

Alberto Gabba

già ordinario di Estimo  
nell'Università di Roma "La Sapien-  
za" e nel Politecnico di Milano

Parole chiave: storia, bibliografia  
estimativa

## Sui fondamenti e i valori d'estimo nelle tavole eracleesi

The bases of evaluation that Niccoli proposed for the content of the Tables of Heraclea had been confirmed by the study of these texts advanced recently by Ghinatti. The values of estimation for the properties of the Temples of Dionysius and Athena are connected to the conditions of the lands, cultivations, leases and rents, so that the theory of Niccoli seems to find a precedent in these old documents.

---

Un richiamo di fondamenti d'estimo nelle tavole eracleesi venne fatto, sia pure in forma prudenziale per la loro antichità da Vittorio Niccoli nel 1889 nella prima edizione della *Bibliografia dell'estimo ordinario*<sup>1</sup>.

Il tema fu da lui ripreso nel 1902 nel *Saggio storico e bibliografico dell'agricoltura italiana dalle origini al 1900*, ravvisando nelle iscrizioni indizi di principi dell'estimo, ma ribadendo la mancanza di una traccia di "una analisi estimativa che riveli il metodo adoperato"<sup>2</sup>.

La lettura per intero delle tavole, possibile in quegli anni nel testo del Bertagnolli<sup>3</sup>, è stata recentemente riproposta in un saggio di analisi storica più documentato ad opera di Franco Ghinatti<sup>4</sup>.

Le due tavole bronzee eracleesi vennero rinvenute nel 1732 nell'alveo del torrente Calandrella-Cavone in località Acinapura, e ricevettero ben presto, una volta congiunte ed una anche ricomposta, una completa lettura; venne così individuato

---

<sup>1</sup> Vittorio Niccoli, *Bibliografia dell'estimo ordinario in Italia fino al 1856*, Drucker e Tedeschi, Verona-Padova, 1889, pp. 9 e seg.

<sup>2</sup> Vittorio Niccoli, *Saggio storico e bibliografico dell'agricoltura italiana dalle origini fino al 1900*, UTET, Torino, 1902, pp. 242 e seg.

<sup>3</sup> Carlo Bertagnolli, *Delle vicende dell'agricoltura in Italia, studio e note*, Firenze, Barbera, 1881, pp. 63-73.

<sup>4</sup> Arianna Uguzzoni, Franco Ghinatti, *Le tavole greche di Eraclea*, L'Erma di Bretschneider, Roma, 1868, Analisi storica, pp. 81 e seg.

il motivo della loro esecuzione, pressoché coeva, legato ad una occupazione illegale di terre dei templi di Dioniso ed Atena, in precedenza messe a disposizione dalla città.

L'argomento esposto nelle tavole concerne un evento che può notarsi ricorrente nel tempo: l'occupazione abusiva di terre, spesso pubbliche, che qui erano state dalla città destinate alla sovvenzione di locali santuari.

La natura, l'entità e la durata delle usurpazioni non potevano considerarsi lievi, in quanto avevano interessato percentuali significative delle aree stesse così destinate, sia in particolare di terreno coltivato, sia di terra incolta o di macchiatico, unitamente alla mancanza dei pagamenti dei canoni pattuiti.

La totale consistenza della chora<sup>5</sup> del dio Dioniso assommava prima del depauperamento a scheni quadri<sup>6</sup> 3320, di cui 1103 scheni quadri di terreno arativo pari al 33,22% e 2218 scheni quadri di macchia, terra incolta e querceto pari al 66,78%<sup>7</sup>.

Da questa area, suddivisa in quattro lotti di 847, 773, 850, 850, scheni quadri, disposti lungo il fiume Aciri e attraversati in parallelo al corso delle acque da due vie di differente sezione erano stati sottratti nel complesso scheni quadri 303,5 di terreno coltivato pari al 27,51% e scheni quadri 435 di macchia e bosco, pari al 19,61%.

L'occupazione abusiva interessava quindi una superficie di circa il 22,24% del complesso delle terre destinate al dio Dioniso.

Scorrendo il testo di questa tavola si nota come siano stati accertati con cura i dati elementari relativi ai quattro lotti, in cui era stato suddiviso, delimitato e confinato il terreno e come erano state distinte le colture e definite quelle perdute con i nomi dei contraenti e dei garanti e l'elenco delle precise condizioni convenute.

Con procedimenti processuali di trenta giorni i lotti furono recuperati e concessi in enfiteusi per 300 medimmi<sup>8</sup> all'anno, mentre con le restanti aree già in regolare conduzione si ottennero 410 medimmi e un caddice<sup>9</sup> l'anno.

La necessità di un efficace e pronto ripristino si era imposto ed era stato attuato con rapide procedure.

Considerata poi la natura delle terre e il loro modesto valore per la scarsa redditività, era possibile ottenerne un incremento solo con prolungati interventi di miglioramento mediante un contratto d'enfiteusi.

A seguito del motivo, che aveva provocato l'incisione delle tavole in tempi ravvicinati, ogni lotto veniva a ricevere dai medesimi tecnici e operatori di controllo un canone d'affitto che poteva presentare una sua pertinenza, anche se non in via esplicita, per il tipo e lo sviluppo di colture, per le condizioni in cui si trovava di scarso miglioramento attuato dagli occupanti o di diffuso abbandono, per le vicinanza presenti, le vie di comunicazione meno agevoli per i trasporti, le opere necessarie al ripristino delle coltivazioni agricole.

<sup>5</sup> Chora = appezzamento.

<sup>6</sup> Scheno = m 33,32; scheno quadro = m 33,32 per 33,32 = m<sup>2</sup>. 1110,5 = are 11,105.

<sup>7</sup> Vd. Aa.Vv., *Le tavole greche di Eraclea*, op. cit., pp. 163 e seg.

<sup>8</sup> Medimmo = l. 52,50.

<sup>9</sup> Caddice = l. 2,189.

Per queste situazioni il canone era corrisposto in un contratto di enfiteusi, un tipo di locazione a lungo termine, per lo più perpetua, con possibilità di trasmissione in eredità del fondo locato e di concedere a terzi il prelievo di quota dei prodotti, con il riconoscimento e la tutela dei diritti dell'affittuario.

Nelle clausole contrattuali erano previsti, oltre le normali condizioni d'affitto, il divieto del pascolo, di fare sepolture, di modificare le strade interne e i fossati, di tagliare piante, di variare lo stato dei terreni o provocare loro danneggiamenti.

Le garanzie nel contratto erano volte ad assicurare:

- l'integrità e la protezione del terreno da coltivazioni non ammesse,
- l'esclusione d'imposizione di ipoteche in ogni modo non consentibili,
- la fornitura di una malleveria, senza possibilità di contestazioni,
- la corresponsione di un certo canone annuale, "fisso e immutabile, non proporzionato al raccolto annuo", ma presupposto indispensabile per un miglioramento delle colture.

Sussisteva poi l'obbligo di miglioria consistente in:

- piantare almeno 10 scheni di viti per ogni lotto,
- piantare non meno di 4 piante d'ulivo per scheno di terreno idoneo,
- costruire un fabbricato rurale necessario per l'azienda.

Divieti e concessioni analoghe sono presenti ancora oggi nelle forme di consimili accordi, pur a distanza da più di 2400 anni; per quanto poi riguardava le pene per i trasgressori il richiamo alle leggi dello Stato appare una nota sufficiente.

Tenendo ferme le misure originali date dalle tavole e affiancandole i canoni convenuti e così ritraibili, pur stimati nel modo più convincente, ma pur sempre impreciso per i valori approssimati noti, è stata ottenuta la tabella in misure greche dei terreni di Dioniso con superfici totali e suddivise per colture e importi d'affitto.

Le argomentazioni fatte per giustificare questi ultimi valori unitari sono state motivate sia dalla presenza o meno del vigneto, pure messo a dimora dagli occupanti abusivi, sia dalla estensione del terreno fertile usufruibile dall'enfiteuta rispetto alle altre aree con colture meno pregiate ma pur ammesse e tutelate.

Nella valutazione dei terreni si deve poi considerare, con lo stato delle colture e la loro qualità presenti al momento della rilevazione, l'impegno al miglioramento da prodursi nel tempo, convenuto dall'enfiteuta unitamente alla piantagione di viti, ulivi, ed alla formazione di costruzioni rurali a fondo perduto.

Il divario di canoni con senso negativo presenti nella chora di Dioniso rispetto a quella di Atena è fuor di dubbio imputabile, oltre alle precedenti cause esposte, a questo genere di convenzione d'enfiteusi nell'impronta del carattere sacro, facilmente sostenibile in momenti di tensioni e mutazioni politiche.

Varie le pene per ogni genere di trasgressioni: dalla rescissione del contratto all'imposizione di multe, alla condanna penale per i più gravi reati con cause di danni.

Nella chora di Atena Poliade erano descritti due distinti appezzamenti: uno non era stato occupato abusivamente, di esso era indicata la superficie complessiva di 1750 scheni non definita con i dati particolari e senza la citazione dei contratti in

corso; l'altra area, di scheni 935 + 26 passi già usurpata, poi recuperata alla chora, era stata concessa con una nuova affittanza di durata quinquennale, molto probabilmente in uso in quella zona, come pure oggi presente, con un avvicendamento di due anni a cereali, due con coltivazioni foraggere, uno a terreno sovescio.

Oltre al rinnovo dell'affitto erano stabiliti la presentazione ai magistrati delle coltivazioni richieste ogni quindicennio, l'impegno del pagamento del canone convenuto e l'obbligo alla restituzione del fondo in condizioni inalterate rispetto al momento della sottoscrizione del contratto.

A questa area dovevano unirsi i terreni limitrofi al fiume Aciri, recuperati in forma di alluvioni.

Il terreno già usurpato era stato ripartito in 12 lotti di varia conformazione e colture; raggruppati per un totale di 935 scheni più 26 passi; in parti di essi figuravano vigneti, case, vie di lottizzazione e di comunicazione esterna.

Con questi lotti l'intero computo della chora di Atena Poliade assommava a scheni 2685 + 26 passi : la quota non usurpata era rappresentata dal 65,17% delle terre, quella recuperata dal 34,83%. In questo quadro la superficie arativa e a vigneto di questa seconda parte riconsegnata erano rispettivamente dell'89,09% e del 10,91%.

Per l'entità dei canoni dei singoli lotti, specificati nelle epigrafi, si osservano notevoli differenze negli antichi valori ascritti, pure ripetute in quelli espressi in misure moderne, riconosciute più attendibili. Il divario è ascrivibile all'esatto rapporto intercorrente tra queste due misurazioni, per le quali si opera un richiamo corrispondente "a processi ricostruttivi".

Resta con l'adozione delle misure antiche la discordanza delle tese moderne, dovute all'estensione, alla diversa fertilità naturale dei terreni e alle loro condizioni precarie presentate.

L'azione di recupero era stato il motivo centrale dell'intervento della polis, volto al miglioramento delle colture, in ispecie quelle a vigneto coltivate sui lotti usurpati; essa denotava la non breve durata della abusiva occupazione oltre a comprovare la effettiva mancanza o quanto meno la ridotta entità dei redditi pure per le quote rimaste in possesso dei templi in condizioni precarie per non dire di abbandono, con la necessità di un più lungo tempo per produrre frutti.

Le condizioni politiche, lo stato delle contese esterne ed interne alla città di Eraclea avevano certo influito su questo accadimento della sottrazione di beni pubblici anche con il disperdersi degli antichi limiti di proprietà andati dissueti e trascurati nella loro precisa e collocata definizione di possesso.

Ciò non giustificava certo l'atto di occupazione, ma denotava la estrema trascuratezza nella amministrazione di questi beni tanto da coinvolgere spesso parti occupate e porzioni non più integre ma trascurate, in stati di non consona o scadente coltivazione.

Nelle tavole eracleesi il riferimento estimativo è testimoniato dai contratti, documenti che riportano gli elementi sostanziali di quanto deciso e convenuto a seguito dell'indagine conoscitiva della situazione di fatto esistente in Eraclea, corredata dei dati economici indispensabili ad illustrare l'andamento dei valori di mercato dei beni e delle loro utilità.

Le condizioni apposte sono in effetti le norme usuali che figurano nei contratti delle affittanze agrarie e delle enfiteusi con la presenza di qualche maggiore vincolo causato dai disguidi occorsi al fine di escluderne esplicitamente la loro ripetitività.

La concordanza dei valori individuati con quelli del mondo greco dell'epoca trova una sostanziale conferma sia per la parte economica sia per quella delle unità di misura, pur accertate con qualche incertezza nei singoli riferimenti alle differenti età.

I parametri principali dell'estimo, costo e prezzo, sono rispettati, mantenuti e definiti mediante gli oneri richiesti ai coltivatori, o agli assegnatari, ed agli impegni con essi stretti, in una vigile cura, che impedisca un ritorno alle condizioni illegali, che si erano prodotte in un momento di calamità per la popolazione locale.

Sono pure rispettati lo scopo, il momento, le condizioni e i mezzi più idonei a ripristinare nel lungo termine una confacente redditività stimando le opere e il loro peso per la riqualificazione delle proprietà terriere, che vengono identificate nella loro estensione e nelle colture per lo più già assodate nel tempo trascorso.

Il riconoscimento avanzato dal Niccoli di fondamenti e di valori d'estimo nelle tavole eracleesi non trova ostacolo nella carenza di una esplicita dichiarazione del criterio prescelto, al quale oggi giorno la disciplina spesso ricorre per valore confermativo; nelle valutazioni eracleesi non figurava alcuna incertezza sul ricavo, che mostrava indici medi di produttività tecnica ed economica dei fondi e del lavoro nelle varie condizioni di affitto e di colture allora praticati.

Contratti di locazioni, che spesso, in campo enfiteutico, denotavano conduzioni di persone chiamate ad una opera comune, in cui doveva prevalere "l'equilibrio di interessi e di disposizioni d'animo d'ambo le parti dei contraenti"<sup>10</sup>.

Sul significato dell'azione estimativa nei testi di locazione eracleesi di terreni, il parere proposto dal Niccoli è da ritenersi giusto e validamente plausibile, in quanto in essi vige l'attenzione di valori di mercato esistenti in luogo in una giustificazione di criteri e metodi presenti in quell'epoca, e solo successivamente definiti con varie accentature.

Nel suo commento il Niccoli ha ravvisato l'anticipazione dei valori d'estimo allora presenti in una situazione locale bene corredata di dati elementari e definita negli scopi, così da fornire un completo quadro economico di realtà poderali eracleesi.

---

<sup>10</sup> Ildebrando Imberciadori, *Mezzadria classica toscana con documentazione inedita dal IX al XIV sec.* Presentazione di Arrigo Serpieri, Firenze, Vallecchi, 1951.