

Il Condominio:

L'insula era una tipologia edilizia che costituiva, in buona sostanza, il condominio dell'antica Roma tardo-repubblicana e, poi, imperiale. Nella forma più tipica si trattava di edifici quadrangolari, con cortile interno (cavedio), talvolta porticato, sul quale erano posti i corridoi di accesso alle varie unità abitative (diremmo oggi gli "appartamenti"). Questi edifici erano composti da un piano terra, in genere destinato a botteghe di vario genere (tabernae), dotate di un soppalco per deposito di materiali e/o alloggio degli artigiani più poveri, e da piani superiori, destinati agli alloggi, via via meno pregiati verso l'alto. Le unità avevano in genere da tre a dieci vani, tra i quali uno di solito era di dimensioni maggiori rispetto agli altri e in posizione migliore. Il primo piano, solitamente, ospitava le abitazioni di maggior pregio, spesso servite da una balconata lignea o in muratura su mensole, che percorreva l'intero affaccio stradale. Il prospetto a mattoni, in genere, non veniva intonacato, ma l'effetto policromo poteva comunque essere determinato dall'uso di laterizi di colori e tonalità diverse per i vari elementi architettonici. I solai e le coperture erano spesso sostenute da volte, che garantivano maggiore stabilità. Mancavano i servizi igienici, essendo notoriamente usate a tale scopo le latrine pubbliche e le terme. A Ostia antica se ne conservano diverse tipologie, a volte riunite in caseggiati che comprendevano anche spazi per attività artigianali e servizi comuni (per esempio il caseggiato di Diana). In particolare a Roma, si trattava di veri e propri palazzi di appartamenti in affitto (cenacula). Ampie parti (solai, sopraelevazioni, ballatoi) erano costruite in legno e a volte le nuove costruzioni si appoggiavano ai muri perimetrali di quelle precedenti, appoggiandosi le une alle altre. A causa dell'affollamento del centro cittadino, gli edifici erano giunti a svilupparsi in altezza anche sino a 10 piani, nonostante il tentativo di limitarne l'altezza per legge: sotto Augusto, il limite massimo di altezza era stato fissato a 70 piedi, pari a poco meno di 21 m, ma di fatto venivano tollerate entro certi limiti le sopraelevazioni in materiali più leggeri. In media comunque i piani erano quattro. Le insulae di epoca imperiale (soprattutto a partire da Traiano e Adriano) furono caratterizzate da una notevole uniformità e razionalità nell'impianto, che erano frutto di quella particolare mentalità dei ceti mercantili e urbani ai quali esse erano destinate. La costruzione delle insulae e il loro affitto costituiva, in particolare a Roma, una importante fonte di reddito e di affari, e delle vere e proprie speculazioni vennero messe in atto in alcuni casi, risparmiando sulla quantità e qualità dei materiali da costruzione. Giovenale e Marziale tra la fine del I secolo e gli inizi del II, danno un vivido quadro della vita in queste abitazioni, tra il pericolo di crolli e incendi. Dopo il grande incendio di Roma, l'imperatore Nerone dettò norme molto severe per la costruzione delle insulae, proibendo che avessero muri perimetrali comuni e altezze superiori ai 5 piani. Decretò inoltre che tutti gli edifici fossero costruiti prevalentemente in pietra e dotati di portici sporgenti dalla facciata, con servitù pubblica di passaggio e attrezzature antincendio. Traiano, a sua volta, restrinse i limiti di altezza imposti da Augusto, portandoli a 60 piedi (poco meno di 18 m). Le norme furono tuttavia largamente disattese e, tra la fine del II e gli inizi del III secolo, l'insula Felicles, nel Campo Marzio, viene citata quasi proverbialmente da Tertulliano (*Adversus Valentinianos*, 7) per la sua altezza straordinaria. Fonte: wikipedia [http://it.wikipedia.org/w/index.php?oldid=37063969]