

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI  
DELLA REPUBBLICA  
DI SAN MARINO  
DIPARTIMENTO  
DI STORIA  
CENTRO DI STUDI  
STORICI SAMMARINESI

11

# LA TERRA E GLI UOMINI A SAN MARINO AGRICOLTURA E RAPPORTI DI PRODUZIONE DAL MEDIOEVO AL NOVECENTO

Ivo Biagianti

**La terra e gli uomini a San Marino  
Agricoltura e rapporti di produzione  
dal Medioevo al Novecento**

di  
**Ivo Biagianti**

L'agricoltura ha costituito per molti secoli la risorsa principale degli abitanti di San Marino e dell'area circostante: enfiteusi e mezzadria sono state le forme prevalenti di conduzione della terra, l'una in via di lenta risoluzione, l'altra in via di progressiva affermazione, fino alla sua definitiva prevalenza nel corso dell'Ottocento. Processo lungo e complesso quello che si snoda nel corso di sette secoli (XIII-XX), con una documentazione via via più ricca e circostanziata, nella quale il ricorso al documento e la sua trascrizione si mostrano indispensabili sussidi di un percorso che mostra il radicamento degli uomini sulla terra, in una regione in gran parte montuosa e calanchiva, in ogni caso acclivata, più favorevole alla pastorizia e allo sfruttamento delle risorse del bosco che all'agricoltura. Eppure vigne e campi di granglie si coltivano su questa terra, alla quale gli uomini sono legati con vincoli diversi: all'inizio quasi completamente centrati sull'enfiteusi, ossia sul conferimento perpetuo o di lunga durata di qualche pezzo di terra da parte del comune di San Marino o di istituzioni ecclesiastiche locali contro il corrispettivo di un canone fisso, in danaro o in natura, via via sostituita dal conferimento parziario dei suoli, basato sul sistema mezzadrile di ripartizione a metà di spese e raccolti. La mezzadria *sale* fin dal basso Medioevo sul monte Titano, proveniente da Serravalle, ossia dal versante riminese, ma anche dalla

segue in terza pagina di copertina

Valle di Sant'Anastasio e dall'Urbinate. Si hanno secoli di lunga convivenza tra enfiteusi o colonia parziaria, mentre dal tardo Cinquecento, accanto a forme di piccolo o grande affitto, appare con sicurezza la graduale affermazione della mezzadria, di insediamento lento, anche per le difficoltà pedologiche di appoderamento, legate alla giacitura montuosa dei suoli e alla parcellizzazione della proprietà. Ma l'Ottocento si può dire che per San Marino è il secolo della mezzadria e della sua codificazione, a partire dallo *Statuto agrario* del 1813, un *corpus* che definisce le clausole, evidentemente già in uso da tempo, di un rapporto che ha legato gli uomini allo sfruttamento delle risorse del territorio sino alla fine della seconda guerra mondiale, al *Vero Agricoltore*, un "trattato" di economia rurale, scritto dal poeta-contadino sammarinense Pietro Rossi. Nella "antica terra della libertà", le forme tradizionali dei rapporti agrari, in particolare il regime enfiteutico hanno conosciuto permanenze maggiori che altrove, fino al recente superamento della mezzadria, che anche a San Marino ha significato abbandono della terra e decollo di un terziario turistico-commerciale, prevalentemente stagionale.

Ivo Biagianti è ricercatore nella Università degli Studi di Siena (Arezzo) e in quella di San Marino

---

Richieste di informazioni sul CSSS vanno indirizzate alla  
Segreteria dello stesso, Università degli Studi,  
Contrada San Francesco, 4, 47031 Repubblica di  
San Marino, telefono 0549/882513 - fax 0549/882574.

Collana di studi storici diretta da Sergio Anselmi

Quaderni del Centro di Studi Storici Sammarinesi, n. 11

Collana diretta da Sergio Anselmi

Editing *Ada Antonietti*

© Centro di Studi Storici Sammarinesi, Università degli Studi della Repubblica di San Marino  
Finito di stampare dalla TECNOSTAMPA di Ostra Vetere (AN) nel maggio 1995

**La terra e gli uomini  
a San Marino**  
**Agricoltura e rapporti di produzione  
dal Medioevo al Novecento**

di  
**Ivo Biagianti**



**Quaderni del Centro di Studi Storici, n. 11  
1995**

# Sommario

<b>Introduzione</b>	p. 9
<b>Capitolo primo</b>	
<i>Un territorio tra Rimini e Montefeltro nelle investiture enfiteutiche durante il basso Medioevo</i>	22
1.1 Vescovi, abati e conferimenti di terra a San Marino, p. 22 - 1.2 Il contenuto dell'enfiteusi, p. 28 - 1.3 La normativa statutaria, p. 37	
<i>Appendice al capitolo primo</i>	
Alcuni contratti di enfiteusi, conservati nell'Archivio di Stato di San Marino	41
<b>Capitolo secondo</b>	
<i>Allevamento del bestiame fra patto di soccida e divieti statutari</i>	55
2.1 La soccida: una sorta di mezzadria sul bestiame, p. 55 - 2.2 Bestiame e casanolanti: un rapporto impossibile, p. 57	
<i>Appendice al capitolo secondo</i>	
Un contratto di soccida	61
<b>Capitolo terzo</b>	
<i>Conferimenti di terra tra enfiteusi e colonia</i>	63
3.1 Varietà delle forme contrattuali, p. 63 - 3.2 Gli statuti di Serravalle e la mezzadria, p. 67	
<i>Appendice al capitolo terzo</i>	
Primi contratti ad medietatem	73
<b>Capitolo quarto</b>	
<i>Lenta affermazione della mezzadria nell'età moderna</i>	75
4.1 La formazione della proprietà ecclesiastica, p. 75 - 4.2 Il patrimonio della Pieve e la sua amministrazione, p. 76 - 4.3 Dai beni della Pieve una pluralità di rapporti, p. 80 - 4.4 Piccolo e grande affitto tra Sette e Ottocento, p. 89	
<i>Appendice al capitolo quarto</i>	
Mezzadria impropria, affitti e ancora enfiteusi	92

**Capitolo quinto**

*Il regime fondiario nei beni del clero regolare* p. 95

5.1 I beni dei Francescani di San Marino e la pratica dei censi, p. 95 - 5.2 I Servi di Maria di Valdragone, p. 107

*Appendice al capitolo quinto*

Contratti di censo con garanzia su beni fondiari 111

**Capitolo sesto**

*Lo Statuto agrario del 1813* 114

6.1 La pratica agraria del riminese Antonio Battarra, p. 116 - 6.2 "L'agricoltura, arte la più antica, la più nobile, la più utile di ogni altra ...", p. 118 - 6.3 Il contratto colonico secondo lo Statuto agrario, p. 122

*Appendice al capitolo sesto*

Primi moduli a stampa per i contratti di mezzadria 128

**Capitolo settimo**

*Proprietari e contadini nell'Ottocento* 135

7.1 Stati delle anime e censimenti, p. 135 - 7.2 L'amministrazione di un'azienda agraria nella prima metà dell'Ottocento, p. 143 - 7.3 Pietro Rossi, un poeta-contadino, p. 154 - 7.4 Mezzadria e appoderamento nella seconda metà dell'Ottocento, p. 157

*Appendice al capitolo settimo*

Molteplicità contrattuali nell'Ottocento 172

**Capitolo ottavo**

*Il Novecento: dai nuovi patti agrari al superamento della mezzadria* 180

8.1 Socialisti, democratici e mondo rurale, p. 180 - 8.2 La cattedra ambulante di agricoltura, p. 183 - 8.3 I nuovi patti agrari nel primo dopoguerra e la restaurazione fascista, p. 186 - 8.4 Il patto colonico del 1945 e la crisi dell'agricoltura nel secondo dopoguerra, p. 195 - 8.5 Dalla mezzadria alla proprietà diretta-coltivatrice negli ultimi decenni, p. 201 - 8.6 La terra e l'uomo sul Titano: verso una nuova agricoltura?, p. 203

*Appendice al capitolo ottavo*

Gli ultimi patti agrari 205

**Capitolo nono**

*Considerazioni conclusive* 222

**English Summary**

228

**Indice degli antroponimi**

229

**Indice dei toponimi**

238