

L'ospedale di San Silvestro di Prato: il patrimonio immobiliare nei secoli XIV-XV

Gli inventari di immobili e il catasto del 1427

Gli istituti di assistenza medievali sono stati oggetto di studio soprattutto perché proprietari di patrimoni immobiliari, più o meno cospicui (1). Di questo taglio economico-amministrativo dato alla lettura delle fonti sono responsabili gli autori stessi della documentazione, che hanno registrato con dovizia di particolari tutto quanto concerneva gli immobili posseduti dagli ospedali, mostrandosi al contrario reticenti riguardo alle loro funzioni assistenziali svolte a favore di malati, orfani, vedove e poveri. Il nostro ospedale pratese non fa certo eccezione al quadro fin qui tracciato.

L'ospedale di San Silvestro, o del «Dolce» come comunemente ancor oggi viene detto dal nome del suo fondatore (2), sorgeva in Prato e fu edificato probabilmente intorno al 1250 (3). Dalle fonti risulta che,

(1) Si rimanda allo studio condotto da G. Pinto sulle proprietà dell'ospedale fiorentino di San Gallo (G. PINTO, *La Toscana nel tardo Medioevo*, Firenze, Sansoni, 1982, pp. 247-329).

(2) Secondo la tradizione l'ospedale nacque per volontà di un nobile pratese, appartenente alla famiglia dei Mazzamuti, chiamato Dolce. Nessuna fonte diretta conferma tale attribuzione e, inoltre, dalle ricerche genealogiche condotte fin dal Settecento, nessun membro della famiglia risulta chiamarsi Dolce. È indubbio però che il fondatore fosse membro della famiglia, poiché sulle coperte dei libri dell'istituto è disegnato proprio lo stemma della casata dei Mazzamuti: due esse rosse in campo bianco, separate da una croce anch'essa rossa in campo bianco. Per quanto riguarda gli studi sulla storia di questo ospedale si veda G. BOLOGNI, *Antiche istituzioni pratesi. Lo spedale di San Silvestro o del Dolce*, in «Prato. Storia e arte», n. 13, VI, 1965, pp. 71-81; n. 19, VIII, 1967, pp. 125-33; n. 22, IX, 1968, pp. 75-88; G. GUASTI, *Memorie intorno al soppresso spedale del Dolce e all'immagine e alla Chiesa di Maria Vergine del Giglio*, Prato, 1864.

(3) Incerto è infatti anche l'anno di fondazione, che alcuni spostano al 1276, data del primo documento nel quale si trova citato il nostro ospedale (ARCHIVIO DI STATO DI FIRENZE, DIPLOMATICO, *Propositura di Prato*, 1276, luglio 16).

come gli altri ospedali medievali, accoglieva e soccorreva i poveri e gli esposti, ma era in grado di assistere i malati, anche se purtroppo, riguardo quest'ultimo aspetto, i dati offerti dai documenti sono insufficienti per ricostruire un quadro completo.

Si trattava di un ospedale con un modesto patrimonio immobiliare, specie se confrontato con quelli della Misericordia, il più grande e importante ospedale pratese e del Ceppo Nuovo (4). Da questi beni immobili l'ospedale di San Silvestro traeva i mezzi necessari non solo ad attuare le proprie finalità caritative, ma anche a far fronte alle necessità e ai bisogni della casa stessa.

Le fonti relative al nostro ospedale sono conservate presso l'Archivio di Stato di Prato, nel fondo denominato «Ospedali» (5). La documentazione relativa agli immobili posseduti dall'ospedale è composta da sei registri di inventari, che abbracciano gli anni 1386-1444 (6). La struttura dei registri è sempre la stessa (7). I beni, ripartiti in base alle porte e alle ville d'appartenenza, venivano sommariamente descritti, ossia si delineavano i confini e si evidenziavano alcune particolarità: se, per esempio, si trattava di un terreno, oltre ad indicarne l'estensione e i confini, si specificava il tipo di coltura, definendo così la terra «olivata», «vineata», «alborata», «aratoia», «boschiva»; per quanto riguarda

(4) La Misericordia fu fondata a spese del Comune nei primi anni del XIII secolo. I suoi immobili nella portata catastale del 1427, furono valutati fiorini 11833. Ben più consistente il patrimonio del Ceppo Nuovo, che come è noto nacque nel 1410 per volere del mercante Francesco di Marco Datini che lo nominò erede delle proprie ricchezze. Queste ultime furono valutate nel 1427 fiorini 25049 (E. FIUMI, *Demografia, movimento urbano e classi sociali in Prato dall'età comunale ai tempi moderni*, Firenze, Olschki, 1968, p. 132).

(5) Si tratta di registri di Entrata e Uscita, Debitori e Creditori e Giornali.

(6) ARCHIVI DI STATO DI PRATO (da ora si userà la sigla A.S. PRATO), *Ospedale*, 368, 372, 373, 374, 375 e 376. Si tratta di registri cartacei con coperta in pergamena. Il primo registro, misura cm 22 x 30 e comprende 72 carte. Sulla coperta si ha l'indicazione dell'anno in cui fu iniziato: 1380. Il secondo registro, cm 32 x 42, comprende 146 carte. Da c. 113r fino a c. 117v, si ha l'annotazione della revisione dei conti, fatta dai ragionieri e da c. 118r a c. 130v, si succedono inventari di masserizie della casa. Il 373 misura cm 41 x 30; comprende 95 carte, ma mancano le prime tre. Sulla coperta abbiamo gli estremi cronologici: 1393-1400. Del quarto registro (cm 28 x 40) a c. 1r è dato anche il titolo: «Libro delle aloghagioni et di inventario de' beni mobili et immobili della casa del Dolcie». L'inventario, di 113 carte, interessa gli anni 1404-1419. Nelle ultime carte si hanno gli elenchi di masserizie. Il 375 copre l'arco cronologico più ampio: 1404-1437, sovrapponendosi al registro precedente. Misura cm 27 x 40 e conta 250 carte. L'ultimo inventario abbraccia gli anni 1431-1444. Il libro è composto da 144 carte.

(7) L'unico a fare eccezione è il 375. Nelle prime carte (c. 2r-13r) sono descritte le sole case, mentre le terre si trovano da c. 81r a c. 250v.

le case, dopo l'elenco dei confini, si forniva una scarna descrizione dell'edificio, segnalando la presenza di corte, aia, pozzo, orto.

A questi registri si può aggiungere un quaderno di 28 carte, che ho rintracciato in una filza miscellanea (8). Sulla coperta del quaderno si legge «Anni Domini MCCCLXXX, die primo di giugno. Entrata della casa del Dolcie». In realtà il titolo è errato, o meglio incompleto. Infatti il quaderno contiene l'inventario dei beni posseduti, con l'indicazione del tipo di conduzione delle terre e l'elenco dei prodotti che da queste si ricavavano. Chi ha scritto il titolo ha dunque messo in evidenza solo quest'ultima informazione, denunciando a tutti coloro che lo avrebbero letto, l'importanza, per l'economia della casa, dei prodotti che si ottenevano dalle terre, fossero queste gestite direttamente dalla casa, o fossero concesse in mezzadria o in affitto con canone quasi esclusivamente in natura.

Come si era venuto formando il patrimonio del San Silvestro?

I canali attraverso i quali i beni immobili potevano giungere all'ospedale erano: lasciti testamentari, *donationes inter vivos*, acquisti e permuta.

Per quanto riguarda la prima via siamo purtroppo poco informati.

Che fin dai primi decenni del XIV secolo l'ospedale fosse oggetto di donazioni, lo possiamo dedurre da un altro inventario di immobili, redatto nel 1315 (9). Questo documento, benché rappresenti l'attestazione più antica della situazione patrimoniale dell'ospedale, non è stato utilizzato, in quanto, mancando le carte centrali, i dati offerti sono stati considerati incompleti (10). Le ultime carte contengono tuttavia la registrazione di alcuni beni lasciati all'ospedale da testatori. Cristiano, *magister lapidum*, testò nell'aprile del 1326, lasciando eredi i poveri dell'ospedale di San Silvestro di una casa, completa di tutte le masserizie, e di un piccolo appezzamento di terra, posti entrambi entro i confini di porta Travaglio (11). È inoltre grazie a questo inventario che sappiamo che l'unico terreno che la casa possedette nella villa di Sorniana, lo aveva ereditato nel 1337 da Paolo del fu Puccino (12).

(8) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, n. 10 (da ora solo 2466).

(9) A.S.F. DIPL., *Spedali di Prato* 1315, agosto 20.

(10) Sono mancanti le cc. 3r-6v.

(11) *Ibidem*, c. 7r.

(12) *Idem*. Tra gli altri donatori, abbiamo Pettrino «barbitonsor» che testò nel novembre del 1327, lasciando al nostro ospedale una presa di terra di staïora 12 nella villa di San Giusto. Pratese di Betto e Piero del fu Fresco, che testarono nel marzo del 1331

Pochi elementi sono al contrario emersi dalla ricerca condotta sia nel fondo Diplomatico che in quello Notarile Antecosimiano, presso l'Archivio di Stato di Firenze. Solo una minima parte dei testamenti interessa l'ospedale di San Silvestro (13). Raramente inoltre il nostro istituto compare come unico beneficiario, poiché il più delle volte doveva dividere l'eredità con la Misericordia o con il Ceppo Vecchio. È il caso di ser Mazzeo Ugolini, che testò lasciando al San Silvestro *unam domum cum curia et orto* nella villa di San Giusto e una casa nel Serraglio e nominando i poveri della Misericordia eredi «omnibus autem aliis bonis mobilibus quam immobilibus, iure et actionibus» (14).

Oltre a questi lasciti ho rintracciato alcuni testamenti nei registri di imbreviature di notai che rogarono a Prato, nei quali il nostro ospedale, insieme ad altri istituti di assistenza e conventi, era nominato erede di 10 o 5 soldi (15).

Maggiormente informati siamo invece per quanto riguarda le *donationes inter vivos*. Autori di queste donazioni furono soprattutto i «commessi», ossia coloro che, sebbene non colpiti da malattie, chiedevano di entrare a far parte della famiglia dell'ospedale. Erano in genere anziani o vedove accompagnate talvolta dai figli ancora piccoli, ossia in generale possiamo dire che si trattava di persone che non avevano più una famiglia che si prendesse cura di loro. Al momento di fare il loro ingresso questi commessi donavano all'ospedale i propri beni, fossero case, terre o anche povere masserizie e alla loro morte l'ospedale sarebbe stato il legittimo erede, ricevendo un risarcimento per le eventuali spese sostenute per assistere il commesso in caso di malattia, o per aver provveduto a fornirgli cibo, alloggio e vestiti. Nell'unico libro di commessi giunto fino a noi (16), Francesco Bellandi e poi tutti gli altri rettori, ebbero cura di registrare questi beni immobili, segnalando anche in molti casi l'inventario di immobili e la carta, dove tale bene era stato definitivamente annotato. Quando Matteo detto «del Dolcie»

e nel dicembre del 1335, lasciarono somme di denaro, rispettivamente soldi 20 e lire 2 (*ibidem*, cc. 7r-v).

(13) Nella quasi totalità i testamenti riguardano lasciti fatti all'ospedale della Misericordia.

(14) A.S.F. DIPL., *Ospedali di Prato*, 1325, agosto 20.

(15) In particolare tali lasciti si trovano nel registro di imbreviature di ser Leggerio del fu Bandino (1293-1302) (A.S.F., *Notarile Antecosimiano*, 17856, cc. 15v, 66v, 71v, 164r, 156v, *passim*).

(16) A.S. PRATO, *Ospedale*, 485.

si commise nel 1403, donò una casa in porta Tiezi e un pezzo di terra entro porta Gualdimare e lo stesso Francesco, dopo la registrazione della donazione, aggiunse «come appare a registro B c(arta) 42 e a c(arta) 84» (17).

Alcune donazioni *inter vivos*, si trovano anche nell'inventario del 1315 (18). Non è forse un caso che si tratti sempre di donne, le quali, rimaste sole, facevano dono all'istituto dei propri beni, ottenendo in cambio di essere accolte nell'ospedale che diveniva così a tutti gli effetti la loro nuova famiglia.

Altre notizie, tese a rendere ragione della legittima proprietà di un immobile, provengono dagli inventari stessi. Talvolta infatti i rettori facevano seguire alla descrizione di una proprietà, anche il nome del benefattore, lasciandone così perenne memoria. Queste annotazioni vengono ripetute da registro a registro diventando così un elemento caratterizzante del bene stesso. In tutti gli inventari si trova scritto, per esempio, dopo la descrizione di un pezzo di terra di staiora 5, posto entro i confini di porta Travaglio, nel luogo detto «al gattino», che fu lasciato alla casa da un certo Villano, fornaio (19). Probabilmente la ripetizione era dovuta al fatto che chi era stato incaricato di redigere il nuovo inventario, fosse stato il camarlingo o il rettore stesso, si limitava a copiare i dati dall'inventario immediatamente precedente, modificando, qualora se ne fosse stati in grado, i soli confini (20). Risale al giugno del 1388 l'unica registrazione, da me rintracciata, di fiorini 3 soldi 30, dati in pagamento a «Torigiano d'Adogardo, per sua fatica, perché andò iscrivendo di fuori e di dentro tutte le possessioni et beni de la chasa et loro chonfini et per iscrivere il libro d'aloghagioni in carte di banbagia et leghatura et per fare scrivere uno inventario in carte pechore et leghatura et chopritura et chiavi et serami» (21); il che testimonia la volontà dei nuovi rettori di redigere un inventario di immobili, per così dire, «aggiornato».

(17) *Ibidem*, c. 2v. L'indicazione rimanda al registro 374, alle cc. 42r e 84r.

(18) A.S.F. DIPL., *Spedali di Prato*, 1315, agosto 20.

(19) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, c. 8r; 368, c. 4r; 372, c. 5r; 373, c. 7v; 374, c. 5v; 375, c. 80v; 376, c. 21r.

(20) Un appezzamento in porta Fuia nel 1390 fu descritto con questi confini: a I) chiasso; a II) monna Selvaggia di Giovanni Lapini; a III) et a IV) l'erede di Conte di ser Giovanni da Prato. Nell'inventario del 1402 mutano il secondo confine, che diventa il Ceppo Vecchio, ed il terzo, che diventa Stefano di Francesco. Queste variazioni talvolta sono tali da rendere difficile l'identificazione del bene (A.S. PRATO, *Ospedale*, 372, c. 16v e 374, c. 21r).

(21) A.S. PRATO, *Ospedale*, 9, c. 6r.

Quando le casse dell'ospedale lo rendevano possibile, i rettori provvedevano all'acquisto di immobili. Alcune di queste proprietà furono comperate insieme alla Misericordia. Nel 1395 il rettore di quest'ultimo è posto creditore di fiorini 158, per due pezzi di terra, acquistati dai due istituti, uno posto nella villa di Sant'Anna e l'altro in quella di Castel Nuovo (22). Dopo il 1404, i rettori del Dolce e della Misericordia si accordarono per dividere le proprietà che gli ospedali avevano in comune, provvedimento che rientrava nel generale riordino di cui in questi anni furono oggetto i due ospedali (23).

Le terre acquistate dalla casa erano poste nelle ville di Iolo e Mezzana, dove già si possedevano delle proprietà (24). L'unica permuta si registrò nel 1416. A Martino e Piero della villa di Paperino, fu ceduta una presa di terra posta nella stessa villa, nel luogo detto Bagnacavallo e in cambio si ricevette un terreno posto a Mezzana e 7 fiorini e 2 denari (25).

Grazie agli inventari è possibile ricostruire la mappa della proprietà ospedaliera.

Abbiamo già osservato come le proprietà dell'ospedale si trovasero sia nelle immediate vicinanze delle mura cittadine, tanto da venire compresi entro i confini delle porte, sia nelle ville. In questo ultimo caso si nota che il San Silvestro aveva concentrato il patrimonio fondiario in particolare nel territorio di Mezzana, Paperino, Iolo, Filettore e San Giusto, dove troviamo il maggior numero di appezzamenti. Nelle altre ville, come per esempio a Sorniana, Coiano, Colonica, la casa possedeva solo un appezzamento, che però non venne venduto per acquistare magari altri terreni nelle zone dove già se ne possedevano altri, evitando così la frammentazione della proprietà (26). Favorì questa conservazione anche il fatto che le ville distavano da Prato massimo 3 chilometri ed erano comunque facilmente raggiungibili dalla sede dell'ospedale. Altro particolare interessante proprio perché peculiare dell'amministrazione ospedaliera, è la mancanza di investimenti diretti sulle terre.

(22) A.S. PRATO, *Ospedale*, 324, c. 9v.

(23) A.S. PRATO, *Ospedale*, 326, cc. 7r-v e 39r.

(24) Negli anni 1437-38, il rettore Stefano di Lazzerio provvide all'acquisto di terre poste sia nelle immediate vicinanze della città che nelle ville (A.S. PRATO, *Ospedale*, 353, cc. 5r-v).

(25) A.S. PRATO, *Ospedale*, 375, c. 158r.

(26) Politica di investimenti contraria a quella seguita dall'ospedale fiorentino del San Gallo, che mirò a concentrare le proprietà nelle zone facilmente raggiungibili dalla sede dell'istituto (G. PINTO, *La Toscana...*, op. cit., p. 266).

I rettori si prendevano cura della redazione dei contratti di affitto o di mezzadria, vigilavano sulla tenuta di un bene, ma non investivano capitali sulle terre, magari per apportarvi migliorie. Questo comportamento si può spiegare con il fatto che le terre erano e dovevano essere fonte di guadagno e non certo motivo di ulteriori spese, che la precaria economia di questi pii istituti non si poteva certo permettere.

La casa, grazie alle sue terre, aveva a disposizione grano, vino, olio, segale biada, ceci, legna, in particolare dai boschi di Santa Lucia, e altri prodotti che venivano in gran parte utilizzati per il consumo interno. Il grano era mandato a macinare e veniva mischiato alla segale e alle fave, ottenendo un miscuglio utilizzato per fare il pane. L'orzo era dato come mangime alle bestie, insieme al panico e miglio, dato ai polli, ai piccioni e ai colombi. Il vino era in gran parte consumato dalla famiglia e somministrato in particolare ai malati ricoverati in ospedale, dal momento che gli si attribuivano qualità terapeutiche.

Parte dei prodotti poi erano distribuiti ai poveri e ai carcerati e, infine, quello che rimaneva poteva essere venduto.

Il ricavato dalla vendita di tali prodotti occupava il primo posto nella lista delle voci di entrata. Dal registro di entrata e uscita del 1418, per citare solo un esempio, risulta che l'entrata di danari era ammondata in quell'anno a 978 lire, 2 soldi, 39 denari (27); più della metà di questa cifra, si doveva proprio alla vendita di grano, vino, lino, fave, segale, uova, che provenivano dalle terre dell'ospedale stesso (28). Tutti questi elementi concorrono nel farci considerare a buon diritto i beni immobili il maggior (o sarebbe più esatto dire l'unico?) sostegno dell'economia ospedaliera, senza il quale probabilmente anche il San Silvestro avrebbe dovuto chiudere i battenti nel corso del XIV secolo, come accadde agli altri ospedali pratesi detti «minori».

I dati, relativi al patrimonio immobiliare, che ci vengono offerti dagli inventari sono stati raccolti nella Tabella 1.

Come è mostrato dalla tabella, il patrimonio ospedaliero, dopo lo stallo dell'ultimo decennio del XIV secolo, tende ad accrescersi nel corso degli anni. Come abbiamo già avuto occasione di sottolineare, la maggior parte degli appezzamenti si trovava nelle ville, anche se avevano in media quasi la stessa estensione dei terreni vicini alla città.

(27) A.S. PRATO, *Ospedale*, 41, cc. 5r-8v.

(28) L'entrata ottenuta dalla vendita dei prodotti agricoli fu pari a lire 505 soldi 3 denari 17 (*idem*).

TABELLA 1 - *La proprietà fondiaria dell'ospedale dal 1380 al 1444*

Unità fondiarie Inventari	Unità fondiarie in città	% h in città	Unità fondiarie nelle ville n. ed ettari	% h in villa	Tot. h
1380	41; h 19	46%	55; h 22	54%	h 41
1386-1390	44; h 19	46%	60; h 22	54%	h 41
1390-1393	48; h 21	40%	66; h 32	60%	h 53
1393-1400	48; h 21	40%	66; h 32	60%	h 53
1402	53; h 23	38%	73; h 37	62%	h 60
1404-1437	60; h 26	40%	73; h 39	60%	h 65
1431-1444	44; h 22	39%	66; h 34	61%	h 56

I primi trenta anni del XV secolo si mostrano il periodo di maggior prosperità del nostro ospedale. In questi anni è possibile analizzare e approfondire la conoscenza del patrimonio immobiliare, grazie ad un importante documento, il Catasto del 1427 (29).

Dalla dichiarazione catastale, infatti, non solo abbiamo l'esatta descrizione dei beni, elemento che ci permette di individuare facilmente il bene nell'inventario di questi anni, ma ne viene indicata anche la rendita, dato questo che non troviamo in nessuna altra fonte.

Nel 1427 la casa possedeva un totale di 44 ettari di terra e 20 case, beni che vennero valutati complessivamente fiorini 3080.

Anche in questo caso i dati ricavati sono stati riassunti nella seguente tabella.

TABELLA 2 - *La proprietà fondiaria dal Catasto del 1427 (30)*

Unità fondiarie	n. unità; ettari	% ettari	Valore complessivo in fiorini
Città	33; h 20	42%	1491
Ville	54; h 28	58%	1371
Totale	88; h 48	100%	2862

Rispettando il quadro già emerso dai precedenti inventari, vediamo che la maggior parte degli ettari si trovava nelle ville.

Il dato che comunque riveste maggior interesse e che è necessario dunque porre in rilievo, è che i 20 ettari che si trovavano vicino al perimetro urbano, avevano un valore superiore ai 28 ettari del contado.

(29) A.S.F., *Catasto*, 197, cc. 66v-74r.

(30) In questa tabella non si è tenuto conto del valore delle case.

Se si raggruppano in categorie di valore tutti gli immobili dell'ospedale, come è stato fatto nella Tabella 3, si nota che dei 54 terreni sparsi nel contado, ben il 47% appartiene alla prima categoria di valori, ottenendo un valore medio di circa fiorini 4. Al contrario solo il 21% delle terre situate vicino alla città, sono iscrivibili in questa categoria, raggiungendo un valore medio pari a fiorini 8. Significativo è anche il fatto che delle sei unità fondiari comprese nella categoria dei valori più alti, ben quattro si trovino nelle immediate vicinanze della città.

TABELLA 3 - Divisione per classi di valori dei beni immobili dell'ospedale

Classi di valori in fiorini	n. unità fondiari in città	n. unità fondiari in villa	Valore complessivo in fiorini	
			città	ville
1- 10	7	24	61	103
10- 30	10	16	214	313
30- 50	8	7	337	276
50-100	4	5	267	319
100-150	3	1	372	120
240	1	1	240	240
Totale	33	54	1491	1371

In questa stima non aveva molta importanza l'estensione della terra. Fu infatti valutato 120 fiorini un terreno situato entro i confini di porta Capo di Ponte, l'estensione del quale non raggiungeva l'ettaro (31). Questa terra, dalla quale come risulta dalla portata si ricavava grano e olio, negli inventari del 1388 e del 1402 venne così descritta: «lavoratoia, alborata et vitata» (32). Che fosse considerata una terra di valore confermato dagli affitti che si richiesero (33).

Altro terreno di limitata estensione, ma di alto valore, si trovava entro i confini di porta Fuia (34). Un elemento comune con il precedente appezzamento era la coltivazione promiscua, particolarità forse che dobbiamo considerare determinante nello stabilire il valore dei terreni. Gli altri due terreni avevano invece un'estensione superiore ai due ettari.

(31) A.S.F., *Catasto*, 197, c. 67v.

(32) A.S. PRATO, *Ospedale*, 374, c. 29r.

(33) Nel 1380 fu affittata per lire 53; nel 1439 per staia 19 di grano e lire 19 e nel 1444 per staia 20 di grano e lire 20 (A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, c. 12v; 376, c. 118r e 132v).

(34) A.S.F., *Catasto*, 197, c. 67v. Dalla denuncia catastale risulta che la terra aveva un'estensione di staia 16, mentre in base agli inventari ne misurava 19.

Il primo di questi si trovava entro i confini di porta Gualdimare; compare tra i beni della casa fin dal 1380 e nell'inventario di quell'anno così venne descritto: «uno podere di terra, parte lavoratoio et alborato et parte vingnato» (35).

L'altro podere, situato all'interno dei confini di porta a Corte, caratterizzato sempre da una coltivazione promiscua, era il risultato dell'unione di più appezzamenti (36). Come si vede le fonti definiscono queste terre «podere», anche se in realtà possiedono solo alcune caratteristiche del podere, mancando, per esempio della «casa da lavoratore» (37).

Le uniche unità fondiari che vengono giustamente definite tali, erano poste nel contado e, precisamente nella villa di Paperino e in quella di Mezzana (38).

La proprietà in Paperino si estendeva per circa 2,5 ettari e nell'inventario del 1380 fu così rappresentata: «uno podere di più peççi di terra, aratoia et alborata, di staiora XL o quasi, cum case et corte et forno et porcile» (39).

Mentre questo podere venne valutato fiorini 120, il terreno di Mezzana, che aveva una superficie di poco superiore ai 2 ettari, venne valutato fiorini 240. Nella portata, fu definito «una presa di terra» (40), mentre negli inventari fu detto «podere» e venne così descritto: «uno podere di terra lavoratoia, alborata et vitata, di staiora LII cum case et corte et colombaia e poçço» (41).

Le staiora divennero 47 nel 1386, quando il mulino che si trovava sul podere venne affittato con staiora 5 di terra ad un mugnaio chiamato Pillotto (42). Era questo l'unico mulino di proprietà della casa e rien-

(35) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, c. 7v.

(36) A.S.F., *Catasto*, 197, c. 67v. Nell'inventario del 1402 si scrisse che era il risultato dell'unione di più appezzamenti (A.S. PRATO, *Ospedale*, 374, c. 24v).

(37) Il podere era un «complesso omogeneo di terre», che raggiungevano l'estensione media di due o tre ettari, caratterizzate da un'economia di policulture e di allevamento». Vi si trovava, in alcuni casi, anche «la dimora del contadino», indispensabile «per poter sfruttare in condizioni ottimali e senza perdite di tempo la forza-lavoro di tutta la famiglia». Accanto alla casa si poteva avere l'aia, la corte, il pozzo, la stalla, il porcile, il forno, il frantoio per le olive, canali e strettai per il vino (G. PINTO, *La Toscana...*, op. cit., pp. 227-229).

(38) A.S.F., *Catasto*, 197, cc. 71r-v.

(39) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, c. 26r.

(40) A.S.F., *Catasto*, 197, c. 71v.

(41) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, cc. 27v-28r.

(42) A.S. PRATO, *Ospedale*, 368, cc. 54r-v.

trava nella categoria di valori più alta, poiché venne valutato 150 fiorini (43).

Un altro elemento che accomuna tutte queste terre, è il tipo di conduzione: nel 1427 erano lavorate da mezzadri, tranne quella in porta Fuia che era stata concessa in usufrutto a ser Andrea di ser Simone dal 1426. Si nota come questa sia la forma di conduzione preferita anche negli anni precedenti e seguenti il catasto. Concorrevano a far optare per questa soluzione vari fattori, quali, per esempio, la difficoltà di trovare un contadino in grado di pagare i canoni fissati; ma senza dubbio ebbe un peso determinante il desiderio dell'ospedale di controllare più da vicino la conduzione di queste terre, al fine di proteggerle dall'eccessivo sfruttamento che avrebbe avuto come conseguenza la loro svalutazione (44).

Dalla portata emerge con chiarezza un altro aspetto della politica immobiliare dell'ospedale, ossia la tendenza ad affidare ad uno stesso lavoratore, sia questo mezzadro o affittuario, più terreni.

A Pacino di Bonaccorso risultano affittati 6 ettari di terra, formati dall'unione di sei diversi appezzamenti, compresi in parte entro i confini di porta Gualdimare e in parte entro quelli di porta Travaglio, alcuni dei quali sono tra essi confinanti (45). Ben più modesta, nemmeno un ettaro, era invece l'estensione delle terre affittate a Piera e a suo genero Donato, terreni anche questi situati in porta Gualdimare (46). La stessa prassi venne seguita anche in contado. Nella villa di Iolo vennero affittate a Vanni di Martino e a Gheri d'Andrea, 2,7 ettari di terra, formati da quattro distinti appezzamenti tra essi confinanti, ai quali venne aggiunta anche la casa, fornita, secondo la descrizione, di «corte, pozzo et forno» (47), venendo così a costituire un podere. L'esempio forse più eloquente è quello delle terre poste a Mezzana, che vennero date da lavorare «a mezzo» ad Antonio e Tornio di Bindo (48).

Quando l'ospedale iniziò ad attuare questa politica? La risposta a questa domanda la troviamo, ovviamente, negli inventari.

(43) A.S.F., *Catasto*, 197, c. 72r. Nel 1380 ne venne data la seguente descrizione: «uno molino macinante, fornito come si richiede a molino» (A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, c. 28r).

(44) Per questo aspetto si veda il paragrafo successivo, p. 100.

(45) A.S.F., *Catasto*, 197, c. 66v.

(46) *Ibidem*, cc. 67r.

(47) *Ibidem*, cc. 70r-v.

(48) *Ibidem*, cc. 71v-72r.

Già nel 1380 vediamo presentarsi alcuni casi. L'unico a verificarsi in città, fu quello di Tendino di Ventura il quale affittò nei confini di porta Travaglio nel luogo detto Cigliano, due prese di terra con un canone annuo di staia 34 e mezzo di grano (49). Alla scadenza del quinto anno, Tendino restituì le terre che furono consegnate a lavorare a due diversi mezzadri (50). Gli altri casi si hanno tutti nel contado, precisamente nelle ville di Pimonte, Filettore, Paperino, Mezzana (51). Eccezione fatta per le terre di Pimonte, condotte «a meço tutto il tempo della loro vita» da Bernardo di Simone, Piero e Donato Venturi, le altre terre erano tutte affittate, con canoni in natura, frumento e, in un solo caso, olio (52). L'unica proprietà con elevata estensione era quella nella villa di Paperino, che raggiungeva quasi i 3,5 ettari, mentre le altre superano di poco l'ettaro (53).

Negli inventari successivi, si assiste a delle modifiche nella linea di condotta fino ad ora tenuta.

Nel caso di Mezzana, si mantenne l'unità delle terre, che però vennero concesse a un mezzadro, tipo di conduzione, del resto, che divenne caratteristica costante di queste proprietà (54). Le terre a Paperino continuarono ad essere affittate, ma con canoni notevolmente inferiori a quelli fissati nel 1380, fino al 1400, quando furono date a mezzadri (55).

Fino agli inizi del XV secolo, si assiste a continue oscillazioni tra la tendenza all'accorpamento e al frazionamento delle unità fondiari. Per fare solo un altro esempio, nel 1386 a Domenico di Bindo furono affittati quattro appezzamenti, tutti entro porta Travaglio, tra essi confinanti, ma allo scadere del quinto anno, Domenico mantenne l'affitto di un solo terreno, mentre gli altri furono restituiti alla casa che provide a concederli a nuovi lavoratori (56).

Dopo il 1404 vediamo che con maggiore insistenza si tende, specialmente nel contado, a riunire in un unico appezzamento, affidato

(49) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, cc. 4r-v.

(50) A.S. PRATO, *Ospedale*, 368, cc. 6r-v.

(51) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, cc. 18v, 19v, 26r-v e 27r.

(52) Si tratta delle terre di Filettore, per le quali si riscuote un canone di libbre 6 di olio.

(53) Il nostro ospedale era proprietario di questi terreni insieme al Ceppo Vecchio.

(54) A.S. PRATO, *Ospedale*, 368, c. 54r.

(55) Il canone richiesto nel 1380 era di moggia 5 e staia 20 di grano. Il contratto fu rinnovato nel 1386, ma il canone fu ridotto a moggia 2,5 di grano (A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, cc. 26r-v e 368, cc. 72r-74v).

(56) A.S. PRATO, *Ospedale*, 368, cc. 3r-v e 372, cc. 3v-4v.

per lo più a mezzadri, più terreni. Citeremo solo il caso della villa di Mezzana. Nel 1404 Guglielmo e Niccolò di Domenico divennero mezzadri dell'ospedale e furono loro assegnati 6 ettari di terra, tutti posti nella villa di Mezzana, più mezzo ettaro di terra in città e nel 1411 affittarono anche il mulino (57). All'affermazione di tale tendenza contribuì la penuria di braccia, che si verificò in questi anni in seguito all'epidemia che colpì la città.

Le forme di conduzione

Passiamo ora ad analizzare le forme di conduzione della proprietà fondiaria. Per procedere con maggior chiarezza, poniamo come punto di partenza il Catasto del 1427.

Dalla denuncia risulta che su 85 unità fondiarie, ben 40 erano concesse in affitto, con canoni sia in natura che in denaro, 28 a mezzadria, 11 erano condotte direttamente dall'ospedale e 7 risultavano essere state cedute in usufrutto.

La forma di conduzione più diffusa risulta dunque essere l'affitto, in particolare con canone in natura, come dimostra il fatto che delle 14 proprietà affittate, poste nelle immediate vicinanze della città, per 13 si riscuoteva un canone in natura (58). Anche nelle ville si seguiva la stessa linea: per 21 delle 25 terre affittate, si fissò il canone in natura (59).

La mezzadria risulta essere poco diffusa, sia in città che in contado, in quanto le terre concesse con tale contratto rappresentano solo il 32% del totale, mentre quelle in affitto il 47%.

Questa dunque la situazione che emerge dalla denuncia del 1427.

Quale processo aveva portato a tali risultati?

Possiamo seguire i mutamenti della politica immobiliare ospedaliera, verificatisi nei quarant'anni precedenti il Catasto, grazie agli inventari.

Nel 1380 l'ospedale possedeva un totale di 96 unità fondiarie, ma solo di 75 ci è noto il tipo di conduzione (60). Le terre affittate

(57) A.S. PRATO, *Ospedale*, 375, c. 88r e c. 138r.

(58) A.S.F., *Catasto*, 197, c. 67r.

(59) Dei quattro terreni affittati con canone in denaro, tre si trovavano nella villa di Pimonte ed uno in quella di Galciana (*ibidem*, c. 69r e c. 70r).

(60) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466.

costituiscono il 49% del totale, mentre quelle a mezzadria, diffusa soprattutto nel contado, il 32%.

L'inventario successivo ci mostra già una situazione diversa. Il patrimonio fondiario della casa era ora costituito da 104 unità, così ripartite: 44 entro i confini delle porte e 60 nelle ville (61). Era ancora prevalente l'affitto con canone in natura, ma era aumentata di un punto anche la percentuale delle terre condotte a mezzadria. Che questa forma di conduzione stia prendendo terreno è provato dal fatto che, nei casi di nuove acquisizioni, l'ospedale optò anche per questo tipo di conduzione e non solo per l'affitto. Anzi nelle ville si assiste a parità assoluta: delle nuove 15 unità fondiarie, 5 vennero concesse ad affittuari e 5 a mezzadri e le restanti erano lavorate dalla casa «a sue mani». Nelle proprietà poste vicino alla città sembra verificarsi una preferenza per la conduzione mezzadrile, che vediamo adottata in particolare nei casi di terre che tornavano all'ospedale dopo essere state concesse in usufrutto (62).

In questa maggiore diffusione della mezzadria possiamo cogliere un'anticipazione della svolta che si registrò a cavallo tra la fine del XIV secolo e l'inizio del successivo. Dall'inventario del 1402 risulta infatti che il numero degli appezzamenti a conduzione mezzadrile è maggiore, anche se di poche unità, di quello delle terre affittate (63).

In questo periodo la città fu colpita da una grave epidemia e dunque tale scelta fu influenzata dalle difficoltà economiche, che fecero sì che si preferissero contratti che venissero incontro alle necessità dei contadini. Se infatti è pur vero che la conduzione mezzadrile implicava una maggiore «presenza» del proprietario sulla terra, è anche vero che le spese non ricadevano più tutte sul lavoratore.

Il passaggio di terre da forme di conduzione in affitto a quelle a mezzadria si verifica soprattutto nelle ville. A riprova che tale scelta fu condizionata dalle difficili condizioni economiche del momento è il fatto che furono gli stessi affittuari a trasformarsi in mezzadri. Giovanni di Piso era stato affittuario di un terreno nella villa del Maglio fin dal 1393, con un canone annuo di 2 lire e 50 soldi (64). Il contratto fu rinnovato fino al 1402, quando Giovanni venne assunto come

(61) A.S. PRATO, *Ospedale*, 368.

(62) *Ibidem*, cc. 39v e 54r.

(63) A.S. PRATO, *Ospedale*, 374.

(64) A.S. PRATO, *Ospedale*, 373, c. 56v.

mezzadro sulle stesse terre (65). Anche Chimenti di Giovanni da affittuario della terra in Sorniana, ne divenne mezzadro dal 1402 al 1405 (66).

Se dovessimo generalizzare, potremmo dire che i primi decenni del XV secolo sono caratterizzati dal continuo alternarsi, su uno stesso terreno, dei due tipi di conduzione. Un solo esempio per rendere più chiaro il quadro. L'ospedale possedeva fin dal 1380, un appezzamento compreso nei confini di porta Capo di Ponte, nel luogo detto Vignale (67). Nel 1386 era stato concesso in affitto per fiorini 14 ed un paio di capponi l'anno (68); nel 1403, anno in cui terminò tale contratto, venne affidato ad un mezzadro, dopo essere stato unito con un terreno confinante (69); fu nuovamente affittato nel 1413, con un canone di lire 46, per cinque anni (70); al termine del quinto anno, poiché non si trovava nessuno disposto ad affittarlo, venne dato ad un mezzadro, ma trascorso solo un anno, fu affittato per 48 lire (71). Infine dal 1423 fino al 1437 venne lavorato da mezzadri (72).

È dunque chiaro che ci troviamo in un periodo di trapasso, durante il quale non si ebbe nessuna forma di conduzione prevalente, almeno in assenza di particolari congiunture economiche e sociali.

L'ipotesi del legame tra mezzadria e crisi economica è avvalorata dal verificarsi negli anni 1410-1415, caratterizzati anch'essi dalla carestia e dal conseguente difficile momento economico, della tendenza all'aumento dei contratti agrari di questo tipo.

Dalla portata catastale emerge un altro aspetto interessante, messo in evidenza dalla seguente tabella.

TABELLA 4 - Valore delle proprietà affittate e condotte a mezzadria, rilevato dal Catasto del 1427

Unità fondiarie	Unità fondiarie in affitto; h	Valore complessivo in fiorini	Unità fondiarie mezzadria	Valore complessivo in fiorini
Città	14; h 8,6	400	8; h 6,5	634
Ville	23; h 13	568	19; h 13	745
Totale	37; h 21,6	968	27; h 19,5	1379

(65) A.S. PRATO, *Ospedale*, 374, c. 54r.

(66) A.S. PRATO, *Ospedale*, 374, c. 54v.

(67) A.S. PRATO, *Ospedale*, 2466, c. 14r. In questo periodo il bene risulta essere stato concesso in usufrutto.

(68) A.S. PRATO, *Ospedale*, 368, c. 21v.

(69) A.S. PRATO, *Ospedale*, 375, c. 104v e c. 124r.

(70) *Ibidem*, c. 130v.

(71) *Ibidem*, c. 131r.

(72) A.S. PRATO, *Ospedale*, 376, c. 28v.

Dall'analisi dei dati presentati dal Catasto, risulta che l'estensione delle terre affittate, situate nei pressi della città, era superiore di circa due ettari a quella delle terre condotte da mezzadri, le quali però avevano un valore complessivo maggiore di circa fiorini 230. La stessa disparità di valori si osserva anche nelle ville, dove, nonostante l'estensione delle terre raggiungesse in entrambi i casi i 13 ettari, si registrò uno scarto di valori pari a fiorini 170.

È questo un aspetto importante della politica immobiliare ospedaliera, già riscontrato in altri casi, che rispondeva alla necessità di controllare più da vicino le proprietà di maggior valore, impedendo così che un eccessivo sfruttamento da parte di affittuari in continua difficoltà economica, potesse impoverire e quindi svalutare i terreni.

Nonostante questo, l'affitto restò sempre la forma di conduzione più diffusa, nel senso che interessò il maggior numero di appezzamenti, specie quella con il pagamento del canone in natura. Il perché si preferisse tale canone va ricercato nella natura stessa dell'istituto. Non dobbiamo mai dimenticare che l'ospedale era in primo luogo un centro di assistenza e le terre dovevano essere impiegate quali fonti da cui attingere grano, vino e altri prodotti alimentari che continuamente i poveri chiedevano, bussando alle porte della casa.

L'ammontare del canone era stabilito tenendo conto dell'estensione delle terre, fissando un tanto a staio. Per il podere situato entro i confini di porta a Corte, nel 1392, si chiese, per ogni staio di terra, staia 1 e mezzo di grano a misura fiorentina e lire 1 e soldi 10, più un paio di capponi da portare alla casa in occasione della festa di San Silvestro e staia 2 di fichi secchi (73). Del tutto marginale era invece considerata la produttività, in quanto, in caso contrario si dovrebbe assistere a continue variazioni dei canoni, in base al buono o cattivo raccolto dell'annata.

I contratti di affitto stabilivano che il canone dovesse essere pagato in una o più rate: se si trattava di frumento, in agosto, se invece si doveva versare denaro, in settembre; qualora si prevedessero delle «onoranze», ossia capponi, uova e altro, dovevano essere recate alla casa alla fine di dicembre, in occasione della festa di San Silvestro.

Nella quasi totalità dei casi il canone era in frumento e dunque i pagamenti sarebbero dovuti avvenire in agosto (74), ma in realtà si

(73) A.S. PRATO, *Ospedale*, 373, cc. 30r-v.

(74) In due soli casi il canone fu in olio, ma, almeno in uno di questi, la scelta

dilazionavano nel tempo, tanto che alcuni contadini riuscivano a pagare gli affitti arretrati e saldare così i debiti con l'ospedale, solo allo scadere del contratto. La ragione di tali ritardi nei pagamenti risiedeva nel cattivo raccolto, che non consentiva di pagare l'affitto e, nello stesso tempo, provvedere anche alle necessità della famiglia stessa. Si rendeva così necessario il ricorso a continui prestiti dall'ospedale, dando inizio ad una catena che portava ad un sempre maggiore indebitamento dei contadini con l'istituto stesso. In questi casi l'ospedale, ricordandosi di essere in primo luogo un ente di assistenza, o aspettava pazientemente che l'affittuario saldasse il proprio debito, oppure, nei casi che dovevano apparire senza altra via d'uscita, gli veniva incontro, magari trasformandolo in mezzadro. Questa soluzione fu adottata, per esempio, nel caso di Zanobi di Francesco. Nel 1403 aveva affittato un terreno entro i confini di porta Capo di Ponte, per lire 24 e tre capponi l'anno (75). Alla fine del 1404 Zanobi era riuscito a versare all'ospedale solo lire 6 e due capponi. Fu così deciso di rescindere il contratto di affitto, ma Zanobi continuò a lavorare la stessa terra come mezzadro, riuscendo così a saldare il proprio debito (76).

Non sono rari inoltre i casi in cui i rettori decidevano di condonare parte del debito «per amor di Dio». Antonio di Giovannello aveva affittato nel 1435 un terreno «chon canneto», per un canone annuo di 12 staia di grano e 16 lire (77). La situazione però non si era evoluta secondo le aspettative di Antonio e così dopo tre anni si era ritrovato con un ingente debito, che solo in parte riuscì a colmare. Per questo motivo nel dicembre del 1439 il rettore Stefano di Lazzero condonò «ogni ragione che più avesse a dare..., per amor di Dio» (78).

Abbiamo infine il caso di Andrea di Domenico, costretto ad abbandonare il terreno che aveva preso in affitto, come scrissero gli stessi rettori, «per povertà» (79).

Aldilà dell'aspetto caritativo, il gesto dei rettori nascondeva la preoc-

del prodotto dipese dalla prevalenza di tale coltura sulla proprietà, che nella portata catastale del 1427 così venne descritta: «uno chasolare chon una presa di terra parte olivata, parte boschata e parte sassosa» (A.S.F., *Catasto*, 197, c. 69r).

(75) A.S. PRATO, *Ospedale*, 374, c. 30r.

(76) A.S. PRATO, *Ospedale*, 375, c. 97v.

(77) A.S. PRATO, *Ospedale*, 376, c. 36v. Il terreno era posto in porta Tiezi.

(78) *Idem*.

(79) A.S. PRATO, *Ospedale*, 375, c. 224v.

cupazione che la cattiva gestione di un bene danneggiasse l'ospedale stesso, come è mostrato a chiare lettere da quest'episodio.

Nanni e Donato avevano preso in affitto il podere racchiuso nei confini di porta Capo di Ponte (80). Il contratto li legava alla terra per cinque anni, ma due anni dopo tale stipula, Donato morì e i rettori provvidero a rescindere l'accordo e ad affidare la terra ad un mezzadro, motivando così il gesto:

e abbiamo liberato e' sopradeti
del fito, perché è morto Donato
e chi ne è rimasto non è sano,
si ché, per il bene della casa,
abbiamo libero chi è rimasto di
detta alohagione (81).

I rettori aiutando gli affittuari a saldare i debiti, oppure scegliendo la strada del condono, ottenevano lo scopo di tornare in possesso della proprietà, che in mano a quei contadini non rendeva nulla, ed erano così liberi di stipulare un nuovo contratto che, almeno nelle intenzioni dei rettori, avrebbe giovato all'economia della casa stessa.

Si ebbero anche casi in cui furono gli stessi affittuari a restituire, prima della scadenza del contratto, il bene, evidentemente non soddisfatti della resa della terra. Questa almeno sembra essere la ragione che spinse Migliore di Puccio a chiedere la rottura dell'accordo dopo soli due anni; i rettori, dopo aver annotato l'avvenuta restituzione si limitarono ad aggiungere un semplice «perché eli la rifiutò» (82). Stessa sorte toccò all'unico terreno della casa posto nella villa di Coiano, che, affittato ad Antonio di Francesco fin dal 1415 (83), fu da quest'ultimo restituito nel 1429 (84). Che l'abbandono fosse dovuto alla cattiva resa della terra è comprovato dal fatto che, come scrissero i rettori, rimase «soda, perché non si trova chi lla voglia per nulla» (85).

Negli inventari furono talvolta registrati anche gli accordi che vennero stretti fra l'ospedale e i mezzadri. Benché siano limitati al primo

(80) *Ibidem*, c. 199v.

(81) *Ibidem*, c. 213v.

(82) *Ibidem*, c. 126v. Migliore aveva affittato la terra nel 1411, con un canone annuo di staia 10 di grano.

(83) *Ibidem*, c. 164r.

(84) *Idem*.

(85) *Idem*.

decennio del XV secolo, rimangono comunque una testimonianza preziosissima, poiché non ne ho rintracciati altri in nessuna fonte.

Vediamo innanzitutto quali erano gli obblighi e le promesse dell'istituto.

L'ospedale si impegnava a fornire la metà dei semi: grano, biade, «cioè fave e vecie e orço»; del lino, oltre alla metà del seme, si prometteva anche «meço mondatura»; era a carico dell'istituto anche la metà del sovescio e, in un solo caso anche della colombina, un concime particolarmente richiesto (86).

Nonostante la tendenza fosse quella di dividere a metà la fornitura delle scorte morte, si verificarono alcune eccezioni. A Giusto di Ghino, mezzadro di due terre situate entro i confini di porta Travaglio, la casa concesse solo «meço rivescio e ogni altro seme de' metere di suo» (87). A Giovanni di Antonio fu promessa la metà di tutti i semi, ma solo staia 8 di grano, dimezzate nel 1415 quando le stesse terre furono date sempre «a mezzo» a Giovanni d'Andrea (88). Ad Antonio di Giovanni, detto «Coltella» mezzadro a Iolo, l'ospedale prestò otto fiorini «e dègli tenere et usufructare tutto il tempo che terà il podere et tere» (89).

Inoltre Antonio poteva

ghodere et usufructare la chasa
e ll'orto e ll'aia; salvo che
se nell'orto e' seminasse fave o
cieci o grano o un altro leghume,
de' reghare la metà alla deta chasa (90).

Quali erano gli obblighi invece dei lavoratori? In base al contratto stipulato con l'ospedale, Guglielmo e Niccolò, i due contadini della villa di Mezzana,

prometono di vanghare, afosare,
sarchiare e tutto fare a uso di

(86) *Ibidem*, c. 88v.

(87) *Ibidem*, c. 97r. A Michele, mezzadro di un «peçço di terra alborata, vingnata e canneto», fu promesso solo «meço rivescio e none altro» (A.S. PRATO, *Ospedale*, 374, c. 40r).

(88) *Ibidem*, c. 166v e c. 190v.

(89) *Ibidem*, c. 119r.

(90) *Idem*.

buoni e dritti lavoratori e di
 reghare e di pore la metà d'ogni
 racholta che faranno...
 alla casa del Dolcie..., a
 tutte loro spese (91).

I mezzadri, come abbiamo visto gli affittuari, dovevano recare delle «onoranze», che consistevano, anche in questo caso in capponi, uova e altro, da portare alla casa in occasione della festa di San Silvestro.

Allo scadere del contratto, i mezzadri erano obbligati a restituire la terra nello stato in cui l'avevano ricevuta. A Piero e Antonio fu richiesta anche la riconsegna di paglia, che avevano ricevuta dai rettori al momento di iniziare a lavorare (92).

In questi contratti non compare mai il divieto di lavorare in altre terre, il che implica la libertà di impegnare altrove la forza-lavoro in eccesso (93).

L'unica differenza tra gli accordi con gli affittuari e quelli con i mezzadri, era la partecipazione, in questo secondo caso, alla fornitura delle scorte morte da parte dell'ospedale, mentre tutte le altre spese, compreso il trasporto dei raccolti in città, rimanevano a carico del lavoratore (94).

Ma il vero vantaggio di cui godevano tutti i lavoratori dell'ospedale, fossero stati mezzadri o affittuari, era costituito proprio dal fatto di dipendere dall'istituto, poiché li poneva in una posizione quasi «privilegiata», nel senso che potevano ricorrere sempre e per qualsiasi necessità all'ospedale. Abbiamo già messo in evidenza l'atteggiamento tenuto dai rettori verso coloro che ritardavano nei saldi delle rate d'affitto, ma i contadini bussavano alle porte dell'istituto per chiedere aiuto per risolvere problemi che se esulavano dai doveri dei rettori in quanto proprietari di terre, erano certo attinenti al loro essere governatori di un ospedale. Le fonti riportano pochi ricordi di questi interventi, poiché ci si limitava a registrare che si era fatta l'elemosina ad «un nostro

(91) *Ibidem*, c. 88v.

(92) *Ibidem*, c. 86r.

(93) Tale clausola considerata «elemento caratterizzante e irrinunciabile nella mezzadria classica dell'età moderna, vediamo che... viene raramente riportata nei contratti tardo-medievali» (G. PINTO, *La Toscana...*, op. cit., p. 290).

(94) Non viene fatto invece nessun accenno alle bestie che senza dubbio si dovevano trovare sulle terre.

lavoratore», senza scendere in altri particolari. Esistono però, anche in questo caso, delle eccezioni. Una di queste è costituita dalla vicenda di Antonio di Giovanni, detto «Coltella», che nel 1406 fu posto debitore dell'ospedale di soldi 35 (95).

A Stefano d'Andrea, detto Malgarzone, affittuario della casa, vennero concessi due anni di proroga per il pagamento del canone d'affitto e «questo facendo co' llui perché era fallito» (96). A Matteo di Simone, detto Malfante, mezzadro, venne prestato uno staio di grano, che si impegnava a restituire. Il rettore però decise di lasciarglielo «per l'amor di Dio, perché miserabile persona» (97).

Un altro tipo di conduzione era quella «a sue mani», ossia terre che la casa lavorava direttamente. Erano in genere boschi e piccoli vigneti, terreni che per il tipo di coltura specializzata richiedevano cure solo in determinati periodi dell'anno e così vi provvedeva direttamente la casa, facendovi lavorare i commessi (98).

Spinti dal continuo bisogno di denaro i rettori cedevano in «vitalizio» alcune proprietà. Non la possiamo considerare una forma di conduzione vera e propria, ma certo occupava un posto di rilievo nella politica immobiliare dell'ospedale.

I vantaggi che derivavano dalla cessione in usufrutto dei beni, erano sostanzialmente due. In primo luogo l'istituto otteneva il denaro di cui aveva bisogno in modo molto più conveniente rispetto a quello di prendere il denaro in prestito dai banchi degli ebrei. In realtà l'ospedale ricorse più volte anche a questi ultimi, ma gli interessi richiesti rendevano l'operazione tutt'altro che vantaggiosa o conveniente. Nel 1409 «accattammo per bisogni della casa» da Gaio di Abram, lire 27, ma, così scrisse il rettore, «anne una scritta di mia mano, dice l(ire) trentacinque», che poi, alla fine dei pagamenti, divennero 39 lire (99). Come mostra l'esempio, ma se ne potrebbero fare altri (100), prendere

(95) A.S. PRATO, *Ospedale*, 325, c. 34r: «demo per lui al chavaliero del podestà e a Martino di Simone sovrastante alle pregioni, perché el chiamano de pregione».

(96) A.S. PRATO, *Ospedale*, 323, c. 5r. Malgarzone lo ritroviamo, negli stessi anni, anche nell'elenco dei poveri assistiti dalla Misericordia (A.S. PRATO, *Ospedale*, 1158, inserto 2).

(97) *Ibidem*, c. 5v.

(98) Si tratta dei boschi in Pizzi di Monte, Santa Lucia, Schignano, Iolo e le vigne entro i confini di porta Travaglio e Tiezi.

(99) A.S. PRATO, *Ospedale*, 326, c. 82r.

(100) Nel 1406 Gaio aveva prestato lire 48, ma nella «scritta» risultavano lire 60 (*ibidem*, c. 23v; per altre registrazioni di prestiti da banchi di ebrei, *ibidem*, cc. 32v, 50v, 72r, *passim*).

del denaro dai prestatori ebrei non era certo la soluzione ottimale per l'economia della casa; al contrario, concedendo in usufrutto una proprietà, ci si procurava ugualmente il denaro di cui si aveva bisogno, senza incorrere in ulteriori spese.

L'altro aspetto positivo della cessione era la sicurezza che la proprietà fosse ben amministrata e che quindi sarebbe tornata alla casa in ottimo stato.

Gli accordi stretti fra l'ospedale e l'usufruttuario erano molto semplici. In cambio di una certa quantità di denaro, prestata all'istituto, si riceveva, invece della promessa di un pagamento futuro, l'usufrutto, generalmente per tutta la durata della vita, di una proprietà fondiaria della casa.

A che cosa serviva questo denaro? I rettori annotarono solo in alcuni casi la motivazione che li spingeva a far ricorso a questa cessione. Quando Stefano di Cione e la moglie Benedetta ricevettero in usufrutto un terreno «per una riformazione fatta per lo Consiglio del Comune» (101), e il mese dopo una casa, per un totale di 116 fiorini (102), si scrisse che tale denaro occorreva «per fare limosina a poveri bisognosi di Prato» (103), in particolare per l'acquisto di grano e biada. In certi casi si era costretti a ricorrere all'usufrutto per far fronte alle spese dell'istituto, come nel febbraio del 1421, quando «vendessi» l'affitto perpetuo che si riscuoteva da una terra, posta entro i confini di porta Travaglio, a Piero e Martino Martini, per disporre subito di fiorini 16 «per dare agli ufficiali de la abbondanza» (104).

L'usufrutto era anche un modo per saldare debiti. A Giovanni di Cione, rettore dell'istituto dal 1386 al 1389, fu concesso in vitalizio una terra «aratoia, alborata et vitata» di staiora 5,

per tutto il tempo della vita
sua e di monna Margherita sua
donna, per quantità e somma di
denari di lire 182 e soldi 17 e
denari 6, che doveva avere dalla
detta chasa, per denari prestati

(101) Era infatti necessaria l'autorizzazione delle maggiori magistrature pratesi per concedere l'usufrutto di un bene.

(102) A.S. PRATO, *Ospedale*, 372, cc. 19v e 21r.

(103) *Idem*.

(104) A.S. PRATO, *Ospedale*, 375, c. 175r.

per lui alla chasa e beni
e masserizie messi nella chasa,
nel tempo fu rettore (105).

Questo accordo non si mostrava solo vantaggioso per la casa, ma anche per gli usufruttuari, poiché consentiva di instaurare con l'ospedale un più stretto legame, che potevano sfruttare in caso di bisogno, come mostra chiaramente il caso di Piero di Simone. Aveva fatto parte della famiglia dell'ospedale dal 1404 al 1407, quando se ne era andato (106). Mantenne i contatti con l'istituto, al quale prestò più volte del denaro, ottenendo l'usufrutto di alcuni terreni posti nei confini di porta a Corte, Travaglio e Capo di Ponte, che, nella portata catastale del 1427, vennero valutati complessivamente 180 fiorini (107). Ad un certo punto Piero, ormai vecchio e forse malato, fra il 1434 e il 1435, decise di restituirli, con questi patti

che Piero tornasse nel detto
spedale, egli e la donna sua e
dàgli la metà di quello che vi
si raccoglie suso; et in chaso
che il rettore non volesse
ch'egli tornasse, debe, il detto
Piero, avere tutta la richolta (108).

Ancora una volta, dunque, queste terre vennero usate come merce di scambio, con reciproco vantaggio di Piero, che otteneva l'ammisione nella famiglia e dell'ospedale, che tornava in possesso delle proprietà.

Un caso singolare si verificò, infine, nel 1436. Ser Andrea, sacerdote, aveva comprato nel 1412 l'usufrutto per tutta la vita di un terreno nella villa di Iolo (109). Dopo ben ventiquattro anni, il rettore Sebastiano di Bartolomeo, si rivolse alla corte del vescovo di Pistoia, chiedendo la restituzione di tale terra «perché non l'avea chomprata a giu-

(105) A.S. PRATO, *Ospedale*, 368, c. 6r.

(106) A.S. PRATO, *Ospedale*, 485, c. 10r. Piero e la moglie sono annoverati fra i commessi nel 1404. Lasciarono l'ospedale il 31 marzo 1407 e non si fece alcun accenno alle cause che determinarono la partenza.

(107) A.S.F., *Catasto*, c. 67v.

(108) A.S. PRATO, *Ospedale*, 376, cc. 24v e 27v.

(109) A.S. PRATO, *Ospedale*, 375, c. 141r.

sto prezzo» (110). Le prove addotte da Sebastiano furono giudicate soddisfacenti, visto che la sua petizione venne accolta, anche se, invece di restituire la terra, si decretò che ser Andrea pagasse un affitto di staia due di grano a misura fiorentina, fino a che avesse tenuto la terra (111).

Ecco dunque quale era il patrimonio immobiliare dell'ospedale di San Silvestro e come veniva gestito (112). Non mostra certo novità rispetto a quanto offerto da altri ospedali, pur mantenendo certe particolarità dovute alle necessità proprie della casa. Anzi spesso è proprio dall'analisi di queste realtà «minori» che possiamo cogliere alcune sfumature, che al contrario sfuggono nell'indagine condotta sulle proprietà di un grande istituto.

MAURA SABBATINI

(110) A.S. PRATO, *Ospedale*, 376, c. 75r.

(111) *Idem*.

(112) Il patrimonio immobiliare era costituito anche da case, che dal Catasto del 1427 risultano essere in totale 16, situate nella quasi totalità, all'interno del perimetro urbano e precisamente «in sul Mercatale», confinanti con lo stesso edificio ospedaliero.

Funzioni delle «matricine» dei cedui nella teoria selvicolturale del XVIII e XIX secolo

Premessa

In Italia oggi più della metà dei boschi sono cedui. La semplice definizione di ceduo è però insufficiente a rappresentare tutta la variabilità specifica, strutturale e di assortimenti di queste formazioni nel nostro paese.

Semplificando al massimo possiamo individuare in base alla specie dominante sei o sette tipi più diffusi di ceduo: di faggio, di querce caducifoglie, di castagno, di carpino, di robinia, localizzati nell'arco prealpino e nelle altitudini medio-alte dell'Appennino, e di querce sempreverdi o formazioni miste di latifoglie termofile (macchia mediterranea) nel piano basale dell'Appennino centro-meridionale. Relativamente alla struttura si possono definire tre tipi di ceduo: a) ceduo semplice, costituito unicamente da polloni, b) ceduo matricinato, con alberi d'alto fusto, provenienti da seme, chiamati «matricine», misti ai polloni, e c) ceduo composto ovvero la coesistenza del ceduo e della fustaia sulla stessa superficie; il ceduo matricinato è il tipo più diffuso in Italia. Il trattamento applicato è di norma il taglio raso che determina la coetaneità dei polloni mentre in alcuni cedui di faggio e di leccio si crea e mantiene la disetaneità tra i polloni della stessa ceppaia con il taglio a sterzo.

Il prodotto più comune del ceduo è la legna da ardere, usata come tale o trasformata in carbone ma molto importanti sono anche la produzione di paleria dal ceduo di castagno e di robinia ed altri prodotti ritenuti secondari come la ghianda o la faggiola pascolate dal bestiame.

Diversi sono anche i tipi di proprietà del bosco ceduo. In gran parte sono di proprietà privata frammentati in piccole superfici di pochi ettari ma in alcuni casi, nell'Italia centrale, estese superfici di ceduo