

Proprietà terriera e contratti di conduzione nei catasti e negli atti notarili di Montalto Marche, 1596-1692

di Maria Caterina Pacioni

Alla fine del XVI secolo il comune di Montalto assume la configurazione territoriale che manterrà inalterata fino all'Unità, essendosi chiusa nel 1565 l'annosa vertenza giudiziaria ¹ sorta tra Montalto e Montedinove circa i rispettivi confini. Si tratta di un territorio che, pur avendo un'estensione esigua, valutabile intorno ai 15 km ², non è sprovvisto di una rete viaria in grado di assicurare il collegamento tra le zone periferiche e il centro abitato e all'intero delle stesse contrade.

L'attenzione riservata dalle autorità pubbliche ai problemi della viabilità emerge chiaramente dagli statuti rinnovati nel 1586 (anno in cui Montalto assurge al rango di città e diviene sede vescovile). In essi, oltre alla elencazione delle principali strade ², si legge la prescrizione del completamento di quelle avviate, si stabilisce un'ampiezza minima a seconda del tipo di strada ³ e si danno disposizioni riguardo al loro mantenimento e alla loro conservazione.

Il farsi della viabilità appare strettamente connesso al carattere rurale del territorio e al processo di mercantizzazione dell'economia, avviato con l'istituzione del mercato settimanale (3 dicembre 1578) e la concessione della fiera (29 aprile 1588), poiché, per incentivare la commercializzazione dei prodotti agricoli, è necessario dotare il territorio di strade idonee al passaggio di carri carichi di derrate. La presenza di mulini lungo il fiume Aso ⁴ e l'esistenza di altre strutture, come il pistrino pubblico ⁵, destinate alla trasformazione dei prodotti agricoli rendono d'altra parte indispensabile, anche ai fini del consumo, la costruzione di strade periferiche ⁶.

Il problema delle infrastrutture necessarie a sostenere lo sviluppo agricolo non si esaurisce tuttavia con la viabilità, in quanto gli statuti contengono disposizioni per la realizzazione di ponti ⁷ e la riattivazione di alcune fonti ⁸.

Per stimolare la produzione e le attività agricole non solo si ricorre alla leg-

ge ⁹, ma ci si serve del catasto come di uno strumento di politica economica. Al catasto del 1596 si associa, infatti, un criterio di estimo ¹⁰ che discrimina la superficie allibrata in base alle contrade e all'interno di esse distingue le aree non omogenee ¹¹, mentre attribuisce ai luoghi silvestri, indipendentemente dalla contrada, la stessa valutazione minima. Si tratta quindi di un criterio che prescinde completamente dalle colture praticate e, almeno per le superfici a coltura ¹², si fonda unicamente sulla qualità del terreno ossia sulla sua naturale fertilità, anticipando il concetto di «intrinseca feracità» adottato dalla catastazione piana. Il criterio di valutazione scelto nel 1692 sembra invece ispirarsi a principi diversi ¹³, in quanto il valore attribuito per unità di superficie varia sia in relazione alle contrade sia in base al tipo di coltura praticata. Di conseguenza si ha un'imponibile più aderente al reddito effettivo, ma viene a perdersi il carattere incentivante proprio del precedente estimo che, comportando un peso fiscale proporzionalmente maggiore per chi non fa rendere il terreno al meglio delle sue possibilità, spinge i proprietari a praticare le colture più redditizie al fine di ridurre l'incidenza dell'imposta.

Mutamenti si riscontrano anche nel paesaggio agrario. Elemento comune ai due catasti è la prevalenza dei suoli lavorativi, ma per il resto si hanno profonde differenze. In primo luogo nel 1596 il lavorativo interessa il 92,17% della superficie allibrata, equivalente a 887,06 *ha*, dei quali 124,34 (14,02%) si riferiscono a particelle completamente occupate da colture cerealicole, 414,3 (46,7%) risultano da superfici pluriculturali e i rimanenti 348,42 (39,28%) riguardano appezzamenti in parte incolti. Novantasei anni dopo il lavorativo occupa 1153,41 *ha*, pari al 90,15% della superficie censita e di essi solo il 5,74% di lavorativo nudo e il 13,84% di lavorativo associato ad altre colture, mentre il peso percentuale degli appezzamenti in parte lavorativi e in parte incolti raddoppia abbondantemente.

Lo stesso accade per la vite, in quanto, più che a una sostanziosa riduzione della superficie interessata da tale coltura (il 17,71% dell'allibrato), si assiste ad un notevole calo percentuale dell'estensione degli appezzamenti vitati interamente coltivati (-20,11%) rispetto a quelli con presenza di incolti. Sono tuttavia i suoli arborati quelli che variano di più, passando dal 65,84% al 45,61% dell'allibrato, e la flessione delle superfici arborate interamente coltivate è ancora più accentuata (-29,9%). In secondo luogo all'avanzata delle superfici parzialmente coltivate in genere (passano dal 38,09 al 72,67%) e alla crescita più contenuta dei suoli del tutto incolti (rappresentano il 3,78% del totale nel 1596 e il 7,49% nel 1692) si associa un sostenuto aumento del sodivo, che interessa in tutto o in parte il 50,43% dei suoli contro il 12,38% del 1596, e soprattutto

«Proposte e ricerche», fascicolo 25 (2/1990)

tab. A - *Suddivisione della proprietà laica in classi (1596)*

classi	(a) n. prop.	(b) superficie in ettari	(c) n. particelle	(b)/(c) sup.media partic.
I fino a 0,5 ha	42(17,43)	12,12(1,37)	57(6,02)	0,21
II da 0,5 a 1 ha	48(19,92)	35,15(3,96)	86(9,09)	0,41
III da 1 a 2 ha	46(19,09)	66,09(7,45)	127(13,42)	0,52
IV da 2 a 3 ha	23(9,54)	56,90(6,41)	91(9,62)	0,62
V da 3 a 4 ha	13(5,39)	48,01(5,41)	70(7,40)	0,69
VI da 4 a 5 ha	18(7,47)	81,09(9,14)	100(10,57)	0,81
VII da 5 a 6 ha	9(3,73)	49,50(5,58)	54(5,71)	0,92
VIII da 6 a 7 ha	10(4,15)	64,71(7,29)	71(7,50)	0,91
IX da 7 a 8 ha	8(3,32)	58,80(6,62)	41(4,33)	1,43
X da 8 a 9 ha	8(3,32)	67,35(7,59)	80(8,46)	0,84
XI da 9 a 10 ha	2(0,83)	19,24(2,17)	9(0,95)	2,14
XII oltre 10 ha	14(5,81)	328,60(37,02)	160(16,91)	2,05
totale	241(100%)	887,57(100%)	946(100%)	0,94

tab. B - *Suddivisione della proprietà laica in classi (1692)*

classi	(a) n. prop.	(b) superficie in ettari	(c) n. particelle	(b)/(c) sup.media partic.
I fino a 0,5 ha	26(17,10)	7,26(0,84)	32(5,89)	0,23
II da 0,5 a 1 ha	29(19,08)	22,63(2,62)	44(8,10)	0,51
III da 1 a 2 ha	28(18,42)	40,33(4,67)	64(11,79)	0,63
IV da 2 a 3 ha	19(12,50)	45,42(5,26)	64(11,79)	0,71
V da 3 a 4 ha	8(5,26)	27,48(3,18)	31(5,71)	0,89
VI da 4 a 5 ha	9(5,92)	39,81(4,61)	47(8,66)	0,85
VII da 5 a 6 ha	7(4,60)	39,11(4,53)	26(4,79)	1,50
VIII da 6 a 7 ha	3(1,97)	18,48(2,14)	12(2,21)	1,54
IX da 7 a 8 ha	1(0,66)	7,98(0,92)	5(0,92)	1,60
X da 8 a 9 ha	1(0,66)	8,62(1,00)	6(1,10)	1,44
XI da 9 a 10 ha	1(0,66)	9,34(1,08)	4(0,74)	2,33
XII oltre 10 ha	20(13,16)	597,38(69,15)	208(38,31)	2,87
totale	152(100%)	863,84(100%)	543(100%)	1,59

della presenza di querce, riscontrata sul 63,06% della superficie agraria (+ 61,59% rispetto al 1596).

Una variazione così consistente dei suoli cerquati, che da componente marginale del paesaggio agrario divengono per estensione secondi ai soli lavorativi, non può essere casuale né è spiegabile con un incremento dell'uso di ghiande nell'allevamento degli animali, ma rimanda ad un sostanziale mutamento delle condizioni di vita dei contadini, costretti per sopravvivere ad alterare la qualità del pane con l'uso di surrogati della farina di frumento, fra i quali un posto di rilievo, almeno fino alla larga diffusione del mais, spetta alla farina ricavata dalle ghiande essiccate ¹⁴.

Per quanto riguarda l'assetto della proprietà il dato più interessante è la riduzione del numero dei proprietari laici, che passano da duecentoquarantuno a centocinquantadue (-36,39%), mentre la superficie globalmente detenuta da essi varia solo di poco (887,57 ha nel 1596 e 863,84 ¹⁵ nel 1692).

Conseguentemente si ha un innalzamento dell'ampiezza media delle proprietà di quasi due ettari (da 3,94 a 5,68 ha) e una diversa distribuzione delle proprietà per classi di possidenza, originata soprattutto dall'aumento del numero di quelle aventi un'estensione superiore ai 10 ha (da 14 a 20 con una variazione del 42,86%). Tutte le altre classi hanno una consistenza numerica inferiore rispetto al 1596 ed anche un minor peso percentuale, ad eccezione della IV, che comprende le proprietà di ampiezza variabile tra i 2 e i 3 ha, e della VII, relativa alle proprietà aventi un'estensione compresa fra 5 e 6 ha ¹⁶. Se si considera la superficie complessivamente spettante ad ogni classe, la crescita del divario tra l'ultima, la XII, e le altre undici è ancora più evidente, perché le proprietà sopra i 10 ha rappresentano il 69,15% della superficie in mano ai laici contro il 37,02% del 1596 e nessun'altra classe fa registrare una variazione percentuale positiva.

Inoltre, siccome per la XII classe la variazione percentuale di superficie supera quella delle proprietà (tab. C), si assiste ad un aumento della concentrazione con una perdita maggiore per le proprietà comprese fra i 5 e i 10 ha rispetto a quelle aventi un'ampiezza inferiore.

A questo fenomeno si accompagna la generale riduzione del grado di frammentazione della proprietà, in quanto la dimensione media dell'appezzamento passa da 0,94 a 1,59 ha con miglioramenti più sensibili per la VII, VIII, X e XII classe. All'accentrarsi della terra nelle mani dei maggiori proprietari corrisponde sul piano sociale l'avanzata della categoria dei signori sia in senso numerico (da cinque a ventisette) sia relativamente alla quota di superficie detenuta sul totale spettante ai laici (dall'8,65% al 65,54%), con una variazione ef-

tab. C (= B-A) - Variazioni percentuali

	(a)	(b)	(c)
I fino a 0,5 ha	- 0,33	- 0,53	- 0,13
II da 0,5 a 1 ha	- 0,84	- 1,34	- 0,99
III da 1 a 2 ha	- 0,67	- 2,78	- 1,63
IV da 2 a 3 ha	- 2,96	- 1,15	+ 2,17
V da 3 a 4 ha	- 0,13	- 2,23	- 1,69
VI da 4 a 5 ha	- 1,55	- 4,53	- 1,91
VII da 5 a 6 ha	+ 0,87	- 1,05	- 0,92
VIII da 6 a 7 ha	- 2,18	- 5,15	- 5,29
IX da 7 a 8 ha	- 2,66	- 5,70	- 3,41
X da 8 a 9 ha	- 2,66	- 6,59	- 7,36
XI da 9 a 10 ha	- 0,17	- 1,09	- 0,21
XII oltre 10 ha	+ 7,35	+ 32,13	+ 21,4
totale	- 36,93	- 2,67	- 42,6

fettiva che si aggira intorno al 38%, se si tiene conto del venir meno delle categorie affini dei «messeri» e dei capitani.

Nel contempo si assiste al declino dei possidenti laici residenti, per i quali i catasti non danno alcuna indicazione all'infuori del nome, cognome e/o patronimico. Essi, pur rimanendo la categoria di proprietari più numerosa, divengono una componente minoritaria in quanto a superficie detenuta, che si riduce di oltre la metà. Scompaiono le proprietà intestate a «magistri» e le comproprietà che nel 1596 apparivano caratterizzate dal fatto di avere le estensioni medie più basse nell'ambito delle diverse categorie di proprietari laici residenti. Aumentano invece i beni comunitari, passando da 15 a 24,07 ha, con un incremento più che proporzionale del numero degli appezzamenti.

Il fenomeno è alquanto inusuale¹⁷ benché scarsamente rilevante sul piano economico e sociale per la ridotta quota di superficie agraria detenuta dalla comunità (circa il 2% del totale). Non varia il numero di donne intestatarie (tredici), mentre la superficie complessiva diminuisce del 33,05% (da 67,39 a 45,12 ha) avendo tutte le proprietà un'estensione esigua¹⁸. Anche la consistenza numerica dei proprietari laici non residenti rimane immutata, ma l'ampiezza media dei possessi aumenta di oltre un ettaro passando da 1,49 a 2,65 ha.

La proprietà ecclesiastica, non interamente allibrata nel 1596¹⁹, ammonta nel catasto di fine Seicento a 408,95 ha, che corrispondono al 32,13% della superficie censita, pari a 1272,84 ha. Poiché nel periodo in oggetto non si verifi-

tab. D - Articolazione sociale della proprietà (1596)

categoria	(1)		(2)		(3)		superf. media	
	n. propr. (V.A.)	n. propr. (%)	superf. in ettari (V.A.)	superf. (%)	n. partic. (V.A.)	n. partic. (%)	appez. (2)/(3)	e delle propr. (2)/(1)
residenti s.c.p.	159	(72,27)	494,94	(57,80)	667	(72,34)	0,74	3,11
signori	5	(2,27)	74,07	(8,65)	32	(3,47)	2,31	14,81
«messeri»	16	(7,27)	134,30	(15,68)	109	(1,18)	1,23	8,39
capitani	3	(1,36)	25,86	(3,02)	9	(0,98)	2,87	8,62
«magistri»	3	(1,36)	4,99	(0,58)	12	(1,30)	0,42	1,66
comproprietà	20	(9,09)	39,77	(4,64)	65	(7,05)	0,61	1,99
donne	13	(5,91)	67,39	(7,87)	25	(2,71)	2,70	5,18
com. di Montalto	1	(0,45)	15,00	(1,75)	3	(0,32)	5,00	15,00
tot. res. laici	220	(91,29)	856,35	(96,48)	922	(97,46)	0,93	3,89
laici non res.	21	(8,71)	31,21	(3,52)	24	(2,54)	1,30	1,49
totale laici	241	(98,77)	887,56	(92,22)	946	(96,43)	0,94	3,68
prop. eccles.	3	(1,33)	74,86	(7,78)	35	(3,57)	2,14	24,95
totale	244	(100%)	962,42	(100%)	981	(100%)	0,98	3,94

cano sostanziali mutamenti della superficie agraria (l'ampliamento del centro urbano è avvenuto all'epoca di Sisto V e la viabilità non necessita di straordinari provvedimenti), la piccola variazione negativa (23,64 ha) della proprietà laica corrisponde all'incirca all'incremento subito dalla proprietà ecclesiastica. Questo dato sembra contrastare con quanto sostenuto da Luigi Dal Pane, che cioè nel Seicento la proprietà ecclesiastica entra in una nuova fase espansiva²⁰, ma il contrasto è solo apparente, perché il balzo in avanti è già avvenuto ed è stato favorito e in qualche modo anticipato dall'istituzione della diocesi di Montalto nel 1586. La conferma viene dal confronto fra il catasto del 1596 e quello del 1556 dal quale risulta che nel 1556 la proprietà laica ha un'estensione superiore di 263,52 ha, il che significa che la proprietà ecclesiastica si è nel frattempo incrementata di oltre il 100%.

La quasi stabilità della proprietà ecclesiastica a livello aggregato non è tuttavia il risultato della staticità delle singole proprietà che la compongono. Innanzi tutto nessuno dei tre²¹ enti ecclesiastici presenti nel 1596 mantiene la stessa superficie, vi sono poi degli enti costituiti solo successivamente come il convento di Santa Chiara²² e i benefici di Santa Caterina e della Madonna di Loreto, fondati in base a disposizioni testamentarie²³. I ventidue enti residenti sono la

tab. E - *Articolazione sociale della proprietà (1692)*

categoria	(1)		(2)		(3)		superf. media	
	n. propr. (V.A.)	n. propr. (%)	superf. in ettari (V.A.)	superf. (%)	n. partic. (V.A.)	n. partic. (%)	apez. e delle propr. (2)/(3)	(2)/(1)
residenti s.c.p.	90	(68,70)	209,34	(25,90)	233	(46,32)	0,90	2,33
signori	27	(20,61)	529,65	(65,54)	198	(39,36)	2,67	19,62
donne	13	(9,92)	45,12	(5,58)	41	(8,15)	1,10	3,47
com. di Montalto	1	(0,76)	24,07	(2,98)	31	(6,16)	0,78	24,07
tot. res. laici	131	(86,18)	808,18	(93,55)	503	(92,63)	1,61	6,17
laici non res.	21	(13,82)	55,71	(6,45)	40	(7,37)	1,39	2,65
(a) totale laici	152	(80,42)	863,89	(67,87)	543	(76,37)	1,59	5,68
eccles. priv. res	6	(16,22)	22,79	(5,57)	18	(10,71)	1,27	3,80
ecc. priv. non res.	4	(10,81)	2,31	(0,56)	6	(3,57)	0,39	0,58
enti residenti	22	(59,46)	357,66	(87,46)	135	(80,36)	2,65	16,25
enti non resid.	5	(13,51)	26,19	(6,40)	9	(5,36)	2,91	5,24
totale eccles.	37	(19,58)	408,95	(32,13)	168	(23,63)	2,43	11,05
totale (a + b)	189	(100%)	1272,84	(100%)	711	(100%)	1,79	6,73

componente più rilevante della proprietà ecclesiastica sia sotto il profilo numerico (59,46% degli intestatari ecclesiastici) sia per la superficie complessivamente detenuta (357,66 *ha* ossia l'87,46% di tutta la proprietà ecclesiastica).

Queste proprietà, caratterizzate da un'ampiezza media di 16,25 *ha* e suddivise in appezzamenti aventi in media un'estensione di 2,65 *ha*, risultano le più ampie e le meno frammentate dopo quelle appartenenti a signori. In pratica signori ed enti ecclesiastici, detenendo il 69,71% della proprietà fondiaria, sono in grado di condizionare ampiamente non solo l'economia, ma anche i rapporti sociali e le esperienze politiche e istituzionali. Non a caso contemporaneamente all'avanzata della proprietà signorile si assiste al rafforzamento della «chiusura di ceto»²⁴, o svolta aristocratica, sancita dagli statuti del 1586, i quali riducono il numero dei membri del Consiglio generale da ottanta a sessanta e rendono ereditaria la carica di consigliere²⁵.

Risalgono infatti ai primi decenni del XVII secolo alcune Riformanze le quali stabiliscono che i priori, durante il loro ufficio, non possono esercitare le attività di «fornaro, macellaro, molinaro, tavernaro et pissicarolo», «fare nessu-

na sorte d'arte meccanica et manuale in pubblico», parlare in pubblico con persone dedite a tali attività²⁶ e sul piano istituzionale introducono la divisione del consiglio generale in gradi, con la riserva a favore della nobiltà dei tre quinti del Magistrato²⁷.

tab. F (=E-D) - *Variazioni percentuali*

categoria	(1)	(2)	(3)
residenti s.n.c.	- 3,57	-31,90	-26,02
signori	+ 18,34	+ 56,89	+ 35,89
«messeri»	- 7,27	-15,68	- 1,18
capitani	- 1,36	- 3,02	- 0,98
«magistri»	- 1,36	- 0,58	- 1,30
comproprietà	- 9,09	- 4,64	- 7,05
donne	+ 4,01	- 2,29	+ 5,44
comunità di Montalto	+ 0,31	+ 1,23	+ 5,84
totale res. laici	- 5,11	- 2,93	- 4,83
laici non residenti	+ 5,11	+ 2,93	+ 4,83
totale laici	-36,93	- 2,67	-42,60

Al tradizionale legame esistente fra Chiesa e classe dirigente (tutti gli ecclesiastici privati proprietari hanno il titolo di signori) per il prestigio conferito dalla carriera ecclesiastica, se ne affiancano altri di natura più strettamente economica: si tratta in particolare della riserva a favore di due privati cittadini, detti sindaci, annualmente nominati dalle pubbliche autorità, dell'amministrazione dei beni di ciascuna chiesa²⁸ e dell'istituto dello *iuspatronato* in base al quale la famiglia che fondava il beneficio²⁹ si riservava il diritto di nomina del rettore. Fra laiche ed ecclesiastiche sono in tutto ventisei le proprietà al di sopra dei 10 *ha* e di esse solo cinque³⁰ risultano prive di abitazioni, mentre nella I, II, VII, IX e XI classe non esistono fondi dotati di case³¹. Considerando la proprietà laica, si vede che nel 1596 settanta possedimenti su duecentoquarantuno (29,05%) sono dotati di casa, palombara e/o casarino³², mentre nel 1692 sono trentasei su centocinquantadue (23,68%) le proprietà con abitazioni³³.

Il processo di ricomposizione fondiaria, determinato dalla riduzione del numero dei proprietari e delle particelle, non porta quindi a un progresso dell'appoderamento, nonostante l'esistenza di entrambe le precondizioni indicate dal Giorgetti³⁴, ossia una rilevante quota di nullatenenti e di piccolissimi proprie-

tari che per sopravvivere hanno bisogno di coltivare i fondi altrui e l'aumento del numero dei proprietari che dispongono dei mezzi necessari a promuoverlo³⁵. Probabilmente neppure i maggiori proprietari hanno ingenti disponibilità finanziarie, se lasciano cadere in rovina il patrimonio edilizio³⁶, e non è assurdo ipotizzare che anche nei centri più periferici si risenta in qualche modo di una congiuntura internazionale sfavorevole, caratterizzata da un basso livello dei prezzi³⁷ che non consentono di accumulare facilmente ricchezze col commercio del grano³⁸. Che si tratti di un periodo economicamente difficile sembra potersi dedurre, inoltre, dalla frequenza con la quale i proprietari di terreni ricorrono indistintamente al contratto di censo³⁹, che in pratica corrisponde ad un finanziamento «una tantum» ottenuto al prezzo di un canone annuo da pagarsi fino all'epoca della sua estinzione. Il periodo più critico va forse individuato negli anni 1630-1640 al quale risalgono alcuni contratti di vendita che, soli fra quelli relativi all'intervallo di tempo considerato, indicano come causa dell'operazione la disagiata condizione economica dei proprietari⁴⁰.

Stando ai risultati di un'indagine campionaria condotta sui registri dell'archivio notarile e su alcuni «liber instrumentorum» dell'archivio vescovile, il contratto di conduzione più diffuso è l'enfiteusi, che sovente comporta la vendita da parte dell'enfiteuta del dominio utile e dei lavori fatti sul fondo altrui⁴¹ a una terza persona che, pertanto, gli subentra nel rapporto contrattuale con il proprietario.

La durata dell'enfiteusi è in genere fino alla terza generazione maschile⁴² del locatario (una delle espressioni usate per definire la concessione è infatti quella di «locavit in enphiteusim»⁴³), ma quando i miglioramenti da farsi consistono nel piantare delle viti il contratto può durare «durantibus ipsis vitibus». Il canone annuo è per lo più in natura. L'enfiteuta è tenuto a far fronte a tutti gli impegni presi, nei tempi e nei modi stabiliti, pena la rescissione del contratto e la perdita del diritto ad ottenere il pagamento delle migliorie compiute, a coltivare il terreno a tre o a quattro solchi ad usanza di buon lavoratore.

Il riparto dei prodotti varia a seconda del genere considerato: i frutti delle vigne si dividono al quarto (tre parti per il lavoratore e una per il proprietario), quello delle viti e degli alberi che fungono da sostegno al terzo (due parti per il coltivatore) o alla metà, i frutti degli altri alberi alla metà, il grano generalmente al quinto (tre parti per il lavoratore e due per il proprietario) come retri, minuti, lino e canapa, oppure al terzo; a volte si dividono anche le fascine ricavate dalla potatura delle viti e delle frasche con un riparto al terzo o al quarto.

La maggioranza dei contratti di enfiteusi viene stipulata da enti ecclesiastici⁴⁴ ed è un'enfiteusi l'unica concessione rinvenuta relativamente alla comu-

nità di Montalto⁴⁵. Un contratto che ha molti punti in comune con l'enfiteusi, perché come questa è rivolto al miglioramento fondiario e determina la scissione del dominio utile dal diretto, è quello di alberata o «ad plantandum arboratam cum vitibus». Se ne sono rinvenuti due esemplari, entrambi stipulati dal Capitolo della cattedrale (il più grande proprietario ecclesiastico con 106,83 *ha*), nei quali il proprietario anticipa i soldi necessari a fare la piantata, da restituirsì dopo due anni⁴⁶. Si prevede poi che dopo tre anni il Capitolo possa comprare i lavori fatti stimare da periti, se ciò non avviene e il lavoratore continua a coltivare il terreno, il rapporto contrattuale si trasforma in enfiteusi col patto di dividere il mosto al terzo, i frutti degli alberi parimenti al terzo, tranne le olive e le ghiande che si dividono alla metà, il seminato al quinto e con l'obbligo di piantare il canneto e avviare la costruzione della palombara. Neppure i contratti di «lavoreccio» sono molto frequenti e alcuni prevedono anche la sostituzione di un'arborata a filoni⁴⁷. Caratteristica comune è l'impegno da parte del proprietario a prestare grano e retri per la semina, da restituirsì ogni anno sull'aia come l'eventuale prestito concesso al contadino per il vitto. In un contratto⁴⁸ tutti i prodotti si dividono alla metà tranne l'oliva, della quale due parti spettano al proprietario e una al lavoratore; altro riparto praticato è quello di dividere i frutti da terra al quinto e quelli da alto alla metà⁴⁹.

In alcuni contratti della seconda metà del Seicento compaiono le regalie (uova, pollastri, capponi, agnelli, galline) che il contadino deve fare al proprietario in occasione di ricorrenze e festività particolari, quali il Natale, la Pasqua, la Pentecoste, il Ferragosto e il Carnevale. Il lavoreccio è comunque l'unico contratto di conduzione menzionato dagli statuti, che non lo regolano direttamente, ma lo rimettono all'autonomia normativa privata.

Note

¹ I primi documenti relativi alla disputa risalgono al 1430.

² Via Lapidosi, via de Plagiis, via de Moricone, via de Sancto Petro, viis de Cimirano, via de Valle, via de Crognano, via de Stazzano, via de Fagito (Archivio comunale di Montalto = A.C.M., *Leges ac iura municipalia magnificae et illustrissimae communitatis Montis Alti*, lib. V, rubb. 44-53).

³ «Viae stratales sint pedibus [...] vicinales sint tribus pedibus [...]», *Ibid.*, lib. V, rub. 54.

⁴ È certa l'esistenza del mulino della comunità di Montalto e di quello della comunità di Porchia (il documento relativo alla concessione del terreno risale al 1375).

⁵ A.C.M., *Leges ac iura*, cit., lib. V, rub. 35.

⁶ Conducono ai mulini due strade: via de Sancta Maria ad collem e Via vallis ad Falnalis (*ibid.*, lib. V, rub. 54).

⁷ *Ibid.*, lib. V, rub. 37.

⁸ *Ibid.*, lib. V, rub. 73.

⁹ Significative la rub. 34 «Quod quilibet habilis et idoneus teneatur facere hortum et seminare medium quarti grani», lib. IV e la rub. 30 «Quod unusquisque habitator teneatur laborare et seminare in territorio dictae Civitatis», lib. V degli statuti.

¹⁰ Le valutazioni variano da un minimo di due ad un massimo di 15 fiorini.

¹¹ È il caso ad esempio della contrada Monti, valutata due fiorini lungo la strada che va verso Montedinove, quattro nella parte da bora e dodici in quella da sole.

¹² Per le superfici incolte non è chiaro se ci si riferisce alla qualità dei soprassuoli o a quella del terreno.

¹³ Circa la sua articolazione sussistono dei dubbi poiché il catasto è pervenuto privo dei fogli iniziali che, tra le altre cose, contenevano anche la spiegazione del criterio di estimo; pertanto la più bassa valutazione degli incolti rispetto alle colture potrebbe dipendere dal fatto che gli incolti occupano in genere le superfici meno fertili.

¹⁴ R. Paci, *Rese, commercio ed esportazione di cereali nella legazione d'Urbino nei secoli XVII e XVIII*, in «Quaderni storici», a. X (1975), n. 28, pp. 87-135, p. 105; S. Anselmi, *Una storia dell'agricoltura marchigiana*, Ancona 1985.

¹⁵ Manca la misura di un appezzamento di proprietà della comunità.

¹⁶ Per la IV classe la variazione positiva è del 2,96%, per la VII dello 0,87%.

¹⁷ L'incremento potrebbe essere originato anche da trasferimenti coatti come quello previsto nella rub. 37, lib. I dello statuto («[...] Et si contigerit aliquem forenses velle habitare in hac Civitate... reperiat... nec debeat aliquem rem stabilem positam in hac Civitate vel eius territorii alicui donare, permutare vel quomodolibet alienare sine licentia dicti generalis consilij, sub dicta poena, et venditio et alienatio aliter facta non valeat et deveniant in nostro Commune»).

¹⁸ Nel 1596 la sorella di Sisto V, Camilla Peretti, possedeva la proprietà più estesa (56,92 ha).

¹⁹ In base alla rub. 53, lib. I dello statuto tutti i possessi compresi nel territorio comunale debbono risultare dal catasto e quindi essere tributari del comune; la proprietà ecclesiastica può essere esclusa dall'allibramento solo se intervengono delle disposizioni canoniche. L'esenzione dei beni vescovili può pertanto derivare da qualche documento teso a non aggravare le condizioni di indigenza della chiesa montaltese, prospettate dal primo vescovo di Montalto nelle sue relazioni delle visite «ad limina» (G. Papa, *Sisto V e la diocesi di Montalto*, Ripatransone 1985, pp. 199-279).

²⁰ L. Dal Pane, *Orientamenti e problemi della storia dell'agricoltura italiana del Seicento e del Settecento*, in «Rivista storica italiana», a. LXVIII (1956), n. 2, pp. 165-185, p. 181.

²¹ Si tratta della confraternita del Santissimo Sacramento e dei conventi di San Francesco e di Sant'Agostino (soppresso nel 1653, i suoi beni passano al Seminario di Montalto: G. Papa, *op. cit.*, p. 11) che nel 1692 posseggono nell'ordine 8,71 ha, 50,12 ha e 41,2 ha contro i 4,77, i 30,34 e i 39,74 ha del 1596.

²² A.C.M., *Copia della bolla di erezione e capitoli del monastero di Santa Chiara — 1610*, n. 31/7.

²³ Archivio notarile di Montalto = A.N.M., n. 36, Polidoro Galli F, 15 febbraio 1610; n. 58, Francesco Vici D, 28 marzo 1684.

²⁴ B.G. Zenobi, *Istituzioni e organizzazione del potere nelle città minori della Marca dei secoli XVI-XVIII*, Urbino 1979, pp. 119-123; Id., *Ceti e potere nella Marca Pontificia. Formazione e organizzazione della piccola nobiltà tra '500 e '700*, Bologna 1976, pp. 37-40.

²⁵ A.C.M., *Leges ac iura*, cit., lib. I, rub. 19.

²⁶ A.C.M., *Riforma e capitoli dei magistrati e consiglio*, n. 30/6, cc. 2 e 4.

²⁷ *Ibidem*, c. 5.

²⁸ A.C.M., *Leges ac iura*, cit., lib. I, rub. 39.

²⁹ Nel 1692 i benefici montaltesi proprietari di terreni (gli atti notarili documentano l'esistenza di altri benefici istituiti con dote monetaria e/o di case) sono quattordici e posseggono complessivamente 58,1 ha.

³⁰ Si tratta delle proprietà di due residenti, di un non residente, del beneficio di San Sebastiano e della comunità di Montalto.

³¹ Nel 1596 in tutte le classi di possidenza esisteva almeno un fondo dotato di abitazione.

³² Complessivamente si hanno ottantadue case, ventuno palombare e sette casarini; tre case e una palombara si trovano invece sulle proprietà dei conventi di San Francesco e di Sant'Agostino.

³³ Sono in tutto quarantasei case e dodici colombari; dodici case e cinque palombare risultano invece distribuite fra sette proprietà ecclesiastiche (il Capitolo della cattedrale, il convento di San Francesco, il convento di San Francesco di Force, il monastero di Santa Chiara, il Seminario ex convento di Sant'Agostino, il Beneficio di San Cipriano e la confraternita del Santissimo Rosario).

³⁴ G. Giorgetti, *Contadini e proprietari nell'Italia moderna. Rapporti di produzione e contratti agrari dal secolo XVI ad oggi*, Torino 1974, p. 157.

³⁵ Il numero di quelli che non posseggono in rapporto al totale dei residenti è sicuramente aumentato, dato che la popolazione non diminuisce (un preciso confronto con i dati di fine Cinquecento non è possibile, perché per questo secolo si conosce solo il numero dei «fuochi» e non la consistenza effettiva).

³⁶ Nella proprietà più grande, quella dell'illustrissimo signore Francesco Silvestri, avente un'estensione di 216,76 ha (equivalenti al 17,03% della superficie allibrata) si trova anche una casa «diruta».

³⁷ W. Abel, *Congiuntura agraria e crisi agrarie. Storia dell'agricoltura e della produzione alimentare nell'Europa centrale del XIII secolo all'età industriale*, Torino 1976, p. 241; R. Romano, *La storia economica. Dal Secolo XIV al Settecento*, in *Storia d'Italia*, Torino 1974, 2 voll., II, pp. 1813-1931, pp. 1839-1840.

³⁸ R. Paci, *La casa rurale nelle Marche*, in «Proposte e ricerche», a. IV (1981), n. 7, pp. 10-14, p. 12.

³⁹ Regolato dalla bolla di San Pio V «Super forma creandi census» del 14 febbraio 1569 in base alla quale il censo è «il diritto di percepire un pagamento annuo derivante da cosa utile e fruttifera di altra persona sopra la qual cosa è fondato» e il compratore del censo non ha alcun diritto sulla cosa censuale.

⁴⁰ Il 2 gennaio 1630 «Franciscus Guerrerij de Guerrerij de Monte Alto [...] et zita Menica eius soror [...] ad effectum satisfaciendi pretium grani capti pro sementa et victu

et recuperatione pignorum existentium in sacro Monte et aliis eorum necessitatibus stante mala qualitate anni [...] vendiderunt ... unam eorum pectiam terrae laboratam [...]; il 30 settembre 1630 «Donna Angela filia magistri Dominici Alecte de Monte Alto... pro satisfacere suis creditoribus [...] vendidit ... pectiam terre laboratam et arboratam [...]; il 10 ottobre 1640 «Jo. Baptista Julii Jo. Amici de Monte Alto [...] ad effectum extinguendi annum censum florenorum 41 [...] ad favorem conventus Sancti Augustini ac alium censum florenorum 25 [...] vendidit [...] unam eius pectiam terre laboratam, querquam et cannetatam [...]» (A.N.M., Polidoro Galli, n. 36, 1630 FF e 1640 QQ).

⁴¹ Espliciti al riguardo sono due contratti, l'uno concernente la vendita delle viti esistenti in un pezzo di terra tenuto in enfiteusi (A.N.M., Polidoro Galli, n. 36, 1599-1606 A, cc. 207-209) e l'altro riguardante la permuta di una vigna posseduta in enfiteusi (Polidoro Galli, 1610 F, c. 99).

⁴² Si è trovato un solo caso di enfiteusi perpetua. Si tratta della concessione perpetua «ad plantandum vites et arbores», fatta dal rettore dell'altare di San Sebastiano (Polidoro Galli, 1599-1606 A, 14 giugno 1603, cc. 27-28).

⁴³ Un'altra espressione usata per definire il contratto è quella di «dedit ad meliorandum».

⁴⁴ Il convento di Santa Chiara concede in enfiteusi anche un terreno che possiede nel territorio di Macerata (Archivio vescovile di Montalto, *Instrumenta 1664-1668*, 11 marzo 1666, cc. 105-111).

⁴⁵ A.N.M., Francesco Vici D, n. 38, 14 dicembre 1683, cc. 78-80. Probabilmente le tredici particelle che, stando al catasto, risultano godute da privati, lo sono in virtù di un titolo enfiteutico, dato che sono tutte coltivate, mentre nel 1596 la proprietà comune era per lo più incolta.

⁴⁶ A.N.M., Polidoro Galli, 1650 E, 24 marzo 1650 e 2 agosto 1650.

⁴⁷ A.N.M. Gio. Francesco Vici C, 13 marzo 1670 e 12 marzo 1670.

⁴⁸ A.N.M., Polidoro Galli Q, 12 settembre 1620.

⁴⁹ A.N.M., Gio. Francesco Vici, cit.