

FONTI E MEMORIE

Contratto di enfiteusi e di affitto di una tenuta dell'agro romano nel secolo XVIII

Le note che seguono si riferiscono alla tenuta Pratalatella, posta fuori di Porta San Lorenzo, lungo la via Tiburtina. Essa apparteneva ai Cappellani Cesi delle Cappellanie di Santa Caterina della Basilica di S. Maria Maggiore e fu concessa in enfiteusi a Paolo Angelo Canori con istromento del notaio Silvestro Monti del 1749. La tenuta aveva una estensione di circa 37 rubbia, pari a circa 68 ettari.

La ricostruzione del contratto di enfiteusi prima e di affitto dopo è stata possibile attraverso le carte della famiglia Canori (si tratta di un archivio familiare che ho potuto consultare) la quale nel 1803 risultava affittuaria delle seguenti 21 tenute dell'agro romano: Maccarese (ha 3120, di proprietà del duca Rospigliosi), Castel di Guido (ha 5646, dell'Archiospedale di S. Spirito), Acquacetosa e pedica di Acquacetosa (ha 524, del Monastero dei SS. Domenico e Sisto), Mostacciano (ha 191, del Capitolo di S. Nicola in carcere), Infermeria o Risaro (ha 175, del Monastero dei SS. Domenico e Sisto), S. Anastasia (ha 140, del Capitolo di S. Anastasia), Pedica di Pontenono (ha 24, di Della Vetera), Tor Tre Teste e Boccaleone (ha 136, del Cardinale Casali), Sapienza (ha 427, del marchese Massimi alle Colonne), Ponte di Nona (ha 68, del monastero di Campo Marzo), Torragnola (ha 414, del duca di Rignano), Tor de' Sordi (ha 289, del convento della Minerva), Grottoni e venaccia (ha 154, dei Beneficiati di S. Pietro in Vaticano), Carcaricola (ha 237, del Capitolo di S. Maria Maggiore), Bensone (ha 279, di Boccapadule), Pietralata (ha 585 del duca Lante), Casal vecchio (ha 318, dei Canonici di S. Pietro in Vincoli), Rebibbia (ha 103, appartenente in parte ai Canori e in parte alla S. Casa di Loreto). Queste brevi notizie danno un'idea dell'importanza economica della famiglia Canori.

E vediamo il contratto di enfiteusi. L'atto comincia con il ricordare che « nel decorso dell'anno mille settecento quarantanove fra gli altri rogiti esistenti sotto il dì tredici Settembre vi è l'Istromento di concessione in enfiteusi fatta dalli Signori Cappellani Cesi delle Cappellanie di Santa Maria Maggiore di Roma a favore del Signor Paolo Angelo Canori ». Viene quindi ribadita la proprietà dei Cappellani Cesi; successivamente

si delimita la tenuta e si precisa il canone di affitto in scudi 310, da pagarsi semestralmente.

L'atto prosegue affermando come dal signor Paolo Angelo Canori si « desiderasse ottenere la medesima tenuta in enfiteusi a terza generazione mascolina solamente come suol costumarsi nelli Predj Ecclesiastici, e da principiare per la prima generazione da esso Signor Paolo Angelo Canori, e dalli Signori Tomasso, Giuseppe, e Francesco di lui figlioli già nati, ed altri figli maschi da nascere dal medesimo Signor Paolo Angelo Canori, e ne facesse perciò supplica alli medesimi Signori Cappellani con esibirsi non solamente di migliorare, e ridurre col tempo ad uno stato perfetto, e frutto considerabile di detta tenuta, ma pur anche di pagare l'annuo canone di scudi trecento diciotto moneta romana di sei mesi in sei mesi posticipatamente ».

Si passa, quindi, a considerare i doveri del signor Canori.

Il conduttore non può ritardare il pagamento del canone « sotto qualsivoglia pretesto o preteso defalco, né per motivo di guerra, peste, carestia, assenza o morte del Principe, inondazione del fiume, e qualsivoglia altro caso solito, o insolito cogitato, e non cogitato, e del quale fosse necessario farne speciale menzione, ed anche non ostante qualsivoglia dazio, gabelle, imposizioni, o altri pesi imposti, o da imporsi per autorità pontificia, e Reverenda Camera Apostolica, o da altre persone di autorità, o per sussidio, o per altre qualunque cause, alle quali tutte esso Signor Canori conduttore espressamente rinuncia ».

In caso di morosità da parte del conduttore, suoi figli, eredi e successori, la tenuta è devoluta ai cappellani « senza veruna interpellazione giudiziale, o estragiudiziale ».

Il conduttore, suoi figli, eredi e successori, sono obbligati a « migliorare, ed accrescere la condizione della tenuta con farvi a suo tempo spurgo de' fossi, ed altri lavori necessari ad uso di arte, e da' buoni conduttori, né gli sia lecito per qualunque spesa da farsi in detta tenuta poter prendere dalla medesima Cappella e Signori Cappellani verun bonifico, o ristoro, ma che tutto debba cedere al loro interesse ».

Al conduttore, suoi figli, eredi e successori, non è permesso « in alcun modo la tenuta suddetta o altri miglioramenti, o edifici da farsi in essa, vendere, dare in dote, donare, permutare, dare in solutum anche con il patto reddimenti, e finalmente in altro modo alienare, imporre censi, sullocare a canone, né in qualunque altra maniera pigliando il vocabolo di alienazione lato modo, se non con l'espresso consenso dell'Eccellentissimo padrone di detta Cappella, e Signori Cappellani pro tempore, a' quali in caso che gli piaccia dare il consenso suddetto, a che non possano essere astretti né giudizialmente, né estragiudizialmente, ma debba dipendere dal loro plenario arbitrio, e libertà, si debba pagare il solito laudemio alla ragione di due per cento tante volte, quante verrà il caso del consenso suddetto non solo nelle vendite, ed alienazioni contrarie, ma ancora coatte cioè per ragione di bolle, o di giustizia subasta, e delibera, ovvero dazione in solutum, e mancandosi al pagamento del laudemio in tutti li casi suddetti la medesima tenuta s'intenda ipso facto devoluta

a favore di detta Cappella, e Signori Cappellani, e resti consolidato il dominio utile con il diretto ». E' altresì vietato al conduttore di alienare, permutare, vendere e dare in solutum, né in tutto né in parte la tenuta a « Chiese, Ospedali, Collegj, Compagnie, Religioni, o altri Luoghi Pii, anche che si facessero Religiosi in qualsivoglia modo che potessero ricadere (...), ed in caso che resti inevitabile il passaggio di tutto, o parte di essa tenuta, e miglioramenti, alli medesimi Luoghi Pii, Religioni, o altre manomorte, anche per subasta, o per vendite coattive, o Bolle pontificie, debbano li medesimi Luoghi Pii venderle, ed alienarle a persone particolari fra il termine di sei mesi con riservare il consenso, e pagare il laudemio a detti Signori Cappellani come sopra stabilito, e debbano essere preferiti per l'egual prezzo in ogni vendita, ed alienazione tanto da farsi da detti Luoghi Pii, come da particolari persone, e tanto volontarie, come necessarie, o coatte etiam per via di giustizia come sopra sotto pena di caducità, e di devoluzione ».

In caso di suddivisione della tenuta fra il conduttore, figli, eredi e successori, non deve esser portato « verun pregiudizio ai patti di sopra espressi, né al puntuale pagamento dei canoni ai quali sieno tenuti i possessori della medesima tenuta tanto in solidum che divisamente di maniera tale, che ognuno di loro a piacere delli Signori Cappellani sia tenuto all'intero pagamento come sopra stabilito ».

Nel caso che il conduttore, suoi eredi, o quanti comprassero la tenuta o in essa succedessero, compisse un delitto per il quale il dominio utile o i miglioramenti si possono confiscare, « in tal caso detto dominio utile, e miglioramenti, ed edifici quando si facessero in detta tenuta, ipso jure, et ipso facto per otto giorni prima s'intendono devoluti, e ricaduti a detta venerabil Cappella, e Signori Cappellani pro tempore, e ne possono pigliare il possesso di propria autorità, e senza decreto di Giudice, o vizio di spoglio, ed un'altra interpellanza giudiziale, ed estragiudiziale da tenerseli, o goderseli, ed usufruttuarseli senz'averne a render conto finché il delinquente sarà rimesso in grazia del Principe, nel qual caso si dovrà reintegrare il delinquente suddetto al primiero possesso di cui solamente si debba contentare ».

Un altro motivo di decadenza ipso jure e ipso facto del dominio utile si ha in caso di deterioramento della tenuta ed i cappellani potranno prenderne possesso « di propria autorità e senza interpellazione di veruna sorte, e consolidare il dominio utile », come pure costringere il conduttore, figli ed eredi, « alla rigorosa emenda di tutti li danni ».

Nel 1813 la tenuta veniva data in affitto, per sette anni, al signor Fioravanti, per un canone annuo di scudi 670. L'affittuario doveva però corrispondere subito 400 scudi ai cappellani Cesi per canoni decorsi a tutto il 29 settembre 1812. Egli sarebbe stato rimborsato ratealmente nel corso dei sette anni, trattenendo ogni quadrimestre scudi 19, baiocchi 4, quattrini 04.

L'affitto si riferiva soltanto al frutto d'erba, mentre era escluso l'alborato. Quale fosse la consistenza di questo nel 1813 non sappiamo, ma da una perizia del 1824 risulta essere la seguente: 52 alberi vitati

grandi con una o due viti appoggiate agli stessi alberi; 163 alberi vitati come sopra, con una o due viti, la massima parte di tenue vigore; 20 vecchi alberi senza viti; 6 viti grosse senz'albero di poco vigore; 3 alberi secchi con viti; 2336 viti tese a cordoni senza armatura di canna, essendo tutta in terra, vecchie e di tenue vigore; 492 viti tese giovani, e con simile armatura di canna; 2556 viti di propagini di primo anno fatte quasi in superficie di terra; 224 piantoncini di pioppo ed olmo; 277 viscioli (di cui 29 grandi, 11 medi e 237 selvatici); 9 peri (di cui 6 grandi e 3 medi); 54 prugni; 27 cerasi; 2 cotogni; 4 mandorli; 4 fichi; 1 noce grande; 1 morocelso. Il tutto per un valore di scudi 257 e baiocchi 84.

Si è detto che il canone annuo era di 670 scudi, da pagarsi in rate anticipate quadrimestrali e l'affittuario rinunciava a valersi dei vantaggi che potevano derivare da nuove leggi che potessero essere emanate relative ad affitti e pagamenti. L'affittuario, inoltre, non poteva richiedere, per nessun motivo — neanche per miglioramenti apportati alla tenuta — riduzioni o abbuoni del canone.

Vediamo sinteticamente gli altri obblighi dell'affittuario. Egli deve mantenere la tenuta pulita e sterpata nella forma in cui l'ha avuta in consegna, senza poterla rompere né in tutto né in parte, pena la remissione del contratto e il pagamento dei danni. Non può aprire, o fare aprire, cave di qualunque sorta, mettere nella tenuta nuove servitù, introdurre maiali e bufali. Qualora l'affittuario non proceda al pagamento della quota annua, il concedente ha diritto all'ipoteca sul bestiame e su quanto si trova nella tenuta. In caso di mancato pagamento delle rate, il contratto di affitto si considera ipso facto rescisso.

Il concedente, a sua volta, è tenuto a far spurgare le fosse e le marane della tenuta entro cinque mesi e farne la consegna all'affittuario con la descrizione ad opera di due periti di parte. A carico del concedente sono tutte le tasse imposte, o che saranno imposte, ad eccezione di quelle sulle locuste. Il concedente, infine, può in qualsiasi momento visitare la tenuta, senza esserne impedito dall'affittuario.

Alessandro D'Alessandro