

# Il mercato della terra in Italia centrale e settentrionale 1180-1350

## Sandro Carocci

Presento solo una ricognizione parziale della storiografia, cercando di evidenziare, piuttosto che le correnti storiografiche, alcune grandi problematiche e limitando l'analisi alle aree sottoposte all'influenza dei comuni urbani (cenni alle altre realtà solo al §4).

[Bibliografia](#)

### 1. Principali caratteristiche della storiografia

Paradosso: la patria della "microstoria", per il medioevo è caratterizzata dalla totale assenza di studi sul mercato della terra. Ci sono invece innumerevoli analisi dei processi di mobilità fondiaria a vantaggio delle città (cfr. [Menant](#)). Unica notazione di merito: la constatazione (innegabile per il mercato fondiario animato dalle città nel 2-300) di una elevata commercializzazione della terra, di una vivace dialettica fra domanda e offerta, dell'operare di "prezzi di mercato", ecc., insomma l'innegabile esistenza di un mercato fondiario animato da fattori "economici" ha di fatto bloccato le indagini sui condizionamenti di altra natura (politici, sociali, familiari, ecc.). Sola eccezione di rilievo: la spiegazione fornita nel 1984 da Maire Vigueur dell'elevatissima commercializzazione delle grandi aziende fondiarie della Campagna Romana: attribuita in precedenti studi dello stesso Maire Vigueur al dinamismo economico del ceto dei proprietari-imprenditori agricoli romani, è stata nel 1984 ricondotta ad esigenze "simboliche", cioè di riproduzione della famiglia e del suo prestigio sociale (le aziende agrarie circolano molto non perché l'economia agraria è dinamica, ma perché rappresentano un capitale subordinato alla costituzione di doti e all'acquisto di case per i figli da sposare).

### 2. Gli studi sui prezzi della terra

Situazione desolante. Non certo per mancanza di fonti: la documentazione, soprattutto dal 1250 in poi, è abbondante, variata (dal 1300 inizia anche a non essere più esclusivamente di origine urbana), con potenzialità immense. Esistono fonti eccezionali: ad es. la Tavola delle possessioni Siena del 1317-8, che per tutto il contado senese fornisce la stima del prezzo di mercato di ogni singola parcella! Il disinteresse della ricerca italiana deriva dal tardo sviluppo (inizio anni 70) della storia dell'agricoltura, che si diffonde solo quando la storia dei prezzi è ormai in crisi; dalla tradizione di studi sul paesaggio agrario (E. Sereni docet); dai persistenti orientamenti storico-giuridici; dall'attenzione (marxista) per i contratti agrari, visti come strumento per capire i rapporti di produzione e le forme in cui avveniva l'appropriazione del lavoro contadino. Per il periodo 1230-1350 si ripete, genericamente, che i prezzi fondiari aumentano fino al tardo 200, conoscendo poi una fase di stagnazione e infine addirittura un declino dopo il 1350: ma in realtà non conosco

elaborazioni statistiche attendibili. Paradossalmente più studiato il periodo anteriore: 1170-1220. Esch (tesi inedita) per Lucca, Cammarosano per il senese (La famiglia dei Berardenghi). In particolare Cammarosano fornisce un esempio metodologicamente molto interessante (e complesso!) per utilizzare dati disomogenei e incompleti ai fini di una ricostruzione statistica. Varrebbe la pena di discuterne... Le sue conclusioni: sostanziale stabilità 1050-1170, poi inflazione elevata (del 100% decennale) fino al 1200, e minore (30-40% decennale) fino al 1230. Cammarosano la spiegava con cause locali (aumento massa monetaria dovuta all'apertura della zecca senese), ignorandone la dimensione regionale (cfr. Esch), se non europea...

### 3. La proprietà fondiaria urbana

Problema centrale nella storia e nella storiografia. Studi numerosissimi. Buone rassegne quelle di Cherubini, Piccinni, Cammarosano, Chiappa Mauri, Cortonesi, ecc. (cfr. bibliografia). Il tema è stato studiato da molteplici punti di vista: economici, demografici, di flussi migratori, politici, ideologici, di cultura giuridica, legislativi, fiscali, ecc.

Nell'impossibilità di fornirne una panoramica, sottolineo alcune linee di fondo e poi fornisco alcuni rapidi approfondimenti.

#### 3.1 Linee di fondo (1170-1350)

- sistema successorio: eguaglianza dei figli maschi (anche fra la nobiltà).
- grande sviluppo dell'economia cittadina, e grande disponibilità di capitali.
- gravissima crisi e forte limitazione dal 1200-50 dei poteri signorili.
- "corsa alla terra" da parte non solo dei ceti dirigenti urbani, ma di vasta parte della popolazione cittadina.
- forte frammentazione fondiaria, e di conseguenza elevata velocità di circolazione della terra.
- processo di espropriazione contadina massiccio (necessità di fornire una cronologia e una geografia più raffinate; molteplici le cause).

#### 3.2 Alcuni approfondimenti

3.2.a Ampiezza della diffusione sociale degli investimenti fondiari da parte della popolazione urbana (spesso almeno il 50-60%, e talora il 70% e più, delle famiglie residenti in città hanno possessi fondiari).

Le cause: prestigio, affermazione sociale, stabilizzazione almeno parziale dei capitali mercantili più a rischio, nonché relativa scarsità di sbocchi per il collocamento di piccoli capitali.

Ma la causa principale è la pulsione irrefrenabile che connota tutti i livelli sociali medi e alti della società cittadina a garantirsi per via diretta l'autosufficienza alimentare. Questa pulsione derivava dalla contraddittorietà dell'assetto economico: il forte sviluppo mercantile si accompagna alla persistente minaccia di annate di carestia, e comunque a fortissime oscillazioni stagionali dei prezzi agrari. Il tutto con tre conseguenze sul mercato della terra: 1)l'investimento fondiario è praticato anche se il tasso di rendimento è basso o in calo; 2)il prevalere dell'autoconsumo di proprietari e produttori ingigantisce l'incidenza dei grandi proprietari, i soli a disporre sistematicamente di vaste eccedenze da esitare sul mercato; 3)la frammentazione fondiaria è elevata.

3.2.b L'espansione della proprietà fondiaria urbana: un fattore di forza. Tante sono state le cause del grandioso aumento dei possessi cittadini, e in

primo luogo il dinamismo dell'economia urbana (ma cfr. anche sopra, al punto 3.2.a). Voglio insistere su una causa poco studiata: la politica, o meglio il legame fra mercato fondiario e sistema politico. Argomento complesso. In breve: alla fine del XII secolo in Italia si stabilisce un rapporto strutturale fra economia e politica: da un lato, la costruzione statutale operata dai comuni italiani assorbe crescenti risorse della produzione primaria e secondaria, e della intermediazione commerciale e finanziaria; nel contempo, però, lo stato comunale stimola potentemente lo sviluppo economico e -quel che qui interessa- fornisce un prezioso supporto all'espansione della proprietà fondiaria cittadina. Questo intervento "politico" sul mercato della terra a vantaggio dei cittadini è evidente in tanti aspetti (ad es. nello strenuo sostegno contro i contadini e i signori che le magistrature comunali danno ai cittadini proprietari), ma direi che il suo ruolo maggiore è stato quello di creare spazi fisici e spazi giuridici all'investimento fondiario cittadino.

Spazi fisici, cioè sviluppo dell'ampiezza geografica del mercato: ottenuto non solo attraverso la conquista comunale di nuovi territori, ma anche obbligando signori e comunità rurali del contado a rinunciare ad ogni opposizione all'espansione della proprietà cittadina (ad es. Statuti di Bergamo 1243: il comune abolisce le disposizioni di signori e comuni rurali che vietavano la vendita di terreni ai cives; norme che vietano ogni forma di boicottaggio nella gestione delle proprietà cittadine; ecc.); cruciale è inoltre l'attacco dei comuni alle residue facoltà giurisdizionali dei signori; gli interventi volti a demolire le solidarietà comunitarie dei contadini; ecc. Spazi giuridici, cioè opera sapiente di eliminazione dei vincoli legali e consuetudinari alla circolazione della terra. La politica dei comuni cerca di affermare la concezione romanistica del diritto pieno e assoluto alla proprietà, attraverso interventi che mirano alla ricomposizione del dominio diviso: ricomposizione talvolta a favore dell'utilista (ad es. Statuti di Perugia 1342: i proprietari sono obbligati a vendere, al prezzo stabilito da stimatori del comune, i propri diritti eminenti ai loro enfiteuti e livellari che ne fanno richiesta); altre volte a favore del direttario (è quanto stabiliscono numerosi provvedimenti comunali di "affrancazione" dei rustici sottoposti a signori rurali). Nel contempo le concessioni consuetudinarie vengono espresse in forme contrattuali più rigide (di tipo enfiteutico, libellario, beneficiario, o altro), che facilitano la mobilità anche solo del possesso utile.

**3.2.c L'espansione della proprietà fondiaria urbana: una conseguenza, cioè gli effetti economici di questo grande dinamismo del mercato fondiario a vantaggio della città.**

In breve: 1) sradicamento contadino, cioè scomparsa di un rapporto stabile e duraturo fra la terra e chi la coltiva --> introduzione di contratti agrari che permettono un assorbimento molto maggiore della produttività contadina; 2) apporto di capitali urbani per effettuare ricomposizioni fondiarie; 3) apporto dei capitali urbani per incrementare la produttività della terra; 4) ecc.

Va comunque sottolineata la forte diversità regionale: in certe aree del nord (ad es. Lombardia irrigua) grandi opere di sistemazione agraria e formidabili aumenti di produttività; in altre (ad es. Toscana mezzadrile) aumenti di produttività più modesti ottenuti non tramite vasti interventi fondiarie, ma più che altro attraverso un più efficace controllo del lavoro contadino.

#### 4. Dove la città non arriva

Solo pochi cenni. Colpisce in primo luogo la pochezza degli studi e la diversità di situazioni. Per il momento, illustro tre situazioni (tipologie?) diverse:

##### 4.1 Le montagne

Realtà diversissime. In linea di massima: persistenza della signoria, ma soprattutto diffusione della piccola proprietà contadina. Una mitica società contadina? Un mercato della terra più chayanoviano?

##### 4.2 Il Friuli

Regione caratterizzata, ancora nel XV secolo, da un assetto che sembra "altomedievale":

- scarso radicamento locale delle famiglie aristocratiche, i cui possessi fondiari, pur se ingenti, sono dispersi in innumerevoli villaggi.
- assenza di signoria territoriale (la signoria bannale di DUBY) e presenza di un potere pubblico di qualche efficacia.
- una società rurale costituita da comunità di villaggio.
- un'economia agraria basata sulla stretta associazione fra famiglia contadina e manso (non frammentabile).

Mancano studi specifici sul mercato della terra, ma è evidente l'interesse della situazione.

##### 4.3 Il Lazio, ovvero un'area a signoria forte

Il Lazio del XIII secolo è caratterizzata da una presenza signorile molto robusta. I signori limitano la circolazione di terra sia in proprietà, sia in concessione:

- cercano di eliminare (spesso con successo) tutti gli allodi contadini.
- pongono divieti e limiti alla alienazione delle terre in concessione (talvolta si può vendere le terre della tenures solo ad altri soggetti del signore; altre volte si possono vendere solo le vigne, oppure solo per motivi gravissimi, come il pagamento di riscatti; il signore vieta il cumulo di tenures anche per via ereditaria; ecc.). I signori sembrano temere eccessivi processi di mobilità sociale all'interno del mondo contadino.
- i signori richiedono il pagamento di un canone elevato anche ai contadini che coltivano terre di cittadini o di chiese (si impedisce così ogni espansione della proprietà cittadina ed ecclesiastica).
- altre volte obbligano gli abitanti della loro signoria a coltivare esclusivamente terreni di proprietà signorile.

#### Bibliografia

- Cfr. Orientation bibliographique di [F.Menant](#), ed inoltre:  
P. Cammarosano, *Le campagne nell'età comunale*, Torino 1974  
*Campagne (Le) friulane nel tardo medioevo. Un'analisi dei registri di censi dei grandi proprietari fondiari*, a c. di P. Cammarosano, Udine 1985.  
Carocci, S., *Baroni di Roma. Dominazioni signorili e lignaggi aristocratici nel Duecento e nel primo Trecento*, Roma 1993  
G. Cherubini, *Le campagne italiane dall'XI al XV secolo*, in *Comuni e signorie: istituzioni, società e lotte per l'egemonia*, Torino 1981, pp. 265-448 (Storia d'Italia diretta da G. Galasso, IV).  
- *Una comunità dell'Appennino dal XIII al XV secolo*, Firenze 1972.  
- *Signori, contadini, borghesi. Ricerche sulla società italiana del basso medioevo*, Firenze 1974.

G. Chittolini, - *Signorie rurali e feudi alla fine del medioevo*, pp. 591-672 (Storia d'Italia diretta da G. Galasso, IV).

A. Cortonesi, "Contrattualistica agraria e proprietà ecclesiastica (metà sec. XII - inizi sec. XIV)", in *XVI Congresso del Centro di studi di storia e d'arte di Pistoia*, Pistoia 1999

-- *Terre e signori nel Lazio medioevale. Un'economia rurale nei secoli XIII-XIV*, Napoli 1988.

-- *Ruralia. Economie e paesaggi nel medioevo italiano*, Roma 1995

Giorgietti, G., *Contadini e proprietari nell'Italia moderna. Rapporti di produzione e contratti agrari dal XVI secolo ad oggi*, Torino 1974.

J.-C. Maire Vigueur, -" Capital économique et capital symbolique. Les contradictions - de la société romaine à la fin du Moyen Age", in *Gli atti privati nel tardo medioevo: fonti per la storia sociale*, a c. di P. Brezzi e E. Lee, Roma 1984, pp. 213-224.

*Il mercato della terra*, a c. di G. Delille e G. Ceci, "Quaderni storici", 22 (1987), fasc. 65, pp. 351-614.

G. Piccinni, *L'evoluzione della rendita fondiaria in Italia: 1350-1450*, in *Italia 1350-1450*, Pistoia 1993