



*TURISMO e Psicologia*

Rivista interdisciplinare di studi, ricerche e formazione

**VILLE VENETE E POSSESSO FONDIARIO**

*Mauro Vigato*  
Storico



---

**PADOVA UNIVERSITY PRESS**

## VILLE VENETE E POSSESSO FONDIARIO

### RIASSUNTO:

Il sorgere di splendide dimore che noi definiamo oggi come “ville venete” nell'area sud occidentale del territorio padovano tra XVI e XVIII secolo fu la conseguenza di una politica di massicci investimenti fondiari da parte del patriziato marciano iniziata già all'indomani della conquista di Padova e proseguita poi grazie alla liquidazione del patrimonio Estense, nella seconda metà del secolo XV.

Superata la grave crisi di Cambrai, tale processo non si arrestò, ma venne anzi favorito, nella seconda metà del secolo XVI, dalle grandi opere di bonifica intraprese in quest'area con la formazione del “Retratto del Gorzon”. Migliaia di ettari vennero così progressivamente guadagnati all'agricoltura, a cui seguì una generale riorganizzazione fondiaria e poderale di questi grandi patrimoni immobiliari.

*Parole chiave:* Ville Venete, possesso fondiario.

## Ville venete e possesso fondiario

Il sorgere ed il moltiplicarsi anche nell'area sud -occidentale del territorio padovano, tra XVI e XVIII secolo, di edifici, o meglio, di complessi immobiliari architettonicamente rilevanti che oggi definiamo con il termine di “ville venete”- pur nell'estrema varietà tipologica che li caratterizza -, sono strettamente correlati ad un fenomeno che in qualche misura precede la loro edificazione, vale a dire il rilevante passaggio di proprietà fondiaria ed immobiliare nelle mani di famiglie di primo piano della nobiltà veneziana, avviatosi già a partire dai primi anni successivi alla conquista di Padova e del suo territorio da parte di Venezia. L'incameramento e la successiva vendita all'incanto dei beni ex Carraresi, decreterà ad esempio a Monselice l'arrivo, già agli inizi del XV secolo, dei Marcello e dei Duodo, che andranno ad affiancarsi in qualità di proprietari fondiari al già presente - fin dai secoli medievali - monastero veneziano di S. Zaccaria.

Sempre nel corso del XV secolo, al patriziato lagunare si presentò un'ulteriore occasione di ghiotti investimenti fondiari in quest'ambito territoriale quando venne posto all'incanto il patrimonio del ramo cadetto degli Este, successivamente alla morte del suo ultimo rappresentante, il marchese Bertoldo, avvenuta nel 1466, e poi ancora negli anni '80 del secolo, quando la sconfitta subita dal duca Ercole d'Este, duca di Ferrara, nella guerra contro la Repubblica di Venezia, ebbe come conseguenza diretta la liquidazione del suo ingente patrimonio immobiliare (la cosiddetta Camerlengheria Estense), ricco di migliaia di campi, rendite livellarie e di varia natura situato prevalentemente in quest'ambito territoriale, culla d'origine, ab antiquo, del potere e della ricchezza della casata.

L'irruzione sulla scena di questi nuovi grandi proprietari avrebbe inevitabilmente finito per determinare profondi mutamenti in ambito locale per il coacervo di diritti di varia natura che sovente si sovrapponevano su queste terre di recente acquisizione. Si trattava infatti per la maggior parte di vaste estensioni vallive a ridosso dei bacini palustri che costellavano a quel tempo il basso Padovano: migliaia di ettari di valli sui quali spesso gravavano vincoli livellari e consuetudinari di cui beneficiavano, da secoli, le locali comunità, spesso all'origine di lunghi contenziosi con i nuovi proprietari.

E pur tuttavia, ancora alla fine del XV secolo, questo ampio patrimonio immobiliare non si prestava per la gran parte allo sfruttamento agricolo. Le condizioni ambientali che ancora caratterizzavano ampie estensioni del Montagnanese, dell'Estense, del Monselicense – ma più in generale l'intero basso Padovano – erano tali che le attività praticabili – e dunque i redditi ricavabili da tali beni - si limitavano alla pesca, al pascolo, alla raccolta delle canne palustri e poco altro.

Naturalmente, non tutte le proprietà che erano andate acquisendo famiglie come i Pisani, i Contarini, i Dandolo, i Barbarigo, per citare solo alcune, erano costituite da valli e paludi; oggetto dei loro investimenti erano stati anche terre e poderi vocati alla produzione di cereali e vino, sovente corredati da unità immobiliari che a volte le fonti ci indicano provviste di orti e di “broli”, e che il proprietario si riservava per uso personale. Non sono ancora, naturalmente, le ville che conosciamo, ed infatti nel suo “Itinerario” in Terraferma del 1483, per la parte occidentale del Padovano Marin Sanudo non rilevava che pochissimi esempi di residenze veneziane, per lo più dislocate entro o nei pressi delle “terre” murate come Este o Monselice.

Superata la grave crisi di Cambrai, agli inizi del secolo successivo, quando Venezia aveva rischiato di perdere il suo stato di Terraferma – che era stato percorso, per anni, da eserciti di varie nazionalità, con tutte le nefaste conseguenze che ne erano seguite agli uomini e ai loro beni -, l'acquisizione di nuove proprietà da parte del patriziato marciano riprese già a partire dagli anni '30 – '40 del secolo, a cui si accompagnò un'intensa attività edilizia di rinnovamento delle preesistenti unità immobiliari

rurali danneggiate dalla guerra - spesso con la sostituzione della paglia e del legname con il coppo e il mattone -: altro segnale di un rinnovato interesse all'investimento fondiario.

All'origine di questo rinnovato interesse già nel corso della prima metà del Cinquecento contribuirono vari fattori: i primi segnali di crisi dei traffici commerciali e dei rapporti con il mondo ottomano; il progressivo aumento dei prezzi dei cereali, che proprio a partire dagli anni venti iniziarono la loro lunga corsa al rialzo; l'aumento costante della popolazione e dunque della richiesta di prodotti alimentari per il rifornimento dei mercati cittadini; la concomitante crisi del mondo rurale, posto in difficoltà dallo stesso incremento demografico – responsabile della frantumazione di molti capitali – ma anche dalle crisi di sussistenza degli ultimi anni del secondo decennio, che facilitarono il rastrellamento dei loro beni da parte dei gruppi sociali economicamente più forti – la nobiltà marciiana, come si è detto, ma anche le élites cittadine e locali.

Questo insieme di fattori favorì non soltanto l'ingresso in scena di nuovi proprietari, o il progressivo accrescimento di patrimoni fondiari già consolidati, ma fu alla base anche del grande intervento idraulico concepito per questo territorio e realizzato a partire dagli anni '60 che ridisegnò gran parte della sua antica idrografia allo scopo di “retrarre” le ampie distese vallive e paludose di cui si è detto, in mano, per la gran parte, proprio a famiglie del patriziato marciano. La realizzazione del progetto – il deflusso al mare delle acque che insistevano nelle aree palustri mediante il Gorzone e la rete idrografica che ad esso si raccordava - pose le premesse per la conversione di migliaia di ettari di valli “inutili” in terreni destinabili alla produzione agricola, a cui si accompagnò sovente un radicale riassetto poderale delle aree interessate dai lavori. Dove prima si stendevano aree palustri indistinte, i cui confini erano spesso delimitati da segni mobili ed effimeri, ora la rete delle scoline di sgrondo degli appezzamenti fissava una nuova e più certa trama poderale.

Le nuove terre vennero per la gran parte organizzate in aziende di grandi o medie dimensioni, provviste delle necessarie unità immobiliari di corredo, gestite da conduttori mediante contratti di affitto o “alla parte”, mentre alcune di queste unità immobiliari riservate ad uso padronale iniziarono a subire quella “trasformazione” che le avrebbe portate ad assumere forme architettoniche - e valenze simboliche – volte a testimoniare ed esaltare lo status, il prestigio e la ricchezza economica dei loro proprietari. Un caso per certi versi esemplare di un tale processo è rappresentato dalla trasformazione a cui furono soggette le terre possedute dalla famiglia padovana dei Grompo, nella località, in territorio di Villa Estense, che da questa famiglia origina il nome. Qui i Grompo avevano estese proprietà il cui possesso risaliva ad antica data, al medioevo, e tuttavia, ancora nella prima parte del secolo XVI, l'area pativa di un precario assetto idraulico. Le testimonianze dei proprietari rilasciate nel corso del XV secolo – prima metà del successivo descrivono queste terre per lo più soggette a periodiche escrescenze d'acque che ne rendeva problematica la messa a coltura. . Solo sulle aree altimetricamente più favorevoli – i dossi – le colture agricole tradizionali trovavano posto, mentre ampie superfici meno favorite erano lasciate a prato e destinate per lo più al pascolo degli animali (la presenza di pastori è ampiamente testimoniata). Sempre da queste testimonianze sappiamo che la famiglia aveva qui una “casa” ad uso padronale, ma la descrizione di tale edificio non sembra rivelare una particolare valenza architettonica, se non che era una casa “da muro”. A partire dalla seconda metà del XVI secolo tuttavia, le opere di bonifica di cui si è detto interessarono direttamente anche le loro terre e, nonostante gli iniziali problemi derivanti proprio da questi lavori, nei decenni successivi i Grompo videro aumentare progressivamente la superficie agraria utile sottratta alle acque - e dunque la redditività di queste terre – al punto da concepire un radicale e più razionale assetto poderale dell'intera area: progetto che contemplò pure, di pari passo, la trasformazione dell'antica casa “da muro” patronale in quella che sarebbe stata descritta a partire dagli anni '40 - '50 del secolo successivo come una “grande casa da stazio”, ad indicare che il processo di trasformazione dell'originario immobile nel primo nucleo della “villa” deve essere avvenuto proprio in questi decenni, in concomitanza con il nuovo assetto poderale di cui si è detto. Analoghi processi, tra

TURISMO E PSICOLOGIA, 8 (special issue), 2015

XVI e XVII secolo , sono rilevabili anche per altre aree contigue e con modalità e scansioni sostanzialmente simili – e vien qui da pensare ad un esempio geograficamente non molto discosto: l'edificazione della Palazzina Pisani, in località Tre Canne, a Vighizzolo, ai margini delle estese proprietà fondiarie che questa famiglia possedeva nell'area un tempo occupata dal lago, ma anche l'edificazione di villa Barbarigo a Merlara, solo per fare un altro esempio. In ogni caso, la trasformazione degli originari complessi immobiliari nelle splendide dimore che ancora resistono alle insidie del tempo fu l'elemento per certi versi più appariscente di un processo di più lungo periodo che traeva origine dall'acquisizione, razionalizzazione e successiva valorizzazione di consistenti patrimoni fondiari. Una “presenza” così pervasiva, quella delle grandi famiglie della nobiltà marciana – ma non solo -, tale da incidere ai più vari livelli, dall'ambito socio-economico a quello paesaggistico ed ambientale. Una presenza plurisecolare tangibile, testimoniata non soltanto dai manufatti ma dalla stessa trama del territorio e dalla sua “memoria”: quella toponomastica che a tutt'oggi, in questa come in altre aree, di queste trasformazioni serba ancora il ricordo.