

**L'ALLARGAMENTO DI  
ALCUNE VIE  
CENTRALI DI  
FIRENZE E LA  
RICOSTRUZIONE...**

---

Angelo Viviani Casentini





438  
24



L'ALLARGAMENTO  
di  
ALCUNE VIE CENTRALI DI FIRENZE  
\*  
**RICOSTRUZIONE DELLE CASE LATISTANTI**  
SULLA SINISTRA  
**DA PONENTE A LEVANTE**

---



**L' ALLARGAMENTO**  
**DI ALCUNE VIE CENTRALI DI FIRENZE**  
E LA  
**RICOSTRUZIONE DELLE CASE LATISTANTI**  
SULLA SINISTRA  
**DA PONENTE A LEVANTE**

---

**PRO-MEMORIA**

AD USO DEI CAPITALISTI E SOSCRITTORI

PER

**L'AVV. ANGELO VIVIANI-CASENTINI**

CONSESSORARIO DEGLI STUDI DI QUESTA OPERAZIONE

PER DELIBERAZIONE 13 MARZO 1868

DELLA GIUNTA MUNICIPALE  
DI FIRENZE



**FIRENZE**

TIPOGRAFIA DI LUIGI NICCOLAI

1869.

Sir

Having examined the Plans, Estimates, and Reports, relative to the proposed reconstruction of some of the main streets in the centre of Florence which you have laid before me, I have now to state that I have carefully gone over them, and my opinion of the whole scheme is that it is a good one, being founded on estimates of similar works already executed or in course of construction, and that it promises a good and sure return for any capital which may be invested in it for a limited term of years.

**THOMAS ROBERTSON**

*Florence, 7 May 1869.*

ANGELO VIVIANI CARENTINI, Esq.  
*Florence.*

# PRO-MEMORIA



Nel 1864, Firenze contava circa 150,000 abitanti, rinchiusi nei bastioni della città :

Da quell'epoca ad oggi, la popolazione si è accresciuta di circa 70,000, ed attualmente essa supera la cifra di 200,000 abitanti.

La causa di quest'aumento così rapido devesi attribuire al trasporto della capitale d'Italia a Firenze, ed allo sviluppo degli affari che il fatto stesso dell'unità Italiana ha generato. Supponendo che la capitale del Regno fosse trasportata in altra città d'Italia, lo sviluppo della ricchezza e l'aumento della popolazione di Firenze non ne verrebbe perciò a soffrire, perchè la sua posizione così centrale, la fecondità della terra Toscana, e la prossimità col Porto di Livorno danno la certezza che essa non resterebbe da meno delle altre grandi città d'Italia, che dal 1839 ad oggi veggono progressivamente svilupparsi e le proprie ricchezze e le loro popolazioni, senza escluderne quelle che già furono capitali, e che, in seguito alle annessioni delle varie provincie, divennero città di second'ordine. Per esempio Milano si è aumentata di 50,000 abitanti, Napoli di 60,000.

La città del medio evo colle sue strade strette, le sue massiccie torri, le sue case alte ed oscure, dovea essere trasformata. Un recinto di sei miglia rinchiodendo come in una prigione senza aria e senza luce 150,000 abitanti, non potea sussistere più lungamente in tale stato, cosicchè una potente Compagnia Inglese

abbattè in un momento le sue mura, per sostituirvi larghe vie di comunicazione, piacevoli giardini e grandi edifici.

#### ESPOSIZIONE DEI LAVORI DI CUI TRATTASI

Nell'istesso tempo che i lavori, di cui parliamo, progredivano all'esterno dell'antica Firenze, l'iniziativa intelligente ed attiva del Conte Cambray Digny, degno emulo del Senatore suo padre, che fu il promotore, e, diremo così, l'anima dei più importanti lavori pubblici, fra' quali primeggia quello della Via Calzaiuoli, ebbe di leggieri compreso essere più urgente portare nel centro stesso dell'antica città le riforme ed i miglioramenti imposti dai bisogni attuali della civilizzazione e del proprio sviluppo; e perciò, alli 20 Gennaio 1866, il Conte Cambray Digny proponeva al Consiglio Municipale di sanzionare il progetto redatto dal signor Del Sarto, Ingegnere Municipale, per lo allargamento ed il rettilineamento delle vie interne e centrali di Firenze.

Una Commissione nominata dal Consiglio istesso, e presieduta dal signor Commendatore Ubaldino Peruzzi, ex Ministro del Regno d'Italia, ed ora ff. di Sindaco, approvò, fra gli altri lavori indispensabili, lo allargamento delle grandi arterie centrali che partendo dal Ponte alla Carraia, e attraversando le Vie Tornabuoni, Calzaiuoli e la Piazza S. Firenze, hanno fine alla Piazza S. Croce; queste arterie si dividono in quattro Sezioni, e sono: la Via Parione, la Via Porta Rossa, la Via Condotta e la Via Burella e Torta. Esse formano insieme una Via diretta che attraversa la città dall'Ovest all'Est, e mettono in comunicazione il Palazzo Municipale, il Palazzo del Parlamento, la Galleria degli Uffizi, lo Stabilimento della Posta, i Tribunali etc., cioè a dire gli edifici più importanti della città.

Un Decreto del Luogotenente del Re, il Principe di Cari-



gnano, approvò la deliberazione del Consiglio Comunale in data 18 Agosto 1868, e dichiarò di pubblica utilità l'espropriazione delle case latitanti alle vie summenzionate.

In conseguenza, l'Ingegnere Del Sarto proseguì gli studii sommarî per lo allargamento di queste vie di comunicazione, e gli studii di dettaglio sulla Sezione Porta Rossa, sita fra le vie Tornabuoni e Calzaiuoli. Il sottoscritto ha ricevuto comunicazione dei summentovati studii, e ne ha fatto rediger copia, approvata dall'Ingegnere Municipale Del Sarto.

Ed ecco il risultato generale di questi studii.

#### LUNGHEZZA METRICA DELLE QUATTRO SEZIONI

|                             |              |       |
|-----------------------------|--------------|-------|
| Sezione Parione. . . . .    | Metri        | 228   |
| "  Porta Rossa. . . . .     | "            | 258   |
| "  Condotta. . . . .        | "            | 246   |
| "  Burella e Torta. . . . . | "            | 465   |
|                             |              | ----- |
|                             | Totale Metri | 877   |
|                             |              | ----- |

#### SUPERFICIE DELL'ESPROPRIAZIONE IN METRI QUADRATI

|   |              |            |
|---|--------------|------------|
| 1. <sup>a</sup> Sezione Parione. . . . .  | Metri Quadr. | 4,082. 50  |
| 2. <sup>a</sup> Sezione Porta Rossa. . . . .                                      | "            | 40,037. 70 |
| 3. <sup>a</sup> Sezione Condotta. . . . .   | "            | 6,314. 00  |
| 4. <sup>a</sup> Demolizione del dado di case presso il Palazzo Pretorio . . . . . | "            | 2,079. 00  |
| 5. <sup>a</sup> Sezione Burella e Torta. . . . .                                  | "            | 5,312. 50  |
|   |              | -----      |
|   | Totale Metri | 27,843. 70 |

Le quali devono dividersi come qui appresso.

*Superficie*

| DESTINATA<br>ALLA VIA PUBBLICA         |           | DESTINATA<br>ALLA RICOSTRUZIONE<br>DELLE CASE |           |
|--|-----------|---|-----------|
| 1. <sup>a</sup> Sez. Parione M. Quadr. | 1,615. 00 | 1. <sup>a</sup> Sez. Parione M. Quadr.        | 2,467. 50 |
| 2. <sup>a</sup> > Porta Rossa . . . >  | 3,816. 16 | 2. <sup>a</sup> > Porta Rossa . . . >         | 6,241. 50 |
| 3. <sup>a</sup> > Condotta . . . . >   | 2,141. 00 | 3. <sup>a</sup> > Condotta . . . . >          | 4,173. 00 |
| 4. <sup>a</sup> > Dado di case . . . > | 2,079. 00 | 4. <sup>a</sup> > Dado di case . . . >        | > >       |
| 5. <sup>a</sup> > Burella e Torta >    | 1,511. 00 | 5. <sup>a</sup> > Burella e Torta >           | 3,801. 50 |
| Totale. 11,162. 16                     |           | Totale. 16,683. 50                            |           |

Tale è il risultato generale degli studii sulle quattro Sezioni, gli studii di dettaglio non sono stati fin qui fatti che per la Sezione Porta Rossa, quelli delle altre Sezioni saranno fatti in seguito, benchè i primi possan servir di tipo, e d'apprezzazione per questi.

**PROGETTO DI CONTRATTO DA STIPULARSI  
COL MUNICIPIO.**

Il Municipio proseguirà le espropriazioni ricevendo dalla Società le somme necessarie al pagamento delle proprietà espropriate.

L'espropriazione eseguita, la Società entrerà in possesso delle proprietà espropriate, e comincerà la demolizione necessaria pel lo allargamento delle vie conforme al progetto del Municipio. Essa abbandonerà al Municipio il terreno che sarà stato liberato dalle case che già lo cuoprivano, e che secondo il progetto suddetto dovrà servire di via pubblica, ed eseguirà i lavori Muni-

cipali di piano stradale e simili. I terreni saranno pagati dal Municipio al prezzo medio risultante dall'espropriazione totale delle quattro Sezioni.

I lavori Municipali poi saranno dal Comune pagati alla Società in base alla tariffa de' prezzi unitari qui annessa, e dappresso collaudazione. La somma dovuta dal Municipio alla Società per i due titoli suespressi di terreni e di lavori Municipali, sarà pagata nel tempo ed alle condizioni che saranno ulteriormente convenute, rimane però fin d'ora inteso che i pagamenti non potranno mai cominciare prima del 1872.

La Società si obbliga di compiere la ricostruzione totale delle case espropriate su ciascheduna Sezione nel tempo di . . .  
 . . . . . dal giorno in cui la consegna gli sarà fatta dal Municipio.

Resta stabilito che i lavori di costruzione saranno eseguiti successivamente di Sezione in Sezione senza por mano a più Sezioni in una volta.

La Società s'obbliga a sottomettere all'approvazione preventiva del Consiglio di Belle Arti la facciata delle case a ricostruirsi. Finalmente la Società alla stipulazione del contratto depositerà la somma di un milione di franchi in Obbligazioni Municipali, ed altri valori pubblici quotati alla Borsa come garanzia dell'adempimento de'suoi impegni.

## ANALISI DEL PROGETTO

Dal progetto di contratto suesposto risultano due operazioni :

1.° Acquisto delle case limitrofe sulla destra Est, Ovest delle vie da allargarsi al prezzo delle espropriazioni. L'espropriazione per causa d'utilità pubblica non accorda altra indennità agli espropriati che il capitale risultante dalla rendita netta dei

beni espropriati in ragione del cento per 3, o tutt' al più del cento per 4. Se qualcuno dei locatarli degli stabili espropriati avesse un diritto indiretto a qualunque indennità, tale indennità resterebbe a carico esclusivo del proprietario espropriato. Ciò posto, facilmente si comprendono i vantaggi che risultano dalla compra delle antiche costruzioni site nel centro della città di Firenze, nella parte più commerciale, in strade strette ed oscure, ed in gran parte sfornite di magazzini, al prezzo del loro prodotto attuale capitalizzato al cento per 3, o tutt' al più al cento per 4, per sostituirvi vie larghe ed aereggiate fra le più frequentate della Città, ed ove il commercio ed il lusso verranno a stabilirsi.

Quest' istessa operazione può anche considerarsi sotto un altro aspetto, da cui non risulteranno meno grandi i vantaggi già accennati.

Si comprano per espropriazione 100 metri quadri a 340 franchi il metro quadro (tale è il prezzo risultante dagli studii di dettaglio fatti sulla Sezione Porta Rossa, il prezzo delle altre Sezioni sarà in proporzioni più miti in ragione del minor prezzo delle locazioni) su questi 100 metri se ne cedono circa la metà al Municipio al prezzo risultante dall' espropriazione totale, in maniera che la Società finisce per divenire proprietaria al prezzo di 340 franchi per ogni metro quadrato, non solamente de' 50 metri restanti che li cuoprivano, quali sono di un raccordamento facile, ma anche di tutti i materiali, porte, finestre ecc., che saranno più che sufficienti per ricostruire le case sul terreno restante alla Società.

È essenziale far qui osservare in proposito della ricostruzione delle case, ch' esse debbono esser fatte colla più grande economia, senza gran lusso di costruzione, ed utilizzare per quanto possibile le case già esistenti.

A raggiungere questo scopo devesi evitare il sistema delle

imprese generali, ma al contrario dividere il lavoro in tanti piccoli lotti, ed eseguirlo in economia, e per conto della Società, impiegando all'uopo quei piccoli costruttori del paese stesso che possono esser diretti e sorvegliati da un ingegnere attivo che abbia in vista piuttosto gli interessi della Società, che il pensiero di brillare costruendo degli stabilimenti artistici.

Come applicazione di quanto si è precedentemente detto, è utile osservare la modicità de' prezzi risultante dalla serie dei prezzi unitari che si aggiungono alla presente relazione.

Questa serie di prezzi è stata adottata per le cure del sottoscritto come base dei contratti di costruzione, e d'ingrandimento esterno della città di Firenze, e sopra questa serie di prezzi unitari la Società Breda e Tatti, intraprenditrice generale dei suddetti lavori municipali fece un ribasso del  $12 \frac{1}{4}$  per cento, ed in seguito la stessa Impresa generale cedè una parte dei lavori ad una Società di costruttori Lombardi con un nuovo ribasso dell' 8 per cento su questo prezzo unitario già ridotto del  $12 \frac{1}{4}$  per cento.

Si può dunque con tutta verità asserire che questi prezzi così ridotti, quali servono adesso di regola nelle costruzioni attualmente in corso nell'esterno della Città, saranno egualmente applicati per i lavori di cui si tratta nell'interesse della Città stessa, cioè a dire con un ribasso del 20 per cento.

A viemmeglio dimostrare qual sia il prezzo di costruzione delle case in Italia, e particolarmente in Firenze, basti il dire, che la spesa di una casa attualmente in costruzione composta di sotterranei, pian terreno, mezzanino e tre piani superiori, con una decorazione interna di 40 franchi per camera, è di 300, o 320 franchi per metro quadrato, e senza comprendere il prezzo del terreno. Finalmente citeremo ad esempio di un fatto di ricostruzione identico al nostro oggetto, che può servire per apprezzare giustamente il vantaggio della nostra impresa.

La Contessa Bobrinsky, abitante attualmente a Parigi, Chaussée d'Antin 23, comprò, due anni circa or sono, in espropriazione per causa di utilità pubblica, un gruppo di case nella via de' Cerretani, strada parallela alla via Porta Rossa. Le spese totali di espropriazioni, demolizioni e ricostruzioni ammontarono alla somma di 450,000 franchi circa; al momento attuale la stessa Signora rifiuta la offerta che le si fa di 720,000 franchi per lo stabilimento ricostruito, e ciò per la ragione che i magazzini e gli appartamenti gli danno attualmente una rendita annuale di 60,000 franchi lorda, quali diminuiti del 25 per cento per imposte, restaurazioni e manutenzioni formano un prodotto netto di 45,000 franchi, pari a 900,000 di capitale al 5 per cento, tassa la più elevata per la capitalizzazione degl'immobili a Firenze.

## SECONDA OPERAZIONE

*Esecuzione dei lavori Municipali di piano stradale e simili sulla parte del terreno espropriato per essere ceduto ad uso del pubblico terreno.*

Questi lavori saranno eseguiti dalla Società e pagati dal Municipio sulle norme della tariffa de' prezzi unitari annessa alla presente esposizione, e superiormente dicemmo che questa tariffa già applicata al contratto per la costruzione dei grandi viali circondanti la Città, dette alla Società concessionaria un beneficio del 20 per cento in circa risultante dalla differenza fra detta tariffa ed i prezzi fatti nei subbaccolli. E questo beneficio del 20 per cento forse si aumenterà nel caso nostro, perchè dovremo tener conto dell'utilità offertaci dai materiali di costruzione risultanti dalla demolizione locale.

Ora calcolando che questi lavori Municipali ammontino ad

una somma approssimativa di 800,000 lire, avremo un beneficio netto di 160,000 lire.

**CAPITALE NECESSARIO AL COMPIMENTO  
DELL' OPERAZIONE**

*Deposito*

Noi abbiamo superiormente stabilito, che sarebbe dato in cauzione un deposito di un milione di lire in titoli pubblici al valore nominale, e prendendo per norma il consolidato italiano, avremo l'immobilizzazione di effettive italiane L. 600,000. 00

*Espropriazione*

L'espropriazione totale delle case ammonta a metri quadrati 27,845 che d'appresso alla perizia sommaria Municipale costituiscono un totale di italiane . . . . . » 9,111,587. 00

Calcolando che il prezzo di costruzione sia di 150 lire per metro quadrato sul terreno nudo, e ritenendo a senso della perizia Municipale che vi sieno:

Metri quadrati 16,685 destinati alla ricostruzione delle case noi abbiamo  $16,685 \times 150 =$  » 2,502,450. 00

*Spese generali*

Per compensi ai promotori e spese di studii, non che per quelli d'amministrazione, od impreviste durante la costruzione: . . . . . » 1,000,000. 00

Segue L. 15,214,057. 00

|  |                        |                       |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | Riporto L.             | 13,214,037. 00        |
| Interesse del 6 per cento di fr. 792,842. 22<br>per tre anni dal giorno del contratto al compimento dell'operazione, vale a dire in media ad un anno e mezzo . . . . . | "                      | 4,189,263. 00         |
|  | Capitale necessario L. | <u>14,403,300. 00</u> |

*Reddito corrispondente*

|   |            |
|---|------------|
| 1.° Interessi annui del deposito . . . . L.                               | 50,000. 00 |
| 2.° Affitti delle case costrutte sulla superficie di 16,683 metri quadri. |            |

Supponendo queste case composte di un sotterraneo, di un pianterreno, di un mezzanino, e tre piani superiori. Ritenendo ogni ambiente in media di 20 metri quadrati, ed avendo i seguenti prezzi d'affitto, che sono normali nelle case belle del centro di Firenze:

|  |       |
|--|-------|
| Bottega, pianterreno e sotterraneo L.                        | 2,000 |
| Mezzanino ad uso magazzino . . . . "                         | 200   |
| Camere ai piani superiori in 250 che per tre danno . . . . . | " 750 |

Dalle quali detratto il 20 per cento per imposte, sfiti, manutenzione e amministrazione, avremo netto per ogni 20 metri quadrati . . . . .

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Vale a dire nelle annue lire 118 per metro quadrato, che moltiplicate per 16,683 danno . . . . . | " | <u>1,968,594. 00</u> |
|--|---|----------------------|

Segue L. 2,018,594. 00



Ripporto L. 2,018,594. 00

Credito contro il Municipio per la parte di terreno espropriato e ceduto ad uso di suolo pubblico valutato dalla perizia Municipale nella somma capitale di italiane L. 3,626,118. 24, e portanti interesse del 7 per cento pari ad annue . . . . . » 233,828. 00

Redditi netti e danni L. 2,272,422. 00

Che confrontati col capitale di 44,403,300. 00 ci offrono un interesse annuo netto e depurato da ogni onere, e da ogni spesa, pari al 45 e  $\frac{1}{4}$  per cento.

#### SONO DA OSSERVARSI LE SEGUENTI COSE

1.° Che nella enunciazione degli utili derivanti dall'operazione fu trasandato quello risultante dalla costruzione delle opere Municipali, vale a dire del piano stradale e consimili, il quale utile fu superiormente enunciato in italiane L. 160,000 sull'ammontare di detti lavori approssimativamente calcolati in italiane L. 800,000. Essendo che questo beneficio parziale, e non produttore reddito, fu lasciato come un beneficio ai costruttori ed appaltatori dei lavori.

2.° Che l'operazione da noi analizzata nel suo complesso e nel suo valore intrinseco, può però scindersi in più parti, e può anche considerevolmente ridursi di entità.

3.° Finalmente, che quest'operazione può presentarsi alla creazione di una Società le cui azioni servite per un certo periodo di tempo di un interesse del 5 od anche del 6 per cento possono poi estinguersi con lotterie aventi a premio dei lotti di magnifiche case nel più bel centro di Firenze.

## PROSPETTO

Della operazione come Società per Azioni portanti interesse del 6 per cento ammortizzabili in 500 lire in 10 anni e partecipanti alla lotteria di case nel centro di Firenze.

Il capitale di 14,403,300. 00 viene ridotto a 13,500,600. 00 franchi, perchè il deposito calcolato in 600,000 franchi, ed alcune delle spese calcolate sotto il titolo « spese generali » devono esser tolte dal bilancio passivo dell'operazione.

32,145 Azioni da 420 lire cadauna necessarie a costituire quel capitale suddetto di 13,500,600. 60, portante interesse del 6 per cento di . . . . . L. 840,003. 60

Calcolando che le spese di Amministrazione della Società ammontino al 10 per cento degli interessi, avremo annue . . . . . " 81,000. 36

Totale annuo L. 891,003. 96.

Che detratte dal reddito annuo calcolato in lire :

2,272,422. 00

891,003. 96

1,381,418. 04

ci daranno una rimanenza annua di . . . L. 1,381,418. 04.

e supponendo che le Azioni come sopra create in lire 420 cadauna, con questa rimanenza potremo estinguerne 2500 all'anno ossia per. . " 4,250,000. 00

ed avendo un residuo annuo di . . . . . L. 131,418. 04

In dieci anni, tenuto a calcolo l'incasso degli interessi annuali delle Azioni estinte negli anni precedenti, avremo compiuta l'ammortizzazione, ed al compiersi dei dieci anni si chiameranno tutte le Azioni a partecipare alla lotteria delle case spettanti alla Società, rappresentante un capitale di circa 50 milioni così valutati sul valore locativo delle medesime superiormente enunciate in annue lire 1,968,954. 00.



99 76.1309





