

Sandro Carocci
Poteri signorili e mercato della terra
(Italia ed Europa occidentale, secc. XI-XIV)

[A stampa in *Il mercato della terra. Secc. XIII-XVIII*, XXXV Settimana di Studi dell'Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini", Prato 5-9 maggio 2003, a cura di S. Cavaciocchi, Firenze 2004, pp. 194-221
© dell'autore - Distribuito in formato digitale da "Reti Medievali", www.retimedievali.it].

ISTITUTO INTERNAZIONALE
DI STORIA ECONOMICA "F. DATINI"
PRATO

Serie II – Atti delle "Settimane di Studi" e altri Convegni
35

Estratto da:
**IL MERCATO DELLA TERRA
SECC. XIII-XVIII**

Atti della "Trentacinquesima Settimana di Studi"
5-9 maggio 2003

a cura di Simonetta Cavaciocchi

Le Monnier

Sandro Carocci

*Poteri signorili e mercato della terra
(Italia ed Europa Occidentale, secc. XI-XIV)*

Nel breve spazio di una relazione, è impossibile affrontare in modo esauritivo il rapporto fra signoria e mercato della terra. Lo impediscono l'ampiezza della tematica, l'assenza di trattazioni d'insieme, lo stato diseguale e spesso insufficiente delle conoscenze. Possiamo però tentare una riflessione comparativa sui molteplici aspetti che il nesso fra poteri signorili e transazioni fondiari ha assunto a seconda delle epoche e delle regioni. A tale fine, esaminerò le grandi linee di analisi e di interpretazione maturate da alcune storiografie, cercando di integrare la realtà italiana, a me più familiare, con aperture all'area iberica, inglese, francese e tedesca. L'ambito cronologico va dalla metà dell'XI alla metà del XIV secolo, che quasi ovunque è il periodo dove per la prima volta compaiono fonti adeguate.

Il tema richiederebbe una lunga messa a punto storiografica e concettuale. La regione più indagata, come al solito, è stata quella inglese, ma di rilievo appaiono anche gli studi sulla Catalogna e alcune aree tedesche; una minore attenzione connota altre storiografie, come quella francese e castigliana, fino al caso limite dell'Italia, che è forse la realtà meno studiata¹. Sebbene questa difformità di interessi dipenda anche dalla documentazione disponibile e dalla

¹ Una recente panoramica è F. MENANT, *La circulation d'un thème de recherche chez les médiévistes du XX^e siècle : le marché de la terre*, in *Religions et mentalités au Moyen Âge. Mélanges en l'honneur d'Hervé Martin*, a c. di S. CASSAGNES-BROUQUET, D. PICHOT, D. ROUSSELOT, Rennes 2003, pp. 119-130. Indispensabile ora anche il rinvio alle rassegne storiografiche di C. DYER, J. MORSEL, G. BRUNEL, P. BECK, M. BOURIN, F. MENANT, L. TO FIGUEURAS e C. LALIENA CORBERA contenute nel volume collettivo *Le marché de la terre au Moyen Âge*, in corso di stampa nella Collection de l'École française de Rome (sono gli atti dell'incontro organizzato a Les Treilles nel giugno 1999 dal gruppo di ricerca sul mercato della terra animato da Monique Bourin, Laurent Feller e Chris Wickham, alla cui partecipazione debbo ampia parte delle mie conoscenze in materia). Una versione di questo saggio più attenta al dibattito storiografico e al tema della "pervasività" della signoria è apparsa in "Storica", 9, 2003, nn. 23-24.

stessa fisionomia assunta dai mercati fondiari medievali, è facile constatare quanto essa sia innanzitutto una questione di tradizioni accademiche e, al di là di queste, il frutto delle grandi narrazioni (*métarécits*, *Grand Narratives*) che hanno a lungo orientato, nelle diverse nazioni europee, l'interpretazione storica. L'attenzione della cultura storica anglosassone per il mercato fondiario e per il suo ruolo nella diffusione di concessionari ricchi, innovativi e dinamicamente individualisti va senz'altro collegata, ad esempio, alla grande narrazione insulare della rivoluzione agraria e industriale. In Italia, l'opposta tendenza a considerare la signoria essenzialmente come un fenomeno di natura politica, trascurandone gli aspetti economici, deriva dall'enfasi sul significato storico della città-stato comunale: rispetto a questo "principio ideale delle storie italiane", alla signoria è stato dato il ruolo o di antagonista, oppure, negli ultimi decenni, di precondizione, e lo stesso mercato della terra ha interessato quasi soltanto per la funzione svolta nel processo di espansione della città sulla campagna².

Non proseguirò oltre in queste considerazioni storiografiche. Andavano però evocate perché consentono di inquadrare un problema che appare, in questa sede, di fondamentale importanza: l'ampiezza e la difformità della nozione stessa di "signoria". Poiché lo sviluppo di poteri signorili è avvenuto in forme diverse a seconda delle regioni, e poiché, soprattutto, diverse erano le preoccupazioni scientifiche con cui è stato considerato, le varie storiografie nazionali hanno elaborato proprie definizioni e proprie tipologie della signoria. Ne è scaturita una sovrabbondanza concettuale e una difformità di lessici e categorie interpretative che possono facilmente generare equivoci, soprattutto fra studiosi di diversa nazionalità.

L'assonanza stessa fra le categorie più utilizzate, quelle di *seigneurie foncière*, *signoria fondiaria* e *Grundherrschaft*, oppure di *seigneurie banale* e *signoria bannale*, maschera profonde difformità sia di sviluppi storici, sia di categorie di analisi. Ad esempio per molti storici francesi la *seigneurie foncière* rinvia in primo luogo al potere economico di ogni proprietario fondiario: signori *fonciers* sono stati così definiti sia i contadini ricchi che locavano piccoli fazzoletti di terra ai loro vicini meno abbienti, sia i mercanti fiorentini del Rinascimento che facevano coltivare da mezzadri i loro poderi. All'opposto, per numerosi studiosi italiani neanche un grande proprietario dell'alto e pieno medioevo può essere auto-

² L'espressione citata rinvia ovviamente a C. CATTANEO, *La città considerata come principio ideale delle storie italiane* (1858), ora in IDEM, *Scritti storici e geografici*, Firenze 1957, II, pp. 383-437. Per il rapporto fra grandi narrazioni e studi sulla signoria mi permetto di rimandare a S. CAROCCI, *I signori: il dibattito concettuale*, in *Señores, siervos, vasallos en la Alta Edad Media*, XXVIII Semana de Estudios Medievales, Estella 16-20 julio 2001, Pamplona 2002, pp. 147-181, in part. pp. 164-168.

maticamente considerato come un *signore fondiario* se non è in grado di sommare alle semplici facoltà di controllo economico e egemonia sociale che gli vengono dall'ampiezza dei possessi almeno alcune prerogative giurisdizionali, fiscali e militari³.

A complicare le cose, v'è poi l'ampiezza semantica dei termini *dominium* e *dominus*. Oltre ad indicare le più svariate forme di dominio e di autorità sopra uomini e cose, nel lessico giuridico tardoantico e poi nelle fonti e nella riflessione dotta del secoli successivi al Mille i due termini avevano anche un preciso significato fondiario, designando la proprietà o il possesso di terra e il titolare di tali facoltà. La questione è notissima, ma andava comunque ricordata perché molti studiosi, riprendendo il lessico delle fonti, assimilano spesso il concetto di proprietario a quello di signore. È una scelta legittima, tanto più perché in certi ambiti mancava in effetti una distinzione: sia perché il signore poteva essere proprietario delle terre coltivate dai sottoposti, sia perché anche i proprietari privi di diritti signorili, come ad esempio gran parte dei possessori cittadini, ponevano alle facoltà di alienazione delle terre affidate ai contadini vincoli molto simili a quelli imposti dai titolari di signorie.

In questo contributo, tuttavia, utilizzerò una accezione meno ampia della nozione di signoria e di *dominium*. Senza addentrarmi in una discussione di categorie e modelli interpretativi, basti dire che studierò come il mercato della terra fosse influenzato non solo dai diritti di intervento e controllo spettanti ai semplici proprietari, ma dall'esercizio almeno di alcuni embrionali poteri di comando e costrizione. Non considererò dunque come signori un mercante, un nobile cittadino, un ospedale o un qualsiasi altro proprietario che fa coltivare le sue terre a contadini in cambio del versamento di canoni, donativi e qualche *corvées*, ma che non può né giudicarli, né multarli o punirli corporalmente, né richiedere contributi straordinari e aiuti militari; se invece il proprietario ha almeno alcune di queste facoltà, verrà qui incluso fra il novero dei signori.

Dominium e signoria, dunque, implicano nella interpretazione qui seguita non semplicemente un potere economico, ma una relazione di autorità e soggezione che, muovendo talora dalla concessione di terre e altre volte dalla semplice residenza in un territorio, comportava rapporti di comando, di giurisdizione, di controllo e di prelievo economico. Di qui la scelta, per maggiore

³ Sulle principali tipologie elaborate dalle varie storiografie e sulla difformità fra le categorie utilizzate, oltre a C. WICKHAM, *Introduction. Defining the seigneurie since the War*, in *Pour une anthropologie du prélevement seigneurial*, a c. di M. BOURIN, P. MARTINEZ SOPENA, Paris 2003, si può vedere anche S. CAROCCI, *I signori*, cit.

chiarezza, di utilizzare nel mio titolo l'espressione "poteri signorili" al posto di quella, ancora più generica, di signoria.

1. *Mercato di signorie*

Il potere signorile condizionava diversi e distinti livelli di transazioni fondiari. Di norma, gli storici hanno indagato i condizionamenti esercitati dal signore sulle transazioni di terre che avvenivano fra i suoi contadini, ed è in effetti su questo tipo di mercato fondiario che anche io mi soffermerò. È bene però chiarire che la signoria interferiva con almeno altri due tipi di mercato fondiario: il primo erano le transazioni fra non coltivatori, come i cittadini, gli enti ecclesiastici e le élites militarizzate delle campagne, e vi tornerò oltre; il secondo lo stesso mercato dei possessi signorili, al quale dedicherò subito alcuni cenni.

Il mercato di signorie è stato singolarmente poco studiato. Il disinteresse, credo, deriva soprattutto dalla difficoltà, o forse sarebbe meglio dire dalla diffidenza a definire in termini di mercato le transazioni di diritti signorili. Il passaggio di mano di una signoria, spesso fornita di fortificazioni e comunque dotata di forti valenze politiche, è considerato di norma qualcosa che attiene piuttosto alla sfera del potere, della politica, che non a quella del mercato e dell'economia.

In parte, è una posizione comprensibile. Sebbene solo alla fine del medioevo o in età moderna, quindi solo dopo l'epoca da me considerata, l'acquisto di una signoria determinasse automaticamente, in molte regioni europee, l'accesso a corpi politici chiusi e privilegiati, già nel pieno medioevo era ben chiaro che la vendita o la donazione di una signoria implicava in primo luogo il trasferimento di un potere. La valenza politica delle transazioni è insomma innegabile. E tuttavia soltanto per alcune epoche e determinate regioni mi sembra possibile rifiutare alle transazioni di signorie una qualificazione in termini di mercato. Fare di questo rifiuto una posizione di ordine generale, valida per tutto il medioevo, finirebbe del resto per negare una delle principali acquisizioni degli ultimi decenni di ricerca: che cioè ad ogni livello della società medievale, dai signori fino ai contadini, qualsiasi transazione fondiaria era ad un tempo economica, sociale e politica. Fino ad un'epoca tarda (nell'Italia del centro-nord fino al XIII secolo, altrove anche successivamente), il ruolo centrale della terra come fonte di ogni supremazia non solo economica, ma anche sociale e politica, faceva sì che *qualsiasi* trasferimento fondiario comportasse in qualche misura anche un trasferimento di potere. È una constatazione effettuata tanto al livello dei grandi proprietari quanto nello stesso

mondo contadino, dove la guida delle comunità locali e l'egemonia sui compaesani erano detenute dai coltivatori maggiormente dotati di terre⁴. A seconda del contesto, cambiava tuttavia il dosaggio fra questi elementi: e per l'appunto la bilancia pendeva con decisione dal lato del sociale e del politico nel mondo delle aristocrazie laiche ed ecclesiastiche e per possessori, come quelli signorili, per i quali il numero delle transazioni e degli attori era ristretto e i beni scambiati avevano un immediato connotato di potere.

Con queste precisazioni sulla nozione di mercato, nella maggioranza delle regioni sembra allora legittimo, a partire in genere almeno dal XII secolo, parlare di mercato delle signorie⁵. In gran parte d'Europa, castelli o altre signorie erano oggetto di vendite, di acquisti, di messe in pegno: se ne stimava la rendita, se ne fissava il prezzo. Non è questa la sede per ricostruire la comparsa di questo mercato nelle varie regioni, la sua intensità, il suo andamento e gli elementi che più lo condizionavano, come ad esempio la diffusione del linguaggio e delle relazioni feudali per definire il possesso di signorie e limitarne la circolazione. La forte valenza politica di queste transazioni le sottoponeva talvolta ad uno stretto controllo da parte dei sovrani, che peraltro solo nel caso delle monarchie più solide e potenti sembra in grado di bloccare per qualche periodo la possibilità stessa di effettuare transazioni (è il caso, forse, del Regno di Sicilia in età sveva – ma certamente già non più nella piena età angioina)⁶. Di norma, tuttavia, constatiamo ovunque l'operare di una spontanea circolazione di signorie, guidata non dalla monarchia ma dalle esigenze dei signori. Un controllo più efficace venne talvolta raggiunto dai titolari di grandi principati feudali, come ad esempio quello dei Trencavel in Linguadoca⁷. Ma anche quando le signorie erano possedute in feudo, sulla loro circolazione venne in genere esercitato un controllo soltanto parziale, limitato (laddove simili diritti esistevano) alla riscossione di relievi e all'eventuale esercizio della prelazione⁸.

⁴ Il migliore studio sulle comunità contadine, con amplissimi riferimenti alle ricerche europee, è C. WICKHAM, *Comunità e clientele nella Toscana del XII secolo*, Roma 1995 (poi apparso anche in inglese e in francese).

⁵ Per un caso in cui ancora nel XIII secolo il ruolo del mercato è del tutto marginale, R. PASTOR et al., *Transacciones sin mercado. Instituciones, propiedad y redes sociales en la Galicia monástica, 1200-1300*, Madrid 1999.

⁶ Sulla questione, oggetto di una vasta bibliografia, vedi da ultimo E.I. MINEO, *Nobiltà di stato. Famiglie e identità aristocratiche nel tardo medioevo. La Sicilia*, Roma 2001, pp. 22ss e 103ss.

⁷ H. DEBAX, *La féodalité languedocienne, XI^e-XII^e siècle. Serments, hommages et fiefs dans le Languedoc des Trencavel*, Toulouse 2003, pp. 171-176.

⁸ Panoramiche europee dei limiti gravanti sull'alienazione dei possessi nobiliari (feudali e non) sono fornite, da punti di vista diversi, da S. REYNOLDS, *Fiefs and Vassals. The Medieval Envi-*

Proprio nell'Italia centro-settentrionale il mercato delle signorie risulta particolarmente dinamico. Una delle ragioni era la netta affermazione del carattere pienamente patrimoniale delle signorie. Quella che è stata chiamata "l'allodialità del potere" si accompagnava ad un'intensa circolazione di castelli, terre signorili e diritti giurisdizionali, oggetto spesso anche in modo frammentato di operazioni di vendita, donazione o messa in pegno.⁹ Di ogni diritto giurisdizionale connesso al possesso di terra prevaleva il contenuto economico su quello pubblico. In questa situazione, lo sforzo di Federico I per regolamentare questa circolazione affermando l'origine imperiale di ogni giurisdizione era destinato al fallimento¹⁰, così come irrealizzabile (e in effetti del tutto eccezionale) era l'imposizione di vincoli da parte dei comuni alla circolazione dei diritti detenuti dai signori presenti nei loro contadi. Limiti alla facoltà di alienare la signoria venivano semmai imposti dal basso, dalle richieste dei sottoposti che ricorrono fin dalle pattuizioni più antiche, e in svariate regioni: ricordo ad esempio il *pactum* del 1102 di Guastalla, nel quale la badessa di S. Sisto prometteva di cedere il castello solo con il consenso di dodici rappresentanti dei sottoposti¹¹, oppure le *consuetudines* di Eboli del 1128, che impegnavano i conti di Principato a non frammentare o subconcedere la signoria¹².

Il Lazio del Duecento e del primo Trecento è una delle poche regioni dove è stata tentata un'analisi del mercato delle signorie¹³. I circa ottanta superstiti atti di compravendita di castelli mostrano alcune dinamiche ovvie, come ad esempio le grandi oscillazioni del prezzo pattuito a seconda dell'ampiezza

dence Reinterpreted, Oxford 1994 (in partic. pp. 138-139, 222, 300-303, 463-464) e dal volume collettivo *Les féodalités*, a c. di E. BOURNAZEL, J.-P. POLY, Paris 1998.

⁹ Per un quadro d'insieme, mi limito a rinviare a G. TABACCO, *Egemonie sociali e strutture del potere nel medioevo italiano*, Torino 1979 (I ed. 1974), pp. 156-170, 189-218, 236-275; P. CAMMAROSANO, *Le campagne nell'età comunale*, Torino 1974, pp. 25ss. D'obbligo poi il riferimento a G. TABACCO, *L'allodialità del potere nel Medioevo*, in "Studi medievali", 11, 1970, pp. 565-515 (ora anche in IDEM, *Dai re ai signori. Forme di trasmissione del potere nel Medioevo*, Torino 2000, pp. 15-66).

¹⁰ G. TABACCO, *Allen et fief considérés au niveau politique dans le royaume d'Italie (X^e - XII^e siècles)*, in "Cahiers de civilisation médiévale", 23, 1980, pp. 3-15 (ora tradotto in IDEM, *Dai re ai signori*, cit., pp. 67-87); R. BORDONE, *L'influenza culturale e istituzionale nel regno d'Italia*, in *Friedrich Barbarossa. Handlungsspielräume und Wirkungsweisen des staufischen Kaisers*, a c. di A. HAVERKAMP, Sigmaringen 1992, pp. 147-168.

¹¹ L. ASTEGIANO, *Codice Diplomatico Cremonense, 715-1334*, II, Torino 1898 (*Historiae Patriae Monumenta*, II, 22), n. 27, p. 62.

¹² L.-R. MÉNAGER, *Les fondations monastiques de Robert Guiscard, duc de Pouille et de Calabre*, in "Quellen und Forschungen aus italienischen Archiven und Bibliotheken", 39, 1959, pp. 1-116, n. 33, pp. 105-107.

¹³ Per le fonti e il quadro storico rinvio a S. CAROCCI, *Baroni di Roma. Dominazioni signorili e lignaggi aristocratici nel Duecento e nel primo Trecento*, Roma 1993, in partic. pp. 105ss.

della signoria, della sua importanza strategica, dell'interesse dell'acquirente e dei legami che lo univano al venditore. Nel contempo, però, attestano due elementi meno scontati. Il primo è l'esistenza, nella mente dei contemporanei e soprattutto dei signori, di un preciso rapporto fra la rendita assicurata da una signoria e il suo prezzo di mercato: per calcolare il valore dei castelli e dei relativi diritti di signoria, alcuni grandi nobili del Lazio settentrionale ascoltati in un'inchiesta papale del 1338 stimavano la rendita e applicavano poi un tasso di capitalizzazione dell'8%¹⁴. Il secondo elemento è il costante aumento, lungo tutto il Duecento, dei prezzi delle signorie laziali. Ceduto all'inizio del secolo fra le 1000 e le 2000 lire di provisini, un castello di media consistenza valeva già almeno 5000-6000 lire un cinquantennio dopo; il suo valore raggiungeva circa 10000 lire dopo un trentennio e conosceva poi un'ulteriore, fortissima impennata a fine secolo. Solo in piccola parte questo sorprendente aumento dei prezzi è attribuibile a processi di svalutazione monetaria e all'aumento della rendita signorile dovuto all'incremento demografico. La spiegazione principale va invece cercata proprio nel più classico dei meccanismi di mercato, il rapporto fra domanda e offerta. Questo rapporto, a sua volta, era determinato dalle complessive vicende politiche della regione e, prima fra tutte, dall'inarrestabile espansione delle ricchezze e dei domini signorili della grande aristocrazia favorita dal nepotismo di papi e cardinali. E poiché la crescita patrimoniale di questi lignaggi avveniva ai danni delle famiglie della piccola nobiltà locale, le sole disponibili a cedere i propri castelli, sul "mercato di signorie" l'offerta si andò gradualmente contraendo proprio mentre andava dilatandosi la domanda, cioè le risorse finanziarie nelle mani dei possibili acquirenti.

L'importanza del mercato di signorie è dunque, in molte regioni, evidente. Le compravendite e le altre transazioni onerose che avevano come oggetto diritti signorili hanno agevolato e allo stesso tempo alimentato processi di crescita aristocratica, o comunque di ricambio ai vertici sociali. Quante famiglie e quanti interi gruppi nobiliari hanno visto il loro dominio assottigliarsi, e magari sparire, nel gioco dei mutui, delle cessioni in pegno, delle vendite e delle altre alienazioni? Come è mutata la complessiva natura dei ceti aristocratici in seguito a questa circolazione di diritti e possessi? Se in Italia l'esempio più noto e, forse, più accentuato della connessione fra mercato dei diritti signorili ed espansione di un nuovo e potente ceto nobiliare è costituito proprio dai baroni laziali, anche in molte città del centro e del nord, soprattutto dalla metà del XIII secolo e per tutto il Trecento, la pulsione dei vertici della nobiltà cit-

¹⁴ PARIS, BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DE FRANCE, *Ms. Lat.* 5155, cc. 29r-40r (in particolare le testimonianze di Nicola Farnese e Manfredo Vitelleschi a c. 39r).

tadina, spesso forniti di fortune di origine mercantile e finanziaria e comunque non di rado dotati solo di modesti possessi signorili, a sviluppare e dare stabilità alla propria potenza si è tradotta in massicce politiche di acquisto di signorie castrensi, determinando così un mutamento sostanziale e di lungo periodo nella fisionomia dei ceti nobiliari¹⁵. Il ruolo del mercato di signorie nella strutturazione interna dei gruppi aristocratici è evidente anche nel Mezzogiorno continentale: dapprima in negativo, allorché i vincoli alle transazioni di possessi signorili imposti dai sovrani svevi e restati in vigore anche durante i primi lustri del governo angioino furono un elemento determinante nel limitare lo sviluppo di vasti dominati feudali; poi in positivo, allorché i nuovi rapporti di potere dovuti alla guerra del Vespro e la mutata politica dei re napoletani resero meno problematiche le transazioni onerose relative ai feudi, le quali si affiancarono al gioco delle alleanze matrimoniali e delle eredità nel permettere ad alcuni lignaggi di creare patrimoni signorili di estensione prima inimmaginabile. Il rilievo del mercato di signorie può poi essere cercato anche nella stessa strutturazione interna delle famiglie nobili. Non a caso le transazioni sembrano più intense nelle regioni, come l'Italia e altre zone mediterranee, dove il sistema successorio adottato dalla nobiltà restava nella sostanza egualitario, rispetto alle aree dove si erano affermate la primogenitura o altre forme per trasmettere intero da una generazione all'altra il dominio della famiglie. Infine, appare scontata l'importanza che le transazioni di signorie avevano per la stessa circolazione della terra: alienando una signoria, con i diritti di giurisdizione e i relativi redditi venivano in effetti anche trasferiti dei terreni. Lo statuto giuridico dei terreni ceduti assieme alla titolarità dei poteri signorili era vario. Le terre della riserva, prive di concessionari stabili, erano nella piena disponibilità del signore; altre erano terre di proprietà signorile ma stabilmente affidate a coltivatori residenti; altre terre, infine, appartenevano in proprietà ai contadini o a altri proprietari, e tuttavia erano egualmente soggette al controllo signorile e a qualche prelievo.

* * *

Abbandonerò ora il mondo dei signori, per affrontare il tema principale del mio contributo: il mercato fondiario che aveva come protagonista la po-

¹⁵ Per due chiari esempi: R. BORDONE, *Progetti nobiliari del ceto dirigente del comune di Asti al tramonto*, in "Bollettino storico bibliografico subalpino", 90, 1992, pp. 436-494; A. GIORGI, *Il conflitto magnati/popolani nelle campagne: il caso senese*, in *Magnati e popolani nell'Italia comunale*, Quindicesimo Convegno di studi del Centro italiano di studi di storia e d'arte, Pistoia 15-18 maggio 1995, Pistoia 1997, pp. 137-211.

polazione sottoposta al potere signorile. Per chiarezza, articolerò la discussione intorno a quattro problemi: 1) la tipologia del mercato fondiario; 2) gli strumenti di intervento signorile sul mercato; 3) il rapporto fra le varie forme di signoria e l'atteggiamento verso le transazioni di terre; 4) le conseguenze che queste transazioni avevano sull'assetto stesso delle signorie.

2. *Tipologia del mercato fondiario*

Macroscopica, eppure in questa sede tutto sommato marginale, è una questione per così dire preliminare: la possibilità cioè che i signori impedissero l'esistenza stessa di un mercato fondiario contadino.

In alcune epoche, in effetti, il mondo contadino sembra privato del diritto di vendere terra. È nota ad esempio la classica ricostruzione di Pierre Bonnassie dei contadini catalani del pieno XI secolo di fronte all'improvvisa e violenta affermazione del potere signorile¹⁶: privati di tutti i loro possessi allodiali, avrebbero in un primo momento subito anche il divieto ad effettuare qualsiasi transazione delle terre loro concesse¹⁷. Un altro esempio viene dalla Baviera altomedievale, studiata da Carl Hammer. Qui la presa del potere signorile si estendeva così completa su un mondo contadino ampiamente di condizione servile al punto non soltanto da impedire ogni negoziazione di terra, ma anche da intervenire d'autorità sulla struttura stessa delle famiglie contadine per adeguarne le dimensioni ai mansi loro affidati¹⁸.

Si tratta peraltro di casi limite, e comunque cronologicamente alti. Dalla fine dell'XI secolo, i signori in grado di bloccare il mercato contadino della terra appaiono rarissimi. Anche quando signorie particolarmente violente ed oppressive sono riuscite a ridurre fin quasi alla scomparsa la piena proprietà contadina, il mercato della terra – di solito – si è semplicemente spostato di livello, concentrandosi sui terreni in concessione. Ad esempio, nei domini nobiliari della Vecchia Catalogna dell'XI-XII secolo e nelle signorie duecente-

¹⁶ P. BONNASSIE, *La Catalogne du milieu du X^e à la fin du XI^e siècle. Croissance et mutation d'une société*, Toulouse 1975-1976, pp. 576-580 (cfr. però anche, per una cronologia diversa, P. FREEDMAN, *The Origins of Peasant Servitude in Medieval Catalonia*, Cambridge 1991, pp. 69-118); per un'analisi dell'interpretazione di Bonnassie e della sua ricezione nella storiografia francese, cfr. L. FELLER, *Statut de la terre et statut des personnes. La thématique de l'alleu paysan dans l'historiographie depuis Georges Duby*, in "Etudes rurales", 1997, pp. 147-164, alle pp. 155-158.

¹⁷ Per questi divieti cfr. L. TO FIGUERAS, *Le marché de la terre et la seigneurie dans la Catalogne médiévale*, in *Le marché de la terre*, cit., nota 2.

¹⁸ C.I. HAMMER, *Family and Familia in Early Medieval Bavaria*, in *Family Forms in Historic Europe*, a c. di R. WALL, J. ROBIN, P. LASLETT, Cambridge 1983, pp. 217-248; IDEM, *A Large-Scale Slave Society of the Early Middle Ages. Slaves and their Families in Early Medieval Bavaria*, Aldershot 2002.

sche dei baroni laziali l'inarrestabile espansione dei possessi dei signori a danno degli allodi contadini si è accompagnata ad una parallela crescita delle compravendite di *tenures* e di parcelle in concessione poiché, di norma, l'espropriazione degli allodi ha accresciuto molto più le terre affidate stabilmente alle famiglie contadine di quelle coltivate in economia dal signore¹⁹. Si tratta certamente di casi estremi, che però hanno il merito di lasciare intuire come una dinamica simile debba avere accompagnato la nascita di tante signorie. Non a caso per l'area mediterranea è proprio dalle epoche e dalle regioni (come l'Abruzzo del IX secolo, la Catalogna del X e il Casentino dell'XI)²⁰ dove ancora non si erano affermate forme di dominio signorile che ci vengono i migliori esempi di un dinamico mercato contadino di terre allo-diali.

La vittoria contro il mercato fondiario contadino fu dunque realizzata solo da alcune signorie altomedievali e poi, ma ben più ampiamente e in un contesto economico completamente diverso, da tutt'altre figure di proprietari: ad esempio quegli investitori cittadini che nella Toscana e nella pianura padana della fine del medioevo e dell'età moderna riuscirono ad inquadrare il lavoro contadino in forme contrattuali tali, come la mezzadria, da negare ogni stabile rapporto fra la terra e il suo coltivatore e ogni correlato diritto possessorio²¹. Ma anche allora si trattò pur sempre, a livello europeo, di realtà nettamente minoritarie.

L'esistenza di un mercato della terra contadino, insomma, non può di fatto venire messa in discussione, durante l'epoca qui studiata, se non in casi peculiari. L'attenzione, semmai, andrà posta su alcune grandi difformità regionali. Si pensi ad esempio al livello di concentrazione topografica dei grandi patrimoni fondiari che pressoché ovunque rappresentavano il fondamento di ogni potere signorile. In quasi tutta Italia, nel meridione francese, in Catalogna, in Castiglia Vecchia e in altre regioni europee, le grandi proprietà erano spesso frammentate, topograficamente disperse e mischiate alle terre

¹⁹ P. BONNASSIE, *La Catalogne*, cit., pp. 576ss; S. CAROCCI, *Baroni*, cit., pp. 202-245.

²⁰ L. FELLER, *Les Abruzzes médiévales. Territoire, économie et société en Italie centrale du IX^e au XII^e siècle*, Rome 1998, pp. 361-418; IDEM, *Achats de terres, politiques matrimoniales et liens de clientèle en Italie centro-méridionale dans la seconde moitié du IX^e siècle*, dans *Campagnes médiévales: l'homme et son espace. Etudes offertes à Robert Fossier*, a c. di E. MORNET, Paris 1995, pp. 425-439; P. BONNASSIE, *La Catalogne*, cit., pp. 215-241; J.M. SALRACH, *El mercado de la tierra en la economía campesina medieval. Datos de fuentes catalanas*, in "Hispania", 55, 1995, pp. 921-952, a pp. 924-930; C. WICKHAM, *Vendite di terre e mercato della terra in Toscana nel secolo XI*, in "Quaderni Storici", 65, 1987, pp. 355-378; IDEM, *The Mountains and the City. The Tuscan Appennines in the Early Middle Ages*, Oxford 1988, pp. 220-268.

²¹ Sui contratti agrari italiani, la sintesi migliore resta G. GIORGETTI, *Contadini e proprietari nell'Italia moderna. Rapporti di produzione e contratti agrari dal secolo XVI ad oggi*, Torino 1974.

dei medi e piccoli proprietari. Le eccezioni erano naturalmente numerose, ma nel suo insieme la situazione di queste regioni differiva radicalmente da quella dell'Inghilterra, della Francia settentrionale e dell'area tedesca, dove molto di frequente le maggiori proprietà si articolavano in blocchi coerenti. Un'altra linea di differenziazione va poi tracciata fra le regioni e le epoche dove l'organizzazione del lavoro contadino e del prelievo signorile si fondava sul rapporto fra famiglia contadina e un organico e tendenzialmente stabile insieme di terreni a quella famiglia attribuito (*mansus* è il termine di più vasta diffusione europea), e regioni ed epoche dove invece il binomio famiglia-manso mancava o si era dissolto. Il mercato contadino della terra trovava un contesto meno favorevole laddove la grande proprietà fondiaria era compatta e/o dove l'organizzazione di base del lavoro era assicurata da stabili aziende familiari contadine; all'opposto, constatiamo maggiore dinamismo nelle zone e nelle epoche dove le singole parcelle erano autonome da ogni stabile articolazione in aziende familiari e dove la frammentazione della media e grande proprietà permetteva ai contadini di prendere terreni in concessione da proprietari diversi.

Un'altra grande differenziazione fra le diverse regioni europee separa le aree dove le transazioni fondiarie contadine riguardavano soltanto terre in concessione da quelle dove esisteva anche un mercato della piena proprietà. I contadini sottoposti al dominio di un signore potevano infatti operare su diversi tipi di mercato della terra. Le ricerche degli ultimi decenni hanno ormai chiarito come il mercato fondiario, cioè le transazioni onerose che modificavano durevolmente il possesso della terra, non riguardassero soltanto terreni in piena proprietà, ma anche beni ricevuti per il tramite di concessioni di ogni tipo. Queste concessioni potevano avere una base orale e consuetudinaria, oppure contrattuale e scritta (enfiteusi, livelli, ecc.), oppure feudale (benefici), o, infine, derivare semplicemente da un possesso di fatto. A seconda delle regioni e delle epoche, cambiavano l'ampiezza e la fisionomia di questi mercati e i condizionamenti esercitati dalla signoria²².

²² Va inoltre ricordato che in molti casi il rapporto fra società contadina e terra sembra pesantemente influenzato anche da una molteplicità di concessioni o subconcessioni a brevissimo termine, di solito relative a piccole superfici e effettuate da famiglie contadine dotate di terra in eccesso rispetto alla forza lavoro propria o ottenibile tramite il salariato. A seconda dei contesti, potevano configurarsi come affitti stagionali, vendite del diritto di seminare terre già in parte lavorate, contratti di soccida, ecc. Salvo poche eccezioni, gli storici non hanno incluso nelle loro analisi del mercato fondiario queste transazioni a causa della breve durata e della conseguente incapacità di modificare stabilmente il possesso di terra (e, anche, di trovare adeguata testimonianza nella documentazione scritta).

Solo dove la proprietà contadina era diffusa, cioè in alcune zone della penisola italiana e in settori ancora più ridotti di altre regioni mediterranee, le transazioni fondiarie fra contadini riguardavano in primo luogo terreni allodiali, posseduti in piena proprietà; di norma acquisti e vendite coinvolgevano tanto le proprietà quanto i possessi, mentre in alcune regioni, e in primo luogo nella studiata Inghilterra, circolavano essenzialmente terre in concessione.

Una analitica rassegna degli studi potrebbe consentire di precisare questo quadro appena abbozzato. Ma, in fondo, non ne vale la pena. Sebbene lo statuto giuridico della terra scambiata avesse certamente un suo peso, più elementi consigliano in realtà di non accordare alla differenza fra proprietà e possesso quel ruolo fondamentale che siamo abituati ad attribuirgli proprio in base alle elaborazioni dei giuristi tardomedievali²³. Solo in rari casi mercato della terra in proprietà e mercato della terra in concessione rappresentavano due ambiti distinti; di norma, costituivano invece livelli diversi (e con diverse caratteristiche) di un unico mercato fondiario.

Vediamo, ancora una volta, l'esempio italiano. Anche in Italia, anche cioè in una regione dove la concezione romana della *proprietas* era sopravvissuta, nel concreto della vita rurale fino al tardo XII secolo sembra spesso assente o poco chiara ogni "distinzione fra proprietà e possesso, dominio eminente e dominio utile"²⁴. È quanto risulta dalle ricerche di Elio Conti sulle campagne fiorentine e più in generale dalla situazione toscana, che indica bene come fra le cause di questa confusione vi fossero non soltanto gli ampi diritti di subconcessione e di alienazione garantiti ai coltivatori dai livelli e dai patti scritti, ma anche la pluralità di piani in cui si svolgeva la scissione fra i diritti eminenti di proprietà formale e il possesso effettivo. Nel senese, nel patrimonio del monastero di Abbadia ad Isola, su una medesima terra potevano ad esempio contemporaneamente vantare diritti di godimento i monaci proprietari, i contadini che la lavoravano su base consuetudinaria ed ereditaria, i membri dell'aristocrazia militare locale ai quali quella terra e i relativi redditi erano stati infeudati, talvolta anche alcuni personaggi di livello intermedio, come cittadini senesi o i più abbienti esponenti della società rurale, che su quella stessa terra possedevano diritti in base ad un contratto di livello, a garanzia di credito, o,

²³ Del resto che fino al XVIII secolo la discriminante risiedesse nella disponibilità di un bene più che nella sua proprietà, e che dunque il titolo del possesso contasse meno del possesso in sé, è ormai un'acquisizione largamente condivisa (cfr. ad es. le affermazioni, relative ad epoche e regioni molto diverse, di S. REYNOLDS, *Fiefs*, cit., p. 152, e del numero dedicato a *Diritti di proprietà* di "Quaderni storici", 88, 1995).

²⁴ E. CONTI, *La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino*, I, *Le campagne nell'età precomunale*, Roma 1965, citazione da p. 149.

semplicemente, per consuetudine²⁵. “La confusione – ha riassunto Conti – era nelle cose”.

Dalla fine del XII secolo e soprattutto nel Duecento, gli interessi dei signori, dei comuni cittadini e delle stesse élites della società rurale determinarono una graduale semplificazione. La riflessione della cultura giuridica sul diritto di proprietà e sul possesso si incontrò sia con lo sforzo dei signori volto a tutelare terre e diritti patrimoniali di fronte alla crescente mobilità fondiaria e alla scomposizione dei diritti sulla terra, sia con il desiderio dei contadini più ricchi di allodi di chiarire ciò che il signore poteva richiedere a tutti i suoi sottoposti in base alla semplice residenza nel suo dominio, e ciò che gli era dovuto come corrispettivo della concessione di terre e gravava di conseguenza soltanto sui loro compaesani privi di proprietà. Si diffusero così i contratti scritti di concessione, che se forse non incrementarono i diritti di godimento e di alienazione di cui i concessionari godevano anteriormente su base consuetudinaria (il problema resta peraltro aperto), certamente facilitarono la mobilità del dominio utile fornendogli una base giuridica ben definita e solida. Determinante fu infine lo sforzo dei comuni cittadini per favorire l'espansione della proprietà fondiaria urbana: vennero eliminati i vincoli legali e consuetudinari alla circolazione di terra e ci si sforzò di chiarire l'assetto dei diritti fondiari fino all'emanazione di provvedimenti, notissimi, volti alla ricomposizione del dominio diviso, realizzata talvolta a favore dell'utilista, altre volte del direttario²⁶.

La terra circolava dunque tanto in proprietà quanto in possesso. Separare i due livelli può risultare utile per stabilire in che misura il pagamento di canoni e rendite decurtasse i prezzi delle terre in concessione, o per verificare se i signori controllavano in modo diverso la mobilità fondiaria. Si può pensare, inoltre, che la vendita di una terra allodiale compaia più facilmente nella documentazione di tipo notarile rispetto alla vendita di una concessione; all'opposto, laddove le nostre fonti sono costituite essenzialmente dalle registrazioni signorili delle alienazioni di terre in concessione, saranno proprio le transazioni relative agli allodi a sfuggirci in maggiore misura. È dunque una distinzione da ricordare, ma che non va, ripeto, sopravvalutata. Nella Valenza quattrocentesca, ad esempio, la sola reale differenza fra il mercato di allodi e mercato di *tenures* era appunto il minore prezzo delle terre vendute con il vin-

²⁵ P. CAMMAROSANO, *Abbadia a Isola. Un monastero toscano nell'età romanica*, Castelfiorentino 1993, in partic. pp. 131-136.

²⁶ Per un primo orientamento nella vastissima bibliografia sulla questione, mi limito a rinviare a IDEM, *Le campagne*, cit.; G. CHERUBINI, *L'Italia rurale nel basso Medioevo*, Roma-Bari 1985; A. CORTONESI, *Ruralia. Economie e paesaggi del medioevo italiano*, Roma 1995.

colo del pagamento di una rendita al proprietario eminente²⁷. Altrove, poi, i signori giungevano in certi casi a controllare in modo analogo le transazioni di terre in concessione e in piena proprietà.

3. *Le forme del controllo signorile*

Non tutte le signorie, ovviamente, intervenivano allo stesso modo sul mercato della terra. Una prima differenza riguardava l'ambito stesso di intervento, che in un certo numero di casi poteva estendersi anche alle transazioni di allodi contadini e persino alle terre di proprietari forestieri. La questione è per la verità sfuggente, sia perché gran parte delle fonti e soprattutto degli studi riguardano terre in concessione, sia a causa della ricordata assenza, in molti situazioni, di una chiara distinzione fra proprietà e possesso.

In molte regioni francesi, ad esempio, nell'XI secolo i signori avevano il diritto di confermare le donazioni di terre, anche in allodio, compiute dai loro soggetti in favore di chiese e monasteri²⁸. Non a caso simili diritti sono attestati in Italia meridionale dopo l'arrivo dei Normanni, per poi gradualmente svanire nel corso del XII secolo²⁹. In alcune signorie inglesi, le transazioni di terre in proprietà comportavano il versamento di un'imposta, pur se di ammontare più modesto di quella richiesta per le terre in concessione. Quasi ovunque, poi, indizi sparsi in fonti che solo in pochi casi appaiono realmente esplicite mostrano come anche le piene proprietà dei contadini sottoposti al potere del signore fossero soggette, di diritto e più spesso ancora di fatto, alla vigilanza connessa alla più elementare delle preoccupazioni signorili: la paura di quelle alienazioni che, consentendo l'espansione di proprietari forestieri o localmente potenti, potevano minacciare l'integrità della signoria. La casistica è ampia e, per lo più indiretta: fra i tanti esempi di questa obliquità di attestazioni ricordo la complessa normativa elaborata dal comune di Siena nel 1207 per l'inurbamento dei contadini soggetti alla signoria di cittadini senesi, che fra le altre cose vietava all'aspirante cittadino di conservare le terre, tanto allodiali che non allodiali, situate nel territorio della signoria, imponendogli di lasciarle a parenti conviventi³⁰. Più rari, ma egualmente attestati, sono poi i ca-

²⁷ A. FURIÓ, *El mercado de la tierra en el país valenciano a finales de la Edad Media*, in "Hispania", 55, 1995, pp. 887-919, pp. 911-912.

²⁸ S. REYNOLDS, *Fiefs*, cit., pp. 150-152, 300-3001, 379-380 e 421-422.

²⁹ Cfr. ad es. i diplomi dei duchi normanni editi da L.-R. MÉNAGER, *Recueil des actes des ducs normands d'Italie, 1046-1127*, I, Bari 1981, pp. 68-72 e 95-98.

³⁰ La clausola venne peraltro abolita già nel 1225-1226 (lucida analisi di tutta la complessa normativa senese in P. CAMMAROSANO, *Le campagne senesi dalla fine del secolo XII agli inizi del Trecento: dinamica interna e forme del dominio cittadino*, in *Contadini e proprietari nella Toscana moderna. Atti del Convegno di studi in onore di Giorgio Giorgetti*, I, Firenze 1979, pp. 153-222, alle pp. 161-165).

si in cui i signori giungevano a controllare persino la mobilità delle terre appartenenti a proprietari di livello elevato e in sovrappiù stranieri o comunque esenti dal potere signorile. Nel 1248, ad esempio, i monaci cistercensi di S. Cosma di Vicovaro dovettero promettere ai nobili Orsini, potenti signori del castello e di molti altri territori confinanti, di non effettuare acquisti nei loro domini, e di rivendere o dare in concessione le case e le terre ottenute attraverso legati pii³¹.

In tutta la sua ampiezza, peraltro, il controllo signorile si dispiegava soprattutto sulle terre che il signore stesso aveva dato in concessione. Tre erano le principali forme di intervento nel mercato contadino della terra: (a) l'imposizione di vincoli alle facoltà di alienazione, (b) il controllo sui sistemi di successione e (c) il prelievo di tasse sulle transazioni. Non tutte le signorie, ovviamente, ne disponevano con uguale ampiezza, né tutte li applicavano con i medesimi scopi.

(a) La presenza di limitazioni alle possibilità di alienazione è il tipo di intervento di gran lunga più diffuso. In alcuni casi, si indicavano la tipologia e la consistenza dei beni liberamente alienabili. Nel Lazio duecentesco, ad esempio, alcuni signori permettevano ai sottoposti di alienare, e unicamente per gravissime ragioni, soltanto fino alla metà delle terre concesse; altre volte, era libera solo la vendita dei terreni a vigna o ad orto³². In generale, però, la forma di limitazione più comune riguardava le categorie dei possibili acquirenti. La preoccupazione che vendite, donazioni ed obbligazioni avvenissero sempre – come dicono ad esempio le concessioni catalane – “salvo tamen nostro iure et dominio” o “salvo nostro senioratico”, cioè nella piena tutela delle prerogative signorili, poteva in primo luogo esprimersi attraverso l'indicazione di acquirenti vietati, di solito individuati, riprendendo il dettato formulare dei contratti enfiteutici, come i membri delle aristocrazie militari (*militēs, potentes personae, nobiles*, ecc.) e come le varie istituzioni religiose (*pīi loci, ecclesiae, hospitales, clerici*, ecc.). Evocativa e di sintetica efficacia la formula catalana: *exceptis militibus et sanctis*³³. In alternativa o, più spesso, in aggiunta a questi divieti si indicavano le categorie degli acquirenti consentiti. Talvolta ci si limitava allora a specificare che questi dovevano appartenere alla stessa condizione sociale dell'alienante, ma più di frequente si chiariva che la transazione era legittima solo se l'acquirente era già sottoposto o pronto a sottoporsi alla signoria del proprietario eminente del fondo alienato. Quando la signoria aveva un preciso

³¹ S. CAROCCI, *Baroni*, cit., pp. 208-210.

³² *Ibid.*, pp. 233-234.

³³ La più recente analisi della documentazione catalana è quello di L. TO FIGUERAS, *Le marché de la terre*, cit., note 2-18.

assetto territoriale, era appunto la residenza in tale territorio o l'impegno a trasferirsi che delimitava l'ambito dei possibili acquirenti. Se invece la frammentazione dei diritti di signoria ne rendevano la territorialità scarsa o assente, il discrimine era costituito dall'impegno a giurare fedeltà al titolare dei diritti eminenti sul fondo ceduto, o a sancire in altra forma la subordinazione alla sua signoria (in alcune aree, dove il criterio base per stabilire la dipendenza di contadini che magari coltivavano contemporaneamente le terre di più signori era la proprietà della terra su cui sorgeva la loro abitazione, le vendite di *tenures* prevedevano per l'acquirente l'obbligo di costruire la propria abitazione proprio sulle terre cedute)³⁴. Le varianti sono insomma numerosissime, ma il loro significato univoco: la salvaguardia degli obblighi e delle prestazioni dovute fino allora dall'alienante tramite "la formale esclusione di ogni estraneo che non fosse in grado di assumersi l'obbligo di una rigorosa obbedienza"³⁵.

L'assenza di simili limitazioni era dunque eccezionale. Se le fonti non le ricordano, almeno fino al tardo XIII secolo è probabilmente perché le consideravano scontate. Prima del generale allentamento sul controllo delle cessioni del dominio utile verificatosi fra fine medioevo e prima età moderna, i casi in cui mancavano realmente limitazioni alla tipologia degli acquirenti rinviano in effetti quasi sempre a signorie in arretramento, se non in crisi. Gli esempi più conosciuti vengono dall'Italia comunale, e rispecchiano lo sforzo, tipico nel XIII-XIV secolo di molte legislazioni statutarie comunali, di eliminare, assieme agli altri vincoli che il potere signorile poneva all'espansione della proprietà fondiaria cittadina, anche la normativa che impediva la cessione di terre agli estranei alla signoria – e, dunque, in primo luogo proprio agli investitori cittadini.

(b) I diritti ereditari accordati dai signori ai propri sottoposti erano un secondo ambito di intervento sulle dimensioni e l'assetto del mercato fondiario. Salvo casi eccezionali, nessun signore metteva in discussione il diritto alla successione dei figli, dei fratelli conviventi e spesso dei parenti fino al terzo grado³⁶. In alcune regioni, talvolta le facoltà ereditarie venivano anzi ampliate molto, soprattutto per i contadini che facevano testamento. Riprendendo ad

³⁴ Per alcuni esempi piemontesi: F. PANERO, *Terre in concessione e mobilità contadina. Le campagne fra Po, Sesia e Dora Baltea (secoli XII e XIII)*, Bologna 1984, pp. 116-118 e 156-158.

³⁵ G. TABACCO, *Egemonie sociali*, p. 245.

³⁶ Per un caso – del tutto eccezionale – in cui ancora alla metà del XIII secolo un signore sosteneva (peraltro inutilmente) il diritto di recuperare a suo piacimento i mansi concessi anche in presenza di figli o, addirittura, anche durante la vita dello stesso concessionario, cfr. O. REDON, *Uomini e comunità nel contado senese del Duecento*, Siena 1982, pp. 114 e 157 (già edito in "Mélanges de l'École française de Rome, Moyen Âge – Temps Modernes", 91, 1979, pp. 149-156 e 619-657).

esempio l'antica legislazione longobarda, nell'Italia meridionale molte signorie garantivano la successione fin al settimo grado di parentela³⁷. Poteva tuttavia anche accadere che i signori riuscissero a restringere ai soli figli maschi il gruppo degli eredi, favorendo così la devoluzione dei fondi concessi, che peraltro sembra solo in pochi casi andassero ad ingrossare le terre della riserva e finissero dunque per uscire dal mercato fondiario aperto ai contadini; di norma, infatti, le *tenures* devolute erano oggetto di nuova concessione. In alcune signorie mediterranee, poi, il regime che regolava la successione, e spesso anche la vendita, della casa, della vigna e talvolta anche dell'orto era più favorevole di quello ammesso per i seminativi³⁸. Queste norme, che avevano il chiaro scopo di tutelare il contadino nei beni in cui più aveva investito lavoro e risorse, finivano per articolare il mercato fondiario in circuiti resi diversi proprio dalla maggiore velocità di circolazione di vigne, orti e case rispetto agli altri beni.

Un'analisi minuta delle infinite varianti locali delle pratiche successorie ammesse potrebbe individuare molti altri elementi di interferenza con il mercato della terra. Quello più efficace, tuttavia, non riguardava l'ambito della parentela ammessa all'eredità, sul quale ci siamo finora soffermati, ma la presenza o meno di vincoli alla divisibilità della azienda contadina. Dal XII secolo, simili vincoli appaiono assenti o scomparsi in buona parte dell'occidente europeo, dove il frazionamento degli antichi mansi si accentuava con la crescita demografica fino a condurre, spesso, alla scomparsa dei mansi stessi (o di analoghe aziende familiari)³⁹. Viceversa in Catalogna, in Baviera, nella Germania nord-occidentale, nell'Inghilterra del centro e dell'ovest e in qualche altra regione le aziende contadine in concessione dovevano pas-

³⁷ E' quanto prevedevano ad esempio le concessioni agli abitanti dei piccoli centri pugliesi di Montearatro, S. Lorenzo in Carminiano (entrambe del 1100), S. Pietro de Olivola (1126), di Piedimonte in Campania del 1183, ecc. (J.-M. MARTIN, *Les chartes de Troia*, I, 1024-1266, Bari 1976, nn. 33-34, pp. 144-146; M. MARTINI, *Feudalità e monachesimo cavense in Puglia*, I, *Terra di Capitanata*, Martina Franca 1915, n. 13, p. 351-352; L. FABIANI, *La Terra di San Benedetto. Studio storico-giuridico sull'Abbazia di Montecassino dall'VIII al XIII secolo*, Montecassino 1968, I, n. 4, pp. 426-427): il riferimento è al capitolo 153 dell'editto di Rotari (*Le leggi dei Longobardi. Storia, memorie e diritto di un popolo germanico*, a c. di C. AZZARA, S. GASPARRI, Milano 1992, p. 42).

³⁸ Numerosi gli esempi forniti dalla documentazione delle signorie del Lazio e dell'Italia meridionale (*Statuti della Provincia Romana*, a c. di V. FEDERICI, P. TOMASSETTI, P. EGIDI, Roma 1910 e 1930: I, p. 6, rubr. 2, e p. 127, rubr. 2; II, pp. 357-358, rubr. 2-4; G. e A. MAGLIANO, *Larino. Considerazioni storiche sulla città di Larino*, Campobasso 1895, n. 11, pp. 397-401; ecc.).

³⁹ Per l'Italia, la migliore analisi del processo di frazionamento del manso è quella di Conti, *La formazione*, cit., pp. 76-79, 133-143 e 214; per un'altra ricostruzione classica A. DÉLÉAGE, *La vie économique et sociale de la Bourgogne dans le haut Moyen Age*, Mâcon 1941. Una panoramica è fornita da G. DUBY, *L'economia rurale nell'Europa medievale. Francia, Inghilterra, Inpero (secoli IX-XV)*, Bari 1976 (ed. orig.: Paris 1962), pp. 180-185.

sare per intero, o quasi, ad un unico erede: di norma il figlio maggiore, ma altrove (come avveniva per l'*hereu* catalano al quale spettavano gran parte dei beni paterni) semplicemente il più adatto, quando non addirittura l'ultimogenito favorito dalle consuetudini di alcune signorie inglesi⁴⁰. In una qualche misura queste pratiche di successione dipendevano da orientamenti interni allo stesso mondo contadino⁴¹. È certo, comunque, che esse favorivano il desiderio dei signori di conservare gli assetti agrari e produttivi tradizionali, dando stabilità all'organizzazione che vedeva nel manso o in ogni altra stabile azienda familiare contadina l'unità di base del prelievo di servizi in lavoro, di prodotti agricoli e di imposte⁴²; inoltre, era nei fatti impedito che i contadini diventassero concessionari di altri signori. Secondo un recente contributo di Jane Whittle, in Inghilterra l'eredità indivisibile fu quasi sempre l'imposizione di signori che temevano la frammentazione delle aziende concesse ai loro contadini⁴³. Numerosi studi anteriori, in ogni caso, hanno mostrato come l'indivisibilità delle aziende familiari sia stata una preoccupazione particolarmente forte presso quelle signorie di impianto tradizionale, come i *manors* dell'abbazia di Westminster prima del 1348, che volevano continuare a richiedere un elevato numero di *corvées*⁴⁴.

È ovvio l'impatto che la possibilità o meno di frazionare le terre concesse ad una famiglia contadina aveva sul mercato fondiario. Il paragone fra le signorie inglesi con o senza eredità indivisa ha ad esempio permesso di constatare quanto superiore fosse il dinamismo del mercato fondiario laddove le

⁴⁰ Per la Catalogna: L. TO FIGUERAS, *Família i hereu a la Catalunya nord-oriental (segles X-XII)*, Barcelona 1997, pp. 289-311; per i sistemi successori dei contadini inglesi, e per l'ultimogenitura (English Borough), mi limito a rinviare a R. FAITH, *Peasant Families and Inheritance Customs in Medieval England*, in "Agriculture History Review", 14, 1966, pp. 77-95.

⁴¹ Ha insistito con equilibrio su questo punto in particolare Z. RAZI, *Family, Land and the village Community in Later Medieval England*, in "Past and Present", 93, 1981, pp. 3-36.

⁴² Il medesimo significato aveva anche un'altra diffusa forma di limitazione del mercato fondiario, cioè il divieto di cumulare più *tenures*. Va inoltre aggiunto che il cumulo di due o più *tenures* nelle mani di un unico concessionario, oltre ad essere spesso malvisto dalla stessa comunità contadina, diminuiva in linea di massima i redditi e i servizi complessivi forniti al signore, e presentava anche lo svantaggio di non assicurare una buona manutenzione di tutti gli edifici (C. DYER, *Tenant Farming and Tenant Farmers: the West Midlands*, in *The Agrarian History of England and Wales*, III, 1348-1500, a c. di E. MILLER, Cambridge 1991, pp. 636-647, pp. 637-638).

⁴³ J. WHITTLE, *Individualism and the Family-Land Bond: A Reassessment of Land Transfer Patterns among the English Peasantry c.1270-1580*, in "Past and Present", 160, 1998, pp. 25-63, in partic. p. 53.

⁴⁴ B. HARVEY, *Westminster Abbey and its Estates in the Middle Ages*, Oxford, 1977, pp. 203-225 e 299-311; C. DYER, *Lords and Peasants in a Changing Society. The Estates of the Bishopric of Worcester, 680-1540*, Cambridge 1980, pp. 86 e 105-107; E. A. KOSMINSKY, *Studies in the Agrarian History of England in the Thirteenth Century*, a c. di R.H. HILTON, Oxford 1956, p. 207.

transazioni potevano riguardare non soltanto intere aziende in concessione, ma anche singole parcelle e campi⁴⁵.

(c) Il prelievo di tasse sulle transazioni, e il correlato esercizio dei diritti di prelazione e retratto, era l'ultima forma di intervento dei signori sul mercato contadino della terra. Simili imposte risultano diffuse in molte regioni europee, e sono note con i nomi più diversi. La storiografia utilizza di solito *entry fines* per l'Inghilterra, *lluïsmes* in Catalogna, *lods et ventes* in Francia, *Handlobnen* in Germania, e via dicendo, mentre le fonti latine parlano di *concessionones*, *acap-tum*, *gersuma*, *firmamentum*, *tertium*, *comminus*, *laudemium*, ecc. In questo contesto europeo di generale diffusione, spicca l'apparente marginalità dell'Italia: ma si tratta di una peculiarità soltanto parziale perché, in realtà, l'assenza di studi adeguati induce a sottovalutare sia i casi piuttosto numerosi nei quali l'alienazione di una terra dava comunque luogo a sia pur modesti versamenti in favore del signore, sia le situazioni, certamente minoritarie, in cui il prelievo raggiungeva invece livelli addirittura superiori a quelli di certi esosi signori stranieri. A cavallo fra i domini pontifici e l'Abruzzo, gli statuti trecenteschi del Cicolano prevedevano ad esempio imposte che passavano dal 20 al 40% del prezzo se la terra acquistata era una normale parcella contadina o un fondo detenuto, a condizioni di favore, da membri dell'aristocrazia rurale; nei domini di Montecassino, poi, un'imposta del 33% colpiva i beni venduti dagli emigranti⁴⁶.

In altre nazioni, le ricerche hanno invece prestato una grande attenzione a queste imposte, anche perché è stata proprio la loro annotazione nei documenti delle amministrazioni signorili a consentire i principali studi sul mercato contadino della terra. Le *entry fines* sono state quindi sottoposte a domande numerose quanto numerosi sono gli interrogativi sull'assetto e il significato del mercato fondiario. In questo momento, tuttavia, ci interessano soprattutto due questioni: il rapporto fra le tasse e i prezzi di acquisto, e il complessivo effetto del prelievo fiscale signorile sul mercato fondiario contadino.

Quanto alla prima questione, va subito detto che spesso l'ammontare delle *entry fines* dipendeva, oltre che dal prezzo delle terre vendute, anche dalle consuetudini locali e da accordi fra signori e sottoposti. Uno dei limiti delle

⁴⁵ Z. RAZI, *The Mith*, cit.; J. WHITTLE, *Individualism*, cit., pp. 49-54; ma cfr. ora soprattutto C. DYER, *Seignorial Profits on the Landmarket in Late Medieval England*, e P. SCHOFIELD, *Manorial Court Rolls and the Peasant Land Market in Eastern England, c.1250-c.1350*, entrambi in *Le marché de la terre*, cit.

⁴⁶ *Statuti del Cicolano (sec. XIII-XIV)*, a c. di P. SELLA, in *Convegno storico abruzzese-molisano. Atti e memorie*, Casalbordino 1933-1940, III, pp. 863-899: pp. 877, rubr. 19, e 881, rubr. 14 (cfr. A. CORTONESI, *Ruralia*, cit. pp. 251-259); L. FABIANI, *La Terra di San Benedetto*, cit., I, pp. 242-243.

fonti inglesi sul mercato fondiario deriva proprio dal fatto che spesso è impossibile accertare se le somme a disposizione hanno un reale rapporto con i prezzi. Anche sul continente poteva accadere che il prelievo sulle transazioni fosse fisso o, all'opposto, arbitrario. Di norma, peraltro, appare qui stabilito sulla base di una percentuale del prezzo di vendita: il 10% a Valenza, il 5-7% a Norimberga, l'8% in Piccardia e Ile-de-France, il 33-43% nella Vecchia Catalogna del XII secolo, fra il 25 e il 33% a Clermont, e via dicendo⁴⁷. Quanto poi all'impatto sul mercato della terra di queste imposte, ci si è chiesti se il consistente aggravio del costo della transazione che esse talvolta determinavano rallentasse o meno l'intensità delle transazioni e deprimesse i prezzi. Per la storiografia inglese, di norma la risposta è stata negativa, anche perché i signori erano coscienti che un livello eccessivo di imposte scoraggiava il mercato fondiario, e finiva dunque per diminuire il prelievo complessivo⁴⁸. Per la Catalogna tardomedievale, invece, gli studi più recenti hanno concluso che nelle aree dove il prelievo sulle transazioni era maggiore e persino superava il 40% del prezzo pagato, la mobilità delle terre subiva un netto rallentamento rispetto alle signorie dove invece la tassa sulle transazioni era stata annullata o ridotta a livelli modesti⁴⁹.

Questa congerie di restrizioni e controlli signorili al mercato fondiario contadino raggiungeva livelli ed intensità molto diversi a seconda delle signorie e delle regioni. In generale, le aree dove conobbe massimo sviluppo sembrano soprattutto inglesi e catalane, pur se signorie particolarmente attente al problema risultano presenti quasi ovunque. Di per sé, l'abbondanza e l'efficacia di limitazioni è un indice utile per individuare le signorie più pervasive, in grado di controllare meglio la società contadina. Ma, come vedremo nel prossimo paragrafo, non è necessariamente un parametro per stabilire la forza e la durezza di un dominio locale.

4. *Forme di dominio e assetti del mercato*

La signoria, come è noto, assumeva caratteristiche diversissime di luogo in luogo e di epoca in epoca. La questione, allora, è la seguente: i diversi assetti, la variata fisionomia del potere signorile, in che misura e in che modi influenzavano l'atteggiamento dei signori verso il mercato contadino della terra?

Ogni valutazione, va subito anticipato, induce alla prudenza, poiché più elementi lasciano pensare che l'atteggiamento signorile nei confronti delle

⁴⁷ Mi limito a rinviare ai saggi raccolti in *Le marché de la terre*, cit.

⁴⁸ La sintesi più recente è C. DYER, *Seigniorial profits*, cit.

⁴⁹ L. TO FIGUERAS, *Le marché de la terre*, cit.

transazioni fondiarie dei contadini fosse ovunque profondamente condizionato da elementi diversi dalle sole esigenze della gestione signorile. Di volta in volta entravano in gioco le consuetudini locali, la congiuntura, il complessivo assetto dell'economia regionale e altri fattori ancora.

È tuttavia possibile intravedere almeno alcune connessioni. Un atteggiamento rilassato, che andava dal blando controllo al totale disinteresse, verso il mercato della terra sembra spesso collegato allo sviluppo di poteri signorili dal carattere marcatamente territoriale, come in alcune grandi signorie di banco francesi⁵⁰ o come nelle zone dove era indiscussa la supremazia di un unico signore. Poteva anche trattarsi di dominati solidissimi ed esosi, nei quali però il prelievo signorile si affidava innanzitutto ad imposte e a diritti giurisdizionali, piuttosto che al controllo diretto del lavoro contadino. Ad esempio in alcuni centri dell'abbazia di Montecassino, quella *Terra sancti Benedicti* sulla quale per centinaia di chilometri quadrati i monaci detenevano tanto i più completi diritti di signoria quanto la proprietà eminente di tutto il suolo, alla fine del XII secolo il prelievo era slegato dalla terra e assumeva quasi la fisionomia di un'imposta personale: canoni e servizi di lavoro gravavano su tutte le famiglie dei residenti in una quantità prefissata e indipendente dall'ampiezza delle terre in concessione. Di qui un disinteresse quasi completo dell'abbazia per le transazioni fondiarie fra i sottoposti, che non modificavano né il gruppo dei soggetti, né l'entità del prelievo⁵¹.

Anche in Italia, però, l'atteggiamento cambiava radicalmente se lo richiedevano determinati assetti del potere signorile. Così, ad esempio, laddove il manso o ogni altro tipo di analoga azienda familiare continuava ad essere l'unità di base del prelievo signorile, la possibilità di smembramento e alienazione poteva venire revocata quando pregiudicava la prestazione dei servizi che quelle terre dovevano garantire. Sul finire del XII secolo, a Pontecorvo i signori si riservavano la facoltà di annullare tutte le vendite compiute dai sottoposti se tali alienazioni rendevano impossibile il "servitium conditionalem" dovuto da ogni *tenimentum* contadino⁵². Limitazioni di questo tipo appaiono

⁵⁰ Il rinvio è naturalmente, in primo luogo, alla *seigneurie banale* studiata da G. DUBY, *La société aux XI^e et XII^e siècles dans la région mâconnaise*, Paris 1953 (trad. it.: Bologna 1985), in partic. il cap. VI della II parte; IDEM, *L'economia rurale*, cit., pp. 345-355.

⁵¹ Ad esempio le *consuetudines* di Piedimonte del 1183 assicuravano agli abitanti "libera potestas vendere, donare pro anima sua, iudicare res suas cuicumque voluerit, et ille qui emerit, vel aliquo titulo habuerit res ipsas, non tenetur inde facere aliud servitium vel moiaticum reddere, nisi quale per se antea debuerat" (L. FABIANI, *La Terra di San Benedetto*, cit., I, n. 4, pp. 426-427; sulla signoria cassinese, oltre all'opera del Fabiani si veda adesso J.-F. GUIRAUD, *Economie et société autour du Mont-Cassin au XIII^e siècle*, a c. di F. AVAGLIANO, Montecassino 1999).

⁵² L. FABIANI, *La Terra di San Benedetto*, cit., vol. I, n. 5, pp. 427-430.

frequenti soprattutto per la prestazione dei servizi militari a cavallo, per i quali era indispensabile che le terre concesse per l'acquisto di cavalcature ed armi non venissero alienate: in molte signorie, di conseguenza, le *tenures* concesse ai *militēs castrī* erano sottoposte ad uno stretto controllo, che comprendeva divieti di alienazione e di frammentazione sia a titolo oneroso, sia per via successoria. In Italia, non a caso le più antiche attestazioni di un formalizzato diritto di primogenitura compaiono nel XIII secolo proprio nella normativa che regolava la successione delle terre concesse ai *militēs*.⁵³

In altre regioni europee la connessione fra assetti del dominato e atteggiamenti signorili verso il mercato della terra risulta molto più evidente che in Italia. È illuminante, ad esempio, il paragone fra la Vecchia e la Nuova Catalogna. Nella Nuova Catalogna il dinamismo economico e il graduale allentarsi della presa signorile nel corso del tardomedioevo portarono alla drastica riduzione dei contadini di condizione non libera e, più in generale, di tutte le forme di prelievo e oppressione signorile, compresa la richiesta di tasse sulle transazioni fondiarie; all'opposto in molte parti della Vecchia Catalogna sopravvisse a lungo, fino al XIV o addirittura XV secolo, una signoria durissima ed esosa, che manteneva la maggioranza dei contadini in una condizione di servitù, vigilava sull'integrità dei mansi e tassava pesantemente le transazioni fondiarie, "ostacolando la mobilità contadina attraverso la servitù e la mobilità della terra per mezzo di imposte e interdizioni successorie"⁵⁴. In Inghilterra, poi, la politica meno favorevole verso il mercato fondiario veniva seguita, come ho già ricordato, dai *manors* delle contee occidentali che più facevano conto, per la coltivazione di vaste riserve signorili, sulle consuetudinarie prestazioni di lavoro richieste ai concessionari di aziende familiari integre.

Gli esempi potrebbero essere moltiplicati, tentando anche di verificare in che misura il prelievo sulla circolazione delle terre contadine supplisse all'assenza di altre entrate. Il riferimento è qui al celebre paragone fra la signoria francese e il *manor* inglese proposto, sulla scorta di un saggio di Bloch, da Perroy e Duby⁵⁵: così come a questi studiosi il grande rilievo assunto dalla conduzione diretta nelle signorie inglesi del XIII secolo appariva favorito dall'assenza di quegli ingenti redditi di origine giurisdizionale che consentivano invece ai signori francesi di disinteressarsi della loro riserva, allo stesso modo potremmo pensare ad esempio che le tasse di permuta fossero partico-

⁵³ S. CAROCCI, *Baroni*, pp. 222-223.

⁵⁴ La citazione è da L. TO FIGUERAS, *Le marché*, cit., testo alla nota 107. Sulla differenza fra Vecchia e Nuova Catalogna, P. FREEDMAN, *The Origins of Peasant Servitude*, cit.

⁵⁵ M. BLOCH, *Seigneurie française et manoir anglais*, Paris 1960; E. PERROY, *Seigneurie et manoir*, in "Annales. ESC", 25, 1961, pp. 116-121; DUBY, *L'economia rurale*, cit., pp. 350-351.

larmente preziose per signori, come quelli inglesi, che non avevano a disposizione la taglia o altri efficaci strumenti di prelievo fiscale.

5. Mercato e signoria

Di fatto, siamo già entrati in un ordine di problemi diverso: quello dell'influsso che il mercato contadino sulla terra ha esercitato sulla fisionomia e l'evoluzione della stessa signoria.

Questo influsso è constatabile, in primo luogo, nella composizione della rendita. Nelle zone, come le contee orientali dell'Inghilterra, dove il complessivo contesto economico e sociale favoriva la circolazione delle terre, numerosi signori si sforzavano di trarre i massimi profitti dal mercato fondiario sia incoraggiando le transazioni, sia sottoponendole ad un'attenta sorveglianza volta tanto ad evitare l'evasione della tassa di trasferimento quanto, è stato supposto, a disporre delle informazioni necessarie per potere richiedere *entry fines* di ammontare superiore qualora l'acquisto di un terreno fosse particolarmente ambito dai contadini⁵⁶. Le entrate garantite dal mercato fondiario erano di conseguenza cospicue. Negli estesi domini del vescovo di Ely, una trentina di chilometri a N-E di Cambridge, alla fine del XIII secolo la riscossione di *entry fines* assicurava almeno il 10% della rendita⁵⁷. Nelle contee più ad occidente dove il dinamismo del mercato era molto inferiore, simili livelli potevano essere raggiunti solo nei *manors* dove l'operare di condizioni particolari, come la vicinanza di un attivo mercato cittadino, stimolava le transazioni fondiarie. Presenti unicamente nelle dinamiche contee orientali erano però le signorie dove il mercato fondiario forniva risorse ben superiori, che nel caso limite del *manor* di Redgrave, nel Suffolk, superavano il 50% negli anni di massima intensità delle transazioni⁵⁸.

Oltre a garantire entrate in moneta e di ammontare talvolta ingente, un altro elemento positivo del mercato della terra agli occhi dei signori poteva essere la sua capacità di modificare la dotazione fondiaria delle famiglie contadine, adeguandola alle loro risorse e in primo luogo alla loro forza lavoro. È probabile, anche se su questo punto non abbiamo in realtà nessuna testimonianza esplicita. Per il resto, converrà invece rovesciare il giudizio, e

⁵⁶ La rassegna più recente è C. DYER, *Seignorial Profits*, cit.

⁵⁷ E. MILLER, *Abbey and Bishopric of Ely*, Cambridge 1951, p. 94.

⁵⁸ R.M. SMITH, *Some Thoughts on "Hereditary" and "Proprietary" Rights in Land under Customary Law in Thirteenth and Early Fourteenth Century England*, in "Law and History Review", 1, 1983, pp. 154-168; riferendosi (come sembra) alla stessa ricerca e allo stesso *manor*, P.D.A. HARVEY, in *The Peasant Land Market in Medieval England*, a c. di P.D.A. HARVEY, Oxford 1984, p. 344, indica addirittura come del 75% la quota delle entrate garantite da *entry fines* fra 1259 e 1300.

pensare piuttosto che, nel suo complesso, il mercato della terra ha avuto, per la grande maggioranza delle signorie, soprattutto una valenza negativa.

Nel formulare questo giudizio, occorre ricordare quale è la nozione di signoria qui presa in considerazione. Se infatti pensiamo alle signorie, molto diffuse alla fine medioevo e nella prima età moderna, dove il signore si limitava a riscuotere qualche piccolo donativo e censi spesso irrisori da contadini sui quali non esercitava in definitiva nessuna stringente autorità, va allora riconosciuto che le tasse sulle transazioni erano una formidabile opportunità per integrare, sebbene a scadenze irregolari, le entrate garantite in anni normali dalle sue terre. Mostrando come nel regno di Valenza durante il Quattrocento i *lluïsmes* diventassero un introito fondamentale e molto superiore a quello dei censi agrari, proprio in questo incontro Antoni Furió ha fornito una delle migliori illustrazioni dell'importanza economica raggiunta, in queste condizioni, dal prelievo sulle transazioni⁵⁹. Laddove insomma il signore era un *rentier* senza la possibilità o l'interesse di seguire da vicino la conduzione della terra e l'evoluzione del mondo contadino, il mercato fondiario e i redditi connessi fornivano, nei casi più favorevoli, un beneficio economico fondamentale: erano allora, in definitiva, un fattore di stabilità dell'assetto signorile.

Le signorie prese in considerazione in questo contributo erano tuttavia di un diverso genere. Erano domini signorili che, sebbene in misura e forme diverse, mantenevano con la terra e con gli uomini che la coltivavano un rapporto più forte. Di caso in caso potevano mutare i fattori che permettevano al potere signorile di mantenere stringente questo rapporto: la gestione diretta di ampie riserve, la titolarità di facoltà di comando e giurisdizione, l'imposizione di prelievi consistenti e di varia natura sulla produzione contadina, lo statuto giuridicamente depresso dei sottoposti, la diffusione del lavoro obbligatorio. La combinazione e la consistenza di questi fattori poteva cambiare, ma la loro presenza connotava comunque la gran parte delle signorie dell'XI-XIII secolo. Ora per tali signorie il mercato della terra sembra essere stato, in primo luogo, un elemento di complicazione, un fattore che accentuava la complessità dell'organizzazione e della gestione signorile fino ad incidere, in certi casi, sulla capacità stessa di controllo e di tenuta della signoria.

I trasferimenti onerosi di terre in concessione contribuivano a minacciare l'integrità e la stabilità del manso e delle altre stabili aziende familiari. Era appunto una simile minaccia che, come abbiamo visto, motivava molte signorie di impianto tradizionale ad istituire vincoli al mercato fondiario per tutelare le forme consuetudinarie di organizzazione del lavoro contadino. Questa resistenza signorile raggiunse peraltro i suoi scopi in una minoranza di aree, e

⁵⁹ Oltre al saggio in questo volume, cfr. anche A. FURIÓ, *El mercado de la tierra*, cit.

comunque soltanto fino alla tracollo demografico del secondo Trecento. In genere, mansi, *virgates*, *hides*, *bovates*, *Huben* o ogni analoga stabile *tenure* contadina vennero sempre più ampiamente frammentati, fino a scomparire⁶⁰. Le difficoltà di gestione e controllo aumentarono molto. Si ricorse allora ad espedienti di vario tipo, conservando ad esempio solo sulla carta, come unità di ripartizione dei servizi, le antiche aziende familiari, oppure rendendo responsabile di tutti i servizi e i pagamenti un solo concessionario fra i tanti che se ne spartivano le terre⁶¹. Per seguire la circolazione delle singole parcelle, sapere con esattezza chi era il responsabile dei relativi canoni e servizi, impedire che molti oneri cadessero in disuso fu necessaria la compilazione di elenchi di censi e terre, la sostituzione con contratti scritti delle anteriori concessioni orali e consuetudinarie, la redazione di registri di conto e di amministrazione.

Ad accentuare questa necessità era anche la tendenza, tipica di ogni società medievale, ad adeguare lo statuto delle persone a quello delle terre che possedevano, e viceversa⁶². Il possesso in piena proprietà di una terra veniva considerato una prova della condizione libera del suo proprietario; parallelamente, una chiara condizione di libertà personale poteva determinare col tempo la trasformazione in allodi di terre in origine possedute in concessione. Ancora una volta, il tema è stato affrontato con particolare dettaglio dalla storiografia inglese, stimolata dall'abbondanza di fonti e soprattutto dalla condizione servile della maggioranza dei contadini insulari. Da Vinogradoff in poi è stato così sottolineato come la compravendita di terre fosse causa del passaggio di contadini, e spesso anche delle loro terre, dalla condizione di villaggio a quella di concessionari liberi, e come i signori riuscissero a frenare queste tendenze imponendo agli acquirenti di dichiarare alla corte signorile la condizione non libera dei beni acquistati, richiedendo pagamenti di canoni particolari ai villani che entravano in possesso di terre libere, e, più in generale, avvalendosi delle annotazioni relative al pagamento del testatico e di altri tipici oneri servili contenute nei registri di amministrazione per contestare i tentativi di affrancamento dei villani⁶³.

⁶⁰ Esistevano peraltro alcune eccezioni: cfr. ad es. J. DEMADE, *Transactions foncières et transactions frumentaires : une relation de contrainte ou d'opportunité ? L'exemple des tenanciers de l'Hôpital de Nuremberg (1432-1527)*, in *Le marché de la terre*, cit., per il caso della signoria dell'ospedale di Norimberga, che ancora alla fine del XV secolo impediva sia la frammentazione, sia la subconcessione del manso.

⁶¹ Cfr. P.D.A. HARVEY in *The Peasant Land Market*, cit., pp. 344-345.

⁶² Cfr. la rassegna di L. FELLER, *Statut de la terre*, cit.

⁶³ PH. SCHOFIELD, *Manorial Court Rolls*, cit., testo alle note 27-34; il riferimento è al classico libro di P. VINOGRADOFF, *Villainage in England. Essays in English Medieval History*, Oxford 1892.

Simili preoccupazioni e strategie sono ovviamente rintracciabili anche altrove. Per tornare alla realtà italiana, ricorderò ad esempio come una serie di inchieste sui diritti signorili condotte nel 1266-68 dall'abate di Montecassino ribadì il principio romanistico che la terra "transit cum onere suo". Ogni trasferimento del possesso implicava cioè il passaggio dei relativi oneri. Dunque, sostenevano i monaci, non avevano ragione d'essere le pratiche abusivamente invalse negli ultimi decenni, le quali stabilivano che la terra venduta "naturam quodammodo imitetur emptoris", permettendo così ai *franci*, cioè ai sottoposti alla signoria monastica che godevano di un privilegio personale di esenzione dagli oneri rustici, di evitare il pagamento dei canoni e dei servizi anche per le terre che acquistavano dai loro compaesani privi di tali esenzioni, e definiti con il significativo termine di *angararii*. Dopo avere vietato questa pratica, l'abate stabilì peraltro che non fosse valido il reciproco, e che dunque le terre degli esenti (*franci*) acquistate dagli altri contadini (*angararii*) perdessero l'esenzione, adeguandosi in questo caso alla condizione giuridica degli acquirenti. E la motivazione esplicitava una volta tanto a chiare lettere la paura di tutti i signori: che proprio a partire dal possesso di una terra esente il rustico potesse nei fatti estendere l'esenzione anche agli altri suoi beni e alla sua persona⁶⁴.

Insito nel mercato fondiario, troviamo infine un altro elemento di complicazione e di rischio per l'assetto signorile. Era la capacità delle transazioni di terra di fornire forza e stabilità all'ascesa delle *élites* rurali.

L'Italia comunale è sicuramente, in Europa, la zona dove il mercato della terra ha più contribuito in questo modo ad erodere la complessiva tenuta del potere signorile. Nei territori italiani che subivano l'influenza cittadina e dove la società rurale era restata diversificata anche prima del Mille, i processi di mobilità sociale verso l'alto, e la parallela formazione di *élites* rurali, conobbero nel XII secolo un forte incremento. A causa della generale accelerazione del dinamismo economico, nei villaggi la società e l'economia divenivano sempre più dinamiche e articolate, e le transazioni accrescevano i patrimoni fondiari, in piena proprietà o in possesso, delle famiglie più intraprendenti e fortunate. Si diffondevano così rapporti non solo di subordinazione economica ma anche di clientela fra i rustici meno abbienti e quelli più dotati. Nascevano i comuni rurali, che rappresentavano una difesa collettiva (e in particolare dei gruppi privilegiati) nei confronti del signore, e insieme esprimevano e tutelavano il

⁶⁴ I documenti citati sono stati editi da A.M. CAPLET, *Regesti Bernardi I abbatibus Casinensis fragmenta*, Roma 1890, n. 364, pp. 146 e 148; cfr. inoltre L. FABIANI, *La Terra di San Benedetto*, cit., vol. II, p. 241.

cambiamento sociale e il nuovo ordine interno alla comunità. Spesso, inoltre, i maggiori possessori emigravano in città conservando terre e clientele.

Il mercato fondiario, dunque, dilatava la presenza di sottoposti abbienti e forniti di vasti seguiti locali e, allo stesso tempo, alimentava l'incremento della proprietà cittadina. Il suo impatto sulle forme del dominio locale risultò alla lunga cruciale: lo sviluppo di clientele all'interno del mondo contadino, l'irrobustirsi dell'organizzazione comunitaria e l'espansione della proprietà fondiaria cittadina indebolirono la presa del potere signorile sui sottoposti, permettendo che venisse contestato con un successo ben maggiore di dove, invece, il signore dominava su una popolazione contadina economicamente poco diversificata e su un territorio dove non esistevano proprietari fondiari cittadini o in altri modi esenti dalla sua giurisdizione. È qui, senz'altro, una delle principali ragioni della gravità della crisi che la signoria conobbe in molte regioni italiane proprio a partire dalla fine del XII secolo. Ma svolgimenti analoghi, sebbene di ampiezza molto minore, sono osservabili nei secoli successivi anche in altre regioni europee.

* * *

Per concludere, tentiamo una valutazione d'insieme: qual'è stato, nel suo complesso, il rapporto fra poteri signorili e mercato della terra? e quali informazioni possiamo trarne circa l'assetto delle società locali e della signoria stessa?

Durante questo contributo, ho scelto dapprima di enfatizzare la presenza del mercato. Rifiutando per il medioevo una definizione puramente economica della nozione di mercato fondiario, ed insistendo invece sulla generale imbricazione fra elementi economici, sociali e politici di ogni transazione di terra, ho iniziato sottolineando come l'onnipresenza del mercato risulti evidente non solo nella circolazione delle terre in concessione, ma anche delle stesse signorie. Il passaggio successivo è stata una panoramica dei tanti strumenti con cui i signori hanno condizionato il mercato fondiario contadino, e ne hanno tratto profitti. La pressione e la vigilanza signorili hanno mutato lo statuto giuridico delle terre scambiate, hanno imposto regole sulla tipologia dei beni alienabili; sono intervenute sulle forme di trasmissione ereditaria e, di conseguenza, sulla stessa struttura delle famiglie contadine; hanno limitato il numero degli attori che potevano agire su un dato mercato; di fatto, hanno spesso tutelato l'omogeneità sociale dei contraenti – e in definitiva la stessa tenuta della società contadina – ostacolando la partecipazione alle transazioni fondiarie di nobili, cittadini o altri potenti attori esterni al mondo locale.

Chiarito il ruolo ricoperto dai poteri signorili, gli ultimi due paragrafi del mio intervento sono stati dedicati a precisare, e in definitiva ad attenuare, la rea-

le entità di questo ruolo. Questa attenuazione ha seguito due percorsi paralleli. L'esame di come l'assetto dei poteri locali influiva sull'atteggiamento signorile verso il mercato fondiario ha chiarito che solo in alcune regioni (ad esempio la Vecchia Catalogna) l'ampiezza e la severità dei controlli signorili erano elementi costitutivi di signorie connotate da una particolare durezza e da un'indubbia forza. Di solito l'intensità dei controlli sulle transazioni fondiarie sembra piuttosto indizio di signorie caratterizzate non tanto dalla forza, quanto (ed è cosa ben diversa) dalla pervasività: signorie pervasive perché interessate ad un controllo dei contadini e della terra dettagliato e diretto, ma non necessariamente perché strapotenti sul piano politico ed economico. Anzi, è stato possibile sottolineare come in molti casi l'intensità del controllo signorile connotasse proprio forme di dominio locale prive di poteri di ordine generale (e dei relativi redditi); oppure signorie interessate ad organizzare direttamente il lavoro contadino e lo sfruttamento di parte almeno dei coltivi; o, ancora, signorie ormai in crisi di fronte alla crescente mobilità di uomini e terre. Molto spesso, in realtà, hanno evitato di intervenire pesantemente sul mercato fondiario dove operavano i loro sottoposti proprio i dominati locali meglio definiti sul piano territoriale e dotati dei poteri più vasti e economicamente redditizi.

Anche l'analisi della complessiva dialettica fra mercato e poteri signorili induce ad attenuare il ruolo dei signori. Nella grande maggioranza dei casi, la signoria appare incapace non solo di bloccare le transazioni fondiarie, ma anche di determinarne l'andamento. Il mercato della terra sembra anzi porsi, nei fatti, in una posizione di strutturale contraddizione sia con la pervasività della signoria (da tempo è stato osservato, ad esempio, che "le *corvées* e le stesse *tenures* contadine potevano sopravvivere solo dove non si sviluppava un mercato fondiario locale"⁶⁵), sia – nel lungo periodo – con la stessa forza del dominio locale. Ho ricordato come la mobilità della terra creasse difficoltà amministrative, di controllo delle condizioni giuridiche, di riscossione dei canoni, di prestazione dei servizi in lavoro e via dicendo. Non sfugga tuttavia la difficoltà di fondo, da cui tutte le altre derivavano: le transazioni fondiarie minacciavano la tenuta della signoria in primo luogo poiché sanzionavano e in definitiva accentuavano gli effetti dell'espansione (poi della crisi) demografica e del crescente dinamismo economico. Disgregavano gli assetti produttivi tradizionali, favorivano l'introduzione di nuovi rapporti di lavoro e di organizzazione della produzione; ma soprattutto fornivano alle *élites* locali una formidabile base per trasmettere nel tempo, e se possibile accrescere, l'egemonia su compaesani che quegli stessi meccanismi rendevano economicamente meno tutelati.

⁶⁵ P.D.A. HARVEY, in *The Peasant Land Market*, cit., p. 347.

Di fronte ad una simile dinamica di base, i signori potevano fare poco. Tranne che per una minoranza in continua contrazione di signorie, in Inghilterra come in tutta Europa “era il mercato, piuttosto che il signore, a dominare il cambiamento economico”⁶⁶. Anche alla scala di costruzioni politiche in miniatura, come le signorie, trova insomma conferma un aspetto ben noto del più generale rapporto fra politica e economia durante tutto il pieno e tardo medioevo. Se infatti alziamo lo sguardo dalla signoria e ci volgiamo alle monarchie o alle città-stato, cioè a formazioni politiche ben più complesse e strutturate della signoria, constatiamo come molto a lungo anche esse hanno potuto adottare soltanto politiche economiche deboli e, in linea di massima, politiche che si limitavano a prendere atto delle evoluzioni spontanee, dei fenomeni economici e sociali di fondo che restavano solo in parte percepiti e ancor di meno controllati e diretti.

⁶⁶ C DYER, *Seignorial Profits*, cit. (relativo alle signorie inglesi).

INDICE

Lunedì 5 maggio – APERTURA DEI LAVORI		
Fabrizio MATTEI, Sindaco di Prato	pag. 7	
Pietro VESTRI, Presidente dell'Istituto	» 9	
Hans POHL, Presidente del Comitato Scientifico	» 15	
LAURENT FELLER, Quelques problèmes liés à l'étude du marché de la terre durant le Moyen Âge.....	» 21	
Lunedì 5 maggio – TIPOLOGIA DELLA PROPRIETÀ, USO DELLA TERRA, SCARSITÀ DI TERRA		
Relazioni		
AURELIO CERNIGLIARO, Caratteristiche giuridiche della proprietà terriera feudale.....	pag. 49	
ALFIO CORTONESI, Espansione dei coltivi e proprietà fondiaria nel tardo medioevo. L'Italia del Centro-Nord.....	» 57	
JEAN-PIERRE AMALRIC, La propriété de la terre dans l'Europe du sud (Italie, Midi de la France, Espagne) : typologie, utilisation, marché.....	» 97	
BAS VAN BAVEL, The Land Market in the North Sea Area in a Comparative Perspective, 13th-18th Centuries.....	» 119	
ADAM MANIKOWSKI, Il mercato fondiario nel moderno stato polacco-lituano. Problemi e stato della ricerca.....	» 147	
JON MATHIEU, Use, Property and Market of Land in Mountain Areas, 15 th to 19 th Centuries	» 159	
Dibattito (AMALRIC, BÉAUR, BERGIER, CAMPBELL, CORTONESI, FONTAINE, KLEP, LADERO QUESADA, LANARO, MATHIEU, MUNRO, SAMSONOWICZ, SANTOS, VAN BAVEL, WALTER).....		» 179

Martedì 6 maggio – GRANDI PROPRIETÀ, GESTIONE E MERCATO DELLA TERRA:
FENOMENI DI LUNGA DURATA NELLA COMMERCIALIZZAZIONE E MOBILITÀ DELLA
TERRA

Relazioni

SANDRO CAROCCI, Poteri signorili e mercato della terra (Italia ed Europa Occidentale, secc. XI-XIV)	pag.	193
WERNER RÖSENER, Die Auflösung des Villikationssystems und der Grundstücksmarkt im hochmittelalterlichen Deutschland	»	223
FIorenzo LANDI, Dai privilegi alle confische: l'accumulazione e la dissoluzione della proprietà terriera del clero regolare in Europa in età moderna	»	243
MICHAEL NORTH, From Land Mobility to Immobility: The Emergence of the Early Modern Manorial Economy.....	»	261
BERNARD BODINIER, Vente de biens nationaux et marché de la terre. Essai de comparaison européenne	»	271
ANNE-LIE HEAD-KÖNIG, Les alpages en Suisse: Typologie et accès à la propriété, rapport aux marchés, migrations (XVI ^e - début XIX ^e siècle)	»	315
Dibattito (BODINIER, BORRACELLI, CAROCCI, ÇIZAÇKA, EPSTEIN, FONTAINE, HEAD, HOPPENBROWERS, LADERO QUESADA, LANDI, MUNRO, NORTH, RÖSENER, SANTOS)	»	337

Comunicazioni

RICHARD HOYLE, Estate Management, Tenurial Change and Capitalist Farming in Sixteenth-Century England.....	pag.	353
RUI SANTOS, Risk, Status and Negotiations in the Land Lease Market. An Economic Sociology Approach to the 18 th Century Roots of Modern Latifundium in Southern Portugal (Region of Évora).....	»	383
GIULIANA BIAGIOLI, La fine dell'ancien régime nella proprietà delle terre: passaggi di proprietà in Toscana tra XVIII e inizio XIX secolo ..	»	413
PAOLA LANARO, La crisi della proprietà nobiliare veneziana e veneta nel XVIII secolo	»	431
EMMANUEL GARNIER, La propriété forestière en France XVI ^e -XVIII ^e siècle. Un vieux débat aux réponses complexes.....	»	445
NADINE VIVIER, Biens communaux et marché foncier en France aux XVII ^e et XVIII ^e siècles	»	463
KERSTIN SUNDBERG, The Individualisation and Privatisation of Land in Swedish Rural Society – Some Regional Comparative Aspects	»	473
STEFAN BRAKENSIEK, Agrarian Reforms and the Stimulation of Land Markets in Northwestern Germany.....	»	487

ALEXIS MALLIARIS, La mobilitazione della terra in un paese di nuova conquista: lo stato fondiario nel Peloponneso veneziano agli inizi del XVIII secolo.....pag.	499
Dibattito (ÅGREN, BÉAUR, BERGIER, BIAGIOLI, BIBIKOV, BRAKENSIEK, CORTONESI, DRENDEL, FONTAINE, GARNIER, HEAD, HOYLE, KLEP, LANARO, MALLIARIS, MUNRO, PHILIPPIDOU, SANTOS, SUNDBERG, TOCH, VIVIER)	» 508
Mercoledì 7 maggio – IL MERCATO DELLA TERRA: PREZZI E CRISI	
Relazioni	
MICHAEL TURNER, Comparative Land Prices in Europe, 1500-1800...pag.	521
MARIAN DYGO, Land Prices and Crises: Central Europe from the 15 th to 17 th Centuries	» 547
ZVI RAZI, The Peasant Land Market and Family in England c. 1250-c. 1450.....	» 563
ANGEL GARCÍA SANZ, Factores políticos e institucionales de la variación del mercado de la Tierra en España. Siglos XVI-XVIII.....	» 569
GILBERT LARGUIER, La terre et l'impôt en France et dans les pays méditerranéens. XVI ^e -XVIII ^e siècles	» 587
Dibattito (BERG, CAMPBELL, CORTONESI, DRENDEL, DYGO, FURIO, GARCIA SANZ, HOPPENBROWERS, KLEP, LADERO QUESADA, LARGUIER, MATHIEU, MUNRO, NORTH, RAZI, SAMSONOWICZ, SANTOS, TOCH, WALTER)	» 611
Comunicazioni	
BJØRN POULSEN, Land Mobility in Late Medieval Denmark.....pag.	623
ALESSANDRA MARTINELLI, SIMONE KOVATZ, Famiglie e patrimoni nel contado di Pisa tra XVII e XVIII secolo	» 637
GIUSEPPE GULLINO, La “decima verde” (1665-1787): un’agevolazione fiscale del patriziato veneziano.....	» 647
Dibattito (ÅGREN, BIAGIOLI, CAMPBELL, GULLINO, HOPPENBROWERS, LANARO, MANIKOWSKI, MUNRO, NAZAROV, POULSEN, SAMSONOWICZ)	» 655
Presentazione della banca-dati e CD-rom: ”I SEGNI DEL TERRITORIO”	
MARCO PICCARDI, I segni del territorio. Cartografia, indagine storica e pianificazione territoriale	pag. 663

Relazioni

JOHN DRENDEL, Commodities, Credit and Lando on the Local Market and on the Urban Market; The Role of Secondary Agglomerations in the Economy: Comparison of Anglo-Saxon and French Historiography.....pag	687
TIM SOENS, ERIK THOEN, Credit and the Land Market in Late Medieval and Early Modern Flanders	» 703
PATRICIA HUDSON, Land Markets, Credit and Proto-Industrialisation in Britain and Europe	» 721
GIANDOMENICO PILUSO, Terra e credito nell'Italia settentrionale nel Settecento: mercati, istituzioni e strumenti in prospettiva comparativa.....	» 743
Dibattito (AYMARD, BERG, BODINIER, BORRACELLI, CAMPBELL, CASSANDRO, DRENDEL, DYGO, EPSTEIN, FONTAINE, HOYLE, HUDSON, MUNRO, SANTOS, SOENS, TOCH, THOEN, VAN BAVEL)	» 765

Comunicazioni

PHILIPP SCHOFIELD, Credit and the Peasant Land Market in the Medieval English Countryside	pag 785
ANTON FURIÓ, El mercado de la tierra en la Valencia de los siglos XIII al XV. Crédito, endeudamiento y compraventa de parcelas	» 797
DIRK SCHLEINERT, Mobilität und Kreditierung adligen Grundbesitzes in Nordostdeutschland vom 16. bis zum 18. Jahrhundert am Beispiel der Region Vorpommern.....	» 813
LUCA CLERICI, Formazione, circolazione e dissoluzione dei diritti sulla terra in una società di Antico Regime: Vicenza, 1467-1500	» 831
PAOLO TEDESCHI, Mercato immobiliare e mercato del credito nel Bresciano alla fine del Settecento	» 847
MARIA ÅGREN, Land, Credit and Gender. The Swedish Land Market in Transition, ca 1680--1800	» 877
PHILIPPE JARNOUX, Croissance urbaine et marché foncier en France au XVIII ^e siècle	» 889
MERCEDES BORRERO FERNÁNDEZ, El papel de la tierra en el mercado del crédito rural. Andalucía siglos XV y XVI	» 901
Dibattito (ÅGREN, AMALRIC, BÉAUR, CAMPBELL, CLERICI, CORTONESI, HEAD, GOY, FURIÓ, HOPPENBROWERS, JARNOUX, KLEP, LADERO QUESADA, LARGUIER, MASSA, MUNRO, NORTH, SCHLEINERT, SCHOFIELD, SIMIĆ, SUNDBERG, VIVIER)	» 915

Venerdì 9 maggio – IL MICROCOSMO DELLA PROPRIETÀ E DELLA FAMIGLIA

Relazioni

FRANCISCO CHACÓN JIMÉNEZ, Tierra y familia en la Europa mediterranea. Aproximacion a la explicación de la organización social (siglos XV-XIX).....pag.	935
PETER HOPPENBROUWERS, Family Affairs. Passing Property under an Egalitarian System. The Case of the Land van Heusden (the Netherlands) in the Late Medieval and Early Modern Period..... »	951
JOSEPH GOY, Rapporto tra mercato della terra e trasmissione per via ereditaria e dotale..... »	979
GÉRARD BÉAUR, Marchés fonciers et rapports familiaux dans l'Europe du 18 ^e siècle..... »	985
Dibattito (ÁGREN, AMALRIC, BÉAUR, BERGIER, BORRACELLI, CHACÓN JIMÉNEZ, ÇIZAÇKA, FONTAINE, FURIÓ, HOPPENBROWERS, GOY, KLEP, MUNRO, PILUSO, POHL, SCHOFIELD, TEDESCHI, VAN BAVEL, VIVIER, WALTER)..... »	1003
Schede e riflessioni su relazioni e comunicazioni a cura dei frequentanti il Corso di Specializzazione.....pag.	1025