

in parte assorbito il piccolo e medio possesso, l'antico sistema a schiavi cede alle nuove forme del colonato, che istituiscono altri vincoli di dipendenza sociale e politica tra coltivatori e proprietari. Nelle terre spettanti al patrimonio imperiale o ai ricchi patrizi, per lo più di rango senatorio, o alle chiese, tutti favoriti da esenzioni finanziarie, si sviluppa il grande dominio fondiario, per il quale il latifondista riesce a conseguire l'esenzione dalle imposte e dalla giurisdizione municipale.

Tale dominio fondiario (*curtes, massae, saltus*), costituito soprattutto dai latifondi, dove i gruppi di abitazioni rustiche si raccolgono intorno alla villa padronale (*vici circa villam*), ha una amministrazione indipendente, diretta da ufficiali imperiali e privati (*procurator, villicus, maior*) o ecclesiastici (*rectores*); si distingue in una porzione direttamente coltivata dal signore o dal suo rappresentante, generalmente con l'opera dei servi (*pars dominica*), ed in un'altra concessa per via di contratti agrari a coltivatori dipendenti (*pars colonica*), tenuti al pagamento di canoni, alla prestazione di determinati servizi e al pagamento delle imposte dovute allo Stato, su essi scaricate dai proprietari ansiosi di togliersi dalla dipendenza del fisco; ha qualche volta un regolamento interno (*lex saltus*), e sempre una consuetudine fondiaria, che determina i patti tra i coltivatori (*consuetudo, usus fundi*); ha talora un mercato e una chiesa interni. Mentre decadono le città, aumentano questi domini fondiari, che abbracciano talvolta tutta l'estensione di un pago, benchè la media e la piccola proprietà libera non siano mai venute meno in Italia, e specialmente nell'Italia superiore e media.

D'altronde la ripartizione delle terre ai soldati germanici, ordinata da Odoacre e dagli Ostrogoti, non giovò a limitare la frequenza del latifondo. Quella ripartizione si era compiuta sulla base della *hospitalitas* romana, per cui, allo scopo di assicurare l'acquartieramento militare, si garantiva ai soldati il possesso di un terzo delle case