

LUIGI CHERUBINI

CENTO CASALI SCONOSCIUTI INTORNO A ROMA



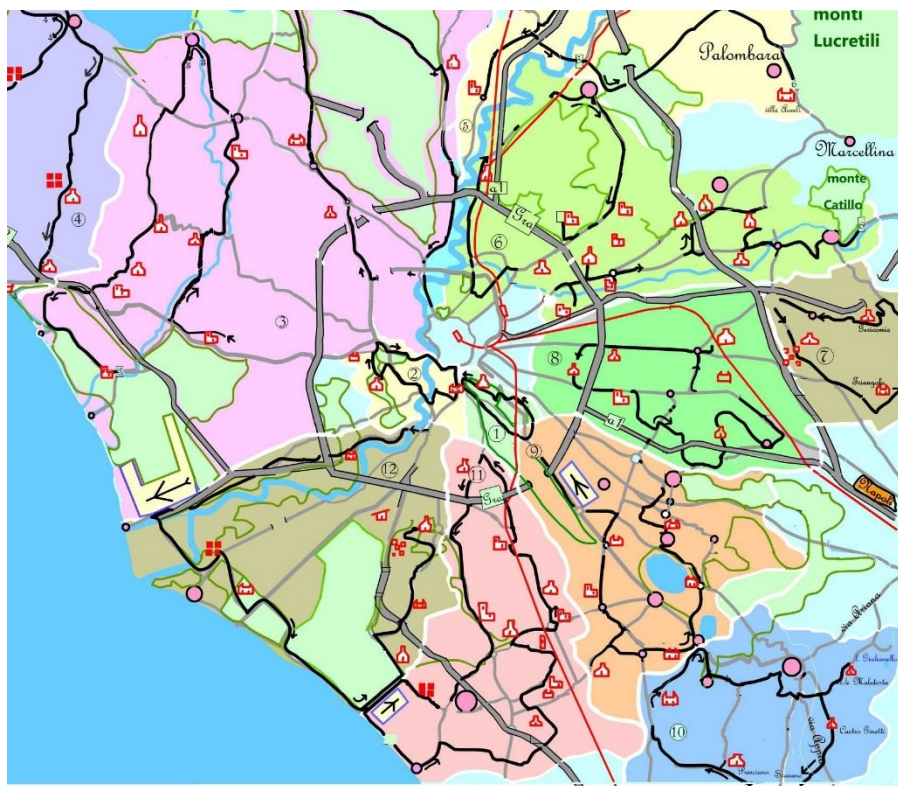
LUIGI CHERUBINI

**CENTO CASALI
SCONOSCIUTI
INTORNO A ROMA**



Copyright © MMXXVI
«NeP edizioni Srl». di Roma (RM)
www.nepedizioni.com
info@nepedizioni.com
Via dei Monti Tiburtini 590
00157 Roma (RM)
P. iva 13248681002
Codice fiscale 13248681002
Numero REA 1432587
ISBN 978-88-5500-467-1

I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica,
di riproduzione e di adattamento anche parziale,
con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i Paesi.
Non sono assolutamente consentite le fotocopie
senza il permesso scritto dell'Editore.
I edizione: marzo 2026



1. Mappa dei casali

CENTO CASALI SCONOSCIUTI INTORNO A ROMA PREMESSA.

Sembra quasi che intorno al rinomato centro storico di Roma non ci sia nulla di particolarmente rilevante. Basterebbero questi cento casali, "illustri sconosciuti" della campagna romana, dalla storia millenaria eppure ignorati dal panorama editoriale, benchè spesso opera degli stessi architetti delle famose chiese e dei celebri palazzi del centro, per provare il contrario.

Occorreva una guida per conoscere queste meraviglie, che ne indicasse con esattezza l'ubicazione, tramite nuove cartine dettagliate e che riportasse, per ciascuno di essi, una scheda storico-artistica e la destinazione d'uso. Benchè alcuni casali siano privati e quindi inaccessibili, altri abbandonati, la maggior parte sono in qualche modo fruibili: da quelli con sale affrescate, visitabili su prenotazione, location prestigiose per matrimoni, eventi, set cinematografici, agli agriturismo che vendono prodotti agricoli "a km zero" e offrono ristorazione e ospitalità, fino ai pittoreschi edifici che fanno semplicemente da sfondo a riposanti passeggiate domenicali...

In ogni caso, questo nuovo volume dedicato ai casali accende un faro su alcuni aspetti particolari. Che sia una curiosità architettonica o un aneddoto, viene data una chiave di lettura che permette in un certo senso di "entrare", in questi singolari edifici.

La guida, concepita per gite fuoriporta, parte dall'Appia Antica, per allargare lo sguardo intorno a Roma per una trentina di chilometri. Dalla Caffarella ai Castelli, dalla Tuscia alla Sabina, al litorale tirrenico, ecco cento casali, con la consapevolezza che anche intorno a Roma ci sia una realtà ricca di storia e di bellezza.

Febbraio 2026 L.C.

INTRODUZIONE. FASCINO DEL CASALE

Un fascino pittoresco accompagna il casale della Campagna Romana.

Le forme contorte, bizzarre, dovute alla sovrapposizione di più edifici e torri, frutto di interventi successivi, eppure con un equilibrio volumetrico complessivo, evocano un passato lontano. Indagare le sue complesse e inestricabili stratificazioni, tentare di scomporle come "costruzioni lego", è forse l'aspetto più intrigante di questo lavoro.

Quasi mai il casale si presenta con l'aspetto compatto di un edificio isolato. La sua forma tipica è a «corte chiusa», ovvero una sorta di cittadella composta da diversi edifici a cui si accede da un unico ingresso, il cosiddetto "entrone."¹

Ballatoi, feritoie, caditoie e torri controllano la campagna... Tutto riporta a un'epoca, il Medioevo, che non poteva trascurare le necessità della difesa.

Già dalla posizione si rilevano due tipologie fondamentali: il casale-osteria, compatto lungo le consolari e il casale agricolo, più articolato e un po' appartato rispetto alla viabilità principale, ma sempre in rapporto con essa.



2. Casale Faustiniano

¹ Gli agglomerati più complessi, come Santa Maria di Galeria, Castel Giuliano, Sasso, Pratica di Mare, Rota, San Vittorino, eccetera, non rientrano in questa guida in quanto considerati "borghetti".



3. Cecchignola, ASR 1660

Una volta entrati nella corte, troviamo massicci e ineguali edifici su cui spicca il palazzo padronale. Lo spazio è organizzato in modo funzionale: la stalla al pian terreno, il granaio e il fienile al primo piano, al riparo dall'umidità, sovente raggiunti da una scala a bassa pendenza, pavimentata ad acciottolato in modo

da essere accessibile agli animali da carico; un tetto di coppi con gronda poco sporgente, sobrie incorniciature alle finestre; e l'immane torre, elemento caratteristico del casale romano e delle case di campagna dell'Italia centrale, spesso adattata a colombaia e con bandiera spartivento.

A mala pena il casale poteva accogliere il personale fisso della tenuta, ossia il fattore, i guardiani, i dispensieri e le loro famiglie. Per la popolazione mobile e stagionale dell'agro, composta da braccianti e da pastori, c'erano misere capanne di paglia².

Nel Suburbio e ai Castelli si trova il "casaletto del vignaiolo", piccolo edificio rurale privo di fienili e magazzini, ma quasi sempre con un "grottino" adibito a cantina. Nel casale-villa infine, compaiono ambienti concepiti per la villeggiatura: sale affrescate, logge, portici, scuderie, cortili con fontane, parchi-boschi e giardini. Frutto di rifacimenti, ha pianta simmetrica, ma la ristrutturazione non è mai tale da stravolgere completamente l'impianto medioevale. Le pittoresche torri merlate vengono così inglobate nell'edificio, diventando altane belvedere.

² Molte volte, non trovando ospitalità nemmeno in queste capanne, si adattavano a stare nelle tante grotte scavate nel tufo. Scomparse da almeno cent'anni le capanne, inaccettabili e malsane, restano le grotte, mesta testimonianza della durissima vita che si conduceva una volta nelle campagne.

A volte elegante opera di architetti famosi, altre volte di attribuzione ancora sconosciuta, spesso è il risultato di rifacimenti spontanei tipici dell'edilizia rurale, ma non per questo risulta meno pittoresco. Plasma il territorio intorno a sé, allacciandosi ai casali minori e alla viabilità principale con viali alberati. Quando anche la tenuta è scandita da impianti geometrici di vigneti, uliveti, boschi e parchi sagomati secondo un piano preciso, non soltanto il casale diventa villa ma è l'intera campagna a diventare giardino.

Le immagini aeree, rese possibili dall'uso dei droni, o del satellite, con un'inquadratura non zenitale ma inclinata, "a volo d'uccello", fanno comprendere l'insieme degli edifici in 3D e il rapporto spaziale che li lega al paesaggio. Anche il Catasto Gregoriano, nel riportare con criteri scientifici la planimetria zenitale di ogni casale, si rivela utile per avere una visione complessiva.

Bisogna dire che questo fascino scompare dopo un restauro troppo marcato³, o quando va perso il rapporto con la campagna, come al casale del Quadraro, assorbito dai palazzi. Anche l'abbandono porta alla perdita del casale, come si è visto a San Giovanni in Camporazio, Casa Calda e alla Bottaccia, ormai ridotti allo stato di rudere informe.

15 casali risultano abbandonati e sei addirittura pericolanti.⁴



4. *Casal dei Pazzi*, ASR 1660

³ Come alla Crescenza, allo Spizzichino, a Torre Lazzaroni e a Vigna dei Monaci a Ciampino.

⁴ Falcognana di Sotto, Villa York, Villa Catena, Barco, Cervelletta, Marcandreola. Come i bombardamenti della guerra ci hanno privato dello spettacolare scalone di Palazzo Ginetti a Velletri, capolavoro di Martino Longhi il Giovane, rischiamo di perdere, questa volta per incuria, complessi

Per fortuna tanti sono aziende produttive, agriturismi, ristoranti, location per matrimoni...

Alcune epigrafi, come le “leggi rusticane” di Castel Fusano, l’elenco delle “delizie” del Maccarese, la descrizione delle bellezze della Catena, di cui parla Annibal Caro nella sua lettera a Torquato Conti, ci aiutano a capire come il richiamo più autentico del casale sia l’aspirazione a una vita tranquilla e semplice. La città, da sempre centro del potere, è sempre là, con le sue “cortigiane lusinghe” e le “vane ambizioni”. Meglio allora andare in campagna, possibilmente in buona compagnia, lontano dal frastuono cittadino, per liberarsi dagli affanni e rasserenare l’animo.

L’aveva capito già ai suoi tempi Scipione Africano, prima di ritirarsi definitivamente nel podere a lui assegnato, a Literno.



5. Caffarella, portone

monumentali che potrebbero seguire l’esempio virtuoso del casale di Santa Maria Nuova, che è stato completamente restaurato.

Prima parte – Storia dei casali



6. *Croce dei venti*, ASR
429/14, 1660



7. Pratulungo

1. LA NASCITA DEI CASALI-TORRE

Il termine “casale” nel Medioevo non indica solo il singolo edificio, ma un fondo agricolo con diversi edifici rurali. E’ infatti il Medioevo l’epoca in cui nascono i Casali. Lo studio degli atti notarili riguardanti i passaggi di proprietà delle tenute e l’analisi dei paramenti murari confermano infatti che sorgono quasi tutti dalla metà del 1100 al 1300, gli anni del massimo dinamismo dell’economia romana, quando si investono i capitali nella terra e Roma era talmente potente da riuscire a creare fuori dalle sue mura, in poco più di un secolo, centinaia di torri.

All’inizio c’è solo una torre con recinto, destinato a sbarrare il passo a bestie feroci e ad eventuali malintenzionati, a cui nel tempo si aggiungono altri edifici di servizio, come stalle, granai, fienili, fino a diventare una specie di cittadella. Ecco perché nella Campagna Romana ci sono tanti casali-torre.

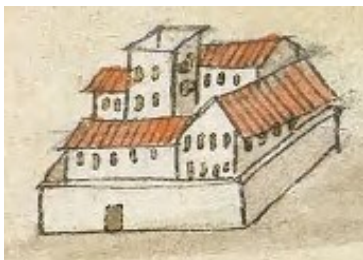
Nello stesso tempo, nelle zone collinari sorgono castelli dominati da signorotti presso i quali i contadini cercano riparo, formando dei borghi tuttora esistenti. La Chiesa tramite i suoi monasteri resta formalmente proprietaria ma, in cambio della protezione armata, i castellani sono esentati dal pagamento delle tasse, possono lavorare e custodire la terra, versando una determinata quota al singolo monastero: una sorta di contratto di affitto denominato “enfiteusi”. Il feudalesimo si insinua così nella Campagna Romana ed è destinato a restarci molto a lungo, addirittura fino all’inizio del Novecento.⁵ Così, tra borghi-castello nella fascia alta e casali-torre nella piana agricola, riprende forma,

⁵ Nel 1908 i Chigi abbandonano Formello (loro antico feudo) smontando il tetto della Versaglia che viene rimontato a Castel Fusano. Al di là dell’aspetto quasi aneddotico, l’episodio rappresenta la fine del feudalesimo su Formello.

dopo le scorrerie dei barbari, il grande mosaico della Campagna Romana.

Nel XIV sec. c'è una battuta d'arresto, dovuta prima a una carestia su scala continentale (dal 1315 al 1317) a cui segue una crisi finanziaria, poi alla peste nera del 1347... Una crisi europea amplificata a Roma dal trasferimento della sede papale ad Avignone e dal terremoto del 1349, che abbatte i simboli stessi della città: la cerchia sud del Colosseo e la cuspide più alta di Torre delle Milizie. Le mutate condizioni economiche e sociali si riflettono sulla campagna: si rallenta la costruzione di nuovi casali, i piccoli proprietari vendono e le aziende agricole diventano più grandi e si concentrano in poche mani. Gli investimenti sulla terra assumono carattere speculativo, incapace di assicurare miglioramenti produttivi, come era avvenuto un secolo prima, nella fase di creazione dei casali.

Cessa così la permanenza del contadino sul fondo, che in un primo momento aveva consentito culture delicate, come frutteti. Le nuove aziende agricole, basate su allevamento e agricoltura estensiva, non prevedono la presenza di personale stabile. La mediocre fertilità del terreno, insieme alle vicende storiche, ha condizionato questo territorio orientandolo precocemente verso la pastorizia, favorita da un clima che permette il pascolo nei mesi freddi e che praticava la transumanza nel periodo estivo.



8. *Falcognana*, ASR 1660

E la Campagna Romana inizia a differenziarsi dal "bel paesaggio" agrario umbro-toscano, modellato dalla mezzadria, derivante dalla cura costante del territorio, che solo una presenza stabile può assicurare, ma sul finire del Trecento e l'inizio del Quattrocento, comincia ad assumere il suo volto consueto di desolazione e uniformità.

2. LA SCOPERTA DELLA CAMPAGNA

Al termine delle fosche vicende medioevali, la scoperta della Campagna Romana, con i suoi misteriosi e pittoreschi ruderi, avviene con l'umanista toscano Poggio Bracciolini, che nel 1430 accompagna Martino V Colonna⁶ a Grottaferrata e visita l'antica Tuscolo, dandone notizia nelle sue lettere. Per la prima volta si oltrepassa Roma con le sue mura e la Campagna comincia ad essere oggetto d'indagine, in particolare i Castelli, luogo di antiche villeggiature fin dall'epoca romana.

Pochi anni dopo c'è il viaggio a Marino nel 1444 di un altro umanista, Flavio Biondo ospite di Prospero Colonna, per partecipare a una caccia alla volpe, che poi è lo stesso che accompagna Pio II (Enea Silvio Piccolomini) prima a Tivoli per visitare Villa Adriana e poi ad Albano, il 24 maggio 1463 lungo la via Appia Antica, con ritorno dalla via Latina...

Si va in Campagna in modo nuovo, facendosi prendere dalla suggestione dei ruderi, riscoprendo l'otium, per godere la quiete campestre, come il cardinal Bessatione, umanista e amico di Pio II, che sceglie l'Appia Antica come ritiro, oppure per cacciare.



9. Magliana, foto d'epoca

⁶ Uno stemma di Martino V (1417-1431) fu rimpiegato per la Sirena di Frattocchie (pag. 135).