

FRANCESCO SALVESTRINI

PROPRIETÀ FONDIARIA E GERARCHIE SOCIALI  
A BORGO SAN SEPOLCRO  
FRA XV E XVI SECOLO

Dalle fonti fiscali dello Stato Fiorentino

ESTRATTO

da

ARCHIVIO STORICO ITALIANO  
2004/1 (gennaio-marzo) ~ a. 162 n. 599



Leo S. Olschki Editore  
Firenze

# ARCHIVIO STORICO ITALIANO

FONDATO DA G. P. VIEUSSEUX

E PUBBLICATO DALLA

DEPUTAZIONE DI STORIA PATRIA PER LA TOSCANA

---

2 0 0 4

---

DISP. I



LEO S. OLSCHKI EDITORE

FIRENZE

2004

# DEPUTAZIONE DI STORIA PATRIA PER LA TOSCANA

Presidente: EMILIO CRISTIANI

Consiglio direttivo:

MARIO ASCHERI, ROSALIA MANNO, GIULIANO PINTO, NATALE RAUTY

## ARCHIVIO STORICO ITALIANO

Direttore: GIULIANO PINTO

Comitato di Redazione:

MARIO ASCHERI, SERGIO BERTELLI, RICCARDO FUBINI, ROSALIA MANNO,  
GIUSEPPE PANSINI, GABRIELLA PICCINI

Segreteria di Redazione:

RITA MAZZEI, FRANEK SZNURA, SERGIO TOGNETTI, ANDREA ZORZI

Direzione e Redazione: Deputazione di Storia Patria per la Toscana  
Via dei Ginori n. 7, 50123 Firenze, tel. 055213251.

[http://www.storia.unifi.it/\\_pim/asi-dspt](http://www.storia.unifi.it/_pim/asi-dspt)

---

### I N D I C E

Ann. CLXII (2004)

N. 599 - Disp. I (gennaio-marzo)

#### Memorie

- MARINA GAZZINI, *Fratres e milites tra religione e politica. Le  
Milizie di Gesù Cristo e della Vergine nel Duecento* . . . . . Pag. 3
- FRANCESCO SALVESTRINI, *Proprietà fondiaria e gerarchie sociali a  
Borgo San Sepolcro fra XV e XVI secolo. Dalle fonti fiscali  
dello Stato Fiorentino* . . . . . » 79
- STEFANO VILLANI, *Per la progettata edizione della corrispondenza  
dei rappresentanti toscani a Londra: Amerigo Salvetti e  
Giovanni Salvetti Antelminelli durante il Commonwealth  
e il Protettorato (1649-1660)* . . . . . » 109

#### Discussioni

- MICHAEL KNAPTON, *L'Istria nel Sei-Settecento* . . . . . » 127

#### Convegni

- FRANCESCO BIANCHI, *Le fonti ospedaliere (secc. XIV-XVI)* . . . . . » 141

segue nella 3ª pagina di copertina

# ARCHIVIO STORICO ITALIANO

FONDATO DA G. P. VIEUSSEUX

E PUBBLICATO DALLA

DEPUTAZIONE DI STORIA PATRIA PER LA TOSCANA

---

2 0 0 4

---

DISP. I



LEO S. OLSCHKI EDITORE

FIRENZE

2004

# Proprietà fondiaria e gerarchie sociali a Borgo San Sepolcro fra XV e XVI secolo. Dalle fonti fiscali dello Stato Fiorentino\*

Il presente testo prende le mosse da alcune considerazioni proposte da Sergio Anselmi, Giuliano Pinto e Franco Polcri sulla realtà demografica, economica e sociale di Borgo San Sepolcro alla fine del Medioevo.<sup>1</sup> Questi studiosi, pur facendo riferimento ad aspetti diversi della storia borghigiana, sono giunti ad una medesima e generale conclusione, ossia che il centro più importante della Valtiberina toscana presentava fra XIV e XV secolo le tipiche connotazioni di quei nuclei demici minori i quali, pur non configurandosi come effettive *civitates* in quanto non dotati della sede episcopale – spesso ottenuta, peraltro, durante la prima età moderna –, presentavano delle caratteristiche e svolgevano funzioni che potremmo definire eminentemente urbane; funzioni ac-

---

\* Abbreviazioni usate nel testo: ASA, ES = Archivio di Stato di Arezzo, Catasti antichi, Estimo di San Sepolcro; s.a. = segnatura antica; ASF = Archivio di Stato di Firenze; ASF, Statuti = ASF, Archivi della Repubblica, Statuti delle Comunità «autonome» e «soggette», 795, Borgo a San Sepolcro (1445-1599); ASCS = Archivio Storico del Comune di San Sepolcro; ASI = «Archivio Storico Italiano»; PA = «Pagine Altotiberine»; PR = «Proposte e ricerche».

<sup>1</sup> S. ANSELMI, *La presenza malatestiana a Sansepolcro: aspetti economici, 1372-1428*, in *L'Appennino centrale: economia, cultura, società. L'incontro di Sestino*, 14-15 novembre 1987, PR, XX, 1988, pp. 72-83; F. POLCRI, *Dalla contabilità di una piccola azienda agraria della Valtiberina, secoli XV-XVI*, *ivi*, XXV, 1990, pp. 144-151; ID., *Produzione e commercio di panni e di guado in Sansepolcro in età malatestiana*, in *Le signorie dei Malatesti*, 4, Atti della giornata di studi malatestiani a Sansepolcro, Rimini, Chigi, 1990, pp. 15-23; G. PINTO, *Borgo San Sepolcro: un centro minore alla periferia della Toscana*, in ID., *Città e spazi economici nell'Italia comunale*, Bologna, CLUEB, 1996, pp. 223-236.

compagnate, nel caso di San Sepolcro, da una notevole vivacità produttiva e commerciale.<sup>2</sup>

Viene in tal senso sottolineato da tutti gli autori che la posizione strategica di cui godeva la città sul tracciato viario da Firenze ad Ancona e, in generale, lungo le strade che collegavano la Toscana ai porti marchigiani aperti sull'Adriatico aveva favorito uno sviluppo consistente delle operazioni mercantili e delle attività imprenditoriali.<sup>3</sup> Queste, del resto, erano state favorite anche dalla coltivazione e dal commercio del guado, pianta tintoria importantissima per la manifattura laniera che proprio in Valtiberina aveva un suo centro di produzione.<sup>4</sup> Alcune figure ormai classiche di

<sup>2</sup> Si tratta delle ormai fin troppo note «quasi città», secondo la geniale definizione sviluppata circa dieci anni fa da Giorgio Chittolini e avanzata a suo tempo da Gioacchino Volpe (G. VOLPE, *Il Medio Evo*, Roma/Bari, Laterza, 1990<sup>2</sup>-1<sup>a</sup> ed. 1926, p. 247; G. CHITTOLINI, «Quasi-città». *Borghi e terre in area lombarda nel tardo Medioevo*, «Società e Storia», XIII, 47, 1990, pp. 3-26; rist. in Id., *Città, comunità e feudi negli stati dell'Italia centro-settentrionale [secoli XIV-XVII]*, Milano, Unicopli, 1996, pp. 85-104). Sono personalmente tornato su questo concetto in *Gli statuti delle «quasi città» toscane (secoli XIII-XV)*, in *Signori, regimi signorili e statuti nel tardo medioevo*, VII Convegno del Comitato nazionale per gli studi e le edizioni delle fonti normative, Ferrara, 5-7 ottobre 2000, in corso di stampa; distribuito in formato digitale da «Reti Medievali» <http://www.retimedievali.it>. Per un quadro complessivo di tali centri si veda M. GINATempo, L. SANDRI, *L'Italia delle città. Il popolamento urbano tra Medioevo e Rinascimento (secoli XIII-XVI)*, Firenze, Le Lettere, 1990.

<sup>3</sup> Cfr. F. MELIS, *Firenze e le sue comunicazioni con il mare nei secoli XIV e XV*, in Id., *I trasporti e le comunicazioni nel Medioevo*, a cura di L. Frangioni, Firenze, Le Monnier, 1985 (1<sup>a</sup> ed. 1964), pp. 121-141; PINTO, *Borgo*, pp. 229-233. Cfr. anche Id., *Produzioni e traffici nell'aretino nei secoli XIII e XIV. Aspetti e problemi*, «Atti e Memorie della Accademia Petrarca di Lettere, Arti e Scienze», Arezzo, n.s. LXI, 1999, pp. 223-236: 234.

<sup>4</sup> Sulle attività mercantili nel Borgo durante i secoli XIV e XV cfr., oltre ai lavori sopra menzionati, B. DINI, *La presenza dei valligiani sul mercato di Arezzo*, in Id., *Saggi su una economia-mondo. Firenze e l'Italia fra Mediterraneo ed Europa (secc. XIII-XVI)*, Pisa, Pacini, 1995, pp. 311-325; G. P. SCHARF, *Fra economia urbana e circuiti monetari intercittadini: il ruolo degli ebrei a Borgo San Sepolcro a metà del Quattrocento*, ASI, CLVI, 1998, 3, pp. 447-477. Sui mercanti borghigiani attivi nel commercio del guado a Firenze e della lana ad Urbino già dalla seconda metà del Trecento cfr. G. PINTO, *Giovacchino Pinciardi da Borgo San Sepolcro, mercante e tintore di guado nella Firenze del Trecento*, PA, I, 1997, 3, pp. 7-28: 14-19. Per la produzione e il commercio del guado si vedano: C. LEONARDI, *Il commercio del guado tra Marche e Toscana nei secoli XV e XVI*, in *La montagna tra Toscana e Marche: ambiente, territorio, cultura, economia, società dal medioevo al XIX secolo*, a cura di S. Anselmi, Milano, Angeli, 1985, pp. 169-204; G. CHERUBINI, *Notizie su forniture di guado dell'alta Valle del Foglia alle manifatture di Firenze e Prato (1449-1450)*, in Id., *Fra Tevere, Arno e Appennino. Valli, comunità, signori*, Firenze, Tosca, 1992, pp. 97-103; F. POLCRI, *Sansepolcro città medicea di confine: vi-*

mercanti borghigiani costituiscono da tempo un riferimento storiografico grazie alle ricerche di Amintore Fanfani.<sup>5</sup>

Le dominazioni politiche che si succedettero su San Sepolcro attratte dalla sua ricchezza e dalla posizione strategica, lungi dal costituire solo fattori di crisi, rappresentarono per la città occasioni di sviluppo. Esse, infatti, comportarono momenti di apertura verso spazi economici e di scambio sempre nuovi; come è evidente in rapporto alla signoria malatestiana (1372-1428), che senza dubbio garantì un lungo periodo di stabilità grazie al quale non pochi operatori borghigiani furono alquanto agevolati nei loro frequenti traffici in direzione di Fano, Rimini e Cesena.<sup>6</sup>

Date tali premesse, fra Trecento e Quattrocento il Borgo poté far fronte con notevole efficacia al disastroso sisma del 1353 e alle guerre che funestarono gli inizi del secolo XV.<sup>7</sup> All'avvento definitivo del dominio fiorentino (1441), e soprattutto nel corso dei

---

*cende di una crisi tra i secoli XVI e XVII*, Sansepolcro/Città di Castello, Arti Grafiche, 1987, pp. 53-59; ID., *Produzione e commercio del guado nella Valtiberina toscana nel '500 e nel '600*, in *Vegetali per le manifatture nell'Italia centrale: secoli XIV-XIX*, a cura di R. Paci e A. Palombarini, numero monografico di PR, XXVIII, 1992, I, pp. 26-38; ID., *Il guado nella Valtiberina del secolo XV*, in *Tessuti italiani al tempo di Piero della Francesca*, Catalogo della mostra, San Sepolcro 7 maggio-31 agosto 1992, Città di Castello, Petrucci, 1992, pp. 32-35.

<sup>5</sup> A. FANFANI, *Le arti di Sansepolcro dal XIV al XVI secolo*, in ID., *Saggi di storia economica italiana*, Milano, Vita e pensiero, 1936, pp. 83-107 (1<sup>a</sup> ed. 1933); e soprattutto ID., *Un mercante del Trecento*, Milano, Giuffrè, 1935, rist. Sestino, Biblioteca Comunale, 1984.

<sup>6</sup> Come è noto sulla città si susseguirono diverse dominazioni. Prevalsero, fra gli altri, la locale abbazia camaldolese, i Faggiolani, i Tarlati, i Visconti, i Comuni di Perugia e Città di Castello, i presuli tifernati e infine i Malatesta. A circa dieci anni dalla fine di quest'ultima signoria, nel 1441, Cosimo de' Medici acquistò il Borgo da papa Eugenio IV per 25.000 fiorini di sigillo. Sulle vicende politiche della città dal secolo XII alla prima metà del Quattrocento cfr. I. RICCI, *Storia di (Borgo) Sansepolcro, con documenti inediti*, Sansepolcro, Tip. Boncompagni, 1956, pp. 5-38; A. CZORTEK, *Alle origini del comune di Sansepolcro*, PR, XXXVI, 1996, pp. 7-26; ID., *Un'abbazia, un Comune: Sansepolcro nei secoli XI-XIII*, Città di Castello, Tibergraph, 1997; ID., *Il comune di Sansepolcro fra i secoli XII e XIII*, PA, I, 1997, 1, pp. 35-50; G. P. SCHARF, *Il funzionamento del comune di Sansepolcro nei secoli XIV e XV*, *ivi*, 2, pp. 135-144. Specialmente sul periodo malatestiano, G. FRANCESCHINI, *Alcuni documenti su la signoria di Galeotto Malatesta a Borgo San Sepolcro (1371-1385)*, «Studi Romagnoli», II, 1951, pp. 39-56: 40-42, 45-51; cfr. anche P. G. FABBRI, *Il dominio malatestiano a Cesena*, in *Studi in onore di Arnaldo d'Addario*, a cura di L. Borgia, F. De Luca, P. Viti, R. M. Zaccaria, IV, 1, Lecce, Conte, 1995, pp. 1245-1260.

<sup>7</sup> Sul sisma, M. ARCALENI, *Il terremoto in Alta Valle del Tevere*, PA, II, 1998, 4, pp. 7-24: 10.

decenni successivi i suoi abitanti conservarono un buon tenore di vita, si attestarono fra le quattro e le seimila unità,<sup>8</sup> e manifestarono una forte capacità di resistenza ai fattori di crisi economica e demografica che subirono in quel periodo molti centri toscani.<sup>9</sup>

D'altro canto, la vocazione imprenditoriale del Borgo venne allora supportata dallo stesso governo fiorentino, interessato a rafforzare dal punto di vista economico, oltre che politico e, ovviamente, militare questa significativa città di confine; la cui ulteriore funzione di capoluogo amministrativo si definì col conferimento della giurisdizione su Anghiari e, dal 1520, con l'istituzione della diocesi.<sup>10</sup>

Ancora durante gli anni Settanta del Cinquecento il Borgo presentava ben sedici arti, fra le quali emergevano quella dei calzolari, l'università dei mercanti, la corporazione degli orefici, le so-

<sup>8</sup> Secondo una testimonianza del 1551 la città ospitava a quella data 1.158 fuochi per 6.211 anime, e 2.238 abitanti nelle diciannove ville del territorio circostante (cfr. la *Descrizione dei fuochi e delle anime del Dominio di Cosimo II de' Medici*, 1551, ad opera di Antonio di Filippo di Antonio Giannetti, ASF, Manoscritti, 182, cc. 79v-80v; testo analizzato da J. R. BANKER, *Death in the Community. Memorialization and Confraternities in an Italian Commune in the Late Middle Ages*, Athens, Ga. and London, University of Georgia Press, 1988, pp. 33-34, e richiamato anche da PINTO, *Borgo*, pp. 226-227. In pieno Duecento la locale confraternita di San Bartolomeo contava quasi 3.300 iscritti, per cui si dovevano avere poco meno di 5.000 persone residenti entro le mura (cfr. A. FANFANI, *La beneficenza in un comune toscano dal XIII al XV secolo*, in ID., *Saggi di storia economica italiana*, pp. 35-82: 38; 1ª ed. 1933). Sullo sviluppo urbanistico e architettonico dell'abitato durante i secoli in questione: A. TAFI, *Immagine di Borgo San Sepolcro. Guida storico-artistica della Città di Piero*, Cortona, Calosci, 1994, pp. 73, 76-77, 80, 83, 85-87; V. DONTI, M. LUONGO, *Il «novello Borgo» e gli ampliamenti di Sansepolcro dalle origini al Trecento*, «Studi Storici dell'Ordine dei Servi di Maria», LVIII, 1995, pp. 71-84.

<sup>9</sup> Cfr. PINTO, *Borgo*, pp. 233-234. Crisi ad esempio evidentissima nel vicino Casentino (cfr. M. BARDUCCI, *Il Casentino nella prima metà del Quattrocento*, «Argomenti storici», VI-VII, 1981, pp. 80-111).

<sup>10</sup> Cfr. PINTO, *Borgo*, pp. 234-236; R. M. ZACCARIA, *Aspetti della politica laurenziana nell'Alta Valle del Tevere*, in *La Valtiberina, Lorenzo e i Medici*, a cura di G. Renzi, Firenze, Olschki, 1995, pp. 1-17. Sugli interventi politici, difensivi ed edilizi operati dai fiorentini fra Quattro e Cinquecento cfr. F. POLCRI, *Gli statuti fiorentini di Sansepolcro (1441)*, in *La Valtiberina, Lorenzo e i Medici*, pp. 163-181; D. TADDEI, *L'opera di Giuliano da Sangallo nella fortezza di Sansepolcro e l'architettura militare del periodo di transito*, Sansepolcro, Biblioteca Comunale, 1977; V. DONTI, P. LABARDI, M. LUONGO, *Il cantiere delle fortificazioni delle mura di Sansepolcro (1544-1565)*, in *La Valtiberina, Lorenzo e i Medici*, pp. 265-283. Sulla diocesi, G. P. SCHARF, *La diocesi prima della diocesi: la coscienza urbana di Borgo San Sepolcro nel Quattrocento*, PA, II, 1998, 6, pp. 95-104.

cietà dei carnaioli, medici, notai, lanaioli e fabbri.<sup>11</sup> Nello stesso periodo le campagne circostanti si mantenevano le principali fornitrici di guado all'Arte della Lana attiva nella capitale, con circa 7.000 libbre annue di merce, pari ad un valore di 20.000 fiorini.<sup>12</sup>

In un contesto economico e sociale del genere, alcuni dei testi storiografici precedentemente ricordati hanno messo in rilievo che l'afflusso di capitali presso le più dinamiche famiglie mercantili favorì a San Sepolcro, come altrove in Toscana, il ricorso consistente all'investimento fondiario. Del resto l'acquisizione di spazi coltivati rispondeva alle esigenze poste dal mercato, soprattutto in rapporto alla produzione del guado.

Fin dal 1935, nel suo magistrale studio sui libri di conti di Giubileo Carsidoni e Bartolo d'Uguccio, Amintore Fanfani poteva evidenziare come, in modo particolare il primo dei due mercanti, avesse investito dagli anni Settanta del Trecento capitali consistenti nell'acquisto della terra, attendendo alla cura dei suoi interessi patrimoniali anche come proprietario e signore di campagna.<sup>13</sup>

In un più recente contributo, sopra menzionato, Franco Polcri ha analizzato un altro registro di famiglia, composto da Nome di Vico Nomi e relativo agli anni Ottanta del secolo XV. Come egli ha evidenziato, anche questo personaggio, esponente della più antica aristocrazia borghigiana, si dedicò con impegno ad accrescere, nel tempo, il complesso patrimoniale dei suoi appannaggi fondiari, dotandolo di opportune infrastrutture rurali destinate ad incrementare la produzione agricola. Confrontando tale esempio con la famiglia Franceschi l'autore ha dedotto che la nobiltà locale si era andata affiancando, durante il primo Rinascimento, alla classe mercantile di ascendenza trecentesca nel convogliare molte risorse verso gli immobili territoriali, nel provvedere all'accorpa-

---

<sup>11</sup> Cfr. FANFANI, *Le arti*, pp. 86-91; A. BARLUCCHI, *Lo Statuto quattrocentesco dell'Arte dei Carnaioli di Borgo Sansepolcro. Note sul commercio della carne alla fine del Medioevo*, ASI, CLV, 1997, 4, pp. 697-734; C. CHERUBINI, *Commercio e manifatture in Valtiberina toscana fra Medioevo ed età moderna*, PA, II, 1998, 5, pp. 75-90: 77.

<sup>12</sup> POLCRI, *Produzione e commercio*, pp. 21-22.

<sup>13</sup> FANFANI, *Un mercante*, pp. 101 sgg.

mento dei beni rustici acquisiti e nell'adottare progressivamente il contratto mezzadrile.<sup>14</sup>

Scopo precipuo del presente intervento è quello di inserire in questo quadro generale alcune testimonianze e considerazioni circostanziate volte a verificare se e in che misura la disponibilità di denaro si sia tradotta a San Sepolcro nell'investimento fondiario e nella gestione della terra. In parallelo l'intenzione è anche quella di capire quanto, ormai sul finire dell'età comunale, tale investimento possa avere inciso sull'assetto complessivo e sulla distribuzione della proprietà. Cercheremo inoltre di chiarire se il possesso immobiliare abbia potuto determinare, con le risorse finanziarie, la gerarchia economica e sociale della città; se, cioè, in ultima analisi, vi fosse tra i latifondisti del Quattro e Cinquecento quello stesso cetto di mercanti imprenditori che durante il corso del secolo XIV aveva accumulato liquidità consistenti grazie soprattutto all'attività di scambio, oppure se la maggior parte della proprietà rurale fosse rimasta appannaggio di enti tradizionali e di famiglie eminenti a livello locale, senza dubbio privilegiati dal punto di vista patrimoniale ma non inseriti necessariamente nei comparti economici. Indagheremo anche entro quali termini si ebbe nelle campagne del territorio borghigiano un processo di appoderamento in qualche modo paragonabile a quello determinatosi nella Toscana centrale, stante la prevalenza di un assetto fondiario che, subendo nel tempo limitate trasformazioni, sembra aver mantenuto una connotazione frammentaria.

<sup>14</sup> POLCRI, *Dalla contabilità*, pp. 146-148. Cfr. al riguardo anche le analoghe considerazioni circa la famiglia di Piero della Francesca in ID., *A proposito di Piero della Francesca e della sua famiglia: nuove fonti archivistiche a Saussepulcro*, in PR, XXI, 1988, pp. 39-54; ID., *Gli statuti fiorentini*, pp. 174-175. In proposito cfr., inoltre, E. BATTISTI, *Piero della Francesca*, Milano, Istituto Editoriale Italiano, 1971 (rist. a cura di M. Dalai Emiliani, Milano, Electa, 1992), II, docc. LXXXII, p. 226; XC, p. 227; XCVI, p. 228; CXVIII-CXX, p. 231; CXXXVIII, CXLVI, p. 233; CCXVI, pp. 242-243. Sugli investimenti fondiari dei mercanti cittadini ed inurbati, in particolare fiorentini, cfr. G. CHERUBINI, *Signori, contadini, borghesi. Ricerche sulla società italiana del Basso Medioevo*, Firenze, La Nuova Italia, 1974, pp. 338-345, 352-364; G. PINTO, *La Toscana nel Tardo Medioevo, Ambiente, economia rurale, società*, Firenze, Sansoni, 1982, pp. 161-166. Per una rassegna storiografica relativa agli studi di storia agraria e della proprietà fondiaria nella Toscana medievale cfr. ID., *Toscana, in Medievistica italiana e storia agraria*, a cura di A. Cortonesi e M. Montanari, Bologna, CLUEB, 2001, pp. 13-25.

Le fonti cui si è ricorsi per osservare questi fenomeni sono state essenzialmente quelle di tipo fiscale. Tali testi offrono, infatti, un'articolata panoramica sulle condizioni patrimoniali presentate dai contribuenti. In genere estimi e catasti risultano gli unici documenti i quali, pur imponendo una certa cautela interpretativa, consentono di procedere ad una prima ricognizione circa la distribuzione degli appannaggi immobiliari, nonché, in forma più mediata, della composizione sociale esistenti ad un dato anno in una determinata comunità.<sup>15</sup>

Il fatto che testimonianze di questo genere esistessero per San Sepolcro quasi solo dalla seconda metà del Quattrocento,<sup>16</sup> lungi dall'essere unicamente un limite temporale, dava la possibilità di osservare i patrimoni durante un periodo in cui nella Toscana senese e fiorentina si era ormai affermato il sistema poderale, grazie, in larga misura, ai massicci investimenti operati dalle élites finanziarie cittadine. Occorre semmai precisare che le perizie di San Sepolcro presentano molte differenze rispetto ad estimi più noti, come, in primo luogo, quelli fiorentini, nonché, e soprattutto, a confronto coi catasti redatti a partire dalla prima metà del Quattrocento; differenze che è opportuno sottolineare preliminarmente allo scopo di evidenziare le reali potenzialità e i limiti della fonte oggetto d'esame.

Il cosiddetto «Estimo di San Sepolcro», a prescindere da un esemplare dell'Archivio Storico cittadino, è costituito da tredici

---

<sup>15</sup> Sulle caratteristiche e il livello di attendibilità delle fonti fiscali, in particolare fiorentine, cfr. E. CONTI, *La formazione della struttura agraria moderna nel contado fiorentino*, III, Parte 2<sup>a</sup>, *Monografie e tavole statistiche (secoli XV-XIX)*, Roma, Istituto Storico Italiano per il Medio Evo, 1965; ID., *I catasti agrari della Repubblica fiorentina e il catasto particellare toscano (Secoli XIV-XIX)*, ivi 1966, in partic. pp. 3-117; D. HERLIHY, CH. KLAPISCH-ZUBER, *I toscani e le loro famiglie. Uno studio sul catasto fiorentino del 1427*, trad. it. Bologna, Il Mulino, 1988 (ed. orig. 1978).

<sup>16</sup> Solo un volume di estimi conservato presso l'ASCS, Serie XXXII, 173, risale molto probabilmente alla prima metà del secolo XV. Si tratta di un codice cartaceo non datato, rilegato in pergamena di recupero con scritture trecentesche. Esso contiene un estimo dei forestieri e degli istituti religiosi, il quale, quanto alla struttura, presenta caratteristiche analoghe ai pezzi descritti nella prossima nota. Sulla coperta figura, appena leggibile, l'indicazione: «1436». La grafia del manoscritto e il formato rendono plausibile una attribuzione ai primi decenni del '400 (cfr. in proposito anche G. DEGLI AZZI, *Sansepolcro, Archivio comunale*, in *Gli archivi della Storia d'Italia*, serie II, V, Rocca San Casciano, Cappelli, 1915, pp. 77-270: 82 e 132, nota 1).

voluminosi registri che si trovano nel fondo *Catasti antichi* conservato presso l'Archivio di Stato di Arezzo. La loro datazione, non sempre esplicitata, risulta compresa, in linea di massima, fra il 1460 e il 1569. In rapporto agli enti ecclesiastici si dispone anche di tre volumi, due estimi e un catasto, composti nel 1478 e nel 1482, ora all'Archivio di Stato di Firenze.<sup>17</sup> Tali testi si configurano come catasti descrittivi dei patrimoni fondiari appartenenti alle famiglie, agli enti religiosi, agli istituti assistenziali, nonché ai forestieri allibrati *in loco*. I libri fanno riferimento ad annate diverse, e ciascuno ad un suo proprio ambito territoriale. In linea di massima si hanno due registrazioni per ognuno dei quartieri in cui era divisa la città (San Giovanni – che però ha tre registri –, San Bartolomeo, San Pietro e San Sepolcro – che ne ha uno soltanto; quartieri comprensivi dei due borghi esterni, fuori porta San Niccolò e fuori porta Fiorentina); più un volume contenente beni di chierici e forestieri e quattro tomi relativi alle ville del contado.

<sup>17</sup> Non possiamo fornire la segnatura archivistica definitiva dei pezzi presenti ad Arezzo poiché il fondo è da anni in corso di inventariazione. Si riporta quindi la segnatura provvisoria e, quando disponibile, quella anteriore (s.a.), che però tralasceremo nelle prossime citazioni: ASA, ES, 79, s.a. – (estimo del quartiere di «S. Piero», sec. XV, annotazioni da settembre 1462 a febbraio 1525), cc. num.; 68, s.a. BB 14 («Estimo delle chiese e forestieri del [...] .1474.», sec. XV, annotazioni da settembre 1462 a gennaio 1544), cc. num.; 177, s.a. – (estimo del quartiere di S. Giovanni, sec. XV, annotazioni da aprile 1466 al 1533), cc. num.; 101, s.a. BB 8 («Estimo delle ville di Levante .1474.», sec. XV, annotazioni da ottobre 1488 a maggio 1545), cc. num.; 71, s.a. BB 22 («Estimo del Quartiere S. Piero», sec. XV, annotazioni da dicembre 1489 a novembre 1541), cc. num.; 73, s.a. BB 16 («Estimo del quartiere S. Bartolomeo», sec. XVI, annotazioni da marzo 1519 ad agosto 1541), cc. non num.; 64, s.a. BB 12 («Estimo delle Ville di Ponente .1536.», sec. XVI, annotazioni da marzo 1520 a febbraio 1542), cc. num.; 67, s.a. BB 19 («Estimo del Quartiere S. Giovanni del .1474.», sec. XVI, annotazioni da ottobre 1521 a gennaio 1544), cc. num.; 63, s.a. BB 11 [25] (estimo delle «Ville di Ponente», sec. XVI, annotazioni da agosto 1540 a dicembre 1566), cc. num.; 70, s.a. BB 20 («Estimo del quartiere S. Giovanni .1536.», sec. XVI, annotazioni da agosto 1540 a marzo 1569), cc. num.; 114, s.a. BB 24 (estimo del «Quartiere di San Sepolcro», sec. XVI, annotazioni da ottobre 1540 a settembre 1566), cc. non num.; 72, s.a. BB 17 [3] («Estimo del Quartiere San Bartolomeo», sec. XVI, annotazioni da dicembre 1540 a maggio 1566), cc. non num.; 99, s.a. BB 9 («Estimo delle ville di Levante .1536.», sec. XVI, annotazioni da febbraio 1541 ad ottobre 1565), cc. num. ASF, Estimo, 341 (religiosi, anno 1478, «Borgo a S. Sipolcro», cc. 117r-118r); 339 (religiosi, anno 1482, cc. 411v-414v); ASF, Catasto, 988 (portate dei religiosi, anno 1478). Naturalmente non tutti gli enti compaiono in ogni rilevazione. Il fatto che le prime testimonianze risalgano a circa 20 anni dopo l'ingresso della città nello stato fiorentino può essere attribuito al periodo di esenzione fiscale, peraltro necessario alla definizione dei ruoli, che in genere la Repubblica concedeva ai centri recentemente assoggettati.

Ho parlato di catasti dei patrimoni fondiari. In effetti nei repertori sono stati censiti quasi unicamente i beni territoriali. Solo in casi eccezionali compare, accanto ad essi, la menzione di strutture o infrastrutture edilizie, essenzialmente per precisare la topografia dei fondi, poiché delle case e degli altri manufatti non si danno le dimensioni e il valore in lire.<sup>18</sup> Si ha a che fare, in altre parole, con un tipo di rilevazioni che appare eminentemente e specificamente rurale, sebbene faccia riferimento in misura prevalente alle sostanze di proprietari residenti in San Sepolcro.

È noto che gli estimi e gli altri registri fiscali in molti stati italiani d'antico regime costituivano il censimento delle sostanze dei contribuenti. In genere da tali testi si deduceva la libra, cioè si stabilivano i ruoli di imposta ragguagliati sulla base delle sostanze stimate. Entrambi questi rilevamenti servivano a fissare la capacità contributiva di ogni singola famiglia, in proporzione alla quale veniva poi determinata la relativa tassazione diretta a suo carico.

Un primo dato salta agli occhi negli estimi di San Sepolcro, rendendoli diversi dal modello più noto, ossia il catasto fiorentino del 1427.<sup>19</sup> I primi, infatti, furono composti dagli ufficiali del catasto designati *pro tempore* a svolgere l'indagine, e vennero stilati per mano di un notaio il quale in alcuni casi appose la propria segnatura. Non si trattava, in altre parole, di «portate» al catasto redatte come dichiarazioni direttamente dai contribuenti, bensì di una descrizione per molti aspetti standardizzata che, sempre al contrario della fonte fiorentina, interessava, come si è detto, i soli beni immobili, senza alcuna precisazione circa i membri delle fa-

---

<sup>18</sup> Solo per fare un esempio, la menzione della contrada «Molino del Vescovado» (1539 circa, ASA, ES, 70, c. CXXXIII<sup>r</sup>). Onde fornire una possibilità di confronto, ricordiamo che il valore di una casa media nella vicina Arezzo (1422) sembra essere stato pari a circa 85 fiorini (cfr. P. VARESE, *Condizioni economiche e demografiche di Arezzo nel secolo XV*, estratto degli «Annali del R. Istituto Magistrale di Arezzo», 1824-25, p. 14).

<sup>19</sup> Restando in zona, cfr. in tal senso il «sommario» catastale del vicariato di Anghiari relativo al 1428-29 (A. ANTONIELLA, A. MORIANI, *Il vicariato di Anghiari al momento della rilevazione catastale del 1428-29*, in *La Valtiberina, Lorenzo e i Medici*, pp. 201-229: 201-203). Differenze analoghe con le fonti fiscali fiorentine sono state rilevate anche in rapporto alle catastazioni d'area marchigiana da G. ALLEGRETTI, *L'agricoltura dell'Alto Montefeltro alla fine del secolo XV: i libri d'estimo di San Sisto e Miratoio*, ivi, pp. 231-247. Cfr. in generale *Catasti marchigiani: fonti e metodi. Il seminario di S. Leo*, 11 giugno 1981, a cura di B. G. Zenobi, PR, VIII, 1982.

miglie (compare solo e in rari casi la professione dell'allibrato), sui crediti o i debiti, e sulla ricchezza «mobile».

Di solito al nome del capofamiglia, sul quale pendeva «per la testa» un imponibile di 10 lire (5 nei casi di donne sole),<sup>20</sup> seguiva l'elenco dei beni con l'indicazione dei confini, quindi i dati di superficie espressi per mezzo di «taule» (tavole),<sup>21</sup> ed infine la stima in lire, soldi e denari.<sup>22</sup> Quest'ultima appare tanto in forma unitaria, cioè segnata in rapporto ad ogni singola «taula», quanto, abbastanza spesso, come valutazione complessiva, ossia in relazione all'intera parcella accatastata.<sup>23</sup> Al testo vergato dal notaio con bella grafia si aggiungevano quasi sempre varie chiose a margine, apposte durante i venti-trenta anni successivi sicuramente per opera del cancelliere del Comune, allo scopo di aggiornare la situazione patrimoniale alla luce di correzioni delle stime errate, di ulteriori misurazioni, di acquisti o alienazioni. Tali note, utili oggi per datare i volumi, privi molto spesso dell'anno di redazione, nell'evi-

<sup>20</sup> «quod quilibet homo maris extimetur pro sua persona in decem libris de extimo sodo, et quelibet mulier que non haberet filium masculum extimetur pro persona in libris quinque» (ASF, Statuti, 1445, lib. IV, rub. VIII, c. 175r).

<sup>21</sup> La «tavola» era un'unità di misura ampiamente utilizzata per l'indicazione di superfici agrarie in molte aree italiane. Il suo valore variava moltissimo, da un minimo di 4,353 m<sup>2</sup> a Venezia ad un massimo di 42,7978 m<sup>2</sup> a Parma (*Grande dizionario della lingua italiana*, Torino, UTET, 1994, IV, ad voc). Per Firenze, A. MARTINI, *Manuale di metrologia, ossia Misure, pesi e monete in uso attualmente e anticamente presso tutti i popoli*, Torino, Loescher, 1883, rist. anast. Roma, E.R.A., 1976, p. 206, parla della tavola come di una misura equivalente a 10 pertiche, ossia 3,406191 «ari». In proposito gli statuti borghigiani del 1445, riferendosi agli strumenti degli agrimensori, stabilivano che «quilibet agrimensor habeat mediam tabulam ad mensuram hostii medii abatie» (ASF, Statuti, 1445, lib. I, rub. XXVIII, «De agrimensoribus et eorum officio», c. 88v). Non è possibile dare indicazioni precise circa il valore della «taula» di San Sepolcro. Secondo BANKER, *Death*, p. 102, essa corrispondeva a «144 square feet», ossia a 13,392 m<sup>2</sup>. Cfr. in proposito anche BATTISTI, *Piero*, II, p. 216. In questa sede preferiamo mantenere all'unità un valore relativo.

<sup>22</sup> Ricordiamo che all'epoca 1 lira equivaleva a 20 soldi ed 1 soldo a 12 denari (cfr. in proposito M. S. MAZZI, S. RAVEGGI, *Gli uomini e le cose nelle campagne fiorentine del Quattrocento*, Firenze, Olschki, 1983, p. 12).

<sup>23</sup> Ecco un esempio di registrazione catastale risalente agli anni Quaranta del Cinquecento: «Monna Violante donna già di Baptista Doni, per la testa lire .V. Item possede uno pezo di terra lavorativa in contrada del Reghiale apresso e beni del monisterio di S.ta Chiara e beni di Semone di Lazaro del Bazzo e beni di Cesaro e fratelli di messer Ludovicho Ciescharini e lla strada del Reghiale, taule .CLX., st(imato) lire .1. la tau(la), lire .CLX.» (ASA, ES, 114).

dente assenza di registri di vulture si affastellavano ai bordi dello scritto originario fino al momento del nuovo rilevamento fiscale.<sup>24</sup>

In linea generale vale per queste fonti quanto osservato da Paola Benigni in rapporto ai coevi catasti aretini.<sup>25</sup> Non solo mancano le denunce scritte dagli allibrati e non sono registrati i beni mobili o i cosiddetti «incarichi»,<sup>26</sup> ma «le stesse operazioni di descrizione e di stima della proprietà fondiaria e della ricchezza [...] risultano progressivamente più approssimative e prive di tutti quegli elementi che [...] potevano essere utilizzati per ricostruire, se pur approssimativamente, la situazione patrimoniale dei contribuenti».<sup>27</sup> Tali registri, definibili indifferentemente come estimi o catasti, risultavano soggetti a sistemi di detrazione abbastanza complessi e non sempre chiari, ricavati dalla stima di mercato dei beni; e certamente non mancavano di esenzioni o di arbitri compiuti in corso d'opera dalle commissioni di allibramento.<sup>28</sup> Del resto queste ultime dovevano essere formate da esponenti del ceto dirigente locale, soggetti molto più degli ufficiali fiorentini a vincoli di parentela, a forme di pressione, a tentativi di corruzione, di occultamento e così via.<sup>29</sup>

In base a premesse del genere, appare evidente che gli estimi di San Sepolcro presentano in maniera per così dire potenziata i

---

<sup>24</sup> Cfr. in proposito ASF, Statuti, 1445, lib. IV, rub. VIII, «De extimo comunis reficiendo», c. 175r. Tali aggiornamenti non figurano nel registro relativo agli anni Trenta del secolo XV, sebbene il testo sia stato composto da più mani.

<sup>25</sup> *Catasto (1387-1533). Inventario* a cura di P. Benigni, in ASA, *Fonti per la storia del sistema fiscale urbano (1384-1533)*, *Inventari* a cura di P. Benigni, L. Carbone, C. Saviotti, Roma, Pubblicazioni degli Archivi di Stato, Strumenti, CI, 1985, pp. 79-125.

<sup>26</sup> Procedimento, quest'ultimo, adottato fino al 1494 in tutte le catastazioni dello stato fiorentino (cfr. U. TUCCI, *Pesi e misure nella storia della società*, in *Storia d'Italia*, V, *I documenti*, I, Torino, Einaudi, 1973, pp. 581-612: 605).

<sup>27</sup> Benigni, *Catasto*, p. 84.

<sup>28</sup> Basti pensare a quei beni di alcuni proprietari cui non si aggiungeva la stima, bensì la parola «libero».

<sup>29</sup> È al riguardo indicativo che nel 1471 e nel 1494 siano scoppiati dei torbidi tra la popolazione rurale, che reclamava pari condizioni di allibramento coi borghigiani (cfr. L. COLESCHI, F. POLCRI, *La storia di San Sepolcro dalle origini al 1860*, Sansepolcro, C.L.E.A.T., 1966, p. 74; TAFI, *Immagine*, p. 80). Circa la «inadeguata corrispondenza tra capitale riferito al soldo d'estimo e capacità contributiva reale», cfr. quanto evidenziato per Anghiari fra i secoli XVI e XVII dalle carte Taglieschi in T. FANFANI, *L'Italia «minore» e lo stato medico dalle carte Taglieschi d'Anghiari, Aspetti economici e sociali*, in *La Valtiberina, Lorenzo e i Medici*, pp. 99-123: 112.

tipici «vizi» di struttura delle fonti fiscali quanto al loro livello di attendibilità. Non è possibile dedurvi in modo preciso l'effettiva distribuzione della proprietà fondiaria, nonché, e soprattutto, la stima reale dei beni. Siamo consapevoli che un'indagine più completa sulla proprietà della terra in un centro come San Sepolcro dovrà avvalersi di numerose altre testimonianze, e in special modo delle scritture private notarili.<sup>30</sup> Tuttavia gli estimi forniscono un quadro d'insieme che, a patto di mantenersi ad un livello di impressione e senza pretesa di fornire indicazioni troppo certe, suggerisce in qualche modo le linee di fondo di quella che doveva essere la situazione reale. In questa sede cercheremo di dare tali impressioni, nell'attesa che ulteriori e necessarie verifiche scaturiscano dalla lettura di altri fondi documentari.

Il procedimento seguito per analizzare i registri è stato, come è ovvio, quello della campionatura. Per ogni estimo sono stati esaminati alcuni proprietari, scelti fra le varie tipologie esistenti: dai ricchi possessori di decine di beni ai semplici detentori di un singolo pezzo di terra; dai proprietari laici agli enti ecclesiastici, dagli allibrati borghigiani a quelli comitatini. Per descrivere la situazione patrimoniale ci siamo attenuti alla prima stesura degli estimi. Si è tenuto conto delle correzioni operate in seguito per quanto riguardava le mutate valutazioni, ma abbiamo trascurato i passaggi di proprietà.

Esaminando una media di dieci-quindici allibrati per ciascun volume, abbiamo potuto constatare che i più cospicui di essi continuavano ad essere, fra Quattro e Cinquecento, il principale ente ecclesiastico e le fraternite laicali, pur soggetti a una sensibile decadenza patrimoniale.<sup>31</sup> Infatti l'estimo dei religiosi, composto intorno al 1460, attribuiva alla Fraternita di San Bartolomeo, ossia al maggior istituto assistenziale della città, 155 unità fondiarie, per un totale di 28.436 «taule» ed un stima complessiva di 10.578 lire,

<sup>30</sup> Cfr. in proposito l'elenco dei rogiti relativi a Sansepolcro contenuti nel Notarile Antecosimiano dell'ASF, in BATTISTI, *Piero*, II, pp. 215-216.

<sup>31</sup> Su questo tema si veda anche quanto osserva G. CHERUBINI, *La Valle Tiberina toscana dal Medioevo al secondo dopoguerra*, in *Id.*, *Fra Tevere*, pp. 81-103: 87.

3 soldi e 7 denari.<sup>32</sup> Sappiamo dagli studi di J. R. Banker che tale ente pubblico, risalente alla prima metà del secolo XIII, riuniva quasi tutti gli abitanti del Borgo, sul modello della Fraternita dei Laici di Arezzo, ed aveva ricevuto fin dal primo Trecento numerosi lasciti e donazioni fondiarie provenienti anche da fuori della compagine cittadina (Arezzo, Citerna, Todi, Città di Castello e così via).<sup>33</sup>

L'antica abbazia camaldolese di San Giovanni Evangelista, dal 1520 cattedrale della città, stando alla stessa fonte disponeva di 136 unità territoriali, pari a 33.176 «taule», nonché ad 8.710 lire, 1 soldo e 4 denari.<sup>34</sup> La Compagnia di Santa Maria delle Laudi o della Notte possedeva invece 134 fondi per 21.516 «taule», 9.745 lire e 17 soldi.<sup>35</sup> Oltre a queste, che erano le istituzioni più dotate, possiamo ricordare il monastero di San Leo del Borgo con 92 unità fondiarie, lo spedale di San Niccolò in Borghetto con 35, la chiesa di Santa Croce con 18, la badia di Santa Margherita con 12, la Badia Tedalda che aveva 18 fondi nel territorio borghigiano, e la chiesa di Santa Fiora, situata nell'omonima villa, la quale gestiva 19 unità, fra cui due poderi di 501 e 220 «taule».<sup>36</sup>

Confrontando questi dati con un rilevamento del 1440 vediamo che gli enti più importanti, a fronte di un incremento nel numero degli appezzamenti, sembrerebbero essersi notevolmente

<sup>32</sup> ASA, ES, 68, cc. CXXVr-CXXXIIIv.

<sup>33</sup> Cfr. BANKER, *Death*, pp. 40-46, 51-68, 77-95, 101-105. Sulla compagnia aretina si vedano A. MORIANI, *Assistenza e beneficenza ad Arezzo nel XIV secolo: la Fraternità di Santa Maria della Misericordia*, in *La società del bisogno. Povertà e assistenza nella Toscana medievale*, a cura di G. Pinto, Firenze, Salimbeni, 1989, pp. 19-35; A. BENVENUTI, «Ad procuracionem caritatis et amoris et concordiae ad invicem». *La Fraternita dei Laici di Arezzo tra sistema di solidarietà e solidarietà di sistema*, «Annali Aretini», I, 1993, pp. 79-104.

<sup>34</sup> ASA, ES, 68, cc. CXVr-CXXIIv. Sugli appannaggi fondiari del cenobio cfr. anche P. F. KEHR, *Regesta pontificum romanorum, Italia pontificia*, IV, Berolini, Apud Weidmannos, 1909, pp. 108-111; G. VEDOVATO, *Camaldoli e la sua congregazione dalle origini al 1184. Storia e documentazione*, Cesena, Centro Storico Benedettino Italiano, 1994, pp. 97 e 101.

<sup>35</sup> ASA, ES, 68, cc. CXXXVr-CXLIIIv. Per la compagnia cfr. ASF, *Compagnie religiose soppresse da Pietro Leopoldo*, San Sepolcro, 3352, 3355, 3356, 3357, 3362, 3363, 3364, 3365; ASF, *Statuti*, 1445, lib. II, rub. XXII, c. 103r; BANKER, *Death*, pp. 110-144.

<sup>36</sup> ASA, ES, 68, cc. CXLVr-CLr, CLVr-CLVv, CLXXXVIIIr-CCr, CCXv-CCXv, CCXIIIr-CCXIIIv, CCXVr-CCXVr.

impoveriti quanto al valore complessivo degli immobili registrati. Infatti a quest'epoca la Fraternita di San Bartolomeo possedeva 108 fondi, pari a 22.287 «taule» e 24.217 lire; l'abbazia contava su 96 unità territoriali per 25.562 «taule» e 33.435 lire; e infine la Confraternita delle Laudi, 101 fondi per 17.437 «taule» e 32.998 lire.<sup>37</sup> Parte di tali differenze nel numero delle parcelle deve essere attribuita a discrepanze delle fonti.<sup>38</sup> Alcuni pezzi di terra contigui o situati nell'ambito delle stesse località potevano essere stati conteggiati insieme nel 1440 e separatamente venti anni dopo. Infatti se confrontiamo tali dati col catasto del 1478 vediamo, ad esempio, che il monastero di San Giovanni presentava 106 unità, alcune delle quali costituite, però, da 2, 3 e fino a 15 appezzamenti.<sup>39</sup> In ogni caso vi fu una crescita della superficie posseduta, accompagnata da un'evidente svalutazione della terra. A fronte di un deprezzamento anche abbastanza consistente (da valutarsi, però, alla luce delle discrepanze insite, come dicevamo, nella rilevazione fiscale), la proprietà ecclesiastica si mantenne cospicua e restò quella prevalente nel contesto borghigiano. Non si deve, infatti, dimenticare che la città e il suo contado ospitavano un totale di 37 istituti, fra case religiose e organismi assistenziali, tutti provvisti in varia misura di dotazioni territoriali.<sup>40</sup>

Per un confronto coi proprietari laici possiamo osservare che i fratelli Lodovico, Girolimo e Camillo di Pietro Pichi, membri di una delle più antiche consorterie borghigiane e fra i contribuenti più cospicui del 1539, possedevano 73 unità fondiarie, pari a

<sup>37</sup> Cfr. BANKER, *Death*, table 3.9, p. 102, e p. 125. Già a tale data – osserva l'autore – «Each of these corporations held more land than any other known landowner of San Sepolcro» (*ivi*, p. 101).

<sup>38</sup> Del resto secondo l'estimo databile agli anni Trenta del secolo la Fraternita possedeva 115 unità fondiarie, costituite talora da singoli appezzamenti, in altri casi da nuclei di 2 o 3 pezzi di terra, e in altri ancora da poderi (ASCS, Serie XXXII, 173, cc. 89r-96v).

<sup>39</sup> ASF, Catasto, 988, cc. 355r-361r. Questa fonte non indica il valore delle terre.

<sup>40</sup> Per l'elenco complessivo degli enti durante la prima metà del secolo si veda ASCS, Serie XXXII, 173, cc. 77r-230v; per quello al 1478 e 1482 cfr., rispettivamente, ASF, Estimo 341, cc. 117r-118r; e 339, cc. 411v-414v. Cfr. inoltre ASF, *Compagnie religiose soppresse da Pietro Leopoldo*, San Sepolcro, 3321, 3322, 3343, 3389; BANKER, *Death*, pp. 15-32; A. CZORTEK, *La fondazione del Monte di Pietà di Sansepolcro e lo statuto del 1466*, PR, XXXVIII, 1997, pp. 7-25.

9.337 «taule», stimate 4.722 lire, 17 soldi e 6 denari. Il ricco Giovanfrancesco di Gianmaria Capucci, forse il maggior allibrato di questo stesso anno, risultava detentore di 54 grandi fondi, corrispondenti a 10.580 «taule» (più 462 «taule» di terra non stimata e non descritta), per 3.289 lire, 13 soldi e 8 denari.<sup>41</sup> Siamo a una media che va dalla metà a meno di un terzo rispetto ai beni dei grandi enti ecclesiastici. Osservando esempi di cittadini coevi all'estimo dei religiosi, la situazione non cambia, anzi la differenza appare ancora più accentuata. «Messer Pierpaulo de ser Francescho de Christofano», il borghigiano con il più ampio patrimonio fra i proprietari campione del quartiere di San Pietro nel 1461, presentava un totale di 9.667 «taule» divise in 71 unità fondiarie, per un valore complessivo di 1.859 lire, 6 soldi e 3 denari.<sup>42</sup> Come già abbiamo affermato e come vedremo anche in seguito la distribuzione relativa del possesso fondiario non sembra aver subito significative trasformazioni nel corso dei decenni considerati dalle fonti.

Questi dati contrastano in maniera sensibile con quanto è stato osservato per il Valdarno aretino nonché per la Valdambra dello stesso periodo. Difatti in pieno Quattrocento qui prevaleva la proprietà comitatina (47% del totale), seguita con distacco da quella fiorentina (37%). Gli enti religiosi e gli istituti assistenziali occupavano soltanto il 15% della terra.<sup>43</sup>

La connotazione «urbana» e la centralità di San Sepolcro in relazione al territorio che ad essa faceva capo sono elementi confermati dalla sicura prevalenza della proprietà borghigiana rispetto a quella rurale. Tuttavia appare un dato denso di significato il fatto che non fossero i membri del ceto imprenditoriale, bensì le confraternite e l'abbazia camaldolese i possessori più importanti presenti entro le mura. Questi, pur destinati a subire nel tempo una progressiva svalutazione dei loro vasti patrimoni, non aveva-

<sup>41</sup> ASA, ES, 70, cc. CXXXIII<sup>v</sup>-CXXXVIII<sup>v</sup>, LXXXIII<sup>r</sup>-LXXXVI<sup>v</sup>. Per le dimore dei Pichi nel Borgo cfr. BATTISTI, *Piero*, II, doc. CCXXXVIII, p. 246.

<sup>42</sup> ASA, ES, 79, cc. CCR-CCIII<sup>r</sup>. Un altro esempio: «Marcho de Nanni del Bodo» veniva censito con 52 fondi, pari a 8.712 «taule» ed a 1.700 lire, 4 soldi e 6 denari (*ivi*, cc. CLXI<sup>r</sup>-CLXIII<sup>v</sup>).

<sup>43</sup> Cfr. G. CHERUBINI, *La società rurale del Valdarno superiore nel XV secolo*, in *Id.*, *Fra Tevere*, pp. 71-79: 73-74.

no altra scelta, per contrastare il fenomeno, che continuare ad accrescere la superficie controllata.

Parallelamente, fra i principali allibrati laici, oltre a molti Pichi figuravano certi esponenti delle altre casate nobiliari, come ad esempio i Gherardi, i Righi e i Nomi.<sup>44</sup> Parte di essi sappiamo essere ancora interessati alle attività derivanti dalla produzione del guado durante i primi decenni del secolo XVI.<sup>45</sup> Tuttavia ci appaiono ben forniti di terre anche alcuni proprietari esclusi dal novero dei più antichi lignaggi ed estranei alle famiglie di tradizione mercantile. Basti pensare ai già citati «Messer Pierpaulo de ser Francescho» e «Giovanfrancesco di Gianmaria Capucci», oppure ad Antonello di Bernardino Alexandri, il quale nel 1542 deteneva 21 fondi, fra cui ben 11 poderi o «adunati», per una superficie complessiva di 6.650 «taule» ed una stima di 3.184 lire, 18 soldi, 4 denari; oppure ancora a «Bartolomeo de Romano de Martino», con 32 fondi di 5.904 «taule» e 2.875 lire, 17 soldi, 6 denari (1461); ed infine al comitatino «Pietro di Meo de Antonio del Zancha della villa di Pochaia» con 37 fondi, fra cui 4 «adunati» pari a 2.913 «taule» e 796 lire, 16 soldi, 5 denari (prima del 1520). Ma gli esempi potrebbero continuare.<sup>46</sup>

In ogni caso la fonte offre il destro anche ad altre considerazioni. A prescindere da tali ricchi personaggi relativamente sconosciuti, sembrano aver conservato consistenti patrimoni soprattutto

<sup>44</sup> Ad esempio nel 1542 «Guido de Francesco Ghirardi» gestiva 32 fondi per 6.870 «taule» e 3.324 lire e 4 denari. Circa 3 anni prima i fratelli Aluvigi, Ghirardi, Rinaldo, Guilici e Christofano figli di Piero di Nardo di Christofano della stessa famiglia detenevano 34 fondi equivalenti a 4.879 «taule», nonché a 2.304 lire, 11 soldi e 4 denari. Infine gli eredi di messer Nicolo di messer Francesco Rigi, sempre nel 1539, avevano 40 fondi distribuiti su 5.035 «taule» e stimati 2.549 lire, 10 soldi, 10 denari (ASA, ES, 114; 72; 70, cc. CLXXIV-CLXXIIIv).

<sup>45</sup> Sui Pichi, i Nomi, i Gherardi e le altre famiglie eminenti cfr. I. RICCI, *Uomini illustri di Sansepolcro*, Sansepolcro, Tip. Boncompagni, 1946, pp. 53, 56-57 e 71-74. Circa il loro coinvolgimento nella produzione e nel commercio del guado, BATTISTI, *Piero*, II, docc. CIII-CVI, p. 229; POLCRI, *Dalla contabilità*, p. 148; ID., *Produzione e commercio*, p. 22. Non si è reperita nei registri alcuna menzione della famiglia Galardi, cui Polcri attribuisce una preminenza nella produzione della pianta durante il secolo XVI (*ibid.*). Per altre importanti casate borghigiane cfr. J. R. BANKER, *A legal and humanistic library in Borgo Sansepolcro in the middle of the fifteenth century*, «Rinascimento», XXXIII, 1993, pp. 163-191.

<sup>46</sup> ASA, ES, 114; 79, cc. XLII-XLIIIr; 64, cc. 82v-84v.

i patrizi e i notabili locali che fino dalla metà del secolo XV avevano mantenuto buoni rapporti con Firenze (Pichi, Righi, Nomi, Folli, Franceschi, gran parte dei quali figurano fra i più notevoli possessori censiti);<sup>47</sup> mentre dovettero subire una certa decadenza coloro che, pur rivestendo un ruolo politico importante, si erano dimostrati inizialmente ostili al dominio instaurato dalla città dell'Arno. Possiamo citare in proposito i Palamidessi, famiglia di rilievo fino al primo Quattrocento ma non molto cospicua secondo le fonti fiscali,<sup>48</sup> oppure i Graziani, i Roberti, i Dotti e i Cattani, scarsamente menzionati o non presenti nell'estimo.<sup>49</sup>

Va poi osservato che significative dinastie mercantili del secolo XIV, quali ad esempio i Carsidoni, sembrano essersi dedicate durante il periodo considerato ad altre attività, come la professione notarile (uno di loro compare fra i redattori dell'estimo) e non risultano in possesso di proprietà consistenti. Basti pensare che Giulio di Simone di Francesco Carsidoni aveva nel 1542 18 fondi per 1.400 «taule», stimate 572 lire e 18 soldi, e che «Bartholomeo de Guciarello» della stessa famiglia presentava tre anni prima appena 7 parcelle per 798 «taule» e 470 lire, 9 soldi, 8 denari.<sup>50</sup>

Scelte professionali diverse, vicende familiari, minor appetibi-

<sup>47</sup> Fra i Pichi più ricchi possiamo citare anche «Francesco di Lucha di Marcolino», che nel 1539 aveva 59 fondi stimati 3.668 lire, 14 soldi e 2 denari, per un totale di 6.623 «taule» (cui vanno aggiunte 300 «taule» di terra non valutata perché «libera»). Tra i Folli ricordiamo «Bartholomeo de Guciarello de Bartolomeo Folli», con 28 fondi per 3.930 «taule» e 2.083 lire, 17 soldi, 1 denario nel 1539 (*ivi*, 70, cc. LVIII<sup>v</sup>-LXIII<sup>r</sup>; 72). Sulla posizione politica dei Franceschi e circa i loro patrimoni immobiliari cfr. BATTISTI, *Piero*, II, docc. CVII, p. 229, e CCIV, pp. 239-241.

<sup>48</sup> Gli unici membri della famiglia rinvenuti nei registri sono i fratelli «Guaspere, Giohanni, Dionigi et Girollino d'Antonio Palamides», che intorno al 1460 possedevano, complessivamente, 7 fondi, fra cui 4 poderi, per 1.616 «taule» e 844 lire, 7 soldi, 1 denario; e «Berino di messer Larbino Palamidesse», il quale aveva nel 1539 solo 3 pezzi di terra spezzata pari a 310 «taule» ed a 394 lire, 16 soldi, 8 denari (ASA, ES, 177, c. LXXXVIII<sup>r</sup>; 70, c. XXXIII<sup>r</sup>).

<sup>49</sup> Quasi certamente il più ricco fra gli esponenti di queste famiglie, almeno nel 1539, doveva essere «Serafino di G(iovanni) Dotti», con 36 fondi, fra cui 6 poderi, pari a 5.259 «taule» ed a 1.744 lire, 15 soldi, 4 denari (*ivi*, 70, cc. CCXXXIII<sup>r</sup>-CCXXXVI<sup>v</sup>). Tali casate appaiono poco numerose. Forse molti esponenti di esse avevano dovuto scegliere la via dell'esilio. La consistenza dei patrimoni pertinenti ai rami rimasti deve essere anche vista in quest'ottica. Potevano trovarsi alcuni Pichi più poveri di certi Dotti, ma i Pichi erano molti e i Dotti ormai pochi. Sulla divisione degli antichi consortatici in rapporto al potere fiorentino fra Quattro e Cinquecento cfr. COLESCHI, POLCRI, *La storia*, p. 91.

<sup>50</sup> ASA, ES, 114; 72.

lità del mercato fondiario, condizionamenti politici e mutamenti dell'economia sembrano aver influito sull'investimento immobiliare e sulla stessa conservazione dei patrimoni rurali, delineando tendenze in vario modo nuove rispetto alla realtà del pieno secolo XIV.

Purtroppo la fonte così come non chiarisce, salvo sporadici casi, l'attività professionale dei vari contribuenti, non fornisce neppure alcuna indicazione circa i prodotti derivanti dalla terra posseduta.<sup>51</sup> Non possiamo sapere chi e in che misura risultasse, ad esempio, produttore di guado, oppure quali proprietari fossero anche mercanti. Tuttavia si intuisce che la ricchezza mobiliare non corrispondeva necessariamente a quella fondiaria. Se da un lato non figura che tutti i commercianti avessero acquistato o custodito molta terra, dall'altro si può osservare come, nell'ambito dei notabili, fossero state soprattutto le famiglie aristocratiche – in grado di affiancare alle attività economiche una solida posizione sociale e patrimoniale almeno in parte preesistente alle attività di scambio, e capaci di inserirsi nel sistema politico e forse anche clientelare del nuovo potere fiorentino –, quelle che avevano mantenuto o recentemente acquisito la maggior parte dei beni non in possesso dei «religiosi». D'altro canto, non tutti coloro che detenevano poche parcelle rurali dovevano configurarsi come allibrati poveri. Infatti è possibile imbattersi in personaggi come Giovanni di Pietro d'Ildoro, «vasaio», proprietario nel 1542 di soli 10 fondi, anche se piuttosto estesi (1.021 «taule») e di un certo valore (139 lire, 19 soldi, 10 denari); o come «Girolamo di Berardino de Paulo sarto», con un solo pezzo di terra di 60 «taule» stimato 25 lire, nel 1539, cioè in artigiani e negozianti del Borgo che integravano i redditi delle loro attività con quelli dei non molti ma sufficienti terreni.<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Solo le fonti fiorentine danno alcune informazioni. Sappiamo ad esempio che nel 1478 i beni della badia di San Giovanni e quelli pertinenti alle chiese della sua mensa rendevano mediamente ogni anno 300 staia di grano, 50 di legumi e biade, 100 some di vino e poco più di 35 fiorini di fitti (ASF, Catasto, 988, c. 363v).

<sup>52</sup> ASA, ES, 114; 72. Cfr. anche «Giorgio di Piero d'Arezo ciabatino» (1 pezzo di terra, 72 «taule», 72 lire); «Berardino de Lazaro d'Antonio fornaio» (3 pezzi di terra,

In genere i «grandi» proprietari, senza differenze di rilievo fra i ricchi borghigiani e i più cospicui comitatini, possedevano numerosi ma frammentati appezzamenti. La presenza di nuclei poderali, definiti nella fonte per lo più come «adunati» («podere ovvero adunato»),<sup>53</sup> sebbene consistente risultava minoritaria e cresceva molto lentamente nel corso del tempo, soprattutto a confronto con altre campagne toscane, spiegando anche in questo senso la svalutazione della terra. Ad esempio nel 1460 la Fraternità di San Bartolomeo su un totale di 155 unità fondiarie aveva solo 19 «adunati». Negli anni Trenta del secolo ne possedeva 19 su 115; da cui si deduce che, a fronte dell'incremento fondiario, il processo di appoderamento era rimasto fermo.<sup>54</sup> Sempre nel 1460 l'abbazia camaldolese gestiva appena 16 «adunati» su 136 appezzamenti. Osservando il totale delle terre possedute dai sette proprietari campione allibrati nell'ambito del quartiere di San Giovanni (1461), fra i quali figurano due Pichi, un Palamidessi, un Carsidoni, «Maestro Niccolo Fontano medico» e «Abramo di Musetto ebreo», possiamo osservare che su 106 unità territoriali i poderi censiti erano soltanto 11.<sup>55</sup> Passando al secolo successivo, nel 1539 Giovanfrancesco di Gianmaria Capucci risultava in possesso di 5 «adunati» su un totale di 54 fondi.

Se spostiamo l'attenzione dai proprietari borghigiani a quelli del contado vediamo che, analogamente, nel 1520, il già citato Pietro di Meo della villa di Pocaia presentava 4 «adunati» su 37 unità fondiarie, mentre «Agnilo di Gnagni del Bolgia della villa di

---

255 «taule», 147 lire e 10 soldi); «Berardino di Baptista di maestro Iacopo tintore» (2 appezzamenti, 190 «taule», 178 lire, 6 soldi e 8 denari); «Bastiano di Pier Ramiri di Rosso fabro» (2 fondi, 340 «taule», 100 lire); «Francesco di Giovanpiero da Fiorenza sarto» (1 pezzo di terra, «taule» 70, lire 29, soldi 3, denari 4); *ivi*, 114; 72; 70, cc. XXVIII<sup>v</sup> e LXVI<sup>r</sup>. Cfr. anche l'analogia situazione dell'ebreo e del medico nella nota 55.

<sup>53</sup> *Ivi*, 70, c. xiv<sup>r</sup>.

<sup>54</sup> Cfr. ASCS, Serie XXXII, 173, cc. 89<sup>r</sup>-96<sup>v</sup>.

<sup>55</sup> Il medico deteneva 12 pezzi di terra spezzata pari a 2.494 «taule» ed a 188 lire più 1 soldo. L'ebreo 5 pezzi analoghi per 310 «taule» e 70 lire, 6 soldi, 4 denari (ASA, ES, 177, cc. xviii<sup>r</sup>, xxxiii<sup>r</sup>, xliii<sup>r</sup>, lxxxv<sup>r</sup>-lxxxviii<sup>r</sup>, lxxxviii<sup>r</sup>, clxxxi<sup>r</sup>-clxxxiv<sup>v</sup>, clxxxviii<sup>r</sup>-clxxxviii<sup>v</sup>). Su Abramo di Musetto, dedito ad attività feneratizia per conto terzi e membro dell'attiva comunità ebraica borghigiana, cfr. SCHARF, *Fra economia urbana*, pp. 451-455, 457.

Gragnano» deteneva 9 fondi pari a 233 «taule», fra cui un unico «adunato» di «taule» 16.<sup>56</sup>

Solo alcuni forestieri di estrazione cittadina, almeno in rapporto alla prima metà del Quattrocento, risultano essere stati allibrati con una più alta percentuale di poderi rispetto al numero complessivo delle terre possedute. Ad esempio «Messer Galiotto et messer Pandolfo de i Baglioni» da Perugia figuravano come proprietari di 15 «adunati», su un totale di 58 unità fondiarie censite per loro a San Sepolcro durante gli anni Trenta.<sup>57</sup>

Naturalmente gli «adunati» erano spesso molto estesi, e questo spiega il perché del loro numero esiguo. Per esempio nel 1460 i poderi della Fraternita di San Bartolomeo coprivano 10.784 delle quasi 30.000 «taule» in possesso dell'ente, mentre i 16 «adunati» dell'abbazia 16.717 «taule» su un totale di 33.176, e i 19 della Compagnia delle Laudi 7.728 su 21.516. Presso i laici la proporzione era leggermente inferiore: nel 1539 i 5 «adunati» di Giovanfrancesco Capucci occupavano 3.630 «taule» su 10.580.<sup>58</sup>

In genere le unità poderali si attestavano intorno a una media di circa 300-700 «taule» ciascuno, ma ve ne erano anche di oltre 2.000, magari con casa rurale e residenza signorile.<sup>59</sup> Occorre però

<sup>56</sup> ASA, ES, 64, c. 66r.

<sup>57</sup> Cfr. ASCS, Serie XXXII, 173, cc. 63r-67r.

<sup>58</sup> Per altri esempi: 1460 circa, «Francesco di Nardo d'Agnilo Pichi», 38 fondi per 6.515 «taule», fra cui 4 «adunati» pari a 1.779 «taule»; 1461 circa, «Benvenuto di Matteo de Venci calçola(i)o», 34 fondi per 3.611 «taule», fra cui 1 «adunato» di 197; prima del 1510, «Heredi di Guido di Giovachino di Guido Pichi», 10 fondi per 2.885 «taule», fra cui 3 poderi pari a 2.160 «taule»; 1539, «Giovanmaria di Bartolomeo Migliorati», 41 fondi per 6.064 «taule», fra cui 3 «adunati» per 1.700 «taule»; stesso anno, «Prinzivalle di ser Gasparri Rigi», 15 fondi per 1.859 «taule», fra cui 1 podere di 360 «taule»; stesso anno circa, «Piergirolimo di maestro Bastiano di Marco Franceschi», 16 fondi pari a 2.765 «taule», fra cui 2 «adunati» di 850 «taule»; 1542, «Agnilo di Christophano», 40 fondi per 5.269 «taule», con 1 podere di 300; «ser Agnilo di Andrea Tani», 8 fondi per 965 «taule», con 1 podere di 200; «Batista di Romano d'Antonio de Romano», 30 fondi per 3.021 «taule», fra cui 1 «adunato» di 320; «Bartolomeo di Pietro di Biagio d'Arezo», 16 fondi per 2.950 «taule», fra cui 4 «adunati» pari a 1.280 «taule» (ASA, ES, 177, LXXXVr-LXXXVIIIr; 79, cc. LIr-LIIV; 73; 70, cc. CIr-CIIIIr, CLXXXVv-CLXXXVIv; 72; 114).

<sup>59</sup> Come ad esempio l' «adunato» di terre lavorative in possesso, verso il 1461, di «Messer Pierpaolo de ser Francescho de Christofano», costituito da 15 appezzamenti per un totale di 1.788 «taule», più 875 «taule» di «sodi», per una stima totale di lire 278, soldi 3, denari 9 (*ivi*, 79, c. CCv).

precisare che una parte consistente di essi non risultava costituita da pezzi di terra contigui o, comunque, collocati entro aree circoscritte. Molto spesso erano insieme di parcelle spezzate, non di rado situate anche in contrade diverse; il che determinava una parcellizzazione produttiva che poteva svalutare l'unità patrimoniale.<sup>60</sup> I singoli fondi raccolti in «adunati» apparivano in molti casi di dimensioni limitate e talora erano incolti non particolarmente pregiati. Ciò spiega perché, nonostante l'ampia superficie occupata, la stima totale dei nuclei poderali non incidesse in maniera particolarmente rilevante sul valore complessivo dei patrimoni censiti. Ricordando personaggi e istituti già noti vediamo, ad esempio, che Giovanfrancesco di Gianmaria presentava una stima dei suoi «adunati» pari a 441 lire, 13 soldi e 4 denari, su un valore cumulativo di 3.289 lire, 13 soldi e 8 denari; mentre la Fraternità di San Bartolomeo (1460), quella col rapporto di gran lunga più favorevole, aveva una valutazione di 3.399 lire e 7 soldi, quanto alla stima dei suoi poderi, su un totale di circa 10.600 lire.

Compare, inoltre, nei registri la menzione di poderi posseduti per quote da diversi proprietari; quote in alcuni casi fissate con precisione, in altri lasciate incerte e definite «per non diviso».<sup>61</sup> La fonte segnala anche terreni «contigui» non raccolti nell'ambito di complessi poderali ma formanti in qualche modo nuclei compatti di proprietà. È tuttavia significativo che li si distinguesse dagli «adunati». Questi ultimi, come è ovvio, non erano solo coacervi di terre, bensì aziende rurali provviste di alcune infrastrutture.

Talvolta venivano registrati come singoli appezzamenti degli spazi di suolo relativamente ampi che potevano superare le 500 «taule». Non mancavano neppure parcelle isolate estese in superficie più di alcuni poderi. In questi casi, però, si trattava di terre incolte, censite soprattutto presso la villa di Montagna posta sulle

---

<sup>60</sup> Solo per fare 2 esempi, la badia possedeva un «adunato» di 15 terre lavorative disperse tra la villa di Casaprati e la contrada del Palazzo della Badia, lungo la strada di Anghiari; la Compagnia delle Laudi aveva numerosi fondi divisi in 4 poderi posti nell'ambito di varie contrade della villa di Casaprati (*ivi*, 68, c. 118v, 136v-137r).

<sup>61</sup> Intorno al 1461 il citato messer Pierpaolo di Francesco di Cristofano poteva contare su 7 parti delle 8 costituenti un «adunato» valutato circa 260 lire ed esteso 350 «taule». Egli aveva, inoltre, altri poderi in comproprietà (cfr. *ivi*, 79, cc. CCIIv, CCIIIr, CCIIIv).

pendici dell'Alpe della Luna. Per questa zona, del resto, compare anche l'indicazione di «adunati» costituiti da fondi *in toto* non agricoli (terre «sode» o «boscate»).<sup>62</sup> Va inoltre sottolineato come fossero molti gli allibrati definibili abbastanza cospicui, quanto a numero di «taule» e a stima dei beni, ma i quali non gestivano neppure un «adunato».<sup>63</sup>

In tal senso, solo per operare un confronto col Valdarno fiorentino e riferendoci ad un ente ecclesiastico (quindi non ad un proprietario laico e cittadino), possiamo constatare che l'abbazia di Vallombrosa già negli anni Settanta del Trecento aveva riunito in strutture poderali quasi il 70% delle sue unità rurali, lasciando spezzati solo i terreni boschivi, i suoli non lavorati e le proprietà marginali.<sup>64</sup>

La sostanziale frammentarietà del possesso fondiario ed anche delle stesse tenute poderali, con la scarsa menzione di infrastrutture agricole e il raro riferimento ad abitazioni coloniche,<sup>65</sup> sembrano dunque suggerire per le campagne di San Sepolcro un processo di appoderamento senza dubbio avviato ma anche destinato a procedere lentamente. Ciò fa pensare a una diffusione tutto sommato limitata del contratto mezzadrile fra Quattrocento e Cinquecento.<sup>66</sup> È ben vero, in proposito, che gli statuti borghigia-

<sup>62</sup> Possiamo ricordare l' «adunato» di sole terre «selvate» posseduto dalla Fraternita di San Bartolomeo nella contrada di Sterpoletto; o i 4 poderi di «selvi et sodi» che intorno al 1465 deteneva «Berardino di Michelagnilo di Masso di Genari» nella villa di Montagna; ma gli esempi potrebbero continuare (*ivi*, 68, c. 132r; 177, c. XLIIIr).

<sup>63</sup> Oltre ad alcuni dei personaggi citati a nota 44 e in relazione a nota 46, cfr.: 1461, «Giugliano di Pietro di Biagio», «taule» 3.828 in 37 parcelle di terra spezzata; prima del 1510, «Francesco di Iacomo di Nome», 8 pezzi per 577 «taule» e 393 lire, 16 soldi, 7 denari; *idem*, Opera del Volto Santo, 8 pezzi, «taule» 708, lire 236, soldi 16, denari 10; 1539, «Ruberto di Lucha Pichi», 22 pezzi, 3.517 «taule», 2.270 lire e 4 soldi; *idem*, eredi di messer Nicolo di messer Francesco Rigi, 40 pezzi, 5.035 «taule», lire 2.549, soldi 10, denari 10; 1542, Guido de Francesco Ghirardi, 32 pezzi per 6.870 «taule» (*ivi*, 79, cc. CXIIIr-CXIIIv; 73; 70, cc. CLXXIV-CLXXIIIv, CCIIIr-CCVv; 114).

<sup>64</sup> Rinvio per questo al mio *Santa Maria di Vallombrosa. Patrimonio e vita economica di un grande monastero medievale*, Firenze, Olschki, 1998, p. 93.

<sup>65</sup> Solo per pochi «adunati» e pezzi di terra si menzionano casa, aia, forno, corte, frantoio, piazza, fornace (mai ovviamente tutti insieme), cioè quegli elementi che contribuivano in misura determinante alla connotazione delle unità poderali (cfr. ad es. ASA, ES, 70, c. xviv; 114, *passim*).

<sup>66</sup> Una situazione che nel secolo XV caratterizzava anche gran parte del Valdarno aretino, della Val di Chiana e della Valdambra (CHERUBINI, *La società rurale del Valdarno*

ni del 1441 e 1445 menzionano l' «affictuarius seu mezzaiolus» accanto ad altri «laboratores recipientes ad laborerium terras [...] ad reddendum certam partem fructuum», dando precise disposizioni dirette ai locatari circa il costante rispetto dei termini contrattuali.<sup>67</sup> È anche vero che gli estimi, non menzionando i patti colonici, non indicano l'incidenza di questo rapporto di lavoro sull'insieme delle pattuizioni agrarie in vigore. Tuttavia l'assetto proprietario descritto, e in modo particolare lo scarso valore degli «adunati», non appaiono favorevoli alla divisione *ad medium*.<sup>68</sup>

Svalutazione degli immobili, disorganicità della compagine fondiaria, presenza rilevante di piccoli proprietari<sup>69</sup> non impedivano, comunque, agli allibrati maggiori di favorire l'accorpamento dei loro appannaggi territoriali. Se l'obiettivo di possedere nuclei omogenei di terra confinanti con altri «sua beni proprii» sembra essere stato in minima parte raggiunto,<sup>70</sup> la fonte mostra chiaramente che non pochi latifondisti tendevano a concentrare i loro beni rustici nell'ambito di poche ville o in certe contrade delle medesime. Ad esempio, Fabio di Bernardino di Niccolo Pichi

no, p. 75; ID., *Note sul territorio di Castiglion Fiorentino*, «Rivista di Storia dell'Agricoltura», XXXIV, 1994, 1, pp. 41-48: 47). Per un confronto con altre realtà della regione, PINTO, *La Toscana*, pp. 225-329.

<sup>67</sup> Cfr. ASF, Statuti, 1445, lib. II, rub. XXVIII, «De laboratoribus terrarum et possessionum alterius», cc. 108r-109v; POLCRI, *Gli statuti*, p. 176.

<sup>68</sup> FANFANI, *Un mercante*, pp. 104-107 e POLCRI, *Dalla contabilità*, pp. 145-146, nell'ambito delle proprietà fondiarie dei mercanti e aristocratici da loro studiati rilevano la presenza ma non la prevalenza del patto *ad medium* rispetto all'affitto. Quanto invece alla consistente diffusione del salariato agricolo, si può forse ricollegare ad essa l'attività della compagnia delle Laudi, come fa E. AGNOLETTI, *Sansepolcro nel periodo degli abati (1012-1521)*, Sansepolcro/Città di Castello, Arti Grafiche, 1976, p. 96. Cfr. in proposito anche BANKER, *Death*, pp. 120-121 e, in generale, 117-125.

<sup>69</sup> Oltre ai già ricordati artigiani possiamo citare altri borghigiani come Andrea di Francesco di monna Massa, con 3 soli appezzamenti, 2 di terra lavorativa e 1 di terra vignata entro le contrade di Fusatone e Petreto, nelle vicinanze del Borgo; o Andrea di Marcho del Bassetta, con un unico fondo di 50 «taule» stimato poco più di 16 lire nella contrada collinare di Collo Vechio; e infine la vedova «Monna Armilina di Francesco di Bartolomeo fabro», proprietaria di 2 lotti da 100 e da 50 «taule», stimati in tutto 50 lire (ASA, ES, 114).

<sup>70</sup> Solo per richiamare figure ormai note, Giovanfrancesco Capucci presentava unicamente 7 unità fondiarie spezzate confinanti fra loro; 6 ne avevano gli eredi di messer Nicolo di messer Francesco Rigi; nessuno Serafino di Giovanni Dotti; 3 su 73 terre spezzate Fabio di Bernardino di Niccolo Pichi (quest'ultimo in ASA, ES, 70, cc. XLV-XLVIII).

aveva ben 33 unità fondiarie su 73 nella villa di Trebbio, mentre tutti i beni di Berino di messer Larbino Palamidese risultavano compresi nella contrada de «L'Observanze Vecchie». 10 su 15 fondi posseduti nel 1461 da Piersaccone Carsidoni si trovavano a Falcigiano, in contrada della Petrella.<sup>71</sup>

Si mirava anche ad ottenere agglomerati di arativo situati soprattutto presso i centri di pianura e, in modo particolare, nella valle del Tevere (ville di Pocaia, Trebbio, Gragnano, Gricignano, San Pietro, Santa Fiora, Falcigiano e così via), accanto a vaste superfici di bosco e di pascolo sulla fascia collinare in direzione dell'Alpe (Montagna, Aboca, Farneto, Acquitrina, Casapratì etc.). Non mancavano, infine, singoli pezzi di vigna, nonché piccoli orti entro le mura della città.

Gli estimi evidenziano che le famiglie altolocate, in modo particolare quelle aristocratiche, tendevano ad occupare parcelle rurali limitrofe ai possedimenti di certi loro consorti. In alcune ville la presenza di molti fondi appartenenti ai membri di una medesima casata dava luogo a concentrazioni consortili di proprietà – frutto anche, senza dubbio, di divisioni ereditarie –, che dovevano costituire dei punti di forza nella lotta politica fra i lignaggi cittadini. Ciò è evidente soprattutto nel caso dei Pichi. Infatti Fabio di Bernardino di Niccolò aveva solo 3 fondi confinanti tra loro, ma possedeva ben 26 unità catastali adiacenti ad altre del suo nucleo parentale, per gran parte situate nella villa di Trebbio. Per 6 unità su 59 confinava con altri Pichi Francesco di Luca di Marcolino, per 4 su 21 Girolamo di messer Conte. Anche Giovanfrancesco Capucci contava su 7 fondi limitrofi a quelli di suoi consorti.<sup>72</sup>

Passando ad esaminare le caratteristiche della terra, abbiamo già detto che gli estimi non segnalano le rese agricole. Tuttavia

<sup>71</sup> *Ivi*, 70, cc. *xvii-xviii*; *xxxiii*; 177. Secondo l'estimo, le ville del territorio borghigiano erano 17, divise in ville di Levante: Montagna, San Martino a Faricci, Cospaia, Trebbio; e ville di Ponente: San Marino, Santa Fiora, Falcigiano, Santa Croce, Casapratì, Pocaia, Gricignano, Gragnano, San Pietro, Aboca, Acquitrina, Bibbiona, Misciano. Su questi abitati cfr. anche PINTO, *Borgo*, p. 228.

<sup>72</sup> ASF, ES, 70, cc. *xvii-xviii*; *lviii-lxiii*; *xciv-xcvi*.

fanno riferimento alla destinazione colturale. In tal senso possiamo facilmente constatare che la maggior parte della terra era definita «lavoratìa». Sotto questa dicitura va certamente compresa l'intera superficie coltivata a guado. In tal senso troviamo che la Fraternita di San Bartolomeo e l'abbazia camaldolese possedevano nella villa di Casapratì della terra lavorativa «con l'infrantoio dal guato» (che per i monaci era il «mulino dal guato»).<sup>73</sup>

Dai toponimi che accompagnano la citata definizione possiamo dedurre che l'arativo (terra «lavoratìa», «arativa» o «aratoria») era diffuso un po' ovunque nel territorio di San Sepolcro, con ovvia prevalenza lungo la valle del Tevere, anche se non troppo vicino al corso del fiume il cui regime alluvionale avrebbe danneggiato i seminativi. Qui prevaleva, infatti, la cosiddetta terra «salcastrinata» (o «salcastrata» e «salcetata»), ossia popolata soprattutto da salici.<sup>74</sup> Presenti, secondo l'estimo, anche non poche terre incolte, definite «sode», «ginestrate», «pasture»; e poi il bosco (terre «selvate», «buscate», «ceretate»). Scarsamente menzionato risulta invece il castagneto, limitato ai rilievi dell'Alpe della Luna.<sup>75</sup>

Consistenti, anche se in misura inferiore rispetto ad altre aree della Toscana, dovevano essere gli impianti di vigneto, quasi mai citati come monocultura ma segnalati in promiscui parzialmente vignati (ad esempio «terre aratorie et parte vignate»)<sup>76</sup> I proprietari ambivano al possesso di terra sulla quale fosse possibile coltivare l'arbusto, se non altro per rispondere alle esigenze dell'autoconsumo. Non a caso i piccoli possessori di uno, due o tre soli

<sup>73</sup> *Ivi*, 68, cc. CXVIII e CXXXI.

<sup>74</sup> «Salcastrino, terreno in prossimità di un corso d'acqua sul quale crescono piccoli salici», in *Grande dizionario della lingua italiana*, XVII, ad voc. Molto spesso troviamo citato tale tipo di suolo, oltre che lungo il Tevere, presso il Fiumicello, suo affluente di sinistra, e alla foce del torrente Afra o Lafra. Un pezzo di terra «salcastrinata» e «alberetata» di proprietà dei camaldolesi si trovava presso il Tevere in contrada Le Salci (ASA; ES, 68, c. CXXI). Sulla natura alluvionale dei terreni lungo il fiume in Valtiberina cfr. G. CHERUBINI, *Le campagne aretine alla fine del Medioevo*, in *Id.*, *Scritti toscani. L'urbanesimo medievale e la mezzadria*, Firenze, Salimbeni, 1991, pp. 209-217; 209; G. PINTO, *Campagne e paesaggi toscani del Medioevo*, Firenze, Nardini, 2002, p. 19.

<sup>75</sup> Cfr. ad es. ASA, ES, 70, c. CLVI.

<sup>76</sup> A quest'epoca ben poco faceva presagire l'ampia diffusione dei «vitigni della canaiola», attestati negli anni Venti del secolo XIX (cfr. al riguardo CHERUBINI, *La Valle Tiberina*, p. 89).

fondi detenevano, in genere, almeno «un pezzo di terra vignata». Limitato si configurava l'areale dell'olivo, anch'esso unicamente su terra a promiscuo.<sup>77</sup> Infine, nella pianura prossima al corso del Tevere non era raro incontrare terra solcata da canali e da fosse di scolo scavate per le acque (terra «lamata» e «affussatata»).

Prendendo come esempio i sette campioni del quartiere di San Giovanni, registrati nel 1460-61, vediamo che presentavano complessivamente 11.000 «taule» di terra lavorativa, fra cui 4.552 raccolte in «adunati». Avevano poi 2.765 «taule» di terra «soda», comprensive di 2.010 «taule» appoderate, 1.759 «taule» di terra vignata, 1.691 di fondi adibiti a coltura promiscua con prevalenza di arativo, 935 di «ceretata», 365 di «selvata», 137 di prativa, 111 di terra non specificata e 5 di orto.<sup>78</sup>

Quanto al valore degli immobili, sebbene l'incertezza circa l'unità di superficie (la «taula») non consenta di chiarire il rapporto effettivo tra estensione e valore dei fondi registrati, vediamo subito che gli orti e gli spazi vignati risultavano, come altrove, i terreni più pregiati, seguiti dall'arativo e dai fondi «alberetati». Anche boschi e pascoli avevano stime di rilievo, specie se provvisti di piante importanti quali, in primo luogo, la querce e il castagno.<sup>79</sup> Il suolo lavorativo, il più diffuso e generico, presentava notevoli differenze di valutazione che ovviamente dipendevano dalla posizione geografica e dal tipo di colture ivi praticate. Ad esempio, tra le terre pertinenti all'abbazia di San Giovanni vari pezzi di arativo situati in altura (villa di Casaprati, pendici dell'Alpe), andavano dai 4 ai 6 soldi per «taula», ma analoghi fondi nella valle del Te-

<sup>77</sup> Una distribuzione analoga dei coltivi viene rilevata, grosso modo per lo stesso periodo, in rapporto alla *camparia* e alle Cortine di Arezzo da CHERUBINI, *Le campagne aretine*, pp. 212-213. Circa la scarsa diffusione dell'olivo in Toscana nei secoli XIV e XV, PINTO, *La Toscana*, pp. 189-192. Quanto al livello di produttività delle campagne borghigiane nel Medioevo cfr. quanto rilevano FANFANI, *Un mercante*, p. 34, e BANKER, *Death*, pp. 122-123.

<sup>78</sup> Nel 1542 i 24 proprietari campione del quartiere di San Sepolcro detenevano un totale di 42.862 «taule» di terra così distribuita: 30.951 di lavorativa (4.470 in poderi), 7.121 non specificata (1.480 in poderi), 2.162 di vignata (nessuna in poderi), 1.110 di selvata (950 in poderi), 600 di alberata (tutta in poderi), 358 di ulivata (nessuna in poderi), 250 di soda (nessuna in poderi), 150 di cerretata (nessuna in poderi), 100 di salcastrata (tutta in poderi), 60 di castagneto (nessuno in poderi).

<sup>79</sup> Sul rilievo e la tutela delle terre boscate cfr. i «Capitoli e statuti dell'Alpi della Città del Borgo a S. Sepolcro», 1592, in ASF, Statuti, in partic. cc. 14r-15r.

vere (foce del Fiumicello, suo affluente di sinistra, Porta al Ponte, Nespolo) raggiungevano i 25 soldi per unità di superficie.<sup>80</sup> Un piccolo pezzo di arativo pari a 15 «taule» situato in città, nella contrada del Mercato veniva segnato con un valore di ben 20 lire.<sup>81</sup> Forse la terra tributata alla coltivazione del guado, data l'importanza che la pianta rivestiva, doveva situarsi tra i fondi più pregiati. In ogni caso, anche il vignato e le terre con alberi da frutto presentavano stime che potevano variare in rapporto alla loro collocazione spaziale, con discrepanze evidenti, in modo particolare, fra le pendici dell'Alpe e la valle del Tevere.<sup>82</sup>

Prendiamo in esame i fondi pertinenti alla Fraternita di San Bartolomeo. Il valore unitario degli spazi ad arativo era pari a circa 0,376 lire per ogni «taula»; quello della terra a promiscuo, in prevalenza lavorativa, 0,345. 0,686 costituiva la valutazione di una «taula» di vignato; 0,875 quella della medesima superficie ad orto; 0,061 la stima di una «taula» di salcastrato; e 0,355 l'attribuzione unitaria per la terra boscata.<sup>83</sup>

Pervenendo, dunque, ad alcune conclusioni, possiamo affermare che una testimonianza parziale, quale risulta senza dubbio la fonte fiscale, appare per molti aspetti utile e insostituibile ai fini di una prima ricognizione storica circa l'assetto della proprietà fondiaria borghigiana fra tardo secolo XV e prima metà del Cinquecento. Per quanto riguarda la distribuzione di quest'ultima nelle campagne di San Sepolcro del pieno Rinascimento, l'estimo evidenzia un netto primato dell'abbazia camaldolese e delle antiche fraternite, oggetto in epoche precedenti di numerose donazio-

---

<sup>80</sup> Sempre nel fertile fondovalle, secondo l'estimo del 1539, un «adunato» di terra «arativa» proprietà di Bartolomeo de Gratiano Gratiani esteso per 1.200 «taule» valeva ben 800 lire, ed un contiguo «salcastrino» di 200, circa lire 14 (ASA, ES, 70, c. XIII).

<sup>81</sup> *Ivi*, 70, cc. CCXVv.

<sup>82</sup> Ad esempio le vigne dell'abbazia poste a Pratonovale e su altre colline alle pendici dell'Alpe valevano di media 20-25 soldi la «taula», mentre nella zona più bassa di Pontaia si attestavano su 10-14 soldi.

<sup>83</sup> Riepilogando il valore unitario delle terre pertinenti ai 7 proprietari campione del quartiere di San Giovanni (1461), possiamo verificare che la terra lavorativa aveva una stima di 0,37 lire per «taula», quella vignata 0,62, quella ortiva 0,80, la selvata 0,03, la prativa 0,19, e così via.

ni. Una non sempre decifrabile e spiegabile svalutazione colpiva i patrimoni di queste grandi istituzioni, le quali, in ogni caso, durante il tardo Quattrocento, continuarono ad accrescere la superficie posseduta. Tali enti si distaccavano dai laici più cospicui, identificati soprattutto fra i membri del patriziato, che agli introiti di attività come il commercio del guado dovevano aver anteposto, ormai da molti decenni, il possesso di numerosi appannaggi immobiliari.

L'esame degli assetti patrimoniali censiti fa pensare che non vi fosse o non esistesse più un rapporto di diretta e consequenziale dipendenza fra attività economiche e investimento fondiario. Ben poche famiglie mercantili del Trecento sono fra i grandi proprietari dei due secoli successivi. L'acquisto della terra non sembra essere dipeso soltanto dalla volontà di fissare al suolo il capitale monetario acquisito col commercio per ottenere stabilità economica e sociale, ma anche dalle scelte politiche dei proprietari, dalla loro professione, dalle vicende personali e dall'andamento fluttuante del mercato immobiliare. In questo senso possiamo dire che la disponibilità di fondi rifletteva solo in parte la reale prosperità, l'iniziativa imprenditoriale e la posizione sociale dei borghigiani.

I principali proprietari, ancora in pieno Cinquecento, pur presentando estesi complessi poderali, peraltro spesso frammentari nonché gestiti in comproprietà, disponevano soprattutto di appezzamenti isolati. Del resto i tentativi di accorpamento territoriale non sembrano essere scaturiti in misura prevalente da fattori di opportunità e di «strategia» economica, come ad esempio l'applicazione del contratto mezzadrile; soprattutto alcune famiglie del ceto aristocratico gestivano, infatti, limitate concentrazioni fondiarie perché queste costituivano punti di forza che servivano a stabilire egemonie locali importanti dal punto di vista politico e sociale. Permanevano, infine, anche a ridosso della città, il piccolo ed il medio possesso rurale, in certa misura pertinenti ad artigiani del borgo ma anche a comitatini e a famiglie modeste.

Se il possesso rurale può fungere da specchio per il contesto sociale ed economico di San Sepolcro, esso evidenzia senza dubbio alcune importanti trasformazioni. Il dinamismo patrimoniale e l'investimento fondiario dei mercanti borghigiani fra Quattro e

Cinquecento appaiono dagli estimi assai meno evidenti di quanto la situazione economica trecentesca e le scelte compiute da alcuni cospicui imprenditori avrebbero in qualche modo lasciato oggi supporre. Accumulazione della ricchezza e «amore» per la terra non sembrano aver proceduto necessariamente insieme.

FRANCESCO SALVESTRINI

## Recensioni

ALDO A. SETTIA, <i>Rapine, assedi, battaglie. La guerra nel Medioevo</i> (FABRIZIO RICCIARDELLI) . . . . .	Pag. 147
ÉTIENNE HUBERT, <i>L'«incastellamento» en Italie centrale. Pouvoirs, territoire et peuplement dans la vallée de Turano au Moyen Âge</i> (ENRICO FAINI) . . . . .	» 150
<i>Gli Statuti del comune di Bologna degli anni 1352, 1357, 1376, 1389</i> , a cura di V. Braidì (LORENZO TANZINI) . . . . .	» 153
DALE KENT, <i>Cosimo de' Medici and the Florentine Renaissance</i> (PAOLA VENTRONE) . . . . .	» 155
THOMAS KUHEN, <i>Illegitimacy in Renaissance Florence</i> (MARIA FUBINI LEUZZI) . . . . .	» 159
BRIGITTA CLADDERS, <i>Französische Venedig-Reisen im 16. und 17. Jahrhundert</i> (HANNELORE ZUG TUCCI) . . . . .	» 162
JEAN-PIERRE CAVALLÉ, <i>Dissimulations: religion, morale et politique au 17<sup>e</sup> siècle</i> (MICHAELA VALENTE) . . . . .	» 166
<i>La corte di Toscana dai Medici ai Lorena</i> , a cura di A. Bellinazzi e A. Contini (STEFANO CALONACI) . . . . .	» 168
Notizie . . . . .	» 175

---

Publicazione trimestrale

Abbonamento 2004: Italia € 57,00 – Estero € 75,00

L'importo deve essere inviato direttamente alla Casa Editrice Leo S. Olschki  
Casella postale 66 • 50100 Firenze, Viuzzo del Pozzetto • 50126 Firenze •  
Conto corrente postale 12707501 • Tel. 055 65.30.684 • Fax 055 65.30.214 •  
E-mail: periodici@olschki.it.

