



For a History of the Use of the Antoninian Baths: Owners, Excavations and Dispossession

Isabella Salvagni

For centuries, the monumental ruins of the Baths of Caracalla in Rome have attracted the attention of humanists, philologists and antique dealers, tickling their curiosity and arousing imaginative reconstructions. From the forefathers to the spokespersons of modern archaeology, it is this discipline that has mostly directed and guided the most recent studies on the complex, from the 1800s to today. However, while the 'archaeological' vocation constitutes the most evident and representative essence of these remains, for over a thousand years the whole area over which they lay was mainly used as agricultural land divided and passed on from hand to hand through countless owners. An attempt is made to provide a brief overview of this long and little-known history of use, covering the 300 years from the mid-16th century to the Unification of Italy. Starting from the identification of some of the many figures who have alternated over time as owners of the individual estates in different capacities, the story gives us a valuable amount of information also relating to what the owners themselves, as customers, have deliberated and conducted on the farms which they used, cultivating them, building and directing stripping, excavation, accommodation, reuse, and destruction operations, while providing us with useful data for the analysis of the transformative mechanisms of the land use of this portion of the city, to be related to the more general urban history of Rome.

Per una storia dell'uso delle terme Antoniniane: proprietà, scavi e spoliazioni

Isabella Salvagni

Da secoli le monumentali rovine delle Terme di Caracalla hanno attirato l'attenzione di umanisti, filologi e antiquari, solleticandone la curiosità e suscitandone immaginifiche ricostruzioni. Dagli antesignani ai portavoce della moderna archeologia, è tale disciplina ad aver maggiormente – se non esclusivamente – indirizzato e guidato i più recenti studi scientifici sul complesso dall'Ottocento fino a ora. Tuttavia, se la vocazione archeologica costituisce la più evidente e rappresentativa essenza di tali resti – giacché incombente testimonianza del mondo antico, per significato e dimensioni – per oltre mille anni l'intera area sulla quale essi insistevano fu prevalentemente utilizzata come terreno agricolo, e di conseguenza frazionata e passata di mano in mano attraverso innumerevoli proprietari. Di questa lunga e poco conosciuta storia dell'uso si è scelto di fornire un quadro concernente i trecento anni che vanno dalla metà del Cinquecento all'Unità d'Italia, cercando di ricostruirne e dipanarne la cronaca grazie e attraverso la cospicua documentazione reperita. A partire dall'individuazione di alcune delle molte figure avvicendatesi nel tempo come proprietari a diverso titolo delle singole tenute, la vicenda ci restituisce una preziosa messe di notizie relativa anche a quanto gli stessi detentori, come committenti, hanno deliberato e condotto sui poderi da loro goduti. Oltre che le scelte relative alle coltivazioni e ai fabbricati ivi realizzati, gli stessi ne hanno diretto le operazioni di spoglio, scavo, sistemazione, riuso, e distruzione di quanto emergeva dal terreno o proveniva dal sottosuolo, fornendoci

contemporaneamente dati utili all'analisi dei meccanismi trasformativi dell'assetto fondiario di questa porzione di città, da rapportarsi alla più generale storia urbana di Roma¹.

Abbreviazioni:

APUG = Archivio della Pontificia Università Gregoriana.

ARSJ = Archivum Romanum Societatis Jesu; ARSJ, FG = Fondo Gesuitico, Tit. I = Tit. I - Procura Generalis, ARSJ, FG – Tit. XII = Tit. XII - Collegium Romanum, Origo - Fabrica - Bona; ARSJ, HS = Historia Socialis; ARSJ, MAS - I = Manuscripta Antiquæ Societatis - Pars I - Assistentiae et Provinciae.

ASC = Archivio Storico Capitolino; ASC, AB = Archivio Boccapaduli; ASC, CC = Camera Capitolina; ASC, AU = Archivio Urbano.

APSRM = Archivio Storico del Pontificio Seminario Romano Maggiore.

ASRm = Archivio di Stato di Roma; ASRm, ACNC = Archivio del Collegio dei Notai Capitolini; ASRm, ANAC = Archivio dei Notai dell'Auditor Cameræ; ASRm, ANDRRV = Archivio dei Notai dei distretti riuniti di Roma e Velletri;

ASRm, ANTCV = Archivio dei Notai del Tribunale del Cardinal Vicario; ASRm, ANOC = Notai degli Uffici del Campidoglio; ASRm, ANOCCVR = Archivio dei Notai degli Uffici della Curia del Cardinal Vicario; ASRm, ANSCRCRA = Archivio dei Notai Segretari e Cancellieri della Reverenda Camera Apostolica; ASRm, ATNC = Archivio dei Trenta Notai Capitolini; ASRm, CIII, SR = Camerale III, Istituzioni di beneficenza e d'istruzione - Seminario Romano; ASRm, Camerlengato II = Camerlengato parte II, titolo IV - Antichità e Belle Arti; ASRm, CC = Cancelleria del Censo poi Agenzia delle Imposte; ASRm, CC, Catastini 1824 = Roma, Urbano (fabbricati e rustico): Catastini 1824; ASRm, CC, Catastini 1868 = Roma, Urbano (fabbricati): Attivato il 1° Gennaio 1824 - Intestazioni vigenti al 30 Settembre 1868; ASRm, CC, Brogliardo 1871 = Roma, Urbano (fabbricati e rustico): Aggiornamenti 1871 - Brogliardo; ASRm, CC, Brogliardo 1872 = serie I, Roma Urbano (rustico interno), Matrice 1872, ASRm, CC, Trasporti = Roma, Urbano (fabbricati): Trasporti dall'anno 1824 al 1875; ASRm, CC, Volture = Roma e Agro Romano, Volture; ASRm, PGC = Presidenza Generale del Censo; ASRm, PGC, Brogliardo 1824 = Roma - Catasto Urbano 1824, Brogliardo.

ASV = Archivio Segreto Vaticano; ASV, SCVA = Sacra Congregazione della Visita Apostolica.

BAV = Biblioteca Apostolica Vaticana; BAV, ACSP = Archivio del Capitolo di San Pietro, BAV, ACSP, APN = Atti e privilegi notarili; BAV, ACSP, CPD = Catasti, piante e descrizioni; BAV, ACSP, CV = Case e vigne.

BiASA, Mss Lanc = Biblioteca dell'Istituto di Archeologia e Storia dell'Arte, Manoscritti Lanciani.

TVURm = Tabularium Vicariatum Urbis Romæ.

Un sentito ringraziamento va a Maria Luisa Neri per aver letto il testo e per il supporto scientifico, e non solo, da sempre a me offerto.

1. Questo studio prende le mosse dalla partecipazione, nel 1999, a una più ampia ricerca coordinata dalla Facoltà di Architettura dell'Università di Ferrara e dalla Soprintendenza Archeologica di Roma, inerente al complesso delle terme di Caracalla a Roma. Il tema dell'uso delle terme, affrontato da di chi scrive e negli anni seguenti ulteriormente indagato e approfondito, è stato brevemente anticipato in occasione del convegno AISU, *Patrimoni e trasformazioni urbane*, coordinato dal CROMA, tenuto a Roma dal 24-26 giugno 2004, con un intervento dal titolo *Proprietà e 'uso' delle terme di Caracalla a Roma tra il secolo XVI e l'Unità d'Italia*. L'indagine è stata condotta mettendo a punto una metodologia di ricerca basata sulla lettura incrociata dei dati desunti dal *corpus* documentario che compone il Catasto-Pio Gregoriano di Roma (fogli di mappa, *Brogliardi* del 1824, 1871, 1872, registri proprietari del 1824 e 1868, *Trasporti* e *Volture*, compresi nel periodo 1819-1871, ora custoditi presso l'Archivio di Stato di Roma) e di quelli tratti dalla prospezione dei fondi notarili versati presso il medesimo Archivio di Stato e l'Archivio Storico Capitolino di Roma. A partire dalla divisione particellare individuata nei fogli di mappa del Catasto relativi al recinto delle terme (1819-1824; ASRm, PGC, Catasto Urbano di Roma - Piante, Rione XII - Ripa, ff. 8-9, 12-13), per ciascuna particella è stato individuato l'atto notarile inerente alla variazione proprietaria più recente del fondo, e dalla lettura di questo, nella maggior parte dei casi, è stata desunta l'indicazione del precedente atto di compravendita. Secondo

Le Terme di Antonino Caracalla e Roma

Solo qualche decennio separa il completamento del grande complesso termale di Antonino Caracalla – adagiato sulle pendici del Piccolo Aventino e inaugurato nel 216 dopo Cristo² – dalla realizzazione delle Mura Aureliane. Ormai caduto il tabù dell'inviolabilità della capitale dell'Impero, tra il 271 e il 279 il lungo nastro delle mura cinse l'abitato, separando la "città" dal suo intorno, e definendo inequivocabilmente l'identità urbana e i confini di Roma³ (fig. 1).

Fu l'inizio della lenta fine, trascinatasi per tutto il periodo tardo antico, che sovrappose ai vetusti splendori architetture ancora maestose e nuove, ma spesso realizzate o restaurate con materiali di reimpiego, che lasciarono presto il posto – durante i secoli delle invasioni e delle lotte intestine – alla progressiva distruzione dei residui lacerti del mondo antico. Contrattosi sempre più l'abitato dentro l'ansa del Tevere, l'erosione aggredì inesorabilmente le aree marginali, destinate a divenire a lungo quella vasta area semideserta e abbandonata, pur delimitata dalla cinta muraria, che Richard Krautheimer ha chiamato "disabitato", definendone le comuni prerogative attraverso i molti secoli del medioevo⁴.

un procedimento a ritroso nel tempo è stato possibile ricostruire in maniera dettagliata la storia dei passaggi proprietari di ogni singola particella tra il 1871 (data dell'ultimo aggiornamento del Catasto pontificio) e il Cinque-Seicento, talvolta fino ad arrivare alla metà del Cinquecento, epoca nella quale in genere si interrompe la continuità tra gli strumenti notarili relativi al medesimo fondo. La notevole quantità di notizie spesso trascritte negli atti (profilo storico, descrizioni, perizie e piante, citazione di cause legali e di altri atti notarili relativi alla tenuta), e quelle desunte dalle indagini negli archivi dei singoli proprietari individuati, sono state infine messe in relazione tra di loro, dando luogo a una lettura dell'uso delle terme allo stesso tempo sincronica (relativa all'intero complesso sulla base delle periodizzazioni individuate) e diacronica (relativa alle fasi più significative del processo di trasformazione inerente sia al singolo fondo che a tutta l'area in esame). I dati citati sono stati sintetizzati nelle restituzioni grafiche eseguite da chi scrive allegate al presente testo (Tavole I-VIII), elaborate sulla base del Catasto Pio-Gregoriano e delle descrizioni dei singoli fondi (in particolare relative ai confini proprietari), che costituiscono – a parte quella datata al 1774-1873 – delle ricostruzioni ipotetiche e non puntualissime riguardo i precisi confini dei fondi, data la materia complessa e l'enorme arco cronologico indagato.

2. Il complesso è stato finora pressoché esclusivamente oggetto di interesse archeologico, unica lente attraverso la quale sono state indagate le terme; tale carattere ne contraddistingue i relativi studi. Per tutti si rimanda ai più recenti PIRANOMONTE 1999; PIRANOMONTE 2012, e relativa bibliografia.

3. PISANI SARTORIO 1996.

4. KRAUTHEIMER 1981.

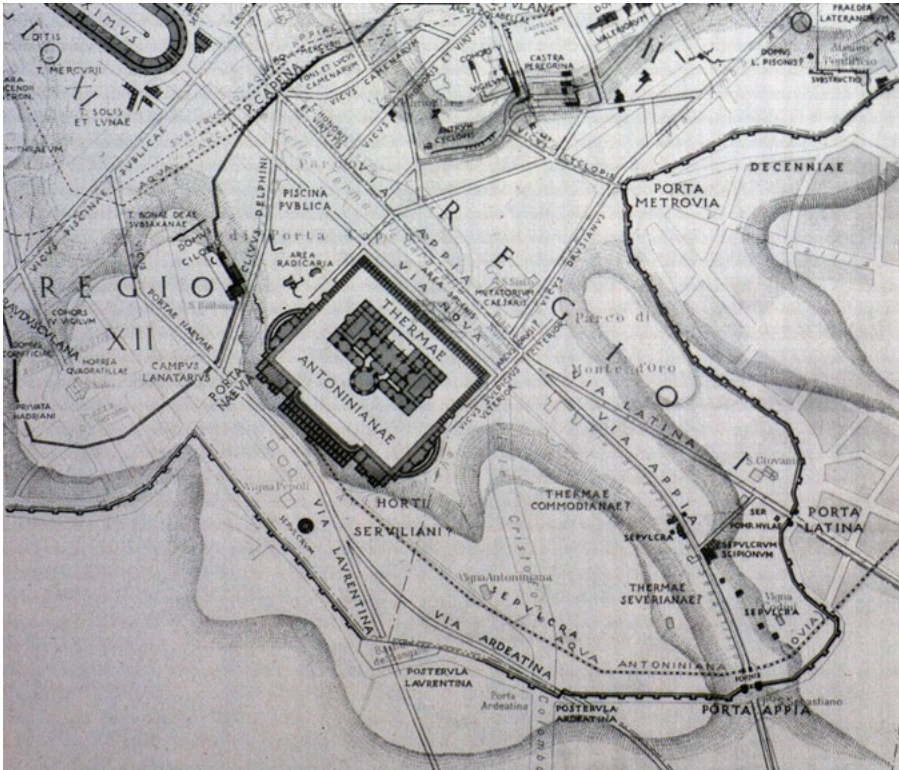


Figura 1. Italo Gismondi, Giuseppe Lugli, Roma antica, 1938, dettaglio, (da FRUTAZ 1962, pianta LVIII, tav. 119).

Le Terme resistettero a lungo all'abbandono: furono restaurate e utilizzate ancora nel secolo V, continuando a fomentare l'immaginario collettivo per lo splendore dei marmi, delle decorazioni e dei tesori che contenevano, tanto da essere annoverate dagli scrittori coevi fra le sette meraviglie di Roma⁵. Capitarono, infine, intorno al 537, dopo il taglio degli acquedotti operato dagli Ostrogoti, rimanendo isolate rispetto alla città, nell'area malsana e in parte paludosa attraversata dal tratto iniziale e ormai divenuto urbano della via Appia, la *regina viarum*. Dal 312 avanti Cristo la prima delle consolari – che aveva inizio dalla vicina porta Capena, tagliata nelle mura regie – aveva garantito i collegamenti

5. Le terme («Thermas Antoninianas») compaiono tra i monumenti della Regio XII - *Piscina Publica*, nel Catalogo delle XIV Regioni di Roma, di età domiziana (VALENTINI, ZUCCHETTI 1940-1953, I, 1940, pp. 138, 154, 180, 185, 191, 242, 254); sono indicate da Olimpiodoro e Polemio Silvio all'inizio del secolo V (*Ivi*, pp. 302-310).

della capitale con il Suburbio e l'Italia meridionale, e sarebbe stata ricalcata nelle epoche successive, rimanendo uno dei principali assi di penetrazione in direzione di Roma⁶.

Per tutta la durata del Medioevo e ancor di più in età moderna, la gran mole del complesso termale, posta a presidio della strada, continuò a dominare il lembo meridionale della città, che la cinta muraria si era piegata e allargata a racchiudere nel perimetro urbano. L'intera area, compresa fra le porte Metronia, Latina, Appia e Ostiense, continuava a essere tagliata in due dalla via consolare, ora ribattezzata nel suo tratto urbano via di San Sebastiano (come la contigua porta) per la presenza della basilica omonima, importante meta di culto realizzata appena fuori le mura sul luogo di sepoltura degli apostoli Pietro e Paolo. In tal modo le terme continuavano ad attestarsi su uno dei maggiori tracciati calcati dai pellegrini in visita alla Città Santa, nel punto d'innesto di questo con la via Latina, in prossimità del quale si erano immediatamente insediati i due antichi titoli cristiani di San Sisto e dei Santi Nereo e Achilleo, e, poco lontano da essi, quello di Santa Balbina. A questi si sarebbero più tardi aggiunti San Giovanni a Porta Latina e San Cesareo, permanendo in sito i resti di complessi sepolcrali, tombe isolate e ville di età imperiale. Nell'*Itinerario di Einsiedeln* – la più antica descrizione dei percorsi di pellegrinaggio conosciuta, risalente al secolo VIII – le monumentali rovine apparivano alla sinistra del visitatore di ritorno da San Sebastiano sulla via Appia, nel tragitto «A porta Sancti Petri usque ad Sanctum Paulum», di fronte alla chiesa di San Sisto, e in quello «De porta Appia usque scola Graeca. In via Appia», accanto alle chiese di San Sisto e dei Santi Nereo e Achilleo⁷ (fig. 2).

Ancora nei primi quattro secoli del nuovo millennio le rovine continuavano a colpire l'immaginario dei visitatori, venendo annoverate nelle guide e nelle descrizioni della città giunte sino a noi: nella più antica redazione dei *Mirabilia* (1140-1143)⁸, ne *Le Miracole de Roma* (post 1143)⁹, nella *Graphia Aurea Urbis* (post 1154)¹⁰, nel *De Mirabilibus Civitatis Romae*, redatto dal cardinal d'Aragona Nicolás Rossel (1360 circa)¹¹, nel *Tractatus de rebus antiquis et situ Urbis Romæ* del cosiddetto Anonimo

6. Sull'Appia e la sua importanza in età romana, in epoca medioevale e nelle successive, si vedano, relativamente alla zona illustrata e a solo titolo esemplificativo, oltre a PATTERSON 1999, le descrizioni tratte dalle fonti riportate nei quattro volumi del *Codice topografico della città di Roma* (VALENTINI, ZUCCHETTI 1940-1953).

7. LANCIANI 1891.

8. VALENTINI, ZUCCHETTI 1940-1953, III, 1946, pp. 3-65, in part. p. 20.

9. *Ivi*, pp. 111-136, in part. p. 132.

10. *Ivi*, pp. 67-110, in part. p. 81.

11. *Ivi*, pp. 175-196, in part. p. 187.

di spoglio condotte al suo interno risalgano all'inizio del secolo XII, mentre abbiamo notizie documentate dell'esistenza di "vigne" adagiate sull'intera zona fin dalla metà del secolo successivo, contemporaneamente all'avvio di escavazioni sistematiche. È Rodolfo Lanciani per primo, nella sua *Storia degli scavi di Roma*, a collazionarne notizie minute, che iniziano, appunto, nel 1139, quando i capitelli compositi provenienti dalle terme furono asportati e messi in opera nella nuova fabbrica della chiesa di Santa Maria in Trastevere, fatta costruire da Innocenzo II¹⁹; contemporaneamente altri capitelli prendevano la strada di Pisa, per essere reimpiegati nella fabbrica del duomo²⁰. Papa Papareschi, primo ad essere suggerito dai documenti, non fu l'unico a incentivare i preziosi *spolia* nell'area delle terme Antoniane – anche note come «pallacium Antonini», o il cui nome veniva corrotto in «Antignano» –, al cui interno si scavavano marmi preziosi nel 1452²¹, e che sappiamo essere state utilizzate tra il 1462 e il 1464 come cava di travertini e pozzolana destinati alla sistemazione di piazza San Pietro e al pulpito delle Benedizioni²². Tra le vere e proprie campagne di scavo avviate nel sito a opera dei pontefici, la più famosa è notoriamente quella voluta da Paolo III, che, a partire dal 1545-1546, portò alla luce le *meraviglie* (gruppi statuari, statue, bassorilievi, oggetti preziosi, colonne, marmi e travertini pregiati, e altro ancora) destinate ad arricchire le collezioni Farnese, custodite poi nel palazzo di famiglia a Campo de' Fiori²³.

La favolosa "rapina", tanto celebrata dagli autori contemporanei, privò sostanzialmente le terme dei rivestimenti lapidei e dei loro tesori, lasciandone l'enorme scheletro all'attenzione di architetti e antiquari coevi, che le rilevarono e studiarono, delineandone i residui profili nei noti disegni redatti a partire dal primo Cinquecento²⁴ (figg. 3-4), fino a giungere alle grandiose rappresentazioni che ne fece Giovanni Battista Piranesi a metà del Settecento²⁵ (figg. 5-6).

19. LANCIANI 1902, p. 7; vedi anche il dattiloscritto D. Kinney, *Spolia from the baths of Caracalla in S. Maria in Trastevere*, Bryn Mawr College, PA [1986], Roma, Bibliotheca Hertziana, Dt 3440-5860. Dal medesimo sito provengono, secondo Lanciani, anche due colonne in granito collocate presso la tribuna e quattro colonne in porfido del ciborio.

20. TEDESCHI GRISANTI 1990.

21. LANCIANI 1902, p. 60; dalla descrizione del patrizio Nikolaus Muffels, che visitò Roma nel 1452 sotto gli auspici dell'imperatore Federico III, venendovi accolto da Nicolò V.

22. *Ivi*, p. 68.

23. I ritrovamenti sono indicati in LANCIANI 1903, pp. 161, 180-182. Per essi si rimanda agli studi scientifici sul collezionismo Farnese, che esulano dal presente studio.

24. Si cimentarono nelle rappresentazioni Giovanni Antonio Dosio, Marteen van Heemskerck, Giuliano e Antonio da Sangallo il Giovane (fig. 3), Baldassarre Peruzzi, Étienne du Pérac; un elenco sommario delle raffigurazioni cinquecentesche delle terme è in *Ivi*, pp. 183-184.

25. Piranesi dedica al complesso termale ben cinque incisioni, tre delle quali relative alle terme – *Vestigia delle terme d'Antonino Caracalla* (in PIRANESI 1748), *Rovine delle Terme Antoniniane* e *Rovine del Sisto, o sia gran sala delle Terme*

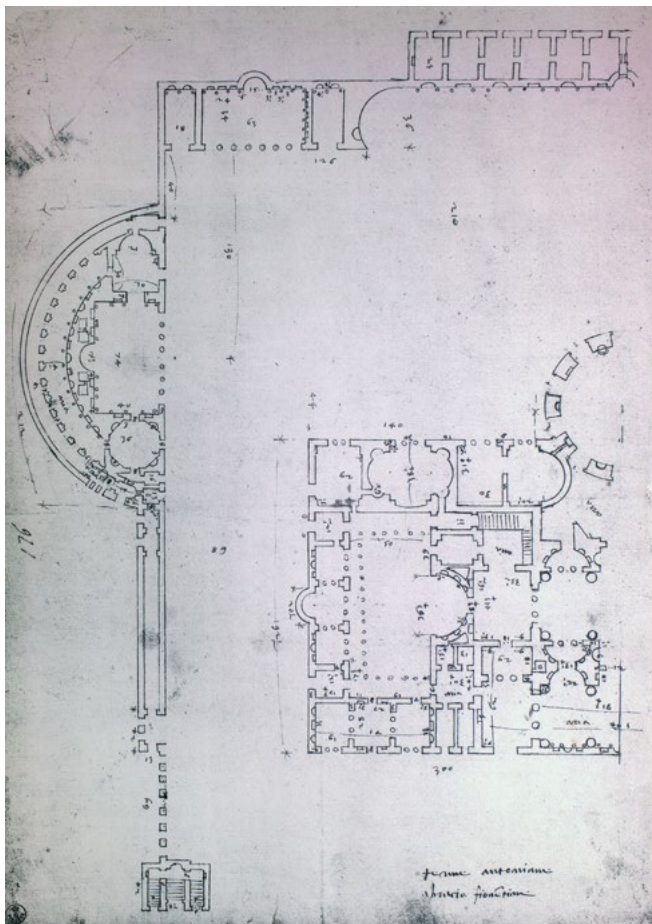


Figura 3. Giovanni Battista da Sangallo, rilievo delle terme Antoniniane, sec. XVI, disegno, penna, inchiostro nero. Firenze, Gabinetto Nazionale degli Uffizi, Arch. 1133 (da BARTOLI 1914-1919, IV, 1919, tav. CCCXIV, fig. 524).



Figura 4. Giovanni Anonio Dosio, veduta delle terme Antoniniane, sec. XVI, disegno, penna, inchiostro nero. Firenze, Gabinetto Nazionale degli Uffizi, Arch. 2543 (da BARTOLI 1914-1923, V, 1922, tav. CCCCXXVIII, fig. 780).



Figura 5. Giovanni Battista Piranesi, *Rovine delle Terme Antoniniane*, incisione (PIRANESI 1766).



Figura 6. *Rovine del Sisto, o sia gran sala delle Terme Antoniniane*, incisione (PIRANESI 1766).

Alcuni protocolli notarili redatti nel Trecento e nel Quattrocento attestano già in questo periodo l'esistenza di vigne nell'area insistente sul comprensorio delle terme e nelle loro adiacenze: vocazione – quella agricola – che, come vedremo, avrebbe contraddistinto la medesima area per molti secoli a venire. Almeno nel 1478 una porzione del complesso – definito «anticaglia», delimitato da alte mura e denominato «lo palazzo de Antoniano» – veniva utilizzata anche come calcara²⁶.

L'intera zona è raffigurata nella prima pianta a proiezione geometrica di Roma incisa a metà del Cinquecento dal geometra Leonardo Bufalini²⁷ (fig. 7). In questa, la propaggine meridionale della città appare come ancora deserta, quasi occasionalmente punteggiata dai primi titoli religiosi sopra citati e da ruderi sparsi, ma in ogni caso sovrastata dall'enorme recinto delle terme, tratteggiate nella loro integrità originaria (almeno in quella ritenuta tale dall'autore). Il disegno conferma la permanenza *in loco*²⁸ di gran parte dei tracciati esistenti *ab antiquo*: oltre alle sopra citate via Appia e Latina e alla strada sovrapposta al *vicus Sulpicius* o *Drusianus*, che conduceva alla porta Metronia, ormai chiusa, compare dietro le terme la sola via Ardeatina – proveniente dalla *porta Nævixæ* già aperta nel recinto delle mura serviane e collegata all'Appia attraverso il *clivus Delphini* ancora in sito, che ascendeva alla zona collinare – mentre non c'è traccia della via Laurentina, che si biforcava dall'Ardeatina poco prima di attraversare le mura Aureliane. È ben definito, invece, il tracciato pomeriale che costeggia internamente la cinta muraria e dal quale si diparte l'antico percorso interno parallelo alla via consolare, che conduce in prossimità dell'essedra termale orientale. Appaiono chiuse le posterule Ardeatina e Laurentina, inizialmente aperte nelle mura in corrispondenza dell'incontro con le strade omonime, la seconda delle quali era stata sacrificata nel 1539 alla realizzazione del bastione sangallescò voluto da Paolo III; scompare ogni traccia dell'acquedotto che conduceva alle terme l'Aqua Antoniniana Iovia, ad eccezione del fornice conosciuto come Arco di Druso, con il quale l'acquedotto attraversava la via Appia, concepito come ingresso monumentale alla città e rimasto all'interno delle Mura Aureliane al momento della loro costruzione.

A partire dalla raffigurazione di Bufalini, a metà del Cinquecento il territorio in esame appare completamente invaso dalle “vigne”, come attestato dalla documentazione coeva, analizzata di

Antoniniane (in PIRANESI 1766), *Pianta e spaccato delle terme d'Antonino Caracalla* (in PIRANESI 1784), e due all'Acquedotto Antoniano - *Monumento del Condotta Antoniniano e Spaccato del Condotta di Caracalla (Ivi)*.

26. Una rassegna di documenti tre-quattro-cinquecenteschi relativi alle vigne insistenti sulle terme è in LANCIANI 1903, pp. 179-184, con bibliografia precedente.

27. EHRLE 1911.

28. Un *excursus* sulla strutturazione della viabilità della zona dall'epoca romana al primo Seicento è in SALVAGNI 2018a, al quale si rimanda per la relativa bibliografia.

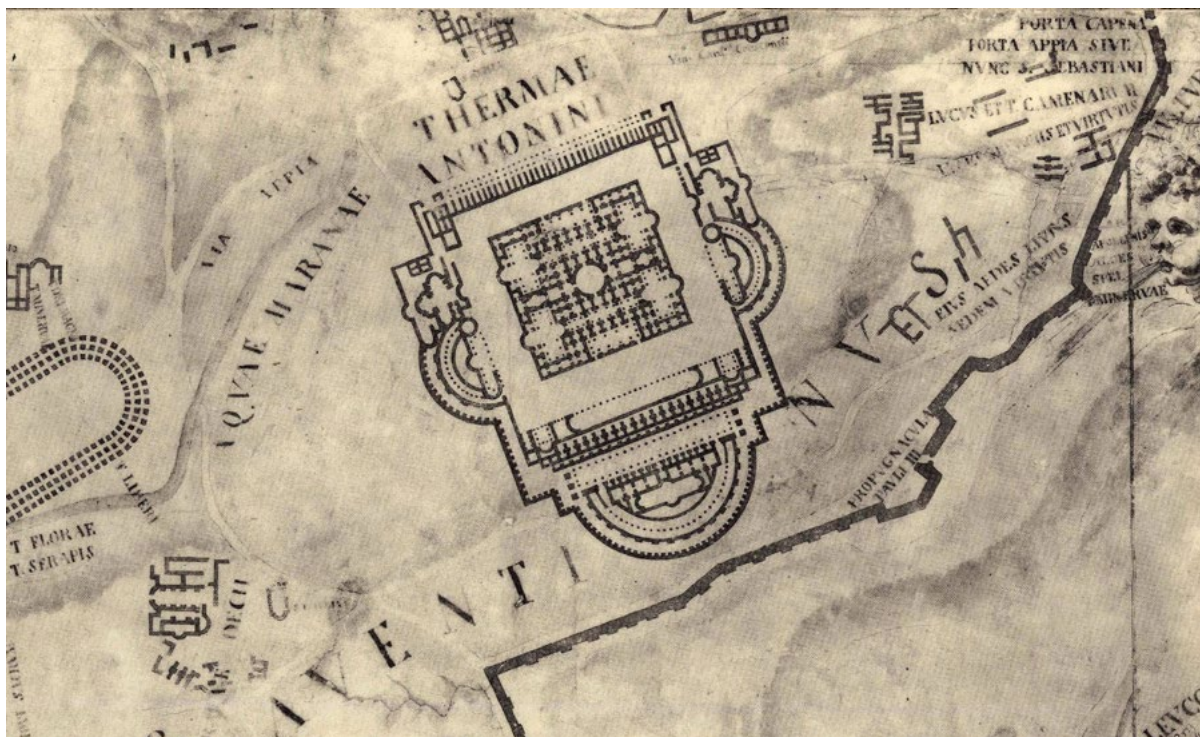


Figura 7. Leonardo Bufalini, veduta di Roma, area delle terme Antoniane, 1551, dettaglio, incisione (da EHRLE 1911).

seguito più in dettaglio. Il “diretto dominio” dei fondi (ovvero la proprietà effettiva) è concentrato quasi esclusivamente nelle mani di enti ecclesiastici (tav. VII): capitoli di chiese e conventi risultano direttari dei diversi appezzamenti di terra che insistono sulla porzione orientale dell’area delle terme; alla Cappella Giulia, annessa al Capitolo Vaticano (che ha inglobato il Priorato di Santa Balbina) appartiene la porzione nord-occidentale, alla famiglia Boccapaduli una piccola parte contigua al nucleo centrale, di pertinenza della Reverenda Camera Apostolica, la rimanente area è divisa fra una moltitudine di chiese e di conventi. Quasi tutti i fondi – ad esclusione del nucleo interno delle terme e della porzione sud-orientale goduta dalla Compagnia di Gesù – verranno continuamente ceduti in enfiteusiperpetua (ovvero in godimento) a proprietari privati almeno fino al 1871, anno dopo il quale si verificherà un graduale ma progressivo passaggio delle singole proprietà nelle mani del Regio Demanio

del neo-nato Regno d'Italia. Il meccanismo dell'enfiteusi comincia però ad incrinarsi intorno alla metà dell'Ottocento, quando, con l'acquisizione del "diretto dominio" di pertinenza degli enti ecclesiastici (che da secoli ne erano detentori) da parte degli enfiteuti privati, si attua il ricongiungimento dei due differenti tipi di proprietà "utile" e "diretta", con l'accentuazione del fenomeno prevalentemente nella porzione orientale del comprensorio. I passaggi successivi confermano di volta in volta, a meno di lievi modifiche, la configurazione proprietaria assunta dall'area alla metà del Seicento, con la concentrazione di gran parte della proprietà enfiteutica nelle mani del Collegio e del Seminario Romano, e il godimento dei rimanenti fondi da parte dei privati. Dalla lettura dei documenti emerge quanto, anche dopo il saccheggio Farnese, ancora fino all'Ottocento tutte le proprietà siano sistematicamente oggetto di scavo di preziosi reperti, ma soprattutto di detriti e pozzolana, in parte derivati dai ripetuti crolli delle strutture emergenti dal terreno, abbandonate al proprio destino, e interessate da lavori di adattamento per coltivazioni di differente natura: vitigni, ortaggi, alberi da frutta, canneti. I ruderi fuori terra – soggetti a un generico vincolo stabilito dalla Reverenda Camera Apostolica che ne vieta la demolizione, ma solo relativamente alla porzione centrale – vengono utilizzati per ricovero di animali e di attrezzi, spesso incorporati in costruzioni di servizio alla coltivazione degli orti e delle vigne.

Proviamo a seguire tale complessa vicenda a partire dalla ripartizione proprietaria, facendo riferimento alla spartizione dei fondi corrispondenti alla divisione catastale operata nel primo catasto censuario a proiezione geometrica di Roma, il Catasto Pio-Gregoriano, istituito nel 1819²⁹ (tav. I), che conserva quasi invariata l'intelaiatura viaria fotografata nella pianta di Bufalini circa tre secoli e mezzo prima.

La Villa Balbina e la Vigna Antoniana dei Gesuiti a Caracalla (secoli XVI-XVIII)

La grande tenuta di proprietà dei Gesuiti, insistente su una vasta porzione delle terme Antoniniane e del terreno a queste adiacente, fu aggregata per acquisizioni successive dalla metà del secolo XVI, raggiungendo la sua massima espansione entro il 1773³⁰. Secondo quanto concordemente tramandato nelle memorie gesuitiche³¹, fu lo stesso fondatore della Compagnia, Ignazio di Loyola, a voler comperare

29. VITA SPAGNUOLO 1981; VITA SPAGNUOLO 1995.

30. L'esistenza di una vigna dei Gesuiti presso le terme è nota da tempo, sebbene non ne siano conosciute né l'effettiva estensione, né le date esatte di formazione; lo stesso Lanciani afferma di non saper dire in proposito, considerando come termine *ante quem* il 1564, in virtù dell'atto che attesta l'accensione di un censo sulla stessa vigna da parte del Collegio presso il banco Bandini per il prestito di 1.200 scudi (LANCIANI 1903, p. 180). Vedi anche *infra*, alla nota 39.

31. Tutte le fonti gesuitiche riferiscono l'acquisto della vigna alla volontà di sant'Ignazio da Loyola. Le notizie più recenti relative alla vigna sono in COCCIA 1973, che fa riferimento a *Chronologia vitæ S. Ignatii*, in ZAPICO 1943, pp. 57, 633; GARCIA VILLOSLADA 1954, p. 44; vedi anche POCINO 1975. Tutti i saggi indicati sono privi di riferimenti documentari riguardo al periodo

l'appezzamento che ne costituì il primo nucleo, allo scopo di alloggiarvi in estate i giovani seminaristi, affinché essi – non possedendo ancora il Collegio Romano una sede opportuna – potessero studiare e svolgere la prevista attività fisica in un luogo «tranquillo», salubre e appartato, lontano da occhi indiscreti³².

Le compravendite presero il via il 10 gennaio 1555, quando, con atto stipulato dal notaio Giovan Battista de Amadeis tra il rappresentante del Collegio Romano, Giovanni de Sandoval, e Alessandro de Franciscis Fulgineo³³, al prezzo di 300 scudi, i padri divenivano proprietari del diritto enfiteutico su di un appezzamento di terreno della superficie di 7 pezze, il cui “diretto dominio” rimaneva nelle mani delle chiese di San Salvatore de Caccabaris a piazza Giudea e Santa Maria di Grottapinta a Campo de’ Fiori, alle quali venivano poco dopo saldati i relativi *laudemni*³⁴ e, negli oltre due secoli seguenti, pagato il canone annuo corrispondente rispettivamente a otto e quattro barili di mosto. Dal confronto con i rogiti datati al 1544 e al 1551, relativi alle precedenti compravendite del fondo³⁵, e con gli atti e i

in esame. Coccia data erroneamente il primo acquisto alla fine del 1554, o comunque anteriormente al 13 gennaio 1555, pur riferendo la data del 10 gennaio indicata da Garcia Villoslada.

32. «1555. Vineam etiam in Aventino empta est. Domus ampla ad collegialium recreationem es praescripto P. Ignatii coepta est», in POLANCO 1894, p. 22. I riferimenti alla precedente bibliografia gesuitica, nonché l'acquisto e una copia del relativo atto notarile di acquisto (vedi *infra* alla nota successiva) sono indicati in ZAPICO 1948, pp. 511-514, che contengono anche le regole alle quali dovevano attenersi i giovani seminaristi ospiti nella vigna: «Regulæ his qui recreationis causa ad villam seu vineam mittuntur / Præfatio / Ineunte anno 1555 S. Ignatius vienam in monte Aventino, non longe a templo S. tæ Balbinæ sacro, et prope ruinas thermarum Ant. Caracallæ, emit, in eaque domum ædificavit, ut scolastici collegii Romani ibi, in loco tranquillo, a studiorum contenzione requiescere et vires reficere possent» (segue la descrizione dell'atto). Era designato un *sindaco* addetto alla vigna e al controllo dei seminaristi, che nella stessa potevano dedicarsi all'esercizio del canto e del gioco delle piastrelle.

33. ASRm, ACNC, notaio Johannes Baptista de Amadeis, vol. 30, f. 10; copia in ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1079, fs. 1, B 11.

34. Gli atti relativi, datati al 7 luglio 1555, sono in ASRm, ACNC, notaio Johannes Baptista de Amadeis, vol. 30, f. 10, e in copia in ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1079, fs. 1, B 11. In alcuni documenti relativi alla medesima prima vigna viene indicata come direttaria anche Santa Maria del Pianto.

35. La vigna «all'Antoniana» (della superficie di 7 pezze, con casa, vasca, tinello, stazzo e altre pertinenze, confinante con i beni di Vincenzo e Francesco de Lenis, di Lucio Mazzatoski – oltre il vicolo interno –, di Giovanni Pietro Tabunari) era stata venduta il 16 maggio 1544 da Battista Cesare Negrisoli a Eliseo Teodini, vescovo di Sora. Il 12 maggio 1551 il vescovo aveva rivenduto ad Alessandro de Franciscis de Fulgineo la vigna in «Antoniano» (della superficie di 7 pezze, con casa, vasca, tinello e stazzo, confinante con i beni di Battista de Lenis, di Pasquino Vaccinari, di Pietro Paolo de Amodeis e con il vicolo interno), l'atto era stato rogato da Giovanni de Tommasis di Arpino; il 27 luglio 1521 per tale proprietà era stata stipulata una “concordia” tra Francesca, moglie di Matteo de Tiburi, ed Emiliano Reflorentia, nella quale il podere, della superficie di 5 pezze, si diceva essere gravato di canoni in favore di Santa Maria di Grottapinta e San Salvatore in piazza Giudea, ed era posto in un luogo detto «l'Antoniano». La documentazione relativa al fondo all'«Antoniano», compresa fra il 27 luglio 1521 e il 1551 è in ARSJ, FG, Tit. I, vol. 540, ff. 33-36, ed è in parte relativa ad una causa intentata dai direttari per il mancato pagamento dei canoni decorsi.

documenti di seguito indicati è possibile dedurre, oltre ad altre notizie, gli originari confini, costituiti dalle proprietà Vaccinari, de Amodeis, de Lenis e dalla “via pubblica”, che – con buona probabilità – si disponevano rispettivamente a est, a ovest, a nord e a sud della proprietà gesuitica (tavv. IIa, III).

Il 30 luglio 1555 il procuratore del Collegio Romano prendeva possesso della vigna³⁶. Dagli atti citati sappiamo che a questa – corrispondente alla porzione meridionale del mappale 267 del Catasto Gregoriano –, erano già annessi, almeno dal 1544, una casa rurale e un tinello, con vasca, cortile e altre pertinenze, che possono essere sicuramente individuati in una porzione del fabbricato contraddistinto con il catastale 272 e forse in quelli corrispondenti ai catastali 269, 271, 274, ma di dimensioni assai più ridotte (tav. I). Il casino principale ospitò più volte lo stesso sant'Ignazio, che le cronache dell'ordine raccontano vi si recasse per meditare e pregare. Ampliato in seguito per ospitare i seminaristi, esso diede il nome di Villa Balbina alla porzione più alta della tenuta, e dall'ottobre 1605 – in concomitanza con l'acquisto dei due poderi che avrebbero concluso la prima fase della costituzione della Vigna Antoniana – vi fu realizzata e consacrata una cappella dedicata al santo, ricavata nella stanza a pianterreno situata nel portico e a lui riservata³⁷. Fino a tale data la “villa”, situata al di sopra delle terme, in cima alla zona collinare, aveva accesso direttamente dal vicolo vicinale che ricalcava il tracciato dell'acquedotto Antoniano e della via Ardeatina.

Poco dopo l'acquisto promosso da sant'Ignazio, la proprietà veniva ampliata sui due lati occidentale e settentrionale, annettendovi due appezzamenti contigui al primo lotto. Il 7 settembre 1563 veniva infatti acquistata la vigna di Girolamo e Ciriaco de Lenis, il 26 settembre 1564 quella, più piccola, di Laura de Amodeis (tavv. IIb-c, III), pagate rispettivamente 210 e 25 scudi; entrambi gli atti, rogati da Giacomo Gherardi, sono allo stato irreperibili, sebbene le memorie gesuitiche e alcuni atti inerenti ai fondi contigui suggeriscano notizie, per quanto generiche, su tali terreni³⁸. Contemporaneamente i padri accendevano un'ipoteca sulla vigna con il banco Bandini, per ottenere la somma di 1.200 scudi necessari, con tutta probabilità, agli ulteriori acquisti e alla sistemazione della tenuta; la proprietà ipotecata è descritta nell'atto notarile, privo di data (ma riferito al 1564) come «vineam Collegii ipsius

36. ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1079, fs. 1, B 11.

37. ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1097, ff. 13. La richiesta fu inoltrata da padre Agabito, Ministro del Collegio Romano, che ottenne il consenso del Generale, cardinale Claudio Acquaviva, facendo sistemare e ornare la cappella con quadri e pitture sulla vita di sant'Ignazio. Notizie della stessa sono anche in ZAPICO 1948, p. 512.

38. Entrambi gli atti sono indicati in ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1079, fs. 1, D 1, ma attualmente mancano dai protocolli notarili conservati presso l'ASRM, e l'ASC rogati da Jacobus Gerardus.

societatis de urbe cum palatio in eadem et suis pertinentiis, sitam intra menia Urbis in loco dicto la balbina apud thermas Antonianas»³⁹.

Come attestato in alcuni rogiti stipulati dai confinanti Boccapaduli dall'ultimo quarto del Cinquecento⁴⁰, e ulteriormente confermato nella descrizione della tenuta gesuitica redatta nel 1610⁴¹, la vigna de Lenis, della superficie di 3 pezze e ½, insisteva con tutta probabilità sulla striscia di terreno immediatamente contigua, a nord, al casino principale; il podere si distendeva in parte a ridosso delle “vasche” del sistema idraulico delle terme, i cui resti emergevano dal suolo a sud-ovest del recinto, giungendo a confinare fin dal tardo Quattrocento con il fondo Boccapaduli. Quanto al piccolo terreno de Amodeis, un precedente atto di compravendita, stipulato il 7 ottobre 1516 tra i patrizi romani Francesco Del Bufalo e Mario de Amodeis⁴², nonno o comunque antenato di Laura, ci offre ancora notizie utili a conferma della reciproca collocazione dei fondi. Nel rogito infatti si afferma che il podere era circondato per tre lati da terreni di proprietà di Anastasia de Palellis, di Marco Antonio Altieri, e già di “maestro” Carbone, mentre il quarto confinava con «moenia dicti palatii antignanij», ovvero con la muraglia termale, infine era gravato di un canone annuo di 12 barili di mosto in favore della chiesa di San Giorgio in Velabro. È probabile che da tale podere, inizialmente di più ampie dimensioni – come ci suggerisce il cospicuo canone dovuto nel 1516 alla chiesa direttaria –, fosse stata poi distaccata la parte che nel 1610 Giovan Pietro Orlandi avrebbe rivenduto ai Gesuiti, che, come vedremo, era soggetta alla stessa direttaria e che nelle citate descrizioni seicentesche si dice contigua a quella di Laura de Amodeis e disposta a immediato ridosso delle terme. Inoltre, l'esigua somma di 25 scudi pagati per la vigna de Amodeis, a fronte delle somme ben più cospicue sborsate per gli acquisti precedenti e successivi, ci conferma le piccole dimensioni del fondo, che veniva così con buona probabilità ad essere disposto ancora a nord (ma in direzione est) della prima porzione di vigna del Collegio Romano.

Poco dopo la metà del Cinquecento l'area così ottenuta dai Gesuiti – ampliando la porzione del catastale 267 (tav. I) – era destinata ai giovani seminaristi, che vi si trasferivano da maggio-giugno

39. ASRm, Uff. 9, ANAC, notaio Quilintilius Cæsar Lottus, vol. 3924, ff. 627. Vedi anche *supra*, alla nota 30.

40. Dal 1475 la vigna si dice confinante con quella appartenente ai de Lenis, per la documentazione, vedi *infra*, il paragrafo dedicato alla Vigna Boccapaduli.

41. Vedi *infra*, alla nota 53. È nella descrizione del 1610 che si precisano le dimensioni del fondo e la sua contiguità con le «vasche» termali.

42. ASRm, ACNC, notaio Nicolaus de Straballatis, vol. 1705, ff. 58, 65, citato in LANCIANI 1903, p. 180, che tuttavia non lo mette in relazione con gli altri atti relativi al Collegio Romano.

fino alle prime piogge di settembre; alle terme si cantava, si leggeva e si studiava, e vi si giocava a «piastrellette o tavolette»⁴³.

La vocazione agricola e l'immagine desolata della contrada ci sono restituite anche dalle contemporanee vedute delineate da Giovanni Antonio Dosio nel 1562⁴⁴, Mario Cartaro nel 1576⁴⁵, Étienne du Pérac nel 1577⁴⁶ e Antonio Tempesta nel 1593⁴⁷ (figg. 8-11). Nella veduta di du Pérac, in particolare, è rappresentato il reticolo delle vigne e degli orti, circondati da recinzioni murarie, dal quale emergono i resti ancora in piedi delle «Therme Antoniniane», oltre a qualche costruzione isolata; sono ben visibili gli alti muri del nucleo centrale, come pure gran parte di quelli perimetrali, con in evidenza le rovine di entrambe le esedre e del sistema idraulico meridionale (che sono rappresentate anche nei disegni cinquecenteschi), mentre appaiono interrati i resti dei *balnea*, che formano un terrazzamento, al di sotto del quale si dispongono gli orti a ridosso della chiesa dei Santi Nereo e Achilleo e dell'Appia. Spicca in alto, nella zona collinare il casino principale della tenuta gesuitica.

Perseverando nell'intento sistematico di costituire una vasta proprietà presso le terme Antoniane, all'inizio del Seicento i padri coglievano l'occasione per acquistare ulteriori terreni «alla Balbina» contigui alla loro vigna, messi in vendita dai rispettivi proprietari (due pastori), accrescendo notevolmente il già consistente tenimento. Il cospicuo esborso di denaro necessario per l'acquisto – approvato dal Preposto Generale dell'ordine, cardinal Claudio Acquaviva – fu motivato dalla necessità di creare un accesso diretto alla tenuta dall'Appia (che costituiva il tracciato principale della zona) e un più agevole ingresso ai carri tramite il vicolo perpendicolare alla consolare, che costeggiava il limite orientale dell'originario recinto, alla sinistra dello stesso; l'ingresso, dotato di cancello avrebbe duplicato l'accesso al possedimento, fino a quel momento possibile unicamente dal vicolo superiore. In aggiunta a tali motivazioni il padre latore della relativa memoria ricordava che la decisione era stata incentivata anche dal pericolo che le vigne cadessero in cattive mani, arrivando addirittura a ospitare delle donne, cosa ritenuta assai sconveniente per i giovani seminaristi alloggiati nella villa⁴⁸.

43. La notizia, datata al 1574, è in ARSJ, MAS - I, Rom 150/I, Storia del Collegio Romano (scritta nel 1817), ff. 39, 67v.

44. Il disegno, a penna, conservato tra quelli di Palladio al Royal Institute of British Architects nella raccolta Burlington–Devonshire (vol. VII, f. 7), è stato pubblicato in FRUTAZ 1962, pianta CXXVII, tav. 230.

45. L'incisione di Cartaro (*Ivi*, pianta CXXVI,3, tav. 242) riproduce la copia conservata presso la Biblioteca dell'Istituto di Archeologia e Storia dell'Arte di Roma (Roma X. 648).

46. L'incisione di du Pérac, edita da Antoine Lafréry, è riprodotta in EHRLE 1908.

47. EHRLE 1932.

48. «La vigna che possiede il Collegio Romano dentro le Mura di Roma nel loco detto la Balbina, A canto alla quale vi sono due vignette, di due pastori che sono state da nostri desiderate per la comodità che portano alla sudetta nostra vigna, et prima perche li patroni havendole a vendere non ci lasciassimo uscir di mano la occasione et ci entrassi altri. da/0 perche



Figura 8. Giovanni Antonio Dosio, veduta di Roma, terme Antoniane, 1562, dettaglio, incisione (da FRUTAZ 1962, pianta CXVII, tav. 230).

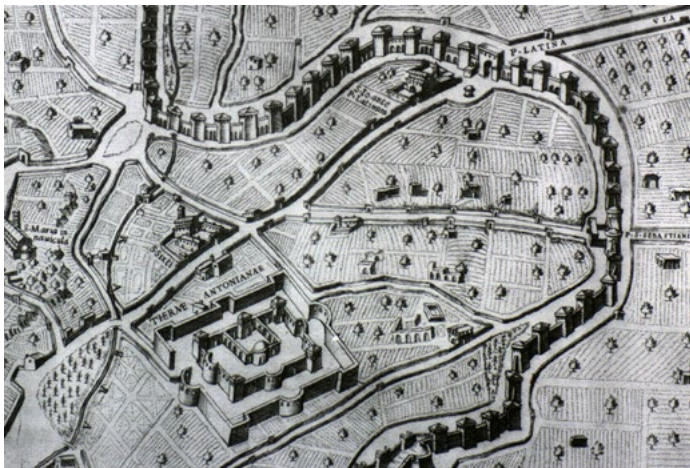


Figura 9. Mario Cartaro, veduta di Roma, area delle terme Antoniane, 1576, dettaglio, incisione (da FRUTAZ 1962, pianta CXXVI, 3, tav. 242).



Figura 10. Étienne du Pérac, veduta di Roma, area delle terme Antoniniane, 1577, dettaglio, incisione (da EHRLE 1908).

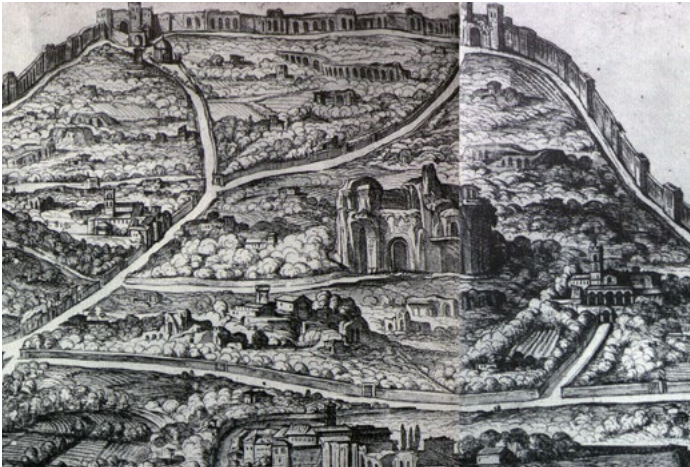


Figura 11. Antonio Tempesta, veduta di Roma, area delle terme Antoniniane, 1593, dettaglio, incisione (da EHRLE 1932).

Il 24 ottobre 1605 Giovan Pietro Orlandi vendeva al prezzo di 818,27 scudi l'enfiteusi sulla vigna di 6 pezze, 3 quarte e 11 ordini –, posta entro le mura urbane *ad termas Antonianas*, adiacente da una parte alle terme, dall'altra ai beni di Massimiliano Caffarelli, da una terza alla vigna vecchia e al canneto del medesimo Collegio al momento comprata da Giacomo Saviani –, dotata di casa, vasca e altre pertinenze, di diretto dominio del Capitolo di San Giorgio in Velabro, che godeva di un canone corrispondente a 27 scudi annui⁴⁹. Nello stesso giorno, al prezzo di 450 scudi, Alessandro e Damiano Simonelli cedevano ai padri la loro proprietà alle Terme Antoniane, della superficie di 4 pezze, con annessa casa rurale, vasca e altre pertinenze, della quale erano direttrici le chiese di San Marco e Santa Martina dei Pittori al foro Romano, che avrebbero continuato a percepire il canone annuale consistente in 4 barili di mosto ciascuna⁵⁰. La vigna confinava su due lati verso la chiesa dei Santi Nereo e Achilleo con la proprietà di Giovan Pietro Orlandi, dall'altro con quella di Orazio Javelli («aromatarij in foro piscium»), e dall'altro con il vicolo vicinale (tavv. IId-e, III).

I due poderi ampliavano dunque ulteriormente la porzione nord-est del catastale 267 (tav. I), fino a raggiungere il vicolo interno parallelo all'Appia, insistendo sull'edera orientale – in parte ma non del tutto scomparsa –, facendo sì che la tenuta arrivasse a confinare con il nucleo interno delle terme⁵¹ e fosse delimitata a sud-ovest dalla proprietà Capocci, a est e a nord da quelle Caffarelli e Javelli, tutte ricordate nella citata descrizione redatta nel 1610⁵²; entro il 1610 essa aveva raggiunto una superficie

si dubita che non pervenissero alle mani di persone che ci fossero moleste e per la vicinanza ci fossero di gran disturbo particolarmente se ci conducessero le donne che saria di non poca suggestione alla nostra vigna compra dal N.B. P. Ignatio per la recreatione delli scolari 0/3 per la comodità che vi è di potervi andare per la strada piana di Santo Nereo et Achilleo Particolarmente la carretta che ne porta in anzi e in dreto le Robe essendo la via di sopra disaggiosa et dubita che un giorno non si guasti afatto et non vi possi piu andare la detta Carretta» (ARSJ, FG, Tit. I, vol. 540).

49. ASRm, ANAC, Uff. 9, notaio Marcus Antonius (o Mercurio) Accurtius, vol. 35, ff. 775-777, 796 (seconda copia a ff. 784-789), con allegata quietanza datata al 31 ottobre. È allegata la perizia di Francesco Torriani (*Ivi*, f. 779) datata al 20 ottobre precedente. Anche in questa i confini dichiarati sono in successione: la proprietà del Collegio Romano, quella Caffarelli (quindi la porzione superiore), «le muraglie della antoniana et con il cangillo che esce nel vicolo maestro», dall'altra parte Giacomo Saviani «pescivendolo»; la ricognizione *in dominum* con il direttario Capitolo di San Giorgio in Velabro data al 26 successivo (*Ivi*, f. 778). Per recuperare i 1.268 scudi occorrenti per l'acquisto delle due vigne contigue il Collegio contraeva alcuni censi (*Ivi*, f. 780).

50. ASRm, ANAC, Uff. 9, notaio Marcus Antonius (o Mercurio) Accurtius, vol. 35, ff. 781-782; 791-792. Sul diretto dominio della chiesa di Santa Martina pendeva una vertenza, che evidentemente sarebbe stata chiusa con l'estromissione della stessa, che non viene più citata nella documentazione successiva relativa al fondo.

51. Plausibilmente la proprietà Orlandi occupava la porzione di terreno immediatamente retrostante la chiesa dei Santi Nereo e Achilleo, a lato della quale si disponeva la proprietà Caffarelli, circa la quale vedi *infra*.

52. Vedi alla nota successiva. I medesimi confini sono indicati nel «Ragguaglio del Stato del Collegio Romano dato al mese d'Aprile MDXXXVII», ma più verosimilmente da datarsi al 1637 (vista la descrizione ivi contenuta, nella quale figurano i fondi acquisiti nel 1605), in ARSJ, FG, Tit. I, vol. 126.

complessiva di 19 pezze e una quarta, era stata ampliata e adattata la «casa grande» che serviva da abitazione per i seminaristi, con nove stanze, refettorio e loggiati, al cui interno era la cappella di sant'Ignazio⁵³, realizzata, appunto, nel 1605, in concomitanza con i nuovi acquisti. È a questa fase che corrisponde con tutta probabilità la sistemazione del lungo viale che collegava direttamente l'ingresso dalla strada laterale perpendicolare all'Appia (poi via dell'Antoniana) al casino situato nella zona più collinare, che, stando alle vedute coeve, avrebbe costeggiato la grande esedra orientale per dirigersi poi in linea retta verso l'edificio principale⁵⁴. La proprietà si era ampliata così a comprendere parte del recinto termale, arrivando a confinare a sud con il tracciato che ricalcava l'acquedotto, a nord con la strada interna parallela alla via consolare, inglobando l'esedra orientale e i terreni immediatamente contigui a parte del fronte est del nucleo centrale.

Non solo. Già prima del 1609 i Gesuiti avevano allargato le proprie mire al cuore delle terme – ora immediatamente accessibile dalla propria vigna –, avanzandone la relativa supplica di concessione al papa.

A quest'epoca i resti monumentali del “palazzo di Antignano” emergenti dal terreno avevano ormai patito ogni tipo di saccheggio, che non avrebbe avuto soluzione di continuità nemmeno negli anni a venire. Rimasto da sempre di pertinenza della Camera Apostolica, negli anni Sessanta, dopo il depreddamento Farnese, la parte centrale delle terme aveva subito, tra l'altro, l'interesse di Cosimo de' Medici, che vi aveva tratto la colonna portata con sé a Firenze, e nuovi e fruttuosi scavi, i cui ritrovamenti avevano poi trovato la strada dei Musei Vaticani e di Venezia, per giungere ai Mocenigo⁵⁵. Ancora alla fine del pontificato Boncompagni, nel 1585, il Camerlengo e cardinal *nepote*, Filippo Guastavillani, aveva concesso di ricavarvi pozzolana e marmi per la fabbrica della cappella del Presepe in Santa Maria Maggiore⁵⁶. Lo scavo successivo, eseguito nel gennaio 1598 da Ottaviano da Gubbio avrebbe fornito scarsi risultati⁵⁷.

53. La descrizione, datata al 1610, è in ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1097, f. 13, e contiene l'elenco degli acquisti con relativi riferimenti ai notai roganti; una seconda descrizione datata alla metà del Seicento, con elenco degli acquisti, è *Ivi*, vol. 1200, ff. 116. I confini dichiarati sono: il vicolo superiore che ricalcava il tracciato dell'acquedotto e della via Ardeatina, al momento interrotto in prossimità dell'ingresso e quindi “senza uscita”, il vicolo inferiore che arrivava fino alle mura, le terme, la vigna Caffarelli e quelle degli *speciali*, ovvero degli *aromatari* Javelli (come definiti nell'atto di compravendita con i Simonelli, vedi *supra*, alla nota 50).

54. In tal modo viene indicato in tutte le vedute sopra citate, compresa la successiva di Giovan Battista Falda, datata al 1676 (fig. 14) quella di Giovan Battista Nolli del 1748 (fig. 16) (vedi *infra*) e di Joseph-Eugene-Armand Duquesne del 1901 (fig. 27). Appare invece rettilineo nella rappresentazione del Catasto Pio-Gregoriano (tav. I).

55. LANCIANI 1907, pp. 114, 219-220, 250.

56. LANCIANI 1902, p. 182; LANCIANI 1912, p. 164.

57. *Ivi*, p. 191.

Secondo quanto espresso nelle memorie gesuitiche⁵⁸, Paolo V accolse immediatamente la richiesta di concessione, ordinando al Camerlengo suo nipote, il cardinale Scipione Borghese, di redigere il relativo documento, spedito il 6 febbraio 1609 e conservato oggi solo in copia presso l'Archivum Romanum Societatis Jesu⁵⁹ (tavv. If, III). Di tale documento si è persa completamente, fino a oggi, la memoria. Alla concessione tentarono di opporsi i rappresentanti del Popolo Romano, responsabili delle Antichità di Roma, che il 14 maggio inviarono una delegazione al cospetto del cardinal Borghese per convincere il papa a revocare l'assegnazione. Fallito il primo tentativo, dopo alcuni anni furono i Canonici di San Giovanni in Laterano a reclamare il possesso delle terme in virtù del breve emanato da Bonifacio VIII, mediante il quale sarebbe stato loro concesso il Palazzo Antoniano, che, sulla base del fatto che tale toponimo fosse stato utilizzato *ab antiquo* per designare il complesso antoniniano, i prelati identificavano con il nucleo centrale delle terme. Dopo aver loro confutato che la concessione riguardava il palazzo di Aurelio Antonino presso la basilica lateranense, la diatriba fu conclusa il 4 maggio 1633 dall'"inibizione" del cardinal Camerlengo Ippolito Aldobrandini, regnando Urbano VIII, che imponeva che il Seminario non fosse più molestato e potesse continuare a godere dell'uso delle terme. Il motivo che aveva spinto i Gesuiti a richiedere il sito era sicuramente la sua contiguità alla Villa Balbina già in loro possesso, ma soprattutto il fatto che le alte mura che ancora delimitavano la parte centrale erano perfettamente adatte a proteggere i giovani seminaristi da occhi indiscreti durante l'esercizio fisico prescritto dall'Ordine, che consisteva prevalentemente nel gioco della pilotta e della palla⁶⁰. Si deve sottolineare che, non essendo necessaria a tale scopo, non fu oggetto della concessione la porzione meridionale del cuore delle terme comprendente la rotonda termale, estremamente degradata, che rimase di pertinenza della Camera Apostolica fino al 1655, quando, come vedremo,

58. «Nos Scipio tit. S. Crisogoni Presbiter Card.i Burghesius / Fidem facemus S.D.N. Paulus Rec. miseratione Papam V Anno sui Pontificatus 4^o ad eius, et sedes Apostolica beneplacitu. co.cissione Seminario Rom.o ad us. Antonini Thermas, hodie Antonianas, et fecisse potestatem Arias consituendi cu. ad honestam cliricor. cu. victon.e. relaxationem, tu. ad ea mala impedienda qua prius ibi liberius patrabantur In quor. fidem has patententes letteras manu n.ra. subscriptas, et sigillo co.sueto obsignatuas dedimus Romæ in Palatio S. Petri in Domo n.ra solita residentia die 6 februari 1609. / S. Card.is Burghesius / locus + sigilli / Rigratrata a fogl. 21 / Petrus Camposius Secret.s» (APUG, 2801, ff. 581-583). Ringrazio Padre Gramatowski, archivista presso la Pontificia Università Gregoriana nel 1999, per avermi aiutato a rintracciare il documento, in assenza di una inventariazione analitica dell'archivio, eseguita solo successivamente. Notizie sulla concessione e sulle liti sono anche in ARSJ, MAS, Rom, 129/II, ff. 358-359, ARSJ, HS, II, 308, APSRM, V8; APUG, 2802, ff. 339v, 348v; ARSJ, MAS, Rom 234; ASRm, CIII, b. 2051, fs. 8.

59. La scomparsa del documento data almeno all'inizio del secolo XVII; esso infatti non fu prodotto né nella causa intentata da Carlo Fea sul possesso delle terme contro il conte di Velo, né nel successivo passaggio di proprietà delle terme dai Gesuiti alla Camera Apostolica (vedi *infra*).

60. È forse dunque relativo a tale consuetudine il detto popolare che "nelle terme di Caracalla i romani giocavano a palla"?

fu concessa in enfiteusi alla famiglia Bonifazi. L'intera area ormai di pertinenza dei gesuiti fu liberata espianata, ed entro il 1616 erano stati sistemati al suo interno quattro ampi cortili che sarebbero stati utilizzati a lungo come palestre. La veduta di Roma di Matthäus Greuter editata solo due anni dopo, nel 1618, ci restituisce l'incredibile effetto che la gran mole del complesso termale doveva ancora avere sui contemporanei, le cui vestigia, in inarrestabile rovina, incombono nel relativo quadrante della rappresentazione, nel quale spiccano anche i consistenti resti dell'essedra orientale e il casino principale dei Gesuiti, che domina la zona collinare⁶¹ (figg. 12-13).

La vasta tenuta compare regolarmente nei seicenteschi registri economici del Collegio Romano e in quelli compilati nella prima metà del secolo successivo, nei quali la Villa Balbina – ovvero parte del primo fondo acquisito, comprendente il casino di villeggiatura e un giardino – viene distinta dalla Vigna Antoniana, il fondo agricolo vero e proprio⁶². Entrambe, Villa e Vigna, ben distinguibili, compaiono nella veduta di Giovanni Battista Falda, pubblicata nel 1676⁶³, nella quale tutta l'area – seppur distorta, interamente coperta dalle coltivazioni, dominata dalle terme e dal grande casino dei Gesuiti prospiciente il vicolo meridionale ormai chiuso – appare più ordinata e meno marginale rispetto alla città, di quanto non lo sia nella veduta delineata da Greuter cinquant'anni prima (fig. 14).

Sebbene la proprietà occupasse ormai la maggior porzione del recinto termale, debordando ben oltre i suoi confini meridionale ed orientale, a metà del Settecento i padri decidevano di ampliarla ulteriormente⁶⁴ annettendovi i terreni interni al recinto già appartenuti ai Bonifazi (tavv. Ilg, IV).

61. Per la descrizione minuta di tale porzione della veduta, vedi SALVAGNI 2018a, che anticipa sinteticamente il tema trattato in questa sede.

62. «Stato temporale» del 31 luglio 1646 (ARSJ, MAS – I, Rom, 52, f. 75), del 18 aprile 1650 (*ivi*, FG, vol. 554, f. 42), e del 17 agosto 1660 (*ivi*, MAS – I, Rom, 150/II, f. 518); vedi anche la dichiarazione datata al 1666 circa la presenza di sant'Ignazio nella villa (*ivi*, Rom 134/I, ff. 184). Nella descrizione compilata a metà del secolo si afferma che la Vigna Balbina aveva raggiunto un'estensione di 19 pezze, mentre nella misura eseguita il 2 aprile 1660 da Eliseo Vannucci per consegnarla alla Magistratura delle Strade e indicata nel medesimo testo, risultava essere di 27 pezze e 90 ordini, dei quali 8 pezze e 23 ordini coltivati a boschetto infruttifero, essendo evidentemente le circa 9 pezze eccedenti la superficie della Vigna destinate alla Villa Balbina (*Ivi*, FG, Tit. XII, vol. 1200, ff. 116). Sulla descrizione successiva al 1742, vedi *infra*, alla nota 82.

63. EHRLE 1931.

64. Tale campagna di acquisizioni si poneva in concomitanza con quella per la formazione di una vasta vigna ai Castra Pretoria, presso le terme Diocleziane, destinata alla Casa Professa del Noviziato, acquisita dalla famiglia Olgiati e denominata Vigna del Macao, che i Gesuiti avrebbero gestito fino alla soppressione dell'Ordine nel 1773; un'anticipazione sulla stessa è in SALVAGNI 2018b.



Figura 12. Matthäus Greuter, veduta di Roma, area delle terme Antoniane, dettaglio, incisione 1618 (da FRUTAZ 1962, pianta CXLV, 3, tav. 288).

Il 13 aprile 1742 Livio Fossi acquisiva a una pubblica asta, «per persona da nominarsi», un vasto fondo della consistente superficie di circa 18 pezze, al prezzo di 965 scudi⁶⁵; l'assegnazione al Collegio Romano di quest'ultimo – al momento confinante con la grande proprietà dei Gesuiti e con le vigne delle famiglie Boccapaduli e Carandini, ancora gravato di due canoni (uno in favore della chiesa di San Sebastiano, e l'altro della Camera Apostolica), che venivano ceduti ai padri – datava al giorno successivo⁶⁶. La tenuta era costituita da un primo lotto della superficie di circa 4 pezze insistente sulla residua porzione del nucleo centrale delle terme insistente sulla rotonda termale – confinante con

65. ASRm, ANAC, Uff. 3, notaio Angelus Antonius de Caesarinis, vol. 1843, ff. 120-121. La porzione acquisita è descritta anche nel «Libro dei Beni Stabili del Collegio Roma dal 1718 in poi», alla voce «Vigna Antognana», datata al 1740, ma a questa successiva (ARSJ, FG, Tit. XII, vol. 1021, n. 97).

66. *Ivi*, ff. 370, 387.

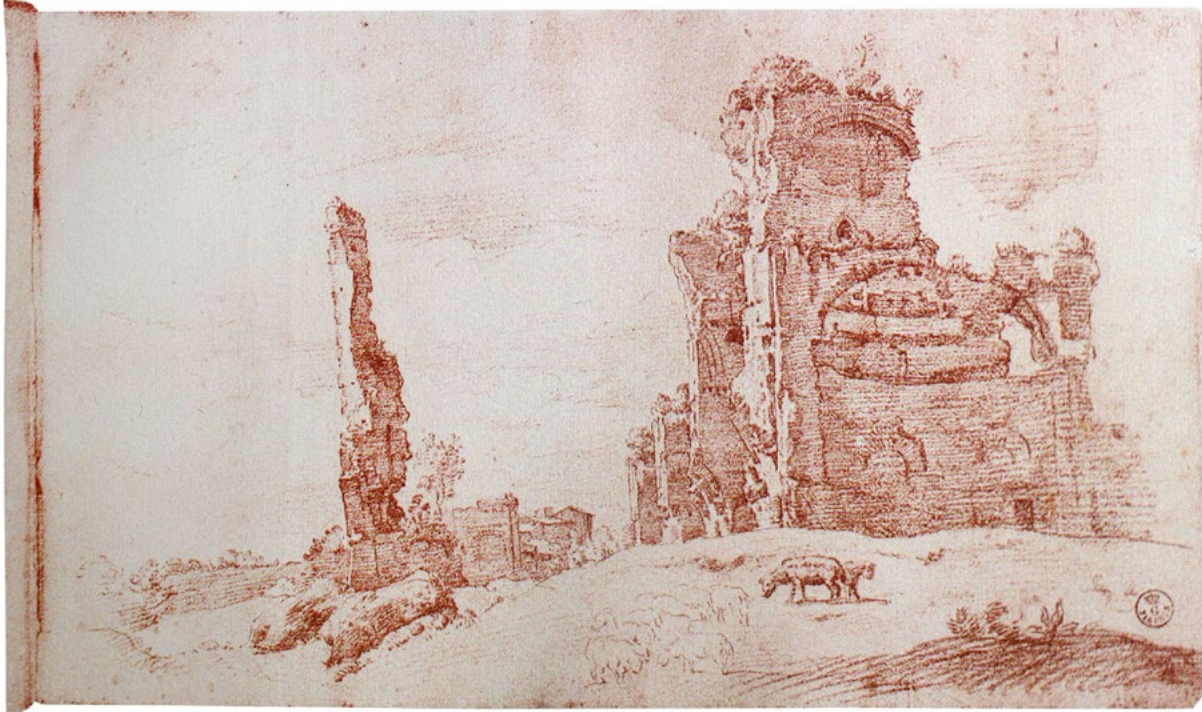


Figura 13. Cornelis van Poelenburch, rovine delle terme Antoniniane, sec. XVIII, disegno, matita rossa. Firenze, Gabinetto Nazionale degli Uffizi, Paes. 784. 1133 (da BARTOLI 1914-1923, IV, 1919, tav. CCCXIV, fig. 918).

l'orto Boccapaduli e corrispondente al catastale 274 – e da un secondo, più vasto, disteso fra la vigna dei Gesuiti, il cuore delle terme e la via Appia, corrispondente a una discreta porzione del catastale 267 e a quelli compresi fra il 288 e il 291 (tavv. I, III). I diritti enfiteutici passati in ora godimento ai Gesuiti erano stati revocati ai fratelli Tommaso e Marcello Bonifazi – ultimi eredi della famiglia assegnataria dei fondi indicati da oltre un secolo – per non aver pagato, nel 1741, i canoni decorsi.

Sappiamo infatti che con *Motu proprio* emanato da Alessandro VII il 31 agosto 1655, Bonifacio Bonifazi, avo dei fratelli citati, aveva ottenuto in enfiteusi la residua porzione centrale delle terme

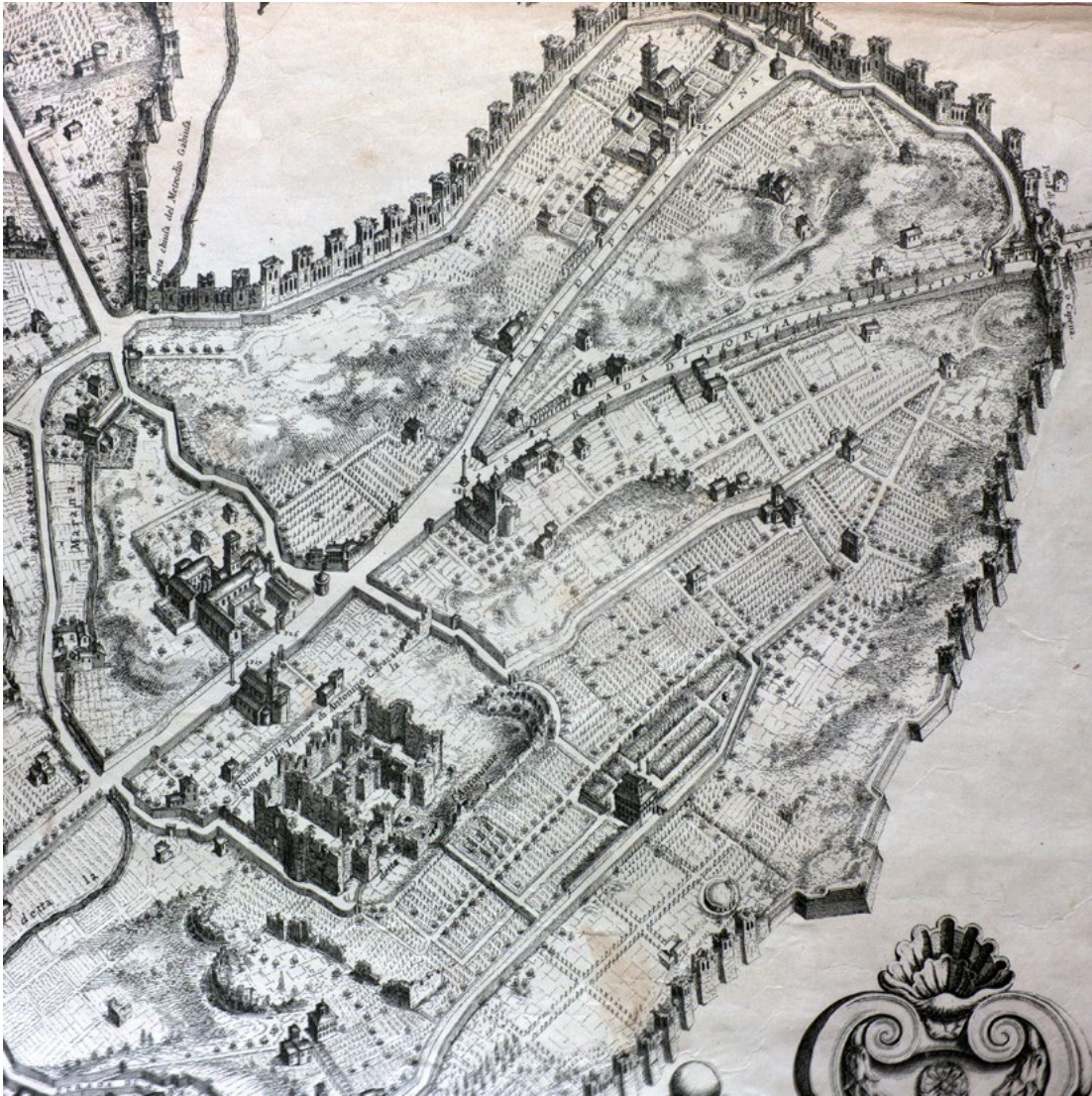


Figura 14. Giovanni Battista Falda, veduta di Roma, area delle terme Antoniane, 1676, incisione, dettaglio.

ancora spettante alla Camera Apostolica, in gran parte confinante con la sua proprietà⁶⁷. Il documento pontificio di metà Seicento, trascritto in copia in calce alla pianta allegata all'atto notarile (fig. 15), descrive il «sodo di capacità di quattro pezze [...] ripieno in maggior parte di ruine di muri, e cementi antichi», vicino alle alte mura del nucleo termale, sito «assai remoto» e pertanto ricetto di malviventi e vagabondi, che veniva concesso alla famiglia Bonifazi allo scopo di “bonificarlo”, senza tuttavia poter demolire le «fabriche Antiche che stanno in piedi». Come illustrato nel disegno, il fondo era delimitato a sud da una siepe che lo divideva dagli orti rispettivamente appartenenti a Teodoro Boccapaduli (indicata in «verde») e allo stesso Bonifacio (indicata in «turchino»). Quest'ultimo godeva di una servitù di passaggio che gli permetteva di accedere al proprio orto tramite un unico ingresso realizzato in fondo al «sodo», in prossimità del muro orientale del nucleo delle terme (segnato con le lettere «I» e «H»), raggiungibile solo dopo aver superato i due varchi situati al termine del vicolo che costeggiava il muro

67. «Reverendissimo Cardinal Camerlengo Ci ha fatto esporre Bonifatio Bonifatii da Sasso Ferrato, che fuori del recinto de muri, che richiudono le Therme Antoniane segnati nella preinserta pianta con colore rosso, e fra quelli muri, e fratte degl'Horti di esso Bonifatio segnati di colore turchino, e la fratta dell'orto di Theodoro Boccapaduli segnata di color verde, vi sia un sodo di capacità di quattro pezze in circa spettante alla nostra Camera, ripieno in maggior parte di ruine di muri, e cementi antichi, compreso nella sudetta pianta in capo bianco, e giallo; per il quale solamente esso Bonifatio all'estremità del muro di dette Therme in detta pianta littera A e B ha il passo, et adito a detti suoi horti e non ha esito altrove, e che per essere il detto sito assai remoto, e lontano dalla via pubblica, vi fà ridotto di vagabondi, che e causa ancora che in detti horti si commettano molti furti, e desiderando esso Bonifatio toglier l'occasione a detti vagabondi di far ridotti in detto luogo, e redimersi dali danni che perciò riceve in detti horti, ci ha fatto supplicare, che vogliamo concederli il detto sito cominciando dall'estremità del cantone delle dette Therme Antoniane in detto luogo segnato littera A e B e seguitando fino al cancello dell'horto di detto Bonifatio segnato in detta pianta littera C [sic] contiguo all'altra estremità del muro delle dette Therme conforme alla suddetta pianta in emphiteusi perpetua per bonificarlo per se e qualsivoglia suoi heredi e successori; E concedendo Noi a farle questa gratia, con il presente nostro Chirografo di nostro moto proprio, certa scienza e pienezza della nostra potestà, ordiniamo a voi che concediate al detto Bonifatio Bonifatii il detto sito con tutte le sue raggioni, e pertinenze per se e qualsivoglia suoi heredi e successori in emphiteusi perpetua con conditione però, che detto Bonifatio, e suoi sodetti siano tenuti bonificare il detto sito, e mantenerlo bonificato, et in caso di devolutione alla nostra Camera, essa Camera non sia tenuta a reffettione di miglioramenti, che all'ora si trovaranno fatti, e che debba pagare ogn'anno nella Vigilia, festività de' SS. Pietro e Paolo Apostoli libbre quattro di cera bianca lavorata, alla detta Camera, in recognitione del diretto dominio, e che durante la predetta concessione detto Bonifatio, e suoi heredi e successori sodetti non possino demolire le fabbriche Antiche che stanno in piedi, ne vendere, o obligare il detto sito senza licenza della Camera, sotto pena di caducità, al qual Bonifatio, e suoi sodetti concediamo facultà di poter chiudere il detto sito nell'estremità del muro di dette Therme, in detta pianta littera A e B con muro, fratta o cancello, ordinando perciò e comandando che nessuno passi o debba esser impedito, e sopra ciò spedirete a detto Bonifatio instrumento di concessione, o investitura, o' patenti, e gli ne farete ogn'altra provisione, oportuna, che così è mente vostra. [segue la formula - ordinatio - e il decreto che tale concessione abbia effetto nonostante le precedenti leggi e costituzioni...]. Datum nel nostro Palazzo di Monte Cavallo. Questo dì 31 Agosto 1655. Alexander Papa VII», copia in ASRm, ASCRCA, Uff. 6, notaio Franciscus Lucarellus, vol. 1038, ff. 291, 312, con annessa pianta (fig. 15). La concessione veniva confermata in settembre dal cardinale Camerlengo Antonio Barberini.

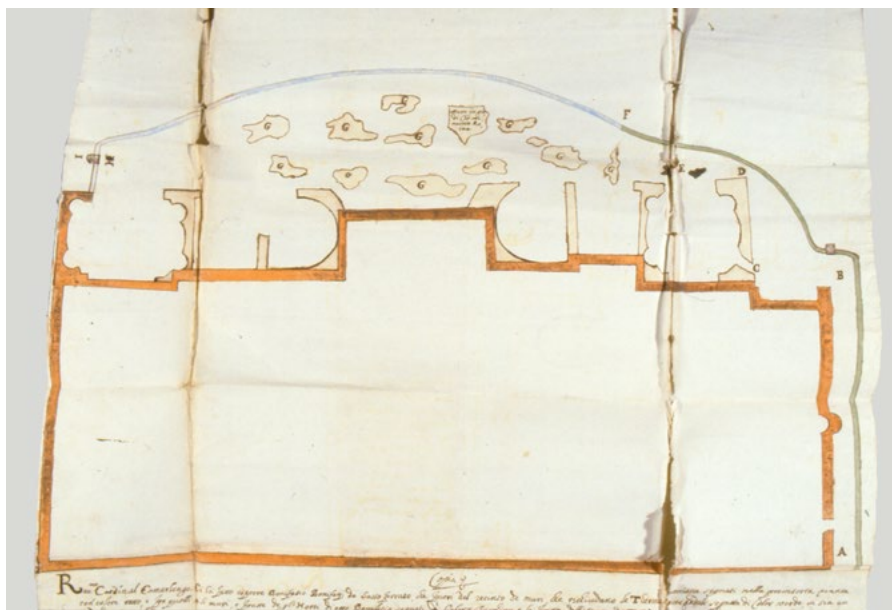


Figura 15. Area del nucleo centrale delle terme concessa alla famiglia Bonifazi, con indicazione delle Vigne Bonifazi e Boccapaduli, pianta, disegno, penna, inchiostro marrone, acquerello, 1655. ASRm, ASCRCA, Uff. 6, notaio Franciscus Lucarellus, vol. 1038, f. 312.

delle terme sulla destra (segnati con le lettere «A» e «B»), e aver attraversato, appunto, il «sodo»⁶⁸. Nella pianta compaiono, campite a sanguigna e ancora intatte, le alte mura che delimitavano il cuore del complesso, nonché la serie dei resti a sud di questo, indicati come in procinto di crollare («Muro in piedi che minaccia ruina»). Il 31 dicembre 1662 Bonifazi aveva ottenuto licenza di «cavare e far cavare» nel fondo «ad effetto di far sotterrare li massicci demoliti e rovine di dette Terme esistenti in detto sito per bonificare il medesimo in conformità del Breve»⁶⁹. Già il 16 giugno 1690, grazie al chirografo pontificio emanato il 10 precedente Giovanni Battista, erede del primo concessionario, aveva ottenuto la revoca della caducità del diritto enfiteutico, alla quale era stato condannato per non aver pagato nel 1689 il canone di 4 libbre di cera bianca dovuto annualmente alla Camera Apostolica⁷⁰. Il mancato pagamento, nel 1741, da parte dei suoi eredi, Tommaso e Marcello Bonifazi, era stato invece – come si

68. Nella pianta è delineato in «color turchino» il limite degli orti Bonifazi, che si constatano occupare lo spazio compreso fra la proprietà dei Gesuiti e la contigua Boccapaduli, indicata in verde.

69. BiASA, Mss Lanc 91/1, f. 60, in LANCIANI 1994, p. 219.

70. ASRm, ASCRCA, Uff. 6, notaio Astulphus Galoppus, vol. 828, ff. 413-414.

è visto – motivo della definitiva revoca del beneficio, della vendita all'asta e dell'aggiudicazione di tutti i possedimenti della famiglia Bonifazi al Collegio Romano, comprendenti, oltre al «sodo» insistente sulla rotonda delle terme, anche gli altri terreni contigui.

Il 27 giugno 1742 veniva dunque finalmente stipulato l'atto con il quale si chiudeva la secolare campagna d'acquisto dei terreni insistenti sul recinto delle terme (a meno dell'ultima porzione sud-occidentale del catastale 267) condotta dai Gesuiti per la formazione della grande tenuta all'Antoniana⁷¹. Con questo, in virtù del chirografo emanato da Benedetto XIV il 25 maggio precedente, il diritto enfiteutico sull'area comprendente la rotonda termale veniva loro formalmente ceduto dalla Reverenda Camera Apostolica, dopo averlo ottenuto il 13 aprile precedente al pubblico incanto.

Quanto alla residua porzione del fondo Bonifazi, della consistente superficie di 14 pezze (detratte le 4 già di pertinenza della Camera Apostolica), si è visto che nel 1655 la parte di questo interna al catastale 267 era disposta a sud e in parte a est del nucleo centrale delle terme, dalla cui porzione meridionale aveva il «passo». Tuttavia, la proprietà Bonifazi acquisita dai Gesuiti nel 1742 è descritta nell'atto come confinante, oltre che con quella Boccapaduli – che la delimitava a ovest già nel 1655 –, con la Vigna Balbina a sud-est, a nord-ovest con le proprietà dei conti Carandini (indicata anche nella pianta di Giovanni Battista Nolli del 1748, fig. 16) e con la chiesa dei Santi Nereo e Achilleo, e infine con il nucleo interno delle terme goduto dal Seminario Romano, ed arrivava dunque ad inglobare anche il terreno all'angolo tra la via Appia – di San Sebastiano, a ridosso della chiesa dei Santi Nereo e Achilleo, fino ad affacciarsi sulla consolare. È quindi verosimile che la porzione insistente sulla parte più interna del catastale 267 incastrato fra i Boccapaduli e la Vigna Balbina corrispondesse a quella già appartenuta agli Javelli, famiglia il cui nome ricorre più volte negli atti di compravendita e nelle descrizioni cinquecentesche e seicentesche, che dovette pervenire ai Bonifazi prima del 1655 (tavv. I, III-V). Infatti, gli *aromatari* o *speciali* Javelli venivano già indicati come confinanti della vigna interna al recinto delle terme di proprietà Boccapaduli (Lorenzo «aromatario»), la cui enfiteusi era goduta dai Del Conte nell'atto che verrà di seguito più volte citato, datato al 31 gennaio 1520⁷²; comparivano ancora come proprietari del terreno contiguo nel rogito stipulato alla fine del 1605 con i Simonelli (Orazio Javelli aromatario), mediante il quale questi vendevano al Collegio Romano l'«utile dominio» sulla loro vigna⁷³; erano ancora definiti confinanti della vigna dei Gesuiti (Pietro e fratelli «di Gioiello»)

71. ASRm, ASCRCA, Uff. 6, notaio Gregorius Castellani, vol. 1843, ff. 1115-1118, 1141.

72. Vedi *infra*, alla nota 127.

73. Vedi *supra*, alla nota 50.



Figura 16. Giovanni Battista Nolli, *Nuova pianta di Roma*, area delle terme Antoniane, 1748, incisione, dettaglio.

nella descrizione del 1610⁷⁴, nel *Ragguaglio* del 1587 (ma risalente al 1637)⁷⁵, nella *Dichiarazione* di metà Seicento («vigna de' Speziali») con annesso lo *Stato temporale* redatto nel 1660⁷⁶.

La parte più settentrionale della porzione annessa nel 1742 – compresa fra il lato orientale del nucleo interno delle terme e la via Appia, coincidente con i catastali 288-291 (tav. I) – corrisponde alla tenuta goduta almeno dalla metà del Cinquecento dai Caffarelli, cognome ricorrente nella definizione dei confini negli atti di compravendita dei Gesuiti fin dal 1605. Sappiamo che il 3 marzo 1554 Mario Caffarelli aveva venduto a Bartolomeo Ruspoli, con patto di retrocessione entro 5 anni, e al prezzo di 1.200 scudi, tre giardini (due grandi e uno più piccolo), uniti tra di loro, con case, granai e fontanile, situati entro le mura di Roma, in «loco vulgariter nuncupato la Antoniana», adiacenti la chiesa dei Santi Nereo e Achilleo, confinanti con i beni di Marsilio Burisani e della sorella Eugenia, con la via pubblica e il «palatium Antonianum», ovvero con il nucleo delle terme Antoniniane⁷⁷. Il 23 agosto 1564, pagando a Ruspoli l'ingente somma di 1.300 scudi, Caffarelli e la moglie Giustiniana Celsi tornavano in possesso della proprietà⁷⁸, che insisteva sull'area sopra indicata, e che sarebbe poi pervenuta nelle mani dei Bonifazi prima del 1742⁷⁹ e da questi passata insieme alle precedentemente descritte al Collegio Romano (tavv. III-V).

I terreni sottratti ai Bonifazi erano gravati del canone di ben 40 scudi dovuto alla basilica di San Sebastiano fuori le mura (probabilmente relativo al fondo già Javelli, poiché non risultavano canoni su quello già Caffarelli), e di 4 libbre di cera bianca dovuto alla Camera Apostolica per la residua porzione

74. Vedi *supra*, alla nota 53.

75. Vedi *supra*, alla nota 52.

76. Vedi *supra*, alla nota 62.

77. Il rogito prosegue nei giorni di 4, 5 marzo e 2 aprile successivi (ASRm, ANAC, Uff. 2, notaio Ludovicus Reyettus, vol. 6164, ff. 253-255).

78. ASRm, ANAC, Uff. 9, notaio Quintilius Cæsar Lottus, vol. 3935, ff. 840-844, cit. in LANCIANI 1903, p. 180, ma erroneamente indicato come notaio Quintili. I confini sono rimasti invariati e le terme sono definite «palatium dirutum Antonianum nuncupatum». I 300 scudi eccedenti la somma precedentemente ricevuta erano relativi a miglioramenti vari eseguiti da Ruspoli, soprattutto nel muro ad angolo sulla strada di San Sebastiano. Il lungo atto – al quale presiedono lo zio di Mario, Bernardino Caffarelli, e il tutore della moglie, Ascanio Celsi – è dedicato al computo esatto del denaro da corrispondere e alle modalità da seguirsi per i pagamenti, tenuto conto delle somme da scomputarsi per affitti decorsi e per gli anni eccedenti i 5 previsti dal patto di retrocessione e del fatto che parte di tale denaro rientrava nella complessa questione della dote di Giustiniana. Bernardino Caffarelli è al momento affittuario del fondo.

79. I Caffarelli sono indicati come confinanti di Giovan Pietro Orlandi nel 1605, e dello stesso Collegio Romano nella descrizione del 1610, nel *Ragguaglio* del 1637 e nella descrizione redatta a metà Seicento (vedi *supra*, note 49, 52-53, 62).

del nucleo termale⁸⁰. L'annessione ricuciva fra di loro, compattandoli, tutti i lotti insistenti sul recinto termale, acquisiti fin dalla metà del Cinquecento per la formazione della Vigna Antoniana, che a metà del Settecento occupava insieme all'annessa Villa Balbina la maggior porzione delle terme Antoniane, includendone tutto il nucleo centrale e i terreni a nord, a sud e ad est di questo; l'area della vasta tenuta coincideva ora con la maggior porzione del catastale 267 e con quelli compresi fra il 269 e il 276, fra il 288 e il 291, con l'aggiunta del 285, ovvero del cuore del complesso monumentale (tav. I), indicati nel successivo Catasto Gregoriano come fondi agricoli con annessi fabbricati sparsi⁸¹. L'estensione della proprietà gesuitica è indicata nel *Libro dei Beni Stabili* del Collegio Romano, compilato nel 1718 e 1740, ma aggiornato successivamente al 1742⁸², nel quale si dichiarava che la tenuta si divideva in Vigna Balbina e Vigna Antoniana; i confini della vigna – con una superficie di circa 18 pezze – erano costituiti dalla chiesa dei Santi Nereo e Achilleo, dalle terme godute dal Seminario Romano, dalla proprietà Carandini e dalla Villa Balbina. L'estensione del fondo è chiaramente visibile nella pianta di Nolli del 1748⁸³ (fig. 16), nella quale, entro l'area delle terme, figurano anche le contigue vigne dei Boccapaduli, dei Catucci e dei Gavotti, succedutisi nel tempo, come vedremo, ai precedenti proprietari. Dalla perizia redatta alla fine del 1773⁸⁴, sappiamo che a tale data la tenuta era arrivata a raggiungere l'estensione di 57 pezze e una quarta, ovvero 11 pezze in più rispetto alle circa 46 ottenute dalla somma delle proprietà acquisite dal Collegio Romano tra il 1555 e il 1742, delle quali abbiamo sicura notizia. È verosimile dunque che tra il 1742 e il 1773 i padri acquisissero anche la confinante Vigna Cantoni, ben visibile sia nella veduta di Falda che nella pianta di Nolli (figg. 14, 16), che completava la porzione

80. Tali canoni risultano a carico del Collegio nella descrizione del 1773, in aggiunta ai canonisti già indicati nel 1610 e nel 1660, e nella quale sono compresi anche quelli dovuti al monastero dei Santi Domenico e Sisto e di Santa Caterina de' Funari, evidentemente acquisiti in concomitanza con l'annessione della Vigna Cantoni (vedi *infra*), tra il 1748 e il 1773 (ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1075, fs. 4; *ivi*, b. 1097, f. 13; *ivi*, vol. 1200, f. 116).

81. Seguono le indicazioni delle destinazioni d'uso dei fondi indicate nel Brogliardo del Catasto Pio-Gregoriano datato al 1824, in ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII Ripa, reg. 2747: Vigna piana di circa 23 pezze (cat. 267) con fabbricati annessi (catt. 268-173) e sodo poi adibito a pascolo di circa 4 pezze (cat. 274); Orto di pezze 5, quarte 3, ordini 10 (cat. 288), con rimessa dentro le Terme (cat. 285) e fabbricati annessi (catt. 289-291) ricavati negli avanzi dei bagni; Vigna di una pezza circa (cat. 275) con fabbricato annesso (cat. 276) (tav. I).

82. ARSJ, FG, Tit. XII, vol. 1201, ff. 61, 97.

83. Sulla pianta, vedi da ultimo BORSI 1993; BEVILACQUA 1998. Le indicazioni di Nolli relative alla proprietà dei diversi appezzamenti di terreno qui analizzati coincidono con quanto tratto dal confronto tra i documenti citati e le partizioni del Catasto Gregoriano, a meno della porzione orientale del catastale 267, che nella pianta settecentesca è indicata come «Vigna Cantoni» e che fu acquisita successivamente e annessa alla proprietà gesuitica (vedi *infra*).

84. ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1075, fs. 4 (in COCCIA 1973, pp. 174-175, 180-184). Vedi anche *Ivi*, Tit. I, vol. 201. La tenuta confinava con le vigne Cavaliere, Lepri di Bevagna, Gavotti e Boccapaduli.

orientale del catastale 267, con annesso il fabbricato indicato poi nel Catasto Gregoriano con il numero 268 (tav. I), e aveva accesso alla fine del vicolo superiore – ora divenuto privato e interrotto all'ingresso della Villa Balbina –, che da secoli ricalcava il tracciato della via Ardeatina e dell'acquedotto Antoniano. Tale affermazione è ulteriormente supportata dalla comparsa dei due nuovi canonisti, i conventi dei Santi Domenico e Sisto e di Santa Caterina de' Funari (ai quali si dovevano rispettivamente 3,5 e 4 scudi annui), indicati solo nella perizia del 1773⁸⁵, come pure dalla perfetta sovrapposizione – solo a questa data – dalla somma delle vigne del Collegio Romano e Cantoni indicate nella pianta di Nolli con l'area individuata nel successivo Catasto Gregoriano con il catastale 267 (tavv. I, III, V).

Con breve spedito il 21 luglio 1773 Clemente XIV sopprimeva la Compagnia del Gesù, e l'intera tenuta passava in proprietà alla Reverenda Camera Apostolica. Nemmeno dopo la reintegrazione dell'Ordine – avvenuta per volere di Pio VII con bolla emanata il 7 agosto 1814 – la vasta vigna, confluita ora nel Patrimonio Gesuitico, sarebbe stata restituita ai padri, ad eccezione del nucleo centrale delle terme, che continuava a figurare come appartenente al Seminario Romano e che dallo stesso continuava a venire gestito.

La disgregazione della tenuta dei Gesuiti all'Antoniana e gli scavi ottocenteschi (secoli XVIII-XIX)

La perizia redatta il 22 novembre 1773, quattro mesi dopo la soppressione dell'ordine, descriveva la grande proprietà dei Gesuiti a Caracalla come di perfetta qualità: era recinta da un muro, coltivata a vigneto e orto – con carciofi, alberi da frutta e frutta secca –, canneto e boschetto; vi erano annessi una casa con fienile e pozzo, una casa grande, dotata di loggiato, cappella, stanze, refettorio, grotta e stanza sotterranea (catastali 267-276); vi erano inoltre un'osteria, con torretta, pozzo e cortile, alcune grotte e sei grandi rimesse, queste ultime tutte ricavate nei ruderi dei *balnea* (catastali 288-291); i fabbricati erano alcuni in buone, altri in pessime condizioni di conservazione⁸⁶. La vigna era delimitata in parte

85. Vedi *supra*, alla nota 80. Tali canoni risultano a carico del Collegio nella descrizione del 1773, in aggiunta ai canonisti già indicati nel 1610, nel 1660, e derivati dalle proprietà Bonifazi nel 1742, e nella quale sono compresi anche quelli dovuti al monastero dei Santi Domenico e Sisto e di Santa Caterina de' Funari, evidentemente acquisiti successivamente, in concomitanza con l'annessione della vigna dei Cantoni (ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1075, fs. 4; *Ivi*, b. 1097, f. 13; *Ivi*, vol. 1200, f. 116).

86. Vedi *supra*, alla nota 84. All'interno della vigna erano un tinello grande e uno piccolo, una piccola stalla coperta a tetto «appoggiata all'antico»; al primo tinello più grande era annessa una costruzione utilizzata come granaio, con due stanze superiori coperte a tetto, una grotta antistante, un pozzo coperto a tetto, una vasca per irrigare, un abbeveratoio per i cavalli, una casa abbandonata con tre stanze superiori, e tre al piano terreno coperte a volta; seguiva altra fabbrica «rustica» usata come fienile, uno stallone con fienile superiore, un pozzo, una vasca di travertino per gli agrumi e un pozzo presso il fienile. In aggiunta vi era il «casino» usato come abitazione – con loggia superiore coperta a padiglione e portico a piano terreno, una cappella affrescata nel portico sotto la cucina, cinque stanze al primo piano, con refettorio e cucina, grotta e stanza

da una «fratta», in parte da un lunghissimo muro nel quale si aprivano ben sei portoni d'ingresso, il principale dei quali rimaneva nel vicolo dell'Antoniana, contiguo alla chiesa dei Santi Nereo e Achilleo. Il valore stimato del fondo era di 12.504, 73 scudi.

Poco dopo la Reverenda Camera Apostolica ne avrebbe avviato lo smembramento.

Il nucleo centrale delle terme

Nell'intera area del fondo gesuitico, compreso il nucleo centrale delle terme (coincidente con il catastale 285), fin dalla concessione pontificia sancita nel 1609, che ne assegnava la piena proprietà al Seminario Romano, non si sarebbero mai fermate le operazioni di scavo, attestate dalle pur frammentarie testimonianze successive. Nonostante quanto espresso nel documento in merito alla tutela di tutto ciò che emergeva dal suolo, la Compagnia di Gesù usufruì a lungo dei materiali cavati all'interno del recinto, compresa la porzione interna e ancora ben visibile delle terme, come dimostra anche la licenza – sicuramente non l'unica – rilasciata il 23 giugno 1662 per trarre materiali da costruzione dal suolo e dal sottosuolo, che impediva di intaccare le strutture fuori terra «quali dovrà lasciare intatte ed illese»⁸⁷. Ancora il 2 marzo 1697 il Commissario alle Antichità Pietro Santi Bartoli concedeva ai Gesuiti permessi di scavo nella loro vigna e nella contigua proprietà Cantoni, senza limitazione alcuna⁸⁸; permesso reiterato dal successore Francesco Bartoli il 23 gennaio 1704 e il 30 aprile 1710. Alcuni dei pezzi rinvenuti durante gli scavi citati furono esposti nel Museo del Collegio Romano⁸⁹.

Sappiamo che nel 1772 i gelsi venivano immagazzinati al di sotto dei grandi archi delle terme, e i ricoveri forniti dalle stanze voltate erano locati ad uso di fienili e rimesse di carretti, garantendo al Seminario una rendita di ben 50 scudi annui⁹⁰ (tav. VI); tale consuetudine è documentata almeno dal 1770⁹¹. Il 12 aprile 1777 il nucleo interno risulta essere già ceduto in enfiteusi a Tommaso Canori (previo benessere pontificio emanato nel marzo precedente), per quanto esso continuasse a essere usato dai giovani seminaristi per il gioco della palla o della pilotta; il 17 novembre 1795 l'enfiteusi passava a

sotterranea per deposito –; seguivano infine un'osteria, una torretta con pozzo e cortile e grotta e sei «rimessoni» nella parte dei *balnea*.

87. BiASA, Mss Lanc 91/1, f. 58, in LANCIANI 1994, p. 218.

88. BiASA, Mss Lanc 91/2, f. 15, in *Ivi*, p. 304.

89. BiASA, Mss Lanc 114/1, ff. 39, 94v, in LANCIANI 2000; BiASA, Mss Lanc 115, f. 38, *Ivi*, p. 158.

90. Dalla descrizione delle terme compilata dal cappellano e Cancelliere della Visita Apostolica, padre Milanese, nel *Libro Mastro* del 1772-1773, in TVURm, Palchetto 151, Seminario Romano, vol. 2, f. 17v.

91. ASRm, CIII, SR, b. 2053, fs. 28.

Ludovico Rossi, mentre una bolla emanata da Pio VI il 1° ottobre 1794 ribadiva il possesso delle terme da parte dei Gesuiti, concedendo loro di venderne l'utile dominio⁹². Nell'atto di concessione datato al 1795 veniva comunque ribadito che era proibito toccare i muri esterni delle terme, ma non raccogliere quanto derivato da una naturale rovina delle strutture, che rimaneva però di proprietà del Seminario Romano; altrettanto proibita agli enfiteuti era la cava all'interno del recinto, per quanto fossero stabilite le quote percentuali dei ritrovamenti – statue, marmi, materiali lapidei, pietra e tavolozza, da dividere tra il Seminario Romano (per 2/3) e l'enfiteuta (per 1/3) –, a indicare dunque – e nemmeno troppo velatamente – quali fossero gli effettivi e principali fini della compravendita. Nella descrizione allegata all'atto notarile figurano, oltre alle alte mura e ai vari «comodi» e pertinenze, anche molti alberi di gelsi, evidentemente piantati all'interno delle rovine. Una delle condizioni dell'accordo prevedeva l'affissione sulle mura esterne di una lapide che ne ricordasse l'appartenenza al Seminario Romano.

Solo pochi anni dopo, il 27 febbraio 1815, lo stesso Seminario, in quanto proprietario a pieno titolo delle terme, in seguito a una pubblica asta – le cui notificazioni erano state affisse il 29 giugno e il 14 agosto 1814 –, assegnava l'utile dominio del sito «a terza generazione mascolina» al maggior offerente, Ascanio Leoni, Connestabile e Capitano delle truppe di fanteria pontificie, previo benessere papale⁹³. Anche stavolta, in base a quanto stabilito nell'atto, l'enfiteuta non avrebbe potuto demolire i muri «neppure in minima parte», mentre gli era concesso di scavare tenendo per sé un terzo di statue, colonne e marmi eventualmente ritrovati, come pure tutti i materiali da costruzione (tufo, pietre, peperino e tavolozza) non eccedenti la mezza carrettata; i materiali di risulta delle murature crollate rimanevano invece al Seminario direttario.

Fu proprio la famiglia Leoni a legare il proprio nome alla grande campagna di scavo che interessò le terme nel terzo decennio dell'Ottocento e che fu oggetto di un lungo contenzioso mosso contro Girolamo Egidio di Velo e i Gesuiti dal Commissario alle antichità, monsignor Carlo Fea, per rivendicare alla proprietà camerale il complesso termale di Caracalla⁹⁴.

92. Entrambe le concessioni sono ricordate nella causa che contrappose il Seminario a Carlo Fea (vedi *infra*), in ASRm, CIII, SR, b. 2053, fs. 28, e gli atti trascritti nei libercoli a stampa ad essa allegati (*Ivi*, Camerlengato II, b. 152). L'atto di concessione in enfiteusi a Rossi è in ASRm, ANOCCVR, Uff. 31, notaio Nicolaus Ferreus, vol. 716, ff. 587-620, e contiene il breve spedito nell'autunno 1794. Nella concessione a Canori, datata 1777, si ribadisce che gli allievi del Seminario dovessero continuare la loro attività fisica all'interno delle terme giocando alla pilota e a palla.

93. ASRm, ANOCCVR, Uff. 31, notaio successore del Ferri, vol. 799, ff. 254-282. Copie dell'atto e del benessere pontificio sono nei citati atti a stampa della causa Fea *versus* Egidio di Velo.

94. Le note che seguono sullo scavo del conte di Velo e sulla causa intentata da Carlo Fea sono tratte dalla lettura di numerosi documenti e libercoli a stampa conservati in quattro fascicoli relativi agli anni 1826-1827, in ASRm, CIII, SR, b. 2053, fs. 28; *Ivi*, Camerlengato II, b. 151, fs. 138; *Ivi*, b. 152, carte sciolte, e in APSRM, Rr 16. Nella documentazione camerale sono comprese le molte relazioni seguite ai sopralluoghi eseguiti dalla Commissione consultiva di Antichità e Belle Arti.

L'erudito vicentino conte di Velo⁹⁵, esponente di spicco di quella *intelligenza* veneta legata ai colti ambienti accademici nord europei, non scoraggiato dalle ben note asportazioni farnesiane e dalle numerose operate nei secoli successivi, volle tentare uno scavo nelle terme sulla scorta delle suggestioni derivate dagli studi eseguiti sul complesso dal concittadino Andrea Palladio, da poco oggetto di rinnovato interesse da parte dell'altro concittadino Ottavio Bertotti Scamozzi, che da ultimo ne aveva curato la riedizione nel volume sulle *Thermes des romains*, dato alle stampe nel 1785⁹⁶ (figg. 17-18). Mettendo in campo ingenti risorse finanziarie, il conte chiese allo scopo la concessione in affitto del nucleo interno delle terme all'enfiteuta Maria Nonnini – vedova ed erede di Ascanio Leoni, nonché tutrice dei loro figli –, che al momento riteneva il fondo, promettendo di cederle il quinto di oro, argento o quant'altro rinvenuto nel corso di eventuali scavi, riservandone un terzo al Seminario Romano. Inoltrata la richiesta per ottenere la relativa licenza al Camerlengo il 13 marzo 1824 (il giorno dopo aver siglato un contratto di affitto con la vedova Leoni della durata di otto anni⁹⁷), la ottenne il 21 successivo dal cardinale Luigi Maria Ecolani, Economo del Seminario Romano, con la limitazione di non poter asportare dal sito i «monumenti di Architettura».

Le carte del citato processo ci restituiscono con sufficiente dovizia di particolari la cronaca degli avvenimenti.

Nelle *memorie* presentate per parte del conte – e indirettamente del Seminario –, l'avvocato Pietro Proja affermava che, pur avendo rinvenuto capitelli, fregi, cornici e basi di colonne durante gli scavi, di Velo li aveva lasciati sul posto, dopo averli sottoposti al parere della Commissione di Antichità e

La causa – *Romana di diritto camerale* – fu dibattuta davanti alla Congregazione deputata dal pontefice e composta dal cardinal Camerlengo Galeffi, da monsignor Cristaldi, Tesoriere Generale, da Marini, Uditore della Sacra Rota, da Gropelli, Uditore del Camerlengato, da Pescetelli, Avvocato Concistoriale, da Fusconi, Avvocato Concistoriale pro Avvocato Fiscale, e da monsignor Perfetti, Commissario generale della Camera Apostolica. Parte della documentazione inerente alla causa – contenuta in (ASRm, Camerlengato II, b. 152) – è indicata in GHIRARDINI SANTINELLO 1987-1990, pp. 139-145, senza tuttavia analizzarne in alcun modo il contenuto.

95. Sulla figura del vicentino Egidio di Velo e sull'ambiente neo-palladiano che ispirò idealmente gli scavi, vedi *Ivi*.

96. BERTOTTI SCAMOZZI 1785; vedi anche la successiva edizione in italiano, BERTOTTI SCAMOZZI 1849, pp. 15-18, tavv. IX-XII.

97. ASRm, ATNC, Uff. 11, notaio successore del Pellegrini (Filippo Apolloni), vol. 551, ff. 223-228; si rescindeva il contratto con gli eredi Andreani, subentrando loro il conte di Velo, al prezzo di 65 scudi annui e con l'obbligo di corrispondere alla vedova la quinta parte di quanto rinvenuto; l'affitto sarebbe decorso dal 1° aprile 1824 al 31 marzo 1832. Copia dell'atto è allegata alla "Memoria" di Fea *Romana super utroque*, datata 24 febbraio 1827, in ASRm, Camerlengato II, b. 151, fs. 138, libercoli sciolti. Le terme erano al momento affittate a Francesco Andreani, con atto stipulato il 25 agosto 1822 (ASRm, ATNC, Uff. 27, notaio Vincenzo Mannucci, vol. 435, ff. 142-146, con il consueto patto di divisione di quanto rinvenuto in caso di scavo), e ora defunto; gli eredi cedevano il diritto a Egidio di Velo. I confini dichiarati erano: con il vicolo cieco, con il "fienile" Boccapaduli, con la *Balbina* della Camera Apostolica, con la famiglia Gavotti. Dal documento si evince che all'interno del nucleo centrale vi era una coltivazione di gelsi, e che le terme erano aperte ai visitatori.

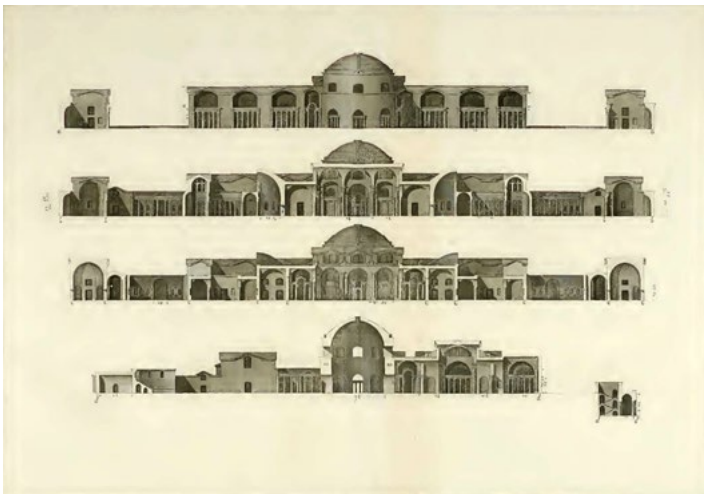
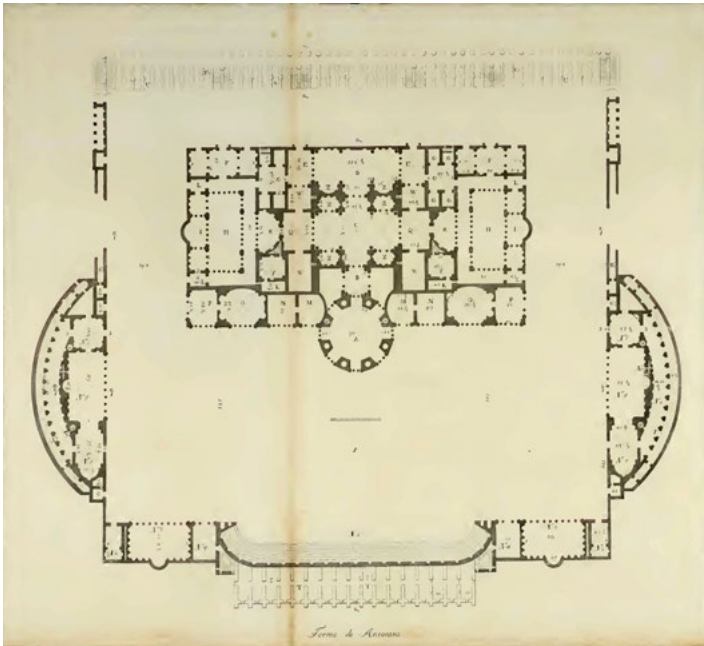


Figure 17-18. Andrea Palladio, *Terme di Caracalla*, planimetria e sezioni, incisione (da BERTOTTI SCAMOZZI 1849, tavv. IX-X).

Belle Arti, alla quale spettava la supervisione delle operazioni. La prima campagna di lavori aveva portato però subito alla luce un pavimento semicircolare in mosaico con raffigurazioni di “atleti”, e aveva invogliato il titolare a chiedere un nuovo permesso finalizzato al rinvenimento di un secondo mosaico, che supponeva si trovasse in posizione simmetrica al primo, previa autorizzazione del Seminario Romano. Il secondo scavo – per il quale il 9 maggio 1824 inviava la domanda di permesso, accordato due giorni dopo dal cardinal Ercolani – fu altrettanto fruttuoso, e il conte trovò un analogo mosaico nell’emiciclo speculare, interno alle terme. Constatando l’estrema bellezza del primo mosaico, il maggiore (disse Fea) fino a quel momento rinvenuto, la Commissione, capeggiata da Filippo Aurelio Visconti, ordinò che non fosse asportato, e che il conte fosse ricompensato con il dono di una figura, suscitando il risentimento di Fea, che si oppose, confutando già nel maggio 1824 anche la proprietà del fondo da parte del Seminario Romano, contro il parere della stessa Commissione. Il conte rinunciò inizialmente ad ogni pretesa, ottenendo in cambio alcune statue appartenenti ai Musei Vaticani che giacevano nei magazzini, ma – previo parere favorevole del cardinal Pacca in merito ad alcune asportazioni – riuscì infine ad accaparrarsi i due mosaici, in virtù, sia delle dichiarazioni della Commissione – che, nella seduta del 9 maggio 1824, definiva gli stessi «un ornamento delle Terme, non una parte dell’Architettura delle medesime» –, sia delle disposizioni del notissimo Editto emanato nel 1820 dal cardinal Bartolomeo Pacca, che costituì la prima legge di tutela dello Stato della Chiesa in materia di Antichità e Belle Arti. Pur rimandando la decisione riguardo ai mosaici rinvenuti, il 5 giugno 1824 il cardinal Pacca consentiva al conte l’asportazione di alcuni mosaici situati all’ingresso, privi di figure, che considerava di semplice ornamento, lasciandone in sito una piccola parte. Al conte di Velo sarebbero poi stati affidati altri mosaici recuperati nelle terme allo scopo di esportarli al di fuori dello Stato, altri ancora furono venduti al Museo Capitolino.

Il 4 gennaio 1825 seguiva una nuova proroga dei permessi di scavo. L’8 luglio successivo la Commissione, nelle persone di Visconti e Giuseppe Valadier, sceglieva i «pezzi di architettura» da lasciare nelle terme, ai quali si sarebbero aggiunti il 13 giugno 1826 (in seguito a una nuova proroga) ulteriori reperti. Molti altri oggetti, inseriti in appositi lunghi elenchi, furono consegnati al Seminario Romano tra il giugno 1824 e il giugno 1826, mentre i materiali di risulta quali tavolozza, ferro, o altro, furono venduti.

Gli scavi erano proseguiti per due anni, al termine dei quali il conte aveva disboscato l’area centrale delle terme, demolendo ogni costruzione moderna, realizzata per ricovero di animali e merci, le aveva ornate con «pezzi di architettura» e infine le aveva aperte al pubblico. Quanto emerso dal terreno fu studiato e disegnato dall’architetto Antonio De Romanis e da Guillaume-Abel Blouet, e confluì nel volume pubblicato dal secondo nel 1828, corredato dai noti disegni di rilievo e di ricostruzione del

complesso termale⁹⁸ (figg. 19-20); molte casse di quanto scoperto trovarono invece la via di Vicenza, per essere impiegate nella costruzione della monumentale tomba di Andrea Palladio, realizzata su progetto di Giuseppe Fabris, che Egidio di Velo volle donare alla cittadinanza con apposito lascito testamentario; parte dei reperti costituì invece il primo nucleo archeologico del Museo Civico cittadino⁹⁹. Solo nel 1836 i due mosaici rinvenuti in prima battuta da Egidio di Velo furono acquistati dalla Camera Apostolica con il consenso del Camerlengo, Francesco Galeffi, restaurati sotto la direzione di Vincenzo Camuccini, Conservatore delle pitture pubbliche di Roma e dello Stato e Direttore dello Studio del mosaico, e collocati nel palazzo lateranense, su progetto di Giuseppe Marini, Misuratore della Fabbrica di San Pietro¹⁰⁰.

Quanto al contenzioso, considerato ormai chiuso al termine degli scavi, esso fu riaperto nella primavera del 1826 da Fea, che intraprese una causa legale sia contro Egidio di Velo, sia contro Vincenzo Trojani, reo, secondo il prelado, di essersi appropriato di 53 pezzi di colonne di granito rosso ritrovati in occasione dello scavo della sua vigna presso le terme¹⁰¹. In merito ai mosaici rinvenuti dal conte, il commissario eccepiva che fossero parte integrante del monumento antico e non ornamento dello stesso e pertanto, secondo le leggi vigenti, non potessero essere asportati. Ma il nocciolo della questione – il tentativo di Fea di restituire alla Camera Apostolica le terme e l'intero loro contenuto – era sostanziato dall'assenza di una prova che ne attestasse il possesso da parte dei Gesuiti, eccetto la sopra citata bolla emanata da Pio VII il primo ottobre 1794, che ne ribadiva la non meglio precisata concessione. La proprietà assoluta del nucleo centrale venne sostenuta dall'avvocato Proja, che produsse come prova, oltre alla *bolla* di Pio VII, i rogiti con i quali i padri avevano affittato o ceduto l'enfiteusi sulle terme fin dal 1770, non esibendo tuttavia il documento di concessione emanato da Paolo V nel 1609, del quale si era evidentemente persa non solo la copia, ma anche la memoria. Fea reputava che l'assegnazione *ab antiquo* del dominio sulle terme al Collegio Romano risalisse a Gregorio XIII, e che il Seminario Romano fosse subentrato ad esso dopo la soppressione della Compagnia del Gesù, nel 1773; inoltre riteneva che la stessa concessione fosse in realtà limitata alla sola possibilità di utilizzare il monumento come luogo di svago per gli scolari del Seminario Romano. Dal canto suo, il Commissario avrebbe voluto proseguire nell'intento, ma all'inizio dell'estate del 1830 fu bloccato dal Camerlengo,

98. BLOUET 1828.

99. GHIRARDINI SANTINELLO 1987-1990, p. 138; GHIRARDINI SANTINELLO 1991.

100. ASRm, Camerlengato II, b. 151, fs. 138.

101. Vedi *supra*, alla nota 94. I documenti relativi alla causa Trojani, strettamente collegata a quella contro il conte di Velo, sono in ASRm, Camerlengato II, b. 151, fs. 138, b. 152.

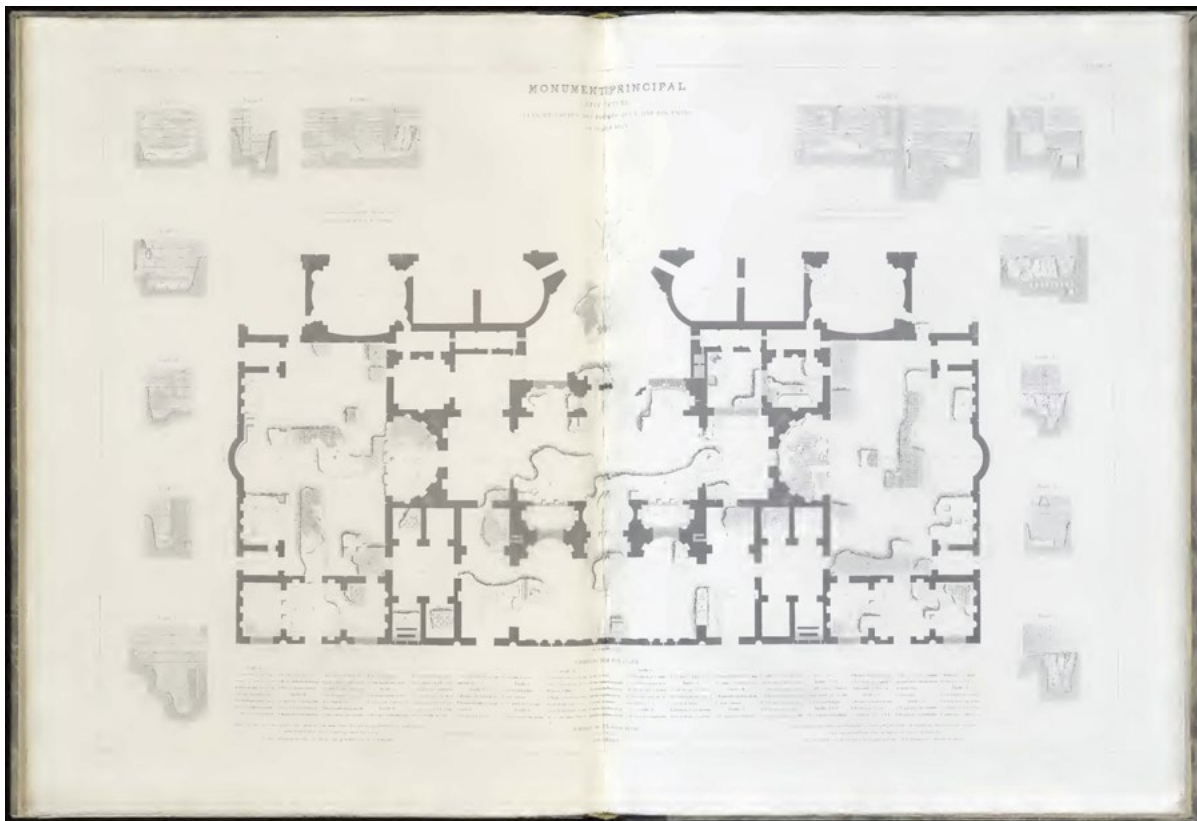


Figura 19. Guillaume-Abel Blouet, *Monument principal: état actuel: plan et coupes des fouilles qui y ont été faites en 1824 et 1825, 1826*, incisione (BLOUET 1828, tav. IV).

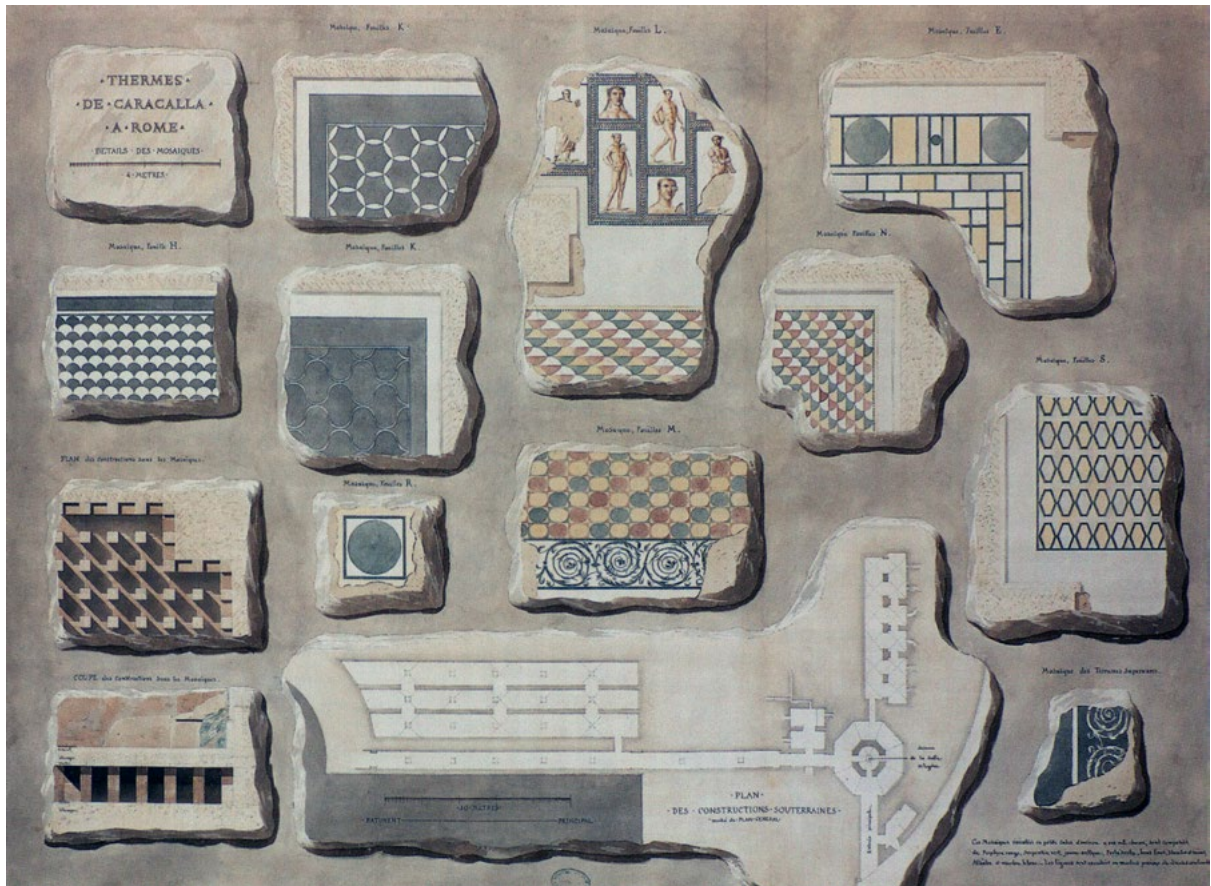


Figura 20. Guillaume-Abel Blouet, *Détails des mosaïques*, 1826, incisione (BLOUET 1828, tav. XIV).

che, pur apprezzandone lo zelo, gli consigliò di procedere con il contenzioso solo qualora avesse potuto provare la propria ipotesi, impedendogli di fatto di continuare¹⁰².

Il problema della tutela del complesso antico, venuto alla ribalta della cronaca in seguito agli scavi del conte di Velo, pubblicamente sollevato da Carlo Fea e affrontato fin dagli anni Trenta con limitati interventi di consolidamento e restauro¹⁰³, venne risolto d'imperio un decennio dopo dai vertici delle gerarchie ecclesiastiche. Dietro sollecitazione del cardinal Camerlengo Pier Francesco Galeffi, il 22 maggio 1837 la Camera Apostolica acquistava dalla famiglia Leoni il diritto enfiteutico sulle terme, registrandolo il 9 marzo 1840¹⁰⁴; il successore, cardinal Giacomo Giustiniani, raccogliendo anche la supplica dei Gesuiti a riguardo, chiedeva l'intervento del pontefice per riunire l'enfiteusi al diretto dominio del fondo, con scopi essenzialmente di tutela e conservazione di quanto rimaneva ancora in sito. Era dunque finalmente arrivato il tempo – per quanto rimaneva delle terme – di trovare un nuovo *modus d'uso* e di conservazione¹⁰⁵.

Gregorio XVI rispondeva affermativamente attraverso la Congregazione dei Vescovi e Regolari, rimettendo l'esecuzione della vendita nelle mani del cardinal Vicario. Il 12 marzo 1841, tra il cardinale Giustiniani in persona e monsignor Nicola Bedini, Economo e amministratore del Seminario Romano, veniva stipulato l'atto con il quale i Gesuiti vendevano alla Reverenda Camera Apostolica per la cifra di

102. La lettera, datata 15 giugno 1830, è in BiASA, Mss Lanc, 117, ff. 58. La sintesi della motivazione delle parti è nei libercoli a stampa in ASRm, Camerlengato II, b. 152.

103. Dagli anni venti dell'Ottocento si moltiplicano i sopralluoghi della Commissione alle terme, concomitanti con nuove richieste di scavo, che condurranno alla messa in essere dei primi restauri curati dalla Camera Apostolica a partire dal decennio successivo con l'intervento di Giuseppe Valadier, quindi dal Ministero dei Lavori pubblici, Industria Agricoltura, Commercio e Belle Arti, fino all'Unità d'Italia; la documentazione di pertinenza della stessa è in ASRm, Camerlengato II, b. 146, fs. 12; b. 157, fs. 269; b. 170, fs. 493; b. 196, fs. 1028; b. 213, fs. 1532; b. 214, fs. 1568; b. 215, fs. 1596; b. 215, fasc. 1631-1632; b. 216, fs. 1643; b. 217, fs. 1708; b. 219, fs. 1776; b. 229, fs. 2187; b. 241, fs. 2482; b. 242, fs. 2504; b. 243, fs. 2520; *Ivi*, Ministero dei Lavori pubblici, Industria Agricoltura, Commercio e Belle Arti, sez. V, tit. 1, b. 351, fs. 27; b. 354, fasc. 20, 40; b. 355, fasc. 15, 46; b. 358, fasc. 3, 6; b. 360, fs. 19; b. 361, fs. 30; b. 362, fasc. 13, 19; b. 364, fs. 11.

104. L'apoca privata, stipulata tra Ascanio Leoni e la RCA, al prezzo di 220 scudi, è allegata all'atto di vendita del diretto dominio da parte del Seminario Romano, in ASRm, NSCRCA, Uff. 3, notaio Filippo Apolloni, vol. 139, ff. 251-262; copia in ASRm, CIII, SR, b. 2053, fs. 28. L'indicazione della registrazione è in ASRm, CC, Catastini 1824, reg. 3, 342; *Ivi*, reg. 14, 4; *Ivi*, Vulture, pacco 324, 9648.

105. Parte della documentazione relativa a tale fase è in ASRm, Camerlengato II, b. 152.

1.000 scudi il diretto dominio sulle terme posseduto dall'Ordine da oltre due secoli¹⁰⁶. L'Unità d'Italia avrebbe decretato il successivo passaggio della proprietà del monumento antico al Regio Demanio¹⁰⁷.

La Villa Balbina e la Vigna Antoniana

Dalla fine del Settecento si susseguivano i passaggi proprietari relativi ai terreni già appartenuti alle Villa Balbina e Vigna Antoniana, divenuti nel 1773, dopo la soppressione del Collegio Romano, di proprietà della Camera Apostolica, che, con modalità diverse, avrebbe parcellizzato la grande tenuta, alienandone via via successive porzioni (tavv. I, VI).

Nel 1796 la Camera distaccava la porzione più settentrionale della tenuta già appartenente ai Gesuiti, adiacente la chiesa dei Santi Nereo e Achilleo, comprensiva di parte dei resti dei *balnea* delle terme, coincidente con i catastali 287-291. Il 26 settembre, il terreno, della superficie di 5 pezze, 3 quarte e 10 ordini, al momento confinante con la Vigna Antoniana – dalla quale era divisa tramite una fratta – con la chiesa dei Santi Nereo e Achilleo e con l'orto Gavotti, passava in proprietà al conte Camillo Compagnoni Marefoschi¹⁰⁸. Nell'annessa perizia il podere, circondato da un muro su tre lati (ben visibile nella veduta di du Pérac – fig. 10 – e in gran parte delle successive), e disposto su due livelli, veniva definito «ombroso» in particolare nella porzione superiore; era coltivato a vitigni e orto a doppia terrazza, frutteto e canneto; i fabbricati esistenti, oltre al pozzo, in gran parte realizzati sulle rovine dei *balnea*, consistevano in «6 Grottoni», utilizzati come osteria, torretta e come rimessa per il fieno nella parte superiore, considerati «come comodi rurali e di niuna delizia». Il 9 giugno 1821, dopo la morte del Nunzio Apostolico monsignor Giovan Francesco Compagnoni Marefoschi, figlio ed erede di Camillo, il fondo veniva venduto a Diomira Scheri al prezzo di 1.000 scudi¹⁰⁹; nella relativa perizia i fabbricati sono descritti come in pessime condizioni di conservazione. Poco tempo dopo, le scarse rendite derivate dalla proprietà, nonostante i notevoli esborsi necessari alla riparazione delle

106. ASRm, NCRCA, Uff. 3, notaio Filippo Apolloni, vol. 139, ff. 251-262; copia in ASRm, CIII, SR, b. 2053, fs. 28. Anche in questo caso non è allegato all'atto il documento che prova il possesso delle terme da parte dei Gesuiti. Sui passaggi proprietari vedi anche ASRm, CC, Volture, pacco 327, 10223; *Ivi*, Catastini 1824, reg. 3, 342; *Ivi*, reg. 14, 4; *Ivi*, Brogliardo 1871 – Rione XII Ripa, reg. 133.

107. ASRm, CC, Brogliardo 1871 – Rione XII Ripa, reg. 133; *ivi*, Brogliardo 1872 – Rione XII, b. 161.

108. ASRm, ASCRCA, Uff. 3, notaio Nicolaus Nardi, vol. 1306, ff. 230-241, 298-306. Annessa la perizia di Angelo Qualeatti e Domenico Sardi.

109. ASRm, ATNC, Uff. 15, notaio Joseph Theodorus Delphini, vol. 678, ff. 278-289. Il fondo è venduto per assolvere ai debiti del monsignore. Allegata la perizia di Girolamo Sebastiani, datata 10 settembre 1820. L'inventario dei beni Compagnoni Marefoschi, datato 2 aprile 1821, è *Ivi*, ff. 135-156. Vedi anche ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII Ripa, reg. 2747.

fabbriche esistenti (400 scudi), che avevano bisogno di ulteriori investimenti, convincevano la signora ad alienarla. Il 24 marzo 1827 l'appezzamento veniva comprato da padre Luigi Maria Boni per 1.500 scudi e da questo ceduto al Convento di San Francesco di Viterbo, riservandosene l'usufrutto¹¹⁰. A distanza di soli dieci anni, il 10 aprile 1837, il podere, con le fabbriche sempre più cadenti (nonostante l'investimento di 600 scudi), veniva rivenduto ad Antonio Aureli – figlio del «pizzicarolo» Giuseppe –, ad eccezione di un «grottone» lasciato al convento, che forse (si affermava) avrebbe acquisito la Commissione di Antichità¹¹¹. Vent'anni dopo, l'11 maggio 1858, Aureli si disfaceva del terreno al prezzo di 1.500 scudi, cedendolo a Giovanni Battista Guidi, figlio del fu Carlo, romano, Ispettore Onorario delle Antichità¹¹².

Nel passaggio all'Unità d'Italia, dunque, le due sopra descritte porzioni delle terme esterne al nucleo centrale rimanevano in mani private, come pure – come vedremo – tutte le circostanti rimanenti.

Analoga sorte aveva subito l'area residua della vigna gesuitica, comprensiva della parte meridionale del nucleo interno delle terme, ora destinata a pascolo (catastali 267-274), che, veniva venduta prima al cardinale Ignazio Busca, poi al cardinale Antonio Despugni y Dameto, quindi al marchese Giacomo Simonetti, al barone Filippo Cappelletti e Giovan Battista Nardi; il 2 aprile 1804 passava in proprietà al duca Vincenzo Lante della Rovere Vaini¹¹³, il 21 dicembre 1806 a Giuseppe Rossi Vaccari¹¹⁴, infine

110. ASRm, ANOCCVR, Uff. 33, notaio Franciscus Gaudenzi, vol. 715, ff. 230-250. Il prelado aveva comprato il fondo intestandolo al proprio convento in cambio di una cappellania, ovvero della recita di una messa quotidiana per la propria anima, da celebrarsi nella chiesa annessa. Il podere confinava con le proprietà Gavotti, del Collegio di San Bonaventura, le terme, il vicolo dell'Antoniana; le perizie sono firmate dall'agrimensore Angelo Felice e dall'architetto Giulio Camporesi.

111. ASRm, ANOCCVR, Uff. 30, notaio Angelus de Montibus, vol. 735, ff. 177-184.

112. ASRm, ATNC, Uff. 25, notaio Ioachim degli Abbati, vol. 840, ff. 460-467. Vedi anche ASRm, CC, Volture, pacco 371, 19036; *Ivi*, Trasporti, reg. 144, 2593. Vedi anche *Ivi*, Brogliardo 1871, Rione XII Ripa, reg. 133; *Ivi*, Brogliardo 1872, Rione XII Ripa, b. 161. I proprietari dei terreni confinanti rimangono a questa data immutati.

113. ASRm, ATNC, Uff. 29, notaio Francesco Saverio Simonetti, vol. 505, ff. 211-235. L'ultima fase di successione proprietaria è ripercorsa in COCCIA 1973, p. 175, che la trae dall'atto stipulato il primo settembre 1808 (vedi alla nota successiva). I passaggi proprietari sono citati anche in ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1075, fs. 4. Al momento il fondo confinava con le proprietà Cavalieri e Spada, con la polveriera e con il nucleo centrale delle terme, infine con il vicolo vicinale, già via Ardeatina.

114. ASRm, ATNC, Uff. 21, notaio Nicola Fratocchi, vol. 661, ff. 1-76, atto registrato il primo settembre 1808; in COCCIA 1973, pp. 175-176. L'atto registra una precedente *apoca* privata stipulata il 21 dicembre 1806. Il marchese vendeva il fondo insieme al suo feudo di Cantalupo per recuperare il denaro necessario alla dote della figlia, sposa di Francesco Massimo; nell'atto sono indicati i precedenti passaggi proprietari del fondo e la perizia stilata dagli architetti Giacomo Palazzi e Domenico Sardi e dall'agrimensore Alessandro Ricci. I proprietari confinanti sono immutati rispetto al precedente atto del 1804, aggiungendosi però l'indicazione delle proprietà Anguillara, Boccapaduli e Marefoschi Compagnoni. Sono ancora attivi i canoni indicati nei documenti settecenteschi. Vedi anche ARSJ, FG, Tit. XII, b. 1075, fs. 4.

il 9 febbraio 1822 al Collegio di San Bonaventura dei Minori Conventuali nella chiesa dei Santi Dodici Apostoli¹¹⁵, che ne avrebbero continuato l'utilizzazione arbitraria¹¹⁶.

In particolare, dalla perizia dell'architetto Domenico Sardi inserita nella scrittura privata di compravendita datata alla fine del 1806 si evince che la vasta tenuta era coltivata a vitigni, carciofi e alberi da frutto (tav. VII), sebbene il terreno, in «dolce pendenza», fosse per lo più arido. Oltre alle fabbriche di pregio – in particolare il «Casino di delizia di due Piani», con rimessa e portico al piano inferiore e loggiato al superiore – esistevano un tinello con granaio, un secondo tinello più a ovest, alcune grotte, una casetta rurale con annessi rimessa, stalle, recinto per le galline e pozzo. Poco dopo l'ingresso principale dalla via Antoniana, in asse col viale principale che conduceva al Casino, erano il monumentale resto dell'edera orientale, chiamato Cappellone, e un fienile ricavato entro il nucleo delle terme. Tutte le costruzioni sono ben visibili nella mappa del catasto Gregoriano.

L'aspetto di quanto rimaneva della grande tenuta dei Gesuiti nel corso dell'Ottocento, oltre che dalle perizie annesse agli atti, ci è restituito dai registri censuari della Cancelleria del Censo – i cosiddetti *Catastini* compilati nel 1824 e nel 1868, e i *Brogliardi* datati al 1824, al 1871 e al 1872 – da utilizzarsi a corredo del Catasto Urbano, nei quali è di volta in volta indicato, oltre ai proprietari e i dati dei relativi passaggi, anche l'uso dei fondi; infine, una descrizione compilata nel 1872 dal reggente del Collegio, Salvatore Maria Pelligra aggiunge ulteriori notizie sull'aspetto dell'area nel tardo Ottocento¹¹⁷. In questa – che a distanza di quasi settanta anni confermava le perizie precedenti – veniva ribadito che la tenuta era principalmente coltivata a vigna, in parte destinata a orto e a frutteto, in parte piantata a sementi e canneto. Rimanevano in sito il casino principale destinato ai religiosi e alcuni fabbricati rurali (un tinello a due piani con granaio, un secondo tinello, una casa colonica a due piani, con grotta e pozzo). Il fondo era recintato da muri, che si alternavano a siepi e ad antichi ruderi, e attraverso i quali si aprivano tre ingressi. All'interno della tenuta era stato ricavato il sistema di percorsi ben visibile nella pianta del Catasto Gregoriano, che conducevano ai diversi fabbricati. Il casino continuava

115. ASRm, ATNC, Uff. 21, notaio Nicola Fratocchi, vol. 695, ff. 257-266. Vedi anche ASRm, PGC, Brogliardo 1824 – Rione Ripa, reg. 2747, *Ivi*, CC, Catastini 1824, reg. 11, 498, *Ivi*, Catastini 1868, reg. 103, p. 574; *Ivi*, Trasporti, reg. 138, p. 686-687; *Ivi*, CC, Brogliardo 1871 – Rione XII Ripa, reg. 133. Coccia indica la copia rogata da Giuseppe Offredi, reperita nell'Archivio generale dei Santi Dodici Apostoli (Coccia 1973, pp. 177-178, nota 17). Rimangono immutati i confini con le proprietà Cavalieri, Spada e Marefoschi, con la «già» polveriera e «le mura dell'Antognana», come pure i canoni precedentemente indicati nella più volte citata perizia del 1773, a conferma che ricadevano tutti nell'ambito del catastale 267, fatta eccezione per la porzione del nucleo centrale gravata del canone dovuto alla Camera Apostolica.

116. ASRm, CIII, SR, b. 2053, fs. 28.

117. La descrizione (Archivio Generale dei Santi Dodici Apostoli, b. Vigna, fs. 5) è in Coccia 1973, pp. 184-188, che indica anche la serie dei successivi passaggi proprietari fino al nuovo acquisto da parte del Collegio di San Bonaventura (*Ivi*, p. 180).

ad avere accesso dal portone situato nel vicolo detto dell'“Antoniana”, perpendicolare all'Appia, che, passando attraverso quanto rimaneva dell'esedra termale, arrivava al fabbricato principale tramite un tracciato ora perfettamente rettilineo; sulla sinistra del primo ingresso un secondo immetteva in un viale parallelo al primo, mentre un terzo, nelle immediate adiacenze del casino, si collocava al termine della strada interna che ricalcava il tracciato dell'acquedotto Antoniano.

All'Unità d'Italia sarebbe seguita la soppressione di Corporazioni e Ordini religiosi. Il Regio Decreto del 4 marzo 1871, che stabiliva la cessazione del Collegio, era reso attuativo da due provvedimenti emanati nel giugno e nel luglio successivo¹¹⁸. Il 19 giugno 1873 il grande fondo già gesuitico passava alla Giunta liquidatrice dell'Asse ecclesiastico, che ne decretava l'esproprio; il terreno, indemanato, veniva in parte ceduto a terzi¹¹⁹. Il 25 settembre 1895, per nuova compravendita¹²⁰, i padri tornavano in possesso, della parte di vigna coincidente con il catastale 267, compresi i fabbricati annessi (catastali 268-273), mentre la porzione meridionale del nucleo interno delle terme (catastale 274) veniva riunita a quella settentrionale (catastale 285) e confluiva nella proprietà del Regio Demanio.

Le vigne e gli orti realizzati sulle terme (secoli XVI-XIX)

I meccanismi e gli usi sin qui descritti riguardo all'intera porzione sinistra del recinto termale, si ripeterono con le medesime modalità nella porzione destra, la cui ripartizione in cinque grandi vigne sarebbe rimasta immutata tra il Cinquecento e l'Unità d'Italia. Già dal terzo quarto del Quattrocento ed entro la metà del Cinquecento la documentazione attesta la proprietà della nobile famiglia Boccapaduli sull'area interna al recinto termale compresa fra il suo nucleo centrale e il margine meridionale (coincidente con il catastale 284), quella della famiglia de Fabiis sulla striscia di terreno insistente sul lato nord-occidentale del recinto, compresa l'esedra superstite destra (coincidente con i catastali 311-318), quella della famiglia Capocci sull'angolo occidentale, comprensiva delle strutture superstiti del sistema idraulico (coincidente con i catastali 280-283). A questi si aggiunge nel Settecento quella dei Trinitari Scalzi sul terreno contiguo all'angolo nord-occidentale del recinto (corrispondente ai

118. *Ivi*, p. 179.

119. Per i principali passaggi relativi a questa fase, vedi ASRm, CC, Trasporti, reg. 163, p. 248; *Ivi*, CC, Brogliardo 1872 – Rione XII, b. 161. La vigna veniva ceduta dal Demanio a Michele Pantanelli e Camillo Ferri, che l'avrebbero poi rivenduta al Collegio.

120. La copia dell'atto, reperita presso l'Archivio generale dei Santi Dodici Apostoli, è indicata in COCCIA 1973, p. 180. L'attuale aspetto della proprietà, interessato dagli espropri e dalle sistemazioni della Zona monumentale di Roma, nonché dal taglio del viale Guido Baccelli e la revisione della viabilità prossima a porta Ardeatina, è stato ulteriormente alterato dalla sopraelevazione del casamento grande, avvenuta nel 1925 (figg. 29-30).

catastali 308-310). Quasi tutti i terreni disposti a occidente e a meridione delle terme erano di diretto dominio della Cappella Giulia, alla quale erano state annesse le proprietà della chiesa di Santa Balbina, prospettante sul vicolo e sullo slargo omonimo, contigua alle terme e ricavata nell'antica *Domus Cilonis*. La documentazione relativa alla porzione nord orientale compresa fra il nucleo interno e la via Appia, adiacente la chiesa dei Santi Nereo e Achilleo, comprensiva dell'ala destra dei *balnea* (corrispondente ai catastali 295-303) attesta la proprietà Carandini solo a partire dal 1742¹²¹ (tavv. I, III-VI).

La Vigna Boccapaduli

Le prime notizie della vigna appartenente ai nobili Boccapaduli – che detenevano sia l'“utile” che il “diretto dominio” sul fondo – risalgono all'ultimo quarto del Cinquecento¹²². Il 25 maggio 1475 l'enfiteusi sulla proprietà – una striscia di terreno «in Antignano» della superficie di 2 pezze, «l'una vignata, l'altra sodiva», ritagliata all'interno del recinto delle terme e incastrata tra il nucleo delle stesse e il limite meridionale di quest'ultimo, confinante con la proprietà de Lenis – veniva ceduta da Evangelista Boccapaduli a Ceccolella e Graziano Grazioli, al costo di una «cavallata di mosto da pagarsi alla vendemmia» di ciascun anno¹²³ (tav. III). La vigna «in Antignano» veniva nuovamente concessa il 19 ottobre 1492 all'orefice Giuliano Del Conte, che, entro i successivi tre anni, avrebbe provveduto allo “scasso” del terreno¹²⁴. Con un atto analogo Boccapaduli doveva cedere a Giuliano e al fratello Agapito un ulteriore terreno, di maggior superficie del primo, stabilendo i termini della cava di marmi e travertini da eseguirsi nello stesso, che avrebbero dovuto essere divisi a metà con il direttario. Tale notizia è contenuta negli atti della lite giudiziaria mossa dal 1499 da Boccapaduli per la revoca dell'enfiteusi ai fratelli Del Conte, stante la mancata corresponsione di quanto proveniente dagli scavi e a lui dovuto in quanto direttario¹²⁵. La lite sarebbe proseguita a lungo¹²⁶, e solo il 31 gennaio 1520, a seguito del decreto sfavorevole del giudice, le vedove Lucrezia e Sigismonda e i rispettivi figli, eredi

121. I Carandini compaiono come confinanti della vasta tenuta acquisita all'asta dai Gesuiti e già Bonifazi nel 1742 (vedi *supra*, alla nota 82), quindi nella pianta di Nolli del 1748 (fig. 16).

122. Gran parte della documentazione relativa alla vigna dei Boccapaduli è conservata nel fondo omonimo presso l'Archivio Storico Capitolino.

123. ASC, AB, 131, fs. 40.

124. ASC, AB, 131, fs. 41.

125. ASC, AB, 101B, fs. 72a. I fratelli Del Conte sono indicati come confinanti nell'atto di cessione del contiguo orto Frangipani a Sante da Siena, rogato il 14 giugno 1502 (LANCIANI 1903, pp. 179-180).

126. Gli atti datano dall'11 maggio 1500, indicano la sentenza in favore dei Del Conte e l'impugnazione da parte di Boccapaduli (ASC, AB, 101B, fs. 72B; *Ivi*, 131, fs. 13; *Ivi*, 101B, fs. 64).

Del Conte, si sarebbero risolti a devolvere l'enfiteusi, pagando debiti e spese¹²⁷. La vigna Boccapaduli goduta dai Del Conte, situata «in Palatio Antonianense» – di superficie di 6 pezze con 3 pezze di canneto –, insieme a una seconda di 2 pezze di proprietà di Silvestro Barberini con casa, vasca e pozzo, è descritta nell'atto come confinante con i beni Boccapaduli, di Tommaso Capocci e Stefano de' Fabiis, mentre la seconda indicata nel rogito confinava con quelli dell'aromatario Lorenzo (Javelli) e con le «mura dell'Antoniana» e corrispondeva probabilmente alla porzione più interna del podere. Il 15 e 16 settembre 1547 una porzione della vigna in luogo «qui dicitur Terme antonianii vulgariter Antignano» – che aveva ingresso dal vicolo che lambiva il nucleo termale, e confinava con le proprietà di Lelio de' Fabiis, di Mario e Fabio Capocci, e con la strada pubblica, – passava a Ersilia de' Lenis moglie di Prospero Boccapaduli, in cambio dell'impiego di parte della sua dote per saldare i debiti di Evangelista Boccapaduli, padre di Prospero¹²⁸. Il 3 febbraio 1577 Domenico Andreazzi eseguiva la *misura* delle due porzioni di vigna ora appartenenti a Prospero Boccapaduli e confinanti con i beni di Fabrizio de' Fabiis, con annessa pianta delineata a penna (fig. 21)¹²⁹. Nei secoli a venire si susseguivano senza soluzione di continuità le notizie di scavi eseguiti nel terreno, probabilmente assai fruttuosi, vista la felice posizione del fondo, situato all'interno del recinto delle terme¹³⁰. La vigna, i cui confini con la proprietà de' Fabiis venivano ridefiniti nel 1701¹³¹, sarebbe rimasta di proprietà della famiglia Boccapaduli fino al primo secolo XIX¹³² (tavv. IV-VI). Nel 1736 sarebbe stata intrapresa una lite giudiziaria contro l'enfiteuta Francesco Barbati a causa del pessimo stato nel quale versava l'appezzamento di terreno, abbandonato e definito «sodo» in seguito al sopralluogo di Andrea Manuti il 23 gennaio 1730, con perizie redatte da Orazio Carri e Giovanni de Nicola il 18 e 25 febbraio successivo. In base alle stesse sappiamo che il podere era coltivato a ortaggi, vitigni, alberi da frutto, alberi vari e canneto, ma i patti sottoscritti con Barbati il 6 maggio 1710 prevedevano lo scavo dell'area e la divisione di quanto rinvenuto con il direttario Giuseppe Boccapaduli¹³³. Due ulteriori perizie redatte da Giovanni Alessandro Furietti e Ludovico Rusconi Sassi nel 1730 confermano le descrizioni precedenti¹³⁴. Ancora il 20 novembre 1800

127. ASC, AB, 131, fs. 43.

128. ASC, AB, 133, fs. 20; *Ivi*, fs. 21.

129. ASC, AB, 136, fs. 9.

130. Teodoro e Francesco Boccapaduli ottengono il permesso di scavo il 20 ottobre 1621 (LANCIANI 1994, p. 109).

131. Il 24 marzo 1683 risulta appartenere a Giuseppe Boccapaduli, misura 4 pezze, confina con la strada e con le proprietà de' Fabiis e Bonifazi (ASC, AB, 107B, fs. 22C).

132. La perizia, firmata da Angelo Qualeatti e Angelo Sperandio, è datata 8 aprile 1701 (ASC, AB, 107B, fs. 25).

133. I documenti sono in ASC, AB, 107B, fs. 25.

134. ASC, AB, 107B, fs. 25; *Ivi*, 107B, fs 25.

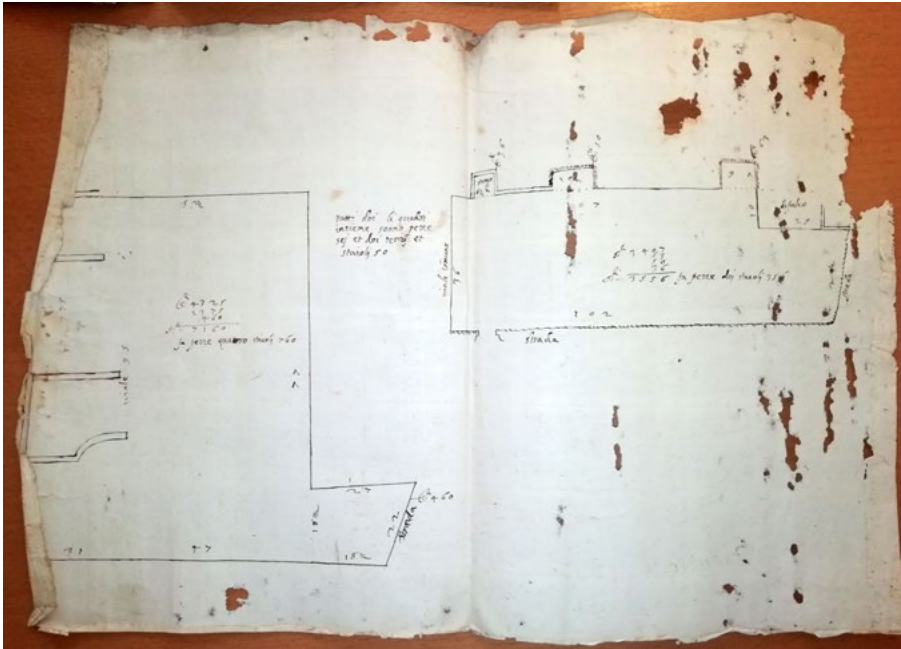


Figura 21. Domenico Andreazzi, *Misura della Vigna Boccapaduli*, 1577, pianta, disegno, penna, inchiostro nero. ASC, AB, 136, fs. 9.

il fondo veniva ceduto in affitto a Domenico Capolei, che lo avrebbe coltivato, e vi avrebbe eseguito scavi, previo permesso del proprietario¹³⁵. Il 31 gennaio 1807 cessava il dominio secolare della famiglia Boccapaduli: il terreno, della superficie di 4 pezze, ora confinante con la Vigna Antoniana già dei Gesuiti, liberato dal fedecommesso esistente in virtù del chirografo emanato da Pio VII il 21 luglio 1805¹³⁶, veniva venduto a Giuseppe Domenico Trojani il 31 gennaio 1807 al fine di estinguere i numerosi debiti gravanti sul patrimonio Boccapaduli¹³⁷. Anche i Trojani trassero dal sottosuolo i preziosi reperti delle

135. ASRm, ATNC, Uff. 2, notaio Antonius Conflenti, vol. 676, ff. 326-331, 339-344. All'atto è annessa una descrizione a firma di Pietro Paolo Ferodori, datata 26 novembre 1800. La proprietà è coltivata a vigna e frutteto, recinta da un muro in pietra e accessibile da un portale con cancello ligneo.

136. ASRm, ATNC, Uff. 2, notaio Antonius Conflenti, vol. 689, ff. 264-273. Giuseppe è sposato con la marchesa Gentili, sulla cui dote pendono ulteriori debiti.

137. ASRm, ATNC, Uff. 2, notaio Antonius Conflenti, vol. 694, ff. 187-195, 198-204. Nell'annessa perizia di Giovanni Gabrielli il fondo si dice coltivato a vigna e frutteto, vi è annessa una casa di due piani, un fienile e ha un cancello, è bisognoso di restauri. Trojani è marito della marchesa Gentili, alla quale i Boccapaduli avrebbero dovuto corrispondere un assegno annuo

terme: nel 1826, come già sopra anticipato, Carlo Fea per parte della Camera Apostolica citava in giudizio Vincenzo Trojani, per essersi appropriato di 53 pezzi di colonne di granito rosso rinvenute nel corso di uno scavo. Nelle *memorie* del processo Fea opponeva all'avvocato Settimio Lattanzi, difensore di Trojani, il fatto che il possesso sulla vigna non poteva intendersi esteso al sottosuolo, e pertanto i resti rinvenuti dovevano ritenersi di proprietà camerale. Era annessa al fondo una rimessa ricavata all'interno del nucleo centrale delle terme (fig. 22).

Anche negli anni successivi proseguono le notizie di sistematici scavi alla ricerca di antichità¹³⁸. Ancora una volta per sopperire ai debiti, il 31 dicembre 1868 Vincenzo Trojani cedeva la vigna a Maurizio Barnabò e alla di lui matrigna Francesca Pasquini, proprietari del terreno contiguo, nelle mani dei quali sarebbe rimasta anche dopo l'Unità d'Italia¹³⁹. Al momento il podere aveva una superficie di 3 pezze e 11 ordini, e confinava con gli acquirenti e con la proprietà del Collegio di San Bonaventura; vi si accedeva da un cancello posto su via dell'Antoniana, nel vicolo che costeggiava il nucleo centrale delle terme; vi erano annessi un fabbricato rurale con cortile e cisterna, una «Grotta ricavata nei sotterranei delle Terme di Antonino Caracalla alla quale si scende mediante un branco di scala di N° 11 gradini di mattoni con labro di legno al ciglio», vi era un «Altro Locale terreno parimenti ricavato negli avanzi delle Terme sudette ad uso di tinello»; era recintato da una fratta e da muri in pietra (fig. 23).

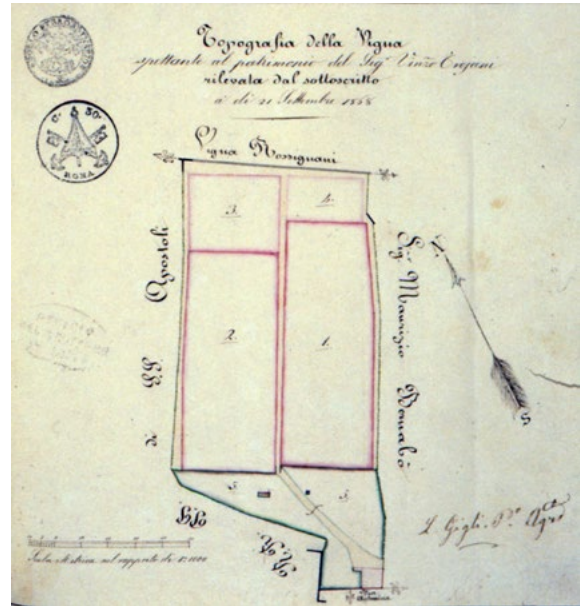
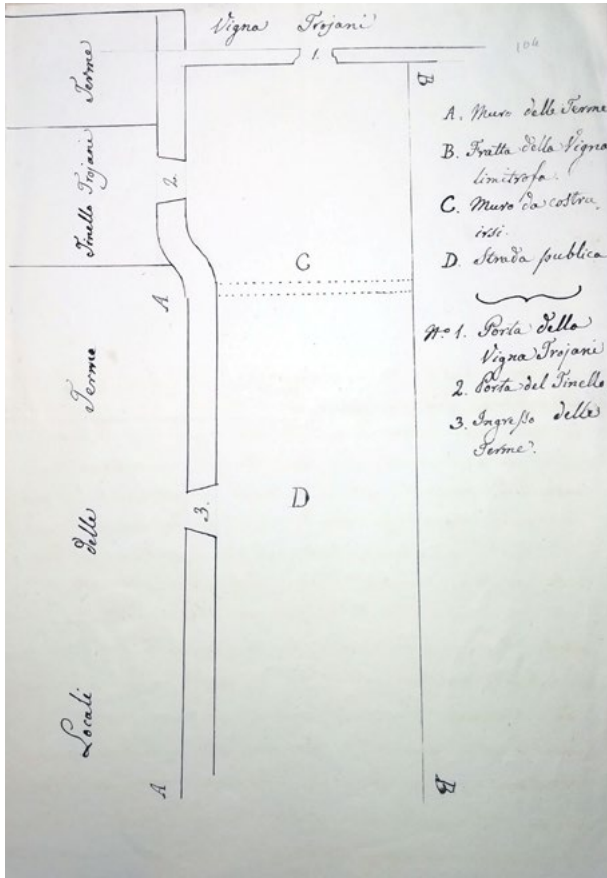
Le vigne della Cappella Giulia

La proprietà di gran parte dei terreni che insistevano sul lato occidentale delle terme era detenuta *ab antiquo* dal Priorato di Santa Balbina. Il 18 marzo 1567 Pio IV riunì il Priorato con il Capitolo di San Pietro in Vaticano, al quale venivano assegnati tutti i beni della chiesa e al quale, nel 1589, Sisto

di 1.664 scudi. I passaggi dalla famiglia Boccapaduli a quella Trojani sono ripercorsi anche nella documentazione annessa alla causa mossa contro Vincenzo Trojani da Carlo Fea (vedi *supra*, alla nota 101); tra tali documenti è conservata una pianta della proprietà (fig. 22), che mostra l'esistenza di una rimessa ricavata all'interno del nucleo delle terme e utilizzata a servizio del fondo, privo di altre costruzioni rurali; il locale compare anche nella successiva perizia allegata all'atto di compravendita con Pasquini - Bernabò; il disegno a penna è allegato alla richiesta di Trojani datata al 1832 e inviata al Camerlengo per poter costruire un muro nel vicolo laterale e impedire in tal modo l'accesso ai "malintenzionati".

138. Gli scavi eseguiti dalle affittuarie, le sorelle Cecilia e Marianna Monatti, datano dal 1826 al 1830, sono autorizzati dal Camerlengo e visionati da Carlo Fea (BiASA, Mss Lanc, 117, ff. 22, 25, 62).

139. ASRm, ANDRRV, Uff. 18, notaio Antonio Alfieri, vol. 261, ff. 350-367. La perizia è firmata dal geometra Luigi Gigli e vi è annessa una pianta (fig. 23). Vedi anche ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII Ripa, reg. 2747; *Ivi*, CC, Catastini 1824, reg. 91, 130; *Ivi*, Trasporti, reg. 58, p. 5346; *Ivi*, Volture, pacco 400, 24954-24955; *Ivi*, Brogliardo 1871 – Rione XII Ripa, reg. 133; *ivi*, Brogliardo 1872 – Rione XII, b. 161.



V avrebbe annesso anche la Cappella Giulia¹⁴⁰. Tali enti ecclesiastici avrebbero detenuto per secoli il diretto dominio sugli orti e sulle vigne vicini alla chiesa di Santa Balbina, che tappezzavano fino al primo Novecento le pendici dell'Aventino. Le notizie che seguono riguardo ai terreni in esame sono state prevalentemente tratte dal fondo del Capitolo proprietario, versato ora presso la Biblioteca Apostolica Vaticana.

Della vigna insistente sull'intero lato occidentale del recinto termale, inglobandone le muraure perimetrali e i resti della grande esedra, e su di una lingua di terreno compresa fra la stessa esedra e lo slargo antistante Santa Balbina (coincidente con i catastali 311-318) abbiamo notizia a partire dal 1520, quando, in un atto relativo ai Boccapaduli, i due proprietari si dicono confinanti¹⁴¹ (tavv. I, III-VI). Il 15 gennaio 1565 il fondo veniva affittato da Stefano de' Fabiis, che continuava ad esserne enfiteuta, a Bernardo Fosco¹⁴². I de' Fabiis detengono per circa un secolo l'utile dominio del fondo; in seguito all'estinzione della famiglia, esso veniva venduto alle Monache di Sant'Ambrogio, quindi, il 26 gennaio 1649, a Carlo Antonio Bartoletti. Il mancato pagamento del canone annuo di 3 scudi del quale era gravata la vigna, dopo la morte di Bartoletti e il passaggio alla madre Samaritana, avrebbe provocato una lunga lite giudiziaria conclusasi il 13 settembre 1662 con una concordia sancita tra il Capitolo e gli eredi di Samaritana, i figli Giovan Battista e Giuseppe Catucci. Il 10 giugno 1692, al prezzo di 16 scudi annui e previo assenso di Innocenzo XII e del cardinale Carlo Barberini, Arcipresbitero del Capitolo, veniva loro ceduto in enfiteusi perpetua il terreno, confinante ora con i beni di Giovanni Bussi, di Vincenzo Blasetti, dei Trinitari Scalzi alle Quattro Fontane e con il vicolo chiuso dell'Antoniana, che costeggiava il nucleo interno delle terme; con lo stesso atto veniva concesso ai Catucci di cavare materiali da costruzione e reperti preziosi esclusivamente previo consenso del Capitolo, che deteneva il diritto di scavo sul terreno e al quale doveva essere devoluta la metà di quanto ritrovato¹⁴³. Nel 1777 la contessa Marianna Pescatori, vedova di Giuseppe Catucci, ancora in possesso del diritto enfiteutico sul fondo, inviava una supplica a Pio VI per ottenere il permesso di demolire «vari avanzi di Muri antichi, li quali nella massima parte minacciano rovina con evidente pericolo delli lavoranti delle viti, e frutti, che resterebbero in caso di rovina sepolti dai sassi», lasciando intatti «quelli fermi», e ritenendo

140. BAV, ACSP, CV, b. 25.

141. Vedi *supra*, alla nota 128.

142. Una "memoria" riassuntiva relativa al fondo è in BAV, ACSPV, CV, b. 25, nella quale si ricorda anche la causa dibattuta alla fine del secolo tra i de' Fabiis e il Capitolo direttario circa il mancato pagamento di canoni decorsi. La dichiarazione di possesso per Stefano de' Fabiis, datata 5 ottobre 1568, è *Ivi*, APN, t. 32, ff. 458v-459. Vedi anche l'atto datato 17 gennaio 1594 in favore di Fabrizio de' Fabiis (*Ivi*, t. 39, f. 70v).

143. BAV, ACSPV, CPD, vol. 4, f. 196; ASRm, ATNC, Uff. 9, notaio Amicus Abinantes, vol. 508, ff. 504-525.

per sé i materiali di risulta come risarcimento delle spese affrontate; il 20 settembre la missiva veniva girata ai Conservatori del Popolo Romano, «che ne parlino»¹⁴⁴. Alla richiesta seguiva un sopralluogo effettuato da Carlo Puri de Marchis, alla presenza di Ferdinando Raggi, Fabricere Capitolino, e dell'abate Visconti. L'architetto constatava che i muri che la nobildonna voleva demolire appartenevano alle terme Antoniane, monumento che – ribadiva – «preme moltissimo ai Conservatori». Giunto sul posto dichiarava «ho veduto, e riconosciuto che non ostante l'ingiuria sofferta dalla voracità del tempo [i muri] sono ancora in grado di sussistere e perciò in genere non deve permettersene la demolizione, ma solamente può permettersi, in specie vale a dire, in quella sol parte in cui uno di questi Muri, che supera in altezza tutti gli altri, si vede in parte sfaldato, e quello che resta si nota distaccato dal corpo maggiore, e minacciante ruina»¹⁴⁵. Sventato il tentativo di demolizione, la grande esedra sarebbe stata oggetto di scavo da parte dello stesso Carlo Fea tra il 1825 e il 1826¹⁴⁶. La famiglia Catucci sarebbe rimasta in possesso del fondo fino al 27 giugno 1828¹⁴⁷, quando il conte Curzio lo permutava con altra proprietà del cardinale Belisario Castaldi, tesoriere della Camera Apostolica e del pontefice Leone XII¹⁴⁸. All'atto (nel quale si continuavano a prevedere operazioni di scavo) veniva annessa la perizia redatta il 7 maggio da Domenico Gianfanti, che può essere confrontata con la quasi coeva mappa del Catasto Pio Gregoriano, redatta nel 1819-1824 e il relativo Brogliardo¹⁴⁹ (tav. I): il terreno, della superficie di 9 pezze, 3 quarte e 10 ordini (catastali 311, 318), era occupato per circa una pezza da «Ruderi d'Antiche Fabbriche» (esedra, contraddistinta dal catastale 317); era coltivato a vigneto, frutteto e orto; vi si accedeva tramite un cancello dal vicolo «morto» dell'Antoniana e per mezzo di un secondo, soprastato dallo stemma del Capitolo vaticano, dalla strada di Santa Balbina, entrambi i cancelli erano sorretti da parti in muratura; erano annessi al podere una casa rurale, una casa con tinello, piano superiore e stanza contigua, una piccola stalla, un pozzo e un tinello (312-316); confinavano con l'appezzamento le proprietà Trojani, Cavalletti e dei padri di Santa Maria in Campitelli. Il 1° settembre 1831, per volere testamentario del cardinale Castaldi, la proprietà passava alla contessa Teresa Muccioli, moglie di

144. ASC, CC, Cred. XV, t. 9, f. 527.

145. ASC, CC, Cred. XV, t. 9, ff. 528-529.

146. BiASA, Mss Lanc, 117, ff. 12, 20. Fea voleva verificare l'esistenza di un antico portico, ma già a questa data il Camerlengato aveva avviato una vertenza contro la Cappella Giulia.

147. I Catucci risultano proprietari nei registri censuari del 1824 (ASRm, CC, Catastini 1824, reg. 70, 272P; *Ivi*, reg. 21, 759C).

148. ASRm, ATNC, Uff. 11, notaio successore di Antonio Pellegrini [Filippo Apollonj], vol. 565, ff. 448-473. Il 13 settembre 1828 il cardinale registrava la ricognizione *in dominum* (BAV, ACSP, CPD, f. 176).

149. ASRm, PGC, Rione XII – Ripa, ff. 8, 12; *Ivi*, Brogliardo 1824, Rione XII – Ripa, reg. 2747.

Paolo Salimei, suo nipote¹⁵⁰, che, con atto del 18 gennaio 1833 la affrancava dall'enfiteusi¹⁵¹. All'inizio del 1834 la contessa avrebbe avviato nuovi scavi, a lei concessi da Carlo Fea «con espressa ingiunzione di non avvicinarsi ai Ruderi antichi, che quivi esistono, e dai quali dovranno tenersi lontani gli scavi medesimi per la distanza di tre metri d'ogni lato»¹⁵². Nonostante i secoli di spogli il fondo doveva continuare a essere molto appetibile per gli amanti ed esperti di antichità, se catturò l'attenzione del più grande collezionista del tempo: il marchese Giovan Pietro Campana¹⁵³, e non certo per la sua vocazione agricola. La contessa gli vendette l'enfiteusi il 24 gennaio 1853, al prezzo di 2.200 scudi¹⁵⁴. La perizia allegata all'atto, redatta il 26 dicembre 1852 da Vincenzo Griforti, ripete sostanzialmente quanto riferito nelle precedenti, indicando la presenza di «antichi muri», che abbassavano il valore economico della tenuta, di un giardino con aranci, limoni, mirto, rose e piante fiorite, pergole e viali interni. Dalla stessa si evince più chiaramente che la maggior parte delle costruzioni rurali annesse alla proprietà era ricavata con materiali di risulta e nello spessore delle antiche murature, mentre i resti di colonne e di piedistalli provenienti dalle terme erano utilizzati come ornamento di viali e giardini; i confini con le proprietà limitrofe erano in gran parte definiti da fratte e da un muro disposto lungo la via di Santa Balbina. Campana non sarebbe rimasto a lungo proprietario del podere. Il 23 luglio 1859 lo rivendeva a Maurizio Barnabò e alla sua matrigna, ovvero la moglie del padre Francesca Pasquini¹⁵⁵, alla quale risulta ancora intestato insieme al contiguo già appartenuto ai Boccapaduli al momento dell'Unità d'Italia¹⁵⁶.

Anche la vigna insistente sull'angolo sud-occidentale del recinto termale, del quale inglobava parte delle strutture murarie che costituivano il lato meridionale del perimetro esterno (coincidente con i catastali 280-283), era soggetta al diretto dominio del Priorato di Santa Balbina poi riunito alla Cappella Giulia, ovvero al Capitolo di San Pietro in Vaticano. Del fondo abbiamo notizia dal 1520: nel più volte citato atto relativo ai Boccapaduli, la proprietà di questi ultimi si dice confinante con quella di Tommaso

150. ASRm, ATNC, Uff. 9, notaio Benedetto Pomponi, vol. 966, ff. 183-184, 205. Contestualmente si registrava la ricognizione *in dominum* (BAV, ACSP, CPD, f. 176).

151. La notizia è nell'atto di compravendita con Campana (vedi *infra*, alla nota 154).

152. BiASA, Mss Lanc, 117, f. 90. Vedi anche ASRm, Camerlengato II, b. 229, fs. 2187.

153. Sul controverso collezionista, vedi da ultimo SALVAGNI 2006, e bibliografia ivi citata.

154. ASRm, ATNC, Uff. 3, notaio Mario Damiani, vol. 633, ff. 436-455. L'atto contiene una *summa* delle compravendite precedenti e vi è allegata una perizia redatta da Vincenzo Griforti. Al momento il fondo – della notevole superficie di oltre 10 pezze – confina con le proprietà Cavalletti, delle Monache Battistine, Troiani e con la via di Santa Balbina.

155. ASRm, ATNC, Uff. 16, notaio Luigi Hilbrat, vol. 610, ff. 248-256. Vedi anche *Ivi*, Trasporti, reg. 152, p. 4052; *Ivi*, Volture, pacco 376, 20017.

156. ASRm, CC, Brogliardo 1871 – Rione XII Ripa, reg. 133; *Ivi*, Brogliardo 1872 – Rione XII, b. 161.

Capocci¹⁵⁷. Dopo la metà del Cinquecento la vigna, con casa annessa, era goduta dagli eredi di Mario Capocci, che versavano il canone ai Canonici nel 1565 e nel 1566¹⁵⁸ (tavv. I, III-VI).

I *libri* del Capitolo registrano molti passaggi proprietari susseguitisi entro la metà del Seicento.

Il 3 gennaio 1600 l'enfiteusi sul fondo – della superficie di 6 pezze, con casa, vasca e conserva annesse, confinante con i beni del Collegio Romano, dei Boccapaduli, di Stefano de' Fabiis e con la via pubblica –, con il consenso del Capitolo (al quale spettavano annualmente 2 barili di mosto) veniva venduta da Vincenzo Capocci al vaccaro Francesco Capponi, al prezzo di 600 scudi¹⁵⁹. All'inizio del 1612 l'appezzamento veniva rivenduto a Giacomo Filippo Cannetuli¹⁶⁰, il 27 marzo 1630 a Francesco e Olimpia Mancinelli¹⁶¹, il 31 marzo 1636 a Camilla Pellegrini¹⁶². Nei rispettivi atti notarili rimangono invariati i confini sopra indicati con i Boccapaduli e i de Fabiis, ai quali nel tempo si aggiungevano i Gesuiti. Altrettanto numerosi passaggi proprietari si avvicendavano nei secoli successivi.

Il primo agosto 1743 l'enfiteusi, allora goduta da Stefano Garulli, passava a Giuseppe Montani¹⁶³, il successivo 5 dicembre ad Antonio Panicara¹⁶⁴, nel 1757 veniva ereditata dai fratelli Panicara¹⁶⁵, che il 17 aprile 1764 la rivendevano a Maria Giulia Anguillara¹⁶⁶. Con la compravendita la contessa Anguillara acquisiva anche i diritti sugli affitti decorsi e sul ricavato della «cava» eseguita nel terreno, dei quali era moroso Angelo Rosi, che aveva ottenuto in affitto il terreno il 13 novembre 1762, e che pertanto veniva obbligato alla rescissione del contratto¹⁶⁷. Il contenzioso che ne seguiva si sarebbe concluso con una

157. Vedi *supra*, alla nota 128.

158. Notizie della vigna sono in BAV, ACSP, CV, b. 25.

159. BAV, ACSP, CV, b. 25; *Ivi*, CPD, vol. 4, f. 175; *Ivi*, APN, vol. 41, f. 108. Il consenso del Capitolo è datato 11 marzo 1600.

160. BAV, ACSP, CV, b. 25. Il consenso del Capitolo è datato 20 febbraio 1612. Il 17 maggio 1627 sarebbe stato imposto un censo sulla vigna dagli eredi Cannetuli, per pagare la dote della sorella (*Ivi*, CPD, vol. 4, f. 175).

161. BAV, ACSP, CV, b. 25. Consenso del Capitolo dato il 4 novembre 1630.

162. BAV, ACSP, CV, b. 25. Consenso del Capitolo dato il 7 aprile 1636.

163. BAV, ACSP, CV, b. 25.

164. BAV, ACSP, CPD, vol. 4, ff. 175; il 16 aprile 1744 è registrata la ricognizione *in dominum* (*Ivi*, CV, b. 25). L'orto era aggiudicato al canonico Panicara, che ne aveva rivendicato la prelazione, essendo creditore di alcuni censi sulla vigna; la concordia con Montani veniva siglata il 5 dicembre 1743.

165. BAV, ACSP, CV, b. 25; *Ivi*, CPD, vol. 4, f. 175; altra ricognizione *in dominum* datata 21 febbraio 1764 per aumento del canone (*Ivi*, CV, b. 25).

166. BAV, ACSP, CPD, vol. 4, ff. 175; la ricognizione *in dominum* data 2 gennaio 1765 per aumento del canone (*Ivi*, PAN, vol. 89, ff. 1-2). Al momento dell'acquisto i confini sono costituiti dalle proprietà Bussi, Blasetti, Boccapaduli e dal vicolo di Santa Balbina.

167. Le notizie sono contenute nell'atto di affitto del 1767 (ASRm, ATNC, Uff. 37, notaio Joannes Petrus Celestinus Palmerius, vol. 422, ff. 549-562, 569-582).

concordia stipulata il 25 marzo 1767, in concomitanza con la successiva cessione in affitto a Giovanni Basili. Secondo la perizia redatta da Antonio Vanni e allegata all'atto, al momento la proprietà era coltivata a vigna, frutteto e orto (catastale 281), con canneto ricavato tra i ruderi (strutture idrauliche) del recinto meridionale delle terme (catastale 280); ben visibile nella mappa del Catasto Pio Gregoriano (tav. I), conteneva un casino grande a due piani situato in prossimità dell'ingresso (catastale 283), con annessi tinello, grotta, stalletta, pozzo e forno, e una costruzione distaccata definita "la Torretta" (catastale 282). Tutte le costruzioni sono ben visibili già nella citata pianta di Falda del 1676 (fig. 14).

L'affitto (60 scudi annui) riguardava il solo terreno e una stanza del casino principale con annessi, mentre la contessa riservava per sé tutto il rimanente. Basili affittava il fondo prevalentemente per potervi proseguire la cava già aperta e di volta in volta affidata agli affittuari, dividendo a metà le spese e il ricavato con i proprietari, previa richiesta di relativo nulla-osta al Camerlengo; qualora lo scavo non fosse risultato proficuo, l'affittuario avrebbe potuto chiudere la cava¹⁶⁸. Sebbene il contratto avesse validità per un periodo di nove anni, Basili lo rescindeva prima della scadenza, e il 4 febbraio 1768 veniva siglato un nuovo accordo con Antonio Valentini, che manteneva invariate le condizioni precedenti¹⁶⁹. Anche Valentini sarebbe stato moroso, e dopo avergli affiancato ancora Giovanni Basili, l'11 luglio 1777 la contessa Anguillara concedeva ancora a quest'ultimo l'affitto e la cava di «Tavolozza, Tavoloni, mezzi Tavoloni, Striscie ed ogn'altra sorte di pietre tanto rurali quanto mischie, Statue, Colonne, Piedistalli, Bassorilievi, come pure ogni sorte di minerali e metalli, oro, ed argento tanto monetato che non monetato, piombo, e tutto altro»¹⁷⁰. La nuova perizia allegata all'atto descriveva i fabbricati come in cattivo stato di manutenzione. I confini del fondo erano ora costituiti dalle proprietà della Reverenda Camera Apostolica (già dei Gesuiti), dei Cavalieri e dei Boccapaduli e dal vicolo di Santa Balbina. Alla morte di Maria Giulia Anguillara, in virtù del testamento aperto il 17 ottobre 1795, la tenuta sarebbe stata ereditata, insieme a tutti i beni della nobildonna, dal Monastero delle Eremitte di San Giovanni Battista in San Nicola da Tolentino, dette le Battistine¹⁷¹. La proprietà era inserita

168. «Siccome poi nel sudetto orto è cominciata già la sudetta Cava e rimane aperta per ritrovare la Tavolozza, ed altre robbe antiche, essendosi la suddetta Signora Contessa Anguillara risoluta di voler proseguire la stessa Cava fin tutto il Monte verso i Padri Gesuiti» (vedi *supra* alla nota precedente).

169. ASRm, ATNC, Uff. 37, notaio Joannes Petrus Celestinus Palmerius, vol. 422, ff. 294-329. Allegata la perizia di Giovanni Frasconi del 9 gennaio 1768.

170. ASRm, ATNC, Uff. 37, notaio Joannes Petrus Celestinus Palmerius, vol. 451, ff. 277-293, 303-308. Allegata la perizia dell'agrimensore Antonio Pavoni del 16 dicembre 1776.

171. ASRm, ATNC, Uff. 13, notaio Petrus Megliorucci, vol. 673, ff. 103-132. La ricognizione *in dominum* data 30 gennaio 1797 (BAV, ACSP, CPD, vol. 4, ff. 175; ASRm, ATNC, Uff. 9, notaio Joannes Lorenzini, vol. 930, ff. 187-189, 205). Vedi anche ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII - Ripa, reg. 2747; *Ivi*, CC, Catastini 1824, reg. 64, 20N.

nell'Inventario redatto dall'abate Luigi Bellobono, che confermava il pessimo stato di conservazione degli immobili¹⁷². In questo si affermava che l'ultimo tratto della strada che ricalcava la via Ardeatina ora costituiva un vicolo privato (catastali 277-279), che dava accesso alla polveriera appena realizzata, ai fondi già Anguillara, della Camera Apostolica e del marchese Cavalieri e la cui manutenzione spettava ai proprietari. Il 26 gennaio 1850 le suore vendevano la tenuta a Luigi Feoli al prezzo di 1.200 scudi, previo benessere apostolico¹⁷³. A quel tempo il fondo aveva una superficie di circa 6 pezze e 3 quarte, era diviso mediante una fratta e alcuni «antichi muri delle Terme» dalle proprietà Trojani, Baldassarri e dalle terme Antoniane, con le quali confinava, era lambito dal vicolo morto e dalla strada pubblica, vi erano annessi fabbricati e altre pertinenze, era coltivato a vigna, orto, frutteto e canneto, vi era imposto un canone di 2,60 scudi a favore della Cappella Giulia, come appariva dalla perizia con annessa pianta redatte il 16 novembre 1849 da Luigi Fontana, in allegato all'atto (fig. 24). Solo sei anni dopo, il 12 aprile 1856, Feoli rivendeva il podere, «sensibilmente migliorato», e per ben 1.600 scudi, a Luigi Benucci.

Della porzione di terreno insistente sul lato meridionale del recinto termale, contigua al casino principale della Villa Balbina, e anch'essa di pertinenza della Cappella Giulia, si ha notizia solo dal 1793-1795, quando l'edificio sistemato sui ruderi delle strutture murarie del recinto meridionale delle terme e annesso al tenimento della superficie di circa una pezza, sarebbe stato trasformato nella Polveriera di Castel Sant'Angelo. A questa data il piccolo fondo (corrispondente ai catastali 275 e 276) (tav. I) era già passato in proprietà della Reverenda Camera degli Spogli, subentrata alla Cappella Giulia poi Capitolo di San Pietro in Vaticano. Vi si accedeva tramite un cancello sistemato sulla via di Santa Balbina, che costeggiava la chiesa omonima, ricalcando il *vicus Delphini* e chiudendo al passaggio il tratto ormai terminale della via Ardeatina, divenuto vicolo cieco e privato (catastali 277-279), che, arrestandosi ora all'ingresso della proprietà già gesuitica¹⁷⁴, permetteva di accedere anche a quelle dei marchesi Cavalieri (catastali 319-325) e dei conti Muccioli Salimei (catastali 280-283). Il 23 maggio 1854 Gioacchino Baldassarri, enfiteuta della tenuta, ne diveniva proprietario,

172. ASRm, ATNC, Uff. 13, notaio Petrus Megliorucci, vol. 673, ff. 176-182.

173. ASRm, ANOCCVR, Uff. 30, Angelus de Montibus, vol. 748, ff. 216-239 (pianta a f. 233, fig. 24). La ricognizione *in dominum* data 17 marzo 1851 (ASRm, ATNC, Uff. 9, notaio Benedetto Pomponi, vol. 1015, ff. 157-159; BAV, ACSP, CPD, vol. 4, f. 175).

174. Si confronti la mappa del Catasto Pio Gregoriano con le precedenti raffigurazioni di Falda e di Nolli (tav. I, figg. 14, 16), più volte citate, nelle quali appaiono gli ingressi alle proprietà contigue disposte lungo la strada, ora interrotta all'altezza dell'ingresso della Villa Balbina.

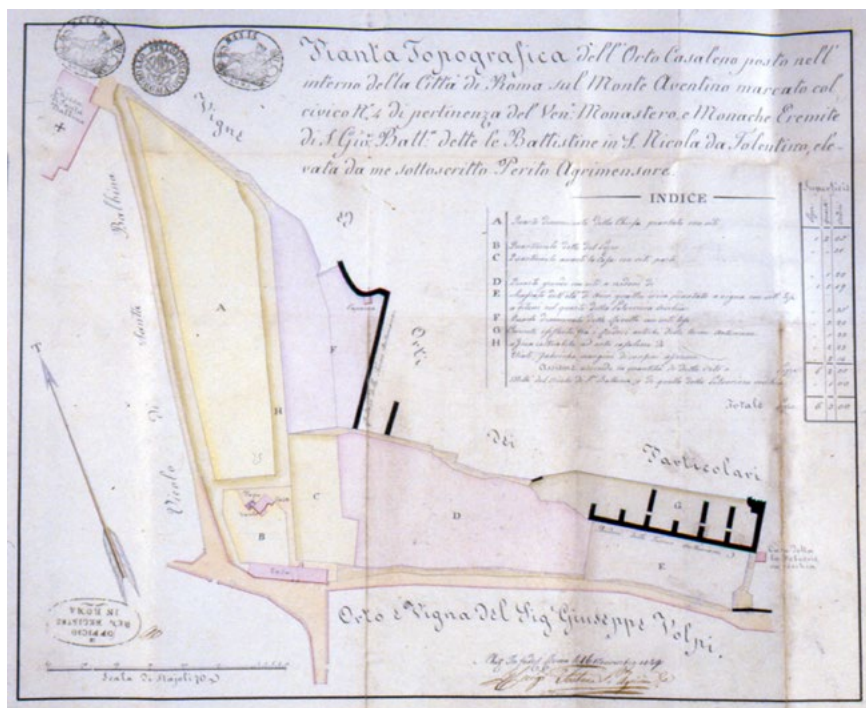


Figura 24. Luigi Fontana, *Vigna delle Monache Battistine*, 1859, pianta, disegno, penna, inchiostro nero, acquerello. ASRm, ATNC, Uff. 30, notaio Angelus de Montibus, vol. 748, f. 233.

affrancandola dal canone dovuto alla Camera¹⁷⁵; il 21 luglio dell'anno successivo la vendeva a Luigi Benucci¹⁷⁶, che possedeva il fondo contiguo e che sarebbe rimasto in possesso di entrambi i terreni anche dopo l'Unità d'Italia¹⁷⁷.

175. ASRm, ANSCRC, Uff. 3, notaio Andrea Cecconi, vol. 477, ff. 17-25. Vedi anche ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII Ripa, reg. 2747; *Ivi*, CC, Volture, pacco 359, 16773. Nel 1854, al momento dell'alienazione, il piccolo appezzamento di terreno confina con la Vigna Antoniana, e con le proprietà Guerrieri, Zeoli e Benucci.

176. ASRm, ASCRCA, Uff. 3, notaio Andrea Cecconi, vol. 480, ff. 106-112. Sui passaggi proprietari vedi anche ASRm, CC, Volture, pacco 363, 17467; *Ivi*, Trasporti, reg. 137, p. 546; *Ivi*, Catastini 1868, reg. 103, p. 454; *Ivi*, Brogliardo 1871, Rione XII Ripa, reg. 133; *Ivi*, Brogliardo 1872, Rione XII Ripa, b. 161.

177. ASRm, ATNC, Uff. 27, notaio Francesco Dori, vol. 498, ff. 265-270. Vedi anche ASRm, CC, Volture, pacco 365, 17850; *Ivi*, Catastini 1828, reg. 103, 454; *Ivi*, Trasporti, reg. 137, p. 546; *Ivi*, Brogliardo 1871, Rione XII - Ripa, reg. 133; *Ivi*, Brogliardo 1872, Rione XII - Ripa, b. 161.

Le vigne sul fronte settentrionale delle terme

Della vigna insistente sul fronte nord-occidentale delle terme, comprensiva di gran parte delle residue strutture dei *balnea*, disposte al di sopra e sulla destra della chiesa dei Santi Nereo e Achilleo e a ridosso della via Appia (insistente sui catastali 286, 295-303), abbiamo notizie solo a metà del Settecento (tavv. I, III-VI). Nell'atto di acquisizione della vasta tenuta già Bonifazi da parte del Collegio Romano, datato al 1742, la stessa si dice contigua alla proprietà della famiglia Carandini¹⁷⁸, indicata come limitrofa ancora nella descrizione della Vigna Antoniana redatta dopo il 1742¹⁷⁹. Anche nella pianta di Nolli il medesimo fondo è denominato «Vigna Carandini»¹⁸⁰ (fig. 16). In epoca imprecisata tale proprietà sarebbe passata nelle mani della famiglia Gavotti Verospi, che veniva citata come confinante nell'atto di vendita del terreno limitrofo (alla sinistra della chiesa dei Santi Nereo e Achilleo) dalla Camera Apostolica al conte Camillo Compagnoni Marefoschi stipulato il 26 settembre 1796¹⁸¹. Nel 1820 monsignor Giovan Francesco Marefoschi, figlio ed erede di Camillo, aveva tentato di vendere la proprietà al barone Gavotti, che, pur interessato, essendo i due terreni adiacenti, aveva poi rifiutato, considerando troppo esorbitante il prezzo richiesto di 900 scudi¹⁸².

I Gavotti Verospi avrebbero continuato a essere proprietari del fondo per tutto l'Ottocento¹⁸³, che passava da Girolamo Antonio al figlio Luigi Gaetano, per testamento aperto il 15 novembre 1837, con il quale si rinnovava il fedecommesso sui beni ereditari di famiglia¹⁸⁴. Il primo luglio 1869 i figli di Luigi, marchese Angelo e barone Girolamo *junior* vendevano la proprietà a Pietro Brocard per 13.000 lire, dopo aver chiesto ed ottenuto dal papa la revoca del fedecommesso¹⁸⁵. La vendita veniva motivata dall'estremo stato di fatiscenza nel quale si trovavano le fabbriche interne all'orto (catastali 286, 295), con annesso orto «ad acquativo» (catastale 296), che nel Brogliardo del 1824 erano indicate

178. Vedi *supra*, alla nota 65.

179. Vedi *supra*, alla nota 82.

180. Circa Nolli, vedi *supra*, alla nota 83.

181. Vedi *supra*, alla nota 108.

182. ASRm, ATNC, Uff. 15, notaio Joseph Theodorus Delphini, vol. 678, ff. 279-289.

183. I Gavotti Verospi compaiono in tutti i documenti catastali a partire dal *Brogliardo* del 1824 (ASRm, PGC, *Brogliardo* 1824, Rione XII Ripa, reg. 2747).

184. ASRm, ATNC, Uff. 4, notaio successore del Calvaresi, vol. 645, ff. 258-269; ASRm, CC, Catastini 1824, reg. 41, 306G; *Ivi*, Volture, pacco 321, 9048.

185. ASRm, ATNC, Uff. 4, notaio Alessandro Bacchetti, vol. 701, ff. 1-42. Vedi anche ASRm, CC, Catastini 1868, reg. 111, p. 1769; *Ivi*, Trasporti, reg. 138, p.787; *Ivi*, Volture, pacco 402, 25243; *Ivi*, *Brogliardo* 1871, Rione XII - Ripa, reg. 133. Nel 1872 risulta in possesso di Luigi Fattori (*Ivi*, *Brogliardo* 1872, Rione XII - Ripa, b. 161).

come piccole costruzioni intervallate a cespugli, ricavate sui ruderi dei *balnea*, e utilizzate come stalla, rimessa, casa e depositi accessori (catastali 297-303).

I fondi ai margini del recinto termale

Della porzione di terreno insistente sulle immediate adiacenze dell'angolo nord-occidentale del recinto termale (contraddistinta con i catastali dal 308 al 310) abbiamo notizia dal 10 giugno 1692, quando, nell'atto di cessione dell'enfiteusi sul fondo contiguo tra il Capitolo di San Pietro e la famiglia Catucci, questa si diceva confinante da una parte con i beni dei Padri Trinitari Scalzi in San Carlino alle Quattro Fontane¹⁸⁶ (tavv. I, IV-VI). Il 13 giugno 1777 i religiosi vendevano il podere ai Chierici Regolari della Madre di Dio in Santa Maria in Portico in Campitelli al prezzo di 1.000 scudi¹⁸⁷. Al momento il fondo, della superficie di circa 4 pezze e ½, era delimitato inferiormente dalla *marana* e confinava con i beni Cesarini, della Compagnia degli Agonizzanti e con il vicolo chiuso dell'Antoniana, che lambiva il nucleo interno delle terme. Nell'allegata perizia dell'architetto Carlo Puri de Marchis, redatta il 9 giugno, con annessa pianta (fig. 25), si ribadiva che il fondo era «coltivato a pantano», che i vecchi edifici rurali – una piccola casa con due stanze, un tinello e un fienile, che compaiono nella pianta a ridosso dell'esedra occidentale e dei muri superstiti del recinto termale – erano in mediocre stato di conservazione e avevano bisogno di riparazione; nel disegno è delineato l'ingombro dei resti del «torrione» situato nell'orto. La tenuta era situata nella cosiddetta «Valle dei Canneti», denominazione che indicava la condizione malsana e paludosa nella quale versava ancora nel tardo Settecento la parte più settentrionale (e pianeggiante) delle terme a ridosso della via Appia. Successivamente l'orto veniva temporaneamente ceduto (in affitto o in enfiteusi) a Girolamo Colonna, quindi, dopo il 1833, ai suoi eredi, ai quali risulta essere intestata nel Brogliardo del 1824 e nei relativi documenti catastali¹⁸⁸. Il 30 dicembre 1853 il terreno veniva venduto a Giuseppe Guerrieri¹⁸⁹. La perizia allegata all'atto, con annessa pianta (fig. 26), redatte il 14 giugno dall'agrimensore Giuseppe Gabrielli, descriveva dettagliatamente la proprietà, situata nella «contrada del carciofo», coltivata in parte a «pantano» (catastale 308) e in parte a canneto (catastale 309), per la vicinanza della *marana* che permetteva di

186. Vedi *supra*, alla nota 143.

187. ASRm, ATNC, Uff. 5, notaio Camillus de Comitibus, vol. 551, ff. 191-200, 219-228 (pianta a f. 198, fig. 25).

188. ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII Ripa, reg. 2747; *Ivi*, CC, Catastini 1824, reg. 15, p. 66; *Ivi*, Trasporti, reg. 139, p. 1395.

189. ASRm, ATNC, Uff. 15, notaio Alexander Delphini, vol. 753, ff. 212-232 (pianta a f. 225, fig. 26). Vedi anche ASRm, CC, Volture, pacco 358, 16564; *Ivi*, Trasporti, reg. 144, p. 2571.



Figura 25. Carlo Puri de Marchis, *Vigna dei Trinitari Scalzi*, 1777, pianta, disegno, penna, inchiostro nero, acquerello. ASRm, ATNC, Uff. 5, notaio Camillus de Comitibus, vol. 551, f. 198.

inondare l'appezzamento, e che lo delimitava a settentrione (marana e canneto, ben visibili già nella pianta di du Pérac e in quella di Falda, figg. 10, 14); questo risultava essere arido, ovvero «casaleno», nella parte superiore, più vicina all'essedra delle terme. Seguivano i fabbricati già indicati nella perizia precedente: una casa di due piani (due stanze per piano), ricavata sugli «antichi ruderi», e situata a ridosso del recinto delle terme (catastale 310), un fienile (al piano terreno della stessa casa), un tinello e un pozzo di acqua sorgiva; sulla *marana* era sistemato un ponte. L'orto aveva ingresso dal vicolo interno, tramite un cancello sostenuto da pilastri in muratura e coperto da un piccolo tetto; era delimitato da fratte lungo i confini con le altre proprietà ora Cavalletti e Campana.

Contemporaneamente Giuseppe Guerrieri diveniva proprietario anche della vasta tenuta compresa fra il recinto delle terme, o meglio tra la via già Ardeatina, e le mura Aureliane (corrispondente ai catastali compresi fra il 319 e il 325, tav. I). Questa vastissima tenuta (della superficie di 35 pezze e 15 ordini) era composta da diversi terreni di diretto dominio di differenti enti ecclesiastici, evidentemente



Figura 26. Giuseppe Gabrielli, *Vigna dei Chierici Regolari della Madre di Dio*, 1853, pianta, disegno, penna, inchiostro nero, acquerello. ASRm, ATNC, Uff. 15, notaio Alessandro Delfini, vol. 753, f. 225.

riuniti nell'unica proprietà goduta dalla famiglia dei marchesi Orsini de' Cavalieri almeno dalla metà del Settecento, come indicato nella pianta di Nolli (fig. 16). Alla fine del secolo, al prezzo di 7.200 scudi, la tenuta sarebbe stata venduta da Ulderico e Francesco Orsini de' Cavalieri a Giuseppe Volpi, con atto stipulato il 14 marzo 1798, al quale erano allegate due perizie di parte, firmate da Domenico Sardi e Antonio Piaggese¹⁹⁰. Il fondo era delimitato dalle mura, dalla via di Santa Balbina nel tratto che conduceva a porta San Paolo, e dal vicolo ormai morto che ricalcava il tracciato dell'Ardeatina (catastali 277-279); era coltivato (catastale 319) a vitigni, ortaggi (prevalentemente carciofi), frutteto e canneto. Vi erano situati un casino a tre piani con tre stanze su ciascun piano, con scala interna in peperino e

190. ASRm, ATNC, Uff. 2, notaio Antonius Conflenti, vol. 670, ff. 440-443, 464-469. Sono direttari del fondo: Reverenda Camera Apostolica (scudi 1,85), Cappella Giulia (scudi 4), Capitolo di Santa Maria ad Martyrem (scudi 1,65), Ospedale della Consolazione (scudi 2,25), Santo Stefano del Cacco (scudi 4,50). Volpi eseguiva le ricognizioni *in dominum* (ASRm, Uff. 9, notaio Joannes Lorenzini, vol. 932, ff. 480-483, 489-492).



Figura 27. Francesco Montechiari, Luigi Baldini, *Vigna del convento dei Santi Domenico e Sisto*, 1861, pianta, disegno, penna, inchiostro nero, acquerello. ASC, AU, notaio Camillo Vitti, sez. 59, prot. 45, fs. 560/1861, f. 75.

ringhiere in ferro, grotta sotterranea, un tinello a due bracci, alcune costruzioni addossate alle mura, un pozzo al portone d'ingresso grande su strada (catastali 320-325), era recinto da un muro lungo la strada e il vicolo interno. A Giuseppe sarebbe succeduto il figlio Alessandro¹⁹¹, che prima del 1853 vendeva la proprietà a Giuseppe e Ciriaco Ferrari¹⁹², e da questi passava a Giuseppe Guerrieri, che ne risultava proprietario ancora dopo il 1871¹⁹³.

Quanto al margine nord occidentale del recinto termale, adiacente alla chiesa di San Cesario, della superficie di 4 pezze, 3 quarte e 14 ordini, esso risulta essere appartenere per «antichissima provenienza e proprietà» ai Domenicani in Santa Maria sopra Minerva, possesso documentato almeno

191. ASRm, CC, Trasporti, reg. 144, p. 2571. La registrazione della variazione proprietaria è datata 8 ottobre 1853; i fondi sono ancora gravati di numerosi canoni.

192. ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII Ripa, reg. 2747; *Ivi*, CC, Catastini 1824, reg. 96, pp. 125, 146, 148-149.

193. ASRm, CC, Brogliardo 1871, Rione XII - Ripa, reg. 133; *Ivi*, Brogliardo 1872, Rione XII - Ripa, b. 161.

dalla metà del Settecento. Sappiamo che anche questo fondo contiguo alle terme fu ripetutamente oggetto di scavo da parte dei concessionari, e che sotto Alessandro VII vi «furono trovate molte statue e busti, che furono causa d’invogliare li Gesuiti per avere l’orto contiguo di far cavare ancora loro, ma restarono delusi»¹⁹⁴. Il 14 febbraio 1861 i padri lo avrebbero rivenduto a Luigi Bettini al prezzo di 1.200 scudi¹⁹⁵. Dalle perizie e dalla pianta (fig. 27) annesse all’atto, redatte da Francesco Montechiari e da Luigi Baldini il 6 e il 16 successivi, sappiamo che l’orto (coincidente con i catastali 263 e 264), coltivato a vigna, frutteto e ortaggi, aveva annessi un casino con tinello grotta e stalletta, bisognosi di restauri; vi si accedeva da un cancello aperto sulla via di San Sebastiano (tavv. I, V-VI).

L’ultimo lembo dei terreni adiacenti il recinto delle terme Antoniane, a nord-est (coincidente con i catastali 265 e 266), risulta essere tra i terreni di proprietà del monastero dei Santi Domenico e Sisto, la cui antica sede, San Sisto Vecchio, fronteggiava fin dal secolo IV le terme sulla via Appia; passato alla Giunta Liquidatrice dell’Asse Ecclesiastico, sarebbe stato indemanato dopo l’Unità d’Italia¹⁹⁶ (tavv. I, V-VI).

Solo qualche decennio dopo, le sistemazioni avviate nel primo Novecento avrebbero completamente stravolto la viabilità della zona, recuperando le terme alla grande Zona Monumentale di Roma e alla città, facendola poi attraversare da strade di scorrimento veloce in direzione dell’EUR e del mare¹⁹⁷ e isolando il più possibile il complesso termale da quanto considerato ad esse estraneo (figg. 28-30). Sacrificando – in un breve lasso di tempo – alle ragioni di un nuovo uso urbano e a quelle dell’archeologia gran parte della vicenda millenaria di questo lembo meridionale di città, inesorabilmente saccheggiate, ma sedimentata attraverso secoli di storia.

194. BiASA, Ms Lanc 91/1, f. 30, in LANCIANI 1994, pp. 219-220.

195. ASC, AU, Camillo Vitti, sez. 59, prot. 45, fs. 560/1861, (pianta a f. 75, fig. 27); originale in ASRm, ANOC, Uff. 39, notaio Camillo Vitti, vol. 164, ff. 64-83. Vedi anche ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII - Ripa, reg. 2747; *Ivi*, CC, Catastini 1868, reg. 103, p. 497; *Ivi*, Trasporti, reg. 137, p. 585; *Ivi*, Volture, pacco 379, 20662.

196. ASRm, PGC, Brogliardo 1824, Rione XII - Ripa, reg. 2747; *Ivi*, CC, Trasporti, reg. 144, p. 2610; *Ivi*, Brogliardo 1871, Rione XII - Ripa, reg. 133; *Ivi*, Brogliardo 1872, Rione XII - Ripa, b. 161.

197. La nuova viabilità a immediato ridosso delle terme di Caracalla ha cancellato il sistema di percorsi interni al recinto termale indicato nel Catasto Pio-Gregoriano. La realizzazione del viale Guido Baccelli ha isolato dal terreno circostante il casino principale della Villa Balbina, oggi di proprietà dei Frati Minori Conventuali (figg. 29-30), facendo sì che si perdesse ogni traccia della sua relazione secolare con il complesso monumentale.



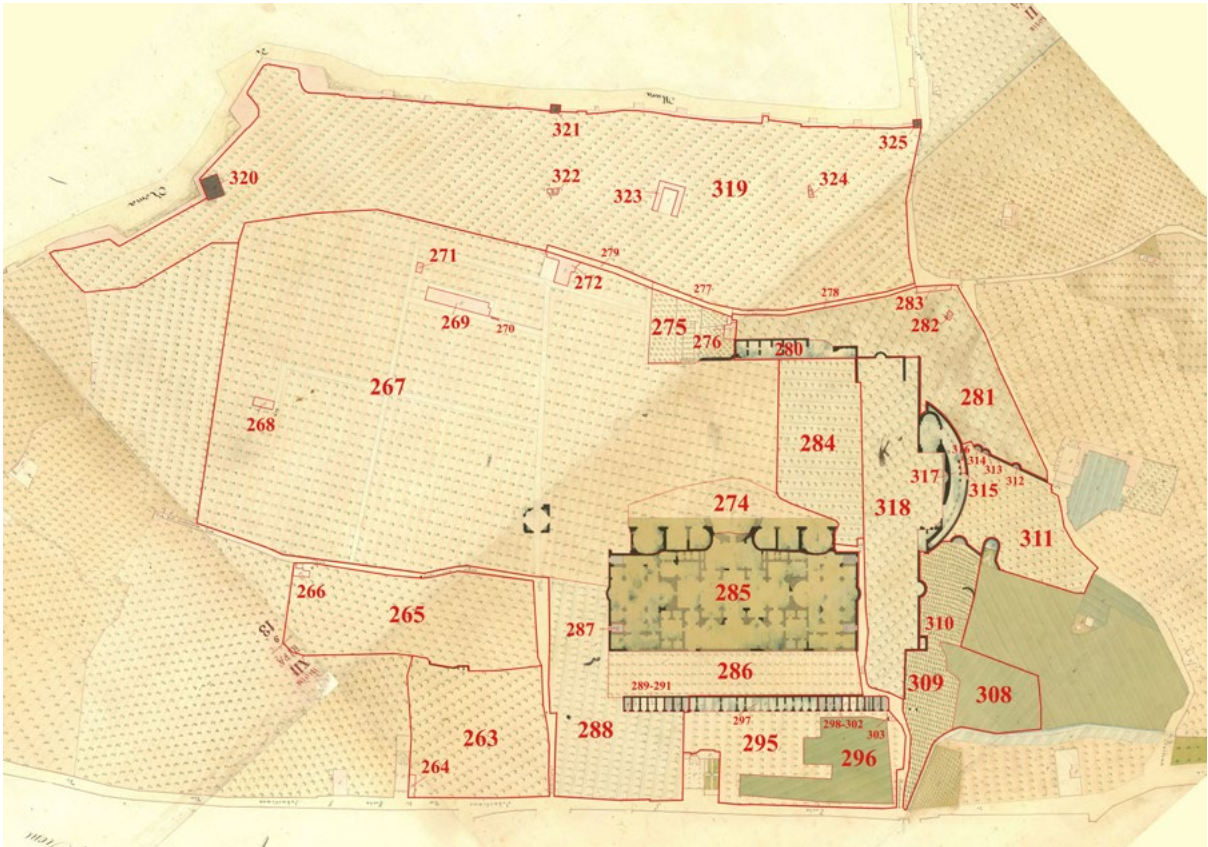
Figura 28. Joseph-Eugene-Armand Duquesne, *The Baths of Caracalla*, acquerello, 1901.



Figura 29. Veduta del casino di Villa Balbina (archivio privato).



Figura 30. L'area delle terme Antoniniane oggi, con in evidenza l'ex Casino della Villa Balbina (Google Maps).



Tav. I – L'area delle Terme di Caracalla nella rappresentazione del Catasto Pio-Gregoriano (ASR), con indicazione delle particelle catastali.



a



b



c



d

In questa pagina e nella successiva. Tav. II – L'espansione della proprietà dei Gesuiti: a) 1555; b) 1563; c) 1564; d) 1605¹; e) 1605²; f) 1609; g) 1742; h) ante 1773.



e



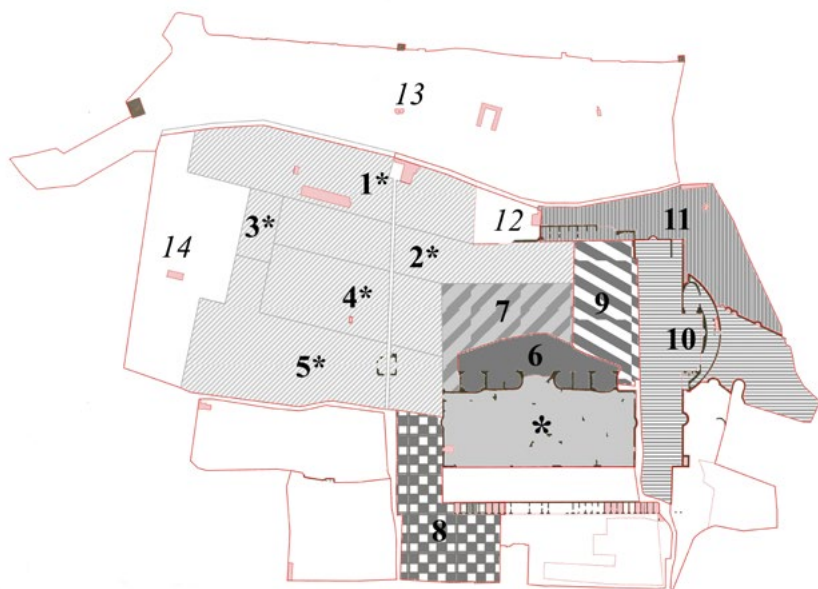
f



g



h



Tav. III – Situazione proprietaria
1475-1609
aff = affittuario; *en* = enfiteuta;
dir = direttario; *prop* = riunione
utile e diretto dominio



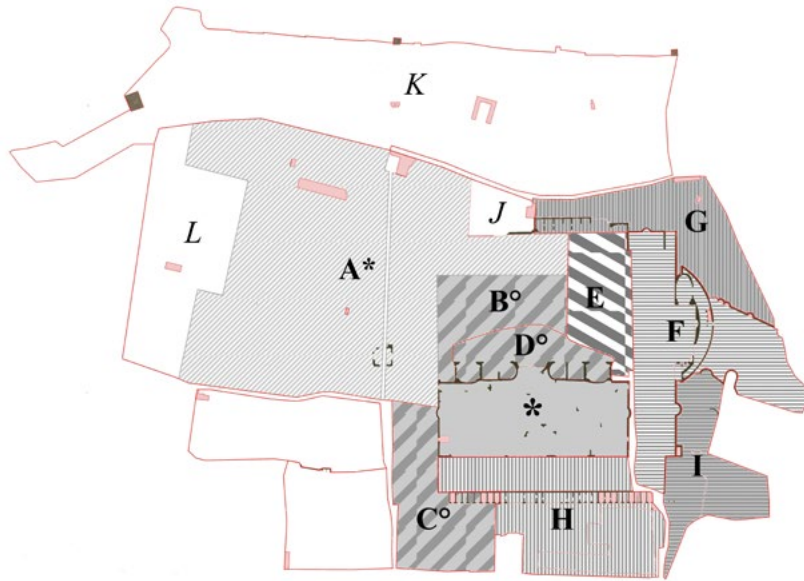
Patrimonio gesuitico

- 1* (porzione 267): San Salvatore de Caccaberis e Santa Maria di Grottopinta *dir* – ante 1544 Negrisola *en*, 1544 Todini *en*, 1551 de Franciscis *en*, 1555 Collegio Romano *en*;
 2* (porzione 267): ante 1563 de Lenis *en*, 1563 Collegio Romano *en*;
 3* (porzione 267): San Giorgio in Velabro *dir* – ante 1516 Del Bufalo *en*, 1516 de Amodeis *en*, 1564 Collegio Romano *en*;
 4* (porzione 267): San Giorgio in Velabro *dir* – ante 1605 Orlandi *en*, 1605 Collegio Romano *en*;
 5* (porzione 267): San Marco e Santa Martina al foro Romano *dir* – ante 1605 Simonelli *en*, 1605 Collegio Romano *en*;
 * (285): Camera Apostolica *prop*, 1609 Seminario Romano *prop*;



Altri

- 6 (274): Camera Apostolica *prop*;
 7 (porzione 267): San Sebastiano fuori le mura *dir* – ante 1520 Javelli *en*;
 8 (288-291): ante 1554 Caffarelli *prop*, 1554 Ruspoli *prop*, 1564 Caffarelli *prop*;
 9 (284): ante 1475 Boccapaduli *prop*, 1475 Grazioli *en*, 1492 Del Conte *en*, ante 1499 Giuliano e Agapito *en*, 1520 Boccapaduli *en*;
 10 (311-318): Priorato di Santa Balbina riunito al Capitolo di San Pietro in Vaticano (1567) e alla Cappella Giulia (1589) *dir* – ante 1520 de Fabiis *en*;
 11 (280-283): Priorato di Santa Balbina riunito al Capitolo di San Pietro in Vaticano (1567) e alla Cappella Giulia (1589) *dir* – ante 1520 Capocci *en*, 1600 Capponi *en*;
 12 (275-276): Priorato di Santa Balbina riunito al Capitolo di San Pietro in Vaticano (1567) e alla Cappella Giulia (1589) *dir*;
 13 (319-325): Camera Apostolica, Cappella Giulia, Santa Maria ad Martyres, Ospedale della Consolazione, Santo Stefano del Cacco *dir*;
 14 (porzione 267): Santi Domenico e Sisto, Santa Caterina de' Funari *dir*.



Tav. IV – Situazione proprietaria 1610-1741

aff = affittuario; *en* = enfiteuta;
dir = direttario; *prop* = riunione
utile e diretto dominio



Patrimonio gesuitico

* (285): Seminario Romano *prop*;

A* (porzione 267, 275-276): San Salvatore de Caccaberis, Santa Maria di Grottapinta, San Giorgio in Velabro, San Marco *dir* – Collegio Romano *en*;



Altri

B° (porzione 267): San Sebastiano fuori le mura *dir* – ante 1655 Bonifazi *prop*;

C° (288-291): ante 1655 Bonifazi *prop*;

D° (274): Camera Apostolica *dir* – 1655 Bonifazi *en*;

E (284): Boccapaduli *prop* – 1710 Barbati *en*;

F (311-318): Priorato di San Pietro in Vaticano *dir* – ante 1649 Monache di Sant'Ambrogio *en*, 1649 Bartoletti *en*, 1662 Catucci *en*;

G (280-283): Capitolo di San Pietro in Vaticano *dir* – 1612 Cannetuli *en*, 1630 Mancinelli *en*, 1636 Pellegrini *en*, ante 1692 Bussi *en*, ante 1743 Garulli *en*;

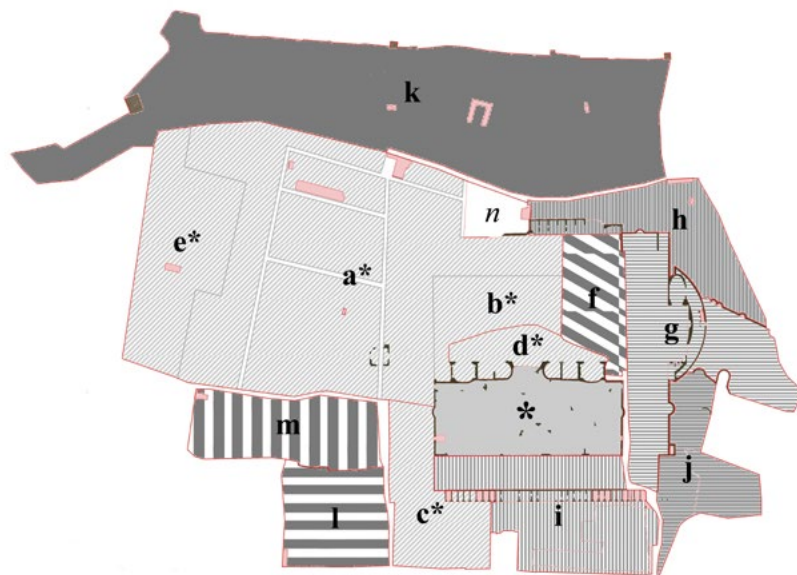
H (286, 295-203): ante 1742 Carandini *prop*;

I (308-310): ante 1692 Trinitari Scalzi in San Carlino alle Quattro Fontane *prop*;

J (275-276): Priorato di Santa Balbina riunito al Capitolo di San Pietro in Vaticano (1567) e alla Cappella Giulia (1589) *dir*;

K (319-325): Camera Apostolica, Cappella Giulia, Santa Maria ad Martyres, Ospedale della Consolazione, Santo Stefano del Cacco *dir*;

L (porzione 267): Santi Domenico e Sisto, Santa Caterina de' Funari *dir*.



Tav. V – Situazione proprietaria
1742-1773

aff = affittuario; *en* = enfiteuta;

dir = direttario; *prop* = riunione utile
e diretto dominio



Patrimonio gesuitico

* (285): Seminario Romano *prop*;

a* (porzione 267, 275-276): Santa Maria del Pianto, Santa Maria di Grottapinta, San Giorgio in Velabro, San Marco *dir* – Collegio Romano *en*;

b* (porzione 267): San Sebastiano fuori le mura *dir* – 1742 Collegio Romano *en*;

c* (288-291): 1742 Collegio Romano *prop*;

d* (274): Camera Apostolica *dir* – 1742 Collegio Romano *en*;

e* (porzione 267): Santi Domenico e Sisto, Santa Caterina de' Funari *dir* – ante 1748 Cantoni *en*;



Altri

f (284): Boccapaduli *prop*;

g (311-318): Capitolo di San Pietro in Vaticano *dir* – Catucci *en*;

h (280-283): Capitolo di San Pietro in Vaticano *dir* – 1743 Montana *en*, 1743 Panicara *en*, 1764 Anguillara *en*, 1767 Basili *aff*, 1768 Valentini *aff*;

i (286, 295-203): ante 1796 Gavotti-Verospi *prop*;

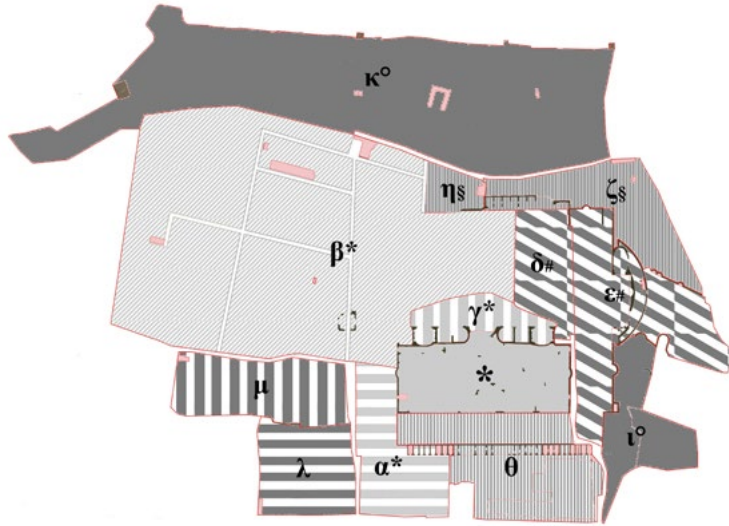
j (308-310): 1777 Chierici Regolari della Madre di Dio *prop*;

k (319-325): Camera Apostolica, Cappella Giulia, Santa Maria ad Martyres, Ospedale della Consolazione, Santo Stefano del Cacco *dir* – 1798 Volpi *en*;

l (263-264): Domenicani in Santa Maria sopra Minerva *prop*;

m (265-266): Santi Domenico e Sisto *prop*;

n (275-276): Priorato di Santa Balbina riunito al Capitolo di San Pietro in Vaticano (1567) e alla Cappella Giulia (1589) *dir*.



Tav. VI – Situazione proprietaria
1773-1873
aff = affittuario; *en* = enfiteuta;
dir = direttario; *prop* = riunione utile e
diretto dominio



Ex Patrimonio gesuitico

* (285): Seminario Romano *dir* – 1777 Canori *en*, 1795 Rossi *en*, 1814 Leoni *en*, 1815 Andreani *aff*, 1824 Egidio di Velo *aff*, 1837 Camera Apostolica *en*, 1841 Camera Apostolica *prop*, 1873 Regio Demanio *prop*;

α* (288-291): Camera Apostolica *prop*, 1796 Compagnoni Marefoschi *prop*, 1821 Scheri *prop*, 1827 Boni *prop*, 1837 Aureli *prop*, 1848 Guidi *prop*;
β* (267): Santa Maria di Grotta Pinta, Santi Domenico e Sisto, San Giorgio in Velabro, San Salvatore in piazza Giudea, Santa Maria del Pianto, San Marco, San Sebastiano fuori le mura, Santa Caterina de' Funari *dir* – Camera Apostolica *en*, ante 1804 Brusca poi Despugi y Dameto poi Simonetti – Cappelletti – Nardi *en*, 1804 Lante Della Rovere Vaini *en*, 1806 Rossi Vaccari *en*, 1822 Collegio di San Bonaventura *en*; 1873 Giunta Liquidatrice dell'Asse Ecclesiastico, 1895 Collegio di San Bonaventura *prop*;

γ* (274): Camera Apostolica *dir* – ante 1804 Brusca poi Despugi y Dameto poi Simonetti – Cappelletti – Nardi *en*, 1804 Lante Della Rovere Vaini *en*, 1806 Rossi Vaccari *en*, 1822 Collegio di San Bonaventura *en*; 1873 Regio Demanio *prop*;



Altri

δ# (284): Boccapaduli *prop* – 1800 Capolei *en*; 1807 Troiani *prop*, 1868 Bernabò – Pasquini *prop*;

ε# (311-318): Cappella Giulia *dir* – Catucci *en*, 1828 Muccioli Salimei *en*; 1833 Muccioli Salimei *prop*, 1853 Campana *prop*, 1859 Bernabò – Pasquini *prop*;

ζ§ (280-283): Cappella Giulia *dir* – Anguillara *en*, 1795 Monache Battistine *en*, 1850 Feoli *en*, Benucci *en*;

η§ (275-276): Cappella Giulia, poi Camera de' Spogli *dir* – ante 1795 Polveriera di Castel Sant'Angelo, ante 1854 Baldassarri *en*; 1854 Baldassarri *prop*; 1854 Benucci *prop*;

θ (286, 295-203): Gavotti Verospi *prop*, 1859 Brocard *prop*, ante 1872 Fattori *prop*;

ι° (308-310): Chierici Regolari della Madre di Dio *prop* – ante 1824 Colonna *en*, 1853 Guerrieri *prop*;

κ° (319-325): Camera Apostolica, Cappella Giulia, Santa Maria ad Martyres, Ospedale della Consolazione, Santo Stefano del Cacco *dir* – Orsini de' Cavalieri *en*, 1798 Volpi *en*, ante 1871 Guerrieri *en*;

λ (263-264): Domenicani in Santa Maria sopra Minerva *prop*, 1861 Bettini *prop*;

μ (265-266): Santi Domenico e Sisto *prop*, 1874 Giunta Liquidatrice dell'Asse Ecclesiastico poi Regio Demanio.



Tav. VII – Situazione dei diretti domini (secoli XVI-XVIII)

- | | |
|---|--------------------|
| | Enti ecclesiastici |
| | Privati |
| * | ignoto |



Tav. VIII – Coltivazioni prevalenti sull'area delle Terme Antoniane (secoli XVI-XIX).

- | | |
|------------|--|
| V | Vigneto |
| VA | Vigneto con Alberi da frutto |
| VAO | Vigneto con Alberi da frutto e Ortaggi |
| A | Alberi da frutto |
| P | Pascolo |
| C | Canneto |
| opa | orto a pantano e/o acquativo |

Bibliografia

- BARTOLI 1914-1923 - A. BARTOLI, *I Monumenti Antichi di Roma nei disegni degli Uffizi di Firenze*, 6 voll., Bontempelli, Roma 1914-1923.
- BERTOTTI SCAMOZZI 1785 - O. BERTOLOTTI SCAMOZZI, *Les thermes des romains dessinées par André Palladio et publiées de nouveau avec quelques observations par Octave Bertotti Scamozzi d'après l'exemplaire du Lord comte de Burlington imprimé à Londres en 1731*, F. Modena, Vicenza 1785.
- BERTOTTI SCAMOZZI 1849 - O. BERTOLOTTI SCAMOZZI, *Terme di Antonino Caracalla*, in C. FOPPIANI (a cura di), *Le Terme dei romani disegnate da Andrea Palladio*, a cura di C. Foppiani, Tipografia Fontana, Torino 1849.
- BEVILACQUA 1998 - M. BEVILACQUA, *Roma nel secolo dei lumi: architettura, erudizione, scienza nella pianta di G.B. Nolli «celebre geometra»*, Electa Napoli, Napoli 1998 (*L'immagine storica della città*, 1).
- BLOUET 1828 - G.-A. BLOUET, *Restauration des thermes d'Antonin Caracalla à Rome, présentée en 1826, et dédiée en 1827, à l'Académie des Beaux-Arts de l'Institut Royal de France*, Didot, Paris 1828.
- BORSI 1993 - S. BORSI, *Roma di Benedetto XIV: la pianta di Giovan Battista Nolli, 1748*, Officina, Roma 1993 (*Fonti e immagini / Architettura e città*, 3).
- COCCIA 1973 - A. COCCIA, *Nota storica sulla Vigna Antoniana dei Frati Minori Conventuali in Roma (1555-1972)*, in «Miscellanea francescana», 73 (1973), pp. 171-190.
- EHRLE 1908 - F. EHRLE (a cura di), *Roma prima di Sisto V. La pianta di Roma di Du Pérac-Lafréry del 1577*, Danesi, Roma 1908 (*Le piante maggiori di Roma dei sec. XVI e XVII*, 2).
- EHRLE 1911 - F. EHRLE (a cura di), *Roma al tempo di Giulio III. La pianta di Roma di Leonardo Bufalini del 1551, riprodotta dall'esemplare esistente nella Biblioteca vaticana*, Danesi, Roma 1911 (*Le piante maggiori di Roma dei sec. XVI e XVII*, 1).
- EHRLE 1931 - F. EHRLE (a cura di), *Roma al tempo di Clemente X. La pianta di Roma di Giambattista Falda del 1676, riprodotta da uno degli esemplari originali*, Danesi, Roma 1931 (*Le piante maggiori di Roma dei sec. XVI e XVII*, 5).
- EHRLE 1932 - F. EHRLE (a cura di), *Roma al tempo di Clemente VIII. La pianta di Roma di Antonio Tempesta del 1593*, Biblioteca Apostolica Vaticana, Città del Vaticano 1932 (*Le piante maggiori di Roma dei sec. XVI e XVII*, 3).
- FRUTAZ 1962 - A.P. FRUTAZ (a cura di), *Le piante di Roma*, II, Stabilimento Arti Grafiche Luigi Salomone, Roma 1962.
- GARCIA VILLOSLADA 1954 - R. GARCIA VILLOSLADA, *Storia del Collegio Romano dal suo inizio (1551) alla soppressione della Compagnia del Gesù (1773)*, Università Gregoriana, Roma 1954.
- GHIRARDINI SANTINELLO 1987-1990 - G. GHIRARDINI SANTINELLO, *Lo scavo ottocentesco di G.E. di Velo conferma la ricostruzione palladiana delle Terme di Caracalla*, in «Odeo Olimpico», XX (1987-1990), pp. 123-148.
- GHIRARDINI SANTINELLO 1991 - G. GHIRARDINI SANTINELLO, *La collezione di sculture antiche di Girolamo Egidio di Velo conservato al Museo Civico di Vicenza*, in «Quaderni di Archeologia del Veneto», VII (1991), pp. 212-220.
- KRAUTHEIMER 1981 - R. KRAUTHEIMER, *Roma. Profilo di una città. 312-1308*, Edizioni dell'Elefante, Roma 1981.
- LANCIANI 1891 - R.A. LANCIANI, *L'itinerario di Einsiedeln e l'Ordine di Benedetto Canonico. Memoria di Rodolfo Lanciani*, Tip. della R. Accademia dei Lincei, Roma 1891.
- LANCIANI 1902 - R.A. LANCIANI, *Storia degli scavi di Roma e notizie intorno le collezioni romane di antichità*, I. 1000-1530, E. Loescher & Co., Roma 1902.

- LANCIANI 1903 - R.A. LANCIANI, *Storia degli scavi di Roma e notizie intorno le collezioni romane di antichità*, II. 1531-1549, E. Loescher & Co., Roma 1903.
- LANCIANI 1907 - R.A. LANCIANI, *Storia degli scavi di Roma e notizie intorno le collezioni romane di antichità*, III. 1550-1565, E. Loescher & Co., Roma 1907.
- LANCIANI 1912 - R.A. LANCIANI, *Storia degli scavi di Roma e notizie intorno le collezioni romane di antichità*, IV. 1566-1605, E. Loescher & Co., Roma 1912.
- LANCIANI 1994 - R.A. LANCIANI, *Storia degli scavi di Roma e notizie intorno le collezioni romane di antichità*, V. (1605-1700), a cura di L. Malvezzi e M.R. Russo, Quasar, Roma 1994.
- LANCIANI 2000 - R.A. LANCIANI, *Storia degli scavi di Roma e notizie intorno le collezioni romane di antichità*, VI (1700-1878), a cura di P. Liverani e M.R. Russo, Quasar, Roma 2000.
- PATTERSON 1999 - J.R. PATTERSON, *Via Appia*, in E.M. STEINBY (a cura di), *Lexicon topographicum urbis Romae*, V. T-Z, Quasar, Roma 1999, pp. 130-133.
- PIRANESI 1748 - G.B. PIRANESI, *Varie vedute di Roma antica, e moderna disegnate e intagliate da celebri autori*, F. Amidei, Roma 1748.
- PIRANESI 1766 - G.B. PIRANESI, *Vedute di Roma*, Autore, Roma 1766.
- PIRANESI 1784 - G.B. PIRANESI, *Le antichità romane*, I, Autore, Roma 1784.
- PIRANOMONTE 1999 - M. PIRANOMONTE, *Thermae Antoninianae*, in E.M. STEINBY (a cura di), *Lexicon topographicum urbis Romae*, V. T-Z, Quasar, Roma 1999, pp. 42-48.
- PIRANOMONTE 2012 - M. PIRANOMONTE, *Le terme di Caracalla*, Electa, Milano 2012.
- PISANI SARTORIO 1996 - G. PISANI SARTORIO, *Muri Aureliani*, in E.M. STEINBY (a cura di), *Lexicon topographicum urbis Romae*, III. H-O, Quasar, Roma 1996, pp. 290-299.
- POCINO 1975 - W. POCINO, *Vicende storiche della Vigna Antoniana*, in «Lunario Romano», IV (1975), pp. 397-427.
- POLANCO 1894 - J.A. POLANCO, *Vita Ignatii Loiolae et rerum Societatis Jesu historia*, excudebat Typographorum societas, Madrid 1894.
- ROCA DE AMICIS 2018 - A. ROCA DE AMICIS (a cura di), *Roma nel primo Seicento. Una città moderna*, Artemide, Roma 2018.
- SALVAGNI 2006 - I. SALVAGNI (a cura di), *Frascati al tempo di Pio IX e del marchese Campana. Ritratto di una città tra cultura antiquaria e moderne strade ferrate*, Catalogo della mostra (Frascati, Museo delle Scuderie Aldobrandini, 3 dicembre 2006 - 4 marzo 2007), Campisano, Roma 2006.
- SALVAGNI 2018a - I. SALVAGNI, *I Gesuiti alle Terme di Caracalla e il San Sebastiano del cardinal Borghese: il nuovo accesso sud-orientale alla città (XXII-XXIII)*, in ROCA DE AMICIS 2018, pp. 325-334.
- SALVAGNI 2018b - I. SALVAGNI, *Termini, piazza Grimana e il nuovo Quirinale: la saldatura tra il tessuto urbano e il disabitato dopo Sisto V (VIII)*, in ROCA DE AMICIS 2018, pp. 187-204.
- TEDESCHI GRISANTI 1990 - G. TEDESCHI GRISANTI, *Dalle Terme di Caracalla capitelli reimpiegati nel duomo di Pisa*, in «Rendiconti. Accademia Nazionale dei Lincei, Classe di Scienze Morali, Storiche e Filologiche», serie 9, I (1990), pp. 161-185.
- VALENTINI, ZUCCHETTI 1940-1953 - R. VALENTINI, G. ZUCCHETTI (a cura di), *Codice topografico della città di Roma*, 4 voll., Regio Istituto Storico Italiano per il Medioevo, Roma 1940-1953.

VITA SPAGNUOLO 1981 - V. VITA SPAGNUOLO, *Il catasto Gregoriano di Roma e Agro romano: guida alla ricerca archivistica*, Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Ufficio Centrale per i Beni Archivistici, Roma 1981.

VITA SPAGNUOLO 1995 - V. VITA SPAGNUOLO, *I catasti generali dello Stato pontificio. Cancelleria del censo di Roma poi Agenzia delle imposte (1824-1890). Inventario*, Archivio di Stato, Roma 1995 (*Studi e strumenti*, 7).

ZAPICO 1943 - D.F. ZAPICO, *Scripta Ignatiana*, in *Fontes narrativi de S. Ignatio de Loyola de Societatis Jesu initiis*, Monumenta historica Societatis Iesu, Roma 1943 (*Monumenta Ignatiana*, serie iv, v. 4; *Monumenta Historica Societatis Jesu*, 66).

ZAPICO 1948 - D.F. ZAPICO, *Regulae Societatis Iesu (1540-1556)*, Monumenta Historica Societas Iesu, Roma 1948 (*Monumenta Historica Societatis Iesu*, 71).