

## SAGGI

LA LUNGA DURATA DEL *CENSUS RESERVATIVUS*.  
FORME DI CREDITO E CONTRATTI AGRARI  
TRA MEDIOEVO ED ETA' MODERNA (\*)

La storiografia del XX secolo si è caratterizzata per un'attenzione crescente ai problemi linguistici e alla storia dei concetti, tanto che negli anni '70, sotto la spinta di un articolato rinnovamento epistemologico delle scienze sociali, si è potuto parlare di un vero e proprio *linguistic turn*, mentre d'altra parte giungeva a maturazione critica la *Begriffsgeschichte*, che aveva trovato il suo terreno di incubazione soprattutto nell'ambito degli studi filosofici tedeschi e che nello stesso volgere di tempo allargava il suo raggio d'azione anche ad altri settori disciplinari (1). Gli storici del diritto più avvertiti hanno tenuto ben presente questa lezione e, in specie, le difficoltà insite nella ricostruzione e nella contestualizzazione degli istituti giuridici. Com'è noto, un momento particolarmente acuto di riqualificazione dottrinale e di risignificazione lessicale si ebbe negli anni della rinascenza medievale, quando al confronto con la testualità classica le esperienze giuridiche vennero in qualche modo reinterprete nell'intento di adattare ai modelli istituzionali ricevuti da un'antichità considerata come pura fonte di diritto.

A titolo di esempio si possono richiamare qui le pagine che Robert Feenstra ha dedicato all'analisi dell'istituto giuridico dell'enfiteusi, la cui storia si dipana dall'età greca fino ai nostri giorni; come sottolinea l'eminente storico dei Paesi Bassi, "depuis la renaissance du droit romain au XII<sup>e</sup> siècle on

---

(\*) Questo lavoro scaturisce da un progetto di ricerca su "Politica e finanza nell'età moderna", finanziato con un assegno triennale dal Dipartimento di scienze storiche e sociali dell'Università di Salerno, sotto la direzione del prof. Eugenio Di Rienzo, che qui ringrazio.

(1) Per un'informazione generale si rimanda a H. LEHMANN – M. RICHTER (eds), *The Meaning of Historical Terms and Concepts. New Studies on Begriffsgeschichte*, Washington D.C., German Historical Institute, 1996; E. A. CLARK, *History, theory, text: historians and the linguistic turn*, Cambridge, Harvard University, 2004; G. M. SPIEGEL (ed), *Practicing history: new directions in historical writing after the linguistic turn*, London & New York, Routledge, 2005.

a également employé ce terme pour désigner des rapports juridiques qui différaient considérablement de ceux envisagés par les textes du *Corpus iuris civilis*”. Nello specifico, Feenstra si chiede dunque se l’istituto qualificato in questi secoli come enfiteusi non fosse frutto della trasformazione di un’istituzione già esistente, ipotizzando che l’assimilazione sinonimica con il termine *Erbpacht* si sia operata solo *a posteriori*, fermo restando naturalmente il fatto che ad essa non venivano applicate le regole della codificazione giustinianea; la parola *Erbpacht*, egli chiarisce preliminarmente, “indique à l’origine quelque chose de non-romaine: un simple bail héréditaire que, dans beaucoup de cas, on pourra aussi qualifier de bail à cens (en allemand ‘Erbleihe’)” (2).

Si tratta, come vedremo, di un chiarimento denso di significati per il nostro discorso. Per abordare “le problème de la terminologie”, Feenstra pone la “condition d’être prudent” e come soluzione per uscire da “cette incertitude” egli elabora intelligentemente un *idealtypus* che serva come punto di riferimento nell’analisi delle fattispecie giuridiche concretamente rilevate; non è possibile ora seguire nel dettaglio la sua disamina, ma come criterio di massima è d’obbligo segnalare l’ampio e circostanziato ricorso alla teoria del dominio diviso, che al tornante del XII secolo doveva informare profondamente la disciplina giuridica relativa ai rapporti reali di godimento (e non solo) (3).

Prima di concludere questo cenno introduttivo a una problematica fondamentale per la comprensione dell’esperienza giuridica medievale fondativa del diritto moderno, meritano di essere qui ricordate anche le parole che Bruno Andreolli pone a conclusione della sua breve ma efficace ricostruzione di un altro istituto spesso associato con l’enfiteusi, che si è caratterizzato nella

(2) R. FEENSTRA, *L'emphitéose et le problème des droits réels* in *La formazione storica del Diritto moderno in Europa*, III, Firenze, Olschki, 1977, pp. 1295-1320; la citazione è a p. 1297.

(3) Lo stesso FEENSTRA vi ha dedicato alcuni importanti saggi, ai quali si rimanda anche per la bibliografia: R. FEENSTRA, *Duplex dominium* in J. A. ANKUM – R. FEENSTRA – W. F. LEEMANS (eds), *Symbolae iuridicae et historicae Martino David dedicatae*, I, Leiden, E. J. Brill, 1968, pp. 55-71; IDEM, *Les origines du dominium utile chez les Glossateurs (avec une appendice concernant l’opinion des ultramontani)* in R. FEENSTRA – J. H. A. LOKIN – N. VAN DER WAL (eds) *Flores legum H. J. Scheltema Antecessori groningano oblata*, Groningen, Wolters – Noordhoff, 1971, pp. 49-93. Recentemente è ritornato sul tema con: *Dominium utile est chimera: Nouvelles réflexions sur le concept de propriété dans le droit savant (à propos d’un ouvrage récent)* in «Tijdschrift voor Rechtsdeschiedenis», 1998, pp. 381-397; *Les origines du dominium d’après Grotius et notamment dans son Mare Liberum* in *Homenaje al profesor Alfonso García-Gallo*, tomo I, Madrid, Universidad Complutense, 1996, pp. 179-190; *Expropriation et dominium eminens chez Grotius* in *L’expropriation*, I, Bruxelles, De Boeck Université, 1999, pp. 133-153; tutti e tre ora raccolti in R. FEENSTRA, *Histoire du droit savant (13<sup>e</sup> – 18<sup>e</sup> siècle). Doctrines et vulgarisation par incunables*, Aldershot (Hampshire), Variorum Ashgate, 2005.

sua lunga evoluzione storica per la sua “anfibologia semantica”, il contratto di livello:

Nella forma di contratto agrario stipulato con non coltivatori e soprattutto tramite l'introduzione della durata perpetua, il livello tornava [dopo il XII secolo] a giustapporsi all'enfiteusi, come nel periodo della sua nascita e della sua prima utilizzazione. Tale processo, riscontrabile, d'altra parte, anche nelle locazioni stipulate con affittuari coltivatori, non è privo di significato, in quanto evidenzia una realtà giuridica ormai inadeguata e costretta sempre più a cedere il passo a forme negoziali nuove e sostanzialmente diverse dalle precedenti, come l'affitto, la colonia parziaria e la mezzadria. In un nome, in una parola priva ormai di referenze sue proprie, in un significante vuoto di significati specifici, si concludeva così la vicenda di un contratto, che aveva avuto gran parte nella storia sociale, giuridica ed agraria dell'alto e del pieno Medioevo italiano (4).

La complessità e l'articolazione polisemica raggiungono un vertice difficile da eguagliare per quanto riguarda l'interpretazione di uno degli istituti più controversi per la sua natura giuridica e per le sue funzioni economiche: il censo. Va detto subito che uno dei problemi principali è stato ingenerato proprio dai ripetuti tentativi di interpretare unitariamente le varie *species* afferenti all'ipotetico *genus* del *census*, ovvero dal proposito di ricondurre a una matrice unitaria i diversi istituti giuridici che facevano appello al termine *census*; in tal caso, però, i concetti generali che sono stati elaborati si sono rivelati piuttosto evanescenti e poco operativi sul piano della concreta ricerca, proprio perché le pratiche economiche che in vario modo utilizzavano lo stesso nome spesso non erano riconducibili a una matrice unitaria, se non entro certi limiti che sono sempre stati ampiamente travalicati (5).

Naturalmente, al problema della polisemia di uno stesso termine e della sua traduzione dal latino o dal greco in volgare si aggiunge quello, non meno complesso, del confronto e dell'assimilazione delle varie lingue volgari, che rende oltremodo complicata qualsiasi analisi di tipo onomasiologico. Nell'ambito del campo semantico del termine *census*, ad esempio, si sovrappongono senza mai

---

(4) B. ANDREOLLI, *Il contratto di livello* in ID., *Contadini su terre di signori. Studi sulla contrattualistica agraria nell'Italia medievale*, Bologna, CLUEB, 1999, pp. 39-67.

(5) Per gli aspetti metodologici, in generale, si rimanda a S. ULLMANN, *La semantica. Introduzione alla scienza del significato*, Bologna, Il Mulino, 1966; R. KOSELLEK, *Futuro passato. Per una semantica dei tempi storici*, Genova, Marietti, 1986.

combaciare perfettamente i termini francesi *bail à cens*, *censive*, *bail à rente*, *rente de bail d'héritage*, *rente foncière*, *rente constituée*, i tedeschi *Rente*, *Zins*, *Erbzins*, *Erbpacht*, *Erbleihe*, l'inglese polivalente *Annuity*, gli spagnoli *censal* e *violarios* con i corrispondenti catalani, gli italiani *censo consegnativo*, *riservativo*, *dominicale*, *apostolico*, o *rendita fondiaria*, *perpetua*, *vitalizia*, e altri ancora se ne potrebbero aggiungere per ogni lingua e vernacolo regionale. Da questo punto di vista bisogna in via cautelativa tener presente che la differenziazione linguistica è anche il più delle volte una differenziazione di pratiche e consuetudini locali, per cui la traduzione di un termine con un altro non sempre, anzi raramente, si rende possibile, poiché discipline economiche somiglianti contengono spesso variazioni anche notevoli; si tratta di problemi che gli studiosi finora, anche per ostacoli oggettivi, non sono stati in grado di affrontare in maniera adeguata e per i quali ci si augura che la facilitazione anche telematica degli scambi possa consentire di raggiungere dei risultati entro tempi non lunghi, previo comunque un lavoro di ricognizione delle fonti piuttosto meticoloso.

Questo saggio è dedicato all'analisi delle interpretazioni e delle ricostruzioni elaborate in relazione a un istituto giuridico specifico, il *census reservativus*, dalla storiografia del XX secolo; ritengo tuttavia opportuno iniziare il discorso analizzando brevemente il capitolo dedicato da Wilhelm Endemann al *Rentenvertrag* nell'ambito dei suoi studi sulle dottrine economiche e giuridiche romanistico-canonistiche pubblicati in due volumi negli anni 1879 e 1883 (6), in un ambiente culturale contrassegnato da una parte da quella che può essere definita la scuola storica tedesca dell'economia, la quale doveva condurre a un significativo rinnovamento euristico rispetto al modello analitico proposto dai cosiddetti economisti classici, e dall'altra, più specificamente, dai contributi relativi alla compravendita di rendite e alla sua origine, che avevano portato a risultati diversificati attraverso i lavori dell'Arnold e dello Stobbe per giungere in quegli stessi anni a una ulteriore sistemazione con il

---

(6) W. ENDEMANN, *Studien in der römisch-kanonistischen Wirtschafts- und Rechtslehre bis gegen Ende des Siebzehnten Jahrhunderts*, Berlin, verlag von J. Guttentag (D. Collin), 1879 e 1883; il capitolo relativo al *Rentenvertrag* si trova nel secondo volume alle pp. 103-157. Di quest'opera è ora disponibile una ristampa, Aalen 1962; sull'Autore vedi C. BERGFELD, *Nationalökonomie und Handelsrecht bei Wilhelm Endemann* in J. F. KERVÉGAN (hrsg.), *Wirtschafts und Wirtschaftstheorie im Rechtsgeschichte und Philosophie – Économie et theories économique en histoire du droit et en philosophie* (Kongress im Wetzlar, 2-4 mai 2002), Frankfurt am Main, Klostermann, 2004.

saggio di Gobbers riguardante la relazione del *Rentenkauf* con l'istituto dell'*Erbleihe* (7).

Proprio in apertura del capitolo dedicato al *Rentenvertrag*, subito dopo aver brevemente ricordato l'importanza del contratto di rendita/censo per la comprensione dell'economia medievale e moderna e gli studi che ad esso erano stati dedicati, l'Endemann con stringata efficacia formula una precisazione che non mi pare sia stata recepita dagli autori successivi e che invece va tenuta assolutamente presente; egli afferma con nettezza che l'ipotesi, allora avanzata, dell'origine del contratto di rendita dall'enfiteusi romana doveva essere rigettata e che, al limite, delle analogie potevano essere individuate tra questa (l'enfiteusi romana) e il *census reservativus*. D'altra parte, egli continua, già i canonisti avevano individuato la differenza tra i due istituti e avevano allontanato dal considerare il contratto di rendita/censo come una diramazione o uno sviluppo dell'enfiteusi romana, mentre sul piano della dottrina si sarebbe potuto instaurare un confronto più consono con l'istituto dell'*Erbleihe*.

Come vedremo tra breve, l'analogia tra enfiteusi romana e *census reservativus* non è del tutto fondata, tuttavia qualora fosse stata tenuta presente dagli studiosi avrebbe potuto suggerire il reperimento di luoghi testuali fondamentali, ma di solito trascurati; così come sarebbe stato certamente consigliabile che si fosse prestato ascolto all'avvertimento degli storici tedeschi, ripreso dall'Endemann, di non considerare il contratto di rendita/censo come uno strumento creato per aggirare il divieto canonistico dell'usura. Occorre tralasciare adesso le altre pur interessanti osservazioni di carattere generale, per concentrarci sulla bipartizione fondamentale del contratto di rendita tra *census reservativus* e *census consignativus*, ricevuta dagli autori cinque-seicenteschi che costituiscono l'ossatura dell'indagine, seguiti dall'Endemann spesso in maniera fin troppo pedissequa, senza tenere conto adeguatamente del lavoro di concettualizzazione e di elaborazione che essi avevano compiuto, a volte sovvertendo o altre volte semplicemente reimpostando i risultati e la morfologia testuale delle dottrine precedenti. Prima di proseguire, in applicazione delle precauzioni metodologiche che sono state richiamate in apertura del sag-

---

(7) O. STOBBE, *Zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufs* in "Zeitschrift für deutsches Rechts und deutsche Rechtswissenschaft", XIX, 1859, pp. 178-217; W. ARNOLD, *Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten: mit Urkunden*, Basel 1861 ( ripr. Aalen, Scientia, 1966); J. GOBBERS, *Die Erbleihe und ihr Verhältnis zum Rentenkauf im mittelalterlichen Köln des XII. – XIV. Jahrhunderts. Nach Urkunden* in "Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte" (GA), 4, 1883, pp. 130-214.

gio, è necessario delineare il nucleo essenziale delle due figure giuridiche, senza preoccuparci per il momento delle loro fonti normative e della loro realtà storica; in linea generale, il *census reservativus* si ha quando un proprietario cede un suo bene immobile riservandosi una rendita ovvero il diritto alla percezione di una rendita, mentre con il *census constitutivus seu consegnativus* il proprietario costituisce una rendita su un proprio bene a favore di un creditore.

Conformemente alla letteratura tradizionale, l'Endemann sottolinea che, a differenza del *census consegnativus*, il *census reservativus* non ha ingenerato particolari problemi nelle controversie sull'usura, ma egli non si ferma in tal caso a questa acquisizione e amplia il discorso allo spettro complessivo delle rendite medievali e moderne, osservando che vi erano altri rapporti giuridici che avevano una sostanziale analogia con il *census reservativus*; tra questi annovera, ad esempio, il feudo, che si fondava sulla concessione o trasferimento di beni con la riserva di prestazioni in generi, denaro e servizi, e il diritto di decima, per cui la chiesa si guardava bene dal pronunciare una condanna che avrebbe potuto ledere i propri interessi economici. Anzi gli enti ecclesiastici, pur essendo ammoniti per le esagerazioni e i casi di simonia, non pare fossero preoccupati per le loro pratiche consuetudinarie che consistevano nella riserva di una rendita, segnatamente con la concessione di benefici; pertanto, il *census reservativus* appare un negozio giuridico irreprensibile, come le donazioni, le compravendite, e altre forme idonee per la fondazione di un diritto alla percezione di una rendita.

L'Endemann ritorna dunque su quel nodo teoretico aggrovigliato rappresentato dalla relazione tra *census reservativus* ed enfiteusi romana, per sottolineare questa volta non la loro analogia ma la loro differenza fondamentale, dovuta al fatto che con la costituzione di enfiteusi il *dominus* concedeva solo il *dominium utile*, mentre con il *census reservativus* si cedeva il vero e proprio *dominium directum*, riservandosi unicamente il diritto alla percezione di una rendita. Si tratta qui di un luogo concettuale con riferimenti testuali ben precisi ed è grave torto da parte della storiografia successiva (tranne rare eccezioni che diremo) averlo trascurato; come si è detto, la teoria del dominio diviso svolse un ruolo cruciale per l'interpretazione giuridica della contrattualistica medievale e trovò nel caso del *census reservativus* una delle applicazioni più estreme e caratterizzanti. Per questo aspetto specifico, l'Endemann segue in particolare la trattazione di Juan Azor (1535-1603) e in tal guisa riesce a fornire anche l'indicazione sommaria delle fonti canonistiche più importanti; tuttavia, egli non presta l'attenzione necessaria e incorre in alcuni errori, ripetendo malamente il discorso del gesuita spagnolo. Infatti, pur indicando (o

meglio ripetendo) il titolo *de religiosis domibus* del *Liber extra*, afferma che i Glossatori non hanno svolto in proposito alcuna considerazione di rilievo mentre invece, come già segnalato dall'Azor (8), Bernardo da Parma aveva glosato chiaramente il capitolo *Constitutus*, con precisazioni che sono risultate fondamentali per la dottrina successiva in argomento; appropriato è anche il riferimento a quell'altro luogo testuale fondamentale rappresentato dalla rubrica *de locato & conducto*, ma errata è la citazione del capitolo 6 che potrebbe far pensare a un refuso, ricorrente però più di una volta. Nel complesso, dunque, l'Endemann, che rinvia anche in generale alle trattazioni dei Sommistis in materia di enfiteusi, riprende le informazioni e lo schema generale elaborato dall'Azor, senza però controllare accuratamente le fonti giuridiche da questi citate e che, d'altra parte, si potevano ritrovare segnalate dagli altri autori cinque-seicenteschi.

Pur con questi limiti, le indicazioni fornite in tal caso potevano evitare molti equivoci se fossero state tenute presenti dagli autori successivi. Più frequentata dalla storiografia novecentesca è stata, invece, la questione, a volte surrettizia, relativa alla possibilità di costituire censi *de novo* oppure di consentire solo la compravendita di rendite già costituite, questione che riguardava direttamente la natura del *census reservativus* e sulla quale anche l'Endemann si sofferma con considerazioni pertinenti, ma non sempre condivisibili, che sono state poi sostenute pressoché da tutti gli studiosi seppur con sfumature diverse. In fondo, si è a lungo ripetuto, ogni censo antico è stato una volta un censo *de novo*, per cui le polemiche suscitate in proposito sin dalla fine del Duecento potrebbero risultare incomprensibili qualora non si abbia ben presente il meccanismo di alienazione delle rendite che nutriva l'economia medievale; dalla semplicistica considerazione di questa questione derivava l'altro errato convincimento secondo cui il *census reservativus*, come negozio giuridico che realizzava un investimento di capitale a scopo di lucro, fosse sostanzialmente assimilabile al *census consegnativus*, ferma restando la loro diversa natura giuridica. Un'altra questione, questa, che merita certamente una trattazione più ampia e approfondita di quanto non si sia fatto finora; ad ogni modo, l'anticipazione del discorso al lavoro dell'Endemann ha consen-

---

(8) *Institutionum moralium, in quibus universae quaestiones ad conscientiam recte, aut prave factorum pertinentes, breviter tractantur, tomus tertius. Auctore Ioanne Azorio Lorcitano, Societatis Iesu, Presbytero Theologo*, Lugduni, Sumptibus Jacobi Cordon & Petri Cavellat., M.DC.XXII, col. 649.

tito di fissare alcuni punti che possono essere assunti come una pietra di paragone per l'interpretazione della storiografia successiva.

Le ultime questioni appena toccate costituiscono un passaggio obbligato per cogliere i limiti del pur fondamentale lavoro dedicato agli inizi del Novecento da Robert Génestal al ruolo dei monasteri come stabilimenti di credito nella Normandia dei secoli XI-XIII, giovandosi peraltro degli studi pubblicati dal Delisle su un territorio per il quale è disponibile una documentazione di estremo interesse per quanto riguarda le transazioni economiche con obbligazione fondiaria, ove ebbe probabilmente una certa influenza la presenza normanna <sup>(9)</sup>, con pratiche consuetudinarie che è possibile rinvenire anche nell'Oltremania e nel Mezzogiorno d'Italia. Prima di entrare nel merito della questione, dunque, può essere utile sintetizzare l'apporto positivo dato da questa indagine per l'inquadramento dei rapporti giuridici nei quali si sostanziavano le relazioni economiche legate allo sfruttamento terriero <sup>(10)</sup>.

1) L'alto medioevo è caratterizzato dalla concessione di terre con riserva di un *census* (in denaro o in natura), al quale erano solitamente associati dei servizi (*corvée*) che ebbero un particolare sviluppo nel periodo carolingio;

2) si ha poi testimonianza di concessioni pignoratorie (*in vadimonium*) di terreni o altri beni da parte del proprietario, per il reperimento di denaro, le quali prevedevano generalmente il trasferimento dei beni e dei diritti ad essi pertinenti e potevano essere a tempo determinato, indeterminato o perpetuo;

3) altresì si ebbero dei prestiti in base ai quali i beni non venivano trasferiti e, pertanto, fungevano in qualche modo da garanzia per il denaro ricevuto;

4) nel XIII secolo si consolida la pratica che obbligava i beni del debitore senza trasferimento e con la sua prerogativa di riscattare il debito, mentre il creditore non avrebbe potuto pretendere il pagamento.

Entro queste coordinate può essere inteso il passaggio dal *vadimonium* alla *rente constituée*; si tratta di una evoluzione lenta, caratterizzata dal cambiamento generale delle condizioni giuridiche del possesso e dal venir meno di una serie di coartazioni concettuali. A questo punto, però, si rendono necessarie alcune puntualizzazioni per quanto riguarda la traduzione linguistica

<sup>(9)</sup> Vedi, ad esempio, E. Z. TABUTEAU, *Transfers of Property in eleventh century Norman law*, London Chapel Hill, 1988; S. HERMAN, *Medieval Usury and the Commercialization of Feudal Bonds*, Berlin, Duncker & Humbolt, 1993.

<sup>(10)</sup> R. GÉNESTAL, *Rôle des monastères comme établissement de crédit étudié en Normandie du XI<sup>e</sup> à la fin du XIII<sup>e</sup> siècle*, Paris, Arthur Rousseau Éditeur, 1901.

stica, se si vuole evitare il rischio di confusioni e fraintendimenti. L'espressione *wadio/vadimonium* non presenta particolari problemi di traduzione linguistica, essendo resa dal francese *gage* e dagli italiani *pegno/ipoteca*, mentre per la sua traduzione concettuale occorre contestualizzare attentamente la documentazione, tenendo presente lo *status* di coloro che stipulavano il contratto. Anche la traduzione del francese *rente constituée* con l'italiano *censo consignativo* risulta in linea teorica perfettamente comprensibile, ma in ambedue i casi è piuttosto problematica l'assimilazione di questi termini/concetti allo schema generale della compravendita di rendite.

Alquanto spinosa, invece, è la stessa traduzione linguistica del termine *census reservativus*, che non trova espressione nella documentazione normanna dei secoli XI-XIII e che non è facile rendere nel volgare francese; ancora più difficoltosa è la sua traduzione concettuale, dato che Génestal sembra identificare questo istituto peculiarissimo con le comuni *rentes foncières*. Seguiamo il suo discorso:

Quand on parle de rentes dans le droit français de la fin de l'ancien régime une classification s'impose en rente foncière et rente constituée: la première est la contre-prestation fournie en échange de la propriété d'une terre: le bailleur est censé s'être réservé sur l'immeuble un droit réel à une portion de revenus (*census reservativus*); la seconde est la contre-prestation fournie en échange d'un capital mobilier, c'est un droit personnel garanti par un immeuble et spécialement affecté au paiement des arrérages, sur lequel la rente est assignée (*census consignativus*). Il y a donc entre les deux rentes une double différence, l'une tenant à son mode de formation, l'autre au caractère du droit du crédi-rentier. De ces deux différences la première est aussi ancienne que la rente elle-même, la seconde au contraire n'existe pas avant le XVI<sup>e</sup> siècle (bien que dès le XIII<sup>e</sup>, comme nous le verrons, on arriva à donner à l'acheteur de rente, mais seulement par des détours et des clauses accessoires, une créance sur la personne du vendeur) (11).

Se l'argomentazione si fermasse qui non vi sarebbe nulla da eccepire, anzi si tratterebbe di una sintesi e di uno sviluppo molto chiaro delle nozioni che Génestal, d'altra parte, poteva trarre da alcuni manuali francesi di diritto privato, benché non tutti sarebbero d'accordo nell'assegnazione al titolare del censo consignativo di un semplice diritto personale garantito da un'immobile. Tuttavia, nell'approfondimento del discorso la questione si complica, attraverso

---

(11) Ivi, p. 88.

uno slittamento semantico e terminologico quasi impercettibile dal concetto di *census reservativus*, così chiaramente enunciato sul piano teorico, alla concreta funzione economica delle *rentes foncières*. Ascoltiamo il prosieguo:

À la distinction résultant du mode de création de la rente répond une distinction dans le rôle économique de l'une et de l'autre variété. La rente foncière est pour le crédit-rentier une mise en valeur d'un immeuble, quelque chose comme un bail à ferme perpétuel, pour le débi-rentier un moyen de se procurer des terres à cultiver pour un long temps et sans avoir à déboursier un capital pour l'acquisition. La rente constituée est pour le crédi-rentier un placement de capitaux mobiliers et pour le débi-rentier un emprunt à terme indéfini. On concevrait donc que la seconde pût nous intéresser à titre de mode de crédit, et que nous ne eussions pas à nous préoccuper de la première. La question n'est cependant pas aussi simple que cela. Supposons une rente déjà créée, par l'un ou l'autre mode d'ailleurs, mais ayant déjà une existence certain. Cette rente pourra comme tout autre immeuble faire l'objet d'une donation, d'une vente, d'un échange. Or qu'est-ce que la vente d'une telle rente, sinon l'échange d'un capital immédiatement versé contre le droit à la *pensio annua* payable par le tenant d'une terre, droit qui faisait jusqu'alors partie du patrimoine du vendeur? C'est l'échange d'une richesse actuelle contre une richesse future, donc une opération de crédit. Il n'y a pas lieu de distinguer entre la rente antérieurement existante et celle qui est nouvellement créée pour être vendue. Qu'importe au créancier que la rente qu'on lui vendait [avait] 10, 15, 20 années d'existence ou qu'elle prenne naissance au moment même du contrat? Il en résulte que nous devons étudier à la fois toutes les ventes de rente sans distinguer entre la foncière et la constituée. Mais s'il importe peu au créancier qu'on lui donne en échange de son capital une rente ancienne ou une rente nouvelle, il n'est pas de même du débiteur; seul pourra vendre une rente ancienne celui à qui il en est dû, celui qui est *dominus* de certains terres. Au contraire, la rente nouvelle peut être vendue par celui qui n'a que le champ qu'il cultive (12).

In questa pagina sono condensate alcune fra le principali questioni relative all'analisi della compravendita di rendite e si sarà certamente notata la ripetizione di quello che può ormai essere definito un luogo comune, ovvero la sostanziale assimilazione delle varie forme giuridiche relative alla costituzione e alla compravendita di rendite. Ma vediamo quali sono, nel dettaglio, le espressioni che tradiscono la sottile confusione operata dal Génestal. Nel passaggio precedente era stato esattamente affermato che il *census reservativus* è la controprestazione effettuata in cambio della *proprietà* di una terra;

---

(12) Ivi, pp. 88-89.

per quanto generica, come si è detto, questa è la formulazione precisa sul piano teorico. E tuttavia, al momento della concreta rappresentazione del negozio giuridico l'espressione *census reservativus* scompare per essere sostituita dall'espressione *rente foncière*; e infatti in tal caso non è più del censo riservativo che si parla, ma di una generica rendita fondiaria pagata dal contadino "pour un long temps". Non è casuale che Génestal indichi il debitore della rendita come un semplice "tenant" e ancora più importante, per comprendere la confusione creata, è che egli indichi il titolare della rendita come il "*dominus de certains terres*". Forse da questa prospettiva in controluce si riesce a spiegare meglio qual'è la specificità del contratto di censo riservativo: in tal caso, infatti, il debitore della rendita non è un "tenant" ma è diventato un vero proprietario terriero proprio in virtù del contratto di censo riservativo, mentre il creditore della rendita non è più *dominus* della terra (né utile, né eminente) ma precisamente il titolare di un diritto alla percezione di una rendita. Lo sforzo interpretativo compiuto da Génestal permette di cogliere anche come la questione relativa alla compravendita di rendite vecchie o nuove sia strettamente legata alla comprensione della specifica natura del *census reservativus*. Seguiamo ancora la sua argomentazione, che rivela una volontà insistita di discernere i fili della questione; il lettore noterà soprattutto come d'un tratto la *rente foncière*, che è il vero oggetto dell'analisi (per quanto confuso), venga identificata *tout court* con il *census reservativus*:

Donc, si nous ne devons point nous servir de la classification d'usage en rente foncière et rente constituées, mais seulement parler de vente de rentes, nous distinguerons dans ces opérations les ventes de rente *ancienne* et les ventes de rente *nouvelle*. Nous n'avons pas eu d'ailleurs à inventer cette distinction. Elle est déjà employée par les canonistes qui, ce plaçant à un point de vue voisin au nôtre, discutent au XIII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> siècles de la vente de rente. En droit canonique en effet, la légitimité du bail à rente foncière, du *census reservativus*, ne fait aucun doute, mais certains docteurs avaient soutenu que le fait de grever sa terre d'une rente perpétuelle en échange d'un capital constituait une opération usuraire. Cette doctrine fut rapidement abandonnée, cependant un des premiers commentateurs des Décrétales, Sinibaldus Fliscus, qui fut pape sous le nome d'Innocent IV, conseillait encore aux chrétiens de s'abstenir de cette opération suspecte (13).

In definitiva, Robert Génestal non riesce a districarsi da una situazione scientifica che allora era oggettivamente molto intricata e, come ulteriore giu-

---

(13) Ivi, p. 90.

stificazione delle lacune presenti nel suo lavoro, bisogna inoltre considerare che egli è stato uno dei primi a tentare di far quadrare le conoscenze teoriche allora disponibili con uno studio approfondito delle pratiche economiche; anzi, con le cautele necessarie, la sua indagine permette di comprendere meglio quale era la realtà che avevano in mente i canonisti del Duecento, i quali non avevano di mira l'elaborazione di una disciplina giuridica rinnovata, ma registravano e commentavano una situazione di fatto in cui non vi era una pratica delle rendite tipica e uniforme.

I documenti testimoniano la presenza di forme di rendita variegata, unite unicamente dalla presenza di un bene, generalmente immobile, obbligato alla fornitura di rendite; in questo contesto, l'identificazione delle rendite nuove con la *rente constituée* potrebbe ingenerare non pochi equivoci. Essa è stata favorita dalla interpretazione estensiva delle parole di Innocenzo IV, data dai canonisti successivi, e tuttavia il problema non è genericamente rappresentato dalla possibilità di comprare o vendere rendite vecchie o nuove, ma riguarda le modalità con cui le rendite nuove venivano costituite. Insomma, il pontefice di origine genovese non aveva certo in mente una pratica economica che potesse essere individuata ad esempio come *censo consegnativo / rente constituée*, ma evocava un caso specifico in cui la rendita veniva costituita su una persona o un bene terzi rispetto ai contraenti del contratto di compravendita di rendite. D'altra parte, tra le rendite cosiddette vecchie vi potevano anche essere rendite costituite mediante *census reservativus*, ma esse non erano naturalmente le uniche a circolare sul mercato, pur potendo essere considerate le più vantaggiose; di fatto, dunque, la vera differenza rispetto al passato, che era una differenza anche sostanziale, era dovuta alla maggiore circolazione di rendite vecchie e, soprattutto, al proliferare di rendite nuove, nell'ambito di un mercato finanziario che suscitava comprensibilmente sospetti crescenti da parte delle autorità religiose (14).

Nel 1955, come dodicesimo numero dell'importante collana "Affaires et gens d'affaires", che aveva ospitato studi fondamentali per la ricostruzione del-

---

(14) Un inquadramento di questi aspetti è offerto dal saggio di P. PETOT, *La constitution de rente au XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècle dans les pays coutumiers* in *Mélanges par MM. Boutaric, Connes, Petot, Stouff*, Paris, Editions Auguste Picard, 1928, pp. 59-81, dedicato proprio all'evoluzione della costituzione di rendita nei secoli XII-XIII, il quale, si noti, non menziona il *census reservativus*, mentre sottolinea l'influenza della pratica della *censive (rente foncière)* sulla *rente constituée*, distinguendo il *bail à rent* dal *bail à cens*; vedi anche H. LEGRAS, *Le bourgage de Caen: tenure à cens et tenure à rente (11<sup>e</sup>-15<sup>e</sup> siècle)*, Paris, Arthur Rousseau Éditeur, 1911.

l'economia commerciale e finanziaria medievale e moderna, apparve il lavoro di Bernard Schnapper sulla storia della *rente* come strumento di credito nel XVI secolo (15); in specie, lo storico francese concentrava l'attenzione sul processo di costruzione giuridica che aveva consentito alla *rente* di divenire un vero e proprio strumento di credito, sottolineando l'apporto dato in tal senso dal noto giurista francese Charles Du Moulin, che aveva mostrato in qual modo tale istituto si approssimasse all'ipoteca romana per il tramite della clausola di "fournir et faire valoir", in virtù della quale era consentito al creditore di recuperare il suo credito anche qualora i beni gravati dalla rendita non avessero più corrisposto i redditi necessari. Al fine di mettere meglio in luce la specificità di questa evoluzione, Schnapper tratteggia la situazione giuridica delle rendite prima del XVI secolo, per evidenziare che esse fino ad allora avevano avuto generalmente la funzione di investimenti a fondo perduto e non di strumenti di credito, appartenendo in sostanza al campo dello sfruttamento signorile; tuttavia, con una documentazione peraltro inadeguata, le sue argomentazioni e il suo sforzo definitorio presentano incertezze e lacune simili a quelle che si sono rilevate finora e forse a tratti anche più acute, poiché egli riceve la formulazione di un contratto che deve essere identificato evidentemente con il *census reservativus* (si noti che questa espressione non è presente nel testo), ma tuttavia non si risolve ad accettarla o a ritenerla credibile, piegando dunque, come aveva già fatto Génestal, sul più solido terreno delle tradizionali concessioni a censo.

Come vedremo, il nodo della questione risiede nel verificare se in tale contratto sia contemplata una cessione vera e propria dell'immobile con riserva di una rendita, ché in tal caso si tratterebbe di *census reservativus*, o se invece si tratti di una semplice concessione terriera, per cui il proprietario conserverebbe il dominio eminente. Data la natura della questione, che come segnala lo stesso Schnapper potrebbe essere considerata una sottigliezza ma è invece di importanza fondamentale per la caratterizzazione del contratto e per stabilire la posizione giuridica dei contraenti verso i terzi, ritengo opportuno riportare letteralmente i passaggi salienti:

Au XIII<sup>e</sup> siècle, les rentes comme les cens servent à exploiter des immeubles, les «héritages» ou «fonds de terre», bien plus qu'à réaliser une opération de crédit. Par ce système l'exploitation d'un fief ou d'une censive se fait de deux façons. Lorsque le titulaire du fief ou de la censive veut l'a-

---

(15) B. SCHNAPPER, *Les Rentes au XVI<sup>e</sup> siècle. Histoire d'un instrument de crédit* (Affaires et gens d'affaires, XII), Paris, S.E.V.P.E.N., 1957.

liéner, il peut la «bailler à rente» en ce réservant le droit de percevoir un revenu annuel représentant une portion plus ou moins grande des revenus de l'immeuble. L'opération, dont on connaît un exemple à Paris dès 1230, est identique à la concession en censive sous la seule réserve que le rentier ne pourra pas exiger le droit seigneuriaux. [...] Le bail à rente, comme la concession en censive, est donc l'aliénation d'un immeuble sur lequel le bailleur se réserve le droit de percevoir des arrérages annuels (16).

Già in questo passaggio si sarà notata la evidente confusione nella delimitazione del negozio giuridico in questione, dal momento che se vi è "alienazione" non si può ritenere che l'operazione sia identica a una concessione a censo; la caratterizzazione finale del "bail à rente" e della "concession en censive" come alienazione di un immobile in virtù della quale ci si riserva il diritto di percepire una rendita annua, potrebbe anche far pensare che lo Schnapper abbia voluto usare il verbo alienare in senso molto lato. Tuttavia, le argomentazioni immediatamente successive fugano ogni dubbio circa il palese errore di prospettiva in cui egli incorre, nel tentativo di individuare l'esatta natura giuridica del contratto, distinguendo il *bail à rente* dalla *constitution de rente*, ovvero dalla *rente constituée*, il che può considerarsi un retaggio dalla tradizionale distinzione tra *census reservativus* e *census consignativus*, ma con esiti sostanzialmente diversi:

Les rôles économiques du bail et de la constitution de rente sont différents. Le bail correspond au transfert de la détention d'un immeuble sur lequel le propriétaire se réserve le droit de percevoir une partie des revenus. Au contraire dans la constitution intervient l'idée de la jouissance d'un revenu contre remise d'une somme d'argent. Il serait absurde qu'à des rôles aussi différents ne correspondissent pas des pratiques et des techniques juridiques différentes. La différence la plus spectaculaire réside dans le taux de capitalisation (17).

A prescindere dalle motivazioni addotte per giustificare il differente tasso d'interesse tra i due negozi economici, peraltro non del tutto condivisibili, Schnapper si rende ben conto che esso non è sufficiente a caratterizzare la loro natura giuridica, per cui insiste opportunamente sui rapporti tra "créancier et preneur à rente", con una serie di interrogativi che mostrano bene la sua situazione psicologica, resta ad accettare l'esistenza di un contratto che

---

(16) Ivi, p. 42.

(17) Ivi, p. 50.

prevedesse la cessione “pleine et entière” della proprietà in cambio di una rendita, ovvero del *census reservativus*:

Mais la raison fondamentale de cette légèreté de la rente est la nature des rapports entre créancier et preneur à rente. Il ne faut pas oublier que le créancier d'une rente de bail d'héritage est un ancien propriétaire de l'immeuble, alors que le créancier d'une rente à pris d'argent [rente constituée] ne l'a jamais été. Le bail à rente est une aliénation, mais l'aliénation de quel droit sur l'immeuble? Est-ce la propriété pleine et entière, à la fin du XV<sup>e</sup> siècle? Certainement pas. Les textes coutumier affirment que le bailleur n'abandonne pas tout ses droit sur l'immeuble et le contrat ce gardent bien de parler de vente. La formule «bailler à titre de rente» est tout a fait différente de la formule de la vente: «il vend, cède, quitte, transport et délaisse», et si on ne veut pas attacher trop d'importance à ces arguments formels, on est cependant tenu de constater que, bien de fois, le bailleurs impose au preneur des obligations que ne serait pas compatible avec un abandon pur et simple de la propriété. Nous ne parlons pas seulement de l'obligation très vague d'entretenir l'immeuble en bon et suffisant état pour assurer le paiement de la rente, mais d'obligation très précises qui ne semble guère compatibles avec la transmission d'une pleine propriété, au sens romaine et moderne du terme. Le bailleur exige que le preneur construise sur le terrain aliéné une maison «manable» dont il fixe le délai de construction, ou lui impose des réparations à concurrence d'une certaine somme. Parfois encore il oblige le preneur à planter un terrain en vigne ou à le clore de haies. Souvent il interdit la vente de l'immeuble sans son consentement ou se réserve un droit de préemption. L'interdiction d'aliéner peut permettre d'astreindre le preneur à exécuter les charges qui lui sont imposées. Le bailleur se réserve aussi une arme redoutable: clause de reprise; le plus souvent elle ne joue qu'en cas de non paiement de la rente pendant trois ans, mais il arrive aussi qu'elle sanctionne la non exécution des charges (18).

Quest'ultimo aspetto, benché Schnapper non se ne mostri consapevole, aveva rappresentato uno dei punti dirimenti per l'identificazione del *census reservativus* e, in specie, per la sua distinzione dall'enfiteusi; dopo aver ricordato ancora un contratto particolarmente oneroso per il concessionario, ovvero nel quale il proprietario piuttosto che cedere la piena proprietà si riserva rilevanti prerogative sui beni concessi, egli in nota condanna come “sommaire” una definizione di Olivier Martin contenuta nel lavoro sulla *Coutume de la Prevôté et Vicomté de Paris*, nella quale si può riconoscere una esatta formulazione giuridica del *census reservativus*. Ma evidentemente, non conoscendone

---

(18) Ivi, p. 51.

le fonti giuridiche, lo studioso francese non poteva ammettere l'esistenza di un tale tipo di contratto, per cui egli si limita a segnalare in maniera critica l'approssimazione con l'enfiteusi, precisando sibillinamente anche l'accezione del verbo alienare:

Ces clauses trahissent la vraie nature du bail à rente qui est certes une aliénation, mais de la détention de l'immeuble seulement. Le contrat est intermédiaire entre la vente et la location. Un acte de la fin du XV<sup>e</sup> siècle qualifie même l'opération d'«emphytéose», ce qui constitue d'avantage une preuve de l'érudition de son auteur qu'une analyse exacte de ce contrat (19).

In questa pagina di Schnapper è contenuta una delle disamine più acute e problematiche che siano state condotte nel corso del XX secolo in merito alla questione qui dibattuta, ben consapevole delle più aggiornate interpretazioni degli storici del diritto, ma del tutto ignara delle discussioni e delle formulazioni giuridiche che si erano avute a partire dal XIII secolo; essa pone inoltre, come si è accennato e come si dirà ancora in seguito, la questione cruciale del confronto fra formulazione giuridica astratta e verifica dei negozi giuridici presenti nei rogiti notarili, risolvibile evidentemente solo attraverso una minuta analisi di questi ultimi. In definitiva, il *bail à rente*, secondo Schnapper, non è un contratto di compravendita ma uno scambio, precisamente “l'échange d'un héritage contre un droit réel aussi permanent que lui”; tale precisazione piuttosto che chiarire finisce con il rendere ulteriormente indeterminata la fattispecie che si intende enucleare e a nulla vale aggiungere che essa “prend couleur de vente seulement lorsque l'échange n'est pas fait “but à but” et qu'il y a versement d'une soulte en espèces”.

Sui criteri per definire la compravendita nei casi del *census reservativus* e del *bail à rente* vi sarebbe certamente da discutere e, tuttavia, il ricorso al concetto di scambio per la delimitazione dei requisiti giuridici di un negozio non pare una soluzione accettabile. Ritroviamo le stesse ambiguità, allorché Schnapper passa ad analizzare la trasformazione del *bail à rente* in uno strumento di credito nel corso del XVI secolo, aprendo la parte relativa ancora una volta con una descrizione della figura del creditore piuttosto emblematica e riassuntiva:

Le bail à rente perpétuelle a toujours pour effet de réaliser une aliénation immobilière. Mais on a montré qu'au début du siècle cette institution était bien plus une opération à fond perdu qu'une opération de crédit.

---

(19) Ivi, p. 52.

L'ancien propriétaire, devenu créancier d'une rente, n'a pas l'espoir de recevoir le capital de sa rente; en revanche, il conserve sur l'immeuble aliéné un droit de propriété éminent. Par le jeu du déguerpissement, il advient qu'il retrouve son immeuble si la rente ne peut lui être payée. Dans l'acte même, il impose parfois au preneur des conditions sévères relatives à l'usage de la chose: charge de réparer l'immeuble, de construire ou de planter; faute de ce faire, il se réserve une possibilité de reprise (20).

Nei termini stessi usati da Schnapper si rivela chiaramente la difficoltà di considerare a un tempo il creditore sia come antico proprietario che come attuale titolare di un diritto di proprietà eminente, unificando in una sola figura le fattispecie rientranti nell'alveo giuridico del *census reservativus* e del *bail à rente*; nel primo caso, infatti, è giusto considerare il creditore, ovvero colui che cede il bene a titolo di *census reservativus*, come antico proprietario, mentre nel secondo caso è esatto dire che il concedente del *bail à rente* conserva il dominio eminente. Di fatto, comunque, la figura giuridica realmente presente nella documentazione utilizzata in tal senso da Schnapper è relativa al *bail à rente*, ove era sovente esplicitata la facoltà di *déguerpir*, ovvero di abbandonare il bene ricevuto e quindi liberarsi dell'onere della rendita, da parte del concessionario; su queste basi egli procede dunque alla individuazione delle due clausole che nel XVI secolo avrebbero consentito la trasformazione del negozio giuridico in uno strumento di credito.

Si tratta della *clause de rachat* e della *clause de fournir et faire valoir*, la prima delle quali consentirebbe al debitore di liberarsi dell'onere della rendita pagando il prezzo dell'immobile ricevuto, mentre la seconda impedirebbe allo stesso di abbandonare l'immobile, per cui l'alienazione di quest'ultimo sarebbe da considerare definitiva; nel XVI secolo, fermo restando un generale declino dei *baux à rente*, si registra la presenza variabile di queste due clausole, talché il negozio giuridico si viene a differenziare in due fattispecie diverse. In taluni casi, le due clausole non sono contemplate, per cui la rendita in questione è comparabile alle rendite medievali e avrebbe rappresentato in seguito "la véritable rente foncière"; in altri casi, invece, in virtù delle due clausole dette, il negozio giuridico si discosterebbe dalle antiche operazioni a fondo perduto per assolvere alla funzione di strumento di credito, benché spesso superato dalla concorrenza di strumenti più agili, come la *rente constituée*.

Chi conosce il lavoro di Schnapper potrebbe anche pensare che sia stata compiuta da parte mia una forzatura interpretativa, poiché l'espressione *cen-*

---

(20) Ivi, p. 225.

*sus reservativus* non ricorre mai nell'opera qui presa in esame, per cui dire che egli avesse in mente, come un nodo irrisolto, la dottrina relativa a tale istituto potrebbe sembrare un'illusione. Premesso che l'analisi terminologica deve essere distinta e supportata dall'analisi concettuale e che in questa prospettiva le considerazioni svolte mi paiono già sufficientemente suffragate da un'attenta disamina dei punti in questione, la lettura su esposta viene ampiamente confermata da un passaggio particolarmente propizio contenuto nel saggio che Schnapper alcuni anni dopo ha dedicato all'evoluzione della dottrina delle rendite presso i teologi e i canonisti dal XIII al XVI secolo: ebbene, in margine alla seguente affermazione di esordio "Jusqu'au milieu du XIII<sup>e</sup> siècle, personne apparemment n'avait mis en doute la licéité des rentes provenant du bail définitif d'immeuble ou de la constitution à prix d'argent", viene precisato "*Census reservativus* dans le premier cas, *consignativus* dans le second cas, de la terminologie scolastique" (21).

Ancora una volta, peraltro, la precisazione di Schnapper risulta lacunosa per una non adeguata conoscenza delle fonti e, in tale caso, la lacuna è da ritenere tanto più grave poiché il saggio viene dedicato proprio all'analisi della letteratura in materia di rendite; una più chiara individuazione dei momenti e dei luoghi in cui maturò la distinzione tra *census reservativus* e *census consignativus*, imputata sommariamente alla terminologia scolastica, avrebbe certamente consentito di evitare confusioni ed equivoci. Questo saggio costituiva la sintesi degli importanti lavori pubblicati all'inizio degli anni '60 (da Bennassar, Veraja, Ourliac, Ogris, Trusen), che rappresentavano in qualche modo il terminale storiografico della riflessione giuridica sviluppata a partire dalla seconda metà dell'Ottocento in relazione al riscatto dei censi e altri oneri perpetui, ai quali non hanno fatto seguito indagini di pari ampiezza e profondità. In vero, i lavori di Bennassar (22) e Ourliac occupano uno spazio minore rispetto agli altri e, comunque, non menzionano nemmeno l'istituto del *census reservati-*

---

(21) B. SCHNAPPER, *Les rentes chez les théologiens et les canonistes du XIII<sup>e</sup> au XVI<sup>e</sup> siècle* in *Études d'histoire du droit canonique dédiées à Gabriel Le Bras*, Paris, Sirey, 1965, tome II, pp. 965-995, in specie p. 966.

(22) B. BENNASSAR, *En Vieille – Castille: les ventes de rentes perpétuelles. Première moitié du XVI<sup>e</sup> siècle* in «*Annales. Economies – Sociétés – Civilisations*», 1960, pp. 1115-1126; vedi anche B. BENNASSAR, *Valladolid au siècle d'or. Une ville de Castille et sa campagne au XVI<sup>e</sup> siècle*, Paris 1967 (pp. 557-567 «La rente comme idéal») e B. BENNASSAR, *Consommation, investissements, mouvements de capitaux en Castille aux XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles* in *Conjoncture économique, structures sociales. Hommage à Ernest Labrousse*, Paris-Le Haye, Mouton, 1974, pp. 139-155.

*vus*; il primo è rivolto all'analisi del ruolo svolto nella prima metà del XVI secolo dalla *rente constituée*, come strumento di credito rurale, nella regione di Valladolid, mentre il secondo si sofferma soprattutto su due provvedimenti pontifici (di Martino V e Callisto III) relativi alla città di Avignone (23).

A questi anni appartiene anche la voce "censi" del *Novissimo Digesto Italiano*, dovuta a Romualdo Trifone, uno storico del diritto che si era occupato a fondo dell'eversione della feudalità nelle province napoletane; la casistica giurisprudenziale ivi presente risentiva in parte di questa formazione, testimoniata dalla larga citazione di *resolutiones* e *allegationes* discusse nelle principali magistrature napoletane, mentre la dottrina giuridica delineata, come in altri lavori, era il prodotto della confusione e *reductio ad unum* della rinnovata normativa ottocentesca con le sistemazioni che i giuristi del '500 e del '600 avevano dato alla materia, *in primis* il giurista perugino Ludovico Cenci (24). Espressione di questa impostazione è anche la sintetica definizione del censo riservativo, consistente:

in una rendita annua e perpetua in denaro o in derrate, che il proprietario di un fondo si riservava, concedendo questo fondo in piena proprietà senza facoltà di redimerlo. Questa specie di censo alcuni giuristi facevano risalire agli Egizi, richiamandosi al cap. 47 del *Genesis*, nel quale si legge che Giuseppe concesse agli agricoltori «agros Aegypti ut quinta fructuum pars quotannis regi praestaretur». Il contratto corrispondeva a quello di costituzione di una rendita fondiaria, che si differenziava dal contratto di *enfiteusi*, perché col primo non rimaneva niente nelle mani del proprietario del fondo e perché la cosa non cadeva *in commisum*, anche se per un numero infinito di anni non si corrispondeva la *pensio*, ed al creditore competeva l'*actio praescriptis verbis* per ottenere il pagamento di detta *pensio*: mentre, col contratto di *enfiteusi*, si trasferiva soltanto l'utile dominio e la concessione veniva a cessare qualora il canone non fosse pagato al tempo prescritto (25).

---

(23) P. OURLIAC, *La théorie canonique des rentes au xv<sup>e</sup> siècle* in *Études historiques à la mémoire de Noël Didier*, Paris, Sirey, 1960, pp. 231-243.

(24) "Cenci Ludovico. – Giurista, nato a Perugia verso il 1557, morto ivi nel 1637. Professò diritto civile a Perugia, e poi, nello stesso studio, per invito di papa Urbano VIII, diritto canonico; prese anche attiva parte alla vita politica. Autore di parecchie opere molto lodate ai suoi tempi, tra cui i *De censibus tractatus*, che ebbe numerose edizioni": voce adespota del *Novissimo Digesto Italiano*, III, Torino, UTET, 1959, p. 91, che si rifà a VERMIGLIONI, *Biografia degli Scrittori Perugini*, Perugia, 1828, vol. I, p. 319.

(25) R. TRIFONE, *Censo* in *Novissimo Digesto Italiano*, III, Torino, UTET, 1959, p. 92; il resto della voce, che occupa le pp. 91-98, riguarda soprattutto il censo consegnativo ed è incaricata sull'analisi delle bolle pontificie, con particolare riferimento alla bolla piana.

Meno note della dottrina giuridica cinque-seicentesca erano le origini della controversia teologica sul contratto di censo, che ebbe luogo in alcune dispute quodlibetali all'Università di Parigi, allora vertice indiscusso degli studi teologici, nell'ultimo quarto del XIII secolo (26). Non si può dire che la ricerca condotta in proposito dall'abate Fabiano Veraja sia del tutto originale, dato che parecchi manoscritti in materia erano stati già espressamente indicati da Pierre Glorieux, massimo esperto della letteratura quodlibetale (27); tuttavia, egli ha il merito precipuo di avere pubblicato alcuni frammenti di manoscritti ancora inediti, amalgamandoli con testi già noti e dando, quindi, sistemazione complessiva alle fonti. Principale protagonista del dibattito fu Enrico di Gand, che dominò la facoltà di Teologia tra la morte di san Tommaso e l'arrivo di Duns Scoto, al quale furono richiesti lumi circa la liceità della compravendita di rendite a vita e perpetue; il teologo gandavense espone opinioni piuttosto restrittive, attirandosi le critiche soprattutto dei domenicani le quali pure, in quel crogiuolo intellettuale che fondeva teologia, morale e diritto, facevano appello ai portati della dottrina sull'usura allora elaborata in base alle griglie analitiche aristoteliche. Non risulta che Tommaso d'Aquino si sia occupato negli anni appena precedenti di tale problematica, mentre nel trattato "de usuris" che a lungo gli era stato attribuito e che è invece dovuto a Gilles di Lessines, la *emptio reddituum* trova specifica e approfondita trattazione; tra le fonti edite in proposito da Veraja vi è anche la parte relativa del trattato "de usuris" di Alessandro d'Alessandria, con il quale si chiude il libro e del quale, fra l'altro, viene opportunamente rilevata la dipendenza dal manoscritto di Lessines (28).

Anche nel lavoro di Veraja i pochi riferimenti al *census reservativus* sono estemporanei e privi di precisi riferimenti alle fonti. Per coglierne il significato è necessario rifarsi al quadro storico, che Veraja stesso dice di aver desunto dalla letteratura secondaria; si tratta in effetti di poche pagine, ricalcate in gran parte sulla falsariga delle linee segnate da Guillaume des

---

(26) F. VERAJA, *L'origine della controversia teologica sul contratto di censo nel XIII secolo*, Roma, Edizioni di Storia e Letteratura, 1960.

(27) P. GLORIEUX, *La littérature quodlibétique*, Kain, Le Saulchoir, 1925.

(28) Di lì a poco si è avuta l'edizione critica di A. M. HAMELIN, *Un traité de morale économique au XIV<sup>e</sup> siècle. Le «Tractatus de usuris» de maître Alexandre d'Alexandrie*, Montréal, Political Institut of Medieval Studies, 1962, che a p. 63, nota 30, menziona alcuni manoscritti in materia indicati dal Glorieux e solo in parte utilizzati da Veraja; vedi anche A. M. HAMELIN, *Pour l'histoire de la théologie morale: l'École franciscain de ses début jusqu'à l'occamisme*, Louvain 1961.

Marez<sup>(29)</sup>, per quanto riguarda le condizioni giuridiche della proprietà fondiaria nelle città medievali, e da Robert Génestal. Due lavori molto importanti, sul secondo dei quali mi sono già soffermato, ma che non esauriscono certamente la gamma dei riferimenti bibliografici allora disponibili, utili a elaborare una ricostruzione storica più solida e meno fondata sulle congetture; nella sostanza, il discorso di Veraja salda inconsapevolmente due processi evolutivi che erano stati oggetto di indagini approfondite da parte della storiografia tedesca in materia di *Erbleihe*, riconsiderate nel saggio di Siegfried Rietschel apparso sul "Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte", GA, 22, 1901, pp. 181-244, in cui si rigettava l'ipotesi di una contestualizzazione dell'*Erbleihe* nell'ambito del diritto signorile, prospettando invece una sua derivazione soprattutto dalla pratica della precaria, senza tralasciare comunque altre ascendenze sulle quali ora non è il caso di indugiare.

Veraja, riprendendo sommariamente il discorso sviluppato da Des Marez in alternativa alla lettura proposta da Arnold e raffinata da Gobbers, prospetta dapprima una germinazione della compravendita di rendite sulla radice della *censiva* (quindi del censo di natura signorile), poi, facendo perno sulle ipotesi ventilate da Génestal, formula una serie di congetture che hanno come principale fondamento il manuale di diritto privato del Viollet, per giungere infine ad affermare la derivazione della compravendita di rendite dalla precaria remuneratoria. Di fatto, i due processi evolutivi non sono considerati in contrasto da Veraja, il quale anzi non tralascia di notare, richiamandosi all'autorità di Foustel de Coulanges, che molto probabilmente "parecchie terre censite (*censivae*) abbiano avuto origine da simili precarie", scaturite da una previa vendita o donazione a un ente ecclesiastico, mentre nella storiografia tedesca si erano tenuti ben distinti il contesto signorile e quello delle libere concessioni<sup>(30)</sup>.

---

(29) G. DES MAREZ, *Étude sur la propriété foncière dans les villes du moyen-âge et spécialement en Flandre*, Gand – Paris 1898 (ripr. Genève, Mégaritot Reprints, 1978).

(30) La funzione anticipatrice della precaria, come libera concessione di terra non soggetta a vincoli signorili, rispetto ai contratti agrari del XII-XIII secolo, era stata sottolineata dalla storiografia tedesca in relazione con l'istituto dell'*Erbleihe*, a partire dal notissimo lavoro del Lamprecht sulla vita economica medievale, fino al denso saggio di Rietschel.

Per quanto riguarda l'uso della precaria nelle forme di credito formulate dai notai bolognesi nel XIII secolo vedi O. GUYOTJEANNIN, *Les actes de crédit chez les maîtres du notariat bolonais au XIII<sup>e</sup> siècle* in F. MENANT – O. REDON (dir.), *Notaires et crédits dans l'Occident méditerranéen médiéval*, Roma, École Française de Rome, 2004, pp. 7-29 (soprattutto i documenti pubblicati in appendice).

Pertanto, in virtù di una coincidenza cronologica, Veraja ritiene di poter stabilire un nesso causale “tra la lenta scomparsa dell’uso della precaria ed il progressivo affermarsi della nuova economia commerciale”, dal cui seno nel corso del XII-XIII secolo sarebbe originata la compravendita di rendite. Sulla base di questa ipotetica ricostruzione, come si è detto, vengono dunque avanzate una serie di congetture nel cui svolgimento trova posto anche il censo riservativo, che entra nel discorso all’improvviso per uscirne immediatamente, lasciando di sé un’immagine sfocata e priva di fondamento:

La precaria si è trasformata col tempo perdendo più o meno il suo carattere originario. Per quanto riguarda la *precaria remuneratoria*, in particolare, le fonti di cui disponiamo, ci permettono d’intravedere i diversi stadi dell’evoluzione da essa subita. Innanzitutto va rilevato che, finché da parte del proprietario si praticò l’abbandono della proprietà di un suo immobile alla Chiesa, l’operazione veniva sempre considerata una precaria, anche se l’usufrutto non fu altro che una pensione annua in denaro. È noto infatti, che assai presto, ancora nella prima metà del XII secolo, si praticarono delle precarie in cui la Chiesa, invece dell’usufrutto di un suo immobile, concedeva una somma di denaro in cambio della proprietà di un bene del precarista. Nel XIII sec., poi, talvolta per un immobile consegnato alla Chiesa veniva assicurata al precarista a vita una pensione annua in denaro, una rendita vitalizia. Supponiamo, ora, il caso di un capitalista che vorrebbe avere la stessa pensione, ma egli non ha un immobile da dare alla Chiesa: non gli rimane altro che comprarne uno (ad es. una terra) dalla Chiesa stessa, o da chiunque altro, e poi rivenderglielo in cambio di una pensione. Se l’immobile apparteneva in precedenza ad un terzo ed ora, comperato dal capitalista, viene dal medesimo rivenduto alla Chiesa per una rendita annua, il contratto praticato con la Chiesa è un contratto di censo riservativo. Siccome però al capitalista importa soltanto l’assicurarsi una rendita annua, gli sarà più semplice comperarsi un immobile dalla stessa Chiesa lasciandolo poi subito alla medesima in cambio della desiderata rendita. Anzi, essendo questo duplice trasferimento della proprietà dell’immobile solo una formalità, mentre quello che effettivamente c’è in una tale operazione, è la compravendita di una pensione o rendita, esso può benissimo essere omesso e la pensione assicurata direttamente in cambio del capitale (censo costitutivo). L’operazione semplice della compravendita di rendita si sostituirà così alla suddetta operazione complessa <sup>(31)</sup>.

In base a questa ipotetica ricostruzione, che non lascia spazio alcuno alla vischiosità dell’esperienza giuridica medievale ma si dipana con una linearità esemplare, il *census reservativus* assume una forma singolarissima, che parrebbe

---

<sup>(31)</sup> F. VERAJA, *L’origine della controversia teologica sul contratto di censo nel XIII secolo*, cit., p. 18.

richiamare la fattispecie dei censi *de novo* enucleata da Innocenzo IV. Si noti, però, che la questione dei censi *de novo* abbandona subdolamente il campo della precaria e viene incastonata sul tronco del discorso propiziato da Des Marez, per cui i censi antichi sono considerati censi di natura signorile ai quali poi si sarebbero sovrapposti i *surcens*, cioè i censi nuovi che erano l'espressione vera e propria del processo che portò a elaborare la dottrina della compravendita di rendite; non si capisce bene quale sia, in questo ambito, la posizione dei censi riservativi, poiché se da una parte essi sono identificati come un caso particolare, introdotto da Veraja nel campo delle libere concessioni in precaria, dall'altra sembrerebbe che essi possano essere assimilati ai censi signorili. Lo sfondo di questa lettura è costituito da due passi di Innocenzo IV e di Enrico di Gand, il primo dei quali è contenuto nella fondamentale glossa alla decretale *In civitate* di Alessandro III, che come noto riguardava la *venditio ad terminum* e da allora in poi divenne uno dei luoghi classici per l'analisi della compravendita di rendite da parte dei decretalisti <sup>(32)</sup>:

Idem intelligunt quidam et si redditus vel nomen de novo propter hoc constituitur in rebus vel personis aliis [a] contrahentibus, puta si dicit emptor: tu constitues tales redditus in tali possessione, vel servo, vel facies, quod talis confitebitur se debere tibi mille usque ad annum, et ego de illis mille, vel magis pro actione pro illis mille competente dabo tibi quingenta, nam dicunt contractos istos licitos; quia non est mutuum sed emptio. Item multi casus possunt intervenire, quod iste emptor amitteret in hoc contractu, puta si inops fieret nomen; sed certe bene consulendum est omnibus fidelibus, quod a huiusmodi contractibus abstineant, scil. quod de novo propter hoc constitutum redditum vel actionem emant.

Il secondo riferimento, invece, fa parte dell'VIII *quodlibet* discusso da Enrico di Gand nell'Avvento del 1284, relativo alla questione "Utrum liceat emere redditus perpetuos", ove si ha una formulazione piuttosto perspicua di una forma contrattuale che può essere assimilata a un *census reservativus* ed è posta significativamente in relazione con la compravendita di rendite; esso recita così:

Si enim esset emptio et venditio, ut vere posset dici, quia pro data pecunia emerentur redditus, tunc oporteret intervenire contractum alium, immo

---

<sup>(32)</sup> Sul tema è sempre utile O. CAPITANI, *La 'venditio ad terminum' nella valutazione morale di S. Tommaso e di Remigio de' Girolami* in "Bullettino dell'Istituto Storico Italiano per il Medioevo", 70, 1958, pp. 299-363; per quanto riguarda la data della lettera di Alessandro III sulla *venditio ad terminum* e l'arcivescovo genovese al quale fu rivolta vedi B. N. NELSON, *Blancardo of Genoa and the restitution of usury in Studi in onore di Gino Luzzatto*, I, Padova 1950, pp. 96-116, in specie p. 114, nota 3.

duos contractus circa rem aliam, quae per se extremum nata est esse emptionis et venditionis, ut videlicet res illa, puta fundus aut mensura terrae, vel signata et determinata, vel indeterminata in maiore mensura terrae contenta primo pro pecunia iusta ematur, et deinde pro aliqua quota pecuniae annuatim, vel ad vitam, vel ad perpetuum revendatur, vel haereditarie concedatur, vel quota huiusmodi a tali ematur, cui debetur iure venditionis, puta qui fundum aut mensuram terrae vendit communitati alicuius civitatis, vel domui religiosorum pro certa quota pecuniae annuatim in perpetuum reddendae, aut dedit proprietatem reservando sibi pro usu illos redditus. Si enim velit redditus istos vendere, et omne ius quod habet in eis, licitum est alteri quod emat eos, nec reputabitur dare pecuniam pro redditibus, sed pro iure temporali, quod ille habuit, in recipiendo scilicet redditus illos pro fundo suo, vel pro perpetuo usu eius, ita quod ambo isti in recipiendo illos redditus reputentur eadem persona, et venditionem, quam fecit primus, reputetur fecisse et secundus. Unde istis duobus modis licet emere redditus sive perpetuos sive ad vitam absque peccato (33).

Questo passo notevolissimo non si riferisce direttamente alla questione dei censi *de novo* costituiti, ma viene presentato da Enrico di Gand come fattispecie esemplare per far sì che l'acquisto di rendite non assumesse la forma di un mutuo palliato e potesse esser fatto rientrare a tutti gli effetti nella categoria giuridica della compravendita, che sola poteva giustificare l'adozione di tale negozio. Chi voglia focalizzare l'ipotesi di lettura proposta da Veraja, deve concentrare l'attenzione su quanto egli afferma a p. 110:

Di particolare interesse per noi è l'operazione complessa, consigliata da Enrico [di Gand] a chi voglia assicurarsi una rendita perpetua mediante una somma di denaro. Questi, come abbiamo visto, dovrebbe prima comperare una terra e poi rivendere la stessa al primitivo proprietario per una rendita annua. Ora, l'operazione così praticata sarebbe, quanto alla forma, un'antica *precaria*, associata ad una previa vendita. Giuridicamente nel caso non si parla più della precaria, e giustamente, perché il censuario (debitore di rendita) possiede la terra in piena proprietà, mentre il precarista ne ebbe l'usufrutto. Ma, come sappiamo, gli effetti giuridici del contratto di precaria sono cambiati attraverso i secoli, nel senso che la *possessio precaria*, sempre più s'era andata evolvendo verso la proprietà. L'operazione intanto, quanto alla forma, rimaneva immutata.

Dov'è il *vulnus* di questa interpretazione (al di là degli stessi limiti rilevati da Veraja)? L'esempio recato da Enrico di Gand rappresenta, per così dire,

---

(33) I passi di Innocenzo IV e di Enrico di Gand sono riportati da Veraja rispettivamente alle pp. 40 e 108.

un'ipotesi di scuola, una proposta che il teologo gandavense avanza per rendere lecita la compravendita di rendite e che era stata appunto avanzata proprio perché la pratica economica differiva da questo modello. Ma v'è di più. Ammesso che per il primo dei due contratti indicati da Enrico di Gand si possa parlare di un *census reservativus*, questo nella realtà non era posto in una relazione immediata e concausale con il secondo contratto, cioè con la compravendita di rendite; si trattava, come si è detto, di due fattispecie giuridiche completamente indipendenti l'una dall'altra, benché potesse accadere che si acquistasse con una compravendita la rendita costituita, magari molti anni prima, con il *census reservativus*. Nel caso della *precaria remuneratoria*, invece, la vendita o donazione di un bene e la sua riacquisizione a titolo di usufrutto costituivano due parti integranti e contestuali di un unico negozio giuridico. In secondo luogo, non è di minore importanza sottolineare come la fattispecie indicata da Enrico di Gand sembri alludere alla cessione definitiva del bene con la riserva del diritto alla percezione della rendita che poteva essere, eventualmente, alienato, e per questo abbiamo ammesso una sostanziale assimilazione con il *census reservativus*, mentre nel caso della *precaria remuneratoria* si tratta sempre espressamente di un usufrutto o rendita a vita.

E tuttavia, la prospettiva teorica assiomatica fatta propria da Enrico di Gand, che molto probabilmente esercitò una certa influenza sulla successiva enucleazione del binomio *census reservativus* / *census consegnativus*, ha favorito il modello congetturale di Fabiano Veraja, che trova conferma dei propri convincimenti anche nella equiparazione delle rendite a vita con le rendite perpetue ripetuta da Enrico di Gand nel XII *quodlibet*, rispondente a una domanda circa la liceità di un negozio giuridico che assolveva le funzioni della vecchia precaria. Infine, nel tentativo di sintetizzare i risultati della sua indagine, Veraja ricade nella confusione che si era ormai operata tra dottrina giuridica cinquecentesca e disciplina normativa otto-novecentesca, ripetendo essenzialmente gli stessi errori che si ritrovano nelle analisi di Robert Génestal e di Bernard Schnapper, ovvero rifacendosi alla famosa distinzione delle rendite in *fondiarie* (censo riservativo) e *semplici* (censo costitutivo, censo).

Infatti, non è forse il diverso modo della creazione di queste rendite che sta alla base di detta distinzione? La rendita fondiaria veniva creata *reservatione* e rappresentava il prezzo dell'alienazione di un immobile (fondo), mentre la rendita semplice veniva costituita in cambio di un capitale<sup>(34)</sup>.

---

<sup>(34)</sup> F. VERAJA, *L'origine della controversia teologica sul contratto di censo nel XIII secolo*, cit., p. 168.

Insomma, dopo uno sforzo definitorio estenuante si finisce ancora una volta con l'assimilare *sic et simpliciter* il censo riservativo alla rendita fondiaria e il censo costitutivo, affiancato da un generico censo, viene identificato con una non meglio precisata rendita semplice, secondo i dettami di una normativa che può essere fatta risalire al *code civil* napoleonico e che aveva trovato svolgimento nelle codificazioni successive, tese a favorire la liberazione delle terre attraverso l'assimilazione e il riscatto dei vari oneri fondiari. In fondo, da una più attenta considerazione di queste stesse premesse prendono le mosse i rilievi critici presenti nella subitanea recensione di Ugo Gualazzini <sup>(35)</sup>, che pur non facendo espressa menzione del censo riservativo, puntualizza con esattezza le incertezze d'interpretazione giuridica che si sono or ora sottolineate e l'inattendibilità del processo genetico-evolutivo delineato da Veraja:

forse non si tiene sufficientemente conto che nel caso della costituzione di rendita, sempre si ha la cessione definitiva di un bene dietro corresponsione della rendita, che cioè il trasferimento è definitivo, per cui la proprietà è passata dall'uno all'altro: infatti nel caso in cui sia stata concessa una somma dietro costituzione di una rendita su un fondo, la somma è passata di proprietà ed è irripetibile; nel caso in cui, invece, sia passato un fondo e vi si sia consolidata una rendita, trasferito è il bene ceduto. Se si verifica il caso di operazioni per cui rendita e fondo ritornano nelle stesse mani, si ha la confusione dei diritti e dei doveri, che estingue l'obbligazione. È una norma elementare di diritto.

Quindi mi sembra che Génestal abbia confuso, non chiarito. E Veraja avrebbe potuto, rendendosene conto, meglio sfruttare le dottrine italiane. La nitida «voce» *censi* dettata da Romualdo Trifone per il *Novissimo digesto italiano* gli avrebbe potuto offrire i primi orientamenti istituzionali e qualche utile indicazione bibliografica, diciamo così, di prima consultazione. Quanto agli accostamenti del censo con il precario, sia pure in conseguenza di certe forme particolari assunte dal contratto di costituzione di rendita, c'è da rimanere dubbiosi. Basta pensare alla struttura originaria dell'istituto della precaria, in cui una delle parti accetta semplicemente ciò che l'altra vuole, e fino a quando crede di volerlo, per convincersi che non può trattarsi né della stessa cosa, né di istituti nati dallo stesso ceppo <sup>(36)</sup>.

---

<sup>(35)</sup> In "Studi Medievali", II, 1961, pp. 644-652.

<sup>(36)</sup> La derivazione della compravendita di rendite dalla precaria è criticata anche nella recensione di W. TRUSEN in "Zeitschrift für Rechtsgeschichte" – (KA), 48, 1962, pp. 411-414; eppure, ancora oggi vi sono storici esperti di economia medievale che sembrano voler dar credito alla tesi del Veraja, senza comunque citare altri riferimenti bibliografici, come G. TODESCHINI,

La compravendita di rendite ebbe uno sviluppo impetuoso nel corso del Trecento e alla sua analisi giuridico-economica si indirizzarono sommist, canonisti e giuristi laici, suscitando l'interesse delle autorità secolari e religiose; particolarmente rilevanti sono gli scritti sul *Rentenkaufvertrag* di Heinrich von Langestein, posto alla testa della neo-istituita facoltà teologica viennese, e del suo più aperto amico e collaboratore Heinrich von Oyta, i quali costituiscono le fondamenta dell'indagine condotta da Winfried Trusen<sup>(37)</sup> che, spinto dall'insoddisfazione per lo stato degli studi, ha poi concentrato l'attenzione su questo argomento. Fin da subito lo studioso austriaco, recependo criticamente le risultanze fondamentali della storiografia tedesca circa la questione delle origini, si mostra consapevole del ruolo cruciale svolto da alcuni lessemi e della necessità di una loro minuta considerazione, prospettando i percorsi per una capillare analisi lessicologica dei vari contesti linguistici; ad esempio, il diffuso vocabolo tedesco *Zins* contiene un grumo semantico di notevole interesse, traducendo a un tempo espressioni come tributo, rendita, interesse, che si ritrovano in gran parte nei concetti medievali di *reditus* e *census*.

Ma ancora più rilevante ai fini della nostra indagine è la considerazione del concetto di *Erbleihe*, tradizionalmente collocato dalla storiografia tedesca nell'ambito delle analisi relative all'origine della compravendita di rendite e sul quale è bene indulgiare un momento fin da ora, prima di ritornarvi con maggiore cognizione di causa quando saranno state chiarite le rispettive strutture giuridiche dell'enfiteusi e del *census reservativus*; il Trusen segnala finemente gli sfumati confini semantici che corrono in genere tra i concetti di *Zins* e *Rente* e che poi si ripercuotono su lessemi particolari come *Erbleihe*, *Erbzins*, *Erbrecht*, *Burgrecht*, i quali sono spesso espressione di situazioni giuridiche simili e difficili da distinguere, ove si consideri peraltro che le tutele normative previste in un caso potevano essere applicate anche in un altro affine per natura e funzioni. In questo quadro articolato stona però la secca e inconcepibile affermazione secondo cui al *census reservativus* subentrò il *census constitutivus*, tanto più che essa non offre alcuna soluzione di continuità al discorso ed è affiancata da un'osservazione invece molto acuta e pregnante

---

Date otiosam pecuniam et recipietis fructuosam gratiam (*Ambrogio*, De Tobia, 16, 56) in D. QUAGLIONI - G. TODESCHINI - G. M. VARANINI (a cura di), *Credito e usura fra teologia, diritto e amministrazione. Linguaggi a confronto (sec. XII-XVI)*, Roma, École Française de Rome, 2005, p. 70.

(37) W. TRUSEN, *Spätmittelalterliche Jurisprudenz und Wirtschaftsethik: dargestellt an Wienergutachten des 14. Jahrhunderts*, Wiesbaden, Franz Steiner Verlag, 1961.

nella quale si mette in risalto la confusione semantica che si venne a operare tra i concetti di *census* e *reditus* nonché, anche questo di grande rilievo, con il concetto di *pensio*.

In un saggio di alcuni anni dopo <sup>(38)</sup>, Trusen è tornato *ex professo* sulla questione delle origini della compravendita di rendite, precisando preliminarmente ancora una volta che nei documenti ricorrevano termini come *census*, *pensio*, *canon*, *merces*, *redditus*, *gült*, *wicbelde*, *burgrecht*, *wortzins*, *ewiggelt* e altri, per designare non solo le rendite ma anche i *Grundzins* e gli *Erbleibezins*, per cui questa promiscuità terminologica rendeva difficoltosa l'individuazione dei caratteri giuridici dei singoli istituti e poteva essere addotta a motivo delle lunghe discussioni storiografiche; passate brevemente in rassegna le tesi principali relative alla derivazione della compravendita di rendite dagli sviluppi dell'*Erbleihe*, della precaria e dell'enfiteusi, egli richiamava dunque l'ammoneimento dell'Endemann a contestualizzare i fatti giuridici ed economici, concludendo con il seguente interrogativo:

Kann man aber wirklich Erbleihe oder Precarie als die rechtsgeschichtliche Grundlagen [des Rentenkaufs] betrachten?

Tralasciamo la proposta principale del Trusen, che insiste sulla funzione fondamentale svolta dalle rendite ecclesiastiche e dal *Seelgerät* (legato pio) nel processo genetico della compravendita di rendite, per sottolineare invece il ruolo di mediazione e transizione che sembra essere conferito al *census reservativus*, di cui però non si precisa la natura giuridica, tra istituti come la precaria o l'*Erbleihe*, diffusi in prevalenza rispettivamente nei territori francesi e tedeschi, e la compravendita di rendite. Anche in questo caso, il riferimento al *census reservativus* risulta estemporaneo e, nella sostanza, rimane irrisolta la questione del suo rapporto con l'*Erbleihe*, da una parte e, dall'altra, con la compravendita di rendite; in sintesi, si può dire che Trusen nega recisamente la derivazione del *Rentenkaufvertrag* dall'*Erbleihe*, postulata a suo tempo dall'Arnold e sviluppata dal Gobbers, e altrettanto perentoriamente, ma questa volta senza argomentazioni di merito, vede nel *census reservativus* l'antecedente immediato del *census constitutivus*.

A tal proposito è d'obbligo un breve sondaggio nell'indagine, tra le più impegnate e anche tra le meno studiate, rivolta nello stesso torno di tempo

---

<sup>(38)</sup> W. TRUSEN, *Zum Rentenkauf im Spätmittelalter* (1971) in ID., *Gelehrtes Recht im Mittelalter und in der frühen Neuzeit*, Goldbach, Keip Verlag, 1997, pp. 140-158.

dallo storico del diritto Mário Júlio Brito de Almeida Costa <sup>(39)</sup>, alla questione delle origini del censo consegnativo, lungo un percorso storiografico piuttosto significativo che aveva già incrociato l'istituto dell'enfiteusi e si dirigeva verso l'analisi del *penhor imobiliário*. L'indagine condotta dallo storico portoghese si caratterizza, in primo luogo, per l'uso di fonti notarili che riguardano la concreta pratica economica della compravendita di rendite irradiatasi dalla città di Braga nel XIII secolo; l'analisi della notevolissima documentazione utilizzata è sorretta da un impianto metodologico che richiede il continuo confronto delle fonti con le categorie interpretative ad esse applicate. Uno dei problemi principali della nostra materia di studio concerne infatti il rapporto tra la pratica economica desumibile dai documenti, che riflette naturalmente le specifiche necessità dei contraenti e adattandosi ad esse si estrinseca in formulazioni differenziate e particolareggiate, le elaborazioni dottrinali dei giuristi, che per loro natura tendono a stilizzare le differenze per formare un quadro unitario astratto del negozio, riuscendovi comunque solo in parte, e le riflessioni parenetiche dei teologi, che assumono spesso la forma di modelli da seguire confluendo nella norma giuridica.

In genere, chi si appresta allo studio del censo consegnativo incontra dapprima la mole non trascurabile di studi ad esso dedicati nel '500 e nel '600, che hanno come punto di riferimento le bolle pontificie in materia, in specie quelle di Martino V e di Pio V; sono queste le fonti di diritto che definiscono i requisiti fondamentali di quello che poi è stato chiamato censo consegnativo. L'autore si mostra sin da subito accorto e consapevole dei termini metodologici in cui impostare la questione e fornisce inizialmente una definizione molto ampia dell'essenza concettuale del censo consegnativo, scongiurando letture retrospettive e anacronistiche; sulla base di queste coordinate, delinea quindi uno dei quadri più dettagliati e organici della compravendita di rendite nel XIII e XIV secolo (ove figurano, contestualmente, la precaria, l'enfiteusi, il pegno, la donazione *pro anima*), sostenendo che essa costituisse la premessa necessaria per lo sviluppo e la costruzione giuridica del censo consegnativo.

Specialmente in questo caso si rende necessario sul piano metodologico il ricorso a un *idealtypus*, poiché non disponiamo di una documentazione che consenta di fissare con precisione la cornice giuridica entro la quale collocare il censo consegnativo e tanto meno sarebbe possibile configurare un oggetto comune per

---

<sup>(39)</sup> J. B. DE ALMEIDA COSTA, *Raízes do censo consignativo. Para a história do crédito medieval português*, Coimbra, Atlantida, 1961.

le varie realtà regionali. Pertanto, è da evitare l'assimilazione *sic et simpliciter* del censo consegnativo con la compravendita di rendite che si impose nel corso del XIII secolo, ma che veniva praticata anche prima in forme diverse, certamente meno snelle e più rispondenti alle relazioni giuridiche dei propri tempi; a partire dal XIII secolo il mercato delle rendite si perfezionò, grazie anche all'accelerazione degli scambi commerciali e alla maggiore trasmissibilità dei titoli di credito, permeando lo svolgimento delle attività economiche.

L'intensa disamina condotta da Mário Júlio Brito de Almeida Costa richiederebbe comunque un'analisi molto accurata, che sarebbe opportuno produrre in altra sede, ma che qui allontanerebbe dal contenuto specifico della presente indagine, la quale, come ormai si sarà capito, non ha goduto di ricerche specifiche ed è stata il più delle volte oggetto di riferimenti limitati, imprecisi o evanescenti, nell'ambito degli studi relativi alla compravendita di rendite; anche questo libro non fa eccezione, condensando le vaghe indicazioni relative al censo riservativo in una nota a piè di pagina 28, nella quale veniva chiosata l'ipotesi di Alberto C. de Menezes, che identificava i censi riservativi con le concessioni regie, in forme poi sviluppate anche fra privati (secondo quanto in seguito sostenuto dal Gama Barros), osservando che l'enfiteusi, il censo riservativo e quello consegnativo sarebbero rami di un tronco comune, individuati piuttosto tardi dalla scienza giuridica, senza tuttavia precisare i luoghi e i tempi di tale «purificações».

A questo consistente gruppo di indagini svolte all'inizio degli anni '60 in tema di *emptio reddituum* appartiene anche il lavoro che Werner Ogris ha dedicato al contratto medievale di rendita vitalizia <sup>(40)</sup>, nel quale manca giustamente qualsiasi riferimento al *census reservativus*; può essere comunque interessante segnalare che l'Autore, in maniera sicuramente troppo perentoria e semplicistica, individua principalmente due radici nell'origine dell'istituto indagato, risalenti alla donazione con riserva di usufrutto o di sostentamento e alla concessione in beneficio (*prebendaria*), invalse nel periodo franco. Da questa doppia radice, intrisa soprattutto di motivi religiosi, sarebbe derivato il contratto di rendita vitalizia vero e proprio, realizzato attraverso un negozio giuridico di compravendita e pienamente secolarizzato; l'abbondante documentazione riportata dall'Ogris si estende alle varie forme e condizioni contrattuali

---

(40) W. OGRIS, *Der mittelalterliche Leibrentenvertrag. Ein Beitrag zur Geschichte des deutschen Privatrechts* (Wiener Rechtsgechichte Arbeiten, VI), Wien – München, Verlag Herold, 1961; l'opera è stata recensita da W. TRUSEN in "Zeitschrift für Rechtsgeschichte" – (GA), 80, 1963, pp. 487 e ss.

che hanno caratterizzato l'istituto, dalla posizione giuridico-economica dei contraenti fino alle più minute clausole relative alle specie di beni trasferiti e ai relativi luoghi e oneri di consegna, ma non permette però di delimitare in maniera adeguata l'oggetto dell'indagine, com'era inevitabile data la varietà delle fattispecie nelle quali durante il Medioevo si poteva concretizzare la concessione di una rendita vitalizia.

In questo contesto, ancora più ardito risulta il tentativo operato alcuni anni dopo da Isidoro Soffietti di legare il pensiero dei civilisti e dei canonisti medievali alla normativa romana in tema di rendita vitalizia<sup>(41)</sup>; nel complesso, non mi pare che si possa individuare una sostanziale coerenza tematica tra i due filoni d'indagine, anche se vi potevano essere riferimenti incrociati ad aspetti particolari per la soluzione, ad esempio, di problemi processualistici. Al di là degli argomenti di carattere generale, che richiederebbero una lunga e accurata disamina, conviene soffermarsi qui su alcuni passaggi che Soffietti dedica espressamente al tema del *census* e, precisamente, del *census reservativus*, ripetendo errori di impostazione che ritroveremo ancora in seguito<sup>(42)</sup>.

Dopo avere opportunamente rilevato, criticando la tesi sostenuta da Veraja, che il contratto di precaria era solo "uno dei tanti modi in cui si estrinsecarono e si crearono nel Medio evo i rapporti implicanti prestazioni limitate alla durata della vita umana" e che fra i molteplici diritti di godimento a base reale potevano essere annoverate, ad esempio, anche le decime, Soffietti afferma:

Tuttavia l'istituto a base reale, in quanto collegato per sua natura con un fondo sul quale grava la prestazione, che fu per secoli considerato dai canonisti accanto alla *precaria*, come quello dal quale aveva vita un *redditus* o una *pensio*, fossero essi in natura come in denaro, fu il cosiddetto "census". Le Decretali di Gregorio IX dedicano un intero titolo al problema. Solitamente la rendita proveniente da un censo consisteva nella prestazione da parte di una chiesa o di un monastero al beneficiario, fin dal momento della fondazione o in un momento successivo, oppure da parte di un privato o di un chierico a favore della chiesa o del monastero, di una determinata quantità di prodotti o di denaro proveniente da un fondo<sup>(43)</sup>.

---

(41) Per quanto riguarda l'esame della problematica in diritto romano, il rimando fondamentale era a M. AMELOTTI, *Rendita perpetua e rendita vitalizia* in "Studia et Documenta Historiae et Iuris", XIX, 1953, pp. 202 e sgg, di cui si può vedere ora la voce *Rendita (dir. rom.)* in *Enciclopedia del diritto*, XXXIX, Milano, Giuffrè editore, 1988, pp. 817-882.

(42) I. SOFFIETTI, *La rendita vitalizia nel pensiero dei civilisti e dei canonisti fino alla metà del XIII secolo* in "Rivista di Storia del Diritto Italiano", XLII-XLIII (1969-70), pp. 79-175.

(43) *Ivi*, p. 143.

Questa formulazione del concetto generale di censo corrisponde alla concezione prevalente e generica diffusa tra gli studiosi, ma non trova alcun fondamento nel titolo *De censibus, exactionibus et procurationibus* richiamato anche da Soffietti, come dimostra peraltro la stessa glossa *census* riportata nella medesima pagina e la sommaria identificazione delle *procurationes* come “prestazioni periodiche da parte di laici ed ecclesiastici alle loro rispettive autorità”. Tanto il *census* quanto la *procuratio*, che ricevono sistemazione normativa nelle decretali, appartengono a una sfera giuridica particolare relativa soprattutto ai rapporti interni tra enti ecclesiastici e non consentono, se non per aspetti particolari che devono essere attentamente precisati, di essere oggetto di una interpretazione estensiva riferibile ad altre forme di censo. Sulla base di questa confusione, Isidoro Soffietti sviluppa il discorso relativo alla distinzione tra *census novus* e *census vetus*, con la relativa possibilità di gravare un fondo di più censi, e per questa via riassume e complica la tradizionale distinzione tra *census reservativus* e *census consignativus seu constitutivus*:

Intorno a queste disposizioni si inserisce la fioritura di un ricco filone canonistico. Secondo alcuni autori si pervenne alla costituzione di rendita vitalizia attraverso il contratto di censo. Essa non sarebbe che una compravendita di censo, caratterizzata e tipicizzata dall'elemento della personalità. Per tal motivo fu denominata *census personalis*. Infatti si ipotizza, ovviamente senza averne la certezza, che la rendita vitalizia nascente da contratto, cioè il rapporto personale inteso come prestazione di una quantità attuale di denaro, di un capitale, in cambio di una prestazione annua in denaro per la durata della vita, sia derivata dal *census* nel modo seguente: secondo la struttura del *census* d'origine reale un capitalista doveva, per ottenere una rendita annua, concedere ad un monastero o ad una chiesa un bene in proprietà, per ottenere, poi, sulla base di esso, la rendita. Tale bene poteva essere di proprietà del capitalista; in tal modo, con la trasmissione della proprietà di esso e la conseguente costituzione di censo si creava un censo di tipo *novus* che sarà poi chiamato, secondo una terminologia tarda, «riservativo». Il bene poteva, però, anche essere di proprietà della chiesa o del monastero; in tali circostanze si aveva un passaggio di capitale da parte del capitalista alla chiesa per venire in proprietà del bene; in seguito si aveva un nuovo passaggio di proprietà del bene dal capitalista alla chiesa per la costituzione del censo. Per abbreviare tali complicati atti, si sarebbe eliminato il duplice passaggio di proprietà del bene, restando unicamente in vita il passaggio del capitale per la concessione della rendita vitalizia, che a sua volta poteva consistere sia in cose che in denaro. Si dava, in tal modo, vita al cosiddetto «*censo costitutivo*», che in realtà era una compravendita di rendita vitalizia (44).

---

(44) Ivi, p. 145.

Isiodoro Soffietti non lascia intendere fino a che punto faccia propria questa interpretazione, derivante in parte dall'astruso schema proposto da Veraja, o in quali aspetti la critichi: certo è che la distinzione tra censi antichi e nuovi, da una parte, e quella tra censo riservativo e censo consegnativo, dall'altra, è talmente ingarbugliata che il lettore ne esce con le idee ancora più confuse; l'identificazione poi del censo riservativo con il *census novus* è del tutto ingiustificata, così come quella del *censo costitutivo* addirittura con la compravendita di rendita vitalizia. A tal proposito è bene tenere presenti alcune considerazioni di carattere generale. Premesso, come si è detto, che con molte cautele è possibile parlare di *census constitutivus* per il XIII secolo, non solo perché l'espressione non era ancora in uso ma anche e soprattutto per il motivo che mancava una pratica economica precisamente individuata come tale e dunque la relativa elaborazione concettuale, la dottrina giuridica e le funzioni economiche delle rendite vitalizie vanno tenute distinte da quelle relative alle rendite perpetue che prevedevano la facoltà del riscatto da parte del compratore, come era appunto il censo consegnativo; vi sono infatti alcuni elementi di differenziazione che attengono non ad aspetti particolari o a requisiti facoltativi, ma alla natura stessa dei negozi giuridici afferenti all'una o all'altra fattispecie.

Per rimanere nell'ambito di quei rapporti economici che potevano assolvere in qualche modo la funzione di concessioni di credito, vi era quanto meno una differenza fondamentale; nella rendita vitalizia, tranne eventualità particolari, il capitale versato non veniva restituito e il negozio si scioglieva automaticamente alla morte di uno dei contraenti o anche di un terzo, in base agli accordi contrattuali, mentre nel caso in cui il capitale veniva restituito le rendite pagate assumevano evidentemente un valore diverso, così come la natura del contratto e la sua giustificazione sul piano teologico-canonistico. Da questa diversa prospettiva discendevano una serie di conseguenze che contribuivano a differenziare le due pratiche economiche, come ad esempio la considerazione dell'età o dello stato di salute, dai quali dipendeva il livello del rischio e quindi del tasso d'interesse, nelle rendite vitalizie.

A ogni modo, la questione nemmeno si pone per quanto riguarda le rendite perpetue senza facoltà di riscatto, come erano evidentemente quelle provenienti da un contratto di *census reservativus*, del quale troviamo ancora notizia in alcuni lavori riguardanti il patrimonio ecclesiastico calabrese; la vasta indagine condotta da Augusto Placanica <sup>(45)</sup>, sulle strutture e le forme patri-

---

(45) A. PLACANICA, *Il patrimonio ecclesiastico calabrese nell'età moderna*, Chiaravalle centrale, Edizioni FRAMA'S, 1972.

moniali degli enti ecclesiastici nella Calabria dell'età moderna, doveva per sua natura affrontare minuziosamente la questione dei censi, in virtù delle emergenze documentarie che si imponevano, e pur essendo ricacciata indietro a ricercare la genesi teorica degli istituti indagati, si distingueva soprattutto per i dati e le informazioni recate in relazione alle pratiche economiche settecentesche, quindi in un periodo molto tardo della loro evoluzione e fino ad allora poco indagato, nel quale le tecniche erano divenute ormai piuttosto fluide.

In sede teorica, la sistemazione del Placanica non brilla certamente per la acribia delle definizioni giuridiche, finendo sostanzialmente con il confondere il *census* di cui si ha testimonianza nelle raccolte giustiniane, i censi di natura signorile e i censi consegnativo e riservativo, il quale ultimo sarebbe “comunemente detto perpetuo” e, in tal guisa, “è stato oggetto di studi in proporzioni maggiori”, per i quali si rinvia al classico *L'economia rurale nell'Europa medievale* di Georges Duby, ove si possono senza dubbio trovare interessanti notazioni di carattere generale sull'economia delle rendite, ma tra i 660 titoli della “ricchissima bibliografia” difficilmente si potrà scorgere qualche utile ragguaglio sul censo riservativo; del resto, conformemente a quella tradizione di studi che ha puntato l'attenzione soprattutto sul censo consegnativo come strumento che sarebbe stato creato per aggirare il divieto dell'usura, il Placanica si sofferma in particolare sull'analisi delle bolle pontificie, tratteggiando un percorso che si snoda specialmente attraverso autori gesuiti, per giungere infine alla enciclica *Vix pervenit* di Benedetto XIV e alla vibrata reazione di Scipione Maffei (46).

Al di là delle considerazioni relative alla funzione del censo consegnativo o bollare nell'economia settecentesca, qui interessa richiamare l'attenzione su alcuni aspetti cruciali per la definizione giuridica del censo riservativo, soprattutto perché derivanti dal confronto con le concrete pratiche economiche riscontrabili attraverso la documentazione caratteristica di un determinato territorio:

Molto più conveniente al coltivatore, dunque, il contratto di censo riservativo, detto molto comunemente censo perpetuo. La censuazione, cioè la cessione di un immobile contro la prestazione di un annuo canone (censo) da parte del contraente, null'altro era se non un'alienazione, una vendita. In effetti, le prescrizioni canoniche miravano alla salvaguardia della manomorta affinché non ci fosse detrimento nelle rendite; per cui, se da un capitale immo-

---

(46) Questi sono i contenuti del capitolo *Teoria e pratica del censo bollare nell'età moderna (La Chiesa, il credito e le costituzioni di rendita)*, pp. 375-419.

bile si riusciva a ricavare un'annua rendita perpetua e garantita sull'immobile stesso, non solo non si verificava detrimento ma, con l'andare degli anni, il capitale si poteva considerare recuperato ampiamente, rimanendo il soprappiù dell'annua rendita: pertanto, l'ente ecclesiastico si disfaceva completamente del fondo e il censuario ne diveniva proprietario definitivamente e con pienezza di diritti: in compenso il fondo restava gravato, in perpetuo, di quel canone annuo a favore dell'antico proprietario (nel nostro caso, l'ente ecclesiastico) e suoi eventuali aventi causa; e quindi, chiunque fosse subentrato nel fondo come nuovo proprietario (per cessione, vendita, donazione, permuta, successione ereditaria, ecc.) era sempre tenuto a versare all'ente ecclesiastico il canone dovuto. Era, questa del censo, una via che alla Chiesa si apriva per disfarsi di una porzione delle sue terre; e il censo perpetuo costituiva altresì l'ultimo stadio delle pazioni che preludevano alla piena e libera proprietà; ne è prova, tra l'altro, una caratteristica di fondo: che, mentre nell'enfiteusi la morosità nei pagamenti dava agio a devoluzione, nel caso del censo perpetuo il nuovo proprietario, quand'anche non avesse corrisposto il canone per un numero di anni infinito, non vedeva per ciò stesso il suo fondo cadere *in commissum*, cioè confiscato; tutt'al più il creditore poteva intentare un'azione per ottenere il pagamento del canone, ma anche questa doveva essere *actio praescriptis verbis*, cioè promossa con tutte le cautele e solennità di rito. Né era previsto laudemio in favore dell'antico proprietario e solo poteva inserirsi nel contratto un'eventuale prelazione a suo pro (47).

Elaborazione appunto notevole perché alle incertezze presenti sul piano teorico si sopperisce, in tal caso, attraverso l'analisi diretta delle pratiche economiche ricavabili dalle fonti documentarie, senza incorrere nell'errore frequente di confondere il censo riservativo con generiche rendite fondiari:

Ma, rifacendoci indietro, è da osservarsi che non a caso si è parlato di alienazione nel caso del censo perpetuo. Infatti, nonostante certe somiglianze con altre forme di contratto, come la colonia perpetua, l'enfiteusi, il livello, ecc. (tutti, più o meno, legati all'azienda coltivatrice su fondo altrui), il censo perpetuo, detto anche riservativo, era, sì, pur sempre una forma di concessione di terra dietro corresponsione di un annuo canone, ma esso era, per così dire, il penultimo stadio del processo che va dalla colonia alla proprietà piena e libera quale noi la intendiamo oggi. Infatti, nel contratto di censo riservativo non vi è più dualità di dominio diretto e di dominio utile, ossia non sussisteva più, per così dire, quell'incrocio di *iura in re aliena*, tipico ad esempio dell'enfiteusi, per cui chi concedeva restava pur sempre propieta-

---

(47) Ivi, pp. 39-40.

rio e godeva della rendita del suo fondo corrispostagli dall'utilista, che a sua volta godeva del possesso effettivo del fondo, del dominio utile, e dei frutti della conduzione. Nel censo perpetuo si aveva il passaggio della proprietà piena all'acquirente, senza che quest'ultimo fosse tenuto ad altra prestazione e ad altro obbligo che non fosse l'annuo canone; e del resto, essendo l'onere legato alla *res* e non alla persona, lo stesso si elideva o scemava se il bene si deprezzava per un qualunque motivo.

Forse potrà trarre in inganno la dizione «censo enfiteutico» che si può trovare in alcune platee calabresi del '500 e del '600, dove non è chiaro se si tratti di enfiteusi o di censo perpetuo; ma un'attenta ricostruzione ci dice che quasi sempre si tratta di censo perpetuo vero e proprio, che rappresentava un'alienazione. Comunque, che il censo perpetuo fosse da considerarsi tranquillamente come un'alienazione può essere dimostrato da una circostanza nella quale frequentemente ci siamo imbattuti: nelle platee di alcuni enti ecclesiastici del '600 e del '700 si parla di censi enfiteutici riscossi «*ab immemorabili*» su terre che le stesse fonti non riescono più in alcun modo ad individuare; circostanza che sarebbe inspiegabile se si trattasse di vera enfiteusi perché sarebbe inspiegabile un proprietario (l'ente ecclesiastico nel nostro caso) che perdesse di vista le *sue* proprietà date a coltivazione; ma la cosa si spiega benissimo se si pensa che trasferita *ab immemorabili* la *proprietà* ad altri con contratto di censo perpetuo, gli enti si interessavano solo alla riscossione del canone censuario loro dovuto senza preoccuparsi di seguire le sorti del fondo censuato. Ciò spiega il fenomeno dei «censi indistinti» e spiega anche perché il censo, anche il censo perpetuo, benché relativo a una terra e quindi onere reale, finisse col gravare su questa o su quella persona, o come detentrica o come erede o come discendente di chi aveva preso a censo una terra che ora non si sapeva nemmeno precisare; come abbondantemente mostrano le platee che ancora si possono leggere per i secoli XVII e XVIII. Tutto sta dunque a dimostrare che il censo perpetuo era il corrispettivo di un'alienazione già avvenuta (48).

Si è ritenuto di dover riportare ampiamente queste pagine poiché costituiscono forse la più lucida individuazione della funzione economica del censo riservativo e dei suoi effetti giuridici, conducendo a una precisazione di notevole spessore; dal momento che tale negozio giuridico si risolveva in una cessione definitiva, sarebbe un grave errore considerare i beni ecclesiastici ceduti in censo riservativo come ancora appartenenti alla Chiesa, per cui il noto economista napoletano Antonio Genovesi, così facendo sospinto dalla *verve* polemica, ha esagerato le proporzioni del patrimonio ecclesiastico. Non è guada-

---

(48) Ivi, pp. 50-52.

gno da poco aver fissato nella percezione storiografica la figura del censuario come un proprietario a tutti gli effetti gravato unicamente dall'onere della rendita e piuttosto suggestivo, oltre che molto probabilmente corretto sul piano storico, è collocare il censo riservativo al penultimo gradino di una scala che dal semplice affitto, attraverso le locazioni *ad longum tempus*, porta alla piena proprietà (49).

Paradossalmente, proprio da questa perspicua capacità di cogliere la realtà storica del censo riservativo potrebbe dipendere la errata assimilazione, nei fatti, di tale forma giuridica con le concessioni di credito scaturenti dalla stipulazione di censi consegnativi. Anche in questo caso bisogna prestare attenzione ad alcuni passaggi che potrebbero apparire sottilmente capziosi ma che, in vero, se fossero negletti renderebbero problematica la corretta definizione dei vari negozi giuridici. In linea generale, si deve sempre distinguere la costituzione di rendita dalla compravendita di rendita. Il censo riservativo riguarda unicamente il campo delle costituzione di rendita e, nei suoi limiti giuridici, non dà luogo ad alcuna concessione di credito; per assolvere quest'ultima funzione occorrono dei negozi giuridici successivi (la compravendita di rendita) che non ineriscono affatto alla sua natura originaria. Grazie alla attenta lettura della documentazione, il Placanicus ha potuto constatare che molti censi riservativi tra Seicento e Settecento erano stati costituiti *ab immemorabili*, per cui ciò che rimaneva concretamente sul mercato era la pura rendita, generalmente ancora in possesso degli enti ecclesiastici che l'avevano costituita; ora, tali enti ecclesiastici per procacciarsi un capitale monetario potevano anche vendere tale rendita, ma il negozio giuridico che ponevano in atto non deve essere confuso con il censo riservativo, semplicemente perché riguarda una rendita costituita mediante tale istituto: si tratta ormai di una pura compravendita di rendite e sarebbe un grave errore assimilare questo nuovo negozio giuridico tanto al censo riservativo quanto al censo consegnativo.

Siamo in presenza di tre negozi giuridici che devono essere tenuti assolutamente distinti, tanto per la loro natura quanto per le loro conseguenze:

con il censo riservativo si costituisce una rendita cedendo un proprio bene;

con il censo consegnativo si costituisce una rendita su un proprio bene;

con la compravendita di rendita si acquista/vende una rendita già costituita (con censo riservativo, consegnativo, ecc.).

---

(49) Su questi aspetti, sia consentito il rinvio a L. ALONZI, *Il censo riservativo, la divisione dei demani e l'eversione della feudalità nel Regno di Napoli* in ID., *L'economia delle rendite. Forme di censo nell'Italia moderna* (in corso di stampa).

Solo a quest'ultimo livello può essere operata un'assimilazione e molto probabilmente, senza preoccuparsi troppo di discernere i fili, era questa che aveva in mente Augusto Placanica, il quale, d'altra parte, come gli altri autori, non conosceva a pieno le fonti medievali e la tradizione giuridica relativi al censo riservativo <sup>(50)</sup>.

È merito precipuo di un altro storico italiano aver riportato alla luce questa e quelle, pur nei limiti di una sintetica voce scritta per l'*Enciclopedia del diritto*; in particolare, nell'ambito della voce *Rendita*, a Carlo Montanari è stata affidata l'esposizione dell'istituto della rendita perpetua nel diritto intermedio <sup>(51)</sup>, giungendo a risultati nuovi che vanno al di là del carattere riassuntivo proprio delle opere enciclopediche, mentre nelle sezioni appena precedente e successiva, relative al diritto romano e alla rendita vitalizia nel diritto intermedio, Mario Amelotti e Isidoro Soffietti avevano modo di sintetizzare brevemente la trama delle loro precedenti indagini in materia. Il quadro storico e storiografico che si presentava al curatore della voce era frastagliato e incoerente. Vi erano, fondamentalmente, tre tradizioni testuali che potevano essere fissate dallo storico del diritto, in base alla bibliografia disponibile e alla letteratura più frequentata, facenti capo alle seguenti fonti:

- 1) il titolo *De censibus, exactionibus et procurationibus* del *Liber extra*;
- 2) la controversia teologica parigina di fine XIII secolo;
- 3) la glossa di Innocenzo IV alla decretale di Alessandro III sulla vendita a termine.

Questi tre filoni di analisi venivano in genere confusi e assimilati dalla letteratura cinque-seicentesca e ad essi si faceva indistintamente riferimento per fondare la distinzione tra censo riservativo e censo consegnativo; gli storici del Novecento, influenzati anche dalla spesso indifferenziata disciplina normativa ottocentesca, hanno continuato tranquillamente a percorrere questa strada, senza rendersi conto che la tradizione giuridica relativa al *census reservativus* aveva seguito fino agli inizi del Cinquecento un percorso testuale completamente diverso, al quale aveva già fatto cenno Wilhelm Endemann alla fine

<sup>(50)</sup> Dello stesso Autore si vedano anche *Moneta, prestiti e usure nel Mezzogiorno moderno*, Chiaravalle centrale, Edizioni FRAMA'S, 1982 e *Il mondo agricolo meridionale: usure, caparre, contratti* in P. BEVILACQUA (a c. di), *Storia dell'agricoltura italiana in età contemporanea*, II "Uomini e classi", Venezia, Marsilio editori, 1990, pp. 261-324; per lo stesso contesto geografico e temporale si segnala D. IVONE, *Le attività di prestito degli enti ecclesiastici nel Regno di Napoli: proprietà e censi nella Chiesa di Squillace*, Napoli, Editoriale Scientifica, 1988.

<sup>(51)</sup> C. MONTANARI, *Rendita perpetua (dir. interm.)* in *Enciclopedia del diritto*, xxxix, Milano, Giuffrè editore, 1988, pp. 820-847.

dell'Ottocento e sul quale è ritornato con maggiore cognizione di causa Carlo Montanari, senza tuttavia riuscire a evitare i problemi ingenerati dall'introduzione del titolo *De censibus, exactionibus et procurationibus* del *Liber extra* nell'ambito dell'analisi del censo riservativo, il quale in effetti non offre alcuna soluzione di continuità soddisfacente rispetto alla struttura del discorso delineata dall'Autore. Infatti, non è su questo titolo che si fonda la tradizione testuale relativa al *census reservativus* bensì, come dimostra il Montanari per la prima volta con riferimenti precisi e circostanziati, essa risale alla glossa *iuxta ratam* che Bernardo da Parma<sup>(52)</sup> scrisse in calce alla decretale *Constitutus*<sup>(53)</sup>, emanata da Innocenzo III e contenuta nel titolo *De religiosis domibus, ut episcopo sint subiectae*; di lì a poco ritornò su di essa anche Innocenzo IV e ciò è tanto più rilevante poiché mostra come fin dall'origine le tradizioni testuali relative al *census resevativus* e alla compravendita di rendite siano avulse l'una dall'altra, mentre gli storici hanno quasi sempre fatto riferimento solo a quest'ultima per indagare la forma dell'uno e dell'altra, seguendo i tre filoni prima indicati.

Occorre prestare molta attenzione a questi passaggi, dal momento che tra il dettato delle decretali e le glosse dei canonisti si presentano non poche discrasie; d'altra parte, le categorie giuridiche che presiedevano alla collazione del diritto canonico, in base alle quali si organizzava la materia, accoglievano fonti disparate, per cui le stesse decretali raccolte sotto il titolo *De censibus, exactionibus et procurationibus* non componevano un quadro organico e ognuna di esse poteva offrire spunti per gli argomenti più diversi. Uno degli esempi più eclatanti è dato proprio dalla glossa di Innocenzo IV sulla compravendita di rendite, la quale mostra innanzitutto come non esistesse una tradizione giuridica e testuale relativa a questa materia, per cui il pontefice prese spunto significativamente dalle vendite a termine, mentre a proposito delle glosse di Bernardo da Parma e dello stesso Sinibaldo de' Fieschi, che aprono la strada alla dottrina giuridica sul *census reservativus*, Carlo Montanari ritiene di dover rilevare che la figura del "contratto censuale" appare frutto della elaborazione dottrinale di questi autori, assai più che della decretale di Innocenzo III, la quale non fornisce che un'esile e sfumata traccia.

---

(52) R. ABBONDANZA, *Bernardo da Parma* in *Dizionario biografico degli italiani*, 9, Roma, Istituto della Enciclopedia Italiana, 1967, pp. 276-279.

(53) Sulla quale si rinvia a L. ALONZI, *La decretale Constitutus* (22 agosto 1201) e *l'esenzione dell'abbazia basiliana di Grottaferrata* (in corso di stampa).

Ad ogni modo, si sa che civilisti e canonisti erano pressati dalle novità di una realtà in profondo mutamento, verso la quale si mostravano sensibili, molto più di quanto non fossero preoccupati di professare una fedeltà anacronistica alle fonti del diritto, che venivano interpretate e reinterpretate e, così, vivificate. Sicché, indipendentemente dalla coerenza che presentava con il dettato della decretale, la glossa di Bernardo da Parma divenne per i sommist e i commentatori successivi il riferimento fondamentale per distinguere il *contractus censualis* dalla enfiteusi, in termini che si trovano ripetuti dagli autori otto-novecenteschi più avveduti che si sono occupati di censi e di compravendita di rendite, mentre essa è stata generalmente trascurata dalla storiografia relativa all'istituto dell'enfiteusi.

L'individuazione di questa tradizione testuale da parte di Carlo Montanari avrebbe meritato ulteriori e sicuramente fecondi sviluppi; fin da ora mi pare di poter dire che le linee segnate dai canonisti (Antonio da Budrio, Giovanni da Imola, Pietro d'Ancharano, Giovanni d'Andrea, Niccolò de' Tudeschi), seguano un percorso più solido rispetto a quelle tracciate dai civilisti, i quali non a caso ricorrono estemporaneamente alle fonti canonistiche, non trovando nel loro *corpus* giuridico di riferimento alcuna orma per approfondire la dottrina relativa al *contractus censualis* e alla compravendita di rendite (le fonti riguardanti l'enfiteusi non permettono loro alcuna divagazione in tal senso, mentre il *census* conosciuto dai compilatori giustiniani poco ha a che vedere con l'istituto in questione). Oltre a queste puntualizzazioni fondamentali, quantunque embrionali, relative ai percorsi di ricerca riguardanti le trattazioni dei glossatori e dei commentatori, Carlo Montanari, pur nei limiti di una rapida sintesi, riesce anche ad approfondire e focalizzare gli aspetti di maggior interesse emergenti dalla letteratura cinque-seicentesca, in particolare dalle due opere principali del Duardo e del Cencio, soffermandosi giustamente sul problema della natura reale o personale del censo riservativo; un problema che si era posto soprattutto nell'interpretazione del censo consegnativo e che, accompagnato dalle diverse tesi circa la perpetuità e l'irredimibilità del censo riservativo, nonché dalla sua inclusione nella categoria della donazione modale, apre il ventaglio a una serie di articolazioni euristiche finora appena accennate o del tutto trascurate, che sottolineano una volta di più la necessità di approfondire l'indagine sulle pratiche economiche e sulle consuetudini giuridiche.

In questa direzione si è mossa per tempo la storiografia tedesca, ma le consistenti indagini dedicate alla compravendita di rendite nelle città medievali non offrono alcuna indicazione per quanto riguarda specificamente il *census reservativus*; rispetto a questo tema, si sono imposte all'attenzione degli storici l'analisi dell'*Erbleihe*, sulla quale torneremo ancora fra breve, e lo stu-

dio del *Rentenkauf*, che a partire dagli anni '70 è stato oggetto delle ricerche di un gruppo di lavoro coordinato da Rolf Sprandel<sup>(54)</sup>, teso ad analizzare la funzione del mercato delle rendite nell'economia commerciale e, quindi, nella dinamica sociale delle città hanseatiche. Tali indagini, che si sono avvalse di libri cittadini ben conservati, approdarono alla elaborazione di una serie di contributi relativi ad Amburgo e alla pubblicazione delle monografie di Helga Haberland<sup>(55)</sup>, sulla libera città imperiale di Lubecca, e di Jürgen Ellermeyer, sulla piccola cittadina di Stade<sup>(56)</sup>; in seguito, Hans Peter Baum<sup>(57)</sup> ha raccolto i risultati di questo gruppo di lavoro, al quale aveva partecipato fin dall'inizio, per riprendere i fili di un discorso avviato da Ashver von Brandt in contrapposizione alle tesi di Werner Sombart, ipotizzando un ruolo attivo del mercato delle rendite nel superamento della crisi commerciale e finanziaria trecentesca da parte delle città hanseatiche.

Su un'altra questione centrale nello studio della compravendita di rendite, che aveva avuto nell'opera di Robert Génestal uno dei suoi capisaldi, quella relativa al ruolo degli enti ecclesiastici come istituti di credito, è tornato invece Andreas Schlunk<sup>(58)</sup> per confutare la tesi di Karl Lamprecht secondo cui tale funzione sarebbe venuta meno nel corso del Trecento, senza tuttavia che sia possibile rinvenire indicazioni sul *census reservativus*; qualche esile e vaga traccia è offerta da Constance Brittain Bouchard<sup>(59)</sup> nella sua interessante indagine sull'attività dei Cistercensi come *Holy Entrapreneurs*, ove si segnala tra

---

(54) Il saggio di R. SPRANDEL, *Der Städtische Rentenmarkt in Nordwestdeutschland im Spätmittelalters* in H. KELLENBENZ (hsg.), *Öffentliche Finanzen und privates Kapital im späten Mittelalter und in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts*, Stuttgart, G. Fisher, 1971, pp. 14-23, segna le coordinate fondamentali.

(55) H. HABERLAND, *Der Lübecker Renten- und Immobilienmarkt in der zeit von 1285-1315. Ein Beitrag zur Sozial- und Wirtschaftsgeschichte der Hansestadt* (Veröffentlichungen zur Geschichte der Hansestadt Lübeck, Reihe B/1), Lübeck, Schmidt – Römhild, 1974.

(56) J. ELLERMAYER, *Stade 1300-1399. Liegenschaften und Renten in Stadt und Land. Untersuchungen zur Wirtschafts- und Sozialstruktur einer Hansischen Landstadt im Spätmittelalter*, Stade, Selbstverlag des Stader Geschichts- und Heimatvereins, 1975.

(57) H. P. BAUM, *Annuities in Late Medieval Hanse Towns* in "Business History Review", 59, 1985, pp. 24-48; vedi anche H. P. BAUM, *Ewigrenten und Leibgedinge in der ältesten Heidingsfelder Stadtrechnung* in H. P. BAUM, R. LENG, J. SCHNEIDER (hrsg.), *Wirtschaft – Gesellschaft – Mentalitäten im Mittelalter. Festschrift zum 75. Geburtstag von Rolf Sprandel* (Beiträge zur Wirtschafts- und Sozialgeschichte, Bd. 107), Stuttgart, Franz Steiner Verlag, 2006, pp. 133-143.

(58) A. SCHLUNK, *Kloster und Kredit. Die Rolle der Kloster als Kreditgeber und Kreditnehmer vornehmlich im XIV Jh.* in "Scripta Mercaturae", 23, München 1989, pp. 36-74.

(59) C. BRITTAİN BOUCHARD, *Holy Entrapreneurs. Cistercians, Knights, and Economic Exchange in Twelfth Century Burgundy*, Ithaca – London, Cornell University Press, 1991.

l'altro un decreto dal titolo *de terra censuali* presente nella collazione operata da Ivo di Chartres.

Se queste ricerche di carattere socio-economico rappresentano un significativo sviluppo rispetto agli studi precedenti, non si può affermare che la storiografia tedesca di carattere storico-giuridico abbia fatto registrare apprezzabili avanzamenti in confronto alla tradizione ottocentesca; questa situazione piuttosto statica è fotografata da alcune voci del *Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte*, tra le quali si ricordano quelle dovute ad autori a noi noti, come Werner Ogris e Winfried Trusen<sup>(60)</sup>, che hanno descritto rispettivamente gli istituti della *Rente* e del *Rentenkauf* rifacendosi alle loro indagini, senza riuscire ad aggiungere interpretazioni innovative. Considerate insieme, le due voci non sono paragonabili alla sistemazione data alla materia da Carlo Montanari, all'incirca nello stesso torno di tempo. Come già trent'anni prima, Werner Ogris assume un concetto di rendita essenziale e ampio, declinabile tanto sul piano del diritto terriero quanto su quello delle relazioni debitorie, per giungere infine a enucleare il ruolo della rendita in quanto concessione di credito con garanzia fondiaria, la quale, nonostante lo sviluppo di forme di credito più moderne, come rendita reale ha avuto "sogar eine gewisse Wiederbelebung" e nella sua forma vitalizia viene "heute von Renten- und Versicherungsanstalten auf versicherungsmathematischer Grundlage betrieben"<sup>(61)</sup>; Winfried Trusen enfatizza addirittura le tradizionali incertezze della storiografia relative alle origini della compravendita di rendite, ventilando l'ipotesi di una genesi differenziata geograficamente attraverso varie forme di transizione, "in Deutschland meist auf dem Wege der Erbleihe, in Frankreich oft mittels der Precarie, weil man im weltlichen Recht die Bestellung von Renten noch nicht kannte".

A questo punto, dopo aver analizzato la storiografia novecentesca sulle rendite e sulla compravendita di rendite, nella quale è possibile trovare i più frequenti riferimenti al *census reservativus*, si rende necessaria qualche riflessione conclusiva per caratterizzare maggiormente la distinzione tra il censo riservativo e le varie forme di concessione agraria e di locazione di lunga durata e, nel contempo, per segnalare come le differenziazioni regionali e le parziali

---

(60) W. OGRIS, *Rente* e W. TRUSEN, *Rentenkauf* in "Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte", IV, Berlin, Erich Schmidt Verlag, 1990, coll. 895-902.

(61) In questa prospettiva si può vedere la regolamentazione contenuta nel recente *Lexikon des Rentenrechts. Das Nachschlagewerk zu allen wichtigen Begriffen rund um das Thema Rente*, Berlin - Freiburg im Breisgau, Rudolf Haufe Verlag, 2001; al tema della rendita è dedicata l'intera terza parte del volume di G. DI GIANDOMENICO, D. RICCIO, *I contratti aleatori*, Torino, Giappichelli, 2005.

sovrapposizioni linguistiche richiedano un atteggiamento elastico e consapevole della diversità delle pratiche regionali nel tempo e nello spazio. Dai giuristi rinascimentali fino agli storici del diritto più recenti, è stato sovente rilevato che non era possibile formulare una definizione giuridica rigida per identificare gli istituti medievali che regolavano i rapporti agrari, data la fluidità concettuale di questi e l'applicazione dello stesso *nomen* a fattispecie diverse, per cui si è ritenuto consigliabile verificare volta per volta il contenuto delle singole statuizioni e stipulazioni.

In linea di principio si tratta, evidentemente, di una osservazione ineccepibile, soprattutto se si pensa che essa era rivolta a scongiurare i tentativi fin troppo frequenti di ricostruzione schematica della evoluzione secolare dei singoli istituti. Proprio perciò, dovrebbe essere altrettanto evidente che una tale osservazione non si può risolvere nella generica assimilazione di istituti diversi che pure a volte sono stati designati con lo stesso nome, oppure, in alcuni periodi storici hanno dato luogo a pratiche economiche piuttosto affini, fino quasi a confondersi; al contrario, essa è un monito ad approfondire ancora di più l'analisi dei singoli istituti giuridici nelle loro particolarità interne e nel loro rapporto con il contesto generale nel quale trovavano applicazione, verificando attentamente l'evoluzione terminologica e concettuale in rapporto ai loro contenuti effettivi. Queste considerazioni storiografiche di carattere metodologico comportano anche, di fatto, una presa di coscienza degli attuali problemi di traduzione linguistica, con i relativi riflessi nell'indagine storica.

Si pensi, ad esempio, al *censo* castigliano che nell'*abstract* in inglese di un recente saggio di Jesús Bragado Mateos<sup>(62)</sup> viene tradotto con il termine *Emphyteusis* e, addirittura, l'espressione spagnola *censo consignativo* viene resa con l'improbabile *consignative emphyteusis*. Sia detto per inciso che il lavoro del Bragado Mateos, pur interessante per quanto riguarda l'analisi della dinamica politica e socio-economica nobiliare nel corso dell'età moderna, risulta piuttosto carente dal punto di vista dell'informazione storico-giuridica; a proposito del *censo* consignativo, che costituisce l'oggetto principale dell'indagine, non vengono menzionate le bolle pontificie e si afferma, sulla scorta di un vecchio lavoro del Sánchez Ocaña, che sarebbe stato introdotto in Castiglia nel 1492 in corrispondenza con l'espulsione degli ebrei. Tra gli altri tipi di *censos* utili alla "obtención de dinero" si segnalano inoltre gli *enfitéuticos* e i *reservativos*, per i quali ci si limita a citare rispettivamente gli articoli 1.605 e

---

(62) J. BRAGADO MATEOS, *El censo como instrumento de credito para la nobleza castellana en la edad moderna* in "Hispania", LII, 2, 1992, pp. 449-491.

1.607 del codice civile spagnolo, in base al quale il primo si ha “cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio” ed il secondo “cuando una persona cede a otra el pleno dominio de un inmueble reservándose el derecho a percibir sobre el mismo inmueble una pensión anual que deba pagar el censatario” (63); una distinzione che, come ormai sappiamo, risale nientemeno alla glossa di Bernardo da Parma.

D'altra parte, chi aprisse un manuale di diritto civile catalano adottato attualmente presso la *Facultat de dret* della *Universitat Autònoma de Barcelona* constatarebbe che nella sezione dedicata ai diritti reali, dopo il tema relativo all'usufrutto, figurano due temi riguardanti i *censos* e, specificamente, il *cens emfiteutic* e il *cens vitalici*, mentre nella sezione sulle obbligazioni e i contratti trova un tema dal titolo *Els censals i els violaris*, senza ulteriori distinzioni.

Daniel Rubio i Manuel (64) ha segnalato opportunamente il lavoro di riarticolazione compiuto dagli autori cinque - seicenteschi e la loro influenza sulla dottrina successiva, deprecando che la confusa assimilazione tra il generico *censal* e il *censal mort*, quest'ultimo identificato a sua volta un po' semplicisticamente con il censo consegnativo, si può riscontrare ancora negli autori spagnoli più recenti, che farebbero registrare un ritardo rispetto alla letteratura estera; al di là di ciò e ferma restando una certa ambiguità terminologica tra il *censal* e il *censal mort*, non vi dovrebbero essere dubbi sulla loro sostanziale diversità, poiché il primo è di natura signorile e reca con sé tutti i gravami e gli oneri relativi, mentre il secondo ha per oggetto il diritto alla percezione di una rendita:

desvinculada explícitament de la propietat del bé que garanteix l'operació, igualant aquest contracte, doncs, al de violari, llevat del termini del contracte que, tant al censal com al censal mort són indefinits i en el violari és de dues vides - per cui in quanto tale esso si accosterebbe all'ipoteca romana - però no és ben bé igual i suposa un control més lax del creditor sobre el bé, però la funció econòmica és la mateixa i, de vegades, se la pot anomenar així (65).

(63) Ivi, p. 455.

(64) D. RUBIO I MANUEL, *L'estructura diplomàtica dels censals morts y els violaris* in J. SERRANO DAURA (éd.), *El territori i les seves institucions històriques*, II, Barcelona 1999, pp. 843-863.

(65) Le citazioni sono, rispettivamente, alle pp. 851 e 860; oltre alla bibliografia ivi riportata si segnalano J. FERNÁNDEZ – CUADRENCH, *La compravenda de censals a la ciutat de Barcelona i el seu territori (1260-1325)*, Toulouse, Université de Toulouse – Le Mirail, 1990; A. BERENGUER GALINDO, *Censal mort. Historia de la deuda pública del concejo de Fraga (siglos XIV-XVIII)*, Fraga, Instituto de Estudios Alto-Aragoneses, 1998; A. FURIÓ, *Endettement paysan et crédit dans la péninsule ibérique au bas moyen âge* in M. BERTÉ (éd.), *Endettement Paysan & Crédit Rural dans l'Europe*

La situazione precedente alla letteratura cinque-seicentesca ci è ora più nota grazie al meticoloso lavoro di edizione critica di un manoscritto della biblioteca del monastero di Sant Cugat del Vallès, compiuto a più riprese da Josep Hernando (66), nel quale si riproducono tra l'altro i termini di un interessante dibattito circa la liceità delle rendite redimibili svoltosi a metà Trecento negli ambienti culturali catalani, tra Bernat de Puigcercos e Ramon Saera, che ripresero le fila del discorso avviato da Enrico di Gand (67); com'è noto, la questione ebbe uno strascico significativo nella Sicilia aragonese, per la quale Alfonso V richiese l'applicazione delle stesse regole vigenti in Aragona e in Catalogna, propiziando l'emanazione della bolla *Sollicitudo pastoralis* di Niccolò V sui *censua mortua* (68).

Un altro caso meritevole di particolare attenzione è quello dell'*Erbleibe* tedesco, cui più volte si è fatto riferimento, che in Germania è stato oggetto di lunghe e approfondite ricerche (69); la storiografia tedesca si è molto arrovellata

---

*médiévale et moderne* (Actes des XVII<sup>es</sup> Journées Internationales d'Histoire de l'Abbaye de Flaran, septembre 1995), Toulouse, Presses Universitaires du Mirail, 1998, pp. 139-167; J.-V. GARCÍA MARSILLA, *La formación de un mercado del crédito. Orígenes y difusión del censal en la sociedad valenciana (siglos XIII-XIV)*, tesi di dottorato (1999), Università di Valencia; "Revista d'Història Medieval", n. 11, 2000, numero monografico *Dossier: ciutades y élites urbanas en el Mediterráneo medieval*; M. SÁNCHEZ MÁRTINEZ, *La Corona en los orígenes del endeudamiento censal de los municipios catalanes (1343-1344)* in D. MENJOT (dir.), *Fiscalidad de Estado y fiscalidad municipal en los reinos hispánicos bajomedievales*, Madrid, Casa de Velázquez, 2006.

(66) J. HERNANDO, *Quaestio disputata de licitudine contractus emptionis et venditionis censualis cum conditione revenditionis. Un tratado sobre la licitud del contrato de compraventa de rentas personales y redimibles. Bernat de Puigcerçòs, OP (siglo XIV)* in «Acta Medievalia», 10, 1989, pp. 9-87; J. HERNANDO, *Un tratado sobre la licitud del contrato de compraventa de rentas vitalicias y redimibles («violae»)*, Ramon Saera (siglo XIV) in «Acta Medievalia», 11-12, 1990-91, pp. 9-74; J. HERNANDO, *El contacte de venda de rendes perpètuas i vitalícies (censals morts i violaris) personals i redimibles (amb carta de gràcia). El tractat d'autor anònim Pulchriores allegationes super contractibus censualium (segle XIV)* in "Arxiu de Textos Catalans Antics", XI (1992), pp. 137-179; J. HERNANDO, *Crédit i llibres a Barcelona, segle XV. Els contractes de venda de rendes (censals morts i violaris) garantits amb vendes simulades de llibres. El llibre, instrument econòmic i objecte de cultura* in *Estudis Històrics i Documents dels Arxius de Protocols*, XVIII (2000).

(67) Si segnala qui il misconoscimento dell'istituto del *violaris* (rendita vitalizia) operato dal pur acuto Guglielmo di Rennes che, nella glossa alla *Summa de poenitentia* di s. Raimondo di Peñafort, riporta al posto del termine *violarium* l'improbabile espressione *molarium*, che sarebbe il nome volgare di *aliquorum proventuum*; il Veraja pone questo passaggio all'inizio della sua opera, a p. 27, senza tuttavia notare questa alterazione del testo da parte del glossatore.

(68) Sull'argomento vedi A. ROMANO, *Attività mercantili ed usure nel Mediterraneo aragonese. Legislazione, dottrina e giurisprudenza siciliane "de censibus"* in A. ROMANO (a cura di), *Diritto e Società in Sicilia*, Soveria Mannelli, Rubbettino editore, 1994, pp. 257-273.

(69) Per un profilo sintetico vedi F. KLEIN – BRUCKSCHWEIGER, *Erbleibe* in "Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte", I, Berlin, Erich Schmidt Verlag, 1971, coll. 968-971.

nella definizione storico – giuridica delle relazioni agrarie e, nello svolgimento di questa articolata elaborazione, ha tentato di mettere in luce il complesso gioco di rifrazione svolto, dopo il XII secolo, dalla coniugazione della riflessione scientifica sul diritto romano con le prassi notarili e gli ordinamenti regionali.

A complicare ancora di più il quadro, si aggiunga che l'*Erbleibe* richiama alla mente le espressioni latine *haereditates* e *jus haereditarius*, tema che avrebbe meritato una ricognizione più approfondita (70); già Joseph Gobbers sottolineò a suo tempo la funzione specifica svolta da proposizioni come “iure proprietario et hereditario” oppure “in proprietatem et ius hereditarium tradere” nei contratti di compravendita di proprietà, mentre nei rapporti di *Erbleibe* si adottavano le formule “iure hereditario habere, possidere ecc.” oppure “habere mansionem hereditariam”, aggiungendo alcune interessanti osservazioni in merito all’uso dell’espressione “ius hereditarium” e alle relative variazioni lessicali. D’altra parte, i giuristi tedeschi fin dal Seicento si sono mostrati attenti verso le sfumature del linguaggio per individuare istituti giuridici dalle caratteristiche propriamente nazionali, ma tuttavia queste diagnosi non hanno consentito di risolvere le ambiguità persistenti sulla natura del *contractus censualis*; in questa prospettiva, recentemente è stata posta in luce la funzione fondamentale svolta dalla giurisprudenza relativa alla definizione giuridica dell’enfiteusi romana e della *locatio ad longum tempus* nella delimitazione dei rapporti agrari e, in specie, nella delineazione di una enfiteusi tedesca (*Erbleibe*), sulla base di una circostanziata analisi avente come variabili fondamentali la presenza della forma scritta, la rilevanza qualitativa e quantitativa del canone, l’assicurazione rispettiva di una *remissio mercedis*, la perseguibilità per mora nei pagamenti, la possibilità da parte del concessionario di poter impegnare o alienare i beni ricevuti (71).

L’abbondante letteratura riprodotta da Wolfgang Dannhorn in proposito mostra, inoltre, quanto fosse presente e nello stesso tempo problematica l’individuazione di un istituto che, avvalendosi della dottrina del dominio diviso, permettesse di cedere la piena proprietà di un bene con l’unica riserva di una rendita; gli ultimi paragrafi dei capitoli dedicati ai contratti che si approssimano all’enfiteusi, tra i quali sono annoverati anche la *locatio ad longum tempus*, il

(70) Dello stesso parere è C. ESTEPA, *Proprietà, evoluzione delle strutture agrarie e trasformazioni sociali in Castiglia (secoli XI-XII)* in G. DILCHER, C. VIOLANTE (a cura di), *Strutture e trasformazioni della signoria rurale nei secoli X-XIII*, Bologna, il Mulino, 1996, pp. 411-443.

(71) W. DANNHORN, *Römische Emphyteuse und deutsche Erbleibe: ein Beitrag zur Entstehung der Wissenschaft vom deutschen Privatrecht*, Köln – Weimar – Wien, Böhlau Verlag, 2003.

livello, la precaria, il feudo e la *locatio conductio*, riguardano i *bona censitica*, considerati espressione del *contractus censualis*.

La tensione, che si è avuto modo più volte di sottolineare per la storiografia contemporanea, tra concezione dogmatica e pratica economica, rappresenta una delle maggiori caratteristiche della riflessione scientifica di alcuni giuristi tedeschi (da Joachim Mysinger e Georg Frantzke fino a Johannes Schilters, che giunge a elaborare il fondamentale concetto di *ususfructus germanicus*, e altri), attenti alle consuetudini locali ove si profila la distinzione tra *Zins* ed *Erbzinsgüter*, quindi tra *bona censitica* ed *emphyteutica* i quali, si badi, in quanto sottoposti entrambi al pagamento di un *laudemium*, dovrebbero essere classificati tra quei contratti che prevedono il trasferimento del *dominium utile* con la riserva del *dominium directum*, per cui la differenza tra i due sarebbe da individuare altrove e, precisamente, nelle rispettive procedure per mora nei pagamenti.

La vicenda plurisecolare del *census reservativus*, al pari di quella avuta da altri istituti come l'enfiteusi, il livello e la *locatio ad longum tempus*, si svolge attraverso il variabile rapporto tra un *nomen*, una forma giuridica e una serie di esperienze consuetudinarie; raramente questi tre livelli si allineavano perfettamente e quando, all'inizio dell'Ottocento, il *census reservativus* fu chiamato di nuovo a esercitare una sua funzione, era denso di sedimentazioni semantiche che lo rendevano ancora una volta suscettibile di interpretazioni diverse e contrastanti. Una ricostruzione filologica, condotta a partire dalla perentoria affermazione della glossa *iuxta ratam*, non lascia dubbi circa la differenza sostanziale tra *census reservativus*, enfiteusi romana e altri rapporti di concessione agraria; e tuttavia, se è vero che gli stessi giuristi di professione (anche tra i più qualificati) non furono sempre in grado di individuare tali differenze, legati a loro volta alla varietà delle esperienze regionali, tanto più comprensibili sono le diversità di opinioni che si possono riscontrare tra i pratici del diritto, a contatto con realtà ove peraltro il polisemico termine *census* era impiegato in maniera ampia e indifferenziata. Tuttavia, sul piano dell'evoluzione storico-giuridica il *census reservativus* vive un'esperienza peculiarissima, della quale fin da ora possono essere delineati alcuni punti essenziali.

Anzitutto, per quanto riguarda il rapporto con gli altri tradizionali contratti di concessione agraria, occorre notare che il *census reservativus* non è annoverato da Baldo e dalla maggioranza dei giuristi trecenteschi tra i sei negozi giuridici fondati sul trasferimento del *dominium utile*; nemmeno lo si ritrova, esplicitamente, nelle discussioni sulla compravendita di rendite che avevano fatto seguito alla controversia teologica parigina di fine XIII secolo. A partire dall'inizio del Cinquecento, attraverso alcune significative mediazioni, il *cen-*

*sus reservativus* viene collocato a fianco del *census consegnativus* e tale posizione è consolidata dalla morfologia testuale dei trattati *De Iustitia et Iure*; tuttavia, gran parte degli autori che accolgono tale bipartizione, senza chiedersi da dove provenga, sono celeri nell'ammonire che questa collocazione non è idonea e che il *census reservativus* non può essere coinvolto nel dibattito sull'usura, riguardante unicamente il *census consegnativus*. Tra XVI e XVII secolo, inoltre, cominciano a segnalarsi autori che ritengono di dover trovare una più adeguata collocazione, aggiungendo il *census reservativus* ai tradizionali rapporti di concessione agraria fondati sul trasferimento del *dominium utile* o identificandolo con uno di essi (ad esempio, la *locatio ad longum tempus*).

V'è da dire, in conclusione, che molti dei problemi di interpretazione di tali istituti giuridici, non ultimo il *census reservativus*, sono ingenerati dall'applicazione di categorie giuridiche attuali alla realtà del passato, che rifugge dall'essere ingabbiata in griglie analitiche anacronistiche; in specie, le odierne categorie del credito e dei contratti agrari non sono idonee ad essere applicate *sic et simpliciter* all'esperienza giuridica medievale e moderna. Tali difficoltà non potranno essere superate fino a quando non sarà adeguatamente chiarito in tutta la sua portata il concetto di *alienazione delle rendite*, che costituiva il motore della dinamica economica, coniugando inestricabilmente il credito alle concessioni agrarie, per quanto riguarda lo specifico profilo della rendita terriera, o alle varie altre forme di concessione che avevano ad oggetto un cespite fruttifero (benefici, decime, diritti proibitivi e giurisdizionali, appalti di gabelle, vendita di uffici, ecc.); il semplice mutuo monetario, che oggi siamo portati a collocare al centro dei rapporti di credito, svolgeva un ruolo di gran lunga minoritario rispetto a forme di concessione in cui il credito era inestricabilmente legato alla dinamica propria dell'economia medievale e moderna, ne costituiva cioè una parte integrante e implicita. Ancora alla fine del Settecento, dopo un percorso storico che si era via via ingrossato di nuovi apporti, il *census reservativus* continuava a esprimere una natura quantomeno bifronte, come titolo di rendita e come istituto agrario; in quanto tale, viene consegnato alla giurisprudenza sui rapporti reali di godimento e sull'affrancazione degli oneri fondiari, alla fine dell'Ottocento, divisa circa la natura reale o personale dei relativi obblighi, e nelle stesse incertezze si è dibattuta la storiografia del XX secolo, spesso ignara della natura peculiarissima di un istituto che attende ancora il suo storico.