

- Mottironi, Sergio (a cura di): *Le carte di S. Erasmo di Veroli*, Roma 1909.
- Palermo, Luciano: *Sviluppo economico e società preindustriali. Cicli, strutture e congiunture in Europa dal Medioevo alla prima Età moderna*, Roma 1997.
- Renouard, Yves: *Gli uomini d'affari italiani del Medioevo*, trad. italiana, Milano 1973.
- Schiapparelli, Luigi (a cura di): *Le carte antiche dell'archivio capitolare di S. Pietro in Vaticano*, Parte 1, in: *Archivio della Società Romana di storia patria*, Vol. 24, 1901, S. 393-496.
- Schiapparelli, Luigi (a cura di): *Le carte antiche dell'archivio capitolare di S. Pietro in Vaticano*, Parte 2, in: *Archivio della Società Romana di storia patria*, Vol. 25, 1902, S. 273-354.
- Toubert, Pierre: *Les structures du Latium médiéval. Le Latium méridional et la Sabine du IX^e siècle à la fin du XII^e siècle*, Roma 1973.
- West-Harling, Veronica: *Rome, Ravenna, and Venice, 750-1000. Byzantine Heritage, Imperial Present, and the Construction of City Identity*, Oxford 2020.
- Wickham, Chris: *Medieval Rome. Stability and Crisis of a City, 900-1150*, Oxford 2015.

Carlo Ludovico Severgnini, *Investimenti e locazioni tra privato e pubblico (Siena, 1200-1250)*

Lo sviluppo economico della città di Siena del primo Duecento è un dato ormai consolidato nella storiografia. Nel 1209 era già attiva la Gran Tavola dei Bonsignori, una compagnia bancaria che trafficava tra Inghilterra, Francia e Italia e che iniziava a ottenere regolarmente l'appalto delle finanze pontificie (i Bonsignori erano definiti “*campsores domini papae*”) e a interagire con la corte imperiale. Non era una mosca bianca, bensì il risultato della forte commercializzazione e finanziarizzazione dell'economia senese, fenomeni che, tanto per la dimensione della città (un centro di secondo piano rispetto a Pisa e Firenze, per rimanere in Toscana) quanto per la cronologia individuata, risultano fuori dell'ordinario. In questo ci furono due fattori furono determinanti, cioè la posizione stessa di Siena su una delle principali strade per Roma e l'assenza di altri luoghi vicini dove potevano trovarsi quelli che oggi definiremmo servizi o economia terziaria. Essi concentrarono e catalizzarono gli scambi di tutta l'area, facilitati dalla disponibilità di argento nella zona che rendeva più semplice la coniazione di monete per il commercio di medio-basso livello. L'élite urbana, poi, era variamente composta da famiglie con grandi capitali investiti e lignaggi signorili che erano proprietari di vasti appezzamenti nella campagna. Il gruppo dirigente era anche il più influente nei consigli comunali e promuoveva un ampliamento della giurisdizione e del dominio di Siena sul territorio con vari mezzi, dalla conquista militare di castelli all'acquisto di villaggi, passando per la sottomissione di piccoli centri e per “patti di amicizia” particolarmente asimmetrici.

In questo quadro di sviluppo economico e di prima espansione del potere comunale, quali potevano essere le strategie economiche più redditizie e quali gruppi potevano accedervi? Le possibilità offerte dalla mercatura non erano certo alla portata di tutti ed erano riservate alle grandi compagnie a causa dell'alto prezzo delle quote minime per entrare in tali società. La corporazione dei commercianti al minuto e quella dei mercanti, inoltre, esercitavano una sorveglianza piuttosto rigida e costituivano sì una forma di protezione per gli aderenti, ma al contempo una barriera per i nuovi arrivati. Anche la partecipazione allo sforzo finanziario del comune nelle numerose e costose guerre aveva delle incertezze: oltre al problema del rimborso dei prestiti, il tasso massimo di interesse a cui si poteva aspirare era dell'1,25% mensile, un tasso di profitto piuttosto ridotto e appunto non garantito, che anche in quest'occasione prevedeva almeno fino a metà secolo un capitale iniziale di tutto rispetto che ammontava almeno a 50 lire, cioè il prezzo di un cavallo da guerra o di una buona casa in mattoni in città.

Non è necessario e forse neppure utile rimanere nell'alta finanza per trovare altre possibilità di investimento. In un'economia preindustriale e poco integrata come quella dell'Europa occidentale del pieno Medioevo, l'agricoltura rappresentava per la grande maggioranza della popolazione la principale occupazione e per molti ricchi la fonte d'entrate più importante. I contratti agrari costituiscono un tema classico della storiografia sulla Toscana del tardo Medioevo, soprattutto in virtù della grande attenzione accordata alla mezzadria. Essa era identificata come un contratto agrario d'associazione

con il quale un proprietario di terreni (il concedente) e un coltivatore (mezzadro o colono) dividevano i prodotti e gli utili di un'azienda agricola, che veniva solamente gestita dal colono e diretta dal concedente. La spartizione degli utili poteva avvenire secondo quote distinte, non necessariamente al 50% come la parola mezzadro e la sua origine etimologica possono suggerire (dal latino tardo *mediarius*, "chi fa a metà"). Nonostante la natura associativa con cui la scienza giuridica ha individuato la mezzadria (soprattutto a partire dal Cinquecento), è spesso stata assimilata in realtà alle tipologie di locazione-conduzione a causa della netta divisione gerarchica dei ruoli che la mezzadria comportava e per la somiglianza con le caratteristiche della locazione, in particolare per i pagamenti. Il versamento del canone annuale d'affitto, infatti, avveniva quasi sempre al termine del periodo che coincideva con gli ultimi lavori prima del rallentamento delle attività agricole in inverno, così come alla fine dell'anno produttivo si dividevano i raccolti e gli utili tra concedente e colono.

Tuttavia, nonostante la grande rilevanza che ebbe per la storia economica della regione, con la mezzadria non si esaurivano i rapporti economici di tipo associativo, di locazione-conduzione o, in generale, le tipologie di contratti agrari che si potevano realizzare e fino al pieno Duecento erano numerosissime le locazioni dalle caratteristiche più diverse, oltre ai contratti di enfiteusi. I contratti di mezzadria propriamente detti conservati a Siena per il cinquantennio considerato sono solamente cinque, di cui quattro di durata triennale per la coltivazione di poderi e uno quadriennale per la messa a frutto di un vigneto. Tutte le proprietà si trovavano in luoghi che non distavano più di 5 km da Siena. Inoltre, a conferma che la divisione dei proventi non avveniva per quote del 50%, un fabbricante di scudi senese, tale Pietro, per i due contratti che lo impegnano prevedeva che il pagamento fosse di metà del raccolto più un terzo del guadagno della vendita dell'altra metà dei grani. Dai pochi dati che abbiamo, sembra che la mezzadria coinvolgesse come concedenti due profili principali, l'artigiano e il piccolo proprietario, accomunati dall'averne un'eccedenza di terra che non potevano o non volevano coltivare direttamente. A parziale conferma di ciò vi è la fortissima diffusione dell'enfiteusi per i contratti che coinvolgevano i patrimoni di grandi famiglie o di istituzioni ecclesiastiche più o meno importanti, mentre le locazioni di terreni (che pure vedevano come locatari solo i gestori di grandi proprietà, come i procuratori dello Spedale di Santa Maria, quelli di San Salvatore del Montamiata, dei Malavolti o dei Cacciaconti) si attestano sulla decina ed erano tutte di durata annuale.

È per le attività legate al commercio e alle trasformazioni che la locazione nel Senese acquista un'importanza decisiva. Come detto, lo sviluppo del centro urbano e di istituzioni via via più ricche e presenti sul territorio (come lo Spedale di Santa Maria della Scala e il Comune) aveva immesso nel mercato nuove opportunità. La gestione degli spazi incamerati da parte del comune è interessante per lo sviluppo delle locazioni nel centro urbano e nei dintorni. Bisogna premettere che il comune di Siena esercitava spesso il diritto di confiscare i beni di criminali e banditi poiché prevedeva questa pena per più illeciti nei propri statuti, dai gravi reati come l'omicidio e l'eresia a situazioni di irregolarità prolungata con il fisco. Dato che non si poteva alienare tali proprietà perché era possibile essere reimmessi negli stessi beni dietro il pagamento di una forte multa (sempre commisurata alla rilevanza del trasgressore), il comune ricorreva alla locazione per far fruttare il bene immobile confiscato, quasi sempre un terreno o una casa. Non è raro, quindi, trovare locazioni di un solo anno a prezzi molto bassi che seguono di poco le confische degli stessi poderi a banditi o criminali, come nel caso della locazione di due lotti il 7 dicembre 1226 fatta a Martino di Guarignano e a Buonadonna vedova di Buonaccorso dei poderi con bosco e fiume nella val di Merse precedentemente confiscati a un omicida, tale Giordanello da Firenze, di condizione assai agiata poiché risultano nel bando anche molti beni mobili (panni e mobilio) e centinaia di lire in denari lucchesi.

La conduzione più frequente che vedeva il comune come locatore in città era l'affitto di luoghi sulle pubbliche vie e nelle piazze. Queste locazioni conobbero una trasformazione nel corso del Duecento: probabilmente a causa della somiglianza con il plateatico (la tassa sull'utilizzo del suolo pubblico) per gli effetti che aveva, dalle locazioni individuali di inizio secolo di porzioni di piazze e strade (che andavano a braccia, ossia si pagava 1 soldo per ogni braccio occupato in lunghezza) si arrivò nel 1249 a una generica tassa *de treccolis*. Tale tassa-licenza era una somma di dieci soldi (cioè, mezza lira senese) che ogni commerciante che avesse il proprio banco sul pubblico suolo nelle piazze dedicate

alla mercanzia era tenuto a pagare per poter esercitare il mestiere, indipendentemente dalla superficie occupata. Seppur insignificante come cifra per i bilanci municipali, questo ci permette di dire che diverse decine di commercianti al minuto affollavano le strade e le piazze di Siena.

Accanto ai banchi negli spazi pubblici, c'erano le botteghe e i luoghi di rivendita allocati dai privati o da altri enti, spesso chiese che disponevano di piazze e tettoie: queste sono altre occasioni in cui notiamo che la locazione si presentava come la tipologia contrattuale più vantaggiosa per le parti per la propria flessibilità, necessaria negli affari che riguardavano artigiani e mercanti spesso in movimento. Le botteghe venivano allocate per un periodo che andava da 12 a 36 mesi, con un prezzo che si aggirava tra le tre e le quattro lire circa per ogni anno di affitto, mentre gli spazi all'aperto venivano di solito affittati per la stessa somma richiesta dal comune prima del 1249, ossia un soldo a braccio. Gli spazi destinati agli impianti produttivi in città, di cui si hanno poche attestazioni, risultano assai più costosi, con un prezzo di circa 15 lire per anno di affitto e un minimo di 5 anni di locazione. Il prezzo elevato è dovuto anche all'estensione del fondo allocato e dalla presenza di opere in muratura e di impianti, come i sistemi di pescaggio dell'acqua nel caso delle tintorie affittate nel gennaio 1229 a una società di cinque artigiani dai quattro proprietari senesi (tutti appartenenti alle famiglie poi inserite nelle liste di magnati) che avevano in condominio la proprietà. La mobilità dei mercanti e degli artigiani portava come indotto anche l'affitto di case, il cui contratto era talvolta separato da quello della bottega. Il mercato immobiliare degli affitti era vivace e già nel 1228 troviamo un caso di sublocazione, in cui dieci soggetti in società si affidano al proprio *rector et procurator* per concludere il passaggio di titolarità del contratto di affitto di dieci appartamenti in un fondaco a un altro gruppo di commercianti che vuole stabilirsi in Siena per un anno, contratto rinnovabile per un secondo periodo della stessa durata. I prezzi delle case si aggiravano attorno alle due o tre lire per anno di affitto di quello che potremmo chiamare appartamento, ossia una porzione di un immobile; i prezzi per interi immobili, invece, partivano dalle 5 lire. In misura minore, era il comune a prendere in conduzione immobili, il più delle volte per ricavare carceri per i prigionieri di guerra o per ampliare la propria capacità di immagazzinamento di armi e materiali in specifici momenti dell'anno: in tutti questi casi non sono sopravvissuti contratti, ma solamente le registrazioni sui libri di entrata e uscita della municipalità.

Il comune era anche uno dei maggiori proprietari di impianti di trasformazione dei grani e di gualchiere nel territorio circostante. L'affitto dei mulini, nonostante avesse un impatto basso sulle finanze comunali (se si considera che le spese arrivavano a circa 7.000 lire negli anni senza conflitti maggiori), costituiva un provento sicuro da riscuotere a inizio anno, quando le casse pubbliche dovevano passare di mano dalla precedente gestione alla nuova e rimanevano da saldare i disavanzi soddisfacendo vari creditori. La locazione di mulini e gualchiere era di solito pagata con una frazione del prodotto lavorato, come espresso nei contratti ed era poi compito di alcuni ufficiali comunali decidere se rivendere i prodotti (come succedeva quasi sempre) oppure tenerli da parte, occorrenza rara ma da tenere presente per i grani. Tenendo conto che a Siena 1 staio di grano (circa 20 kg) veniva pagato tra le 2 lire e le 2 lire e 10 soldi tra 1200 e 1250, si può apprezzare come l'affitto di un mulino fosse un affare notevole, dato che tipicamente veniva pagato con 12 staia, oltre a una quota variabile di entrata che poteva essere soddisfatta in denaro o in macinato. I prezzi sono in linea con quelli pagati ad altri proprietari di simili impianti, che, facendo parte dei diritti giurisdizionali, erano sempre grandi istituzioni ecclesiastiche o signori infeudati. Da notare che i conduttori dei mulini comunali erano sempre in società e non si trattava mai di una singola persona: questo dettaglio trova difficilmente delle spiegazioni univoche e certe, dato che la principale motivazione per la fondazione di una società (riunire capitali per formare una massa critica o necessaria all'avvio di un'attività) nel caso degli impianti di molitura non era necessaria, o almeno non risulta dai contratti. Si può pensare che ciò si debba a disavanzi di precedenti esercizi, alle difficoltà di manutenzione o al fatto che i conduttori esercitavano un'altra professione, come nel caso dei mulini presi in locazione per otto anni da una società di cinque *magistri* senesi. Al contrario di quanto avveniva per gli impianti di proprietà comunale, gli enti ecclesiastici prediligevano il pagamento in macinato solo per i contratti di lunga durata o perpetui, mentre per quelli al di sotto dei venti anni si specificavano le somme dovute, poco

superiori all'equivalente in macinato e quindi attorno alle trenta lire (e qua è più comprensibile la ragione per la costituzione della società). Il limite dei vent'anni è forse una contaminazione dell'enfiteusi, che prevede il limite minimo di vent'anni per l'istituzione del contratto.

Una conseguenza delle locazioni di impianti, di case e di botteghe era lo stimolo al mercato del credito. Quasi la metà delle notizie di locazioni ci perviene indirettamente attraverso dichiarazioni di debito e quietanze: data la stagionalità delle produzioni e dei mercati, in assenza di un capitale da intaccare si ricorreva al credito. I tassi di questi prestiti sono difficili da quantificare, poiché spesso non è data la *pura sors*, cioè la somma prestata, ma solo il totale da rimborsare. Quando il creditore coincideva con il locatore, la somma da rimborsare corrispondeva all'affitto annuale e in tale caso è evidente che il proprietario cercava un'ulteriore garanzia per il proprio contratto d'affitto con una dichiarazione di debito. Non era, dunque, un reale prestito, ma solo una forma per i proprietari di cautelarsi nel caso in cui discrete somme venissero coinvolte (ad esempio, la già menzionata locazione di impianti per tingere del 1229 a 17 lire annue).

Per trarre alcune prime conclusioni, si può affermare che la locazione a Siena e nel Senese rispondeva a precise necessità di porzioni della società in un momento di crescita economica. L'espansione dei commerci e dei consumi avevano creato mercato per affitti di alloggi, di impianti e di luoghi di mercato. Il fatto che non vi siano molte testimonianze della conduzione di terreni non significa che ciò non avvenisse e si può spiegare in parte con il fatto che non era obbligatorio registrare contratti inferiori ai 5 soldi. Non era questo neppure l'ambito più congeniale per la tipologia contrattuale che ci ha interessato maggiormente, la locazione. Le possibilità del centro urbano erano più adatte alla flessibilità della locazione, che permetteva ai proprietari di trarre guadagni da spazi e impianti di cui non ci si voleva o poteva occupare. Il ruolo del comune, infine, non era di secondaria importanza per chi volesse investire disponendo di capitali limitati, dato che rappresentava il maggiore proprietario di mulini e di diritti nel proprio distretto.

Bibliografia

- Bruttini, Jacopo. 2023. *La costruzione di Siena medievale. Note di topografia urbana tra XI e metà XIV secolo*. Firenze: All'insegna del giglio.
- Cecinato, Cosimo. 1966. 'L'amministrazione finanziaria del Comune di Siena nel secolo XIII'. *Annali della fondazione italiana per la storia amministrativa* III (2): 164–235.
- English, Edward Donald. 1984. *Enterprise and Liability in Sienese Banking, 1230-1350*. Cambridge (MA): Medieval Academy of America.
- Farinelli, Roberto e Giorgi, Andrea. 1992. 'Contributo allo studio dei rapporti tra Siena e il suo territorio'. *Rivista di storia dell'agricoltura* XXXII (2): 3-72.
- Ginatempo, Maria. 2020. 'La costruzione dei confini della Toscana senese verso sud-est fra Due e Quattrocento'. In *Terre di confine tra Toscana, Romagna e Umbria. Dinamiche politiche, assetti amministrativi, società locali (secoli XII-XVI)*, 30–70. Firenze: Leo S. Olschki.
- Giorgi, Andrea. 1994. 'I "casati" senesi e la terra. Definizione di un gruppo di famiglie magnatizie ed evoluzione dei loro patrimoni immobiliari (fine sec. XI-inizio sec. XIV)'. Tesi di dottorato, Università di Firenze.
- Lisini, Alessandro. 1908. *Inventario delle pergamene conservate nel Diplomatico dall'anno 736 all'anno 1250*. Siena: Lazzeri.
- Pinto, Giuliano e Pirillo, Paolo, curatori. 1987. *Il contratto di mezzadria nella Toscana medievale. Contado di Siena, sec. XIII-1348*. Firenze: Olschki.
- Redon, Odile. 1994. *L'espace d'une cité. Sienne et le pays siennois (XIIIe-XIVe siècles)*. Roma: École Française de Rome.
- Tognetti, Sergio. 2015. 'Le compagnie mercantili-bancarie toscane e i mercati finanziari europei tra metà XIII e metà XVI secolo'. *Archivio storico italiano* CLXXIII (4): 687–718.
- Waley, Daniel. 1991. *Siena and the Sienese in the Thirteenth Century*. Cambridge: Cambridge University Press.