

N. 21

15 MAR. 2002



IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

[Handwritten signature]

Architetto Salvatore Re

56100 Pisa
p.za S. Sepolcro, 2
Telefono (050) 43431 Fax 500119

committente

Opera Cardinale Maffi

Via Oberban - Pisa

oggetto

Restauro conservativo e rifunzionalizzazione dell'Istituto Principe Amedeo di Pisa

progetto architettonico

Arch. Olimpia Niglio
Arch. Beatrix Rabanser

rilievo geometrico

Arch. Marco Baldaccini
Arch. Enrico Saviozzi
Geom. Irene Calvanese

computer graphics

Arch. Jose-Frederic Baeyens

consulenze

-Analisi materiale sull'organismo architettonico
F.lli Barbensi di Fulvio e Vittorio Barbensi S.n.c.

-Analisi storica-bibliografica

Arch. Olimpia Niglio

titolo

RELAZIONE STORICO-ARCHIVISTICA

tav. n.

3

scala

data

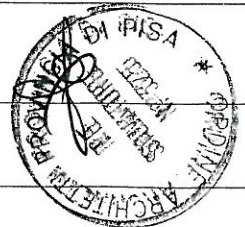
OTTOBRE 2001

formato

A4

aggiornamenti

protocollo n°213/01



[Handwritten signature]

INDICE

Il contesto urbano: il quartiere "*commerciale*" di Chinzica.

Palazzo Frosini: l'impianto seicentesco e gli ampliamenti del XVIII secolo.

Il palazzo nel XIX secolo e le trasformazioni del XX secolo.

Fonti e riferimenti bibliografici.

Il contesto urbano: il quartiere “satellite” di Chinzica.

Il palazzo Frosini, oggi Istituto Principe Amedeo, è sito nel quartiere meridionale della città denominato Chinzica o più comunemente di S. Antonio per la presenza dell'omonima chiesa.

Come per il resto della città, anche le mura intorno al quartiere Chinzica sono costruite in previsione di un grande sviluppo urbanistico che si ferma col decadimento di Pisa e la definitiva conquista fiorentina agli inizi del XVI secolo.

La forma del quartiere è facilmente identificabile, dato che gran parte delle mura sono ancora esistenti. Partendo da Corso Italia, linea di divisione tra i due quartieri meridionali della città, fino al tracciato delle mura ancora visibile, è evidente la differenza architettonica tra l'area più antica vicino al fiume, caratterizzata da un fitto intrecciarsi di vicoli ed archi, e quella più meridionale con strade larghe, distanziate e del tracciato più regolare.

Il quartiere Chinzica nasce (sec. XI) come zona denominata “de illa parte fluvio Arno” in contrapposizione alla parte più antica che si estendeva sulla riva destra; un quartiere dunque che viene a svilupparsi esterno al muro alto medioevale della città pisana, di antiche origini romane. Molto probabilmente la denominazione Chinzica deriva dal germanico “Kinz” che sta ad indicare una depressione propria di questa parte della città che rispetto alla riva destra si trova ad un livello leggermente più basso rispetto al fiume Arno¹.

Il quartiere assume una vera e propria connotazione di “città satellite” in quanto in esso viene a svilupparsi un'area abitativa e commerciale del tutto autonoma rispetto alla città preesistente. Qui, infatti, hanno sede nuovi quartieri in cui trova residenza una popolazione di tipo “cosmopolita”, proveniente da diverse parti del mondo e la cui presenza era determinata dal forte impulso commerciale che la città pisana svolgeva in quegli anni. Il quartiere infatti aveva anche il privilegio di trovarsi in una posizione strategica: vicina al porto, alla via Emilia, collegata tramite il ponte sull'Arno con la Versilia, Lucca e le colline circostanti.

La presenza di un assetto idrogeologico poco stabile ha reso, fin dalle origini, questo quartiere una zona poco salubre, soggetta a continue alluvioni e quindi poco predisposto ad uno sviluppo residenziale di qualità. In origine le case erano prevalentemente di legno e ciò a testimonianza della situazione socio-economica poco elevata².

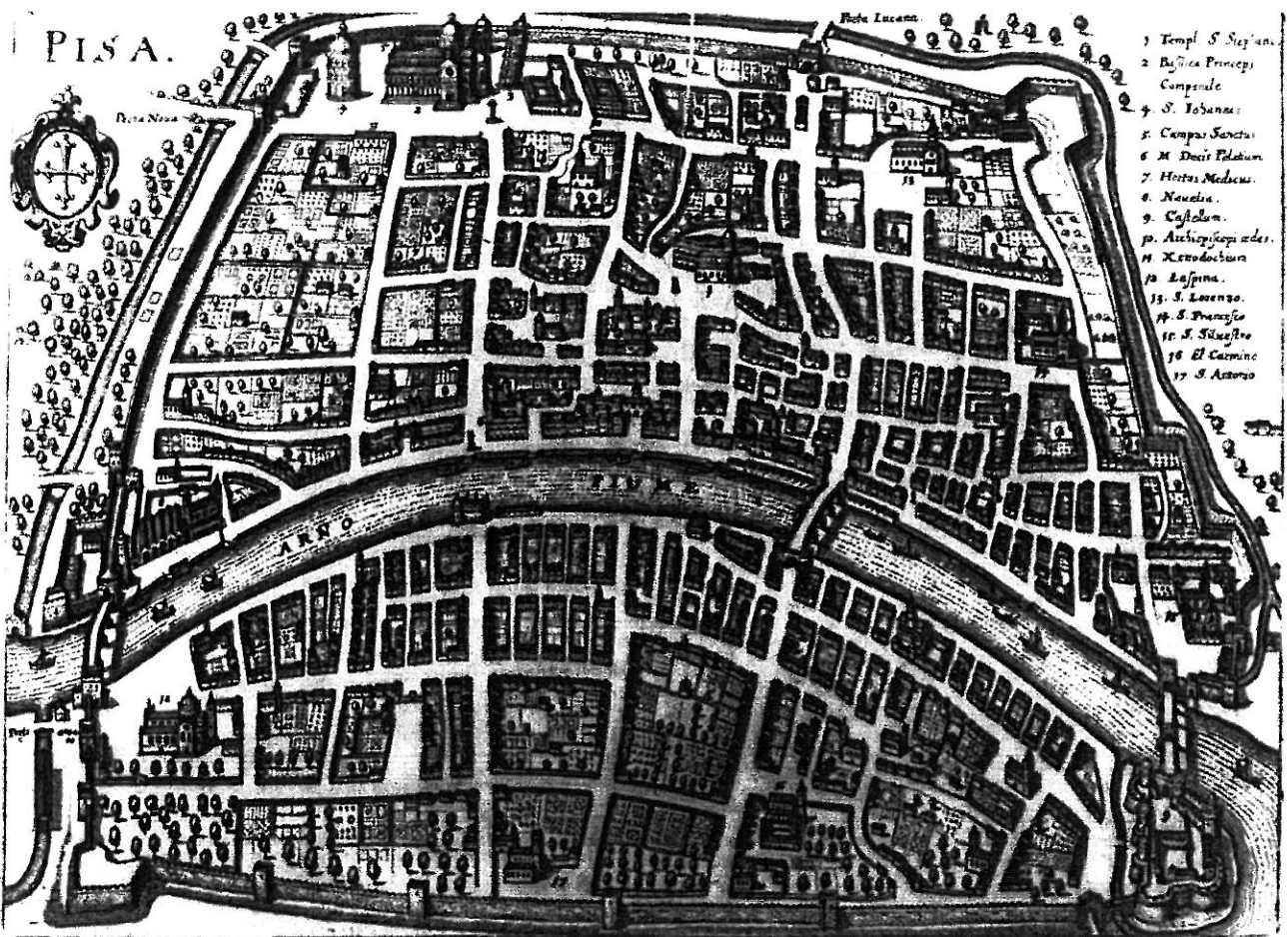
Quando nel 1155 fu deciso di realizzare la nuova cinta muraria della città, la conformazione del quartiere Chinzica è stato quello che maggiormente ha risentito della forte influenza del tracciato stradale extraurbano di origine romana. La rete viaria infatti si sviluppa su due principali assi rappresentati dalla via “maggior” di S. Marco, oggi detta S. Martino e dalla sua parallela meridionale, via S. Bernardo – via S. Paolo. Le strade ortogonali a queste creano un sistema di

¹ E. Tolaini, *Le città nella storia d'Italia: Pisa*, Bari 1992, p. 32

² E. Tolaini, *Le città nella storia.....*, op. cit. p. 35

schiere isolate, strette e lunghe, rispetto all'asse nord-sud. Tale sistema a maglia regolare rispecchia, infatti, il sistema urbano della città di fondazione romana³.

E' solo tra il Duecento ed il Trecento che i pisani rivedono in questo quartiere un'area di sviluppo residenziale di un certo livello tanto che molte famiglie cominciano a realizzare importanti palazzi residenziali. Nascono i presupposti per far diventare il quartiere un vero e proprio centro amministrativo della città. Allo sviluppo residenziale segue quello religioso con la realizzazione di nuove strutture ecclesiastiche e conventuali. Proprio in via della Maddalena, attuale via Mazzini, su disegno di Giuseppe Domenico de Rinaldi, nel XIII secolo viene edificata la chiesa di S. Maria Maddalena⁴ che nel settecento subisce un intervento di "abbellimento" ad opera di Andrea Vaccà⁵ Nella pianta prospettica di Pisa, redatta da Georg Braun e Franz Hogenberg, prima pianta della città a stampa (1572 – 1610) si rileva che il quartiere Chinzica è già fortemente urbanizzato e che verso sud ancora si conservano diverse aree coltivate. Si legge chiaramente l'asse rappresentato dalla via Mazzini e la presenza fitta di edifici prospettanti la suddetta via. Lo stesso dicasi per la veduta del Merian redatta nel 1640.



La città di Pisa in una veduta del Merian, 1640

³ E. Tolaini, *Forma Pisanorum*, Pisa 1992, pp.174 - 178

⁴ Archivio di Stato di Firenze, ASF, Conv. Soppr. Dal Gov. Francese, 132 Malta, vol 263

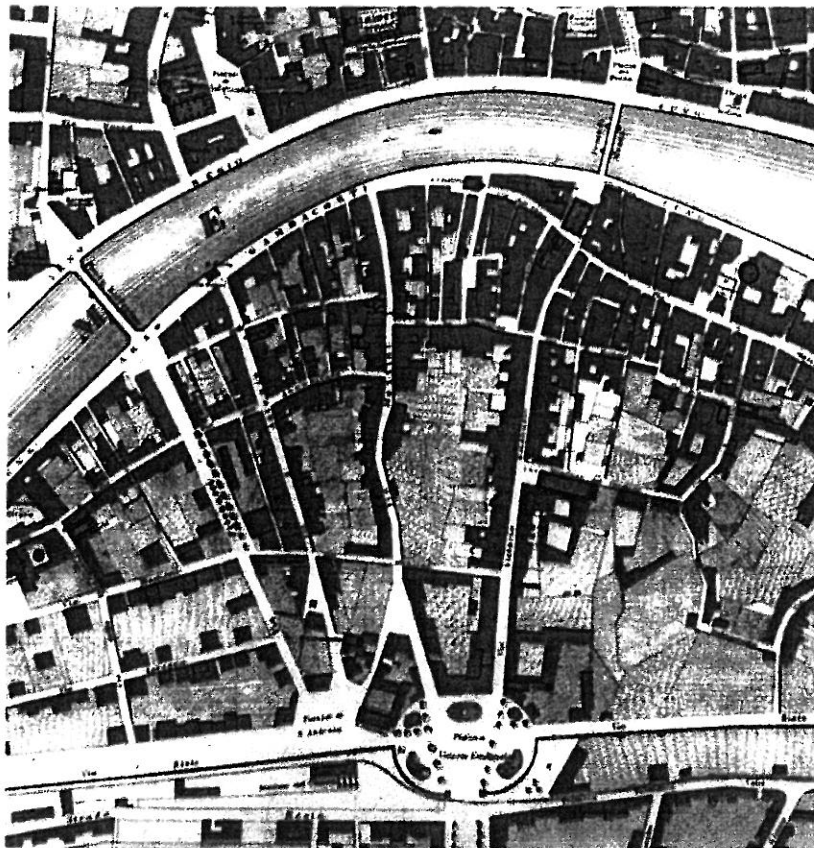
⁵ E. Tolaini, *Le città nella storia.....*, op. cit. p. 131

Importanti trasformazioni dell'area non si registrano se non a partire dal XIX secolo con i primi progetti e piani regolatori. Il primo di questi fu a cura dell'ing. Silvio dell'Hoste che nel 1852, su iniziativa individuale proponeva per la città di Pisa un'opera di riorganizzazione stradale mediante opere di sventramenti, sul modello delle città europee come Parigi su indicazione di Hausmann o della più vicina Napoli, con il piano di Enrico Alvino.

Nel caso specifico del quartiere di Chinzica il piano di dell'Hoste prevedeva quale asse principale la via S. Antonio che poi si collegava con via S. Maria⁶ e a cui seguivano, poi, lavori di abbellimento dei principali assi stradali.

Il piano dell'Hoste non fu preso in esame ma in parte ripreso nella proposta di piano del Micheli (1871). In fatti nel piano di quest'ultimo veniva definita un'importante arteria: quella tra il Duomo e piazza S. Antonio, mediante il ponte di Solferino⁷.

Ancora con l'apertura della stazione centrale (1862) il quartiere urbanisticamente trova un nuovo assetto con la realizzazione della piazza Vittorio Emanuele, nodo di raccordo di diversi assi stradali. La zona di S. Antonio, così, era destinata a divenire il maggior centro stradale urbano; dalla piazza infatti si diramano differenti assi tra cui quello della Maddalena⁸, attuale via Mazzini.



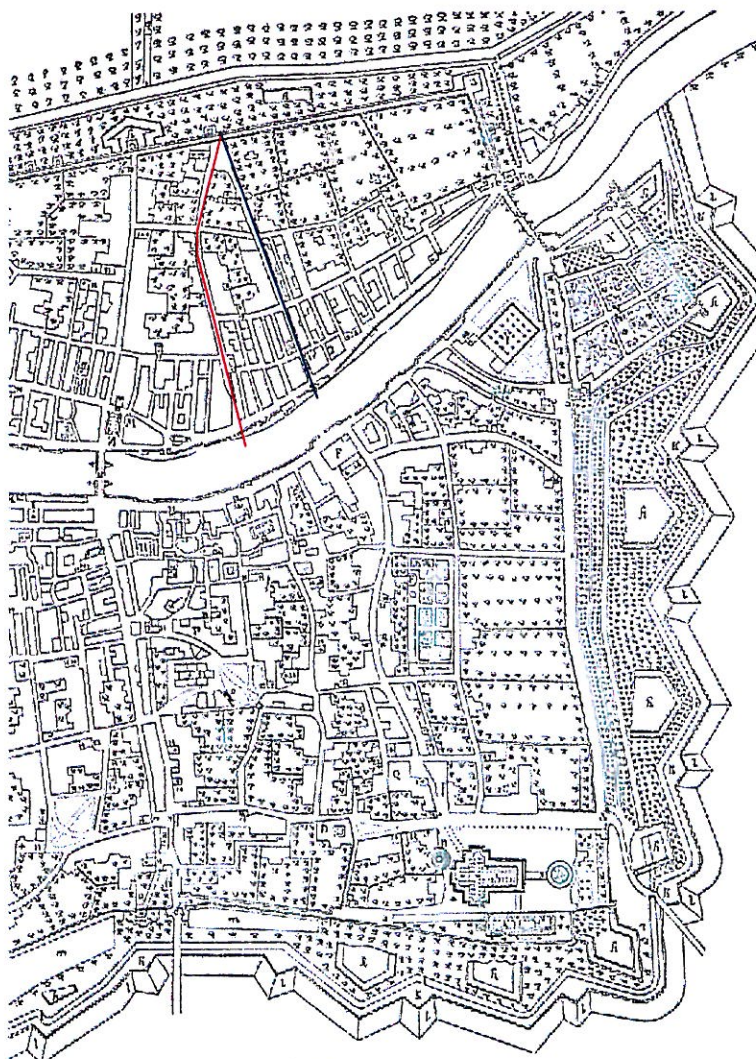
Pianta della città di Pisa al 1888

⁶ E. Tolaini, *Le città nella storia.....*, op. cit. p. 148

⁷ E. Tolaini, *Le città nella storia.....*, op. cit. pp. 160- 161

⁸ Antica denominazione, *S. Marie Magdalene*, carraia (1258, Stat. I 645) ora *via Mazzini*

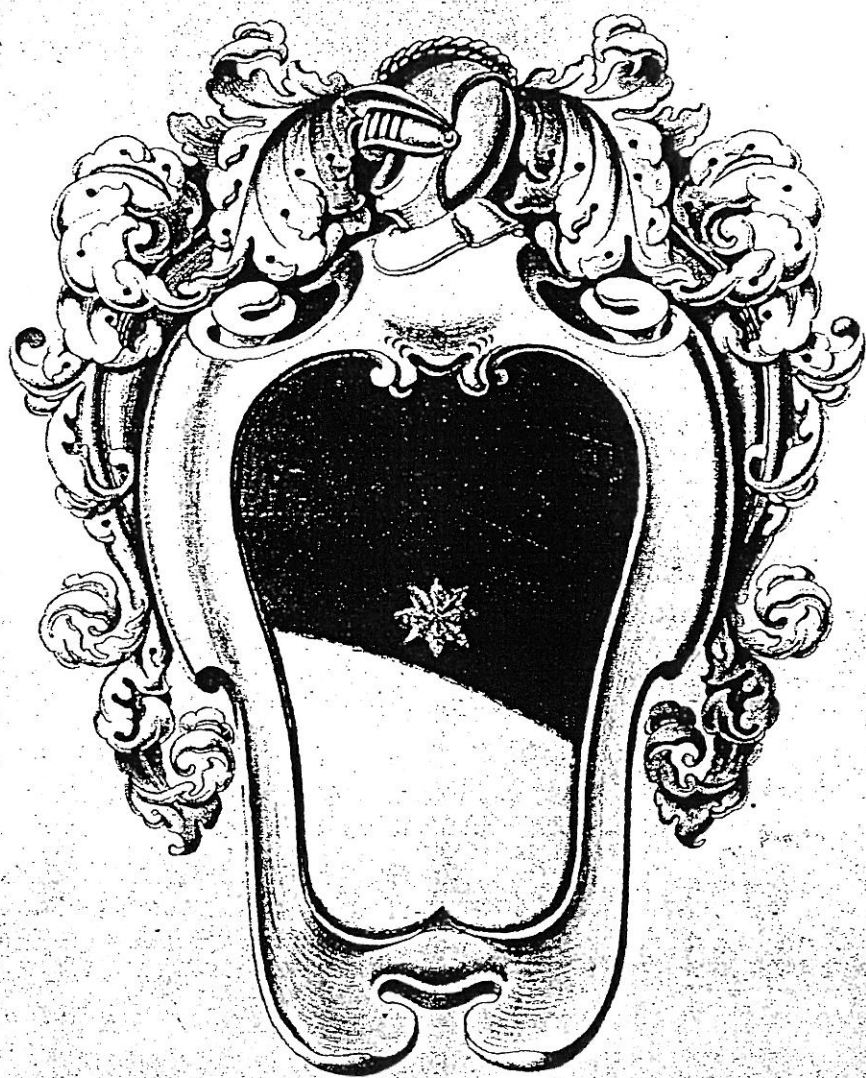
Lungo la suddetta strada hanno trovato collocazione edifici di non elevato pregio artistico ma molti dei quali inglobano precedenti "case torri", tipologia molto diffusa nel centro storico della città. Questa zona è stata duramente colpita dai bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale, tantochè della stessa chiesa che dà il nome al quartiere rimangono solo poche tracce originali della facciata. Con delibere n°214 del 26 ottobre 1944 viene redatto un Piano di Ricostruzione a cura di Luigi Pera, Ugo Ciangherotti e Giulio Fascetti. Il piano in particolare prevedeva interventi di ricostruzione e miglioramento della città con importanti modifiche in corrispondenza della Stazione Centrale e lungo gli assi che conducevano al Ponte della Vittoria⁹



Riproduzione litografica della pianta Scorzi di L. Luperini (1914)

L'asse rosso indica l'attuale via Mazzini (ex via della Maddalena); l'asse blu via S. Antonio.

⁹ E. Tolaini, *Forma Pisarum*, Pisa 1992, p. 266



FROSINI.

L'impianto seicentesco e gli ampliamenti del XVIII secolo

Il 29 luglio 1698 Frosino Frosini, marchese modenese, acquista dal nobile fiorentino Jacopo Riccardi l'immobile sito in Pisa in via della Maddalena. Ciò è quanto viene trascritto in un atto del 18 agosto 1780 relativamente ad una perizia dello stesso immobile in cui si dichiarava che un buon canone annuo da ricavarsi da questo non doveva essere inferiore a 50 scudi¹⁰. L'edificio acquistato dal Frosini era costituito da un corpo di fabbrica principale caratterizzato da tre livelli e soffitta, prospettante via della Maddalena attuale via Mazzini. Tale corpo di fabbrica si prolungava sul lato nord est ed era costituito da un piano terreno ed un primo livello. All'interno una *chiostra* con pozzo e due stabili adibiti a fienile e stalla.

Frosino Frosini era il capostipite di un ramo modenese della famiglia Frosini da cui discende il figlio Michelangelo che ha due figli il Marchese Vincenzo e il vicario Clemente Maria. Dal marchese Vincenzo discende il figlio Michelangelo da cui il figlio Vincenzo, anch'esso priore e ancora il cavaliere Alessandro da cui il figlio Vincenzo, marchese ed erede diretto di molti beni della famiglia¹¹. La famiglia risiedeva stabilmente in Modena dove in via Cesare Battisti, tutt'oggi possiamo ammirare il palazzo seicentesco. Dai documenti consultati presso l'Archivio di Stato di Modena si rileva che la famiglia, di antiche origini pisane, annovera tra i suoi possedimenti diversi poderi ed immobili in Toscana ed in particolare a Firenze, S. Casciano, Prato, Pisa¹².

Il palazzo di Pisa in via della Maddalena, come da testamento del 7 dicembre 1699 di Frosino Frosini veniva ereditato dal figlio Michelangelo e da questo fino al marchese Vincenzo, figlio del cavaliere Alessandro¹³.

Il palazzo fu abitato dalla famiglia modenese fino al 1781, anno in cui il marchese Vincenzo concedeva ai suoi biscugini di Pisa, il Sig. Giuseppe Frosini e l'abate Francesco Frosini, l'intero immobile per scudi 50 annui¹⁴

Il fatto che il palazzo pisano fu abitato dal ramo modenese è testimoniato da una serie di descrizioni e computi di lavori effettuati a partire dal 1742. Il palazzo infatti fu abitato dagli eredi di Frosino Frosini e in particolare dal vicario Clemente Maria e dal priore Michelangelo, modenesi. Dovendo coabitare insieme il vicario Clemente prevede opere di ampliamento del palazzo. In particolare in una *Memoria* della fine degli anni cinquanta del XVIII secolo, viene descritta la proposta del vicario Clemente che prevedeva

¹⁰ Archivio di Stato di Modena (ASM), archivio privato Frosini, f. 61, fasc. 12, foglio sciolto.

¹¹ ASM, archivio privato Frosini, f.61, fasc. 12 "Carte relative alla casa Frosini posta nella via della Maddalena in Pisa"

¹² ASM, archivio privato Frosini, cass. 54, fasc. 7, foglio sciolto, "Promemoria del 5 giugno 1837". Il documento elenca i beni *incomendati* dalla famiglia Frosini all'Ordine dei Cavalieri di S. Stefano della Toscana; in particolare si cita il podere S.Maria, casa colonica e terreno, posto nel comune di Campi; il podere S.Martino, posto anch'esso nel comune di Campi; il podere posto nel comune di Prato; il podere detto "casa nuova" nella comunità di S. Casciano; il palazzo posto in Pisa in via della Maddalena segnato con il n° 80 del Comune. Lo stesso viene riportato in un rogito del dott. Francesco Arigo Casali del 15 aprile 1826

¹³ ASM, archivio privato Frosini, f. 61, fasc. 12, foglio sciolto

¹⁴ ASM, archivio privato Frosini, f. 61, fasc. 12.

.....l'accrescimento di detto palazzo, formandovi un braccio con doppia fila di camere su quella parte che si estende fino al chiasso detto delle Belle Donne. Non fu altro edificato di nuovo, ma solamente riformata e accresciuta d'un secondo piano la fabbrica vecchia, ivi esistente, col favorire nuove divisioni di muri interni, arco al primo piano, scala¹⁵

Come da computo estimativo delle spese sostenute i lavori eseguiti su commissione del vicario Clemente sono stati i seguenti: ampliamento della casa, sul braccio nord-est, verso via delle Belle Donne, con realizzazione di nuovi vani e scala interna per accedere a questi. Tali lavori vennero dichiarati come opere di *miglioramento* in quanto consentivano un ampliamento dell'edificio a beneficio anche del canone che era possibile chiedere per il fitto di questi stessi. Infine vennero eseguiti lavori per la realizzazione di una cappella all'interno della stessa casa¹⁶. Probabilmente il vano adibito a cappella è quello che tuttora è destinato a questa funzione, tant'è che a seguito di saggi stratigrafici si rilevano tinteggiature tipiche di ambienti a carattere religioso.

Un allegato computo estimativo dei lavori eseguiti descrivono in modo dettagliato le opere fatte a cura del vicario Clemente e quelle del priore Michelangelo. In particolare al vicario vengono attribuiti i lavori di ampliamento e la realizzazione della cappellina, mentre al priore tutti lavori di rifiniture interne: ripresa di intonaci, nuovi infissi, vetri, etc...¹⁷

Più in dettaglio i lavori di ampliamento non risultano ancora del tutto completati nel 1780, tant'è che in una relazione del 19 giugno 1780 il Marchese Vincenzo, erede dell'immobile in Pisa, per*appigionare la casa non possa evitare due cose necessarie. La prima di terminare il quartiere già cominciato dal Vicario Clemente, composto di quattro stanze , nel quale vi bisogna le volte alla volterranea, non essendovi in dette stanze, che la semplice rimposatura di esse, vi bisogna intonacare ed imbiancare, telai, vetri ed imposte alle finestre, con le sue serrature e spianare i solai, non essendovi che le semplici impalcature. La seconda di rifare la scala, perchè come deve essere ben noto al Sig. Marchese, che vi è alla metà della scala uno scalino falso, cioè più stretto dell'altro e nessuna persona di qualche riguardo vorrà mettere in rischio la propria persona ne la sua famiglia*¹⁸.

In realtà si proponeva di fare una nuova scala che servisse tutti i piani e rendesse indipendenti i singoli ingressi, in modo che i vani potessero essere opportunamente dati in fitto. La scala doveva collegare il piano terreno fino alla soffitta e non avere servitù.

Più in dettaglio, il 28 giugno 1780 veniva redatto un computo nel quale in modo chiaro si evidenziano i lavori richiesti per l'ammodernamento dell'immobile. In particolare l'ampliamento del braccio nord est avrebbe consentito di creare nuovi ambienti però liberi ai singoli piani rispetto alla

¹⁵ ASM, archivio privato Frosini, F.61, fasc. 12, *Memorie*.

¹⁶ *Ibidem*

¹⁷ ASM, archivio privato Frosini, F.61, fasc. 12, *Dimostrazione delle spese di miglioramento e accrescimenti fatti dal già vicario Clemente Maria Frosini alla casa in via la Maddalena, Pisa*.

¹⁸ ASM, archivio privato Frosini, F.61, fasc. 12, *Osservazioni d Proposizioni, 19 giugno 1780*.

fabbrica preesistente in quanto doveva essere facilitata l'operazione di fitto a persone esterne alla famiglia¹⁹. In ogni caso il nuovo ampliamento venne ad integrarsi formalmente con la preesistenza, mentre il collegamento tra le due parti in ogni caso veniva garantito al secondo livello.

I lavori anche se non furono del tutto completati non evitarono al Marchese Vincenzo Frosini di concedere in fitto l'intero immobile ai suoi biscugini, il sig. Giuseppe Frosini e al fratello l'Abate Francesco Frosini, figli di Ranieri e Maria Maddalena Ferretti come da rogito del dott. Francesco Portinari²⁰

A seguito della decisione di concedere in fitto l'immobile, nel agosto del 1780 si era proceduto ad effettuare una perizia dello stesso e dal quale di rileva che l'edificio viene descritto come *casa con chiostra*, orto, fonte, piante di agrumi, pozzo, stalle, fienile, cantina con un *alzamento della fabbrica* nel braccio verso tramontana ma rimasto *imperfetto*. Tra i confini si annoverano quelli con la proprietà dei Nobili Ricciardi di Firenze, i Sig. Landi, via delle Belle Donne prima detta dei Facchini, i beni della soppressa canonica di Nicosia e alcuni beni dei nobili di Samminiati. Viene ricordata la scala in pietra, la presenza di una cappella, scale segrete interne, scale in mattoni per accedere alle soffitte, infissi in legno, la totale mancanza del secondo livello tra la vecchia e la nuova fabbrica.

L'8 febbraio 1781 il Marchese Frosini concedeva in fitto per un canone annuo di 50 scudi l'edificio ai suoi biscugini pisani²¹.

All'interno dell'articolata ricerca volta a ricostruire la storia dell'edificio il fatto che questo fosse in possesso dei Frosini di Pisa è anche descritto nel testo *Delle case, orti ed altri stabili esistenti dentro il circondario delle Mura della città di Pisa (1783)*²², dove risulta che lo stabile è di proprietà di Giuseppe e dell'abate Francesco, entrambi del fu Ranieri Frosini. Si descrive quanto segue.

*Un palazzo a tre piani con piano terreno abitabile, cortile, chiostra, fonte e due casette ad esso contigue, la parte di dietro a due piani nella via detta delle Belle Donne che servano a stalla e fienili con un chiostrino che d'interno, tra mezzo le case ed orti ha diversi particolari con pozzo e una rimessa*²³.

Tale contratto veniva riconosciuto valido ancora nel 1807 e nuovamente rinnovato nel 1821 per la somma di £ 9.500 fiorentine. In tale atto viene ancora una volta descritto il palazzo come *casa con chiostra*, fonte terrena e due casette contigue e prospettanti su via delle Belle Donne. Queste servono ad uso di fienile e di stalla. A quegli anni la casa risulta ancora confinante con la proprietà dei nobili Ricciardi, la proprietà di Domenico Landi, via della Belle Donne e via della Maddalena.

¹⁹ ASM, archivio privato Frosini, F.61, fasc. 12, *Documento del 18 giugno 1780*

²⁰ ASM, archivio privato Frosini, F.61, fasc. 12, carte sciolte

²¹ ASM, archivio privato Frosini, F.61, fasc. 12, carte sciolte

²² Archivio di Stato di Pisa (ASP), *Delle case, orti ed altri stabili esistenti dentro il circondario delle Mura della città di Pisa, 1783*, f. 232

²³ ASP, Fondo Fiumi e Fossi, cart. n°2791



Pisa. Pianta del 1783 tratta da Costantino Caciagli, *Pisa, città ed architetture del settecento*, Pisa 1994

Nel riquadro viene evidenziata l'area di studio. L'edificio viene segnalato con tre piani fuori terra con orto giardino e i due annessi, relativamente di due e un piano, così come descritto nel Fondo Fiumi e Fossi, cart. n°2791 dell'ASP.

Il secolo XIX e le trasformazioni del XX secolo

In particolare la famiglia Frosini, originaria di Pisa, nel 1754 veniva eletta dal Granduca di Toscana tra la nobiltà pisana e ben tre furono i rami dei Frosini annessi al patriziato pisano²⁴. I tre rami hanno un'origine comune nella figura di Piero Frosini che nel 1405 fu Anziano nel Comune di Pisa. Successivamente prestigiose alleanze matrimoniali introdussero questa famiglia all'intero del patriziato pisano e toscano. Il ramo della famiglia che noi seguiamo è quello che discende dal Marchese Michelangelo da cui Ranieri, come riportato nel registro n° 629 del Comune di Pisa²⁵.

Il ramo pisano, discendente da Ranieri Frosini e dal marchese Alessandro aveva stretti legami di parentela con il ramo della famiglia Frosini, presente a Modena. In particolare presso il cui Archivio di Stato si trova un fondo che raccoglie la documentazione della suddetta famiglia dal 1278 al 1864.²⁶

Il ruolo socio-politico svolto dalla famiglia è testimoniato anche dal fatto che il 23 dicembre 1825, come facente parte del Priorato d'Ascoli, Vincenzo Frosini, marchese in Modena e Ranieri Frosini, nobile pisano, vengono annoverati tra i membri dell'Ordine di S. Stefano dei Cavalieri, come richiesto dal Gran Maestro dell'Ordine stesso²⁷.

Tale privilegio è quanto dichiarato anche in un documento successivo del 4 settembre 1846 in cui si concedono alla famiglia Frosini due licenze di caccia nei domini del Granduca di Toscana²⁸.

Con l'ausilio del catasto prodotto dal Granduca di Toscana Leopoldo I nei primi anni del XIX secolo, è possibile ricostruire i proprietari intervenuti sull'immobile oggetto di studio.

In particolare l'edificio sito in via della Maddalena, attuale via Mazzini, ai primi dell'800 risulta appartenere ancora alla famiglia Frosini, nella figura di Clemente del fu Ranieri e del fu Giuseppe. Nella breve descrizione rilevata dal registro catastale, si legge che l'immobile è costituito da una *casa con rimessa, magazzini e cantina*. Lo stabile è caratterizzato da un piano terreno, tre magazzini, un piano primo con sedici stanze, un piano secondo con sedici stanze, una soffitta. Inoltre sono presenti un fienile ed una stalla, con un piano terreno ed un primo piano con due stanze, il tutto prospettante su via Belle Donne.²⁹

Più in dettaglio lo stabile prospettante su via Mazzini, con chiostra interna, ha una dimensione pari a 3875 braccia quadre ed è indicato dalla particella n°2065; a questo si aggiunge il fienile e la

²⁴ Ciò è testimoniato in un documento del 1° aprile 1782 (ASM, archivio privato Frosini, f. 61, foglio sciolto) in cui la famiglia Frosini è esautorata dal pagamento delle gabelle della Dote in quanto Patrizi Pisani.

²⁵ ASP, *Comune di Pisa, Divisione D, Registro n°629*, f. 95 e f. 95 verso; Cfr. A. Panarjia, *Il Casino de' Nobili*, Pisa 1996, pp. 64-65.

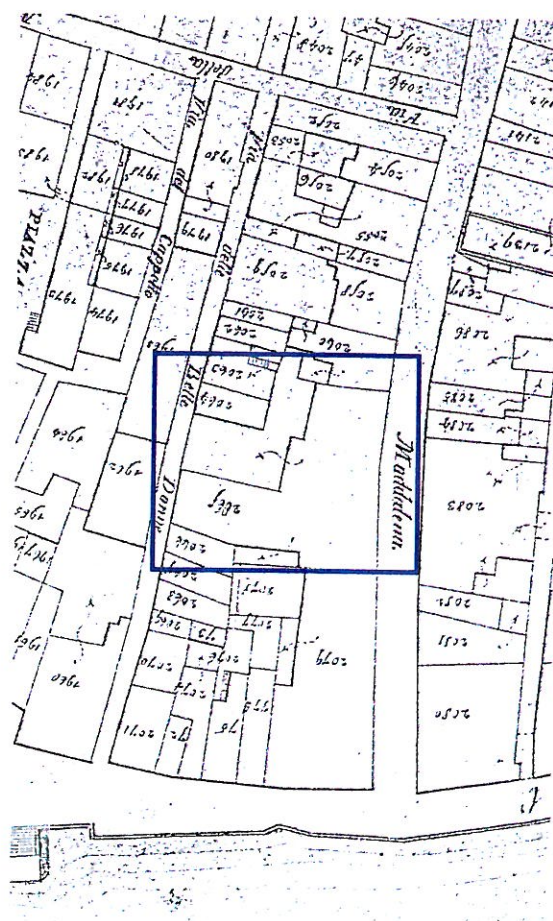
²⁶ Archivio di Stato di Modena (ASM), *Frosini*, bb. e filza 163 (1278 – 1864). Consultare anche A. Panarjia, *Il Casino dei Nobili*, Pisa 1996, pp. 64-65

²⁷ ASM, Archivio privato Frosini, f.61, foglio sciolto.

²⁸ ASM, archivio privato Frosini, cass.54, fasc.7, "Memorie relative ai beni in Toscana, 1798- 1860", foglio sciolto; f. 61 "Bilanci e saldi della Religione di S. Stefano spediti a favore dei Sig. Frosini eredi del fu Sig. Alessandro Frosini.

²⁹ ASP, *Registro Catasto Leopoldino*

stalla con numero di particella 2064 e pari a 273 braccia quadre. Infine il tutto confina a sud con la proprietà di Raffaelli, una chiostra con casa di circa 400 braccia quadre, con numero di particella n°2063 del catasto Leopoldino.



ASP, Catasto Leopoldino, sec. XIX. Stabile in via della Maddalena, attuale via Mazzini, part. 2065-2064.

Inoltre la presenza della famiglia Frosini di Pisa all'interno del palazzo è documentata anche da una ricca corrispondenza tra Pisa e Modena attestante pendenze economiche e quant'altro relativo alle gestione dell'immobile³⁰.

Tale corrispondenza a partire dal 1855 vede l'introduzione di una nuova figura, il Sig. Pozzi, subentrato nell'amministrazione dei beni Frosini di Modena, dopo la morte del marchese avvenuta nell'agosto del 1855. Importanti le lettere scambiate tra il Cav. Luigi Frosino Frosini, figlio di Ranieri del fu Giuseppe e residente in Lucca ed il Sig. Pozzi poi nominato amministratore ufficiale dei Beni degli Eredi Frosini di Modena.³¹

³⁰ ASM, Archivio privato Frosini, F.58

³¹ *Ibidem*

Infine in un rapporto estimativo redatto dall'Ing. Luigi Maremmi di Firenze e datato 14 maggio 1869 leggiamo quanto segue

.....*La casa posta nella città di Pisa, marcata al numero 80 si forma del pian terreno e tre elevazioni, compreso un mezzanino che resta fra il detto pian terreno ed il primo piano, più alcune cantine coperte in volta reale. Confina a primo via la Maddalena, secondo Cipriani, terzo Agliate, quarto Frivella, quanto Nuti, sesto Cristiani, settimo via delle Belle Donne,ottavo eredi Raffaelli e non fratelli Bertolini. Ed al catasto del Comune è rappresentata dalla particelle n°2064 e 2065 in sezione C, sottoposta all'articolo di stima 1675 con rendita imponibile di toscane £ 497.54 eguali a italiane £ 417.93. Il valore del Dominio diretto del sopraccitato stabile mi è risultato ascendere a italiane lire cinquemilaottocentonovantuno (£ 5.891,00)*³²

Il 18 marzo 1878 la proprietà costituita dalle particelle 2065 e 2064 vengono vendute all'Avvocato Simoneschi Luigi di Francesco (partita 4111 dei fabbricati), mentre la particella 2063 rimane di proprietà Raffaelli. Lo stesso avvocato Simoneschi, morto poi il 6 marzo 1904, vende il 30 ottobre 1897 a Marcello Teresa, moglie di Alfredo Agostini Venerosi della Seta, l'intero immobile rappresentato dalle particelle 2065 e 2064. Nella descrizione allegata, a differenza della precedente, viene citata anche una casa annessa, su via Mazzini, con cortile, un piano terra con due vani, un piano primo con due vani e un piano secondo con due vani³³.

Infine nel 1924 la signora Marcello Teresa vende alla Società Anonima Istituti di Istruzione l'intero stabile, destinato ad asilo e poi donato da quest'ultima all'Opera Cardinale Maffi nel 1942, come innanzi descritto. In realtà nel 1890 la Contessa Marcello Teresa si fa promotrice nonché cofondatrice dell'asilo Principe Amedeo, con sede dello stabile in via Mazzini³⁴. L'intensa attività svolta dalla Contessa Marcello in ambito sociale è ampiamente documentata dalla ricca corrispondenza e dai numerosi documenti custoditi presso l'archivio privato Agostini in Pisa. In questo, infatti, si trovano anche numerose lettere spedite dalla scuola Principe Amedeo in occasione di particolari cerimonie interne alla scuola. Negli ambienti della scuola venivano organizzate anche feste ricreative, insegnamento di cucito, tutte attività a sfondo sociale³⁵.

E' a partire da tale data che iniziano alterne vicende trasformative dello stabile.

Questo affidato alla Provincia della Congregazione delle figlie della Carità di S. Vincenzo con sede in Siena, fin dai primi anni della loro permanenza danno inizio ad una serie di lavori finalizzati alla rifunzionalizzazione dell'edificio in relazione alle esigenze scolastiche, ma il tutto poco rispettoso della preesistenza.

In particolare il 5 giugno del 1942, come da atto notarile n° 4128, fascicolo n°1619 dell'Archivio Notarile Distrettuale di Pisa, l'edificio attualmente adibito a Scuola e denominato Principe Amedeo,

³² ASM, archivio privato Frosini, cass.54, fasc. 9, *Carte spettanti all'Ordine di S. Stefano e Beni Frosini in Toscana (1772-1869)*

³³ ASP, *Registro Catasto Leopoldino*

³⁴ Archivio Privato Agostani (APA), Tesi di laurea, "L'associazionismo femminile cattolico a Pisa dal 1904 al 1914" tesi di laurea di M.E. Marino, relatore Prof. A.M. Banfi, Università degli Studi di Pisa, A.A. 1995-96

³⁵ *Ibidem*; Archivio Privato Agostini, carte sciolte.

veniva donato all'Opera Cardinale Maffi di Pisa³⁶. Come da verbale dell'atto di donazione l'edificio a partire dal 1924 era appartenuto alla Società Anonima per Istituti di Istruzione (SAIDI) della città pisana. Tra i vari immobili di proprietà della Società viene descritto *uno stabile in Pisa, via Mazzini e via delle Belle Donne ad uso dell'Asilo Principe Amedeo, con cortile e sue adiacenze e pertinenze, rappresentato al Catasto del Comune di Pisa nella sezione C, particella n° 2065*³⁷. Accanto a questo viene anche citato *un'altra casetta pure in Pisa, via Mazzini annessa allo stabile precedente, con bottega rappresentata al catasto suddetto e stessa sezione dalla particella n° 3036*.³⁸

La proprietà, come attestato nell'atto notarile del 1942 confina con via Mazzini, via delle Belle Donne e con la proprietà di Clarice Pierini e Gaetano Raffaelli.

In realtà l'edificio di Via Mazzini, insieme ad altre proprietà sempre in Pisa veniva donato dalla Società Anonima all'Opera Cardinale Maffi in quanto la stessa in seguito a quest'atto si scioglieva. Il consiglio di amministrazione della Società annoverava esimi esponenti della nobiltà pisana, tra cui il Duca Francesco Salviati e il Mons. Conte Gabriele Vettori, Arcivescovo di Pisa.

In particolare nell'atto notarile, al foglio 6, si scrive esplicitamente che *vengono donati i due stabili in Pisa in via Mazzini, adibiti a sede dell'Asilo Principe Amedeo, valutati in complesso lire centomila, all'Ente Scolastico "Opera Cardinale Maffi", con sede in Pisa, con l'accollo del debito ipotecario verso il Monte dei Paschi di Siena di tremila quattrocentocinquantesimila e centesimi dieci e con la espressa condizione che gli stabili stessi siano sempre adibiti per l'Asilo Principe Amedeo ed opere annesse come lo sono al presente*.³⁹

In realtà a far data da giugno del 1942 si scioglieva la Società nata il 14 giugno 1912, voluta dallo stesso Cardinale Maffi, e costituita con rogito del Dott. Augusto Rossigni per *intestare gli stabili dei diversi asili infantili e delle altre opere di religione e di culto della Diocesi, onde assicurare nel tempo a queste istituzioni la proprietà degli stabili ad essi destinati, indipendentemente dalla vita degli uomini e dalle loro vicende, purtroppo non sempre liete*⁴⁰ Fu proprio in questa particolare situazione che già qualche anno prima fu data vita all'Opera Cardinale Pietro Maffi, con atto di fondazione del 17 aprile 1930 e a cui la Società Anonima stessa concorse alla costituzione del vasto patrimonio dell'Opera.

Come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, sottoscritto da Suor Maria Teresa, quale direttrice dell'Istituto Principe Amedeo e datato 29 settembre 1986⁴¹ si rilevano una serie di opere

³⁶ Archivio Opera Cardinale Pietro Maffi (AOCPM), *Opera Cardinale Pietro Maffi*, Ente morale nato come da R.D. dell'8 gennaio 1931. Il presente statuto viene modificato con D.P.R. del 17 gennaio 1991.

³⁷ Archivio Notarile Distrettuale di Pisa, Fascicolo n° 1619, *Conto Finale al 15 maggio 1942 della Società Anonima per Istituti di Istruzione con sede in Pisa*. L'atto veniva registrato dal Notaio Donato Davide D'Ariano fu Bonifacio, regio notaio in Pisa.

³⁸ *Idibem*

³⁹ Archivio Notarile Distrettuale di Pisa, Fascicolo n° 1619, repertorio n°4128, *Verbale dell'assemblea generale ordinaria e straordinaria della Società Anonima Istituto di Istruzione con sede in Pisa*, f. 6

⁴⁰ *Idibem*, f. 16

⁴¹ Archivio Opera Cardinale Pietro Maffi, (AOCPM) *Fascicolo Scuola Principe Amedeo in Pisa*.

eseguite a partire dal 1948 e successivamente oggetto di sanatoria⁴² come previsto dalla legge n°47 del 28 febbraio 1985, in quanto eseguite senza il rilascio di concessione. In dettaglio nel 1948 si assiste alla chiusura del porticato prospettante la corte interna (lato est) e alla ristrutturazione dei servizi igienici esistenti all'estremità sud dello stabile. Nel 1954 vengono ristrutturati i servizi igienici adiacenti al locale autoclave al piano terra, vengono realizzati nuovi servizi igienici al piano 2° e 3° prospettanti il cortile e realizzato il garage con tettoia (estremità sud-est del cortile) là dove, come rilevato dalla pianta catastale Leopoldina, una volta esisteva uno stabile di proprietà Raffaelli.

Pochi anni dopo, nel 1958 si assiste alla ristrutturazione dei locali dormitorio al 2° piano prospettanti via delle Belle Donne e alla ristrutturazione dei vani posti al 2° e 3° piano del corpo di fabbrica oggetto di studio. Certamente l'intervento più incisivo è stata la realizzazione di nuovi vani nel piano soffitta dove nel 1963 vengono ricavate nuove stanze da destinare al pensionato studentesco a cui segue l'apertura parziale del tetto con la realizzazione di un terrazzo interno, prospettante su via Mazzini ma non visibile direttamente dalla strada stessa.

Infine vengono attribuiti al 1983 i lavori di restauro delle facciate esterne e di alcuni solai lignei interni sostituiti con nuove strutture realizzate con putrelle e tabelloni.

Ultimo intervento registrato è la rimozione di parte del rivestimento in pietra serena (arco della finestra centrale del secondo piano) con relativo consolidamento provvisorio a cura dei Vigili del Fuoco e datato ottobre 1996, nonché un intervento di consolidamento localizzato della facciata principale a seguito di notifica del Comune .

⁴² La domanda di concessione di sanatoria viene inoltrata il 30 settembre 1986, come risulta dalla documentazione depositata presso l'ufficio condono del Comune di Pisa, Prot. Generale n° 34676/86, particolare n° 11590

Fonti e riferimenti bibliografici

Archivi

- ASM- Archivio di Stato di Modena, Fondo privato Frosini
- ASP- Archivio di Stato di Pisa, Catasto Storico Leopoldino; Fondo Fiumi e Fossi.
- ANDP- Archivio Notarile Distrettuale di Pisa, Fascicolo n°1619
- AOCPM- Archivio Opera Cardinale Pietro Maffi in Pisa, Fascicolo Principe Amedeo.

Bibliografia

- Da Morrona Alessandro, *Pisa illustrata nelle arti del disegno*, Livorno 1812
- E. Tolaini, *Forma Pisarum*, Pisa 1957
- B. Casini, *Gli anziani e i Priori del Comune di Pisa secondo il priorista Cini*, Siena 1963
- D. Barsanti (a cura di), *Documenti geocartografici nelle biblioteche e negli archivi privati e pubblici della Toscana, Le piante dell'Ufficio Fiumi e Fossi di Pisa*, Firenze 1984
- G. Garzella, *Pisa com'era: topografia e insediamento dall'impianto tardoantico alla città murata del secolo XII*, Napoli 1990
- F. Redi, *Pisa com'era: archeologia, urbanistica e strutture materiali*, Napoli 1991
- E. Tolaini, *Le città nella storia d'Italia: Pisa*, Bari 1992
- A. Panarjia – G. Vezzosi, *Memorie di famiglia*, Pisa 1994
- C. Caciagli, *Pisa, città e architetture del settecento*, Pisa 1994
- A. Panarjia, *Il Casino de' Nobili*, Pisa 1996
- C. Caciagli, *Pisa*, Pontedera 2001

ALLEGATI

Le piante ivi allegate evidenziano in giallo tutte le parti demolite a seguito dei lavori di "ristrutturazione" realizzati tra il 1948 ed il 1963. Tale situazione è stata rilevata dalle piante catastali del 1940. In rosso, invece, sono evidenziate tutte le parti costruite tra il 1948 ed il 1963 e che ci riportano alla situazione attuale.

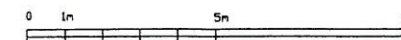
Sono altresì allegate le copie della piante catastali con la situazione al 1940.

PIANO DI RECUPERO



EVOLUZIONE STORICA
PIANO TERRA

data: luglio 2001

scala: 1:200



LEGENDA

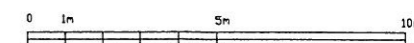
-  RILIEVO CATASTALE 1940
-  TRASFORMAZIONI DAL 1948 AL 1963

PIANO DI RECUPERO



EVOLUZIONE STORICA
PIANTA PIANO PRIMO

data: luglio 2001

scala: 1:200



LEGENDA

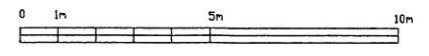
-  RILIEVO CATASTALE 1940
-  TRASFORMAZIONI DAL 1948 AL 1963



PIANO DI RECUPERO

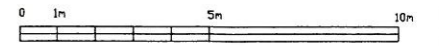
EVOLUZIONE STORICA
PIANTA PIANO SECONDO

data: luglio 2001


scala: 1:200



- LEGENDA
-  RILIEVO CATASTALE 1940
 -  TRASFORMAZIONI DAL 1948 AL 1963



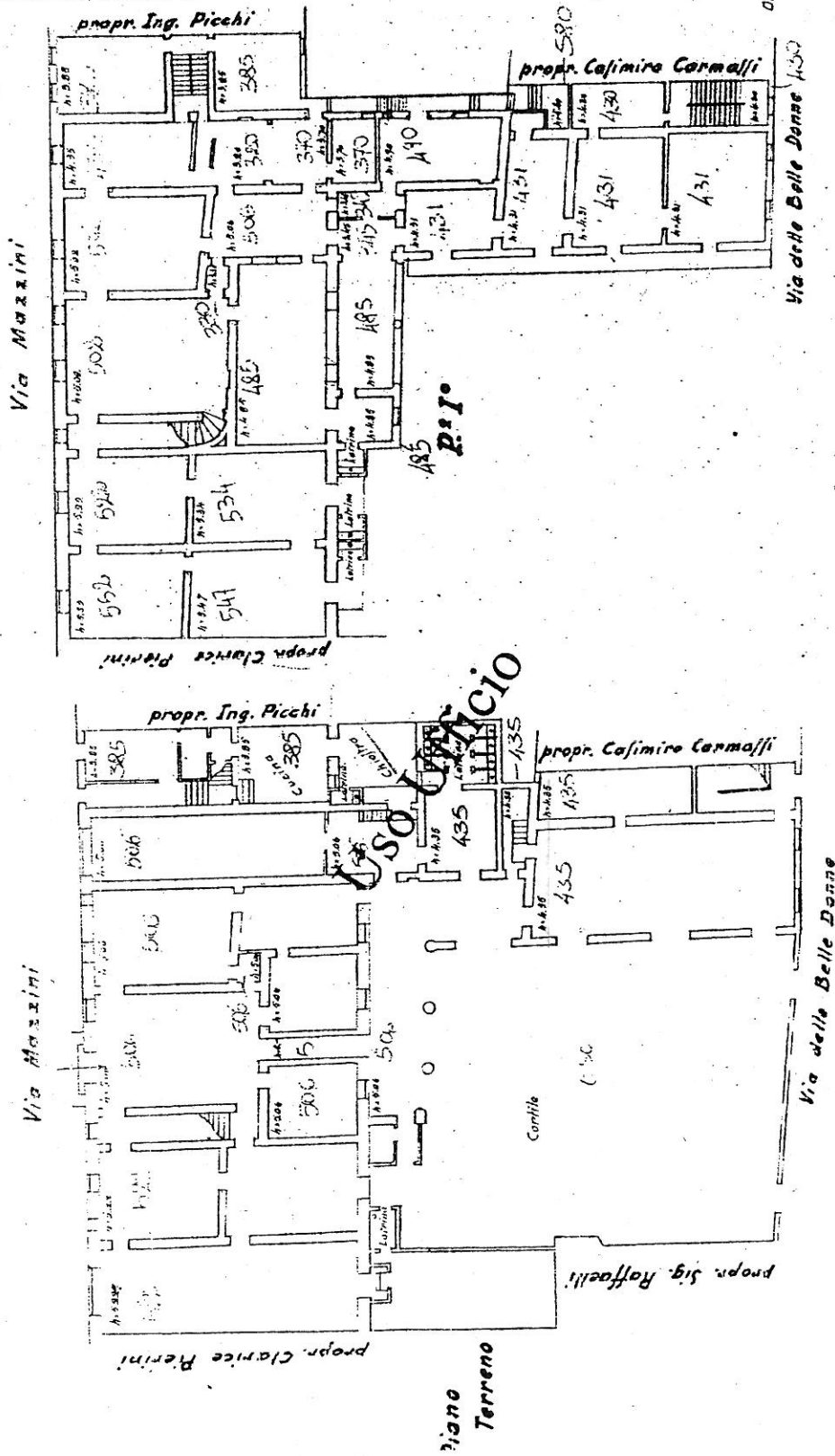
LEGENDA

-  RILIEVO CATASTALE 1940
-  TRASFORMAZIONI DAL 1948 AL 1963

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 211/5032
Comune: **Pisa**
Via: **Mazzini, 89**
Ditta: **S. A. Unifon di Istruzione**

211

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
SCHEDA NUMERO
211/5032
Foglio di planimetria
Dati catastali e urbanistici
Dati di possesso e di godimento
Dati di destinazione d'uso
Dati di valore
Dati di rendita
Dati di superficie
Dati di volume
Dati di altezza
Dati di distanza
Dati di orientamento
Dati di esposizione
Dati di illuminazione
Dati di ventilazione
Dati di umidità
Dati di inquinamento
Dati di rumore
Dati di sismicità
Dati di rischio
Dati di altro



SCALA 1:500
Completato da:
Ing. Stefano Marziali
Architetto e ingegnere del Catastro
della Provincia di Pisa
Data 31 Gennaio 1958
Firma: *[Signature]*



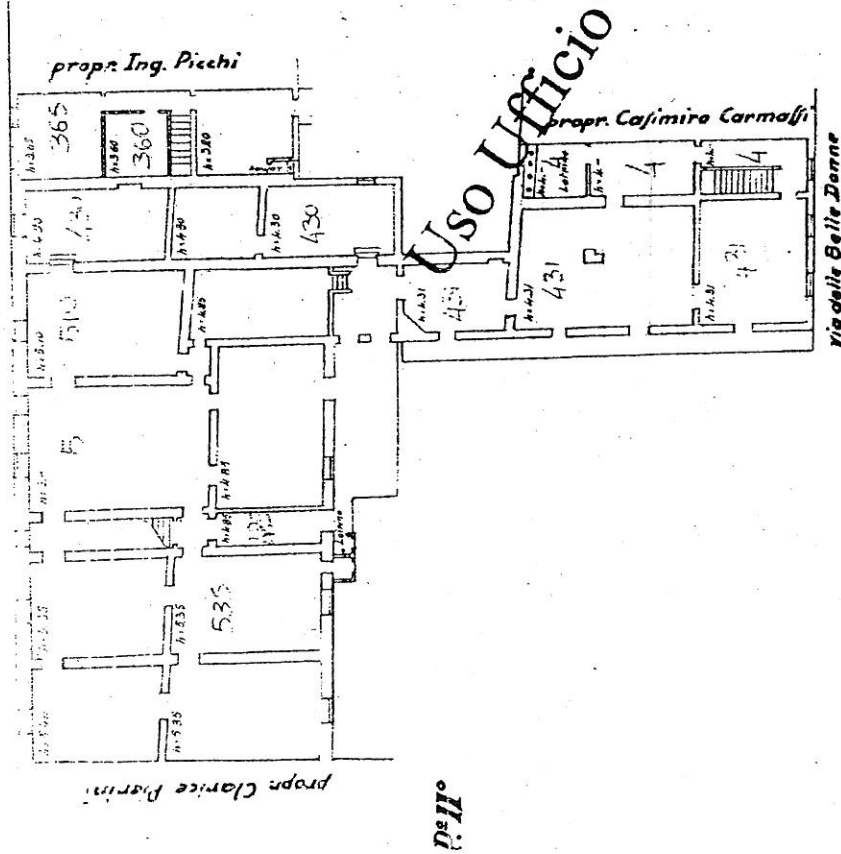
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI FISCALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(Decreto 1463 del 20/12/1945)

INVIOLABILITA'
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 475631
Comune: Piña Città: S. A. S. S. S.
Via: Mazzini, 2

Via Mazzini

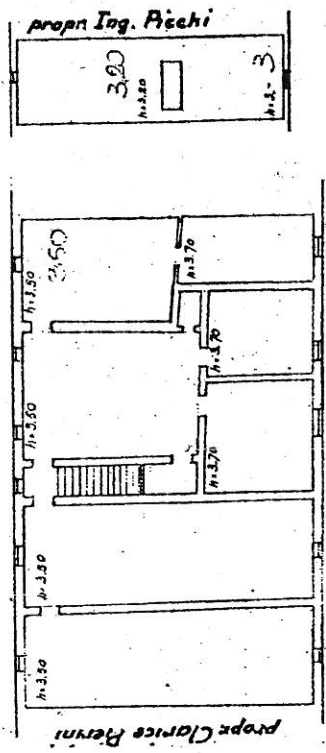
STRADA
che va inrolato il
PALLOMMA ESPRESSO
NELLA SCHEMA
con la quale
si denunciava
gli immobili
p. 1/2
p. 3/3



N. 11

Soffitte

Via Mazzini



ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Completata da:

Ing. S. S. S. S. S.

Incaricato all'atto degli Ingegneri

della Provincia di Pisa

Data 31 Gennaio 1945