

STUDI DI STORIA MEDIOEVALE
E DI DIPLOMATICA

PUBBLICATI A CURA
DELL'ISTITUTO DI STORIA MEDIOEVALE E MODERNA
E DELL'ISTITUTO DI PALEOGRAFIA E DIPLOMATICA

3

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MILANO

1978

*Evoluzione agraria e storia sociale in una
proprietà ecclesiastica:
i beni del monastero di S. Maria Teodote nella
zona di Borgo S. Donnino nei secoli XIV e XV*

di MARIA LUISA CHIAPPA MAURI

Gli studi sullo stato visconteo e sforzesco, numerosi in questi ultimi anni, portano a puntualizzare meglio le passate interpretazioni storiografiche: per la politica e le istituzioni interne, per la storia sociale e le attività commerciali e artigianali hanno apportato notevoli contributi i saggi di G. Chittolini, G. Soldi Rondinini, P. Mainoni e L. Frangioni¹. Più trascurato è rimasto invece il settore riguardante le

¹ G. CHITTOLINI, *La crisi delle libertà comunali e le origini dello stato territoriale*, in « Rivista storica italiana », 1970, pp. 99-120; idem, *Infeudazioni e politica feudale nel ducato visconteo-sforzesco*, in « Studi storici », 1972, pp. 57-130; idem, *Il luogo di Mercato, il comune di Parma ed i marchesi Pallavicini di Pellegrino*, in « Nuova rivista storica » 1973, pp. 1-52; idem, *La signoria degli Anguisola su Riva, Grazzano e Montesanto fra Tre e Quattrocento*, in « Nuova rivista storica », 1974, pp. 269-317; G. SOLDI RONDININI, *Nuovi aspetti e problemi della « signoria rurale » (secoli XII-XIV)*, in « Nuova rivista storica », 1973, pp. 545-70; idem, *Politica e teorie monetarie dell'età viscontea*, in « Nuova rivista storica », 1975, pp. 288-331; idem, *Le vie transalpine del commercio milanese dal sec. XIII al XV*, in « Felix olim Lombardia », Studi di storia padana dedicati dagli allievi a Giuseppe Martini, Milano 1978, pp. 343-484 e in *Estratto*, Milano 1977; Id., *Il dominio visconteo a Verona (1387-1404)*, Verona 1978; P. MAINONI, *Un mercante milanese del primo Quattrocento: Marco Serraineri*, in « Nuova rivista storica », 1975, pp. 331-78; idem, *Gli atti di Giovannolo Oraboni, notaio di Milano (1375-1382)*, in « Felix olim Lombardia », cit., pp. 517-672; L. FRANGIONI, *Sui modi di produzione e sul commercio dei fustagni milanesi alla fine del Trecento. Problemi economici e giuridici*, in « Nuova rivista storica », 1977, pp. 493-554 ed infine il volume miscelaneo « *Artigianato lombardo. I, Condizioni e sviluppo attraverso i secoli* », Cassa di risparmio delle provincie lombarde, Milano, 1977. Grande interesse hanno anche presentato le relazioni presentate al convegno « Istituzioni e attività finanziarie milanesi dal XIV al XVIII secolo » tenutosi a Milano nell'ottobre del 1977, e in particolare quelle presentate da G. MARTINI, *L'amministrazione finanziaria del dominio visconteo*; G. SOLDI RONDININI, *La fabbrica del duomo di Milano nei primi decenni della sua costituzione*; G. CHITTOLINI, *Entrate e alienazioni di entrate nell'amministrazione sforzesca*; P. MAINONI, *Mutui alle compagnie di ventura al servizio dei Visconti*.

campagne bassomedievali e la storia agraria in particolare². E ciò nonostante la centralità di tale problema, perché solo ricercando le cause che portarono ai massicci investimenti di capitali nelle campagne e al contemporaneo slancio produttivo delle stesse, si potrà trovare la spiegazione della resistenza, anzi della fioritura economica lombarda in un periodo di « crisi » generale³.

Affrontando anni fa questo nodo storiografico, C. M. Cipolla⁴ indicava nella smobilizzazione delle immense proprietà ecclesiastiche e nella successiva liquidazione di gran parte delle stesse, a vantaggio di un cetto di « capitalisti », forniti soprattutto di capitali mobili, la molla principale dello sviluppo economico ed agrario tre-quattrocentesco. E il recupero per il mercato delle terre ecclesiastiche, aggirando l'ostacolo dell'inalienabilità dei beni della chiesa, sarebbe avvenuto, a parere del Cipolla, tramite le investiture perpetue, estorte agli enti monastici o capitolari. Il meccanismo giuridico approntato era perfetto ed estremamente semplice: il « capitalista » iniziava il suo rapporto con l'ente attraverso l'affitto a medio termine di una proprietà, generalmente mal sfruttata; vi effettuava massicci investimenti per migliorie (scavo di rogge, costruzione di edifici abitativi, rustici e irrigatori, messa a coltura di terreni incolti, ecc.), per le quali era previsto il rimborso da parte del proprietario. A questo punto lo spossamento poteva dirsi iniziato: gli enti ecclesiastici, cronicamente privi di denaro liquido, si rivelavano infatti incapaci di risarcire, al termine della locazione, il fittabile, che, come già previsto nel contratto d'affitto iniziale, aveva perciò diritto al rinnovo della concessione a canone e condizioni immu-

² Anche a questo proposito vanno tenute presenti le comunicazioni presentate al congresso, patrocinato dall'Istituto nazionale per la storia dell'agricoltura, sul tema « La gestione economica e tecnica dell'azienda agraria nell'Italia centro-settentrionale » (28-29-30 novembre 1977) da G. CHITTOLINI, *Un'azienda della bassa pianura lombarda tra XV e XVI secolo*, ora in « Quaderni storici », 39, 1978, pp. 828-45 col titolo: *Alle origini delle « grandi aziende » della bassa lombarda. L'agricoltura dell'irriguo fra XV e XVI secolo* e L. CHIAPPA MAURI, *Un'azienda agraria basso-medievale: le possessiones della Certosa di Pavia nel territorio di S. Colombano nella prima metà del XV secolo*, di prossima pubblicazione.

³ C. M. CIPOLLA, *I precedenti economici*, in *Storia di Milano*, Fond. Treccani degli Alfieri, v. VIII, Milano, 1957, e G. MIANI, *L'économie lombarde aux XIV^e et XV^e siècles: une exception à la règle?*, in « Annales (E.S.C.) », 1964.

⁴ C. M. CIPOLLA, *Per la storia delle campagne della bassa lombarda*, in « Studi in onore di A. Saporì », Milano, 1957, pp. 667-72; idem, *Comment s'est perdue la propriété ecclésiastique dans l'Italie du Nord*, in « Annales (E.S.C.) », 1947, pp. 317-27.

tate. Col passare degli anni, i debiti degli ecclesiastici crescevano a dismisura: a quel punto, il fittabile richiedeva, a saldo del credito, l'investitura perpetua della proprietà, per un canone puramente ricognitivo o che, per effetto dell'aumentata produttività e della svalutazione monetaria, lo sarebbe ben presto diventato. Il fittabile si trovava così di fatto a disporre in perpetuo di una proprietà, il cui sfruttamento diveniva sempre più redditizio.

Ritornando dopo alcuni anni sulla questione, in una approfondita e documentata messa a punto del problema, G. Chittolini⁵ aveva però sottolineato come le vicende della proprietà ecclesiastica nel Tre-Quattrocento fossero molto più complesse dello schema prospettato da Cipolla: innegabilmente, in questo periodo, si registrarono notevoli perdite nel patrimonio ecclesiastico, ma lo spossessamento delle varie proprietà non fu così generale ed automatico come si era supposto: in parecchi casi anzi la chiesa non solo era riuscita a mantenere i propri beni, ma, tramite gli investimenti effettuati dagli affittuari laici, si era trovata, al termine del processo, ad usufruire di aziende più produttive, e quindi più redditizie. Gran parte degli abusi e delle spoliazioni di cui era stata vittima la Chiesa in questo periodo va infatti inserita, per essere compresa a fondo, non tanto in un quadro economico, quanto in uno sociale e politico: gli spossessamenti avvennero pressoché esclusivamente a vantaggio di determinati, potenti personaggi, protetti dal favore signorile, dal quale ricevevano l'aiuto e il sostegno necessari. Ossia, la manomissione dei beni ecclesiastici fu spesso una « operazione politica », un capitolo, e non tra i meno importanti, della lotta per il controllo di leve di potere locale, impegnata tra la corte centrale, tesa a controllare sempre meglio lo « stato », da una parte, e le forze politiche locali, tendenzialmente centrifughe, che alla centralizzazione si opponevano, dall'altra. Come tale, la lotta ebbe esito diverso, a seconda dei tempi e delle circostanze, e le spoliazioni avvennero per lo più a favore o di alti personaggi, legati alla corte visconteo-sforzesca, o di coloro che vantavano diritti giurisdizionali, legittimati magari dal duca, in zone particolari. E, sempre in questa prospettiva, va intesa la strenua difesa, sovente coronata da successo, dei beni dei monasteri femminili « nobili », strettamente controllati e tutelati dalle aristocrazie locali nelle varie città.

Ma, come affermava lo stesso Chittolini, che pure portava a soste-

⁵ G. CHITTOLINI, *Un problema aperto: la crisi della proprietà ecclesiastica fra Quattro e Cinquecento*, in « Rivista storica italiana », 1973, pp. 353-93.

gno della sua tesi un'ampia documentazione, solo il moltiplicarsi delle ricerche sui singoli patrimoni ecclesiastici potrà chiarire a fondo il problema, e, nel contempo, aiutare a comprendere la resistenza dell'economia e il decollo dell'agricoltura lombarda nel XIV e XV secolo.

La presente ricerca trova dunque la sua giustificazione proprio in questa prospettiva: tra il 1460 e il 1486, una antica e vasta *curtis* del monastero pavese di S. Maria Teodote, sita nella zona di Borgo S. Donino (l'attuale Fidenza), venne divisa e, in cambio di altre terre, incamerata nel patrimonio di due potenti casate locali, i Sanvitale di Fontanelato e i Pallavicini di Scipione. Mi è sembrato perciò interessante seguire l'evoluzione di tale proprietà durante il '300 e il '400, per cercare di studiarne la gestione economica e, nel contempo, le vicende che portarono alle permutate della seconda metà del secolo XV, tanto più che a tale riguardo la documentazione mi è parsa sufficientemente abbondante e precisa⁶. Va peraltro tenuto presente che questa ricerca è solo un primo assaggio, che si inquadra in uno studio più vasto, che riguarda l'intero patrimonio dell'abbazia pavese, condotto, all'interno dell'Istituto di Storia medievale dell'Università di Milano, dalla dott. De Angelis e da me stessa.

* * *

Il monastero femminile di S. Maria Teodote, dell'ordine benedettino, direttamente dipendente dall'autorità papale, era uno dei più antichi e « nobili » monasteri pavesi; la sua fondazione risaliva ad epoca longobarda ed era stato ampiamente beneficiato nel corso dei secoli da re ed imperatori, tanto che i suoi vastissimi beni, come risulta da numerose bolle papali di conferma⁷, si estendevano in varie diocesi. Con l'andar del tempo, però, i possessi dell'abbazia si erano per lo più raggruppati in pochi nuclei più o meno compatti: una vasta porzione di suolo

⁶ E' conservata insieme alla maggior parte della documentazione relativa al monastero pavese a Milano, presso l'Archivio di Stato (d'ora in poi A.S.M.), Archivio diplomatico, Pergamene per fondi, Pavia, S. Maria Teodote, cartelle 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, ecc.

⁷ Per la storia del monastero e le bolle papali, cfr. F. GIANANI, *Il « Monasterium Theodotis » sede attuale del Seminario Vescovile di Pavia*, Quaderni del seminario di Pavia, n. 4-5, Pavia, 1970. Per una bibliografia sul monastero, cfr. A. PERONI, *Il monastero altomedievale di S. Maria Teodote a Pavia*, in « Studi medievali », 1972, p. 1.

cittadino, proprio nei dintorni del monastero stesso⁸, e, nel contado, le terre di Zenevredo, Voghera, Campoferro a sud del Po, di Parzano in Lomellina e nuclei minori nel Siccomario e a Belgioioso, nel contado pavese⁹.

Ma la proprietà più vasta in senso assoluto, dato che ancora all'inizio del XIV secolo, dopo alcune usurpazioni ed alienazioni illegittime, sfiorava i 550 ettari, era sita nel territorio di Borgo S. Donnino, l'attuale Fidenza, in diocesi parmense. Si trattava di un'antica proprietà dell'abbazia pavese, già menzionata nel 1127 e confermata nella bolla di Lucio III del 1185 come « curtis de Polleçola ». Due grossi registri, risalenti alla fine del XIII-inizio del XIV secolo, contenenti contratti di investitura, consentono di descriverla in modo dettagliato¹⁰: era costituita da terre di pianura sufficientemente compatte, delimitate, *grosso modo*, ad ovest dal corso dello Stirone e ad est dal torrente Parola; era attraversata, in direzione est-ovest, dalla via Emilia, da cui si staccava a Coduro, nel cuore della proprietà, con direzione nord-sud, verso gli Appennini, la via Romea o Francigena. All'interno delle terre dell'abbazia, bagnate da numerosi corsi d'acqua, la Rovacchia, il Venzola, il cavo Brugnola, la « dugaria », sorgevano le *ville* di Toccalmatto e Lodispago

⁸ Il monastero possedeva in Pavia una larga fetta del suolo cittadino ubicata in Porta Marenga, nelle parrocchie di S. Gabriele, S. Tecla, S. Giorgio in Monte Falcone. Al centro di essa, presso la prima cerchia di mura sorgeva il monastero stesso, con un vastissimo giardino retrostante. I terreni del monastero, fittamente costruiti di *domus* allivellate per lo più ad artigiani e notai, continuavano anche oltre le mura cittadine (attraverso le quali il monastero fin da tempo antichissimo aveva ottenuto di aprire una *pusterula* (dal che veniva comunemente chiamato *de la Pusterla*)) lungo la Carona, dove si estendevano gli orti e sorgevano i mulini, almeno uno dei quali era di proprietà di S. Maria Teodote; cfr. L. LENZI, *Il monastero di S. Maria Teodote di Pavia: le proprietà immobiliari in città fra il 1250 e il 1350*. Tesi discussa presso la Facoltà di Lettere dell'Università degli studi di Milano, relatore prof. G. Martini, anno accademico 1976-77.

⁹ Per queste proprietà, il cui studio è in corso, cfr. la vasta documentazione già indicata, esistente presso l'A.S.M.. Per quanto riguarda la loro estensione, un documento del 1486 (A.S.M., cart. 679, fasc. 280 v) indica per Zenevredo 5.380 pertiche pavesi, 2 tavole (ettari 414,15), Parzano nel 1342 misurava 555 pertiche, 9 tavole (ettari 32,72) (A.S.M., cart. 679 fasc. 280 r). Una pertica pavese, pari a 24 tavole, misura m² 769,79; cfr. A. MARTINI, *Manuale di metrologia*, Torino, 1883.

¹⁰ A.S.M., cart. 681, registro 1284-94, registro 1305; questi due registri sono stati oggetto di una precedente ricerca, cui rimando per tutti i riferimenti: L. CHIAPPA-MAURI, *Per la storia delle campagne: la proprietà di S. Maria Teodote nella zona di borgo S. Donnino (fine XIII-inizio XIV secolo)*, in « Felix olim Lombardia », cit., pp. 213-86. I dati qui riferiti sono stati ampiamente documentati in tale sede.

(*Vadum Spagorum*), di cui il monastero possedeva gran parte degli edifici.

Il centro organizzativo della proprietà si trovava in Borgo S. Donnino, *in castro*: qui vi era la chiesa di S. Maria (detta nel XV secolo *de La Rocha*), di antico patronato dell'abbazia, un *claustrum*, una *curia*, varie case, una *cassina* per il fieno, una *begundia* o *caneva* per il vino, e un granaio per i cereali. Qui confluivano i canonici versati dai contadini dipendenti, di cui il primo esempio risale al 1144.

Le notizie riguardanti la proprietà sono piuttosto scarse per il XII e XIII secolo: come era consuetudine, le varie badesse avevano concesso parte delle terre in feudo (delle quali non rimane che una scarsissima traccia) e parte a livello, con contratti perpetui o a scadenza ventinovenale, con censi parte in natura e parte in denaro.

E' solo con la fine del XIII-inizio del XIV secolo che la documentazione consente di avere una visione generale della proprietà e di studiarne più da vicino la gestione. Tra il 1284 e il 1294, ad opera delle badesse Pazienza e Tomasa *de Sicleris*, si procedette infatti al rinnovo generale delle « investiture ad fictum », se non per la totalità, certo per gran parte delle terre del monastero.

Non è qui il caso di richiamare in particolare le notizie fornite dai dettagliatissimi registri dianzi menzionati: hanno già costituito l'oggetto dello studio già citato in precedenza. Mi sembra sufficiente richiamare qui le caratteristiche generali della possessione a cavallo tra il XIII e il XIV secolo. Le terre del monastero risultano in questi anni fittamente suddivise in numerosissime *pecie* a coltura diversa, di estensione generalmente inferiore all'ettaro. L'arativo nudo occupava poco più della metà delle terre, il prato circa il 40 %, mentre assolutamente marginali erano i terreni a vigna (dallo 0,37 all'1,77 % a seconda degli anni) situati per lo più entro o negli immediati dintorni dei centri abitati, dei tratti boscosi (dallo 0,75 all'1,44 %) o infruttuosi (*saldi* o *glarea*, intorno allo 0,85 %, ¹¹). Nell'insieme, si ha quindi il quadro di terreni ben coltivati, conquistati di recente alla coltura, mediante una intensa opera di sistemazione idrologica, di cui fanno fede i numerosissimi fossati, fosse, canali delimitanti gli appezzamenti.

Anche la gestione sembra accurata: nel 1284, nel 1294 e nel 1305, in occasione del rinnovo dei contratti di concessione, le badesse si

¹¹ Ivi, p. 230.

recarono personalmente a Borgo e a Toccalmatto. Qui risiedeva stabilmente il gastaldo (che compare quale testimone in tutti gli atti), che curava gli interessi dell'abbazia: ne amministrava le terre, riscuoteva i canoni, pagava le tasse. Era con molta probabilità coadiuvato nel suo compito dai conversi, il cui numero sembra scarso, ma che comunque risultano frequentemente citati¹². Forse erano proprio i conversi a condurre alcuni terreni, tra cui una vigna, che sembrano lavorati direttamente dal monastero.

Ma, in generale, la conduzione della proprietà era affidata a concessionari, ciascuno dei quali lavorava un'estensione piuttosto limitata di terre¹³. Il tipo di contratto adottato era l'« investitura ad fictum », che, pur consentendo un'ampia disponibilità del possesso da parte dell'utilista, pure, in questo caso, permetteva un certo controllo del proprietario, almeno in caso di trasferimento del diritto utile, attraverso l'esercizio del diritto di prelazione o il necessario riconoscimento del concessionario subentrante. Ma, a cominciare dalla fine del XIII secolo, queste investiture, se non nella forma giuridica almeno nella sostanza, sembrano ormai evolversi verso le forme della colonia parziaria, prevedendo sovente canoni parziari, diversi da coltura a coltura, e legati non tanto alla *pecia* in quanto tale, ma alla coltivazione praticatavi.

La durata delle concessioni stipulate nel 1284 era ancora, secondo l'antica consuetudine, di 29 anni; i canoni, quasi esclusivamente in na-

¹² Dell'inizio del sec. XIV è un atto di dedica di un converso all'abbazia: A.S.M., cart. 675, fasc. 280 n, doc. 1319, 31 gennaio: il converso Guglielmo di Scipione di Toccalmatto, dedicatosi al monastero di S. Maria Teodote, conferma, anche a nome del fratello Iacopo, la donazione al monastero di una pezza di terra *colta* di 5 biolche, sita in Toccalmatto, di cui egli ed il fratello, per tutta la vita, « debent tenere et possidere redditus et ususfructus ».

¹³ Cfr. L. CHIAPPA MAURI, *Per la storia delle campagne*, cit., p. 249: la media per concessionario era di biolche 8,5 (ha. 2,5) nel 1284, 14 biolche (ha. 4,30) nel 1294 e nel 1305.

Per le misure in uso nella zona di Borgo S. Donnino, cfr. il mio studio sopra citato, p. 214, nota 7; anche per questa ricerca ho seguito le seguenti equivalenze, indicate per la zona di Soragna da V. BANZOLA, *Le antiche misure parmigiane*, Parma, 1968:

1 biolca	= 4 pertiche	= m ² 3.048,80
1 pertica	= 18 tavole	= m ² 762,20
1 tavola	= 12 piedi	= m ² 42,34
1 piede	= 12 once	= m ² 3,52
1 oncia	= 12 punti	= m ² 0,29
1 punto	= 12 atomi	= m ² 0,024.

tura, ammontavano a $1/4$ o $1/3$ del *granum* per la « terra laborativa », $1/3$ del fieno per il prato e $1/3$ del vino prodotto nelle rare vigne. Dieci anni dopo, la badessa Tomasa *de Sicleriis*, avveduta amministratrice, accorciava il termine delle concessioni a nove anni, mentre i canoni prelevati aumentavano a $1/3$ del grano, $1/2$ del fieno e $1/3$ del poco vino prodotto. Nello stesso tempo, divenivano più numerosi, per i prati, i canoni riscossi in denaro. Nel 1305, in occasione del successivo rinnovo delle investiture stipulate nel 1294, Tomasa manteneva invariati la scadenza novennale, l'ammontare e la natura dei canoni. Nel frattempo, però, si era assicurata anche l'esazione della decima su gran parte delle terre.

Pur essendo impossibile calcolarlo, il reddito annuo che il monastero pavese ritraeva dalle terre di Borgo in questi anni doveva essere sicuramente notevole: un solo documento fornisce un ordine di grandezza, certo approssimativo, cui riportarsi: nel febbraio del 1300, il gastaldo di Borgo era in grado di consegnare a Fancello Beccaria, arcidiacono della Cattedrale di Pavia e creditore del monastero, 50 moggia di frumento, 30 di spelta (per un totale di hl. 353,28 di cereali) e fieno per il valore di 100 soldi imperiali¹⁴.

Escludendo i registri dell'inizio del secolo, dianzi menzionati, per la prima metà del Trecento la documentazione relativa alla proprietà del fidentino risulta alquanto scarsa: forse ciò non è dovuto solo ad occasionali perdite di fondi d'archivio, ma alle aggrovigliate vicende che videro espandersi, non senza contrasti, in tutta la Lombardia e l'Emilia, Parma compresa, la signoria viscontea, in un groviglio di lotte tra potenti consorzierie locali, divise da antichi e nuovi contrasti¹⁵. Per Borgo S. Donnino le vicende di questo periodo risultano ancora più confuse, in quanto nella zona si intrecciavano le influenze, le rivendicazioni ed i contrasti tra i comuni di Parma, Piacenza ed i Pallavicino, ciascuno dei

¹⁴ A.S.M., cart. 675, fasc. 280 m, doc 1300, 24 febbraio. Uno staio di Borgo, leggermente inferiore a quello di Parma, ed equivalente a un decimo di moggio o a 2 mine, è pari a hl. 0,4416, cfr. V. BANZOLA, op. cit.

¹⁵ Per la storia del parmense, cfr. I. AFFÒ, *Storia della città di Parma*, Parma, 1795, B. ANGELI, *Historia della città di Parma e descrizione del fiume Parma*, Parma 1591 (ed ora anche in ristampa fotomeccanica, Bologna, 1969); A. VASINA, *Il mondo emiliano-romagnolo nel periodo delle Signorie (secoli XIII-XVI)*, in « Storia dell'Emilia Romagna », Bologna, 1976, e G. CHITTOLINI, *Il particolarismo signorile e feudale in Emilia fra Quattro e Cinquecento*, in « Il rinascimento nelle corti padane, società e cultura », Atti del convegno « Società e cultura al tempo di Ludovico Ariosto », ottobre 1975, Bari, 1977.

quali vi vantava diritti giurisdizionali di più o meno antica origine¹⁶. La necessità del dominio sulla zona di Borgo risultava pressante, perché essa costituiva un importante nodo stradale e strategico, consentendo di controllare la via Emilia e la via Francigena, ossia i collegamenti più facili ed agevoli tra Lombardia e Toscana. Per tutte queste ragioni, durante il '300 e il '400, le più potenti consorzierie del Parmense vi avevano consolidato una base patrimoniale, e quindi politica, concentrata intorno ad un castello: i Sanvitale tenevano Fontanellato, i Rossi S. Secondo, i Lupi Soragna, i Terzi Sissa e Cornazzano, i Pallavicino, suddivisi in vari rami, Scipione, Busseto, Varano de Marchesi, Pellegrino¹⁷.

Nella prima metà del XIV secolo la documentazione relativa ai beni parmensi si riduce dunque a cinque atti, risalenti al 1332-33: nell'insieme, tuttavia, si ha l'impressione che la politica agraria del monastero segua a grandi linee la tendenza inaugurata da Tomasa alla fine del Duecento: anche il fatto che i pochi contratti rimasti vengano stipulati esattamente alla scadenza del terzo novennio dopo il 1305 induce a supporre che l'amministrazione della proprietà si sia mantenuta accurata anche in questo confuso periodo.

Gli atti de 1332 furono stipulati, secondo la consuetudine, dalla badessa Tilla *de Sicleris* a Borgo S. Donnino l'8 settembre e redatti dal notaio locale Iacobino *Assinelus*¹⁸. Titolare di due atti è Giovanni *Raysius*, che venne reinvestito per 9 anni di 1 biolca di « terra laborativa et casamentiva », sita nella *villa* di Lodispago, per un fitto annuo di 10 soldi imperiali da versarsi nell'ottava di Santa Maria d'agosto, e al quale vennero locate, sempre per 9 anni, « ad laborandum » 5 biolche, 1 pertica, suddivise in cinque appezzamenti separati: era tenuto a versare annualmente 1/4 del raccolto per l'arativo e 1/3 del vino per la mezza biolca vitata, oltre alla decima, gravante su tutti i terreni. Il contratto, in questo secondo caso, si può definire un ulteriore passo avanti verso la colonia parziaria vera e propria: l'*aquistator* promette infatti di « laborare et seminare seu laborari et seminari facere

¹⁶ E. NASALLI ROCCA, *La posizione politica dei Pallavicino nell'età dei Comuni e delle Signorie*, in « Archivio storico per le province parmensi », 1968, p. 78 e ss.

¹⁷ Cfr. le storie di Parma, dianzi citate, per il sec. XIV.

¹⁸ A.S.M., cart. 676, fasc. 280 p, doc. 1332, 8 settembre; i tre contratti sono registrati sulla stessa pergamena, con la medesima data e la sottoscrizione del medesimo notaio, Iacobino *Assinelus* di Borgo S. Donnino.

omnibus suis expensis, congruis temporibus ut boni laboratores faciunt secundum formam Statuti comunis »¹⁹. In entrambi gli atti il locatario dispone però ancora molto liberamente del terreno, potendone vendere il dominio utile, tranne, secondo l'antico uso pavese, che « militibus, servis, ecclesiis et hominibus religiosis » e previo avviso e diritto di prelazione a vantaggio del concedente. Non vi è invece più alcun cenno né al laudemio, da versarsi all'atto della stipulazione del contratto, né, in caso di trasferimento dell'investitura, al versamento del 5 % sul prezzo pattuito da parte del nuovo concessionario; tutte norme presenti negli atti del 1305. Da rilevare è anche la modicità delle quote richieste, inferiori, almeno per l'arativo, a quelle prelevate all'inizio del secolo: ma naturalmente è impossibile trarre generalizzazioni da un unico atto.

Il terzo contratto del 1332 configura un caso di messa a coltura di un terreno incolto. Ai fratelli *Ziliotus* e Angelo, figli del fu *Raynus Manduynus* (concessionario del monastero già nel 1294²⁰) vennero locate per nove anni « ad aptandum, laborandum, bonificandum, gaudendum ut boni laboratores faciunt » 7 pertiche e mezza site *ad Lacum*, nei pressi di Borgo, per un canone pari a 1/3 e la decima del fieno e a 1/3 del legname ricavato. La vendita del diritto utile era vietata, senza espressa *licentia* della badessa.

Gli atti dell'anno seguente, 1333, presentano caratteristiche arcaiche: si tratta di rinnovi di antiche investiture, risalenti, nell'originaria formulazione, alla prima metà del XIII secolo e ormai divenute, in forza della consuetudine, immutabili. Con la prima viene rinnovata a Iacopo *Burgaranus*, figlio del fu dominus *Burgaranus* di Borgo, un antico livello, concernente 24 biolche²¹, concesso dalla badessa Geria prima del 1250 ad un certo *Batifoldus Torsellus*, i cui diritti *pervenerunt*, per via

¹⁹ Archivio di Stato di Parma, Statuti n. 21, *Statuta terre Burgi Sancti Donini*, risalgono nella redazione pervenutaci all'epoca di Gian Galeazzo Visconti. Sono tuttora inediti, e se ne conserva un manoscritto secentesco. Al cap. 78 essi prescrivevano per chi deteneva terre altrui l'obbligo di 4 arature prima della semina del frumento, di 3 prima della spelta ed operazioni varie per le vigne.

²⁰ Cfr. L. CHIAPPA MAURI, *Per la storia delle campagne*, cit., in Appendice, tabella n. 14.

²¹ A.S.M., cart. 676, fasc. 280 p, doc. 1333, 20 gennaio, rogato in Pavia « in caminata monasteri », dal notaio Antonio *de Sicleris*. Nel contratto non è indicata la misura degli appezzamenti, che si può però arguire dall'estimo, di cui parlerò in seguito.

ereditaria, ai Borgarani. Nell'atto del 1333, stipulato forse in occasione di una successione, non viene indicata alcuna scadenza: evidentemente la concessione iniziale era perpetua o presunta tale. Tutto il formulario, così come l'esiguità del canone, (6 denari imperiali da versarsi a S. Donnino) ha un sapore ormai sorpassato: ricompaiono le clausole relative al diritto di prelazione e la menzione delle « exceptate persone » cui si fa divieto di alienare il diritto utile.

All'altro rinnovo del 1333, concernente 21 biolche site in Toccalmatto, Tilla fu costretta dalla consuetudine, al fine di « parcere laboribus et expensis » che una più lunga vertenza avrebbero richiesto²². Nel 1221 la badessa Geria aveva investito per 29 anni le terre in questione alla badessa del monastero di S. Giovanni di Borgo per 14 denari imperiali annui; intorno al 1250 il livello era stato rinnovato, sempre alle medesime condizioni dalla badessa Savina. Ora Tilla, prendendo a pretesto una prolungata insolvenza del concessionario, avrebbe voluto recuperare la piena disponibilità del terreno o, almeno, rivalutare il canone, divenuto ormai irrisorio. Ma Mabilia, badessa del monastero rivale, si era opposta e, demandata la questione all'arbitrato inappellabile dei capellani delle chiese di S. Maria e di S. Michele di Borgo, Tilla aveva dovuto cedere all'avversaria, rinnovando la concessione alle medesime condizioni e accontentandosi solo dell'aggiunta di 7 denari imperiali annui « pro melioramento monete ». L'episodio rientra nelle frequenti questioni di natura patrimoniale che spesso opponevano, trascinandosi per anni, gli enti ecclesiastici (una lite analoga che aveva contrapposto il monastero pavese all'ospizio di Coduro si era risolta nel 1294²³) e giustificava la clausola, sempre presente nei documenti pavesi a cominciare dal Duecento, delle « exceptate persone », cui era vietato cedere il possesso di immobili.

Se fino a questo punto l'organizzazione dei beni parmensi non presenta grandi mutamenti, quando nella seconda metà del Trecento, dopo circa quarant'anni di silenzio, la documentazione ricomincia, essa delinea un mutamento sostanziale nella gestione della proprietà: in cambio di una rendita fissa, esclusivamente in denaro, il monastero, disinteressandosi delle terre, ne affida la gestione ad affittuari-intermediari che si incaricano di farle fruttare.

²² A.S.M., cart. 676, fasc. 280 p, doc. 1333, 1 aprile.

²³ L. CHIAPPA MAURI, *Per la storia delle campagne*, cit., pp. 246-7.

Prima però di esaminare da vicino questo nuovo tipo di amministrazione, è necessario soffermarsi su una fonte documentaria di notevole interesse: la descrizione delle « terre, possessiones et iura ac ficta » spettanti al monastero pavese e situati nella diocesi di Parma. La descrizione, tratta dal « liber extimi tocius cleri parmensis », di cui non è rimasta, almeno che io sappia, traccia, ci è pervenuta in una copia quattrocentesca, fatta redarre e autenticata da Nicola *de Zangrandis*, notaio e scriba della curia episcopale di Parma, operante verso la metà del XV secolo²⁴.

Purtroppo, la copia quattrocentesca non indica l'anno nel quale l'estimo fu redatto; tuttavia l'analisi del contenuto del registro mi pare riveli elementi tali da suggerire un'ipotesi di datazione. Esaminiamo prima di tutto brevemente il testo del documento: le terre di S. Maria Teodote vi sono descritte *pecia per pecia* e per ogni appezzamento sono indicati tutti gli elementi necessari per la sua localizzazione (luogo in cui è ubicato, confini) e la sua valutazione (tipo di terreno, misure, reddito annuo, *onera* da cui è gravato²⁵).

Innanzitutto, nel registro il criterio di tassazione è impostato sul reddito di ogni singola *pecia*, proprio come veniva previsto nei contratti di investitura ancora nella prima metà del XIV secolo: mi pare perciò so-

²⁴ A.S.M. cart. 677, fasc. 280 s. Si tratta di un registro cartaceo, senza data, di 24 fogli, scritti sul *recto* e sul *verso*. La rilegatura è costituita da una pergamena ripiegata, che riporta una lista di contributi in natura sotto il titolo « recepto de receptione fructuum de residencia, 1316 ». Il registro, al f. 24 r riporta l'autentica del notaio quattrocentesco: « Ego Nicolaus de Zangrandis, natus condam Iohannis, civis oriundus et incolae civitatis Parme, vicinie Sancti Nicolai, porte Benedicte, publicus imperiali auctoritate notarius ac notarius et scriba curie episcopalis Parmensis, predicta omnia et singula bona, iura, terras, fictus ac adquisiciones suprascripti monasterii Sancte Marie Theodotis de Papia, descripta in foliis suprascriptis XXV vel XXIII pro ut in suprascripto libro extimi tocius cleri Parmensis, recondito in scrineo dicte curie reperui, per alium scribi, copiar et registrar feci, nil (sic) adito vel deminuto quod pensium (?) seu intellectum varietate, quia facta diligenti ascultatione de premissis, ipsa reperui cum autentico seu originali libro extimi predicti, me in fidem promissorum suscripsi signumque meum apposui consuetum ». Nicola *de Zangrandis* compare come notaio e scriba della curia episcopale di Parma in documenti stipulati nel 1459-62: A.S.M. cart. 679, fasc. 280 u, docc. 1459, 28 settembre; 1460, 23 settembre; 1462, 28 settembre.

²⁵ Ad esempio registro dell'estimo cit., f. 13 r: « item unam petiam terre laborative, boschie et saldie quinquaginta bobulcarum, positam in territorio Burgi, in loco dicto ad Pamperdatum, cui sunt fines ab cavum, ab via ab Martini Bianchi et ab illorum de Alchendis de qua percipitur quartum; de qua redditur annuatim domino episcopo Parmensi libras X cere ».

stenibile l'ipotesi che l'estimo sia stato compilato prima che venisse introdotto l'affitto della proprietà, che prevedeva una rendita globale in danaro, ossia che si possano stabilire come termine *ante quem* per la redazione dell'estimo, gli anni 1362-72.

Il termine *post quem* può invece essere riferito agli inizi del XIV secolo: risale infatti al 1287 l'investitura alla badessa Tomasa da parte del vescovo di Parma delle decime dei terreni di Lodispago in cambio di 10 libbre di cera, *onus* puntualmente annotato nel registro²⁶; mentre al 1302 risalgono i *teralea* di Borgo, con i quali confina un orto descritto nell'estimo²⁷.

Del resto, anche vari personaggi, altrimenti noti, che figurano nell'estimo come vicini del monastero²⁸, quali Guglielmo e Uberto Pallavicino²⁹, Bonifacio, Guglielmo e Albertaccio Lupi di Soragna³⁰, risultano tutti vissuti nella prima metà del Trecento. Altri invece, come Bertono *de Ballono*, Giovanni *de Fuxio*, Simone Scarpa, vengono menzionati in un documento del 1362; anzi in tale anno Bertono *de Ballono* diviene affittuario del monastero per le terre di Parola ubicate a sud della via Emilia³¹. Poiché nell'estimo egli non viene mai citato come concessionario dell'abbazia, mi pare si possa far retrocedere il termine *ante quem* per la redazione al 1362.

Ma l'analisi del testo del registro suggerisce un'altra serie di indizi, seppure ancor più discutibili dei precedenti, che consentono di precisare meglio, nell'arco dei primi 62 anni del XIV secolo, la possibile datazione dell'estimo.

²⁶ Registro dell'estimo, cit. f. 13 r. La data della primitiva investitura della decima a Tomasa è riportata nel rinnovo della stessa effettuato il 21 luglio del 1428: A.S.M., cart. 678, fasc. 280 s. Successive ricevute del pagamento della decima furono rilasciate nel 1444, 1445, 1447, 1448, 1449, 1450 per il triennio precedente, 1460, 1462: A.S.M., cart. 678, fasc. 280 t; cart. 679, fasc. 280 u.

²⁷ Registro dell'estimo, cit., f. 1 r. Borgo S. Donnino rimase privo di fortificazioni dal 1268 al 1302; in tale anno « *ordinatum et inceptum fuit refici castrum Burgi Sancti Donini et dictus locus Burgi fuit fortificatus, scilicet ecclesia et canonica et domus laborerii circumquaque cavate fuerunt per se et Burgus similiter per se com teraleis* »: *Annales Parmenses maiores*, in M.G.H., v. XVIII, Hannover, 1973, *ad annum*.

²⁸ Cfr. Registro dell'estimo, ff. 6 r, 9 v, 10 v, 11 v, 13 r, 14 r.

²⁹ I. AFFÒ, op. cit., v. IV, cfr. 1319; B. ANGELI, op. cit., pp. 186, 217 e P. Litta, *Famiglie celebri italiane*, Milano, 1870, fasc. 77.

³⁰ I. AFFÒ, op. cit., IV, aa. 1319, 1335.

³¹ A.S.M., cart. 677, fasc. 280 r, doc. 1362, 9 novembre.

Nel registro, non viene fatto alcun cenno alla chiesa di S. Maria di Borgo (mentre invece figura la descrizione del sedime dove sorgeva quella di S. Margherita di Toccalmatto³², anch'essa di patronato del monastero pavese), nè, fatto ancor più rimarchevole, agli edifici rustici ad essa annessi. Naturalmente è possibile imputare questa « ommissione » alla difficoltà di quantificare i redditi forniti dal complesso dei rustici, gestito direttamente dal monastero, ma è anche possibile siano stati tralasciati perchè molto rovinati o distrutti dal violento incendio che, come dicono le cronache³³, nel 1341 distrusse pressoché completamente Borgo. Di tale distruzione non abbiamo notizia diretta, è un fatto indiscutibile però, che nei documenti seguenti la metà del Trecento non vengano più nominati la *caneva*, il granaio, la *cassina* di Borgo.

Ma ritorniamo ad esaminare i nomi dei confinanti: nell'estimo figurano gli eredi di quel Iacopo Burgarano che, come si è visto, figurava nell'investitura del 1333³⁴, e gli eredi di Albertaccio Lupi di Soragna, che, a quanto afferma il Litta³⁵, era già morto nel 1348.

In base a questi inizi, fragili di per sé, ma la cui convergenza mi pare significativa, la redazione dell'estimo dovrebbe risalire al periodo 1348-1362, ossia molto probabilmente, al quindicennio seguente la peste nera. E' troppo azzardato identificarlo con quell'estimo dei beni ecclesiastici della diocesi di Parma che, secondo l'Angeli, Bernabò Visconti fece redarre nel 1360³⁶? Evitando comunque di precisare troppo mi limiterei a supporre l'estimo in questione come redatto dopo la peste nera: in questo caso assume un'importanza eccezionale, in quanto potrebbe consentire di rilevare e valutare i primi effetti dell'epidemia del 1348 nelle campagne fidentine.

Tenendo presente questa suggestiva ipotesi, su cui tornerò ancora, esaminiamo ora dettagliatamente la descrizione delle terre di S. Maria Teodote. L'estimo descrive complessivamente 1534 biolche, 2

³² Registro dell'estimo, f. 12 r.

³³ I. AFFÒ, op. cit., p. 314.

³⁴ Cfr. precedentemente, p.

³⁵ P. LITTA, op. cit., fasc. 163.

³⁶ B. ANGELI, op. cit., p. 196.

pertiche³⁷, equivalenti a circa 467,72 ettari, 90 in meno di quelli risultanti e dalle investiture della fine del XIII secolo e dalle accurate misurazioni della fine del XV: questa omissione potrebbe essere giustificata dall'essere queste terre ormai incolte da tempo e quindi improduttive.

Come ho già detto, tutta la proprietà dell'abbazia pavese è descritta *pecia* per *pecia*, cominciando dai terreni siti entro o presso i *teralea* di Borgo S. Donnino, per terminare con quelli ubicati nel territorio di Toccalmatto. L'elenco è interrotto solo dall'enumerazione degli *onera* (su cui tornerò in seguito), gravanti sulle terre. Ogni appezzamento viene individuato, localizzato, descritto nel tipo di terreno e nei confinanti, misurato grossolanamente in biolche e, raramente, in pertiche; quindi ne viene annotato il reddito annuo³⁸.

Nell'insieme, se si escludono i 90 ettari omessi, la proprietà del monastero di S. Maria Teodote non risulta, alla metà circa del Trecento, molto mutata dall'inizio del secolo: la superficie delle singole *pecie* è andata però aumentando decisamente, tanto che ora solo raramente risulta inferiore all'ettaro. Anche l'attività di sistemazione idrologica dei terreni sembra continuata; accanto alle fosse e canali già citati, ne vengono ora menzionati alcuni per la prima volta: il *Rovachiolinus* (forse l'attuale fosso Rovacchiotto), parallelo e poi confluyente nel Rovacchia, di cui forse costituisce un antico tracciato, il *Fosadaxum* presso la Dugaria, probabilmente l'attuale fossaccio Scanabecco, i non più identificabili « canale domini Oberti Pelavicini », presso lo Stirone, e un generico *Cavum*³⁹.

Fra i microtoponimi, molti dei quali spariti (ormai si fa riferimento più che ai microtoponimi al centro abitato nel territorio del quale si trova l'appezzamento) alcuni, menzionati per la prima volta, designano nuovi impianti: una fornace dà il nome ad una località presso Toccalmatto (« ad Fornacem de Tocalmatis ») e il mulino di una non meglio definita contessa ad un'altra sullo Stirone (« ad Molendinum Contese »⁴⁰).

³⁷ La somma finale indicata sull'ultimo foglio del registro dell'estimo è pari a 1.462 biolche, 2 pertiche; 72 biolche in meno delle terre effettivamente descritte.

³⁸ Registro dell'estimo, cit., ff. 13 r, 13 v.

³⁹ Ivi, ff. 5 r, 7 r, 13 r, 15 v.

⁴⁰ Nel 1294 una località sullo Stirone, che probabilmente si riferisce allo stesso luogo ora determinato dal mulino, era chiamata « ad Clusam Contese ».

Anche per quanto riguarda le colture la classificazione è rimasta più o meno la stessa di mezzo secolo prima:

	biolche	pertiche	tavole	ettari	% sulla superficie totale
terra laborativa	714	1	7	217,68	46,54
terra prativa	267	1	—	81,47	17,51
terra prativa et laborativa	267	—	—	81,37	17,39
terra prativa, laborativa et saldia	50	—	—	15,24	3,25
terra vidata	8	—	—	2,44	} 0,84
terra prativa cum pergulis	5	—	—	1,52	
saldi	60	1	—	18,28	3,90
terra prativa et saldia	27	—	—	8,22	1,75
terra vidata et saldia	5	—	—	1,52	0,32

L'arativo rappresenta ancora circa la metà della superficie e se la percentuale del prato sembra diminuita al 17,41 %, in realtà la « terra prativa » è citata in modo inscindibile in associazione ad altre colture in un altro 20,64 %. La vite risulta ancora coltivata solamente presso gli abitati. E' aumentata invece la percentuale dei terreni *saldi*, improduttivi, che, anche in associazione inscindibile al prato e alla vite e pur tralasciando i 90 ettari omessi, raggiungono ormai quasi il 6 % della superficie totale: sono per lo più situati lungo il Parola.

Molto diminuite risultano le « pecie casamentive » di proprietà del monastero ⁴¹: 4 in Borgo S. Donnino, nella vicinia di S. Giovanni, 5 in Toccalmatto, di cui una presso la Fornace ed un'altra occupata dalla chiesa di S. Margherita, una a Parola e tre a Lodispago. Su una di queste ultime *pecie* sorge una « domus paleata » e cresce una « certa quantitas pergule ».

Per quanto riguarda la gestione, si può solo congetturare, sulla base del canone parziario indicato nell'estimo, l'esistenza di contratti di conduzione, probabilmente analoghi a quelli stipulati nel 1332. Residui di un tipo di concessioni ormai sorpassato, come quelle degli atti

⁴¹ Alla fine del XIII secolo il monastero possedeva 5 sedimi, alcuni con case, in Borgo, almeno 64 *pecie casamentive* in Toccalmatto e 27 in Lodispago: L. CHIAPPA MAURI, *Per la storia delle campagne*, cit., pp. 218-9.

del 1333, sono le investiture perpetue, concernenti 83 biolche, descritte all'inizio del registro⁴², per le quali il monastero preleva canoni annui in denaro di entità irrisoria. L'ospizio di Coduro per 42 biolche versa 3 lire, 12 soldi, 8 denari imperiali⁴³, un *Axinelus* 6 denari per 18 biolche, *Armaninus Burgaranus*, erede del fu Iacopo, 6 denari per 24 biolche. Altri canoni in danaro, anche questi puramente ricognitivi, sono riscossi per i quattro *casamenta* (ciascuno un soldo) e un orto sfiti in Borgo e per 21 biolche di arativo, ubicate in Toccalmatto, che fruttano globalmente solo 2 soldi l'anno.

L'ammontare dei canoni parziari denota invece una certa differenza con l'inizio del XIV secolo: il loro importo, in linea con i censi richiesti nei rinnovi del 1332, è ora 1/3 del fieno per i prati e 1/4 o raramente 1/3 per gli appezzamenti arativi o vitati, cui si aggiunge per gran parte delle terre la riscossione della decima. I terreni *steriles* o *saldi*, improduttivi, non forniscono alcun reddito.

Alla luce del contenuto del registro, è sostenibile l'ipotesi di una sua redazione nel periodo seguente la peste e, in particolare, negli anni 60 del XIV secolo? Direi senz'altro di sì. Supponendo gli effetti derivanti dalla peste, innanzi tutto una flessione demografica⁴⁴, si giustificano infatti sia l'avanzata dell'incolto, sia l'aumento dell'estensione media degli appezzamenti, sia la diminuzione della quota di raccolto spettante al proprietario. Ma occorre anche ricordare che nella prima metà del XIV secolo, almeno fino al 1345, anno in cui Parma venne definitivamente incorporata nel dominio visconteo, il territorio di Borgo fu sovente teatro di azioni belliche e scorrerie, con conseguenti saccheggi e distruzioni, il che di per sé potrebbe giustificare le variazioni dianzi rilevate nel campo dell'economia agraria. Comunque, è innegabile che dalla descrizione dell'estimo si rilevano già i primi sintomi di quella progressiva decadenza della zona, che verrà messa in luce in tutta la sua drammaticità dai documenti della seconda metà del secolo seguente.

Accanto ai redditi forniti dai terreni, come si è accennato, nel-

⁴² Registro dell'estimo, cit., ff. 2 r, 2 v.

⁴³ L. CHIAPPA MAURI, op. cit., pp. 246-7. Dopo una lunga vertenza, il monastero pavese nel 1294 aveva ceduto in enfiteusi per 9 anni, con obbligo però di rinnovo perpetuo a condizioni immutate, esattamente 43 biolche, per il canone indicato nell'estimo, all'ospizio di Coduro.

⁴⁴ Sul decremento demografico iniziato nei primi decenni del XIV secolo in una zona prossima alla nostra cfr. A.I. PINI, *La popolazione di Imola e del suo territorio nel XIII e XIV secolo*, Bologna, 1976.

l'estimo sono elencati anche gli *onera* da cui sono gravati: 10 libbre di cera o l'equivalente in denaro (3 lire nel 1428) da versarsi al vescovo di Parma per le decime delle terre di Lodispago, 3 staia di frumento da pagare alla chiesa pievana di Borgo S. Donnino, il versamento della decima per 200 biolche di terra della Chiusa a « domina Agnaxina de Cisinganno, uxor quondam Iohannis de Pichilinis »⁴⁵, che evidentemente deteneva a qualche titolo tale riscossione, e infine la prebenda per i sacerdoti delle due chiese di patronato di S. Maria Teodote. Quest'ultima era a mio avviso di entità notevole, essendo costituita, per ciascun sacerdote officiante nella chiesa di S. Maria di Borgo e S. Margherita di Toccalmatto, da 24 staia di frumento, 16 di spelta, 1 di fave e 12 misure di vino o, probabilmente, l'equivalente di tutto ciò in denaro. Filippo *de Ferretis*, rettore della chiesa di S. Michele di Borgo e contemporaneamente officiante nella chiesa di S. Margherita di Toccalmatto, percepiva così dal monastero nel 1451, per il suo servizio, circa un fiorino al mese⁴⁶.

Come si è già detto, a partire dal 1372 (ma probabilmente fin dal 1362) l'orientamento economico del monastero di S. Maria Teodote, almeno per quanto riguarda i beni fidentini, muta e, al posto di una gestione tramite una moltitudine di contratti di concessione ciascuno a testa di conduttori diversi, viene introdotto il sistema dell'affitto globale della proprietà a un affittuario-intermediario, dietro corresponsione di una somma, più o meno congrua, di denaro. All'affittuario, che generalmente si inseriva, senza cancellarli, tra i vecchi rapporti di conduzione e il proprietario, veniva demandata la gestione delle terre, gestione da intendersi nel senso più ampio del termine. La delega di disponibilità sui beni a favore dei fittabili era infatti vasta: andava dalla possibilità di costruire o restaurare edifici ed impianti, il cui costo veniva solitamente addebitato al proprietario, a quella di ristrutturare, mediante nuove concessioni *ad tempus* o anche perpetue, la gestione della proprietà. Generalmente, la durata del contratto era novennale o, raramente, decennale, e implicava vari patti speciali, di diversa natura, fra le parti. Perché il monastero pavese ricorse proprio in questi anni a tale tipo di gestione?

⁴⁵ Registro dell'estimo, ff. 13 r, 13 v. Un documento del 1306, 14 luglio (A.S.M., cart. 675, fasc. 280 n) accenna a un'antica infeudazione di diritti di decima su alcune terre del monastero di S. Maria Teodote che Giovannino Pinchillini, venutone in possesso per via ereditaria, restituiva al vescovo di Parma.

⁴⁶ A.S.M., cart. 679, fasc. 280 u, docc. 1451, 9 giugno; 1451, 20 novembre: precisamente percepisce 16 lire imperiali per l'anno appena trascorso nel giugno e 18 fiorini per altri 18 mesi arretrati nel novembre.

La documentazione a tale riguardo è muta: certo non si può escludere che il supposto incendio del 1341, rovinando o distruggendo gli impianti produttivi del centro organizzativo della proprietà abbia potuto indurre le monache a ricorrere ad affittuari-intermediari, prassi che tra l'altro andava sempre più diffondendosi nella zona lombarda; tuttavia, una ragione senz'altro più valida va ricercata negli effetti seguenti la prima ondata di peste che, rarefacendo la popolazione, rinselvatichendo le terre e rendendo più cara la manodopera, rese più difficile una gestione diretta, tramite una miriade di concessionari, della vasta proprietà del fidentino. Senza contare poi che il nuovo tipo di amministrazione liberava le monache da impegni (riscossione a tempo debito delle quote di raccolto spettanti, loro immagazzinamento e conservazione fino al momento dell'eventuale commercializzazione), resi tanto più pesanti dalla lontananza dalla sede centrale del monastero. La concessione a colonia parziaria e simili a diretti o comunque piccoli coltivatori, comportava la tenuta di una amministrazione precisa, la presenza *in loco* di personale stipendiato (spesso a caro prezzo), per controllare le terre e percepire le rendite, il preciso rispetto di termini, scadenze, obblighi da parte delle monache; tutte fatiche e spese di gestione che potevano essere facilmente evitate ricorrendo all'affitto. Ovviamente, una parte dei redditi prima percepiti dal proprietario rimanevano al fittabile intermediario e, in fondo, da parte dell'ente monastico, vi era anche la sensazione di perdere, almeno in parte, la disponibilità ed il controllo della proprietà⁴⁷. Ma, d'altra parte, una oculata scelta dei fittabili poteva rivelarsi estremamente proficua per l'ente proprietario, che solo attraverso i capitali liquidi investiti dagli intermediari nei fondi aveva la possibilità di rendere più produttive o di rimettere a coltura le proprie terre, ricavandone quindi rendite più elevate.

I primi contratti di locazione d'affitto per vaste estensioni di terre risalgono, come si è detto, al 1371-72; il monastero, però, adottando

⁴⁷ Ad esempio la possessione di Zenevreto, la più vicina e la meglio curata di tutto il patrimonio di S. Maria Teodote, quella nella quale le monache si rifugiavano in caso di pericolo e da cui ricavano il grosso dei rifornimenti quotidiani del monastero, non venne mai affittata globalmente ad un affittuario-intermediario, ma venne sempre gestita tramite massari, che versavano canoni prevalentemente in natura. I redditi forniti da Zenevreto, insieme alle spese necessarie per la sua gestione, sono riportati in un interessante documento, nel quale sono annotate, in vista di una tassazione ecclesiastica, le rendite e le spese annue del monastero: A.S.M., cart. 679, fasc. 280 v, doc. 1483, 19 ottobre.

questo tipo di gestione, volle o dovette suddividere la vasta proprietà di Borgo in varie possessioni di dimensioni più ridotte: i documenti conservati ne citano per questi anni solo due, la possessione di Toccalmatto e quella della Parola; più tardi anche quelle della Polizia, di Lodispago e della Chiusa. Alla metà del XV secolo, ma è probabile che la suddivisione sia parecchio antecedente, dato che nei contratti raramente si accenna ai confini, sembrando sufficiente nominare la possessione, come qualcosa di ben definito agli occhi di tutti, misuravano ciascuna poco più di 200 biolche, tranne la possessione di Toccalmatto che raggiungeva circa 900 biolche, pari alla metà dei beni fidentini.

Purtroppo non è possibile delimitare esattamente ciascuna possessione in quanto i documenti enumerano i confini solo per quella della Parola nel 1372 e di Lodispago nel 1428; del resto, ritrovare sul terreno le delimitazioni riportate nei documenti risulta quanto mai problematico ed incerto. Comunque, il fondo della Parola, che prendeva il nome dal torrente e da un piccolo nucleo abitato omonimo, era la più orientale delle possessioni; distava da Borgo 2 *milliaria*⁴⁸ e comprendeva probabilmente i terreni a sud della via Emilia, dato che era delimitata dalla stessa, dal Rovacchia, dalle vie che conducevano a Casale Barbato, dal Parola e dal *caminum* che dall'abitato di Parola portava a Rovacchia di Coduro⁴⁹. La possessione di Lodispago, la più vicina a Borgo S. Donnino, (un *milliare* di distanza) confinava nel 1428 a sud con la via Emilia, ad est col Rovacchia ed a ovest con lo Stirone⁵⁰. Più a nord di Lodispago si estendeva la possessione di Chiusa, incentrata intorno all'odierna Chiusa Ferranda sullo Stirone, a un *milliarium* e mezzo da Borgo; ad est di Lodispago e a nord del Parola, intorno alla *villa* di Toccalmatto, si estendeva la vasta possessione omonima. Più problematico è invece localizzare *La Politia*, che perpetuava il toponimo dell'antica *curtis* e del quale ora non rimane più traccia. Distava da Borgo un *milliare* e mezzo ed era attraversata o delimitata dalla via per Castellina, quella per Soragna, dalla *Rovachula vetus* (con ogni probabilità l'attuale fosse Rovacchiotto): era

⁴⁸ Le distanze da Borgo sono indicate da testi locali, chiamati a descrivere la proprietà del monastero nel 1472, nel corso di un'inchiesta condotta da Giovanni Francesco Bottigella, vescovo di Cremona, di cui parlerò più a fondo in seguito. Il verbale dell'inchiesta è conservato a Pavia, Biblioteca Universitaria, Pergamene Robolini, n. 126. Un *milliarium* parmense equivale a m. 1.480,400: V. BANZOLA, op. cit.

⁴⁹ A.S.M., cart. 677, fasc. 280 r, doc. 1372, 15 febbraio.

⁵⁰ A.S.M., cart. 678, fasc. 280 s, doc. 1428, 21 luglio.

quindi situata tra la *possessio* di Chiusa ad ovest, di Lodispago e Toccalmatto a sud e sud-est, mentre ad est confinava con la tenuta di Cerro dei Gerosolimitani di Parma.

Dei primi contratti d'affitto è rimasto solo qualche esempio: il più antico conservatosi fu stipulato il 9 maggio 1372 a Borgo S. Donnino tra la badessa Antonia *de Bellingeriis* e Bertono e Gardono *de Ballono*, figli del fu Amadeo, Rolando di Pasino e Giovanni di Giovannello Calvi, tutti abitanti della *villa* della Parola⁵¹. Il formulario dell'atto è in certo modo oscillante, specie nella scelta dei vocaboli giuridici; il che mi pare significativo di una fase di transizione tra l'antico, generico contratto di investitura *ad fictum* e la locazione novennale, più precisa nei termini e negli obblighi assunti dalle parti. La badessa dunque *investivit* della possessione i concessionari; ma subito dopo il notaio, riferendosi al contenuto dell'atto, ricorreva a termini quali « *fictalizia et locacio* » dal significato diverso, più limitato dell'antica investitura: non era prevista ad esempio la possibile alienazione del diritto di locazione neppure previa licenza del proprietario⁵², sebbene si ammettesse ancora il trasferimento del possesso in linea ereditaria. Gli investiti, o meglio *aquistantes*, come dice l'atto, ricevono dunque in questo caso tutte le terre del monastero, « *laborativa, casamenta, pergolatum, pratum et saldia* » site « *in pertinentiis* » della villa di Parola per 9 anni, a partire dal marzo 1372, per un fitto annuo di 52 fiorini d'oro (al consueto computo di 32 soldi per fiorino), da versarsi in due rate: 26 fiorini alla Madonna d'agosto e 26 alla Madonna di marzo. Il canone doveva essere pagato a Pavia, nella abitazione della badessa; nei periodi di guerra gli affittuari erano tenuti a corrispondere solo una parte del canone, corrispondente ai frutti realmente goduti⁵³. Gli *aquistantes* si impegnavano poi precisamente a non « *incidere* » alcun albero di qualsiasi specie, esistente nelle terre affittate, ad « *alevare arbores* », oltre al consueto e generico dovere di migliorare e non peggiorare la *fictalizia*. Probabilmente, l'atto esaminato costituisce il rinnovo di una locazione già in essere

⁵¹ A.S.M., cart. 677, fasc. 280 r; il notaio rogatario è Simone *de Ardenghis* di Borgo S. Donnino.

⁵² In realtà però ciò doveva verificarsi piuttosto frequentemente come del resto si vedrà meglio in seguito anche nel caso di questa stessa locazione. Alcuni membri della famiglia Calvi di Castel Torello della Parola erano già concessionari del monastero fin dal 1294: L. CHIAPPA MAURI, op. cit., tabella 14.

⁵³ Tale clausola diverrà comune nel secolo seguente e sarà tra le cause invocate dal monastero per giustificare la bassa redditività dei beni parmensi.

nel novennio o decennio precedente, dato che un documento del 1362 ci informa che Bertono *de Ballono* ed il figlio Iacopo, sacerdote della chiesa di S. Giorgio dei Pallavicini di Borgo⁵⁴, avevano acquistato da Giovanni *de Fuxio* una quota dell'investitura concessa dal monastero di S. Maria Teodote per certe terre a Rolando Calvo e nipoti e a Bertolletto *de Fuxio*, la cui quota Giovanni aveva ereditata. Il trasferimento era stato approvato dalla badessa, che aveva confermato alle medesime condizioni (che purtroppo non vengono precisate) l'investitura a Bertono e Iacopo per la quota loro spettante⁵⁵.

Il 15 novembre 1371 era stata anche affittata per nove anni a Iacobino, Donnino e Antonio, figli de fu Bertolino Bianchi, e Ansaldo di Andriolo *de Ansaldis*, tutti di Toccalmatto⁵⁶, tutte le case, i prati, i sedimi, le vigne, le terre arative, i *saldi*, i boschi, le decime ed i fitti, le pensioni, insomma tutte le proprietà ed i diritti del monastero concernenti il territorio di Toccalmatto, per 60 fiorini d'oro all'anno. Purtroppo non sappiamo altro del contratto: l'atto di concessione non si è conservato e la menzione di esso è contenuta nella fideiussione prestata per gli affittuari dai *domini Lanolus Mezadrus*, figlio del fu Simone, e *Pezinus* dei Capitanei *de Sucre*, entrambi di Borgo, al notaio Nicola *de Ansaldis*, stipulante l'atto a nome della badessa di S. Maria Teodote⁵⁷.

Infine, ultimo atto del XIV secolo, nel 1390 la possessione della Polizia di 170 biolche veniva affittata, insieme ad una casa ubicata nella vicinia di S. Michele di Borgo S. Donnino, da Antonio Lupi di Soragna, sindaco del monastero (dove in quegli anni era badessa Tomaina Lupi, sua consanguinea) ad Andrea *de Carissimis* di Borgo S. Donnino. Il canone ammontava a 20 fiorini d'oro, 2 libbre di cera, 2 paia di capponi, da versarsi in due rate, una ad agosto ed una a marzo. Nell'atto

⁵⁴ Iacopo *de Ballono* viene citato anche in un altro documento del 1366, 8 luglio (A.S.M., cart. 677, fasc. 280 r): quale sindaco e procuratore del monastero deve presentare al preposito e ai canonici di Borgo S. Donnino Iacopo e Giovanni *de Mussinis* di Parma, appena nominati il primo rettore e ministro della chiesa di S. Maria di Borgo e titolare del beneficio istituito presso la stessa chiesa da un certo Mazia, il secondo titolare del beneficio costituito all'altare di S. Ilario della stessa chiesa dal fu Rolandino *Marescalchus*.

⁵⁵ A.S.M. cart. 677, fasc. 280 r, doc. 1362, 9 novembre.

⁵⁶ Alcuni Bianchi, così come un *de Ansaldis* di Soragna, erano concessionari del monastero già alla fine del XIII secolo: L. CHIAPPA MAURI, op. cit., tabella 14

⁵⁷ A.S.M., cart. 677, fasc. 280 r, doc. 1372, 15 febbraio. Anche i Mezzadri erano concessionari del monastero già alla fine del Duecento: ivi, tabella 14.

si precisava che la concessione era da considerarsi valida, malgrado l'impegno, assunto in precedenza da Antonio, di affittare la possessione per un canone di poco inferiore al precedente affittuario *Gaudus Ferandus*⁵⁸.

Dai dati, seppure scarsi, forniti dai documenti dell'ultimo trentennio del Trecento si può cercare di ricostruire, limitatamente per i beni parmensi, le linee generali della politica economica attuata dal monastero in questo scorcio di tempo: il fatto determinante a mio parere è costituito dalla suddivisione della proprietà in varie possessioni, per la cui gestione si ricorre all'affittuario-intermediario, che corrisponde al monastero un canone prevalentemente in denaro. Mi sembra rilevante poi il fatto che questi grossi affittuari non appartengano ad alcuna consorteria potente a livello politico, anche se ovviamente dovevano far parte dell'élite economica locale. Naturalmente è impossibile sapere se la propensione dell'abbazia a stringere rapporti con questi affittuari « medi » rispondeva a una precisa scelta o fosse semplicemente determinata dalle circostanze e dal caso: si può solo notare che il monastero continuava con attenzione una tendenza inaugurata fin dalla fine del XIII secolo; l'abbazia cercava cioè di evitare in ogni modo, almeno per le proprietà del parmense, di stringere rapporti con potenti, o, secondo le formule notarili, con « capitanei, valvassori, servi, loci et homines religiosi »⁵⁹. Forse rispondeva a questa impostazione economica la stessa suddivisione in possessioni, che comportava ovviamente canonici e capitali d'impiego accessibili a un più largo ventaglio di individui.

La documentazione rimane poi muta per circa un cinquantennio, fino al 1420-1. Sembra che nel frattempo la situazione economica generale dell'abbazia si sia deteriorata: nel 1391, in una supplica a Gian Galeazzo Visconti, perché il monastero venisse sottoposto a tassazione solo in Pavia, sulla base dell'estimo generale, che comprendeva tutti i beni dell'ente, e non anche a Parma per le terre site in quel contado, le monache si lamentavano che « solitum erat esse ex ditioribus Papie, nunc ex pauperibus, propter litigia maxima, ita quod oportuit omnes pos-

⁵⁸ Archivio di Stato di Pavia, Archivio Notarile, Notaio Giorgio Isembardi, 1390, B. 15866.

⁵⁹ Anche nel caso di Iacopo *de Ballono*, sacerdote rettore della chiesa di S. Giorgio dei Pallavicini di Borgo, si precisa che la conferma della locazione di cui si è parlato prima, è concessa a Iacopo « suo nomine tantum et non nomine alicuius ecclesie ».

sessiones quas habent in enphiteosim dare usque decem annos. . . causa habendi denarios ex quibus integraliter receperunt ad terminum fictuum ita quod nichil restat ad solvendum », e che loro rimaneva solo una « possessiuncula qua sustentantur »⁶⁰. Probabilmente, la supplica descrive in modo eccessivamente fosco la situazione economica del monastero al fine di ridurre le taglie imposte dal Visconti; d'altra parte bisogna però ricordare che gran parte degli enti ecclesiastici lombardi versavano in questi anni in serie difficoltà finanziarie, motivate, tra l'altro, anche dalla forte pressione fiscale cui erano sottoposti da parte del potere sia politico sia ecclesiastico.

Dagli anni 20 del XV secolo la documentazione dunque ricomincia: nel 1421 la badessa Margherita *de Zabarellis* di Padova nomina Ferandino *de Ferandis* a ricoprire il beneficio della cappella di S. Ilario, istituito nella chiesa di S. Maria di Borgo. Uno dei sindaci del monastero, delegati a presentarlo al pievano locale, è Giovanni *de Ferandis*⁶¹ che, l'anno seguente, diventa affittuario del monastero⁶². Il contratto d'affitto, rogato dai notai Andrea *de Bozetis* e Giovanni *de Putheo*, entrambi di Parma, ma « nunc habitatores » del *castrum* di Brescello, fu stipulato il 1° dicembre 1421 a Brescello tra Giovanni *de Ferariis* di Zenevreto, sindaco, procuratore, fattore e « negotiorum gestor » del monastero per i beni del parmense e di Zenevreto, e Giovanni *de Ferandis*, figlio di Rolando, di Borgo, e Melchiorre *de Tuschis*, cittadino di Parma, ma temporaneamente abitante a Brescello. A costoro, ai loro eredi e « cui seu quibus dederint » venivano locate per 9 anni a partire dal S. Martino precedente (12 novembre) « res et bona » del monastero siti nel territorio di Toccalmatto, ossia « fictos, decimas, tertios, quartos et . . . inficteosis fictum et pensiones et terras laboratas, prata, saldias, vidatas, paschulatas, boschias, valles et alias cuiuscumque conditionis », oltre alle case e gli orti « de casamentis » ubicati nel *castrum* di Borgo, con la sola eccezione delle *domus* abitate dal sacerdote officiante nella chiesa di S. Maria ed eventualmente, qualora si fosse recata a Borgo, dalla badessa. Il canone annuo ammontava ad 80 lire imperiali per i primi tre anni della locazione (al momen-

⁶⁰ A.S.M., cart. 678, fasc. 280 s, doc. 1391, 30 marzo. Per le vicende di questi anni del monastero, cfr. F. GIANANI, op. cit., p. 68.

⁶¹ A.S.M., cart. 678, fasc. 280 s, doc. 1420, 28 dicembre.

⁶² Ivi, doc. 1421, 1 dicembre. Anche i Ferandi erano concessionari del monastero già nel 1305.

to della stipulazione del contratto venivano versate 50 lire, in acconto sul fitto del primo anno) e di 90 lire per gli altri sei, da versarsi nell'ottava di San Michele (29 settembre). Naturalmente veniva escluso il pagamento del canone o una sua riduzione qualora una guerra o il « *divinum iuditium* » con la grandine o la tempesta avessero impedito il pieno godimento o il completo sfruttamento della possessione. Seguivano nell'atto numerosi patti speciali che mi paiono particolarmente interessanti per illuminare lo stato della possessione dopo gli anni di crisi seguiti alla morte di Gian Galeazzo. Gli affittuari si impegnavano, a loro spese, ad *allevare* viti intorno ai casamenti di Toccalmatto e nelle « vinee guaste », rovinate o invecchiate. Questi vigneti di nuovo impianto o rinnovati, alla fine dei nove anni, sarebbero rimasti al monastero, senza alcun risarcimento, così come nessun rimborso era previsto per lo scavo di fossati, per il taglio di cespugli (« *ronchando et incidendo cexas* »), per mettere o rimettere a coltura terreni incolti (« *zerbando seu spazando ipsas terras* »).

Il rimborso, per mezzo di detrazioni sul canone annuo, era invece previsto per le spese effettuate per mantenere o riattare le case « *de cupis* », ossia murate o coperte di tegole, site nel *castrum* di Borgo, e per la costruzione di rustici (*cassine, barche, stalle e fienili*), case *palleate* sparse nelle campagne « *pro usu mezadrorum, massariorum vel laboratorum* ». Il rimborso di tutte le migliorie, valutate da arbitri scelti dalle parti, doveva essere improrogabilmente effettuato al termine della locazione o, meglio ancora, essere compensato, anno per anno, con detrazioni sul canone. I conduttori erano poi tenuti ad offrire cibo e bevanda ai fattori del monastero, qualora si fossero recati a Borgo e veniva nuovamente ribadito che, nella stessa circostanza, avrebbero dovuto lasciare a disposizione della badessa le case vicine alla chiesa. Il 12 ottobre dell'anno seguente, 1422, lo stesso Giovanni, insieme ad un altro *de Ferandis*, Alberto, prendeva in affitto per 18 lire imperiali anche la possessione della Polizia⁶³.

Come sembra di poter rilevare dalle clausole speciali contenute nell'atto del 1421, i *conductores* avevano intenzione di operare una vasta ristrutturazione (probabilmente mai effettuata però) delle terre prese in affitto, certo malridotte ed inselvatichite durante gli anni tormentati seguiti alla morte di Gian Galeazzo. Avevano in animo evidentemente

⁶³ La notizia dell'atto è riportata nella già citata inchiesta del 1472.