









COMMUNAL REAL PROPERTY IN DUBROVNIK - SCHEMATIC OVERVIEW, MID-15TH CENTURY

COMMUNAL BUILDING PLOTS WITH PRIVATE HOUSES

[chase di spitalia persone ... che pagano al comun per lo teren]

-  Building plots in fifteen streets above Prijeki street
[de ladi de San Nicholo disopra de via lunga]
-  Building plots in Slavčića street, previously owned by S. di Benesca *[li terreni nella ruga di Slavçe li quali fono di S. di Benesca... li quali fo tolti ...in MCCCCXX]*
-  Building plots at the top of Tenth and Eleventh Street, previously owned by Nicholas de Marino de Goçe *[li terreni tolti per lo comun da ser Nichola de ser Marino de Goçe in 1424]*

COMMUNAL HOUSES *[chase del chomun de Ragusa dentro la çita]*

-  Houses with shops on the southern street front of Placa
[in Piaça per meço la logia; primo scoglio (I) - undecimo scoglio (XI)]
-  Houses with shops on the northern street front of Placa *[l'altro ladi dila Piaça, di ladi di monte, caxe e staçon guardano inverso pellago; primo scoglio (1) - sexto scoglio (6)]*
-  Houses and shops west of Sponza *[case e staçon del comun in la via de oresi, in la prima via driedo li oresi/via deli fabri, in terça via, in la quarta ruga, in la quinta ruga]*
-  ZONES / BLOCKS PARTLY OWNED BY INDIVIDUALS, PARTLY BY THE COMMUNE
-  CHURCHES - POINTS OF REFERENCE:
A - San Nicholo, B - Chiesa de sancti Petri, Laurenti et Andree, C - San Francescho

THE BOOKS OF COMMUNAL REAL PROPERTY AND THE SYSTEM OF RENT OF THE DUBROVNIK REPUBLIC

Summary

The practice of letting communal land and buildings on lease marked much of the history of the city of Dubrovnik itself as well as its Republic. Established by the end of the thirteenth and beginning of the fourteenth century, the system of communal rent saw but minor alterations in the period before the Great Earthquake of 1667, surviving *mutatis mutandis* until the fall of the Republic.

The early progress of Dubrovnik's (communal) real property fund was closely related to the city's coherent planning and development policy of the latter half of the thirteenth century. The construction of the new northern city walls embraced fairly vast spaces of the former suburban areas that had been mainly common or municipal property. Intended for private residential use, the land was divided up into plots and leased to individuals interested in building their own houses. The commune also owned land which, following the city's growth, would soon constitute the urban centre – along the Placa and in the zone between the Placa and Prijeki. In the course of the fourteenth and fifteenth centuries the rent gained in value through a systematic and planned construction of buildings for residential and commercial purposes, the so-called *case del comun* (communal houses). Although, in due course, the complex of communal properties tended to expand and include land and buildings outside the city walls, the communal houses in the central and plots in the northern part of the city remained the bulk of the city's real property in terms of size and rent potentials.

The system of letting communal properties and collecting rent was known in medieval Dubrovnik as *affitti del comun*. The government's aim to administer the communal property fund and control the collecting of rent resulted in establishing the books of communal real property, published integrally in this edition.

The books of communal real property were official registers, periodically revised complete inventories of communal land—that is, plots, dwellings and stores, providing evidence on their holders—tenants paying annual rent. The

series of books of communal properties consists of five units (today bound in four volumes of the series XII. *Cathasthicum* of the Dubrovnik State Archives) which, according to the date of their origin and the century of usage, cover a period of almost 450 years.

Book I (K–1) – *Liber de introitibus stacionum et territoriorum comunis* (State Archives of Dubrovnik, hereafter: DAD, ser. XII. *Cathasthicum*, vol. 1, ff. 19)

The oldest extant book of communal properties and rent (K–1) was begun in 1286. Its two modest volumes consist of 18 leaves. The book opens with a list of lessees holding 18 butcher stalls and the pertaining space (*Territoria in quibus sunt beccarie* on ff. 1r–2v), granted for a period of one year to the best bidders at an auction held in 1286. The next section (ff. 3r–4v) called *Alia territoria comunis et scriptas tabulas stacionum* contains the names of owners/holders of the 32 (later 42) market stalls in public urban spaces, giving details on the size of certain stalls as well as the annual rent settled at an auction. At the time of the book's establishment, under the heading *Staciones* (f. 5r) only one shop was entered, followed by two premises noted down as *domus et stacione*, and lastly, eight stalls, presumably installed in the city centre, the evidence on them being quite obscure.

The central and most extensive section of the book (ff. 5v–16r) entitled *Incipit burgus ad annos XV* contains a list of plot holders, i.e., owners of about 180 dwellings erected on communal land within the city. Although not clearly demarcated at the time, the area known as *burgus* no doubt included the entire space north of the ancient city walls incorporated into the city in the thirteenth century (*burgus* of St Blaise, *burgus* of St Nicholas). Leaves 16v and 17r contain evidence on the houses erected on private land, parts of which were subsequently claimed by the commune. Consequently, it was decided that their owners were to pay the annual rent. As these houses were mainly rented, beside the name of the owner stands that of the tenant as well. This list concludes the book's section written out during 1286, i.e., the date of its origin. Further, leaves 17v and 18r contain entries on certain properties outside the earlier mentioned groups (city dwellings and stores) which the government decided to let at a later date (1289, 1290 and 1291). Leaf 17v contains the names of eight owners of sheds built on communal land overlooking Rijeka dubrovačka, who were also liable to the payment of annual rent. At the bottom of leaves 18v and 19r are the entries of nine houses built on communal land and specified as new.

The last dated entry was made on the day of the Assumption of 1291, while *terminus post quem non* for the century of its usage was most likely the Great

Fire of 1296. It is quite certain that separate registers of tenants arranged by the type of rent had been kept even earlier, but it is less likely that they existed in the form of official registers. However, the fact that the book was started in the ninth decade of the thirteenth century, period of an overall organisation of communal administration with professional staff (beginning with Chancellor Thomasinus de Savere) is more that sheer coincidence. Thus the assumption that *Liber* from 1286 was the first official register recording the administration of communal properties and rent collecting seems quite plausible.

The structure of the 1286 book, but also its systematisation and the method of data entry were employed in the next volume as well as in the rest of the series. Communal properties were itemised not only by spatial distribution but fiscally as well, tenants/lease holders being arranged by the period and terms of lease into two main categories: holders of stores and market stalls in the central, commercially most attractive city zone (rented for shorter periods of time at auctions) on the one hand, and owners of the houses built on communal land under the lease term of 15 years. Lastly, it should be emphasised that the book from 1286 had already registered the outlying farmland in Rijeka dubrovačka as part of communal property fund.

The gap between the last decade of the thirteenth century (date of the last entries in the book of 1286) and 1382 (establishment of the next extant book) may primarily be accounted by an unstable and varying character of communal properties in the fourteenth century, but also by the dynamic growth and changes within the fund's structure and the rent system over the period. The fact that two Great Fires mark the beginning and the end of the gap speaks for itself. The fire of 1296 destroyed the urban fabric—that is, the buildings on communal land recorded in the 1286 book, whereas the starting of the register in 1382 may be interpreted as a most direct result of the significant changes in commune's construction and development policy following the fire of 1370.

By confirming that the conflagration had virtually destroyed the entire burgus and most of the old town (*ortus est ignis ... qui fere totum burgum et maiorem partem civitatis antique incendio consumavit*), in its decision of 23 September 1296, less than two months after the disaster, the Major Council came forward with a plan for the city's rebuilding. The new provisions mainly concerned the reconstruction of the communal urban complexes which, built of wood, were completely destroyed in the fire. The plan zone was enlarged and included the area north of the Placa, below and above Prijeki street. The shaping of the then urban structure was based on the most advanced model of contemporary urban planning: houses were to be built in the so-called 'double

rows', on plots 3 fathoms (ca. 6 m) in depth, accessible from the street only divided by streets (*ruge*), 10 spans (ca. 2,5 m) wide.

In order to secure a proper reconstruction of the dwelling zone and replace wooden houses after the disastrous fire of 1370, the city authorities allowed the tenants of the plots owned by the commune to build houses of stone. Stimulative measures were introduced shortly after the fire. Anyone willing to build a house—solid or dry stonework—(*domos de muro vel de macerie*) on communal land within a period of two years would be exempt from paying a ten-year tenancy, after which the lease would not exceed the amount he had been paying before the fire. The owners of the post-fire stone houses in the area of Prijeko—that is, area above the street of St Nicholas, were granted the plots on lease *in perpetuum*.

Book II (K-2) – “*Libro delli terreni et delli afficti delli terreni del comun de Ragusa, del borgo sopra la via et della Plaça*” /fragment (DAD, ser. XII. Cathasticum, vol. 11, ff. 8)

Judging by its appearance (parchment codex, script), the book of communal properties from 1382 (K-2), of which only an opening fragment has survived, resembled other important official books of the Ragusan commune. Its contents are described in the first sentence of the introductory chapter: *Questo e lo libro delli terreni et delli afficti delli terreni del comun de Ragusa del borgo sopra la via et della Placa in lo qual se contene chi tene quelli terreni et case et quanti passi sono et quanto pagano*. The preserved first fascicule (8 leaves) comprises a list of houses on communal land in the north-east part of the city, or in almost five (out of fifteen) streets (*ruge*) that ran from Prijeki towards the northern city walls. The order in which the streets were registered—from east to west (*a levante versus ponentem*)—that is, from the Church of St Nicholas towards the Franciscan complex—was, judging by the formulation *secondo usança antiga* in the introduction, an practice of earlier date. Under street headings were the names of the current plot tenants entered from the street's bottom to the top—that is, mounting from south to north (*de pellago inverso monte*) and from the eastern to the western side of the street. Data includes the name of the owner, dimension of the facade or plot, as well as the annual rent. Remarks concerning the changes (mainly undated) were added into the spacings at a later date. The last dated entry in the preserved part of the book was made in 1392. The likelihood is that the book remained in continuous use over thirty years, until 1417, when a new volume was begun.

Book III (K-3) – “*Tute le chase del comun de Ragusa e tereni e fitti che apertien al ditto comun*” (DAD, ser. XII. Cathasthicum, vol. 11, ff. 88)

The register of communal properties from 1417 (K-3) has survived in its entirety. Given the contents and appearance, it shows a striking resemblance to the extant fragment of the 1382 volume. It also opens with an inventory of the houses in fifteen streets above Prijeki street whose owners paid rent for communal plots (*Chase di spicial persone de ladi de San Nicolo disopra de via lunga che paga al comun per lo teren*, ff. 1r–31v). The following section (*Tereni fuora de la terra*, ff. 33r–34v) includes tenants of communal land outside the city; registered first is the agricultural land in Rijeka dubrovačka (*in Umbla*), and then collectively the plots rented to brick and tile makers in Župa. The book also contains a list of public buildings standing between the Rector’s Palace and the salt warehouses above the Church of St Nicholas (*Chase del chomun le qual non pagano fito e tien se per chomun*, ff. 35v–36r).

The central section of the book concerns the most lucrative estate—communal houses located in the city centre (*chase del chomune de Ragusa dentro la çita*). First entered were the communal houses in blocks (*schogli*) along the southern frontage of the Placa (ff. 37r–43r), from the first block next to Luža to the eleventh opposite the Franciscan church; some of the last blocks (designated VII–IX) included private houses, the owners of which paid communal rent for the plot only. These are followed by six uniformly patterned blocks of communal houses (each consisting of four units, i. e. dwellings with stores in the basement) on the northern side of the Placa, constructed between an inn (formerly on the site of the western wing of today’s Sponza) and the Church of SS Peter, Lawrence and Andrew (Petilovrijenci; ff. 43r–45v).

The zone between the Placa and Prijeki street was divided into two sections. The plots and houses in the western section—in the streets between the Franciscan Monastery and the Church of Petilovrijenci (on ff. 45v–47v)—were either private or communal property, each case being carefully specified (rent for the house or land). (Double) rows of communal houses with shops in the basement follow in the eastern section of the zone—that is, in the streets between the Church of Petilovrijenci and Sponza—bounded to the north by Prijeki and to the south by a narrow street running behind the blocks of communal houses on the Placa. The entries under the heading *Casa e staçon del comun in la via deli orexi cominça de la Piaça e va verso monte* (ff. 48r–50v) included the units in Zlatarska street: seven shops on the eastern side of the street, below the inn (*la chasa granda del comun zoe la hostaria*) as well as ten shops and four houses above them on the western side of the

street. The houses with shops in the second street from Sponza or the first to Zlatarska street, today's Kovačka (*Chase e staçon del comun in la prima via driedo li orexi*; ff. 50v–53r), are specified as recently built, probably not long before 1417. Eight shops on the western side of Kovačka street represent the last complex entered into the book at the time of its establishment.

The remaining blank leaves of the codex were intended and filled with the data on the additions to communal property—that is, subsequently built houses. In the early October of 1423, the recently completed houses on the western side of Kovačka and the houses with shops on the eastern side of the third street from Sponza (today Žudioska street) were rented for the first time (ff. 53r–55r). Folios 55v–57v contain two shorter inventories of the houses located in the northernmost part of the sexterium of St Nicholas, added to the communal fund in the 1420s; here sited were the last private plots in this part of the city. The site located in Slavčića street (*ruga de Slavçe*) was the property of Šimun de Benessa, over which, *per bando di suo fallo*, the commune declared its ownership in 1420. The plots at the top of Tenth and Eleventh street (today Nalješkovićeve and Antuninska), formerly the property of Nicholas de Marino de Goçe, were entered into the register as communal fund from 1424.

The next section (ff. 57v–62r) includes miscellaneous properties added to communal property from 1425 onwards. Apart from certain buildings within the city walls (new communal houses with shops in the Third, Fourth and Fifth street west of Sponza) and a house adjoining the mills in Rijeka dubrovačka, here entered are the communal industrial facilities in Pile—textile, dyer's and glass workshops (*casa grande dove si fa l'arte della lana, casa grande della tentoria, una chasa del comun ... dovesse faseva li vitri*)—from the 1420s rented to the highest bidder. Following the 12 blank leaves intended for the eventual additions is an inventory of communal land at Stonski Rat (today Pelješac peninsula; ff. 76r–83r), which included arable land granted to individuals in 1335, upon the acquisition of this territory. Years of neglect spurred the authorities to declare this land communal in 1434, and to rent it out to individuals for an indeterminate period and annual payment.

The book from 1417 is being concluded with an inventory of 48 communal plots within the walls of the town of Ston (on ff. 84r–87r), whose holders were to pay annual rent to the Ragusan commune (*Li affitti de tereni del comun in Stagno*) in accordance with the decision of the Major Council of 1434.

For all buildings rented *ad tempus* (communal houses and workshops in Pile) data on the auction result (lessee's name and the rental) were regularly

entered at the beginning of every five-year tenancy cycle (1419, 1424, 1429, 1434, 1439 and 1444). Rare changes concerning the status of property rented *in perpetuum* (plots in the city and land outside it) were entered accordingly and were generally related to the names of new lessees or changes in cadastral status (joining of two plots for the purpose of house construction), since the initially determined (guaranteed) annual rentals were not subject to change. The book was in use for about thirty years. The last dated entry was made in February 1449.

Book IV (K-4) – “*Tute le chase del comun de Ragusa e tereni e fiti che apertien al ditto comun*” (DAD, ser. XII. Cathasthicum, vol. 10, ff. 85)

The basic structure (headings and terms specifying particular items) of the 1449 book (K-4) has been copied directly from the previous book from 1417. Entries made in five-year intervals follow, dated 1454, 1459 and 1464. In 1464 the property was rented on one-year basis, as it was not until 1468 that the next auction was organised. Lease was then declared to last only for three subsequent years. The auction held in 1471 marked the last full cycle of rent evidenced in this book.

A comparison between this and the previous book shows that the list of property let out by the commune is but modestly longer. Ragusan communal property climaxed in size in the mid-fifteenth century, but was soon to experience a first serious reduction: in 1463, in fear of Turkish invasion, all communal buildings in western suburb Pile were pulled down; the last evidence on their lease dates from 1460. Dated entries in Book IV were made between 1449 and 1478, the register itself being in use until 1481.

Book V (K-5) – “*Tute le chase del comun de Ragusi e tereni e fiti che apertinien al ditto comun*” (DAD, ser. XII. Cathasthicum, vol. 4, ff. 155)

The last in the series of communal real property registers (K-5) was established in 1481. Its size and volume by far exceeds the previous books, testifying primarily to the government’s intention of keeping it over a considerably longer period of time. Unlike its predecessors which usually covered thirty-year spans, the space left for additions in Book V easily accommodated the next two centuries—that is, until the Great Earthquake in 1667.

The evidence of real property in the 1481 book was based on a new exhaustive listing of all the properties and current occupants. The arrangement of the main property complexes follows the earlier established pattern, but the

buildings that were added to the fund after 1417 were finally classified into corresponding spatial contexts. The book opens with a list of the owners of private houses on communal building plots. Those in fifteen streets above Prijeki (ff. 1r–25r) are followed by the houses in Slavčića street (f. 26), then in the streets below Prijeki, west of the Church of Petilovrijenci (ff. 26v–27v), as well as private houses on communal plots lining the south side of the Placa, between Široka (*via larga*) and the last block (opposite the Great Fountain; ff. 27v–28v). Lastly come several communal plots and/or houses in other parts of the city—on the Placa, Pustijerna, near the monastery of St Mary, and in the vicinity of St Andrew (ff. 28v–29r). All of the properties listed in the first part of the book, including land in Rijeka dubrovačka and Župa (ff. 29v–30v), were rented *in perpetuum*.

Following a few blank leaves, f. 33r marks a section including real property leased *ad tempus*. Traditionally, first come the entries concerning communal houses located in the blocks south of the Placa, from the first (next to Luža) to the eleventh block opposite the monastery of St Clare (ff. 33r–53r), then the houses in the six blocks of the northern Placa frontage, between Sponza and the Church of Petilovrijenci (ff. 53v–63r), and finally, several houses in the streets between the Church of Petilovrijenci and the Franciscan Monastery (ff. 63v–64v). These are followed by communal houses with shops laid in rows in the streets west of Sponza: Zlatarska (*via de oresi*; ff. 66r–76r), Kovačka (*via deli fabri*; ff. 76v–88r), Lojarska (Žudioska; ff. 88v–100r), Dropčeva (ff. 100v–106r), Boškovićeve (ff. 106v–107r) and a number of buildings in other parts of the city (ff. 107v–109v).

The section of the book written out at the time of its establishment concludes with the entries on agricultural lands at Stonski Rat (leased in 1434, but copied from the previous book; ff. 113r–121r), providing no record on the land in the town of Ston. Data on the urban houses and constructions outside the city that were subsequently added to the fund were entered beginning with 1492 and f. 122r.

The evidence recorded in the 1481 book affords a valuable insight into the changes of the real property fund during the sixteenth and seventeenth century. In the sixteenth century, the size of communal real property was reduced by a number of premises in the city's inner heart. Income rendered from the lease of the shops on the east side of Zlatarska street was no longer entered in the 1520s, since the site was reconstructed and shops replaced by the western wing of new Sponza building. Evidence on the lease of four communal houses (with the pertaining shops) in Lojarska (Žudioska) street was last recorded in 1541. Having decided to establish a ghetto there, the premises were leased to

the Jewish community in 1546. In the course of the sixteenth century, the ghetto was enlarged with some of the adjoining buildings. Lease arrangements between Jewish community and Ragusan authorities were subject to special regulations, the rent being recorded under Customs income. Similar to the earlier period, sixteenth and seventeenth centuries also witnessed real property additions in and outside the city, their term of rent varying in duration. Folios 127v–130v contain entries on glass-maker's cottage in Pile, a house at Poljana, a house near the Church of St Stephen at Pustijerna, a house with two stores on the Placa near the Franciscan Monastery, a cottage with a garden near Danče, etc.

In accordance with the decisions passed, the book from 1481 also contains the data on two groups of properties new to the communal fund: from 1520 on the real property owned by the city Orphanage (*Affitti del hospedal dela misericordia*; ff. 124v–126r), and from 1627 on the real property legated to the state by the late Antonio Menze (ff. 131v–136v).

The verso of leaf 138 (f. 138v) contains *Tavola deli afficti che se pagano al comun di Ragusi*, a specific table of contents compiled in the seventeenth century.

The earthquake that struck Dubrovnik on 6 April 1667 and the fires following it totally destroyed the most valuable communal property—the Placa houses with stores. Their destruction disrupted the model of record-keeping established in 1382.

The reconstruction of the city in the aftermath of the earthquake and fire began with the rebuilding of the communal houses on the Placa. As far as the circumstances allowed, rebuilding was accompanied by the restoration of the lease system. Yet, nothing was the same after the earthquake. The overall expenditure arising from the reconstruction of the urban layout and the buildings in the central city zone surpassed by far the community's financial potentials. Thus the government decided to sell most of the reconstructed houses in order to accumulate the means for other priorities—rebuilding of the most important public and ecclesiastical institutions.

The extent and severity of the City's earthquake and fire damage in 1667 was such that the use of the register from 1481 (in the former manner) became virtually impossible. Yet, the remaining blank leaves of the section bearing original pagination and the subsequently added volumes from 1670 onward were filled with evidence on the completion and lease of the fully rebuilt houses north and south of the Placa and in the row opposite to the Rector's Palace (Pred Dvorom). New communal houses were, customarily, leased on a

term of five years. The last (incomplete) entry into the fifth book of communal properties was made on 10 May 1722, on fol. 154v.

The main register of communal properties and rent in the eighteenth century was kept in the books of rent (*Libri afflictuum*), filed in the homonymous series (# 47) the State Archives of Dubrovnik. They provide valuable insight into the most important feature of the contemporary property fund: reduction of the rent value on properties within the city walls (which mainly consisted of land sites as in the fund's early days), along with a regular growth of extramural property, the owners of which had died out.

Despite considerable changes and significant transformation of the fund's structure, the system of communal rent managed to survive until the nineteenth century, outliving the Republic by several years. The last entry in the current book of the series *Libri afflictuum* was recorded on 8 February 1811 in accordance with Marshal Marmont's order of 13 July 1810. The decision on the revocation of communal rent was directly associated to the introduction of a new system of public revenues during French administration.

Abbreviations

pp. , ipp, ypp.	perperus / perpero etc.
g., gs, gss.	grossus / grosso etc.
p.	parvulus / piccolo etc.
duc.	ducatus / ducato etc.
sc.	scutus / scudo etc.
ps., pss.	passus / passo etc.
pl.	palmus / palmo etc.
br.	brazo etc.

Editor's marks

....	lacuna in the original text
[]	text in rasura
[...]	illegible or erased parts of text
< >	interpolated by editors
[]	text subsequently added to to the original text
(<i>cancell.</i>)	crossed out in the original text
(<i>in mg.</i>)	text in the margin

translated by Vesna Baće

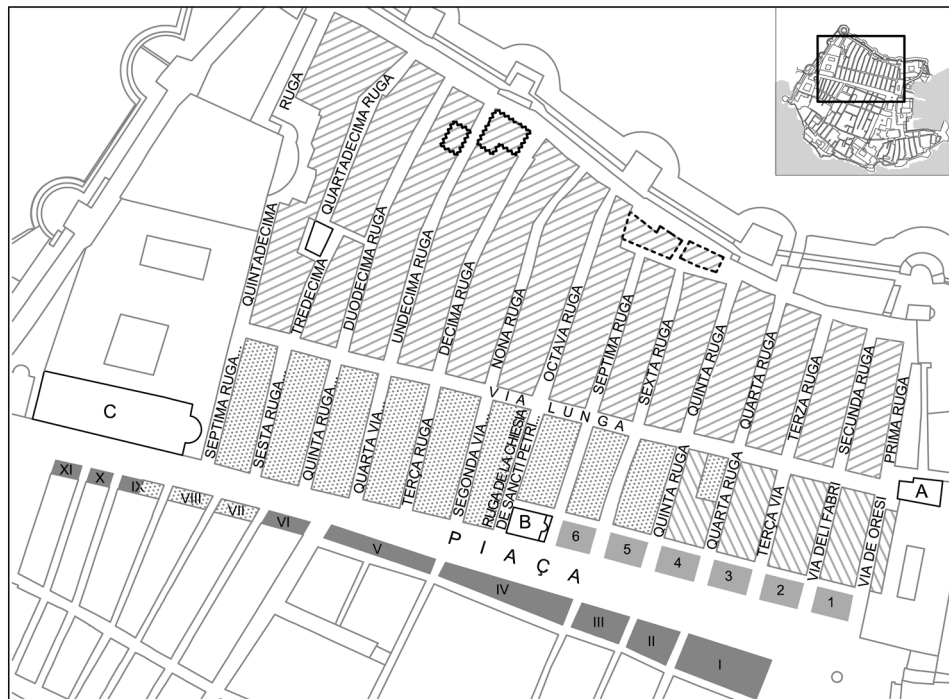
I LIBRI DEGLI BENI COMUNALI E IL SISTEMA DEGLI AFFITTI DELLA REPUBBLICA DI RAGUSA

Riassunto

Il sistema degli affitti di immobili – parcelle, fondi edificabili ed edifici – di proprietà del Comune rappresenta un fenomeno particolarmente longevo della storia ragusea e della Repubblica di Ragusa. Questo sistema – impostato verso la fine del Duecento, perfezionato nel Trecento e conservatosi, subendo appena lievi modifiche, fino al catastrofico terremoto del 1667 che ridusse gran parte della città in macerie e cenere – sopravvivrà *mutatis mutandis* fino all’inizio del XIX sec. – cioè la caduta della Repubblica.




La creazione del patrimonio immobiliare comunale è legata allo sviluppo programmato della Città avvenuto nella seconda metà del XIII sec. Grazie alla costruzione del tratto settentrionale delle mura cittadine, in essa vengono racchiuse vaste aree dei borghi in proprietà collettiva, cioè comunale. Avendole destinate all’edilizia individuale, le autorità decidono di suddividerle in lotti e darle in affitto alle persone interessate alla costruzione di case. Il Comune, inoltre, possedeva i terreni – lungo la via Placa (oggi conosciuta anche come Stradun/Stradone) e nella zona situata tra la Placa e la via Prijeki (*via lunga*) – i quali dopo l’ingrandimento della città, avvenuto nel Duecento, si sarebbero trovati proprio nel suo pieno centro. Nel corso del Trecento e del Quattrocento il valore di rendita di questo patrimonio immobiliare è stato incrementato in seguito alla costruzione programmata e pianificata di edifici per uso abitativo e commerciale da locare, cosiddette *case del comun*. Benché, col tempo, sarebbero entrate a far parte del patrimonio fondiario del comune anche diverse costruzioni e terreni siti fuori le mura cittadine, le case comunali del centro e le parcelle edificabili nella parte settentrionale della città rimarranno sicuramente la sua parte più importante in termini di numero e potenziale di rendita.

Il sistema delle affittanze degli immobili di proprietà e della riscossione dei relativi compensi, nella Dubrovnik medioevale viene definito con il termine *affitti del comun*. Allo scopo di poter amministrare questi beni immobili e gestirne la riscossione degli affitti le autorità comunali fecero compilare tutta una serie di registri, i cosiddetti libri degli immobili, che qui pubblichiamo integralmente.








BENI COMUNALI NELLA CITTÀ DI RAGUSA - SCHEMA DEI GRUPPI PRINCIPALI, CA. 1450

TERRENI DI CASE CUI PROPRIETARI PAGAVANO AL COMUNE PER L'UTILIZZO DELLE PARCELLE [*chase di spital persone ... che pagano al comun per lo teren*]

-  Case nelle quindici vie appartenenti alla zona soprastante via Prijeki [*de ladi de San Nicholo di sopra de via lunga*]
-  Case in via di Slavçe, fino 1420 proprietà S. di Benesca [*li terreni nela ruga di Slavçe li quali forno di S. di Benesca... li quali fo tolti ...in MCCCCXX*]
-  Case in Decima e Undecima via, fino 1424 proprietà di Nicolò de Marino de Goçe [*li terreni tolti per lo comun da ser Nichola de ser Marino de Goçe in 1424*]

LE CASE COMMUNALI [*chase del chomun de Ragusa dentro la çita*]

-  Le case con botteghe lungo il prospetto meridionale della Placa [*in Piaça per meço la logia; primo scoglio (I) - undecimo scoglio (XI)*]
-  Le case con botteghe lungo il prospetto settentrionale della Placa [*l'altro ladi di la Piaça, di ladi di monte, caxe e staçon guardano inverso pellago; primo scoglio (1) - sexto scoglio (6)*]
-  Le case e botteghe nelle vie a ovest di Sponza [*case e staçon del comun in la via de oresi, in via deli fabri, in terça via, in la quarta ruga, in la quinta ruga*]
-  ZONE / ISOLATI A PROPRIETÀ MISTA
-  CHIESE - PUNTI DI RIFERIMENTO
A - San Nicholo, B - Chiesa de sancti Petri, Laurenti et Andree, C - San Francescho

I registri ragusei di immobili comunali furono degli inventari completi (*matricola*), aggiornati periodicamente, di terreni (ossia parcelle edificabili), case e botteghe in cui venivano annotati i locatori (di solito per un periodo di cinque anni) e l'ammontare del compenso annuo dovuto. In base ai dati nei libri degli immobili venivano poi redatti dei libri contabili con i bilanci annuali degli incassi, cosiddetti *libri affictuum*. I fascicoli conservatisi – a partire dal 1590 in poi – della serie *Libri affictuum* oggi si trovano raccolti nell'omonima serie (XLVII) dell'Archivio di Stato di Dubrovnik (Državni arhiv u Dubrovniku, sigla DAD). Invece, i registri dei immobili superstiti corrono dal 1286 in poi.

La collezione dei registri degli immobili del comune è composta da cinque unità (oggi rilegate in quattro libri facenti parte della serie XII, denominata *Cathasthicum* conservata presso l'Archivio di Stato di Dubrovnik) che per la loro compilazione ed utilizzo abbracciano un lasso di tempo che sfiora quattro secoli e mezzo.

(K-1) – *Liber de introitibus stacionum et territoriorum comunis* (DAD, ser. XII – *Cathasthicum*, vol. 1, ff. 19)

Il più antico libro degli immobili e degli affitti del comune conservatosi finora fu istituito nel 1286. Questo codice di ridotte dimensioni – conta appena due fascioletti, in tutto 18 fogli, – nella sua parte iniziale (ff. 1r-2v) riporta l'elenco dei concessionari dell'area sulla quale erano posti diciotto banchi per la vendita della carne (*Territoria in quibus sunt beccarie*), i quali furono stati assegnati per un anno ai migliori offerenti nel corso dell'asta pubblica tenutasi il 10 ottobre 1286.

La successiva sezione (ff. 3r-4v), intitolata *Alia territoria comunis et scriptas tabulas stacionum*, vede raggruppati i proprietari e/o semplici utenti dei banchi posti negli spazi pubblici cittadini. Accanto ai nomi dei concessionari sono annotate le dimensioni dei singoli banchi e l'ammontare del compenso annuo stabilito durante l'asta. I dati originariamente registrati presentano sovente delle correzioni posteriori.

Sotto la voce *Staciones* (f. 5r), all'epoca dell'istituzione del registro è iscritta appena una bottega (*stacione*), alla quale più tardi vengono aggiunte due unità definite come *domus et stacione*, ed in fine, altri otto banchi. Per questi ultimi non viene menzionata la relativa asta, né la durata dell'affitto. Senza alcun dubbio essi erano collocati all'aperto, nella zona centrale della città, ma il registro non fornisce altre informazioni in merito. Alcuni di questi banchi, a quanto sembra, dovevano essere delle costruzioni indipendenti, e certi altri (a

giudicare dal nome *tabula de staçone*) si trovavano verosimilmente davanti alle botteghe, ovvero davanti alle case di proprietà privata. I canoni relativamente contenuti di questi banchi – se comparati ai compensi annuali per i banchi dei macellai (*beccarie*) – andrebbero a corroborare quest'ipotesi.

La parte centrale, nonché la più consistente, del libro (ff. 5v–16r) intitolata *Incipit burgus ad annos XV*, contiene l'elenco degli assegnatari delle parcelle edificabili, ossia proprietari dei circa centoottanta edifici di uso abitativo costruiti sul terreno comunale all'interno delle mura cittadine. Siccome questa sezione porta la data del 1 gennaio 1282, siamo tentati di ipotizzare che in essa fu incorporato uno degli inventari antecedenti che non ci sono pervenuti. Il termine *burgus* in questo caso abbraccia tutti i terreni a nord delle vecchie mura cittadine che nel Duecento entrarono a far parte della città (Borgo San Biagio, Borgo San Nicola).

Sui fogli 16v e 17r troviamo una decina di case originariamente costruite su terreni privati per le quali è stato stabilito che col tempo sconfinarono, usurpando il terreno comunale, per cui un'apposita sentenza dispose che anche i loro proprietari dovevano pagare dei compensi annuali; accanto ai nomi dei proprietari vennero annotati anche i locatari. Con questa sezione termina la parte del registro compilato entro il 1286, cioè nel periodo in cui fu istituito.

Nel prosieguo, ff. 17 e 18, sono registrati i dati relativi ai singoli immobili rimasti fuori delle categorie precedentemente citate che le autorità comunali decidono di affittare negli anni a seguire (nel 1289, nel 1290, nel 1291).

Il foglio 17v riporta i nomi di otto proprietari di capanne costruite sui terreni comunali sopra la zona di Rijeka dubrovačka / Ombla tenuti anch'essi a pagare al Comune l'affitto annuale. In fondo ai fogli 18v e 19r (all'interno dell'ultima pagina che fa da copertina) è iscritta una sequenza di nove case nuove, accanto al nome del proprietario.

La più recente iscrizione datata è stata fatta nel 1291 il giorno dell'Assunta, mentre il grande incendio del 1296, con ogni probabilità, segna il *terminus post quem non* per quanto riguarda la validità e l'utilizzo del presente libro.

L'analisi del contenuto del libro istituito nel 1286 porta alla conclusione che il sistema degli affitti del comune alla fine del XIII sec. non prevedeva solamente il pagamento di affitti per l'utilizzo degli immobili del comune in senso stretto (terreni edificabili e case), ma anche per l'utilizzo degli spazi pubblici (su cui venivano posti i banchi dei venditori e macellai). Inoltre, è indubbio che anche prima di questa data venissero compilate delle liste per le singole categorie di utenti, – come quella dei proprietari delle case erette sulle parcelle comunali del *burgus* del 1282 – ma è difficile credere che

avessero forma di libri ufficiali. Il fatto che il libro risalga alla nona decade del Duecento, il periodo in cui l'amministrazione e la cancelleria comunale subirono una profonda trasformazione, e che fu ideato e compilato proprio dal principale fautore di questa riforma, il cancelliere Thomasinus de Savere, a nostro parere non sono delle mere coincidenze. La conclusione che il *Liber* del 1286 sia stato davvero il primo registro ufficiale per l'amministrazione e la gestione degli immobili comunali e la riscossione delle relative affittanze, ci sembra alquanto plausibile.

Per la sua struttura ed il modo di registrare i dati *Liber de introitibus stacionum et territoriorum comunis* del 1286 si differenzia in parte dai libri della stessa serie. Sebbene, sostanzialmente concepito come un inventario generale del fondo immobiliare, cioè l'anagrafe dei soggetti tenuti a pagare le fittanze, esso serviva anche da libro contabile, per cui le variazioni (relative ai titolari degli affitti ed ai vari dati numerici) venivano apportate correggendo o cancellando le annotazioni precedenti.

Malgrado tutte le differenze formali e di contenuto, il libro del 1286 nel suo impianto, nonché nel modo di classificare e registrare i dati, palesa certe caratteristiche che ricompariranno nel secondo libro e in tutti gli altri volumi della stessa serie. Gli immobili del comune sono elencati in gruppi omogenei, non solo per quanto concerne la loro collocazione spaziale, ma anche quella fiscale, invece i loro fruitori sono divisi in base al periodo e alle condizioni in due categorie di base: da una i titolari delle botteghe e dei banchi commerciali (posti nella zona centrale, commercialmente la più attraente) assegnati mediante aste e per un periodo più breve), e dall'altra parte i proprietari delle case costruite sul terreno comunale con scadenza quindicennale dell'affitto. È importante, infine, sottolineare che già nel libro del 1286 anche i possedimenti fuori le mura – alcuni terreni agricoli nella Rijeka dubrovačka/Ombra – figurano nel fondo immobili del comune.

Varie possono essere le interpretazioni per il vuoto temporale tra i registri fondiari riscontrabile fra l'ultima decade del XIII sec. (quando sono state redatte le ultime iscrizioni nel primo libro) e l'anno 1382 (quando è stato istituito il secondo libro presente nella serie). Prima di tutto accusando il carattere precario del tessuto edile nei territori comunali nel Trecento, ma anche cercando le possibili cause nelle dinamiche dello sviluppo cittadino, concretamente nei cambiamenti che la struttura dal patrimonio immobiliare ed il sistema degli affitti subirono in quel periodo. Inoltre, il fatto che l'inizio

e la fine del periodo segnato dal vuoto coincidano con i due grandi incendi che colpirono la Città ci sembra molto di più di una semplice coincidenza. L'incendio del 1296 distrusse il tessuto urbano, cioè i fabbricati costruiti sul suolo comunale e iscritti nel libro del 1286, mentre l'istituzione del secondo libro (del 1382), è una delle dirette conseguenze degli ingenti cambiamenti nella politica del comune in materia edilizia in seguito all'incendio del 1370.

Proprio con la constatazione che l'incendio distrusse tutto il burgum e la maggior parte della città vecchia (*ortus est ignis ... qui fere totum burgum et maiorem partem civitatis antique incendio consumavit*) inizia il testo della delibera con la quale il Gran Consiglio in data 23 settembre 1296, a distanza di poco più di un mese dal devastante avvenimento tracciò le nuove direttive urbanistiche per la ricostruzione della città. Le nuove disposizioni riguardava no principalmente le aree urbane cittadine di proprietà comunale maggiormente devastate dall'incendio per l'assoluta predominanza di costruzioni in legno. Inoltre il piano di urbanizzazione pianificata si estendeva abbracciando le aree a nord di Placa, sottostante e soprastante la via Prijeki. Per il riordino dell'impianto urbanistico esistente è stato adottato il modello di pianificazione dello spazio urbano più avanzato per quei tempi: è prevista la costruzione di edifici, in cosiddette doppie schiere, a tre braccia di profondità, accessibili esclusivamente dalla strada, con i muri laterali che s'appoggiano sulle case confinanti ed il retro privo di aperture che confina con il canale di scolo. In mezzo alle case disposte in *doppie schiere* sono tracciate le viuzze (cosiddette *ruge*) larghe 10 palmi. Il fatto che nella summenzionata delibera sull'assetto urbanistico del 1296 venga espressamente citato anche il *Liber afflictuum et territoriorum comunis*, ossia il libro degli affitti comunali, è un'ulteriore conferma di un effettivo legame tra i principi della pianificazione urbanistica ragusea ed il sistema degli affitti del comune.

Quasi per tutto il Trecento la stragrande maggioranza delle case costruite sul suolo comunale era in legno. Questa scelta fu dettata dal diritto in vigore (riportato nello Statuto cittadino come *antiqua consuetudo*) secondo il quale gli utenti di terreni edificabili di proprietà altrui (sia comunali, sia privati), ossia le persone che li prendevano in affitto con scadenza temporale vi potevano alzare solo le costruzioni in legno e non in materiale solido. Proprio per questo motivo il tessuto urbano spesso andava distrutto dalle fiamme.

Dopo il devastante incendio del 1370, le autorità cittadine, nell'intento di ripristinare il patrimonio abitativo ed eliminare i fabbricati in legno, decidono di permettere ai futuri costruttori sui lotti comunali di edificare in pietra. In tal senso subito dopo l'incendio furono promulgate delle disposizioni incentivanti. A tutti coloro che si obbligavano che avrebbero innalzato entro due anni sul

terreno comunale una casa in pietra, in muratura, o con muri a secco (*domos de muro vel de macerie*), era promesso l'esonero dal pagamento dell'affitto per dieci anni, passato questo periodo gli si garantiva l'affitto uguale a quello che pagavano prima dell'incendio. Per i proprietari delle nuove case in pietra nella zona di Prijeko, precisamente quelle soprastanti la via San Nicola, era prevista l'assegnazione *in perpetuum* della relativa parcella, fermo restando l'obbligo del canone annuo.

L'istituzione di un registro centrale in cui raccogliere tutti gli immobili soggetti al sistema degli affitti comunali è stato dunque l'esito finale nonché logico della riforma promossa nel 1370. Il periodo in cui fu iniziato il libro del 1382 coincide con la scadenza dei termini fissati nel 1370: due anni per la costruzione della casa e dieci anni di esonero dall'affitto. Di conseguenza, fissando in modo ufficiale lo stato reale sul territorio l'amministrazione comunale ha garantito sia gli interessi e i diritti del Comune sulla sua proprietà sia quelli dei fruitori delle parcelle a monte della via Prijeki in regola con le condizioni formulate nel 1370, assicurando loro e ai loro discendenti il diritto di godimento perpetuo sul terreno comunale in cambio del canone annuale invariato.

(K-2) – “*Libro delli terreni et delli afficti delli terreni del comun de Ragusa, del borgo sovra la via et della Plaça*” / frammento (DAD, ser. XII – Cathasthicum, vol. 11, ff. 8)

Il libro degli immobili del comune risalente al 1382 di cui si è conservata solo la parte iniziale, redatto in forma di codice che per le sue dimensioni, la scelta del supporto (pergamena), tipo di stilizzazione tecnica e grafica (scrittura gotica), per molti aspetti era simile ad altri registri e libri ufficiali del Comune di Ragusa. Il suo contenuto è stato sintetizzato nella prima frase del capitolo introduttivo: *Questo e lo libro delli terreni et delli afficti delli terreni del comun de Ragusa del borgo sovra la via et della Placa in lo qual se contene chi tene quelli terreni et case et quanti passi sono et quanto pagano*. Il primo, nonché l'unico fascicoletto superstite (8 ff.), contiene l'elenco delle case erette sul terreno comunale nella parte nord-est della città; precisamente esso riporta la situazione riscontrata in pressappoco cinque delle complessive quindici vie (*ruge*) che portavano dalla via Prijeki verso le mura settentrionali della città. L'ordine in cui si procede nella schedatura delle vie – da est verso ovest (*a levante versus ponentem*), in questo caso dalla chiesa di San Nicola verso il complesso dei Frati minori – è ormai consolidato (ce lo conferma la formula *secondo usança antiga* citata nell'incipit del libro). Partendo dal basso verso alto (*de pellago inverso monte*), cioè da sud verso nord – dando

sempre precedenza al lato est della strada per poi passare al lato ovest, – per ogni via (*ruga prima, ruga secunda, ruga terça ...*) sono annotati i dati relativi agli attuali utenti delle parcelle. Oltre ai nomi dei proprietari delle case è annotata la larghezza del prospetto fronte strada. Gli spazi lasciati vuoti spesso recano annotazioni posteriori (di solito non datate e scritte in corsivo) riguardanti le variazioni successive. L'ultima iscrizione datata contenuta nel presente fascicolo superstite (f. 6r) riguarda l'anno 1392. Per quanto si possa dedurre, il registro, nella sua versione integrale, è stato in uso continuo per una trentina d'anni, ossia fino al 1417, quando è stato istituito il nuovo registro.

(K-3) – “*Tute le chase del comun de Ragusa e tereni e fiti che apertien al dito comun*” (DAD, ser. XII – Cathasthicum, vol. 11, ff. 88)

Il registro degli affitti del comune del 1417 (K-3), pervenutoci integralmente, in quanto al contenuto, alle dimensioni, alla redazione tecnica e la disposizione grafica dimostra moltissime affinità con il frammento del codice del 1382.

Alla stregua del precedente, anch'esso inizia con l'elenco delle case ubicate nelle quindici vie appartenenti alla zona soprastante via Prijeki (*via lunga*) i cui proprietari pagavano al Comune per l'utilizzo delle parcelle (*Chase di spicial persone de ladi de San Nicolo disopra de via lunga che paga al comun per lo teren*; ff. 1r–31v).

La successiva unità (*Tereni fuora de la terra*; ff. 33r–34v) raggruppa i soggetti tenuti a pagare per l'utilizzo dei terreni comunali fuori le mura cittadine; al primo posto vengono censiti i terreni agricoli *in Umbla* (Rijeka dubrovačka), poi vengono iscritti sommariamente i terreni di Župa (*Breno*; area rurale al Sud-Est della città) affittati ai fabbricanti di mattoni. Nel libro è stato incorporato anche l'elenco degli edifici pubblici essenti dagli oneri (*Chase del chomun le qual non pagano fito e tien se per chomun*, ff. 35v–36r). Questi ultimi, benché non sottoposti al regime degli affitti, furono annotati per il semplice motivo di trovarsi nel tratto che andava dal Palazzo del Rettore fino ai magazzini del sale situati sopra la chiesa di San Nicola.

La porzione centrale del registro è occupata dalla parte più redditizia del fondo – le case con botteghe del centro poste in locazione dal comune (*chase del chomune de Ragusa dentro la čita*). La sezione comincia con *schogli*, gli isolati lungo il prospetto meridionale della Placa (ff. 37r–43r), dal primo isolato nei pressi della Loggia fino all'undicesimo di fronte alla chiesa francescana. Alcune case appartenenti agli ultimi schogli (dal settimo in poi, tra l'odierna Đorđićeva verso il convento di Santa Chiara), essendo di proprietà privata,

erano tenute a pagare solo per l'utilizzo del terreno. L'elenco prosegue con sei tipici blocchi di case comunali (ogni blocco consiste di quattro case con bottega) posti sul versante settentrionale della Placa, delimitato dall'ostello (che si trovava al posto dell'ala occidentale dell'odierno Palazzo Sponza) e dalla chiesa dei SS. Pietro, Lorenzo e Andrea (ff. 43r–45v).

La zona tra le vie Placa e Prijeki è divisa in due parti. I terreni e le case nel lato occidentale – tra il complesso del convento francescano e la chiesa dei SS. Pietro, Lorenzo e Andrea (ff. 45v–47v) – erano in parte di proprietà del comune e in parte privata. Per ogni proprietà comunale è stato annotato per quale categoria era richiesto il pagamento (affitto della casa o del terreno). Vi seguono le file di case comunali con bottega del versante orientale (tra la chiesa dei SS. Pietro, Lorenzo e Andrea ed il Palazzo Sponza) delimitate a nord dalla via Prijeki e a sud dalla via che passava sul retro delle case comunali della Placa. Sotto la dicitura *Case e staçon del comun in la via deli orexi cominça de la Piaça e va verso monte* (ff. 48r–50v) sono elencati prima gli immobili della via degli Orefici: sette botteghe sul lato est della strada, sotto *la chasa granda del comun zoe la hostaria*, ed infine le quattro case con di sotto le dieci botteghe appartenenti al lato ovest della strada (*le porte guarda a levante*). Per le case con botteghe ubicate nella al lato est della seconda via a partire da Palazzo Sponza (*in la prima via driedo li oresi / via delli fabri*, l'odierna Kovačka; ff. 50v–53r), è specificato che si tratta di case di nuova costruzione, vale a dire terminate poco prima del 1417. Queste file di case rappresentano l'ultimo gruppo di immobili iscritti nel registro all'epoca della sua istituzione.

Da quel punto in poi, sui fogli lasciati appositamente in bianco in previsione dei futuri ampliamenti, troviamo gli immobili aggiunti al fondo in ordine cronologico con cui fu terminata la loro costruzione. Nel 1423, agli inizi del mese di ottobre per la prima volta sono state locate le case e botteghe che il comune aveva appena costruito nella al lato ovest della Kovačka e al lato est della terza via a partire da Palazzo Sponza (l'odierna Žudioska; ff. 53r–55r).

Ai ff. 55v–57v figurano due brevi elencazioni di case ubicate in cima al sestiere di San Nicola che sono entrate a far parte del fondo comunale negli anni Venti del XIV sec; trattasi degli ultimi terreni in questa zona, rimasti di proprietà privata fino a quell'epoca. Il primo gruppo di terreni (*in ruga de Slavçe*), fino allora di Simone de Benessa, nel 1420 passa al Comune in seguito al fallimento del suo proprietario (*per bando di suo fallo*). I terreni posti in cima alla X (oggi Nalješkovićeve) e l'XI via (odierna Antuninska), che furono di Nicola de Marino de Goçe, a partire dal 1424 sono registrati come comunali.

La successiva unità (ff. 57v–62r) comprende fabbricati di vario genere aggiunti al fondo comunale dal 1425 in poi. Insieme al case e botteghe comunali nelle terza, quarta e quinta via a partire da Palazzo Sponza e certi altri edifici entro le mura e alla casa nei pressi dei molini nella zona di Rijeka dubrovačka/Ombla, vi sono registrati anche gli impianti manifatturieri di proprietà comunale antistanti Porta Pile, la più importante area produttiva locale, che a partire degli anni Venti, le autorità cittadine decidono di affittare mediante aste pubbliche (*casa grande dove si fa l' arte della lana, casa grande della tentoria, una chasa del comun ... dovesse faseva li vitri*).

Dopo 12 fogli lasciati in bianco per eventuali aggiunte e ampliamenti, segue l'elenco dei terreni comunali sulla penisola di Pelješac/Sabioncello (ff. 76r–83r). Trattasi di parcelle agricole, assegnate ai privati un centinaio di anni addietro (nel 1335, in seguito all'ampliarsi del territorio raguseo), che le autorità comunali – essendo nel frattempo abbandonate – decidono nel 1434 di proclamare di proprietà comunale per poi darle in affitto a tempo determinato ai privati con l'obbligo di pagare il canone annuale.

Il libro del 1417 termina con l'elenco di quarantotto parcelle comunali ubicate entro le mura della cittadina di Ston/Stagno eretta pure nel Trecento (ff. 84r–87r), i cui occupanti, in base alla delibera del Gran Consiglio emanata il 1434, sono tenuti a pagare al Comune di Ragusa una ricompensa annua (*li affitti de tereni del comun in Stagno*).

Per tutti i fabbricati affittati ad tempus (case comunali e manifatture di Pile), nel libro vengono registrati, all'inizio di ogni ciclo con scadenza quinquennale (1419, 1424, 1429, 1434, 1439 e 1444), i dati relativi all'esito dell'asta (il nome dell'aggiudicante e il compenso annuo dovuto). Le rare variazioni nelle rubriche degli immobili affittati *in perpetuum* (parcelle edificabili entro e fuori le mura) vinivano annotate all'occorrenza con prevalente riferimento al nuovo affittuario e alle modifiche subite (solitamente per fusione di due parcelle in funzione della nuova costruzione), poiché gli importi annui fissati in origine (e garantiti) non erano soggetti a variazioni. Il libro è stato in uso per una trentina d'anni; l'ultima annotazione datata risale al mese di febbraio del 1449.

(K-4) – “*Tute le chase del comun de Ragusa e tereni e fti che apertien al ditto comun*” (DAD, ser. XII – Cathasthicum, vol. 10, ff. 85)

L'impostazione di base (denominazioni delle rubriche e termini che identificano i singoli immobili) del libro istituito nel 1449 è stata direttamente ripresa dal precedente libro. In tutti i suoi aspetti esterni – formato, intestazione,

disposizione dei dati – il libro del 1449 (K-4) risulta quasi identico al libro del 1417. Solo dal f. 36v in poi, nelle rubriche degli immobili affittati con scadenza quinquennale (case comunali con botteghe nei blocchi lungo la via Placa e nelle file di case sottostanti la via Prijeki, si riscontrano differenze più marcate. Nonostante nelle definizioni di certi immobili ricompaiano i nomi degli affittuari ripresi dal libro precedente (che riflette la situazione del 1417), il più antico strato delle iscrizioni in corsivo riguardante gli affittuari risale all'agosto del 1449. Vi seguono le registrazioni ad intervalli di cinque anni: 1454, 1459 e 1464. Nel 1464 gli immobili sono assegnati per un anno, anche se la successiva asta sarà bandita appena nel 1468. Con l'asta tenutasi nel 1471 inizia l'ultimo ciclo di affitti annotatovi integralmente. Durante l'ottavo decennio i cambiamenti relativi agli immobili affittati *ad tempus* vengono registrati solo se necessario; la più recente annotazione di questo genere risale al 1479.

Nel registro del 1449, rispetto alla situazione registrata nel precedente libro, si trovano aggiunti all'elenco degli immobili che il comune affittava in città, solo alcuni singoli fabbricati. Verso la metà del XV il fondo degli immobili comunali giunge al suo apice, ma in breve subirà anche il primo forte ridimensionamento: nel 1463, causa pericolo di un assedio turco, vengono rasi al suolo tutti gli edifici comunali nella zona di Pile; gli ultimi dati riguardanti i loro affitti sono stati registrati nel 1460.

Le iscrizioni datate, presenti nel quarto libro degli immobili comunali, vanno dall'agosto del 1449 fino al 1478. Il registro è stato in uso fino al 1481.

(K-5) – *“Tute le chase del comun de Ragusi e tereni e fiti che apertinien al ditto comun”* (DAD, ser. XII – Cathasthicum, vol. 4, ff. 155)

L'ultimo della serie dei libri degli immobili comunali (K-5) è stato istituito nel 1481. Nelle dimensioni e nel numero di fogli supera visibilmente i registri precedenti, da cui principalmente si evince la prevista durata del suo utilizzo. A differenza dei precedenti registri, utilizzati in media una trentina d'anni, qui gli spazi previsti per annotare le variazioni sono bastati per quasi duecento anni, cioè fino al grande terremoto del 1667.

Nel libro del 1481 la registrazione degli immobili riparte da capo in base al nuovo dettagliato rilevamento censuario dei dati concernenti gli immobili comunali e i loro reali utenti. Il susseguirsi dei principali gruppi di immobili non si discosta da quello ormai consolidato, ma le unità sono rivisitate e gli edifici costruiti dopo il 1417, a differenza del precedente libro, hanno trovato la loro collocazione definitiva nei contesti spazio-territoriali di appartenenza.

Come nei codici precedenti, all'inizio del libro sono elencati i proprietari di case tenuti a pagare per l'utilizzo del terreno comunale. Dopo le quindici vie soprastanti la via Prijeki (ff. 1r–25r), seguono le case della *ruga di Slavče* (f. 26), poi si passa alle case sottostanti Prijeko, a ovest della chiesa dei SS. Pietro, Lorenzo e Andrea (ff. 26v–27v, alle case dei privati erette sui lotti comunali site lungo il versante meridionale della Placa, tra la via Larga (Široka) e l'ultimo blocco (di fronte alla Grande fontana; ff. 27v–28v), per finire con alcuni terreni e /o case in altre parti della città – lungo la Placa, a Pustijerna, nei pressi della S. Maria del Castello e nel *sestiere* di Sant'Andrea (ff. 28v–29r). L'elemento che accomuna tutti gli immobili registrati nella prima parte del libro, inclusi i terreni agricoli nella Rijeka dubrovačka/Ombla e a Župa /Breno (ai ff. 29v–30v), è il fatto di essere affittati *in perpetuum*.

Dopo alcuni fogli lasciati in bianco, al folio 33r inizia la parte del registro che contiene gli immobili del comune affittati *ad tempus*. Secondo il consueto ordine vi sono elencate prima le case comunali costruite in blocchi sul versante meridionale della Placa, dal primo blocco (a fianco della Loggia) fino all'undicesimo di fronte al convento di Santa Chiara (ff. 33r–53r), poi quelle appartenenti ai sei blocchi che formano il prospetto settentrionale della Placa, tra il Palazzo Sponza e la chiesa dei SS. Pietro, Lorenzo e Andrea (ff. 53v–63r), ed infine alcune case di proprietà comunale ubicate tra la chiesa dei SS. Pietro, Lorenzo e Andrea ed il Convento francescano (ff. 63v–64v). La sezione termina con le file di case comunali e le botteghe a ovest di Palazzo Sponza: via degli Orefici (*via de oresi*; ff. 66r–76r), via dei Fabbri (*via deli fabri*; ff. 76v–88r), nella Terza (oggi Žudioska; ff. 88v–100r), Quinta (Dropčeva; ff. 100v–106r) e Quarta via (Boškovićeve; ff. 106v–107r), per finire con singoli immobili sparsi in città (ff. 107v–109v).

Nel corso del Quattrocento, alcuni edifici (in città o fuori le mura) non ricongiungibili a nessuno dei predetti gruppi entrano a far parte del fondo immobiliare comunale per un periodo più o meno lungo, oppure definitivamente. Alcune di queste case il Comune le ha acquistate, altre ereditato, mentre per quanto riguarda certi palazzi e case donati in passato ai signori dell'entroterra, le autorità decidono di riaffittarle, proclamandole *de facto* proprietà comunale.

La parte del libro risalente all'epoca della sua costituzione termina con le iscrizioni di terreni agricoli sulla penisola di Pelješac/Sabbioncello (affittati nel 1434 e trascritti dal libro precedente; ff. 113r–121r), però i terreni della città di Ston/Stagno non sono inclusi. Dal folio 122r in poi, iniziando con il 1492, vengono registrati i dati riguardanti le case cittadine e i fabbricati situati fuori le mura che sono stati aggiunti al fondo a posteriori.

I dati registrati nel libro del 1481 (K-5) permettono di seguire in modo dettagliato i cambiamenti nella struttura del fondo durante il XVI ed il XVII sec. Nel XVI sec. sono stati eliminati dal fondo alcuni gruppi di immobili del centro città. A partire dal secondo decennio cessano le annotazioni per gli affitti delle botteghe nella parte orientale della via degli Orefici, perché al loro posto è stata costruita l'ala occidentale del Palazzo Sponza. Nell'anno 1541 vengono iscritti per l'ultima volta i dati relativi alle quattro case comunali (con relative botteghe) iscritte nella terza via a partire da Palazzo Sponza (prima Lojarska, oggi Žudioska). Le autorità, volendo fondarvi il ghetto le hanno cedute alla comunità ebraica. Nel XVI sec. il ghetto è stato ingrandito con aggiunta di alcuni edifici attigui. I compensi che la Sinagoga (ossia la comunità ebraica) pagava a titolo di affitto erano regolamentati da apposite delibere e venivano conteggiati negli introiti della Dogana. Come nel periodo precedente, anche durante il XVI ed il XVII sec. venivano inseriti nel registro vari immobili, sia entro le mura cittadine che fuori di esse, affittati per un periodo più o meno breve. Ai ff. 127-130v sono state registrate in ordine: la casetta del vetraio a Pile, una casa comunale in Poljana, la casa (in passato utilizzata come ostello) sita nei pressi della chiesa di Santo Stefano a Pustijerna, la casa con due botteghe sulla Placa vicino al convento francescano, una casetta con l'orto fuori le mura, nei pressi di Danče/Danze, ecc.

Col tempo, in seguito alle apposite delibere degli organi amministrativi, nel libro del 1481 entrano due complessi immobiliari che non facevano parte del fondo comunale: così dal 1520 troviamo i dati riguardanti i beni di proprietà del Brefotrofio (*Affitti del hospedal dela misericordia*; ff. 124v-126r), mentre dal 1627 quelli riferiti ai beni provenienti dal lascito del fu Antonio Marino Menze soprannominato il Piccolo (ff. 131v-136v).

Sul verso del folio 138 si trova *Tavola deli afficti che se pagano al comun di Ragusi* (f. 138v), una specie di indice, compilato verso la metà del XVII secolo.

Nel terremoto del 6 aprile 1667 e durante gli ancor più devastanti incendi che lo accompagnarono, la parte più preziosa del fondo – le case con le botteghe del centro – andarono irrimediabilmente distrutte. Con la loro sparizione s'interruppe la lunga tradizione di redigere i libri degli immobili secondo lo schema stabilito nel lontano 1382.

La ricostruzione della città dopo il disastroso terremoto del 1667 iniziò proprio con la costruzione di nuove case comunali lungo la via Placa. Il primo edificio – al posto del blocco di case distrutte, confinanti con Palazzo Sponza

– fu terminato nel 1670. Parallelamente alla costruzione di nuove case si cercò di ripristinare il sistema di riscossione degli affitti. Però a Dubrovnik dopo il terremoto niente fu come prima. I costi della ricostituzione dell'ambiente urbano, dei soli edifici del centro, superavano di gran lunga le possibilità della comunità. L'appena promossa attività edile dovette presto fare i conti con grosse difficoltà finanziarie. Le autorità di conseguenza – allo scopo di reperire fondi per altri compiti prioritari, per es. la ricostruzione delle sedi delle maggiori istituzioni civili e religiose – decisero di vendere la maggior parte degli edifici appena terminati.

La portata delle distruzioni che il patrimonio immobiliare urbano subì nel 1667, in seguito al terremoto e alle fiamme, fu tale da rendere inadeguato il registro del 1481. Nonostante tutto, – sui rimanenti fogli del registro lasciati originariamente vuoti in previsione di future annotazioni e sui fascicoletti aggiunti, – a partire dall'anno 1670 in poi venivano immessi i dati riguardanti gli affitti delle case di nuova costruzione lungo il lato meridionale della Placa e nel tratto antistante il Palazzo del Rettore. Anche queste case comunali venivano, secondo la consuetudine, affittate per un periodo di cinque anni. L'ultima iscrizione di questo tipo (nonché la più completa), la troviamo al folio 154v recante la data 10 maggio 1722.

Durante il XVIII sec. i vari libri degli introiti da affitti (*Libri affictuum*), conservati nell'omonima serie (XLVII) dell'Archivio di Stato di Dubrovnik diventano la principale anagrafe per gli immobili e affitti comunali. In base ai dati in essi contenuti è possibile ravvisare le caratteristiche più importanti del fondo comunale all'epoca: la diminuzione del valore di rendita della porzione del fondo ubicata entro le mura (che, come ai suoi inizi, di nuovo è costituita prevalentemente da parcelle edificabili), compensata dalla parallela e costante crescita del numero degli immobili fuori le mura i cui proprietari erano deceduti nel frattempo.

Malgrado la radicale trasformazione della situazione generale, nonostante i profondi cambiamenti della composizione e della struttura del fondo, il sistema degli affitti comunali a Ragusa si è conservato fino al XIX sec. sopravvivendo di qualche anno alla caduta della Repubblica (1808). L'ultima iscrizione nel corrente libro della serie *Libri affictuum* è stata registrata in data 8 febbraio 1811 in seguito all'ordinanza del maresciallo Marmont del 13 luglio 1810. La decisione di abolire la riscossione degli affitti per l'utilizzo degli immobili comunali è strettamente legata all'introduzione del nuovo sistema delle entrate pubbliche durante l'amministrazione francese.

Abbreviazioni

pp. , ipp, ypp.	perperus / perpero etc.
g., gs, gss.	grossus / grosso etc.
p.	parvulus / piccolo etc.
duc.	ducatus / ducato etc.
sc.	scutus / scudo etc.
ps., pss.	passus / passo etc.
pl.	palmus / palmo etc.
br.	brazo etc.

Note redazionali

....	spazio lasciato in bianco nell'originale
[]	scritto su rasura
[...]	caratteri illegibili a causa del deterioramento o di rasura
< >	integrazione del testo
[]	testo aggiunto da una mano posteriore
(<i>cancell.</i>)	depennato nell'originale
(<i>in mg.:</i>)	aggiunta marginale

tradotto da Renata Hace-Citra