

**STORIA E VICENDE DI
PALAZZO VIANI – DUGNANI
SEDE DEL MUSEO DEL PAESAGGIO
CONTRIBUTO PER UNA RICERCA**

“Per la stessa ragione del viaggio viaggiare”

Khorakhanè (A forza di essere vento) Anime Salve, **Fabrizio de Andrè** (1996)

PREMESSA

L'esperienza di tirocinio denominata **“La pista giusta”** - iniziata il 7 luglio 2009 e terminata il 5 agosto 2009- ci ha viste impegnate nella ricerca di maggiori informazioni su Palazzo **“Viani - Dugnani”** sede principale del **Museo del Paesaggio** di Verbania – Pallanza.

Il palazzo oggi si presenta così: *si sviluppa su due piani ed è articolato in due corpi di fabbrica uniti ad angolo retto a margine di Piazza Gramsci, a sommità di Via Ruga. Su quest'ultima si apre il monumentale portale d'ingresso, in granito bianco, di gusto tipicamente barocco. L'androne interno si apre su un porticato di quattro archi per lato, sorretto da colonne di granito.. Il cortile, conserva ancora l'elegante cancellata attraverso la quale si scendeva verso il giardino a lago. Si sale al piano nobile tramite uno scalone di accesso anch'esso in granito bianco. Attualmente ospita al piano terra la Gipsoteca Paolo Troubetzkoy e al primo piano la Pinacoteca e la Sezione Archeologia.*

(website: www.museodelpaesaggio.it)



Palazzo Viani – Dugnani - Via Marconi, lato nord



Portale di ingresso. Via Ruga, 44 Lato ovest



Porticato interno: sul fondo la cancellata dalla quale si accedeva al giardino a lago



Scalone di accesso al piano nobile

Molte domande ci sono sorte, partendo proprio dalla più banale: Chi erano i Viani - Dugnani?

Da questa, come attraverso un portone d'entrata, abbiamo dato inizio al nostro "viaggio".

Nel corso della ricerca ci siamo poste altri quesiti la cui risposta non è arrivata, oppure non è sempre stata facile da trovare. Molto spesso per nostra fortuna, si nascondeva tra le carte e i fascicoli impolverati dell'Archivio di Stato di Verbania.

Più il tempo passava, più aumentavano i dubbi e le domande, mentre le risposte scarseggiavano; ma si sa che le risorse fondamentali per i ricercatori sono la pazienza e la curiosità.

Capita così che un giorno, sfogliando l'ennesimo documento, si trova una data o un nome che gratifica di tutte le fatiche!

Certo abbiamo dovuto imparare ad orientarci tra gli indici, leggere i documenti scritti a mano da notai e segretari vari, comprendere a fondo i termini, perché una sola parola mal interpretata avrebbe potuto compromettere il senso generale della ricerca e farci perdere tempo.

E proprio il tempo ci è stato nemico in questo mese, poiché le ore a disposizione erano poche e da investire nella maniera migliore per ottenere un risultato che fosse per lo meno accettabile e che permettesse di avere informazioni più precise su quel palazzo che, al limitare della via Ruga, vediamo tutti giorni ma sulla cui storia non ci siamo mai interrogati.

Ci è sempre piaciuto paragonare la nostra ricerca (ma pensiamo che l'accostamento valga per qualsiasi altra) ad un labirinto nel quale ci siamo addentrate, forse un po' ingenuamente, senza avere veramente idea di quello che ci potesse attendere perché affrontare una ricerca non è stato solo questione di saper leggere atti notarili (che è già un buon risultato) ma piuttosto il rendersi conto che quello che si legge è "antichità", prezioso più di un diamante. E' capire che la Storia è fatta anche dagli uomini di tutti i giorni, da quegli uomini che firmano atti di compravendita o di permuta e di cui nessuno si ricorderà se non chi, armato anche della giusta dose di follia, vuole illuminare anche il buio che si stende sulla memoria della nostra storia, quella locale in cui nomi come "Giuseppe Castelli" ci suonano famigliari anche se di lui in realtà non sappiamo quasi nulla.

Così più ci si avvicina alla luce, più le ombre delle nostre "scoperte" crescono e ci fanno imbattere in nomi meno conosciuti come "*Teresa Viani*" o "*Pietro Croppi fu Tommaso*" e capiamo veramente fino in fondo il significato della frase "ogni risposta genera una nuova domanda".

Non si è mai soddisfatti, si vorrebbe ottenere sempre di più, ma spesso la noncuranza di chi ha scritto il documento o la sfortuna di non poter trovare altre fonti a causa delle vicissitudini che hanno portato alla perdita delle informazioni, ci impediscono di poter rispondere in maniera completa alle nostre domande.

Affrontare una ricerca è come scrivere e al tempo stesso leggere un romanzo di quelli che appassionano e che si leggono in una notte, alla luce di un raggio di luna o di una lampadina per non disturbare chi invece ha preferito coricarsi.

La nostra notte non è ancora terminata: i protagonisti, gli avvenimenti cruciali, le date che abbiamo sono sempre troppo pochi per soddisfare la nostra curiosità e dirci che finalmente si fa giorno e il nostro romanzo è terminato.

Speriamo che chi leggerà queste pagine possa apprezzare come noi questa piccola parte di storia che abbiamo riportato alla luce, perché anche se quello che ci apprestiamo a esporre non è completo come ci si potrebbe aspettare, è stato sicuramente frutto di impegno e di passione che non sono mai mancati, anzi, ci hanno portati a desiderare di condividere le nostre scoperte con chi vorrà ascoltarci, o meglio leggerci.

Crediamo fermamente che a monte di tutto questo ci sia l'amore per la ricerca, il coraggio di non abbattersi alla prima delusione e di non lasciare nessuna strada intentata.

Raccoglieremo qui tutte le informazioni, anche a costo di presentarle in modo poco organizzato, perché pensiamo che possano essere utili per continuare nella ricerca.

Senza alcuna pretesa vi chiediamo di provare a guardare con i nostri occhi l'oceano di carta in cui abbiamo navigato, a percepire la fatica di essere all'altezza della situazione e di fare del nostro meglio per ottenere queste pagine in cui noi rinchiudiamo - come in una cassaforte di vetro - ciò che siamo riuscite a sapere dell'antico Palazzo Viani – Dugnani, di chi lo abitò e di chi lo rese ciò che è oggi: la sede del Museo del Paesaggio.

Serena Marchesi
Matilde Porzio
Liceo “Bonaventura Cavalieri”
Verbania

La ricerca è dedicata al Museo del Paesaggio per i suoi primi cento anni (1909 – 2009).

Ringraziamo in modo particolare la Dott.ssa Valeria Mora direttrice dell'Archivio di Stato di Verbania e il Dottor Leonardo Parachini per la competenza, la collaborazione e la disponibilità dimostrate.

Antonio Massara: una definizione di Museo

“Si potrebbe fare un MUSEO delle COSE INVISIBILI? Se sì, questo dovrebbe essere il Museo del Paesaggio, che vorrebbe raccogliere in un luogo (vigilato dalle Muse?) ciò che non è possibile circoscrivere: gli SPIRITI DEL PAESAGGIO.

Visitatori che cercate degli oggetti per la vostra curiosità, tornate indietro: questo luogo non è per voi. Se volete invece, aggirandovi nelle Sale silenziose pensare un poco: entrate e ascoltate queste parole di fede.”

Così Antonio Massara, fondatore del Museo, inizia un discorso intitolato “Che cosa è il Museo del Paesaggio?” tenuto a Como il 20 dicembre 1915 e dedicato a Marco de Marchi.¹

Noi non ci addentriamo in questa discussione, ma ci proponiamo di indagare sulla storia del Palazzo che ospita attualmente il Museo.

Vicende e proprietari del Palazzo

La storia inizia attorno alla seconda metà del ‘600.

Giovanni Antonio Viani nel 1676 viveva a Pallanza in un palazzo così ampio da aver bisogno di ben 11 domestici.² . Era il discendente di una nobile famiglia di Pallanza, anticamente chiamata dei Viani della Pipera³. Si era sposato con Camilla Paruchetta che gli aveva dato almeno otto figli tra cui **Gabrio**, che ebbe due figli maschi, Giovanni e Giuseppe. Da quest’ultimo, sposatosi con Margherita **Salazar**, nacque **Teresa** (20 ottobre 1765), che ereditò il palazzo di Via Ruga, usato soprattutto per la villeggiatura.



Teresa Viani si era sposata nel 1785 con Giulio **Dugnani**, discendente da un’antica famiglia milanese. Il nome attuale del palazzo deriva proprio da questo matrimonio. In occasione di queste nozze fu pubblicato “*L’allegro. Poemetto di Giovanni Milton in occasione delle felicissime nozze del nobil uomo D. Giulio Dugnani e della nobil donna Teresa Viani*” nel 1785.

¹ Marco De Marchi era nato a Milano nel 1872. Laureato in Scienze Naturali a Pavia, nel suo laboratorio a Pallanza, iniziò una serie di studi e raccolte sul plancton e diede un elenco completo delle specie di invertebrati del Lago Maggiore. Per 24 anni fu presidente della società italiana di Scienze Naturali. Morì nel 1936.

Da: *Museo del Paesaggio 1909 – 1979 . Museo storico artistico del Verbano* , Regione Piemonte, ottobre 1979, pag.74

² Archivio Parrocchiale di San Leonardo, *Stato delle Anime*

³ Vedi “*Il lago Maggiore, Stresa e le isole Borromee colle vite degli uomini illustri*”, Vincenzo de Vit, pagg 108 – 118, Vol. II, Prato, Tipogr. Aldina F. Alberghetti, 1878

Antonio Rosmini in una lettera al Conte Giacomo Mellerio la definì “donna pia e benefica” perché si dedicava a numerose opere di carità; era tra l’altro Dama della Croce Stellata e Dama del Biscottino⁴, partecipava alla vita culturale finanziando restauri di edifici sacri e aveva donato alla Biblioteca Ambrosiana di Milano una lettera di San Carlo Borromeo, una di Andrea d’Avellino, una di S. Alfonso e 29 quadri.⁵ .

La Marchesa, alla sua morte avvenuta a Milano il 22 gennaio 1845, nominò erede dei suoi beni⁶ il Cavalier Giovanni **Vimercati**.⁷

Il Vimercati, entrato in possesso anche del prestigioso omonimo Palazzo Dugnani di Via Manin di Milano lo vendette al Comune di quella città e affittò il palazzo di Pallanza al colonnello Paolo **Solaroli** e a sua moglie Giorgiana Dyce principessa di Sirdhanah con i loro numerosi figli. Il Solaroli (notizia curiosa anche se non ha molta attinenza con le nostre ricerche) forse ispirò a Salgari la figura di Yanez de Gomena nei cicli dei racconti di Salgari. A Palazzo gli nacque e morì nel 1846, un figlio.

Una sede di tale importanza storica e di pregevole architettura, dotata allora di grandi giardini di cui uno “all’inglese”, con vista lago, attirò l’interesse di **Tommaso Croppi**⁸, imprenditore edile di Pallanza, discendente da un’antica famiglia di Premosello, che manifestò l’intenzione di comprare palazzo Viani ; lo acquistò molto probabilmente il 2 maggio 1851.

Ce lo attesta una scrittura dell’**11 agosto 1851**⁹ sottoscritta tra Tommaso Croppi fu Pietro e il Signor Pietro Erba fu Bernardo nella quale il primo promette di cedere un rustico situato all’interno della proprietà “palazzo Viani Dugnani”: “ *qualora riesca a fare acquisto della casa e dei giardini della fu marchesa Teresa Viani vedova Dugnani situati nella detta città di Pallanza contrada della Ruga e delle Carceri, si obbliga di cedere a suddetto Signor Pietro Erba, e rilasciare in assoluta proprietà libera da ogni debito[...] l’intero cascinale esistente nell’angolo del giardino di detta*

⁴ Croce Stellata: ordine austriaco che riuniva nobildonne cattoliche maritate; fu fondato nel 1766 dall’imperatrice Eleonora Gonzaga, Vedova di Ferdinando II. Aveva per distintivo una croce di smalto rosso, orlata d’azzurro, sopra un’aquila bicipite con la scritta “*salus et gloria*”; Dama del Biscottino si definivano le nobildonne che visitavano gli infermi negli ospedali.

⁵ *Guida sommaria per il visitatore della Biblioteca Ambrosiana e delle collezioni annesse*, Milano, Tipografia Umberto Allegretti, 1907

⁶ Il testamento di Teresa Viani fu scritto il 20-12-1835. Data riportata in *Il nuovo giardino di Milano* di Francesco Zanetti, Tipografia Zanetti, Milano, 1869, pag.35. I Dugnani possedevano a Milano anche il Palazzo e le “ortaglie” adiacenti trasformate poi nei Giardini Pubblici della città.

ASVb *Ufficio Insinuazione di Pallanza. Successioni*, vol 11;

ASVb *Ufficio di Insinuazione di Pallanza*, vol. 950: apertura testamento con l’inventario dei beni fatto dal notaio Angelo Manni nel luglio del 1845 ;

ASVb, *Ufficio di insinuazione di Pallanza*, vol 453 descrizione stanza per stanza del Palazzo.

⁷ Discendente della nobile famiglia Vimercati di Sanseverino, non risulta essere parente di Teresa. Si distinse per la sua generosità in opere benefiche . Sposò a Roma Luigia Carlotta di Borbone Litta, vedova di Massimiliano di Sassonia e del commendator Francesco de Rossi.

⁸ Tommaso Croppi: nato a Premosello nel 1802, morto a Pallanza il 1-02-1860. Fu imprenditore edile con interessi e appalti in tutta Italia ed Europa.

⁹ ASVb, *Ufficio di Insinuazione di Pallanza*, vol. 954.

casa tra levante e settentrione, inserviente a scuderia, rimessa e fienile attualmente goduto in affitto in benemerenza dei graziosi riguardi usati ad esso Signor Tommaso Croppi al proposto acquisto della sopraindicata casa e giardini a cui aspirava il medesimo Signor Erba, [...]”.

Un’ulteriore conferma dell’acquisto ci viene da un atto di vendita datato **22 maggio 1852** stipulato tra Tommaso Croppi e il Sig. Giuseppe Alessandro Azari, nel quale il Croppi vende a quest’ultimo “[...]parte del viale esistente innanzi la casa da esso signor Croppi acquistata dagli eredi del fu Marchese Viani – Dugnani posta in questa città nella contrada denominata della Ruga, vicino a San Sebastiano[...]”¹⁰.

Inoltre, grazie a una sentenza¹¹, abbiamo la conferma che Croppi sin dal **2 maggio 1851** era citato come “*acquisitore di diversi beni, posti in questo territorio unitamente ad una ortaglia* ”; tra questi beni sicuramente era compreso il palazzo Dugnani.

Negli anni che seguirono abbiamo ragione di pensare che Croppi abitasse il palazzo in compagnia della moglie e forse del figlio Pietro riconosciuto solo nel 1858, come risulta dall’atto di riconoscimento¹²: “*Il medesimo dichiara di voler riconoscere [...] per vero suo figlio naturale il Pietro Chiesa, procreato da esso dichiarante e dalla Maria Massera del vivente Pietro di Cossogno*”. Aveva infatti sposato Maria **Massera** di Cossogno dalla quale il 26 febbraio 1852, aveva avuto il figlio Pietro, riconosciuto solo nel dicembre del 1858.

La vicenda di questo riconoscimento è piuttosto complicata poiché il bimbo fu battezzato con il nome di Pietro Chiesa figlio di tale Remigio Chiesa e di madre ignota il 28 dello stesso mese. Una volta riconosciuto venne corretto l’atto di battesimo con il cognome di Croppi e il riconoscimento valse al figlio il diritto di erede universale dei beni del padre il quale mancò due anni dopo (2 febbraio 1860).

Nelle quarantasette lunghissime pagine dell’inventario dei beni dell’eredità Croppi abbiamo una descrizione fin troppo minuziosa dei suoi beni come si deduce da questi due esempi: “*Magazzino piano terra, numero otto di pezzi di noce dello spessore di centimetri 10 e della lunghezza di centimetri 40*”; oppure: “*Un pappagallo vivo del valore giudicato di lire cinque*”, mentre per quanto riguarda palazzo Viani c’è un rimando ad una non meglio precisata “busta” contenente i relativi documenti. Si legge inoltre che parte del palazzo era affittata a diversi inquilini.¹³

Croppi nel suo testamento segreto dispose che la moglie ricevesse una pensione di vedovanza che le permettesse di continuare ad abitare il palazzo con il figlio, ma a condizione che non si risposasse.

¹⁰ ASVb, *Uff. Insinuazione di Pallanza*, vol 536. Tommaso Croppi, già proprietario di Palazzo Viani vendette alla Famiglia Azari, sua dirimpettaia, una servitù di passaggio.

¹¹ ASVb, Tribunale di Pallanza, vol. 2033. La sentenza è del 27 settembre 1853.

¹² ASVb, Notaio Albanesi Domenico, vol.11601 Allegato all’atto di riconoscimento, c’è l’atto di nascita e battesimo di Pietro nella chiesa di San Leonardo comune di Pallanza.

¹³ ASVb, Notaio Domenico Albanesi, *Inventario dell’eredità lasciata dal fu Tommaso Croppi spettante all’unico di lui figlio legittimo e naturale Sig. Pietro* (1860)

A questo punto entra nella storia del palazzo **Giuseppe Castelli**.¹⁴



Egli era stato inizialmente il capomastro nell'impresa di Tommaso Croppi e alla morte di costui subentrò nella gestione dell'impresa, riuscendo in poco tempo con appalti di grandi opere infrastrutturali (ponti, argini, canali, ecc.) ad accumulare un ingente patrimonio.

Grazie alle sue ricchezze comprò diverse tenute, alcune delle quali si trovavano nel Lazio, nella zona di Viterbo.

Si può pensare che come coronamento e riconoscimento sociale volesse entrare in possesso di palazzo Viani di Pallanza, allora proprietà del figlio di Croppi, Pietro, al quale Castelli era sempre stato vicino.

Nel **1873**, quando Pietro compì ventun'anni (età in cui allora si diventava maggiorenni), Castelli pensò di proporgli una **permuta di stabili**¹⁵ nella quale il Croppi cede i suoi beni di Suna e di Pallanza compreso un “[...]ampio fabbricato con orti annessi, giardini e rustici denominato attualmente il Palazzo Viani – Dugnani, posto nella via Cavour già della Ruga [...], in cambio della metà delle sue proprietà laziali¹⁶ (acquistate ma non ancora pagate) e di una somma di 20.000 lire per prendersi in carico il mantenimento della madre.¹⁷

Passarono due anni e il 24 maggio del **1875** Giuseppe Castelli morì, lasciando due testamenti olografi, uno del 15 ottobre 1873 e l'altro del 12 agosto 1874, nei quali trasmette il suo patrimonio di circa 400.000 lire all'unico erede, la **Congregazione di Carità**, con l'obbligo di erigere un ospedale intitolato a suo nome che fu inaugurato il 1° giugno 1881.¹⁸

¹⁴ Nacque a Gemonio (Varese). Figlio di Antonio Maria, capo mastro. Trasferitosi a Pallanza con la famiglia, dimostrò fin da piccolo di avere capacità particolari nel lavoro del padre, tanto che venne nominato assistente del Croppi in vari ed importanti lavori. (Vedi Vincenzo De Vit, *Il Lago Maggiore*, Vol. 4, pag.81)

¹⁵ ASVb, Atti dei notai, Angelo Manni, vol. 11919.

¹⁶ Riguardo alla tenuta di Viterbo vedasi GIORGIO MARGARINI - LEONARDO PARACHINI, *Giovanni Franzini. Ascesa e caduta di un commerciante*, “Verbanus” 28/2007, pp 249- 254

¹⁷ Dopo la morte di Giuseppe Castelli, il 30/5/1878 Maria Massera si risposò con Angelo Zigliani (o Ziliani) e andò ad abitare a Suna facendo decadere gli obblighi di mantenimento da parte degli eredi Castelli. Riguardo al contenzioso apertosi in seguito tra la Massera e la Congregazione di Carità di Pallanza vedasi ASVb, *Enti caritativi e Assistenziali. Congregazione di Carità di Pallanza*, b. 248. Da queste carte risulta che il Castelli subentrò a Tommaso Croppi nella direzione della grande e avviata ditta di costruzioni. Subentrò, non rilevò. Leggiamo infatti: «in tutte le imprese che assumeva il Castelli usava dei denari, magazzini, graniti, legnami ed attrezzi del Pietro Croppi», cioè della precedente ditta Tommaso Croppi ereditata dal figlio minorenni Pietro. In più atti notarili la ditta è chiamata «Castelli e Compagno». Il compagno potrebbe essere Pietro Croppi. Nelle carte della Congregazione leggiamo che il Castelli dichiarava «che la sostanza del minore [Pietro] era da lui sempre aumentata» e che «le imprese [...] sempre le assumeva e le conduceva a termine pel minore e nel di lui interesse». I rapporti tra il Castelli e il giovane Pietro Croppi erano sicuramente molto stretti: un rapporto paragonabile a quello tra un padre e un figlio. Pietro «in età infante all'epoca del decesso paterno crebbe e convisse colla madre e con l'ora defunto Castelli Giuseppe, agente di casa ed associato a quella nell'amministrazione delle sue paterne sostanze». Giuseppe Castelli morì a Montecatini il 24 maggio 1875 tra le braccia di Pietro. ASVb, *Fondo Caramora. Tenuta di S. Giuliano in Toscanella*, b. 58.

¹⁸ La Congregazione di Carità venne fondata intorno l'anno 1835 in un locale della Chiesa di S. Rocco.



La Congregazione ereditò anche palazzo Viani, nel quale stabilì i propri alloggi per malati fino al **1878**, quando il Comune di Pallanza si offrì di comprare il palazzo.

Ecco come si presentava nel documento intestato: **“Tenore d’inserito. Descrizione e Stima dei beni stabili dismessi morendo dal Sig. Castelli Giuseppe di Antonio Maria di Pallanza”** del 1875¹⁹: *“Ampio fabbricato signorile denominato il palazzo Viani-Dugnani posto nella via Cavour, già della Ruga, elevato a due piani fuori terra, oltre i sotterranei, e composto cumulativamente di numero 49 locali, con orti, giardini, e rustici annessi, il tutto in*

mappa ai numeri 1044-269.270, ed al numero 172 civico[...].

Dalla via Cavour mediante ampia gradinata e portone in vivo di granito si accede all’interno porticato sostenuto da colonne in vivo, pavimentato di bevole, ed a volto reale.

Dal portico del piano terreno mediante grandioso scalone di granito a tutta alzata, difesa da parapetto a colonnette di pietra di Viggiù si arriva al piano superiore ove trovasi un ampio ripiano coperto a volto come tutto lo scalone.

Dal ripiano suddetto [...] si accede ad un signorile appartamento composto di dieci camere a pavimento di battuto, e con soffitto di legno colorato ad uso antico[...].

Sempre dal ripiano dello scalone per entrata di fronte si entra ad altro signorile appartamento composto di sette locali fra sale, camere da letto, cucina parte a plaffone, e parte a solajo di legno colorato ad uso antico, e pavimentato a battuto ad eccezione di due che sono a tavelle.

Da detto appartamento si passa ad un terrazzo pavimentato di bevole, e munito di parapetto di



pietra di Viggiù e ferro, il quale terrazzo corrisponde ai sottostanti rustici e si estende lungo il muro di cinta in guisa di finto terrazzo sino al cancello di accesso al giardino verso mattino formando con un aspetto simmetrico a finti portici e finestre, nell’interno del cortile.

[...]L’intero caseggiato è coperto da tetto a tegole munito di doccie e principale prospiciente la via Cavour, e superiormente al maestoso portone e gradinata in granito stavvi un antico e ricco balcone in

Questa Congregazione aveva lo scopo di curare i malati, era il vecchio ospedale e quando Castelli morì si trovava in vicolo del Torchio, oggi via A. Manzoni in Pallanza.

¹⁹ ASVb, *Inventario dei beni dell’eredità Castelli*, fogli 119 – 124.

granito e sagomato in parte a forma circolare sostenuto da mensoli pure di granito, con parapetto di pietra di Viggiù e ferro. Il detto fabbricato e cortile occupano un'area di metri superficiali 1237.50 pari a 12 are e centiare 37.

Dal detto cortile, mediante cancellata fissa in ferro di forma arcuata, e pilastri in muratura con cancello di ferro nel mezzo, si passa al giardino che giace sul versante di mattino, cinto di muri in calce, coltivato ad ortaglia con alcune piante da frutti, e due vigorose magnolie lateralmente al detto cancello.

Sul lato di notte stavvi una serra per fiori appoggiata al muro cinta, pavimentata di bevole, e coperta da un solajo in legno con sovrastanti tegole, chiusa da invetriata in legno da fresco inverniciata, e tutt'ora in buono stato, con mensole relative di granito nel muro e basamento generale in vivo e muratura.

Parte del giardino quella precisamente sull'angolo verso il carcere penitenziario acquistata dal signor dottore Bertarelli è divisa dal restante mediante muro a parapetto coperto di lastre granitiche[...].

Nel mezzo della parte principale del giardino, partendo dal detto cancello, e per tutta la sua lunghezza stavvi un viale separato da cordonate in vivo e piastrini di granito a sostegno di vasi per fiori, che mette capo alla via del carcere le entrate mediante cancellata in ferro e pilastri in muratura, e dall'esterna piazzetta di compendio di questa eredità.

La superficie del sottoscritto giardino è di metri quadrati 2025 pari ad are 20 e centiare 25 e 3 pertiche milanesi e tavole 2 circa.

Dal lato di mezzanotte del palazzo si passa ad altro giardino di stile inglese, con piante esotiche di alto fusto, circoscritto da muri in calce con cancello in ferro che mette sulla via Cavour, suddiviso in vari viali di cui uno con prospettiva, con sedili in granito, della superficie di 19 are e centiare 62 pari a pertiche milanesi 3 circa.[...]

Il valore in Comune Commercio di detto stabile complessivamente, tanto, tenuto calcolo del reddito di cui è suscettibile in vista della sua centrale posizione, dello stato in cui si trova, delle riparazioni occorrenti, e delle imposte di cui è gravato, si giudica di Italiane £ 70.000”.

Già nel 1878 - come già ricordato prima - il Comune di Pallanza si offrì di comprare il palazzo, anche se poi la pratica verrà aperta nel gennaio del 1879.

Venne istituita una commissione composta da quattro consiglieri e dal sindaco **Costantino Cietti** per verificare le condizioni e le motivazioni dell' acquisto così come seguono: “*Vista l'utilità ed il decoro che deriverebbe al comune col trasportale nell'attuale palazzo Castelli di proprietà di questa Congregazione di Carità, la sede Municipale ed anche per impiantarvi le scuole femminili*

ed altri uffici, delibera venire nella seguente deliberazione da inviare all'Onorevole Congregazione di Carità di Pallanza[...]"²⁰

Vennero messi in luce i diversi aspetti positivi che questo acquisto avrebbe portato: “[...] Sotto il punto di vista economico, fu questo il primo punto sul quale ci credemmo in dovere di fare i maggiori riflessi donde nell’attuale posizione finanziaria del Comune, prima condizione d’accettabilità d’una proposta a nostro avviso essere quelle che cioè la medesima non porti aggravio al bilancio.[...] Il palazzo Castelli verrebbe utilizzato come segue e cioè vi si porrebbe:

- 1- Uffici Sotto Prefettura (al I piano)
- 2- Alloggio Sotto Prefetto (al I piano)
- 3- Ufficio Telegrafico;
- 4- Pretura (piano terreno)
- 5- Municipio. [...]”²¹

Il palazzo dunque sarebbe stato l’ideale per il Comune, che allora era alla ricerca di una nuova sede per allargare i propri uffici; dai calcoli fatti dalla commissione sembra che le spese necessarie per comprare e ristrutturare il palazzo non gravassero più di tanto sul bilancio del Comune.

Sembrava che tutti fossero d’accordo, invece in una lettera inviata all’Onorevole Deputazione Provinciale di Novara del 4 febbraio 1879 si legge: *“I sottoscritti Elettori o Contribuenti della Città di Pallanza protestano contro la deliberazione del 23 gennaio 1879 del Consiglio Comunale per l’acquisto del palazzo Castelli e dichiarano di far adesione al ricorso che verrà presentato all’Onorevole Deputazione Provinciale allo scopo che sia negata l’approvazione di quella deliberazione veramente rovinosa pel Comune.”*²² (Segue elenco con le firme, non sempre leggibili, di quei cittadini che si opponevano all’acquisto).

Vi erano infatti opinioni contrastanti sulla compravendita: non tutti erano dell’idea che le spese non sarebbero state gravose per l’Amministrazione, anzi un consigliere si dichiarò sempre contrario: “[...] Quattro di quei consiglieri si chiarirono favorevoli al progetto e presentarono in detta seduta una relazione tutta intesa a dimostrare che l’acquisto non avrebbe recato alcun aggravio di sorta nel bilancio Comunale.

Unico dissenziente il sottoscritto manifestò e ripete ora la ferma sua convinzione che i calcoli fatti dai suoi colleghi contenuti nella citata relazione sono soverchiamente ottimisti, che si esagerò il bisogno di fare l’acquisto, si esagerarono i vantaggi del medesimo, mentre si passò sopra a molti a gravi difetti. Ora più che mai il sottoscritto è convinto che la spesa necessaria per la riparazione e

²⁰ ASVb, Comune di Pallanza, busta 204, fascicolo “Compravendita palazzo Castelli”.

²¹ Ibidem

²² Ibidem

riadattamento dei locali non può essere minore di otto o dieci mila lire e così del quartuplo o quintuplo di quella preventivata nella relazione più volte detta.

Anzi ulteriori studi ed informazioni l'autorizzano a dichiarare che non basteranno nemmeno lire dieci mila e probabilmente neanche il doppio. [...]"²³

Viene tirato in ballo anche Pietro Croppi fu Tommaso come testimone del fatto che le condizioni del palazzo fossero pessime e che le spese per adattare le stanze e per il riscaldamento non sarebbero state inferiori a £.30.000.

Nonostante le petizioni e le proteste l'acquisto venne approvato e vennero addirittura fatti dei prestiti e messa all'asta la vecchia sede in piazza Maggiore,²⁴ i cui proventi permisero al Comune di comprare l'immobile per **£ 70.000**, costo già risultante dalla perizia dei beni di Castelli.

Il Comune di Pallanza, versò al tesoriere incaricato dell'eredità Castelli l'acconto di £ 20.000 come risulta dalla ricevuta allegata all'autorizzazione rilasciata dal Segretario di Stato per gli affari dell'Interno.

Per poter coprire le spese in toto vengono anche offerti al Comune dei prestiti di £ **3.000**, come ci risulta dal seguente documento e da altri simili: *“Illustrissimo Signor Sindaco, il sottoscritto nell'interesse della sua città ed onde alla stessa sia facilitata il desiderato trasporto della Sede Municipale, offre in prestito al Comune la somma di £ 3000 al Tasso del 4% colla ricchezza mobile a suo carico e ciò alle condizioni portate della deliberazione consigliare 23 gennaio 1879. Certo che il Municipio vorrà tener calcolo di questa mia offerta, porgo alla S.V. i più cordiali saluti. Moriggia Giovanni Battista. Pallanza 13 maggio 1879.”*²⁵

Una volta divenuto proprietario dell'intero fabbricato e dei due giardini il Comune decise di venderne alcune parti e il 31 ottobre 1879 il sindaco Cietti - durante una riunione del Consiglio Comunale - decise anche di costruire una piazza.

Poiché si doveva aprire una strada lungo la facciata principale di Palazzo Viani, il Comune di Pallanza decise per questo di vendere una parte di quei giardini (Mq 817). L'atto di vendita venne rogato dal notaio Giovanni Vogini il 5 gennaio 1880²⁶; la vendita fruttò £ 7.040.

La nuova strada fu prima chiamata “Via del Municipio” poi fu dedicata a Felice Cavallotti e dal 14 marzo 1930 è intitolata a Guglielmo Marconi.

Il terreno del giardino, fu suddiviso successivamente in lotti, venduti a condizione che i compratori rispettassero il progetto dell'Ing. Maulini, il quale aveva previsto che gli edifici sarebbero stati

²³ Ibidem

²⁴ La Rivista “*Lago Maggiore*” di Ascona, (Canton Ticino) riporta l' Avviso d'Asta per la vendita di uno stabile in cui si rende noto che il giorno 20 ottobre 1879, alle ore due pomeridiane si procederà con il metodo della candela vergine, all'incanto della casa che già serviva per sede del comune, sita in bella posizione, nel centro della piazza maggiore (oggi Piazza Garibaldi). L'incanto si apriva in base a £ 20.000.

²⁵ ASVb, Comune di Pallanza, busta 204, fascicolo “*Compravendita palazzo Castelli*”.

²⁶ ASVb, Uff. Registro, vol 819.

situati ai lati della piazza, circondata da un porticato per il libero passeggio con colonne, giardini e capitelli a spese degli acquirenti. Si formò così una piazza ancora esistente, denominata “Piazza del Progresso” che nel novembre 1923 divenne “piazza IV novembre” e dal 29 maggio 1948 è intitolata a Carlo Pedroni.²⁷ La residua porzione di giardino verso lago fu utilizzata tra il 1910 e il 1912, per la costruzione di un edificio scolastico, che prolungò il corpo di fabbrica parallelo a Via Marconi.



Negli anni successivi, fino ai primi del ‘900 il Palazzo in questione fu sede anche del Civico Collegio – Convitto, della Biblioteca Comunale, fino al 1909, del Regio Ginnasio, fino al 1902 e delle Scuole Elementari fino al 1914.

Apriamo ora una breve, ma utile parentesi. In quegli anni (..e ancora oggi!) in Italia si assisteva ad una progressiva distruzione ambientale, nel convincimento che il “progresso” si identificasse esclusivamente nella costruzione di edifici, fabbriche ed altre opere pubbliche, ritenendo la tutela del paesaggio come un fattore di secondaria importanza. Le leggi erano insufficienti e chi difendeva il paesaggio lo faceva pensando al “pittoresco”, ai luoghi caratteristici, e non giudicandolo la “risultante territoriale di tutta una serie di fattori umani, climatici, naturali, economici e sociali fra di loro in stretta connessione”.²⁸



Antonio Massara, professore del Regio Ginnasio, convinto assertore di quest’ultima tesi, sostenuta con passione sulla rivista “Verbania” di cui era direttore, comunicava l’inaugurazione del **Museo Storico e Artistico del**

Verbania per il 19 settembre 1909.



Il Museo doveva svolgere “ *un’opera di educazione e di persuasione perché il rispetto alla natura sia più sentito che imposto e la febbrile attività umana ne trasformi, non ne deformi i divini aspetti*”. (A. Massara)

Invito alla mostra tenuta a Casa Viani, settembre 1909

²⁷ Mario Bertolo, “Verbania città nuova dalla storia antica”, vol. III, pag. 146, Tipolito Centrostampa, Novara, 1988

²⁸ Tratto da “Antonio Massara: In difesa del paesaggio”, saggio di Renata Lodari in *Museo del Paesaggio 1909 - 1979*, Tipogr. Cerutti, Intra, 1979, pagg.52-53. Pubblicazione patrocinata dall’Ass. Cultura e Istruzione della Regione Piemonte.

L'inaugurazione avvenne in “**Casa Viani**” che non bisogna confondere con il “palazzo” di cui stiamo facendo la storia.

Situata anch'essa in Via Ruga, fu acquistata dal Comune²⁹ nel giugno del 1909 dal fallimento della Banca di Agostino Viani con l'intento di aprire una nuova strada, che sarà realizzata solo nel tratto da piazza Giovanni XXIII fino alla Ruga (oggi via Albertazzi). L'inaugurazione fu fatta in quella sede perché il Consiglio comunale di Pallanza aveva nel frattempo accettato la cessione del museo alla città e stanziava una somma annua di Lire 300 per il mantenimento dello stesso.

Nei primi mesi del 1910 il Museo venne poi trasferito al piano superiore **dell'Asilo di Pallanza** (sull'attuale viale Azari) e nel gennaio venne approvato il primo Statuto.

La prima mostra del 1910 proponeva opere di Eugenio Gignous, Luigi Bolongaro, Max De Fichard, e Achille Tominetti ed il Museo aveva già organizzato una raccolta di stampe e di fotografie.³⁰

Finalmente il **6 settembre 1914**, il museo con la nuova denominazione “**del Paesaggio**” trovava la sua sede stabile nel palazzo Viani –Dugnani, grazie all'intervento di Marco De Marchi e ad una convenzione tra il comune ed i soci fondatori³¹ che con l'appoggio di enti pubblici, il Ministero della Pubblica Istruzione, la Provincia, il Touring Club, la Pro Verbanò, la Camera di Commercio di Novara, vedevano l'utilità di una istituzione verbanese che risolvesse problemi di conservazione artistica.

I quindici locali del piano nobile venivano restaurati dall'ing. Lavatelli. (vedi piantina)

L'inaugurazione avveniva il **6 settembre 1914**, con una mostra di Eugenio Gignous, di Guido Boggiani e dei paesaggisti lombardi, in occasione della quale veniva pubblicato il primo catalogo. In quegli anni il museo poteva vantare una collezione di opere di Daniele Ranzoni, Filippo Carcano, Mosè Bianchi e altri, cui seguirono donazioni di artisti locali come Tominetti, Tozzi, Gignous e Bolongaro.

Invito per la mostra di E. Gignous e G. Boggiani, 1914



Frontespizio del primo catalogo del Museo del 1914



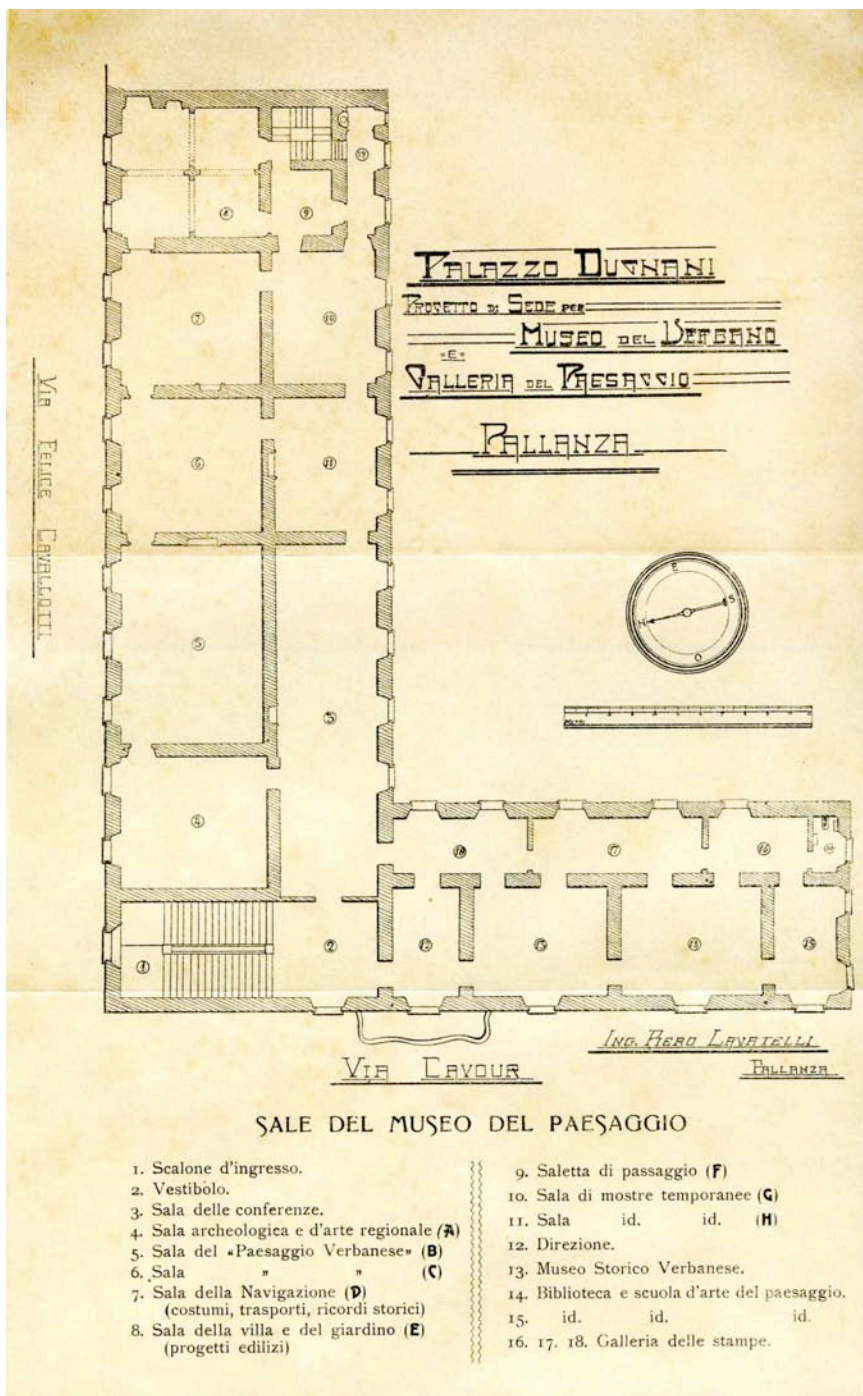
²⁹ La casa, fu acquistata poi dalla Banca Di Novara e demolita ed i magnifici affreschi che decoravano la facciata andarono distrutti.

³⁰ Tratto da “Museo del paesaggio 1909 -1979”, saggio di Laura Luisi in *Museo del Paesaggio 1909 - 1979*, pag. 68, Tipogr. Cerutti, Intra, 1979. Pubblicazione patrocinata dall'Ass. Cultura e Istruzione della Regione Piemonte.

³¹ Ibidem, pag.88. Primi fondatori furono: William Kaupe, Principessa Teresa Colonna Caracciolo, Edoardo Saporiti, Comm. Conte Tullio Cantoni Mamiani della Rovere, Ing . Cesare e Dott. Luciano Fantoli, e un elenco lunghissimo di benemeriti.

Nel 1915 l'allestimento era quasi definitivo. Le opere vennero distribuite nei quindici locali e fu allestita anche una Sala del "Paesaggio Architettonico" pensata in funzione dell'architettura di villaggi, case e giardini (vedi piantina, sala n° 8). Nella sala "Bianco e Nero", curata da Raffaello Giolli (vedi piantina, sala n° 16,17,18), furono esposte acqueforti di paesaggi ed architetture alpine.

1914. SALE DEL MUSEO DEL PAESAGGIO



Piantina del Museo del Paesaggio realizzata dall' Ing. Lavatelli, allegata al catalogo della prima mostra a Palazzo Viani - Dugnani, 1914

1. Scalone di ingresso
2. Vestibolo
3. Sala delle conferenze
4. Sala archeologica e d'arte regionale
5. Sala "Paesaggio Verbanese"
6. Sala "Paesaggio Verbanese"
7. Sala della Navigazione (costumi, trasporti, ricordi storici)
8. Sala della villa e del giardino (progetti edilizi)
9. Saletta di passaggio
10. Sala di mostre temporanee
11. Sala di mostre temporanee
12. Direzione
13. Museo storico verbanese
14. Biblioteca e scuola d'arte del paesaggio
15. Biblioteca e scuola d'arte del paesaggio
- 16.17.18. Galleria delle stampe



1914 . Galleria delle stampe . Oggi vi sono esposte le opere dei Divisionisti



Salone interno (1914). Oggi vi sono esposte le opere di Arnaldo Ferraguti e di Sophie Browne

Le quindici sale concesse al museo furono modificate soprattutto per creare maggior superfici espositive. Se si confrontano infatti la piantina del piano nobile del 1979 e quella del 1912, si nota che sono state chiuse numerose porte e finestre (in almeno nove stanze).

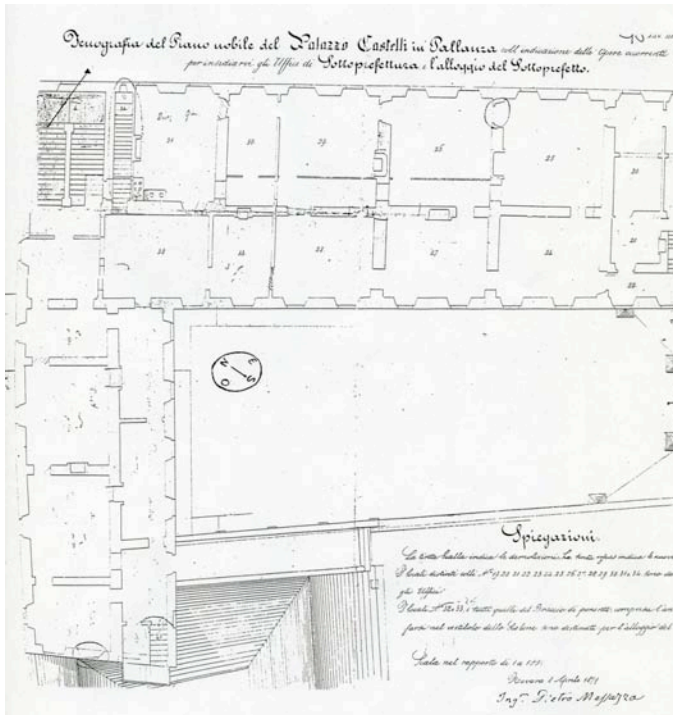
Nel tempo le sale del Museo hanno subito altre, diverse trasformazioni e sono state restaurate per rispondere alle esigenze di conservazione e di tutela delle opere.

Quest'anno per la ricorrenza del Centenario, il Palazzo che ospita il Museo sarà dotato per la prima volta di un moderno sistema di riscaldamento che ne permetterà la frequentazione anche nei mesi invernali.

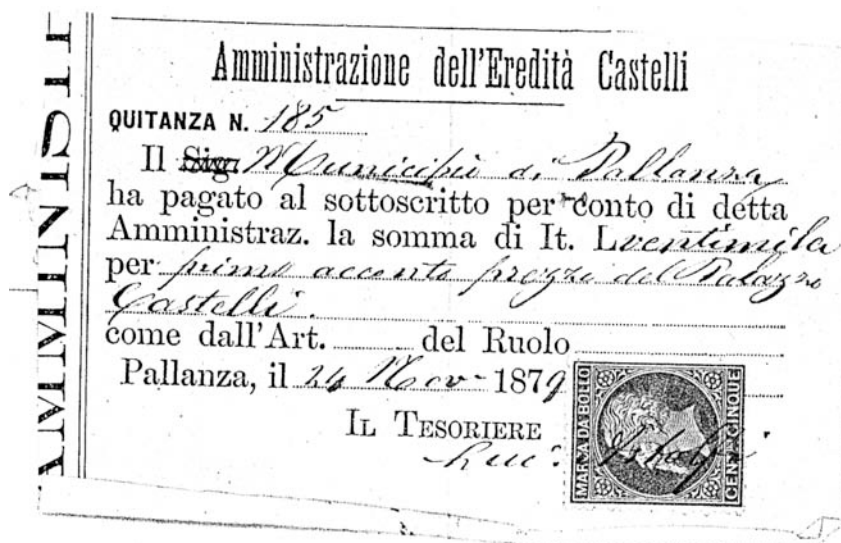
Per scoprire quali sono oggi i suoi tesori, non vi resta altro da fare: dovete visitarlo!

ALTRI DOCUMENTI

- **Incognografia del Piano Nobile del Palazzo Castelli in Pallanza, coll'indicazione delle opere occorrenti per insediarvi gli Uffici di Sottoprefettura e l'alloggio del Sottoprefetto, 1879**



- **Ricevuta di pagamento di 20.000 lire pagate dal Municipio di Pallanza come acconto al tesoriere incaricato dell'eredità Castelli (24 novembre 1879)**



Trascrizione dell'inventario dei beni di Giuseppe Castelli (1875)

fogli 119 -124

*Archivio di stato di Verbania,
inventario dell'eredità di Giuseppe Castelli*

*Tenore d'inserto
Descrizione e stima
Dei beni stabili dismessi morendo
dal
Signor Castelli Giuseppe di
Antonio Maria di Pallanza*

In territorio di Pallanza.

Ampio fabbricato signorile denominato il palazzo Viani-Dugnani posto nella via Cavour, già della Ruga, elevato a due piani fuori terra, oltre i sotterranei, e composto cumulativamente di numero 49 locali, con orti, giardini, e rustici annessi, il tutto in mappa ai numeri 1044-269.270, ed al numero 172 civico, e suddiviso come segue.

Dalla via Cavour mediante ampia gradinata e portone in vivo di granito si accede all'interno porticato sostenuto da colonne in vivo, pavimentato di bevole, ed a volto reale.

A destra entrando dalla gradinata, separata dal portico mediante peristilio in legno (pusterla) trovasi un locale per studio pavimentato di battuto semplice, a solajo, in seguito allo studio altro locale ad uso ripostiglio della frutta pure a semplice battuto, ed a solajo: rivoltando verso il lato di meriggio, e sotto il terrazzo trovasi di seguito tre locali rustici al pian terreno per ripostiglio di legno, pavimentati a battuto ed a solajo, con soprastanti tramezzati rustici pure per ripostiglio a solajo e battuto.

Dal detto porticato che si estende anche lungo il lato di mezzanotte per ampia strada in vivo si discende alle cantine sotterranee le quali hanno accesso anche dalla via Cavour per apposita scaletta in vivo di recente costruzione, e che occupano tutta l'estensione dei due lati del fabbricato verso ponente e notte; dette cantine divise in quattro compartimenti sotto a volto reale, e pavimentate in parte a beole, ed in parte a ciottolato e battuto, un posso d'acqua irvea(?) in servizio delle medesime(?) .

Ritornando sotto il porticato verso mezzanotte per un corridojo pavimentato a battuto ed a plaffone, si accede alla cucine ed a due altre camerette annesse in servizio della cucina tutte e tre pavimentate in semplice battuto ed a volto.

Tanto dal detto corridojo quanto dal porticato si passa ad un grandioso salone, ad altro attiguo, ed a due camere da letto di cui una con alcova già ad uso oratorio, pavimentate di battuto ed a volto reale.

Per corridojo in seguito ai detti locali si comunica verso mezzanotte al giardino, e verso mezzogiorno a due ampi locali l'uno per sala, e per camera da letto l'altra, e quelli precisamente occupati dal defunto Castelli con pavimento a palchetto ed a volto, e provvisti di apposito calorifero.

Dallo stesso corridojo ove trovansi due latrine ed un sottoscala, mediante scala di servizio in granito e difesa da parapetto in ferro, si accede al piano superiore, a metà scala trovansi una camera piccola servita da corridojo pavimentato a semplice battuto ed a volto, ed in cima alla scala stessa che mette ai sottotetti altre piccole camerette a solajo ed a battuto.

Da questa scala di servizio si accede anche al sottodescritto piano nobile, che ha però il suo accesso dallo scalone principale.

Dal portico del piano terreno mediante grandioso scalone di granito a tutta alzata, difesa da parapetto a colonnette di pietra di Viggiù si arriva al piano superiore ove trovansi un ampio ripiano coperto a volto come tutto lo scalone.

Dal ripiano suddetto a sinistra entrando si accede ad un signorile appartamento composto di dieci camere a pavimento di battuto, e con soffitto di legno colorato ad uso antico, e tre camere più piccole divise con alcove pure con pavimento di battuto ed a volto, con corridojo e latrina annessa.

Altra latrina e dispensa trovansi al fianco della prima camera e cucina entrando nel detto appartamento dello scalone.

Sempre dal ripiano dello scalone per entrata di fronte si entra ad altro signorile appartamento composto di sette locali fra sale, camere da letto, cucina parte a plaffone, e parte a solajo di legno colorato ad uso antico, e pavimentato a battuto ad eccezione di due che sono a tavelle.

Da detto appartamento si passa ad un terrazzo pavimentato di bevole, e munito di parapetto di pietra di Viggiù e ferro, quale terrazzo corrisponde ai sottostanti rustici suddescritti e si estende lungo il muro di cinta in ghisa di finto terrazzo sino al cancello di accesso al giardino verso mattino formando con un aspetto simmetrico a finti portici e finestre, nell'interno del cortile.

Ancora dallo stesso appartamento mediante scala in vivo sul cui primo ripiano trovansi una latrina si discende a due ammezzati che restano sopra lo studio e la camera attigua, pavimentati a battuto ed a solajo, discendendo la stessa scala per un'altra andata si trova una cucina con annessa latrina, a pavimento di battuto ed a solajo, in cattivo stato, ed inferiormente sull'altro ripiano si ha accesso ad un locale a solajo plafforato, ed a battuto semplice cui su comunica anche dal ballatojo dell'attigua casa pure di questa eredità descritta al numero 9.

Dal medesimo ripiano discendesì con scala in vivo in una delle anzidette cantine sotterranee con sortita della scala stessa sulla via Cavour mediante corridojo comune collo stesso caseggiato descritto al detto numero 5.

L'intero caseggiato è coperto da tetto e tegole munito di doccie e tubi discendenti per lo scarico delle acque pluviali; sulla facciata principale prospiciente la via Cavour, e superiormente al maestoso portone e gradinata in granito stavvi un antico e ricco balcone in granito e sagomato in parte a forma circolare sostenuto da mensoli pure di granito, con parapetto di pietra di Viggiù e ferro.

Tutti i chiudimenti in generale sono tutt'ora in discreto stato, nuove finestre sono munite delle occoretti inferriate, ed in ogni appartamento stavvi un competente numero di camini in marmo assortito come anche nei locali del pian terreno, altri alcune Franklin.

L'assieme del fabbricato è in mediocre stato di conservazione già riguardo alla muratura, coloritura delle pareti pavimenti e verniciature; il cortile che trovansi fra i tre locali è selciato in piccoli ciottoli con giunte in begola e pietra forata nel mezzo nel defluivo delle acque.

Il detto fabbricato e cortile occupano un'area di metri superficiali 1237.50 pari a 12 are e centiare 37.

Dal detto cortile, mediante cancellata fissa in ferro di forma arcuata, e pilastri in muratura con cancello di ferro nel mezzo, si passa al giardino che giace sul versante di mattino, cinto di muri in calce, coltivato ad ortaglia con alcune piante da frutti, e due vigorose magnolie lateralmente al detto cancello.

Sul lato di notte stavvi una serra per fiori appoggiata al muro cinta, pavimentata di bevole, e coperta da un solajo in legno con sovrastanti tegole, chiusa da invetriata in legno da fresco inverniciata, e tutt'ora in buono stato, con mensole relative di granito nel muro e basamento generale in vivo e muratura.

Parte del giardino quella precisamente sull'angolo verso il carcere penitenziario acquistata dal signor dottore Bertarelli è divisa dal restante mediante muro a parapetto coperto di lastre granitiche, coi relativi tombini dello scolo delle acque che si immettono in apposita sottostante cisterna scoperta.

Nel mezzo della parte principale del giardino, partendo dal detto cancello, e per tutta la sua lunghezza stavvi un viale separato da cordonate in vivo e piastrini di granito a sostegno di vasi per fiori, che mette capo alla via del carcere le entrate mediante cancellata in ferro e pilastri in muratura, e dall'esterna piazzetta di compendio di questa eredità.

La superficie del sottoscritto giardino è di metri quadrati 2025 pari ad are 20 e centiare 25 e 3 pertiche milanesi e tavole 2 circa.

Dal lato di mezzanotte del palazzo si passa ad altro giardino di stile inglese, con piante esotiche di alto fusto, circoscritto da muri in calce con cancello in ferro che mette sulla via Cavour, suddiviso in vari viali di cui uno con prospettiva, con sedili in granito, della superficie di 19 are e centiare 62 pari a pertiche milanesi 3 circa.

Tanto il palazzo quanto l'interna corte ed i due giardini soprascritti formano un solo assieme di stabili a cui coerenza a levante via del carcere centrale e f.lli Erba fù Pietro, a mezzogiorno vicolo del torchio, Viani Ingegnere Filippo e nipoti, dottore Pirinoli cavalier Giovanni, ed altra casa di questa eredità a ponente via Cavour, ed in parte il fabbricato nuovo a botteghe pure di questa eredità, ed a notte via Cavour, e f.lli Erba fù Pietro.

Il valore in comune commercio di detto stabile, complessivamente, tenuto calcolo del reddito di cui è suscettibile in vista della sua centrale posizione, dello stato in cui si trova, delle riparazioni occorrenti specialmente al tetto, che è in cattivo stato, e delle imposte di cui è gravato significa di italiane lire 70.000.