

Il problema degli affitti... venti secoli fa

La storia non è affatto la maestra della vita, come vorrebbe far vedere un'antica massima troppe volte smentita, anche perchè ci ricordiamo della storia quando i fatti sono avvenuti. Ma in certi casi la storia è una consolatrice. Consoliamo dunque inquilini, proprietari di case e il Commissario degli alloggi; le tre potenze che continuano a muoversi guerra senza possibilità d'intesa e senza speranza di tregua. La consolazione ci viene da Roma antica, giacchè il problema delle pigioni tanto sotto la Repubblica quanto e più sotto l'Impero preoccupò la maggior parte della varia numerosa cosmopolita cittadinanza romana. Le case d'affitto rappresentavano anche allora un ottimo impiego di capitali, tanto che facevan riscontro agli immensi latifondi le immense proprietà di stabili urbani posseduti da un solo capitalista. Ce lo dice il poeta Marziale il quale osserva che il colle Esquilino è unica proprietà di un'unica persona. Ce lo dicono le enormi ricchezze di Crasso che provenivano quasi tutte dalle quantità dei suoi stabili urbani. E Cicerone dubitava se fosse meglio impiegare danaro in speculazioni edilizie o in acquisti di fondi rustici. Non c'è da meravigliarsene quando si ricorda che un tale calcolava le sue rendite provenienti dalle case d'affitto in tre buoni milioni di sesterzi; e Cesare per l'esproprio di case in piccola parte del Foro, ne spese dieci milioni. Da queste cifre si può dedurre il caro prezzo degli appartamenti d'affitto, i quali se in origine costavano poco, salirono già alla fine della Repubblica a parecchie migliaia di lire all'anno. Se 150 anni a. C. un senatore poteva essere accusato di prodigalità per avere speso 6000 sesterzi (1500 lire) all'anno di pigione, ci voleva almeno il doppio, ai tempi di Cicerone, per poter affittare una graziosa ed elegante *garçonnière*, come quella che aveva il giovane Celio sul Palatino.

Un rimedio per non assoggettarsi a questo caro fitto, che imperversava anche allora, c'era: e ne fa argomento di una sua bella satira Giovenale, il quale consiglia il modesto cittadino di andare ad abitare a Sora o a Frosinone, dove si spende per un intero appartamento ciò che si spende a Roma per due stanzette oscure.

E perfino un senatore volle adottarlo ed ebbe una trovata geniale. Siccome soltanto due giorni all'anno erano destinati ai cambiamenti di casa (e il San Martino si faceva allora il 1. gennaio e il 1. luglio) l'illustre senatore si ritirò in campagna nel tempo in cui tutti cercavano casa e ritornò a Roma a *fine stagione* per accaparrarsene una di quelle rimaste libere, a prezzi ribassati. Ma se gli inquilini cercavano tutti i mezzi per pagare poco, i proprietari stavano bene attenti a prendere inquilini solvibili. Cicerone stesso, abile avvocato qual'era, raccomanda al suo esattore che gli scriva quali siano i suoi affittuari e sopra tutto quali quelli che pagano puntualmente: a questi soltanto, dato che paghino con puntualità, potrà fare, egli dice, un ribasso sul loro fitto. *Cicero pro domo sua!*

Intervenivano anche allora le leggi a calmiere i prezzi: oltre quella di Dolabella se ne conosce una di Cesare, interessante sopra tutto perchè ci fa conoscere che il fitto di casa a Roma era calcolato il quadruplo di quello delle altre città italiane. Infatti Cesare condonò un anno di pigione a quelli che pagavano non più di 2000 sesterzi (450 lire) in Roma e non più di 500 sesterzi all'anno nel resto d'Italia. Ed anche allora come oggi, per quanto i fitti fossero cari, i proprietari non volevano fare alcuna spesa di manutenzione. Perchè, a sentir Giovenale, tutte le volte che l'inquilino chiedeva qualche riparazione al padrone di casa, questi si limitava a — *tegere hiatum* — cioè a sbadigliare annoiato, assicurando gli inquilini che avrebbe provveduto. Tanto che nei contratti di affitto si cercava di mettersi

d'accordo sugli obblighi reciproci. Ma questioni ce n'erano sempre e in gran parte ci son conservate nel *Digesto*. Per esempio: se l'inquilino ha messo a sue spese le finestre e le porte a un appartamento d'affitto, e dopo un anno trasloca, a chi appartengono esse? Se l'inquilino s'accorge che la casa appigionata pericola, si intenderà sciolto il contratto e verrà risarcito dal proprietario? Come ognuno vede sono questioni d'attualità anche oggi e che basterebbe avere il coraggio di risolvere una volta per sempre, come si addiveniva per esempio alla rescissione del contratto quando il proprietario non rimetteva a nuovo porte e finestre troppo sconquassate.

Infine per riparare in qualche modo al caro delle pigioni si subaffittava: mestiere remunerativo questo del *cenacularia exercere*, come si diceva allora, giacchè si riteneva cosa consueta che chi aveva affittato per dieci subaffittava per venti: il pagamento doveva darsi anticipato per un anno o per un semestre e gli affittacamere non guardavano troppo per il sottile il genere dei loro inquilini.

Si consolino dunque quanti sono proprietari e inquilini: il più grande Impero che sia stato nel mondo non seppe risolvere questo umile problema degli alloggi urbani a buon mercato e noi, eredi di Roma, continuiamo a trascinarcelo dietro distraendoci ancora con gli epigrammi di Marziale e le satire di Giovenale.

Guido Calza.

AVVENIMENTI DI GRECIA.



La questione dinastica Greca permane nella più grave oscurità. Costantino regna, mentre l'Intesa non vuol riconoscerlo, bensì accetterebbe di veder sul trono di Grecia il Diadoco Giorgi. Eccoli, nella nostra fotografia, fra un gruppo d'ufficiali di Stato Maggiore romeni. Come si sa il Principe è fidanzato ad Elisabetta di Romania.

Tutti dicono che l'abbonamento alla rivista "TUTTO", vale 100 lire. Noi lo diamo per solo L. 43. Approfittatene.