

## Tipologie insediative nel Piceno centrale: palombare, casalini e cassine a Montalto nel XVI secolo

di Olimpia Gobbi

L'insediamento rurale a Montalto risulta assai scarso ancora a metà Cinquecento (tavola 1), quando il processo di appoderamento e d'impianto delle relative strutture abitative appare, invece, maturo non solo nelle Marche centro-settentrionali<sup>1</sup>, ma anche nella fascia medio-collinare del Piceno<sup>2</sup>. La rilevazione catastale del 1560<sup>3</sup>, infatti, censisce solo 15 abitazioni rurali (11 case e 4 *palombare*) contro, ad esempio, le 79 risultanti nello stesso anno nella vicina Montefiore<sup>4</sup>. Lontana da grandi mercati cittadini, caratterizzata da un'economia prevalentemente rurale e dalla minuta distribuzione della proprietà, la comunità di Montalto resiste più a lungo di altre ai processi di bipolarizzazione sociale in atto nel Cinquecento e vede, ancora nel 1560, la netta predominanza numerica dei piccoli e medi proprietari che costituiscono il 70% degli allibrati<sup>5</sup>. Anche i piccolissimi proprietari, peraltro, intestatari di meno di un ettaro, sia attraverso l'esercizio dei diritti d'uso sulla proprietà comunale<sup>6</sup>, sia attraverso la stipula di contratti "parziari" ancora abbastanza favorevoli al conduttore<sup>7</sup>, riescono a sottrarsi alla totale proletarizzazione e ad impedire, quindi, l'attuarsi delle condizioni per un loro trasferimento stabile sui fondi.

tavola 1 - Distribuzione e tipologia dei fabbricati rurali

	1520 <sup>a</sup>	1560 <sup>b</sup>	1598 <sup>c</sup>
case	5	11	70
palombare	—	4	12
case con palombara	—	—	6
casalini	—	—	6
casalini con palombara	—	—	1
capanne	1	—	—
<i>totale</i>	6	15	95

a) A.S.M., *Catasto 1520*, 50/26.

b) A.S.M., *Catasto 1560*, cit.

c) A.S.M., *Catasto 1598*, cit.

È infatti, a mercati forestieri che, per il reperimento della manodopera, debbono rivolgersi coloro che in questa prima metà del secolo hanno già attuato una conduzione agricola di tipo mezzadrile<sup>8</sup>. D'altra parte, data l'esiguità numerica dei grandi proprietari (solo 5 intestatari laici su 185 posseggono più di 10 ettari<sup>9</sup>), risulta estremamente debole anche il secondo polo di determinazione dell'appoderamento, quello, cioè, costituito dai proprietari dotati dei mezzi per promuoverlo<sup>10</sup>. Tuttavia, i laici più in vista fra essi e gli ecclesiastici più ricchi alla casa preferiscono costruire nelle campagne la più prestigiosa *palombara*<sup>11</sup>, ancora inesistente alla rilevazione catastale del 1520 ed assurda, invece, ad elemento distintivo del podere signorile alla fine del secolo, quando le mutate condizioni economico-sociali finalmente permettono la generalizzazione del sistema produttivo poderale e mezzadrile<sup>12</sup>.

Il contratto di appalto di una di esse, datato 24 dicembre 1548, ne fissa la conformazione strutturale, gli oneri spettanti ai contraenti, l'ammontare e le modalità di pagamento agli artigiani costruttori<sup>13</sup>. La *palombara*, chiamata nell'atto anche *domus*, ha una base rettangolare di 7 passi di lunghezza e 2,5 di larghezza<sup>14</sup> ed un muro centrale divisorio atto a creare due vani interni. Il piano terra, adibito a stalla, è costruito a volte, le quali, riempite di terriccio e "*planellatae*", formano la struttura portante della parte superiore della casa divisa da un solaio ligneo in un primo piano destinato ad abitazione della famiglia colonica ed in un sottotetto adibito a magazzino-colombaia. La copertura, che richiede un migliaio di coppi, è ad un solo spiovente<sup>15</sup>.

La solidità e le dimensioni non anguste della "fabbrica" giustificano la lunga scadenza concessa ai mastri costruttori che hanno l'obbligo di completarla entro il tempo massimo di due anni. Essi debbono fornire, oltre alla manodopera, le pietre arenarie ed i laterizi per le mura, sulle quali si aprono prese d'aria e di luce più simili a feritoie che a finestre<sup>16</sup>. In pagamento chiedono ed ottengono, sotto forma di permuta, poco meno di un ettaro e mezzo di terra seminativa con selva, non lontana dal centro abitato, del valore di 160 fiorini che quadruplica quello di una casa popolare nel centro urbano<sup>17</sup> ed eguaglia la stima di 16 mule<sup>18</sup> o di 12 bovini<sup>19</sup>. A totale carico del proprietario sono, inoltre, i coppi, la rena, i ferramenti ed il legname, nonché il loro trasporto sul luogo di costruzione.

L'entità economica di un simile investimento dà ragione della distribuzione territoriale degli insediamenti che si concentrano nelle contrade più lontane dall'abitato<sup>20</sup>. È qui, infatti, che la presenza stabile del colono rende significativamente remunerativo l'investimento poiché, attraverso la stabulazione *in loco* del bestiame (con conseguente migliore concimazione delle terre ed aumento delle rese) nonché l'impianto e la cura di colture arboree ed arbustive, essa permette il pieno recupero produttivo di fondi altrimenti sottosfruttati. Non a ca-

so, alla fine del secolo - quando la riduzione della superficie agraria<sup>21</sup>, il ristrutturarsi ed estendersi della terra ecclesiastica<sup>22</sup>, la frantumazione delle proprietà per effetto delle divisioni ereditarie, l'indebitamento pubblico<sup>23</sup> e privato<sup>24</sup> conseguente alla grande carestia degli anni 1588-1593 pure favoriscono un vasto processo d'impoverimento e creano le condizioni per un rapido appoderamento - su 63 abitazioni rurali di cui è stato possibile identificare la collocazione territoriale, 44, pari al 69,84%, risultano situate all'estrema periferia del territorio comunale. Nelle contrade più prossime al centro urbano (dove le modeste distanze non impediscono anche a chi risiede entro la cinta muraria l'allevamento e la pratica di colture esigenti), oppure sulle piccole e piccolissime proprietà, i cui intestatari, in prevalenza coltivatori diretti<sup>25</sup>, sono sprovvisti di adeguati capitali, si diradano gli insediamenti abitativi e si concentrano, invece, i *casalini* (tavola 2).

tavola 2 - Distribuzione dei fabbricati rurali per fasce di proprietà nel 1598

fasce di proprietà	numero dei proprietari	case	palombare	case con palombara	casalini	casalini con palombara
fino a ha 2	159	19	4	—	2	—
da ha 2 a 4	43	24	4	3	3	—
da ha 4 a 6	8	9	1	—	—	—
da ha 6 a 10	6	6	—	—	—	1
oltre ha 10	8	12	3	3	1	—
<i>totale</i>	224	70	12	6	6	1

Questa struttura, minuziosamente descritta in un atto di divisione<sup>26</sup> che la denomina anche *casarino* e *rechistro*, nella prima metà del secolo caratterizza la zona urbana immediatamente adiacente alle mura<sup>27</sup> ed è costituita da un'area, spesso coltivata ad orto, chiusa entro una cinta murata alla quale si appoggiano, su tutti o su alcuni dei lati, "logge" in muratura coperte a spiovente, con pendenza verso l'interno. Annessa per lo più alle dimore delle famiglie agiate, essa è utilizzata per riparare animali di piccola taglia, raccolti, attrezzi, legname e talvolta per coprire le *cisterne* di raccolta delle acque piovane convogliate dalle case vicine e dallo stesso casalino ed utilizzate per l'irrigazione dell'orto, per l'abbeveramento degli animali, ma anche per usi domestici<sup>28</sup>.

Nell'ultimo ventennio del secolo, coll'avanzare del processo d'appoderamento, il *casalino* diventa un fabbricato rurale senza mutare, tuttavia, né la sua originaria funzione di ricovero per attrezzi, raccolti ed animali, né la sua struttura a tettoia, prospiciente un'area compresa entro una cinta murata, particolarmente funzionale, proprio per la sua stabilità e sicurezza, nelle proprietà prive di abita-

zione colonica. Guardato sotto il profilo della funzione, il *casalino* costituisce la versione ricca e di matrice urbana della *cassina*. Questa - di origine rurale - risponde, infatti, sebbene in forma assai più precaria e tipologicamente diversa, alla medesima esigenza di disporre sul campo di un luogo chiuso per riparo e deposito<sup>29</sup> atto a ridurre il carico lavorativo del trasporto di cose e persone, particolarmente incisivo di una realtà, come quella in esame, caratterizzata dalla minuta parcellizzazione delle proprietà e dalla conseguente lentezza e difficoltà nei processi d'accorpamento. Non rilevata dai catasti, la *cassina*, costruita interamente in legno, è, infatti, messa in opera dagli stessi contadini a seconda delle esigenze contingenti del podere<sup>30</sup>, soprattutto quando l'integrazione produttiva di appezzamenti non accorpati impone periodici trasferimenti di attrezzi e raccolti<sup>31</sup>.

## Note

1 M. Moroni, *Case e palombari nel territorio recanatese del 1530*, in "Proposte e ricerche", 5 (1980), pp. 35-55; Id., *L'insediamento sparso nel Recanatese tra basso medioevo e XVI secolo: poteri, case e palombari*, in *Insedimenti rurali, case coloniche, economia del podere nella storia dell'agricoltura marchigiana*, a cura di S. Anselmi, Jesi 1986, pp. 166-173; R. Paciaroni, *Palombari e dimore rurali a San Severino tra XIV e XVI secolo*, in *Insedimenti rurali, case coloniche*, cit., pp. 158-165.

2 L. Rossi, *Organizzazione rurale e abitazioni nella bassa valle dell'Aso*, in *Insedimenti rurali, case coloniche*, cit., pp. 286-293.

3 Archivio Storico del Comune di Montalto delle Marche (d'ora in poi A.S.M.), *Catasto 1560*, 51/27.

4 L. Rossi, *op. cit.*

5 A.S.M., *Catasto 1560*, cit.

6 Essa nel 1560 ammonta ad ha 17,96 pari al 2,71% della superficie agraria (A.S.M., *Catasto 1560*).

7 Essi sono numerosissimi in tutti i protocolli conservati presso l'Archivio Notarile di Montalto e per lo più pattuiscono una ripartizione del raccolto che, a seconda della coltura, dell'ubicazione e della configurazione dell'appezzamento, oscilla fra un terzo e un quinto (una parte su tre o su cinque per il proprietario).

8 Non a caso l'unico contratto *ad laboritium* includente l'obbligo per il colono della residenza continua sul fondo, che lo spoglia a tappeto dei protocolli anteriori al 1550 ha permesso di rinvenire, è stato stipulato con gli stranieri Tullio e Berardino "de Schalellis communitatis Asculi": Archivio Notarile di Montalto delle Marche (d'ora in poi A.N.M.), Giacomo di Piergentile Ottavi, 1543-1583, ff. 5-7.

9 A.S.M., *Catasto 1560*.

10 Sulla dinamica economico-sociale sottesa all'appoderamento, G. Giorgetti, *Contadini e proprietari nell'Italia moderna. Rapporti di produzione e contratti agrari dal sec. XVI ad oggi*, Torino 1974.

11 Sulla origine urbana e signorile della *palombara*, R. Paci, *Sedimentazioni storiche nel paesaggio agrario*, in *Nelle Marche centrali*, a cura di S. Anselmi, tomo I, Jesi 1979, p. 117; Id.,

*La casa rurale: premesse e questioni di metodo*, in *Insedimenti rurali, case coloniche*, cit., pp. 100-102; G. Volpe, *Tipologia della casa-torre colombaia nelle Marche centrali*, in "Proposte e Ricerche", 7 (1981), pp. 40-47; Id., *Case - Torri - Colombari*, Ripatransone 1983, pp. 35-37.

12 I nobili, che nel 1598 rappresentano il 10,45% degli allibrati posseggono il 50% delle *palombari* e delle case con *palombara*, il 20% delle case: A.S.M., *Catasto 1598*, 54/30.

13 A.N.M., Nicola Mazzocchi, A, ff. 84-85.

14 Il valore del *passo* lineare dovrebbe aggirarsi intorno a m 1,20, secondo testimonianze orali di contadini ed artigiani muratori, confermate dal fatto che la radice cubica del valore del *passo* volumetrico equivalente a m<sup>3</sup> 1,784418 (A. Martini, *Manuale di Metrologia*, Torino 1883, p. 43) è proprio m 1,21. Se si è nel vero, la *palombara* in oggetto risulta avere le ragguardevoli dimensioni di m 8,40 x 3.

15 Tutte le case-torri ancora riconoscibili nel territorio di Montalto hanno il tetto ad un solo spiovente parallelo al pendio del terreno.

16 Di tali materiali sono costruite le antiche case-torri ancora osservabili nelle contrade Faito, San Lorenzo, Menocchia, Fonte d'Ercole, Madonna del Lago. Tutte, colla loro struttura chiusa e compatta, richiamano in modo evidente la forma della torre militare, avamposto difensivo nelle campagne: v. G. Mazzufferi e R. Paci, *Itinerario a colori attraverso la casa rurale marchigiana*, in *Insedimenti rurali, case coloniche*, cit., p. 204, ill. n° 6.

17 A.N.M., Ottaviano Ottavi, 1548-1551, ff. 1-3; 19-21.

18 *Ibidem*, f. 55.

19 A.N.M., Cesare Ottaviani, 1527-1546, f. 218.

20 Così risulta anche a Tolentino e Recanati: A. Palombarini, *Proprietà e colture a Tolentino tra 1570 e 1603*, in *Scritti storici in memoria di Enzo Piscitelli*, Padova 1982, pp. 159-200; M. Moroni, *L'insediamento sparso nel Recanatese*, cit., p. 170.

21 Conseguente alla realizzazione del piano urbanistico di Sisto V che annette al centro urbano le contrade rurali di San Pietro, San Giorgio e Montaltello. Per l'attività edilizia sistina a Montalto, G. Papa, *Sisto V e la diocesi di Montalto*, Ripatransone 1985.

22 Dovuti in particolare all'erezione della diocesi nel 1576 ed al conseguente rafforzamento del potere, anche economico, del clero locale.

23 A.S.M., *Consigli Comunali*, 1 sett., 3 sett., 4 sett. 1591, 196/172; 6 dic. 1593, 197/173.

24 Non è difficile rintracciare e seguire, attraverso gli atti notarili di questi anni, vicende di indebitamento progressivo di piccoli proprietari costretti, infine, a vendere le loro modeste proprietà; particolarmente significativo: A.N.M., Mercurio Luzi, A, aff. 202; 248; 253.

25 A pensare in tal senso spinge la mancanza di una identificazione sociale di molti proprietari di modeste estensioni; un giudizio simile in S. Anselmi, *Insedimenti, agricoltura, proprietà nel Ducato roveresco: la catastazione del 1489-1490*, in "Quaderni Storici", 28 (1975), p. 78; M. Moroni, *L'insediamento sparso nel Recanatese*, cit., p. 172.

26 A.N.M., Cesare Ottaviani, 1527-1546, ff. 135-140.

27 A.N.M., Nicola Mazzocchi, A, f. 22; Cesare Ottaviani, 1527-1546, ff. 136; 142-143; 144-146.

28 A.N.M., Cesare Ottaviani, 1527-1546, ff. 136-137; Ottaviano Ottavi, 1548-1551, ff. 57-59.

29 A.S.M., *Leges ac Iura Magnificae Civitatis Montis Alti*, 1. IV, rub. 24.

30 Come talvolta prescrivono i contratti *a lavoriccio*: A.N.M., Nicola Mazzocchi, B, ff. 77-79.

31 Nel 1598 appena in due casi, i soli che attestano la presenza di corpi unitari policoltivati di estensione superiore a due ettari e dotati di alloggi per uomini ed animali, possiamo parlare di podere nel senso pieno del termine. Il 67,10% delle case coloniche sorgono, invece, su appezzamenti inferiori ad un ettaro e 31 su 51 sono ubicate su aree che non raggiungono il mezzo ettaro: il processo di appoderamento è, dunque, pienamente attuato sotto il profilo produttivo, ma non ancora sotto quello fisico-topografico. Sulle sue diverse modalità di sviluppo legate alla specifi-

cità delle situazioni locali, C. Catolfi Ferri, *Cabrei e mappe catastali: una fonte documentaria*, in *L'architettura popolare in Italia: Marche*, a cura di S. Anselmi e G. Volpe, Bari 1987, pp. 42-43; R. Paci, *La casa rurale: premesse e questioni di metodo*, cit., pp. 93-97.

## Appendice

24 dicembre 1548\*

Magister Antonius et magister Perangelus, filii magistri Joannis Lombardi, habitatores terrae Montis Alti [...] promiserunt et convenerunt venerabili viro frati Hieronymo Blondo de Monte Alto, priori conventus Sancti Augustini de dicta terra [...], infra terminem duorum annorum proximorum futurorum, incipiendorum ut supra et ut sequitur finiendorum, construere, fabricare ac murare pro dicta ecclesia S. ti Augustini in contrada Collium, ubi dicitur Colle Martello, ubi per dictum priorem et sindicum fuerit designatum, unam domum longitudinis septem passuum et latitudinis duorum passuum cum dimidio ad mensuram et passum terrae Montis Alti, una cum muro et pariete in medio dictae domus, ac etiam in eadem domo construere et facere unam voltam et dictam voltam planare seu implere ac planellis planellare, omnibus eorum sumptibus et expensis, rena, ferramentis, coppis et lignis exceptuatis et quae predicti prior et sindici teneantur eisdem m. ° Antonio et m. ° Perangelo dare et consignare in loco predicto, quae quidem predicti m. ° Antonius et m. ° Perangelus facere promiserunt pro pretio et nomine diffiniti pretii videlicet quo ad murum duodecim carolenorum pro singulo passu muris comunis, quo vero ad voltam planellatam ut supra pro carolenis decem et octo pro quolibet passu [...]. Dicti vero prior et sindici pro solutione dictae fabricae [...] dederunt, tradiderunt et concesserunt quandam dicti conventus possessionem [...] positam in territorio dictae terrae, in contrada ubi dicitur Li Monti [...] et hoc pro pretio et nomine pretii florentinorum centum, sexaginta monete [...].

\* A.N.M., *Nicola Mazzocchi*, A., ff. 84-85.

1 ottobre 1548\*

Benedictus ser Alexandri et Matheus Lacei de Patrignone [...] promiserunt unum miliarum [sc. copporum] consignare et asportare in loco, ubi dicti frates [sc. S. ti Augustini] pro conventu predicto facere intendunt domum in territorio Montis Alti in contrada Collium, ubi dicitur Colle Martello [...].

\* A.N.M., *Nicola Mazzocchi*, A, ff. 72-73.