



TEORIA E STORIA DEL DIRITTO PRIVATO

RIVISTA INTERNAZIONALE ONLINE - PEER REVIEWED JOURNAL
ISSN: 2036-2528

Alessandro Grillone

**Punti cardinali dell'amministrazione
immobiliare urbana nella tarda repubblica e
nei primi due secoli dell'impero**

Numero X Anno 2017
www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com

Proprietario e Direttore responsabile

Laura Solidoro

Comitato Scientifico

A. Amendola (Univ. Salerno), E. Autorino (Univ. Salerno), J.P. Coriat (Univ. Paris II), J.J. de Los Mozos (Univ. Valladolid), L. Garofalo (Univ. Padova), P. Giunti (Univ. Firenze), L. Loschiavo (Univ. Teramo), A. Petrucci (Univ. Pisa), P. Pichonnaz (Univ. Fribourg), J.M. Rainer (Univ. Salzburg), S. Randazzo (Univ. LUM Bari), L. Solidoro (Univ. Salerno), J.F. Stagl (Univ. de Chile), E. Stolfi (Univ. Siena), V. Zambrano (Univ. Salerno).

Comitato Editoriale

A. Bottiglieri (Univ. Salerno), C. Corbo (Univ. Napoli Federico II), M. d'Orta (Univ. Salerno), F. Fasolino (Univ. Salerno), L. Gutiérrez Massón (Univ. Complutense de Madrid), L. Monaco (Seconda Univ. Napoli), M. Scognamiglio (Univ. Salerno), A. Triscioglio (Univ. Torino)

Redazione

P. Capone (Univ. Napoli Federico II), S. Cherti (Univ. Cassino), N. Donadio (Univ. Milano)

Comitato dei Referees

F. Amarelli, A. Calore, R. Cardilli, D. Centola, A. Cernigliaro, G. Coppola, T. Dalla Massara, L. De Giovanni, I. Del Bagno, I. Fargnoli, V. Ivone, L. Labruna, P. Lambrini, A. Lovato, L. Maganzani, F. Mancuso, G. Matino, F. Mercogliano, A. Palma, F. Procchi, S. Puliaatti, F. Reduzzi Merola, M. Robles, M. Squillante, A. Torrent, G.P. Trifone, A. Tucci, P. Ziliotto.

Segreteria di Redazione

G. Crescenzo, C. De Cristofaro, P. Pasquino

Sede della Redazione della rivista:

Prof. Laura Solidoro
Via R. Morghen, 181
80129 Napoli, Italia
Tel. +39 333 4846311

Con il patrocinio di:



Ordine degli Avvocati di Salerno Dipartimento di Scienze Giuridiche
(Scuola di Giurisprudenza)
Università degli Studi di Salerno

Aut. Tr. Napoli n. 78 del 03.10.2007

Provider

Aruba S.p.A.

Piazza Garibaldi, 8

52010 Soci AR

Iscr. Cam. Comm. N° 04552920482 – P.I. 01573850616 – C.F. 04552920482

Come Collaborare

I contributi, conformi ai criteri di citazione indicati sul sito web della rivista, non superiori ai 98.000 caratteri, dovranno essere inviati all'indirizzo di posta elettronica della Redazione con l'indicazione della qualifica, della città e della nazione di residenza degli Autori (sede universitaria o Foro di appartenenza o Distretto notarile) e, se si desidera, dell'indirizzo di posta elettronica (che verrà pubblicato in calce al contributo). Gli autori sono invitati a inviare alla Rivista, insieme con il testo da pubblicare, due 'abstract', di cui uno in lingua diversa da quella del contributo, e 'parole chiave' nelle due lingue.

'Teoria e storia del diritto privato' subordina la pubblicazione dei contributi che pervengono alla Redazione alla sola approvazione da parte del Comitato scientifico, che si riserva di escludere dalla pubblicazione gli articoli che non risulteranno in linea con il programma scientifico della Rivista. Tuttavia, in considerazione dei nuovi parametri introdotti dalle Sedi universitarie per la valutazione dei lavori scientifici e per l'accreditamento, se l'Autore ne fa richiesta, ciascun saggio pervenuto alla Rivista può essere valutato da due Referees. I Referees sono Colleghi cui la Direzione e il Comitato scientifico della Rivista – in attenta considerazione sia del settore scientifico-disciplinare cui risulta riferibile il saggio da valutare, sia della professione dell'Autore – chiedono di effettuare un processo di valutazione anonimo, inviando con e-mail l'articolo, privo del nome dell'Autore e di tutti i riferimenti alla sua identità (si invitano perciò gli Autori interessati alla valutazione dei Referees a far pervenire alla Redazione due files del saggio, di cui uno risulti privo di ogni riferimento alla propria identità). Nella fase della valutazione, pertanto, i Referees non conoscono l'identità dell'Autore e, a sua volta, l'Autore non conosce l'identità dei Referees che valutano il suo contributo (c.d. doppio cieco, *double blind*). Tuttavia, per la trasparenza del procedimento, nell'anno successivo alla pubblicazione on line del saggio, la Rivista comunica mediante pubblicazione l'identità dei Referees. La Direzione della Rivista riceve da ciascun Referee una relazione (*report*), che viene inviata con e-mail all'altro Referee e all'Autore. Dopo aver esaminato le due relazioni dei Referees, il Direttore responsabile e il Comitato scientifico decidono se pubblicare il saggio, o respingerlo, o richiederne una revisione (in tale ultimo caso la nuova versione viene inviata ai Referees per un secondo giudizio). Ai fini della pubblicazione, il giudizio dei Referees non è vincolante, perché la Direzione e il Comitato scientifico decidono in ultima istanza se pubblicare l'articolo o rifiutarlo, soprattutto qualora si verifichi una divergenza di opinione tra i Referees. Il *report* dei Referees consiste in un commento, schematico o in forma discorsiva, composto di due parti. Nella prima parte si espone un giudizio sui seguenti punti: 1) Attinenza del tema trattato alle finalità della Rivista; 2) Originalità o rilevanza della trattazione; 3) Correttezza del metodo e coerenza delle argomentazioni; 4) Attenzione critica per la letteratura sul tema trattato; 5) Livello di comprensibilità da parte dei lettori della Rivista (accademici e professionisti). Nella seconda parte del *report*, il Referee giudica il lavoro come: a) pubblicabile, oppure b) non pubblicabile, oppure c) pubblicabile con modifiche (specificandole).

Sarà cura della Redazione della Rivista comunicare all'indirizzo di posta elettronica degli Autori l'accettazione del contributo e la data di pubblicazione dello stesso.

'Teoria e storia del diritto privato' è una rivista a formazione progressiva: i contributi, pertanto, previa approvazione del Comitato scientifico, verranno inseriti nel sito in corso d'anno, circa 60 gg. dopo l'arrivo in Redazione.

**PUNTI CARDINALI
DELL'AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE URBANA
NELLA TARDA REPUBBLICA E
NEI PRIMI DUE SECOLI DELL'IMPERO**

SOMMARIO: 1. *L'interesse economico* – 2. *Le strutture architettoniche* – 3. *Il profilo organizzativo* – 3.1. *L'individuazione del titolare esercente* – 3.2. *Le forme di 'management'*.

1. *L'interesse economico*

Lo studio delle forme di sfruttamento della proprietà immobiliare urbana, per lungo tempo, è rimasto nella romanistica in posizione di secondo piano rispetto alla trattazione dei profili di rilevanza giuridica sottesi al godimento ed all'impiego economico dei fondi rustici¹. Prevalenza, questa, che non muta nelle pagine di

¹ In relazione all'agricoltura romana, cfr., per l'inquadramento della materia, L. CAPOGROSSI COLOGNESI, *L'agricoltura romana. Guida storica e critica*, Roma-Bari, 1982; circa la tendenza ad ottenere profitto dalla commercializzazione dei prodotti del fondo, ID., *Proprietà agraria e lavoro subordinato nei giuristi e negli agronomi latini tra Repubblica e Principato*, in *Società romana e produzione schiavistica (Atti del seminario su «Forma di produzione schiavistica e tendenza della società romana: II sec. a.C. – II sec. d.C. Un caso di sviluppo precapitalistico»*. Pisa. Gennaio 1979), a cura di A. Giardina e A. Schiavone, Roma-Bari, 1981, 446 ss.; sulla possibile ricostruzione dell'organizzazione imprenditoriale della villa rustica, A. DI PORTO, *L'impresa agricola nel periodo imprenditoriale*, in P. CERAMI, A. DI PORTO, A. PETRUCCI, *Diritto commerciale romano. Profilo storico*², Torino, 2004, 301 ss.

storiografia² e che, comunque, non può non porsi in relazione con il ruolo, in certa misura secondario, che i compilatori giustinianeî hanno riservato alle tematiche giurisprudenziali inerenti all'amministrazione di fondi urbani. Secoli di stagnazione dei commerci e delle economie cittadine, del resto, non potevano che guidare la mano dei 'selezionatori' in questa direzione³. E tuttavia, per quanto qui importa, escludendo dall'arco temporale della nostra indagine l'economia tardoantica, la circostanza pone

² Come già rilevava P. GARNSEY, *L'investimento immobiliare urbano*, in M.I. FINLEY, *La proprietà a Roma*, trad. it., Roma-Bari, 1980, 149, richiamando in tema l'impostazione di M.I. ROSTOVZEFF, *Storia economica e sociale dell'Impero Romano*, trad. it., Firenze, 1933 (rist. 1957), 17, 31, 401-404: anche la storiografia più attenta alla descrizione dell'economia romana in senso dinamico individua le tipologie di investimento economico predilette dai Romani del I secolo a.C. in quello agricolo, nel credito e nella produzione artigianale e industriale, solo fuggevolmente, in casi isolati, menzionando tra le rendite dell'aristocrazia urbana italica le case in affitto; ancora più evidente lo iato di attenzione riservata ai due settori in F. DE MARTINO, *L'economia*, in *Diritto economia e società nel mondo romano*, III, Napoli, 1997, 393 ss., i cui blocchi tematici neppure sono mutati in opere recenti, come quella di J. ANDREAU, *L'économie du monde romain*, Paris, 2010, 13 ss.

³ La vulgata tradizionale, avente per capostipite E. GIBBON, *The Decline and Fall of the Roman Empire*, London, 1789 (rist. 1966), 1 ss., fissava l'inizio di questo declino economico nel III secolo d.C. ed esaltava l'età degli Antonini come una delle epoche di maggior splendore per Roma ed il suo impero, a tale epoca, invece, risalgono le ragioni della crisi per F. DE MARTINO, *Storia economica di Roma antica*, II, Firenze, 1979, 228 ss., 337 ss.; dal canto suo, A. SCHIAVONE, *La struttura nascosta. Una grammatica dell'economia romana*, Roma, 1993, in *Storia di Roma*, a cura di A. Giardina e A. Schiavone, Torino, 1999, 731, ha guardato all'indebolimento dell'economia romana come ad un processo lento che ebbe inizio già alla fine del I secolo d.C. Per una sintetica ma puntuale trattazione dei molteplici aspetti della crisi che colpì l'impero nel III secolo d.C. si veda M. LE GLAY, J.L. VOISIN, Y. LE BOHEC, *Storia romana*, trad. it., Bologna, 2002 (rist. 2012), 427 ss. e A. PETRUCCI, *Corso di Diritto Pubblico Romano*, Torino, 2012, 155 ss.

unicamente il problema di come integrare il ridotto novero di fonti giuridiche a nostra disposizione mediante dati letterari ed il copioso materiale epigrafico proveniente dalle indagini archeologiche urbane.

La trascurabilità economica del settore immobiliare urbano, infatti, è un'idea che, pur se derivata dalle fonti, attiene in buona misura al modo di presentarsi degli appartenenti alla classe possidente romana⁴, più che al loro reale modo di essere, e che, in ogni caso, nonostante non abbia precluso ad illustrissima dottrina⁵

⁴ La scelta di parlare di classe possidente romana è determinata dalla necessità di mettere in luce come le speculazioni immobiliari coinvolgessero chiunque avesse una significativa disponibilità economica: in primo luogo, gli appartenenti al ceto senatorio, ma anche *equites*, liberti arricchiti e ricchi investitori provinciali, da Crasso (Plut. *Crass.* 2.3-5) a Cicerone, passando per Attico e *Tongilianus* (Mart. 3.52), fino al misterioso e ricchissimo Afro, di cui narra lo stesso Marziale (Mart. 4.37). Nella propria corrispondenza privata, come di seguito meglio vedremo, Cicerone è esplicito circa la convenienza di questo genere di investimenti. In particolare, le strutture ricettive alberghiere sono al centro della sua attenzione in Cic. *ad fam.* 7.23; *ad Att.* 10.5.3; ma più in generale è tutto il mercato immobiliare ad attirarlo, cfr., in proposito, *ad Att.* 15.15.4; 15.17.1 e 16.1.5; P. GARNSEY, *L'investimento*, cit., 149 ss., da ultimo, sul punto è tornata M.A. LIGIOS, *'Nomen Negotiationis'. Profili di continuità e di autonomia della 'negotiatio' nell'esperienza giuridica romana*, Torino, 2013, 9.

⁵ Penso anzitutto a B.W. FRIER, *The Rental Market in Early Imperial Rome*, in *JRS*, 67, 1977, 27 ss.; ID., *Cicero's Management of his Urban Properties*, in *CIJ*, 74, 1978, 1 ss. e ID., *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, New Jersey, 1980, 21 ss., ma anche, con riguardo al settore alberghiero, A. FÖLDI, *'Caupones' e 'stabularii' nelle fonti del diritto romano*, in *Mélanges F. Sturm*, I, Liège, 1999, 119 ss., nonché P. CERAMI, *'Tabernae Deversoriae'. Settore economico e regime giuridico nel periodo imprenditoriale*, in *Studi in onore di A. Metro*, I, Milano, 2009, 451 ss., più di recente, in relazione alla possibilità di sfruttamento economico dei magazzini romani, R. MARINI, *La custodia di merci dell'horrearius': a proposito di CIL VI 33747*, in *ZSS*, 132, 2015, 155-157; ed, in precedenza, già, A. PETRUCCI, *Per una storia della protezione dei contraenti con gli imprenditori*, I, Torino, 2007, 239 ss.

di porre le basi per lo studio sistematico di questo mercato, ne ha rimandato il meritato approfondimento.

Questa divergenza tra la rappresentazione celebrativa degli interessi economici romani e le reali forme di investimento diffuse nella società mi pare possa essere apprezzata al meglio mediante un raffronto tra la produzione ciceroniana pubblica ed i suoi epistolari privati.

Di quella pubblica, anzitutto, più che le parole, rileva il 'vuoto', la non menzione. In Cic. *off.* 1.42.150-151, la locazione di casamenti urbani non compare né nel novero delle occupazioni nobili, né tra le ignobili; come anche mi sembra grandemente significativo che, in Cic. *off.* 2.25.88-89, il quesito circa la scelta tra le rendite dei possedimenti urbani e rustici sia fatto seguire dal giudizio di Catone il Vecchio, secondo il quale l'allevamento e la cura dei campi erano le uniche attività che avrebbero dovuto giovare al patrimonio di un uomo onesto⁶. Isolato, invece, resta il riferimento in Cic. *fin.* 2.83, che giustappone, seppur con finalità retoriche, l'investimento nella proprietà agreste a quello nelle *insulae* urbane⁷.

⁶ Nella medesima direzione devono leggersi Cat. *agr. cult. Praef.* 1-4 e Plaut. *Merc.* 60 ss.; 195 ss. Su cui cfr. anche J.A. ARIAS BONET, *Capitalismo y suelo urbano: su reflejo en las fuentes jurídicas romanas*, in *La città antica come fatto di cultura*, Como, 1983, 290; E. GABBA, *Arricchimento e ascesa sociale in Plauto e in Terenzio*, in *Del buon uso della ricchezza. Saggi di storia economica e sociale del mondo antico*, Milano, 1988, 74 ss. e ID., *Ricchezza e classe dirigente romana fra III e I sec. a.C.*, in *Del buon uso*, cit., 42-44; sugli orientamenti ideologici-intellettuali diffusi tra II e I secolo a.C. in tema di giusto profitto ed occupazioni onorevoli per l'aristocratico 'modello', ci si sofferma pure in P. CERAMI, A. PETRUCCI, *Diritto Commerciale Romano. Profilo storico*³, Torino, 2010, 28 ss.

⁷ Cic. *fin.* 2.83: .. *an vero, si fructibus et emolumentis et utilitatibus amicitias colemus, si nulla caritas erit, quae faciat amicitiam ipsam sua sponte, vi sua, ex se et propter se expetendam, dubium est, quin fundos et insulas amicis anteponamus?*

Eppure la relazione epistolare con l'amico Attico ci rivela tutta un'altra realtà, in cui la centralità degli investimenti urbani nell'alimentare il patrimonio ciceroniano non può essere posta in discussione⁸. Verso la fine di marzo del 45 a.C. Cicerone scrive ad Attico in ordine a quelle che dovrebbero essere le somme destinate al mantenimento del figlio Marco ad Atene, a ciò, infatti, ritiene di poter deputare le mercedi che attende dalle sue proprietà immobiliari sull'Argileto e sull'Aventino:

Cic. ad Att. 12.32.2: Ciceroni velim hoc proponas (...) ut sumptus huius peregrinationis (...) accomodet ad mercedes Argileti et Aventini, et, cum ei proposueris, ipse velim reliqua moderare, quem ad modum ex iis mercedibus suppeditemus ei quod opus sit... Itaque velim videas, primum conductores qui sint et quanti, deinde ut sit qui ad diem solvat, et quid viatici, quid instrumenti satis sit.

In questa lettera l'Arpinate chiede al proprio fidato amico e corrispondente di scrivere a suo figlio, raccomandandogli di non superare per le spese di viaggio e il mantenimento ad Atene le somme che si possano attendere dalla riscossione dei canoni provenienti dall'Aventino e dall'Argileto. Al fine di dare puntuale seguito a questo monito, domanda ad Attico di informarsi circa il numero dei conduttori di tali casamenti e su chi tra questi sia puntuale nei pagamenti, stimando se il profitto di queste proprietà risulti idoneo a rispondere alle spese di viaggio del figlio, nonché ai costi di allestimento dello strumentale corredo.

Ancora, un anno dopo, in data 15 giugno, si intrattiene sui destini di queste somme, le quali dovrebbero approssimativamente

⁸ J.A. ARIAS BONET, *Capitalismo*, cit., 287.

ammontare a 100.000 sesterzi (Cic. *ad Att.* 15.17.1⁹), che nel frattempo Attico aveva fatto avere a Marco, attraverso un suo corrispondente ad Atene. Pare, in ogni caso, che il padre proprio non avesse intenzione di versarle di tasca propria al figlio e, pertanto, chiedeva ancora all'amico di rivolgersi ad un suo liberto (o, forse, servo) Eros, che teneva, così è sembrato ad illuminata dottrina, i conti di Cicerone, per sapere quale fine avessero fatto i canoni di quei casamenti¹⁰. L'8 luglio si lamentava di avere, infine, fatto avere troppo al figlio, eccesso che poteva essere almeno in parte giustificato dalle spese di viaggio occorse in quell'anno; per la nuova annata¹¹, tuttavia, Marco avrebbe dovuto attenersi alla

⁹ Cic. *ad Att.* 15.17.1: .. *quod scribis tibi deesse HS C quae Ciceroni curata sint, velim ab Erote quaeras ubi sit merces insularum.*

¹⁰ Si intende, infatti, da una lettera di qualche giorno precedente (Cic. *ad Att.* 15.15.4), che era stato Attico a mettere a disposizione ad Atene le somme reclamate dal figlio di Cicerone [cfr. A. PETRUCCI, *'Mensam exercere'*. *Studi sull'impresa finanziaria romana (II secolo a.C. – metà del III secolo d.C.)*, Napoli, 1991, 117 s.] e da una di poco posteriore (Cic. *ad Att.* 15.20.4) che quest'ultimo era pressato da molteplici spese e sperava di fare fronte ai bisogni del figlio, senza dar fondo a proprie personali risorse economiche, attraverso il recupero delle somme *de mercedibus dotalium praediorum* (cfr. B.W. FRIER, *Cicero's*, cit., 1 s.). Per quanto concerne il ruolo di Eros, che Frier ritiene un 'freedman', è stato sottolineato come, schiavo o liberto che fosse, si trattasse di un *ratiocinator* specializzato, succeduto, dopo la fine del matrimonio di Cicerone con Terenzia, a *Terentius Philotimus*, forse in cooperazione con il liberto Tirone, nella tenuta dei conti del celebre oratore (Cic. *ad Att.* 12.18.3; 12.21.4; 13.2.1; 13.12.4; 13.30.2; 13.50.5; 15.15.1; S. TREGGIARI, *Roman freedman during the late Republic*, Oxford, 1969, 150).

¹¹ Non coincidono l'annata a cui Cicerone riferisce le occorrenze del figlio, che decorre dalle calende di aprile con quella degli affitti, che iniziava il 1° luglio (Cic. *ad fam.* 13.2 e Mart. 12.32.1), in ogni caso, si capisce il senso della lettera: l'Arpinate intende suggerire al figlio di imputare le somme a lui versate oltre gli 80.000 sesterzi alle spese di viaggio, considerandole una concessione occasionale e graziosa del padre e non suo stabile foraggio. La data del primo luglio è uno spartiacque fondamentale del mercato degli affitti urbani: se vi

somma di 80.000 HS, corrispondente a quanto realmente rendevano le *insulae* contenute nella dote della ex moglie Terenzia, che al suo mantenimento il padre aveva deputato¹²:

fosse stato un conduttore dell'intero immobile, costui avrebbe pagato il canone al proprietario alla data iniziale dei contratti (cfr. Ulp. 32 *ad ed.* D. 19.2.19.6: *Si quis, cum in annum habitationem conduxisset, pensionem totius anni dederit, deinde insula post sex menses ruerit vel incendio consumpta sit, pensionem residui temporis rectissime Mela scripsit ex conducto actione repetiturum, non quasi indebitum conducturum.*), i conduttori dei singoli *caenacula* lo avrebbero poi ripagato in soluzione unica entro il termine annuale dei contratti, oppure ratealmente, mese per mese, ma talvolta pure con scadenze più ridotte; cfr. P.J. DU PLESSIS, *Letting and Hiring in Roman Legal Thought: 27 BCE - 284 CE*, Leiden-Boston, 2012, 159 e nt. 163 e ID., *A new argument for 'deductio ex mercede'*, in E.H. POOL, R. VANDER BERGH, G. VAN NIEKER, *Ex Iusta Causa Traditum. Essay in honour of E.H. Pool*, I, Pretoria, 2005, 73 e nt. 17: «*Only wealthy tenants paid annual rent instalments. Low-class tenants paid rent daily, weekly or monthly*».

¹² B.W. FRIER, *Cicero's*, cit., 1-4 e ID., *Landlords*, cit., 36, pare esser certo, alla luce dei sovrariportati passi dell'epistolario, della circostanza per cui Cicerone avrebbe sempre goduto dei propri immobili locandoli nel loro complesso ad un 'contractual middleman'; personalmente, nutro alcuni dubbi circa questa ricostruzione. Se così fosse, per quanto poco sopra esposto (cfr. sopra nt. 11), sarebbero irrilevanti i quesiti posti dall'Oratore riguardo agli abitanti delle sue proprietà sull'Argiletto e l'Aventino, contenuti in Cic. *ad Att.* 12.32.2: *qui sint et quanti, deinde ut sit qui ad diem solvat*, inoltre, se la prassi fosse stata quella attestata da Ulp. 32 *ad ed.* D. 19.2.19.6, non si comprenderebbe di quali canoni egli lamenti il mancato pagamento in data 15 giugno (Cic. *ad Att.* 15.17.1), essendogli dovuto il versamento, per il nuovo anno, solo a partire dal 1° luglio. A mio modesto avviso, sarebbe più coerente diversamente ipotizzare che, invece di limitare le proprie entrate alla rendita che un conduttore intermedio poteva assicurarli, Cicerone avesse rimesso, per suo conto, l'amministrazione di tali immobili a uomini di Attico e, da questo punto di vista, non si può escludere, che proprio il sopra menzionato Eros avesse un ruolo attivo in questa gestione (cfr. sopra nt. 10).

Cic. *ad Att.* 16.1.5: *Quod plus permutasti¹³ quam ad fructum insularum, id ille annus habeat in quem itineris sumptus accessit. hinc ex Kal. Apr. ad HS LXXX accommodetur. nunc enim insulae tantum.*

Passando da Cicerone ad Attico, Cornelio Nepote testimonia l'interesse di quest'ultimo verso la proprietà urbana¹⁴.

Corn. Nep. *Atticus* 14.3: *Nullos habuit hortos, nullam suburbanam aut maritimam sumptuosam villam, neque in Italia, praeter Arretinum et Nomentanum, rusticum praedium, omnisque eius pecuniae reditus constabat in Epiroticis et urbanis possessionibus.*

Ciò che di certo non interessava ad Attico era l'utilizzo non economico della proprietà fondiaria, quale mezzo per l'ostentazione della posizione sociale e/o politica raggiunta: non possedeva ville per l'intrinseco prestigio che l'immobile garantiva, giardini per gli ozii e residenze marittime lussuose, ma, oltre ai casamenti urbani, alcuni fondi rustici italici e possedimenti nella regione dell'Epiro, che gli davano una cospicua rendita. In ogni caso, non c'è ragione di dubitare che, come correttamente rende

¹³ Sull'operazione finanziaria (*permutatio*) indicata da Cicerone, mediante l'uso del verbo '*permutare*' si è discusso in dottrina e per essa rimando ad A. PETRUCCI, '*Mensam*', cit., 118 s.; mi limito a suggerire, come reputo emerga dal raffronto tra Cic. *ad Att.* 15.15.4: .. *Quare velim cures... ut permutetur Athenas quod sit in annum sumptum ei. Scilicet Eros numerabit..* e il tenore letterale del sopracitato Cic. *ad Att.* 15.17.1 (cfr. sopra nt. 9), che, se nella prima epistola Cicerone prometteva ad Attico il pagamento in contanti da parte di Erote e nella seconda questo non è ancora avvenuto, ciò implica, di conseguenza, che la *permutatio* non debba necessariamente trovare fondamento in un preliminare deposito di somme corrispondenti a quelle permutate su altra piazza e, pertanto, che essa potesse inserirsi (come nel caso di specie) in un'operazione complessa di finanziamento e cambio valuta a distanza.

¹⁴ P. GARNSEY, *L'investimento*, cit., 151 e B.W. FRIER, *Landlords*, cit., 24.

noto Nepote, le proprietà immobiliari urbane dessero ad Attico buona parte delle sue entrate¹⁵.

Già nella Roma di Vitruvio la dimensione di una moltitudine di immobili urbani era considerevole, e, tuttavia, in quanto costruiti in legno, canniccio e mattoni essiccati¹⁶, benché facilmente deteriorabili ed infiammabili, non comportavano, in caso di perimento, una grave perdita economica per i proprietari. La nuova Roma di Nerone, costruita con materiali superiori, presentava minori rischi per coloro i quali decidessero di investire nella proprietà urbana¹⁷, ma richiedeva un maggiore investimento iniziale¹⁸. Se questo è vero, quello nella proprietà immobiliare non era un cimento per tutti: incendi, vizi strutturali degli edifici, la non infrequente circostanza che gli *habitatores* non fossero in grado di pagare, assoggettavano l'attività ad una rilevantissima alea¹⁹; Aulo Gellio (Gell. *noct. Att.* 15.1.3), in proposito, tramite le parole messe in bocca al retore Giuliano, sentenza: *magni reditus urbanorum praediorum, sed pericula sunt longe maxima*.

In ogni caso, il miglioramento strutturale degli edifici, gli alti affitti, spinti all'estremo dal progressivo inurbamento, dovuto al

¹⁵ J.A. ARIAS BONET, *Capitalismo*, cit., 286.

¹⁶ O. ROBINSON, *Ancient Rome. City planning and administration*, London, 1992, 33 s.

¹⁷ Tac. *ann.* 15.43.

¹⁸ B.W. FRIER, *Landlords*, cit., 22; sulle caratteristiche che rendevano le *insulae* ostiensi un tipo d'investimento, da questo punto di vista, profittevole e relativamente sicuro J.E. PACKER, *The 'Insulae' of Imperial Ostia*, London, 1971.

¹⁹ Vitr. *arch.* 2.8.1; Sen. *ad Luc.* 90; *benef.* 6.15 e Gell. *noct. Att.* 15.1.3 (sul tema dell'alta deperibilità degli edifici); poi, Mart. 12.32 (sul tema dell'inadempienza degli inquilini); cfr., poi, L. HOMO, *Roma imperiale e l'urbanesimo nell'antichità*, Milano, 1976, 432 ss., 455-457 e J. CARCOPINO, *La vita quotidiana a Roma all'apogeo dell'impero*, trad. it., Roma-Bari, 1941 (rist. 2007), 36 s., 41 ss.

fiorire dell'economia cittadina²⁰, contribuirono a rendere appetibile, tra I secolo a.C. e II secolo d.C., il mercato degli alloggi a chi volesse ottenere rapidamente alti profitti²¹.

2. *Le strutture architettoniche*

Oggetto dell'attenzione degli operatori economici di questo settore erano essenzialmente due tipologie di immobili urbani: gli *horrea* e le *insulae*, edifici, questi, in grado di generare rendite, mediante la locazione o sublocazione dei propri spazi di ripartizione interna, che nelle fonti vanno rispettivamente sotto il nome di *cellae* e di *caenacula*.

Ad onore del vero, se in relazione allo sfruttamento economico dell'*insula* nessuno ha dubitato che la mercede fosse corrispettivo del godimento del bene, per quanto concerne i profitti ottenuti dalla gestione di un magazzino a lungo la romanistica si è interrogata se essi derivassero dalla messa a disposizione del locale o dal servizio di custodia che il gestore offriva al pubblico degli utenti, se quindi, in altri termini, la *locatio horrei*, nella pedagogica tripartizione del negozio locativo, sia da inquadrare nello schema della *locatio rei* o cada sotto il regime della

²⁰ Per le ragioni di questo consistente fenomeno di spostamento massivo della popolazione dalle campagne in città si veda E. GABBA, *Considerazioni politiche ed economiche sullo sviluppo urbano in Italia nei secoli II e I a.C.*, in *Italia Romana*, Como, 1994, 105 ss.; ID., *Urbanizzazione e rinnovamenti urbanistici nell'Italia centro-meridionale del I sec. a.C.*, in *Italia Romana*, cit., 66 ss. e ID., *Riflessioni antiche e moderne sulle attività commerciali a Roma nei secoli II e I a.C.*, in *Del buon uso*, cit., 98 s.

²¹ Cfr. B.W. FRIER, *The Rental Market*, cit., 27, più diffusamente, ID., *Landlords*, cit., 21 ss.; ma anche, J.A. ARIAS BONET, *Capitalismo*, cit., 285 ss.; più di recente, P.J. DU PLESSIS, *Letting*, cit., 151, infine, da ultima, M.A. LIGIOS, 'Nomen', cit., 9.

locazione d'opera. Il dibattito, in ogni caso, pare oggi sopito a favore della prima soluzione²².

L'*insula* era la casa popolare per eccellenza²³. Architettonicamente si trattava di prismi, per lo più parallelepipedi,

²² Al centro del prolungato confronto dottrinario è stata la natura della *locatio horrei*, non facile è risultato il suo inquadramento nella non romana tripartizione del contratto di *locatio-conductio*, a causa del riferimento esplicito nelle fonti all'obbligazione di *custodiam praestare* che l'*horrearius*, attraverso lo scambio dei consensi, assumerebbe nei confronti del *conductor*, suo cliente. Una parte della romanistica più risalente si attestava sull'idea di ricondurre il rapporto nell'alveo della *locatio operis* (V. ARANGIO-RUIZ, *Responsabilità contrattuale in diritto romano*, Napoli, 1958, 118 e nt. 26; F. HAYMANN, *Textkritische Studien zum römischen Obligationenrecht, I. Über Haftung für 'custodia'*, in *ZSS*, 40, 1919, 209 e F.B.J. WUBBE, *Zur Haftung des 'Horrearius'*, in *ZSS*, 76, 1959, 508 ss., quest'ultimo Autore, in ogni caso, metteva in risalto le insanabili incongruenze di questa scelta, stante la pacifica corrispondenza tra *horrearius* e locatore nella terminologia adottata dalle fonti), a questa si contrapponeva l'opinione che, pur con diversi tratti di atipia, la *locatio horrei* potesse essere ricondotta nella disciplina generale della locazione di cose (in tal senso, si esprimeva già il risalente J. VÁZNY, 'Custodia', in *AUPA*, 12, 1926, 132, nt. 36, cfr., poi, C.A. CANNATA, *Su alcuni problemi relativi alla 'Locatio Horrei' nel diritto romano classico*, in *SDHI*, 30, 1964, 237 ss., dove l'Autore definiva la *locatio horrei* sub-species della categoria generale della *locatio rei*; C. ALZON, *Problèmes relatifs à la location des entrepôts*, Paris, 1967, 297 ss. e A. WACKE, *Rechtsfragen der römischen Lagerhausvermietung*, in *Labeo*, 26, 1980, 307 ss.), di recente, quest'ultima posizione pare essere andata consolidandosi, si vedano A. PETRUCCI, *Per una storia*, cit., 239 ss., P.J. DU PLESSIS, *Letting*, cit., 150-153, 173 ss., e, da ultima R. MARINI, *La custodia*, cit., 168 ss.

²³ Per lungo tempo, in base ai risultati degli scavi archeologici a Pompei ed Ercolano, si era immaginata Roma antica disseminata di *domus*, cioè di abitazioni terranee dedicate ciascuna ad un determinato nucleo familiare, a pianta quadrata o rettangolare, illuminate dall'apertura interna su cortili ed ampi giardini, prive di qualsivoglia finestra o luce sulla pubblica via (per altro, sull'idea diffusa di 'casa pompeiana', come edificio necessariamente costruito attorno ad *atrium* e peristilio con giardino, alcuni interessanti rilievi sono contenuti in M. BEARD, *Prima del fuoco. Pompei, storie di ogni giorno*, trad. it., Roma-

che Livio (Liv. 21.62), già in riferimento al III secolo a.C., descrive composti di tre o più piani, i quali aprivano finestre sia sulla via esterna che su una corte centrale interna²⁴. I piani più bassi erano quelli più accoglienti, in particolare, quando non fosse occupato da esercizi commerciali, poteva essere molto lussuoso il piano terra, più si saliva, invece, più le componenti fittili dovevano essere leggere, quindi deperibili, e gli spazi riservati ai singoli appartamenti (*cenacula* o, in base ad altre fonti, *caenacula*) via via più esigui²⁵.

Con il termine *horreum*, le fonti, giuridiche e non, identificano una peculiare tipologia di immobile rivolta alla conservazione di merci tra una tappa e l'altra del ciclo economico²⁶.

Bari, 2011, 127 ss.; pur se presenti, in ogni caso, le *insulae* pompeiane erano, rispetto alle romane ed alle ostiensi, di assai più ridotte dimensioni). Immagine, questa, assolutamente erronea dell'Urbe, che si affollava, in realtà, almeno dal III secolo a.C. in poi (cfr. J. CARCOPINO, *La vita*, cit., 33 s. e O. ROBINSON, *Ancient Rome*, cit., 33), di *insulae*, ove si accalcava la più umile popolazione urbana (sulla tipicità dell'*insula* come alloggio popolare destinato, non al godimento diretto, ma alla locazione dei suoi esigui spazi interni, E. FORCELLINI, voce '*Insula*', in '*Totius Latinitas Lexicon*', III, 553): solo i più ricchi, infatti, e solo in alcuni quartieri, alloggiavano in comode '*domus*', la cui diffusione irrisoria (circa una ogni 26 *insulae*) dà ulteriore prova della loro natura di bene di lusso.

²⁴ Tra gli altri, basti il rimando a J. CARCOPINO, *La vita*, cit., 33; L. HOMO, *Roma*, cit., 429 ss. e O. ROBINSON, *Ancient Rome*, cit., 33 ss.

²⁵ L. HOMO, *Roma*, cit., 440-442; I.M. BARTON, *Roman Domestic Buildings*, Chicago, 1996, 14 ss.

²⁶ C. VIRLOUVET, *Introduzione*, in *Ricerche in corso sui Magazzini Romani. Roma – Ostia – Portus (Atti del convegno Roma, 13-15 aprile 2011)*, <http://www.entrepots-anr.efa.gr/sitefiles/files/Virlouvet%20-%20Introduction%20-%20Texte.pdf>. e R. SEBASTIANI, *Inserimento topografico dei magazzini nell'area urbana di Roma*, in *Ricerche*, cit., http://www.entrepots-anr.efa.gr/sitefiles/files/roma_042011/2.%20INSERIMENTO%20TOPOGRAFICO%20DEI%20MAGAZZINI/Sebastiani%20%20inserimento%20topografico%20Roma%20-%20Texte.pdf. Per una storia dei magazzini romani e delle loro funzioni si rinvia a G.E. RICKMAN, *Roman Granaries and Store*

Buildings, Cambridge, 1971, 17-76; 87-122. Qui preme anzitutto chiarire, come, fin dagli albori della *civitas*, vi fossero *horrea*, esclusi dall'oggetto di questo studio, deputati all'immagazzinamento dei prodotti dell'agricoltura e al deposito degli strumenti di lavorazione della terra, depositi agricoli, che vanno sotto il nome di *horrea rustica*. Gli *horrea* che invece potremmo definire urbani, non erano, nella maggior parte dei casi, destinati al godimento diretto da parte dei proprietari, ma presentavano, in ragione della specifica destinazione merceologica, diversi modelli strutturali, distinguendosi nettamente anche quanto a dimensioni (sulla ineludibile distinzione tra queste due categorie già E. FORCELLINI, voce 'Horreum', in *Totius Latinitas Lexicon*, III, 313 s.). Dalla *lex Sempronia agraria* del 133 a.C. in poi, pure se rari sono gli esempi repubblicani, cominciarono ad essere costruiti *horrea pubblica vel fiscalia*, di proprietà statale e, in seguito, imperiale. Molti di quelli edificati da privati in epoca repubblicana e nei primi due secoli dell'Impero passano in mano imperiale tra I e III secolo d.C. (come, anche in altro luogo, metteva in luce G.E. RICKMAN, *The Corn Supply of ancient Rome*, Oxford, 1980, 139-141) quando inizia a ristagnare l'economia cittadina: sotto l'Impero la proprietà statale dei magazzini andò consolidandosi, ma l'annona non ne acquistò mai il completo monopolio (per quanto riguarda l'Urbe erano gestiti originariamente da privati, di certo, i *Seiana*, i vicini *horrea Galbana*, gli *Ummidiana*, sull'Aventino, quelli di Q. Tineio Sacerdote, di cui l'avviso di locazione fu rinvenuto presso la chiesa di S. Martino ai Monti, CIL VI 33860, molto probabilmente gli *Aniciana*, i *Lolliana*, presso il Tevere, e i *Germaniciana et Agrippiana*, nell'VIII regione, sotto le pendici settentrionali del Palatino, fra questo e il *vicus Tuscus*. Tra quelli di Ostia: gli *horrea* di Ortensio, a sud del decumano massimo di fronte al teatro, quelli, poi, che affacciano sul Cardine degli Aurighi, di varia datazione e incerto utilizzo, nonché i più tardi e lussuosi *horrea Epagathiana et Epaphroditiana*. Di molti di essi è ormai comprovato il passaggio, in età imperiale, nelle mani dell'annona). Per altro, i più recenti studi hanno dimostrato, per lo più sulla base di un copiosissimo materiale epigrafico, come non vi sia una chiara contrapposizione tra le due macro-categorie di *horrea*: i magazzini pubblici sono identici, per dimensione, struttura e gestione a quelli privati. Nella stessa direzione J. FRANCE, *Les personnels et la gestion des entrepôts impériaux*, in *REA*, 2, 2008, 491, pur dubitando dell'esatta corrispondenza tra i modelli organizzativi e gestionali adottati nei magazzini a conduzione privata e quelli adoperati dall'annona, l'Autore ammette che i due sistemi abbiano tratti caratteristici comuni, ovvero: l'uso di

Astraendo i risultati di numerose trattazioni archeologiche sul tema, relative a singoli siti o a specifici fenotipi di strutture di stoccaggio, il magazzino romano, almeno in epoca tardorepubblicana, doveva presentarsi come un'imponente struttura cementizia al più contornata da basamenti in pietra, più o meno estesa²⁷, di uno o due piani e recante una suddivisione interna in *cellae*²⁸. Sovente, la sua struttura prevedeva un camminamento centrale su cui si affacciavano le singole stanze, l'ingresso al corridoio era difeso da un massiccio portone: il gestore dei magazzini ne conservava l'unica chiave, mentre per quelle delle singole celle si usava un sistema a doppia copia, delle quali, l'una,

dipendenti-preposti e un'intelaiatura giuridica fondata sul dipanarsi di un complesso reticolo di contratti di locazione e sublocazione.

²⁷ In base alle più recenti ricerche archeologiche (cfr. C. VIRLOUVET, *Introduzione*, cit., 2, sul sito di Hergla; E. BUKOWIECKI, *I Magazzini Traianei a Portus: composizione architettonica delle celle di stoccaggio*, in *Ricerche*, cit., http://www.entrepots-anr.efa.gr/sitefiles/files/roma_042011/3.%20ARCHITETTURA%20DELL%20STOCCAGGIO/Bukowiecki%20-%20Poster%20-%20Texte.pdf), sul sito di Testaccio, ma si veda poi anche G.E. RICKMAN, *Roman Granaries*, cit., 44, sui granai ostiensi) la pianta basale di un *horreum* privato frequentemente superava i 600 m², ma poteva pure arrivare ai 4200 dell'*horreum* di Hergla in Tunisia, i complessi annonari, invece, raggiungevano anche dimensioni più elevate: si pensi ai 7200 m², su due piani, dei 'Grandi *Horrea*' di Ostia, tuttavia, durante il principato, con ogni probabilità, dovevano esistere edifici ancora più vasti, se si pensa che lo studio dei 'Magazzini Traianei' di *Portus* sta portando alla luce l'esistenza di un complesso di stoccaggio di cui la sola superficie terranea raggiungerebbe i 12000 m².

²⁸ La cella era uno spazio di dimensione assai variabile, influenzavano la sua grandezza, la proporzione complessiva con la struttura, ma anche il tipo di merci che si presumeva dovesse essere designata ad accogliere. L'archeologia è giunta ad identificare come *cellae* locali fino ad una ampiezza massima di 14 m × 6-7 m e 5-6 m in altezza; cfr. E. BUKOWIECKI, *I Magazzini*, cit.

spettava all'utente, l'altra all'*horrearius*²⁹. Altri magazzini, adibiti a granaio, non presentavano, invece, la consueta articolazione corridoio-celle, ma uno spazio centrale dedicato alle operazioni di saggio e conservazione delle merci, contornato da alzate e soppalchi dove ammassare il grano, evitandone il contatto con l'umidità del suolo, altri ancora recavano, al posto delle celle o a fianco a esse, strutture di stoccaggio più piccole, armadi e forzieri (*armaria vel arca*), anche questi tenuti sotto chiave, oppure spazi di deposito aperti, c.d. *intercolumnnia*, dove i conduttori potevano depositare anfore e altri contenitori chiusi³⁰.

²⁹ All'*horrearius*, infatti, era preclusa la facoltà di accedere allo spazio locato in costanza di esecuzione del contratto, C.A. CANNATA, *Su alcuni problemi*, cit., 251. Sul significato del termine, si veda la voce '*Horrearius*', in *Thesaurus linguae latinae*, VI, 3, XIII, 2975 ss.; in particolare, nel quadro delle fonti giuridiche il segno assume il significato di *administrator* o *curator horreum*, inoltre, recente dottrina ne ha parlato come di un imprenditore, gestore dei magazzini, A. PETRUCCI, *Per una storia*, cit., 239 s.; già G.E. RICKMAN, *Roman Granaries*, cit., 194 ss., 203, anticipava questa conclusione: nel Digesto e in CIL VI 33747, affermava, indica un 'contractor', ovvero un imprenditore nel ramo dell'intermediazione di beni e servizi, inoltre, se pure in talune fonti epigrafiche questa corrispondenza non è rispettata e il termine viene ad indicare meri lavoranti, ciò inerisce ad una sua polisemia nel linguaggio comune, che nulla toglie alla tecnicità dello stesso quando ricorre nella giurisprudenza e, più in generale, in ogni documento avente valore giuridico.

³⁰ L'enorme varietà delle merci affluenti sul mercato del consumo romano, che necessitavano di essere custodite tra una tappa e l'altra del ciclo economico, determinava la molteplicità delle strutture deputate all'immagazzinamento, in proposito, C. VIRLOUVET, *Les entrepôts dans le monde romain antique, formes et fonctions. Premières pistes pour un essai de typologie*, in '*Horrea*' d'Hispanie et de la Méditerranée romaine, a cura di J. Arcé e B. Goffaux, Madrid, 2011, 7 ss.; sulle tipologie di contenitori volti alla custodia delle merci all'interno degli *horrea* già si dilungava C.A. CANNATA, *Su alcuni problemi*, cit., 251.

3. *Il profilo organizzativo*

Ciò premesso, quello che, a modesto avviso di chi scrive, vale la pena mettere in luce di ogni forma di conduzione di fondi urbani, data la ridotta attenzione che il tema ha, fino ad oggi, suscitato in dottrina, è la comune struttura organizzativa; in altri termini, la simile articolazione, umana e materiale, funzionale a trarre profitto da un complesso architettonico facente parte del proprio o dell'altrui patrimonio.

Al fine di impostare correttamente le riflessioni che seguono in tema di organizzazione gestionale degli immobili urbani, è necessario tenere ben distinti due piani³¹: quello del rapporto tra proprietà dell'edificio e titolarità del diritto al suo sfruttamento economico e quello dell'articolazione manageriale attraverso cui l'amministrazione dei casamenti veniva esercitata presso il pubblico degli utenti. In primo luogo, pertanto, sarà opportuno domandarsi se sia sempre il proprietario della struttura a rivestire la qualifica di gestore o se, pure, tra la proprietà dell'immobile e l'offerta al pubblico dei suoi spazi interni si possa inserire un terzo soggetto che, avendo preso in conduzione l'intero edificio dal *dominus*, lo metta a frutto, lucrando i canoni di affitto corrisposti dagli utilizzatori finali. In secondo luogo, attraverso un'attenta

³¹ Puntualizzazione quest'ultima che non pare così scontata e superflua, talvolta, infatti, i due piani risultano sovrapposti e travisati, come in P.J. DU PLESSIS, *Letting*, cit., 151, ove l'Autore afferma che le forme di *management* più diffuse nel settore: o sfruttavano il sistema della preposizione di schiavi o si appoggiavano ad un 'contractual middlemen'. I due piani sono confusi e, di conseguenza, il lettore rischierà di travisare: non esiste un'alternativa tra la presenza di un conduttore intermedio e la gestione dell'immobile a mezzo di preposti, ben può aversi, infatti, un conduttore dell'intero edificio che, nell'organizzare la propria attività di sublocatore professionale, si avvalga della collaborazione di sottoposti, preposti all'intrattenimento di rapporti contrattuali con il pubblico.

analisi delle fonti giuridiche a nostra disposizione, si dovrà tracciare un quadro completo degli istituti di cui, nella gestione, può valersi l'esercente, al fine di intrattenere, mediante suoi sottoposti e/o dipendenti liberi, rapporti contrattuali con gli utenti.

3.1. *L'individuazione del titolare esercente*

Sotto questo primo profilo, mi pare valga la pena considerare alcuni passi, cominciando da:

Alf. 3 *dig. a Paul. epit.* D. 19.2.30 pr.: *Qui insulam triginta conduxerat, singula caenacula ita locavit, ut quadraginta ex omnibus colligerentur...*

La prima parte del frammento di Alfeno è per noi rivelatrice nella misura in cui descrive il ruolo economico di un soggetto 'intermediario', che ha preso in conduzione un'*insula* dal proprietario per una certa somma di denaro al precipuo scopo di speculare sulla differenza tra quanto pagato e quanto riscosso dai conduttori dei singoli *caenacula*. E, in tal senso, chiarificatrice mi pare la contrapposizione tra la locuzione *conducere insula* e *locare singula caenacula*, da cui emerge un doppio ordine di rapporti locativi, quello tra *dominus* e conduttore dell'*insula* e quello tra quest'ultimo e i conduttori dei singoli spazi interni dell'edificio³². In presenza di un'attività stabile di sublocazione dell'*insula*, il gestore, non proprietario, compare nelle fonti con il nome d'*inquilinus* e la sua funzione risalta da un significativo raffronto. Si consideri in proposito:

³² Cfr. B.W. FRIER, *The Rental Market*, cit., 28 e nt. 8; ID., *Landlords*, cit., 30 s. e P.J. DI PLESSIS, *Letting*, cit., 166 s.

Ulp. 18 *ad ed. D. 9.2.27.11: Proculus ait, cum coloni servi villam exussissent, colonum vel ex locato vel lege Aquilia teneri, ita ut colonus possit servos noxae dedere, et si uno iudicio res esset iudicata, altero amplius non agendum. Sed haec ita, si culpa colonus careret: ceterum si noxios servos habuit, damni eum iniuria teneri, cur tales habuit. Idem servandum et circa inquilinorum insulae personas scribit: quae sententia habet rationem.*

Una villa rustica risulta andata in fiamme per fatto dei servi ausiliari del colono. Quest'ultimo, in qualità di conduttore del fondo, potrà essere chiamato a rispondere per non aver adempiuto all'obbligo di restituzione della *villa incorrupta* con l'*actio ex locato* o *ex lege Aquilia*. A prescindere dal prolungato dibattito sulla genuinità totale o parziale del passo (qualora si ritenga *sed haec - habuit* un glossema³³), il principio che da questo affiora mi pare doversi ritenere classico. Proculo ritiene in entrambi i *iudicia* esperibile la *noxae deditio* degli autori del fatto³⁴: ciò è coerente con l'idea che il *servus* non possa mai, in ragione della sua condotta illecita, rovinare il *dominus*, quando risulti assente una specifica *culpa*, per lo meno *in eligendo*, dello stesso³⁵.

³³ Cfr., tra gli altri, R. FERCIA, *La Responsabilità per fatto di ausiliari nel diritto romano*, Torino, 2008, 111 (che, tuttavia, reputa l'inserimento innocuo da un punto di vista sostanziale) e S. SCHIPANI, *Contributi romanistici al sistema della responsabilità extracontrattuale*, Torino, 2009, 54.

³⁴ W.W. BUCKLAND, *The Roman Law of Slavery*, Cambridge, 1908, 162 ss.; E. COSTA, *La locazione di cose nel diritto romano*, Torino, 1915, 54 ss.; R. KNÜTEL, *Die Haftung für Hilfspersonen im römischen Recht*, in *ZSS*, 1983, 393 ss.; B.W. FRIER, *Landlords*, cit., 147 e R. FERCIA, *La Responsabilità*, cit., 113 ss.; *contra* il risalente G. ROTONDI, *Dalla 'Lex Aquilia' all'art. 1151 cod. civ. Ricerche storico-dogmatiche*, in *Scritti giuridici*, II, *Studi sul diritto romano delle obbligazioni*, a cura di E. Albertario, Milano, 1922, 465 ss. e S. SCHIPANI, *Responsabilità 'ex lege Aquilia': criteri di imputazione e problema della colpa*, Torino, 1968, 430 e nt. 39.

³⁵ C.A. CANNATA, *Sul problema della responsabilità nel diritto privato romano*, Catania, 1996, 95 e nt. 86 e R. FERCIA, *La Responsabilità*, cit., 113 ss. e nt. 21.

La seconda parte del passo, che a noi più direttamente interessa, addossa al *conductor* dell'*insula* un'identica responsabilità, equiparando la posizione negoziale di colui il quale prenda in affitto la villa dal *dominus* per trarre profitto dal lavoro dei campi³⁶, a quella delle *inquilinorum insulae personae*.

L'*inquilinus*, dunque, è un conduttore, affatto interessato, ovvero solo marginalmente³⁷, al godimento diretto, che amministra un'*insula* con finalità prettamente speculative, non da solo, bensì avvalendosi di ausiliari suoi servi³⁸. Ancora, sul punto, in tema di

³⁶ Sulla figura del colono e sull'affitto agrario nell'economia della villa romana si veda J.J. AUBERT, *Business Managers in Ancient Rome: a Social and Economic Study of 'Institores', 200 B.C. - A.D. 250*, Köln-Leiden-New York, 1994, 125, 129-131; di recente ancora E. LO CASCIO, *Crescita e Declino. Studi di Storia dell'economia romana*, Roma, 2009, 44 ss., il quale, dopo aver constatato che i proprietari terrieri «in molti casi avranno conservato la proprietà» - dei loro fondi - «ma non li avranno lavorati personalmente, come coltivatori diretti, né mediante squadre di schiavi e un *vilicus*, ma appunto dandoli in affitto», rileva come, pur nella sua sfuggente polimorfia e benché «il significato primario del termine '*colonus*'» - sia - «quello di 'coltivatore'», - il lessema progressivamente - «si specializza nel significato di 'affittuario di un fondo'». Di seguito, poi, l'Autore chiude il percorso evolutivo del segno *colonus*: «la testimonianza offerta, per un periodo successivo, dall'epistolario pliniano sembrerebbe attestare» - la possibilità per il proprietario - «di affidare ad un grosso affittuario-imprenditore (...) la gestione economica di un'intera proprietà». Sul tema ancora, da ultimo, è tornato P.J. DU PLESSIS, *Letting*, cit., 136 ss.

³⁷ Sovente i conduttori-sublocatori riservavano per il proprio uso personale una dimora signorile al piano terra ed alcuni locali amministrativi dove far alloggiare il personale addetto all'intrattenimento dei rapporti con i residenti, come, per esempio, l'*insularius*: cfr. J. CARCOPINO, *La vita*, cit., 35 s. e L. HOMO, *Roma*, cit., 432 ss.

³⁸ Sull'identificazione tra la figura dell'*inquilinus*, gestore dell'immobile, e le *inquilinorum insulae personae*, cfr. R. FERCIA, *La Responsabilità*, cit., 74 e nt. 106, 132. L'Autore, in questa sede, metteva in evidenza come, anche se sottovalutata dalla più risalente dottrina, la distinzione «(cfr. Alf. 3 *dig. a Paul. epit.* D. 19.2.30 pr.) tra conduttore dell'intera *insula* (come nel passo in esame) e conduttore del

actio de posito et suspenso, è illuminante il commento ulpiano all'editto:

Ulp. 23 *ad ed.* D. 9.3.5.8: *Ait praetor: 'ne quis in suggrunda protectove'- haec verba 'ne quis' ad omnes pertinent vel inquilinos vel dominos aedium, sive inhabitent sive non, habent tamen aliquid expositum his locis.*

Il pretore affermava nel suo editto che in base alla tutela *de posito vel suspenso* nessuno, neppure l'*inquilinus* e il *dominus* non residenti, avrebbe potuto appoggiare impunemente sopra una gronda o una parte aggettante del tetto qualcosa, che, cadendo sulla pubblica via, potesse recare danno a qualcuno.

Quel *sive inhabitent sive non* è rivelatore. L'*inquilinus* non per forza vive nell'immobile. Altre ragioni lo inducono a prendere in locazione il casamento.

Ancora Ulpiano, trattando dell'*actio de effusis vel deiectis*, metteva in luce l'alterità del soggetto *habitor*, caratterizzato per il godimento diretto di parte almeno dello stabile, rispetto al *dominus*:

Ulp. 23 *ad ed.* D. 9.3.1.4: *Haec in factum actio in eum datur, qui inhabitat, cum quid deicetur vel effunderetur, non in dominum aedium: (culpa enim penes eum est).*

L'azione *in factum* sarà concessa dal pretore contro colui che abiti l'immobile da cui è stato gettato o versato qualcosa, non contro il *dominus aedium*, infatti, se egli non vive nel casamento deve presuntivamente escludersi la sua responsabilità per lo sversamento o la caduta. L'affermazione, in base al dettato di Ulp.

singolo cenacolo (*habitor*: cfr. Alf. 2 *dig.* D. 19.2.27 pr.)», è di palese evidenza e di pregnante rilevanza giuridica, indicando un ruolo e una posizione economica completamente distinta dei due soggetti.

23 *ad ed.* D. 9.3.5.8, può valere anche per l'*inquilinus*, quando non abiti la porzione di immobile da cui è stato gettato o versato qualcosa.

In ogni caso, la non coincidenza tra la nozione di inquilino e quella di *habitor* emerge ancor meglio se si vadano a paragonare i regimi di legittimazione passiva delle due azioni:

1. rispetto all'*actio de deiectis vel effusis, domini aedium* ed *inquilini* sono considerati responsabili solo se abitino l'immobile da cui proviene il versamento o la caduta;

2. nell'*actio de posito et suspenso, dominus et inquilinus* sono pure tenuti, anche se non abitino l'immobile, sempre che vi sia *aliquid expositum*.

Non si può, quindi, che concordare con chi da ciò deduce che le figure dell'*inquilinus* e dell'*habitor* siano distinte e che l'*inquilinus*, così come il *dominus*, possa non essere *habitor*; in caso contrario, infatti, il discorso del giurista, teso a porre in evidenza la differente legittimazione passiva nelle due azioni, verrebbe svuotato di significato pratico³⁹. Che, del resto, gli *habitores* siano utilizzatori in proprio del bene, abitandone necessariamente almeno una porzione (*caenaculo*), è circostanza palesata da:

Alf. 2 *dig. a Paul. epit.* D. 19.2.27 pr.: *Habitores non, si paulo minus commode aliqua parte caenaculi uterentur, statim deductionem ex mercede facere oportet: ea enim condicione habitorem esse, ut, si quid transversarium incidisset, quamobrem dominum aliquid demoliri oporteret, aliquam partem parvulam incommodi sustineret: non ita tamen, ut eam partem caenaculi dominus aperuisset, in quam magnam partem usus habitator haberet.*

³⁹ Cfr. R. FERCIA, *La Responsabilità*, cit., 132, nt. 54, ma anche, precedentemente, F. SERRAO, *Impresa e Responsabilità a Roma nell'età commerciale*, Pisa, 1989, 124 ss.

Il testo mette in luce come, nel caso in cui il godimento degli *habitatores* di un immobile urbano risulti in qualche misura parzialmente limitato da un accidente, quale la caduta di un trave del tetto, che ne imponga il ripristino, non sempre si potrà pretendere la restituzione della mercede, dovendo essi sopportare taluni incomodi di lieve entità nell'esecuzione del rapporto contrattuale. In altri termini, gli *habitatores* non avranno diritto alla *deductio ex mercede* per ogni sorta di riduzione dell'*uti frui*, ma solo quando questa sia consistente e derivi da interventi sulla cosa di carattere eccezionale⁴⁰.

Il tenore letterale del passo non lascia adito a dubbi: il *casus* della riduzione d'utilità che giustifica la decurtazione o l'adeguamento del canone, sia esso la rovina di una trave o la completa distruzione del tetto, implica una compressione del godimento diretto del bene, che è tipico e qualificante del soggetto *habitor*.

Una divergenza tra il *dominus* dell'edificio ed il suo gestore, analoga a quella poco più sopra osservata nel primo dei due citati passi di Alfeno (Alf. 3 *dig. a Paul. epit.* D. 19.2.30 pr.), è testimoniata anche nel differente contesto dell'amministrazione degli *horrea*:

Lab. 5 *post. a Iav. epit.* D. 19.2.60.9: *Rerum custodiam, quam horrearius conductoribus praestare deberet, locatorem totorum horreorum horreario praestare non debere puto, nisi si in locando aliter convenerit.*

La scissione tra la persona dell'*horrearius* e quella del proprietario è di palese evidenza: solo il primo intratteneva rapporti negoziali con i conduttori delle *cellae*, obbligandosi alla

⁴⁰ Per un'approfondita analisi delle tematiche sottese al passo si rimanda, tra gli altri, a R. FIORI, *La definizione della 'Locatio-Conductio'*. *Giurisprudenza romana e tradizione romanistica*, Napoli, 1999, 99 s.

custodia delle *res* da costoro *inductae*. Il *locator totorum horreorum* è, infatti, un soggetto, proprietario delle strutture, che concede ad un terzo il godimento dell'intero complesso immobiliare contro il pagamento di un determinato canone, sgravandosi della sua gestione; di quest'ultima, al contrario, l'*horrearius* è il *curator*, ovvero il conduttore 'intermedio', esercente l'attività speculativa di sublocazione dei singoli spazi interni di ripartizione dell'*horreum*⁴¹.

Con quanto detto non si vuole porre in dubbio che, talvolta, la conduzione di immobili urbani facesse capo direttamente ai loro titolari, ne sia prova:

⁴¹ Cfr. A. PETRUCCI, *Per una storia*, cit., 239 s.; P.J. DU PLESSIS, *Letting*, cit., 173 ss.; R. MARINI, *La custodia*, cit., 166 ss. e precedentemente G.E. RICKMAN, *Roman Granaries*, cit., 202, il quale, già, così magistralmente sintetizzava il significato del passo: «*Labeo (Digest XIX. 2. 60. 9) seems to settle the matter by his clear distinction between 'locator totorum horreorum', 'horrearius' and 'conductores'. The 'conductores' were clearly the depositors, the 'horrearius' the contractor, with whom they dealt, and 'locator totorum horreorum' presumably the owner who let the whole warehouse to the contractor*». Conferme sulla diffusione di questa forma di amministrazione dei magazzini a scopo speculativo derivano anche dallo studio epigrafico di alcuni complessi immobiliari; in tema, si rimanda a M. SERLORENZI, *La costruzione di un complesso horreario a Testaccio. Primi indizi per delineare l'organizzazione del cantiere edilizio*, in *Arqueología de la construcción II. Los procesos constructivos en el mundo romano: Italia y provincias orientales*, Madrid, 2011, 105 ss. Nel testo l'Autrice deduce che gli *horrea Seiana* fossero gestiti secondo le predette modalità organizzative da un insieme di fonti epigrafiche che riportano: due dediche al *conductor* dei magazzini, testimoniandone l'alterità rispetto alla figura del proprietario (CIL VI 238, 9471, 36778, 36783, 36786, 36819, 36837); più avanti, a questo modello riconduce pure gli *horrea Galbana*, la cui proprietà è da attribuire a Servio Sulpicio Galba (come risulta dalla sua tomba all'interno dell'area di stoccaggio), il quale, propretore in *Hispania Ulterior* nel 111 a.C. e poi console a Roma nel 108 a.C., uomo politico di spicco, non pare credibile avesse interesse ad impegnarsi nella gestione diretta del complesso horreario. In questo senso, si veda anche E. ZAPPATA, '*Piperarii*', in *Actes de la VII rencontre franco-italienne sur l'épigraphie du monde romain*, Roma, 1994, 734-736.

Paul. *l. sing. de off. praef. vig.* D. 19.2.56: *Cum domini horreorum insularumque desiderant diu non apparentibus nec eius temporis pensiones exsolventibus conductoribus aperire et ea quae ibi sunt describere, a publicis personis quorum interest audiendi sunt.*

Il frammento paolino descrive una peculiare situazione in cui il *conductor*, inadempiente all'obbligazione di pagare il canone, pure risulti assente: consolidata la sua posizione di insolvenza, il proprietario del locale avrebbe potuto ottenere, sotto la sorveglianza del prefetto dei vigili o di funzionari da costui delegati, di aprirlo, stilare un elenco delle cose ivi lasciate dal cliente, provvedendo, di seguito, verosimilmente, alla loro vendita e alla propria conseguente, almeno parziale, soddisfazione.

Questo soggetto, che si rivolge al *praefectus vigilum* per avere tutela, viene denominato nel passo *dominus horreum insularumque*, la dottrina non ha dubbi nel ritenere che sia da identificare con il proprietario, anche gestore dell'edificio⁴². Null'altro mi pare ci sia da aggiungere.

3.2. *Le forme di 'management'*

La gestione diretta da parte del *dominus*, per ovvie ragioni economiche, doveva essere particolarmente proficua nei complessi immobiliari di più piccole dimensioni; è il caso, anche, dell'*Insula Arriana Polliana* di Pompei, da cui proviene l'epigrafe riprodotta in:

CIL IV 138 (= FIRA III 143): *Insula Arriana | Polliana Cn. Allei Nigidi Mai. | locantur ex i(dibus) Iulis primis tabernae | cum pergulis*

⁴² C.A. CANNATA, *Su alcuni problemi*, cit., 250 s.

suis et c[e]nacula | equestria et domus. Conductor | convenito Primum Cn. Allei Nigidi Mai ser(vum).

Tra il 50 e il 60 d.C., all'angolo di una strada trafficata a 300 metri dal Foro, si poteva leggere una sorta di annuncio commerciale: il proprietario dell'edificio invitava gli interessati a contattare un proprio schiavo agente per affittare, a partire dalla data del primo luglio, vario tipo di alloggi; studi archeologici aiutano ad individuarli con precisione: alcune *domus*, di ridotte dimensioni, site al piano terra dell'edificio, *tabernae* commerciali a più vani, altre unità abitative minime e alcuni appartamenti (*caenacula*) signorili con accessi separati al piano superiore⁴³.

La rilevanza del documento va però ben oltre la menzione al genitivo del proprietario dell'*insula*. Lo scritto, proveniente da una colonna dell'edificio pompeiano, ed oggi svanito, ha suscitato, probabilmente per la difficoltà di chiarirne la natura e la funzione, una certa perplessità in dottrina, restando, di fatto, quasi completamente ignorato. Solo recentemente è stato rivalutato ed indicato quale unico esemplare di *proscriptio* giunto sino a noi. Si tratterebbe, secondo questi studi, di un esempio tangibile degli strumenti pubblicitari utilizzati nella prassi commerciale romana al fine di rendere conoscibili ai terzi contraenti i poteri conferiti ai preposti nell'esercizio di una determinata *negotatio*. In particolare,

⁴³ Cfr. E. DE ALBENTIS, *Indagini sull'Insula Arriana Polliana' di Pompei*, in *Dial. Arch.*, 1989, 46, 77 ss.; M. BEARD, *Prima del fuoco*, cit., 88, 131 ss.; sulla possibilità che l'attività di amministrazione dei casamenti coinvolgesse anche immobili ad uso commerciale, l'Autrice menziona il caso della *Praedia* di *Iulia Felix*; la vasta proprietà ricomprendeva alcuni locali gestiti privatamente, di cui facevano parte varie tipologie di strutture in affitto: appartamenti, spacci commerciali, botteghe artigiane ed osterie. Sul tema si veda anche P.J. DU PLESSIS, *Letting*, cit., 157 e, per un riscontro delle medesime strutture sul sito ostiense, J. DELAINE, *The 'insula' of the Paintings at Ostia i.4.2-4: Paradigm for a city in flux*, in *Urban Society in Roman Italy*, Cambridge, 2003, 79 ss.

mi pare condivisibile l'idea che CIL IV 138 attesti la *praepositio* generale conferita dal *dominus* dell'edificio, *Cnaius Alleius Nigidus Maius*, al suo servo, *Primus*, a cui ha demandato l'amministrazione dell'intera *insula*⁴⁴.

Il dato epigrafico suggerisce, dunque, che l'amministrazione di casamenti urbani potesse esercitarsi a mezzo di preposti; la circostanza è del resto pacifica nel commentario ulpiano all'editto:

Ulp. 28 *ad ed. D. 14.3.5.1*:...*Servius libro primo ad Brutum ait, si quid cum insulario gestum sit vel eo, quem quis aedificio praeposuit vel frumento coemendo, in solidum eum teneri.*

Il passo Ulp. 28 *ad ed. D. 14.3.5.1-10*, nel suo insieme, racchiude un lungo elenco esemplificativo di attività imprenditoriali esercitabili attraverso preposti e modellate su questo comune schema organizzativo: la gestione di edifici urbani è tra queste⁴⁵. Il *dominus* o, nel caso in cui questi si fosse sgravato

⁴⁴ L'attenzione è stata recentissimamente portata sulla fonte epigrafica, prima inutilizzata, da M.A. LIGIOS, 'Nomen', cit., 45 s. e nt. 63, la quale ha posto in luce come la stessa presenti tutti gli elementi integranti la *proscriptio* di un 'institor'. Già l'archeologia aveva tentato di interpretare la fonte a livello socio-economico: per primo D. ROMANELLI, *Viaggio a Pompei, a Pesto e di ritorno ad Ercolano ed a Pozzuoli dell'ab. Domenico Romanelli*, Napoli, 1817, 88, aveva parlato, seppur con terminologia impropria, di *locationis proscriptio*, descrivendo e trascrivendo fedelmente l'iscrizione; ancora E. DE ALBENTHIS, *Indagini*, cit., 76 ss., riprendeva la qualifica di bando pubblico di locazione, e, pur ponendo in evidenza la menzione del servo *Primus*, accennava solo fuggevolmente al suo ruolo di rappresentante negoziale del *dominus*. Più in generale, si deve, in ogni caso, rammentare come la dottrina precedente, concorde, avesse sempre screditato la possibilità di individuare, con sufficiente grado di certezza, un documento assimilabile alla nozione di *proscriptio* tramandataci dalle fonti; per tutti si veda J.J. AUBERT, *Business Managers*, cit., 12.

⁴⁵ A. PETRUCCI, *Per una storia*, cit., 15 s. e J.J. AUBERT, *Business Managers*, cit., 7.

degli oneri di gestione, l'*inquilinus*, conduttore intermedio, non intrattenevano direttamente rapporti con i clienti, non concludevano in prima persona i contratti di locazione, ma, attraverso l'atto di preposizione, affidavano la conduzione dell'*insula* ad un dipendente, per lo più, un loro sottoposto, amministratore dell'immobile⁴⁶. Per esso il giurista utilizza esplicitamente l'appellativo di *insularius*, salvo poi specificare *quem quis aedificio praeposuit*; la ragione di questa puntualizzazione è, a mio modesto avviso, duplice: da un lato, essa è legata all'uso promiscuo che le fonti, talvolta anche giuridiche, fanno di tale termine, che non sempre viene ad indicare un soggetto avente un ruolo manageriale⁴⁷, dall'altra, lascia aperta la possibilità di intendere che

⁴⁶ Non mi pare si debba pensare all'*insularius* come a una figura di necessità subordinata nel contesto della gestione, sottoposta ad altro schiavo 'manager', tantomeno ad un *vilicus*, come invece sembra sostenere P. J. DU PLESSIS, *Letting*, cit., 151, 155.

⁴⁷ È il caso dei *coctores insulariique* che *mulcant exclusum* (cioè i tre protagonisti del romanzo, in fuga dall'*insula*' per non aver pagato la pigione) in Petr. *sat.* 95, come anche evidenziava B. W. FRIER, *The Rental Market*, cit., 31, e quello degli addetti che Tacito nei suoi *Annales*, 15.43, ricordando il notevole impegno dimostrato da Nerone nel miglioramento dell'urbanistica cittadina, rammentava essere stati oggetto di una serie di provvedimenti adottati da questo imperatore al fine di migliorare la sicurezza degli edifici urbani, con i quali impose ai proprietari di immobili di predisporre e mantenere squadre di custodi *insularii* precipuamente rivolte al tempestivo intervento sugli incendi; infine, pure un testo giuridico, tratto dal Digesto, Pomp. 5 *ad Sab.* D. 7.8.16.1: *Dominus proprietatis etiam invito usufructuario vel usuario fundum vel aedes per saltuarium vel insularium custodire potest...*, giustapponendo l'*insularius* al guardaboschi, e in considerazione della sua posizione di dipendente del nudo proprietario, piuttosto che dell'usufruttuario, lo esclude dal novero dei soggetti impiegati a livello direttivo nella messa a frutto di immobili urbani.

preposti potessero gestire qualsiasi tipologia di edificio urbano e non solo un'*insula*⁴⁸.

Quale sia il ruolo economico-giuridico ricoperto dall'*insularius* preposto lo si comprende dalla giustapposizione, ricorrente nelle fonti, tra questa figura e il *vilicus*. Pomp. 6 *ad Sab.* D. 50.16.166⁴⁹ afferma: *non multum abest a vilico insularius*. Se il *vilicus* è un preposto alla conduzione dell'attività di *colere* nella villa rustica, e, tuttavia, può rivestire anche un ruolo essenziale nella commercializzazione dei prodotti del fondo⁵⁰, analoghe mansioni possono pensarsi ricoperte, all'interno della rispettiva *negotiatio*, dall'*insularius*⁵¹. Del resto, l'analogia tra *vilicus* e *insularius* risulta parallela a quella, pure manifesta, tra *coloni* e *inquilini*⁵², intesi quali conduttori della villa e dell'intera *insula*. Da ciò risulta pertanto evidente che, nell'ambito di un'attività finalizzata alla produzione di ricchezza dallo sfruttamento di beni immobili, *vilicus et insularius* sono dipendenti, preposti, del *dominus* o di *coloni vel inquilini*,

⁴⁸ Cfr., per esempio, oltre le annotazioni, scaturenti da Paul. 1 *decret.* D. 14.5.8, Scaev. 27 *dig.* D. 20.4.21.1 e Ulp. 28 *ad ed.* D. 14.3.5 pr., circa la plausibile ricostruzione organizzativa della *negotiatio* orbitante attorno allo sfruttamento economico dei magazzini.

⁴⁹ Pomp. 6 *ad Sab.* D. 50.16.166: '*Urbana familia*' et '*rustica*' non loco, sed genere distinguitur: potest enim aliquis dispensator non esse servorum urbanorum numero: veluti is, qui rusticarum rerum rationes dispenses ibique habitet. Non multum abest a vilico insularius: autem urbanorum numero est. Videndum tamen est, ipse dominus quorum loco quemque habuerit: quod ex numero familiae et vicariis apparebit.

⁵⁰ A. PETRUCCI, *Per una storia*, cit., 16; A. DI PORTO, *L'impresa*, cit., 306 ss.; F. SERRAO, voce *Istituto (Premessa storica)*, in *Enc. dir.*, 21, Milano, 1971, 831 e ID., *Impresa, mercato, diritto. Riflessioni minime*, in *Mercati permanenti e mercati periodici nel mondo romano*, Bari, 2000, 35 ss.

⁵¹ M.A. LIGIOS, '*Nomen*', cit., 47 s., nt. 65.

⁵² Cfr. sopra quanto detto a riguardo di Coll. 12.7.9 = Ulp. 18 *ad ed.* D. 9.2.27.11; R. FERCIA, *La Responsabilità*, cit., 74, nt. 106; entrambe le figure indicano produttori di nuova ricchezza dallo sfruttamento economico, sovente in forma imprenditoriale, di beni immobili di proprietà altrui.

incaricati di interagire con i clienti, rispettivamente, nell'ambito della conduzione di un fondo rustico e nel contesto dell'amministrazione di un edificio urbano.

In relazione alla gestione imprenditoriale di *horrea* non disponiamo, ad onor del vero, di documenti altrettanto espliciti, attestanti la possibilità di esercitare quest'attività a mezzo di preposti; non compare nell'elenco di *negotiationes* di Ulp. 28 *ad ed.* D. 14.3.5.1-10 e non troviamo frammenti nel Digesto o in altre opere di taglio giuridico, che menzionino l'*institor* preposto a questa forma di conduzione immobiliare. Eppure, nessuna di queste due circostanze mi pare dirimente: entrambe, certamente, sono legate a quelle ragioni di stampo economico, di cui in parte abbiamo detto nell'*incipit* di questa trattazione, che spinsero la mano dei compilatori nell'opera di selezione dei materiali giurisprudenziali classici; la prima, per altro, non esclude che proprio l'ovvietà della facoltà in questione abbia favorito l'omissione ulpiana; la seconda si giustifica, d'altra parte, in base all'uso promiscuo che, dalle fonti epigrafiche, sappiamo essere fatto del termine *horrearius*, in alcune, infatti, indicava l'imprenditore, in altre il preposto alla gestione⁵³ e, talvolta, pure i custodi dell'edificio, circostanza, questa, che senza dubbio poteva creare qualche complicazione nel prendere *ad exemplum* fattispecie afferenti a tale ambito economico⁵⁴.

⁵³ È quanto già rilevava C. ALZON, *Problèmes*, cit., 8 ss.; e il caso dell'*horrearius* di CIL VI 588, che G.E. RICKMAN, *Roman Granaries*, cit., 177 e nt. 2, ritiene essere schiavo dell'imperatore preposto alla gestione, forse, di parte soltanto degli *horrea Galbana*.

⁵⁴ Le difficoltà derivanti dall'identità dei termini con cui, nella lingua parlata, si era soliti appellare sia i titolari, sia i preposti ad una data attività, non erano proprie, nel contesto della gestione di immobili, dei soli *horrearii*, si pensi al corrispondente esplicito testo giuridico in materia di esercizio della *taberna deversoria*; Ulp. 14 *ad ed.* D. 4.9.1.5: *Caupones autem et stabularios aequae eos accipimus, qui cauponam vel stabulum exercent, institoresve eorum*.

Se dal silenzio, comunque, non si possono trarre argomenti decisivi, in senso positivo vanno menzionati alcuni indizi circa la diffusione d'uso della *praepositio institoria* nel contesto nell'amministrazione dei magazzini:

a) in Paul. 1 *decret.* D. 14.5.8⁵⁵, Tiziano Primo aveva preposto un suo servo a concedere prestiti garantiti da pegni, ma oltre ad adempiere a questa funzione l'*institor* forniva abitualmente credito agli acquirenti dei mercanti d'orzo e prendeva in conduzione magazzini: anche per i debiti derivanti da queste due ultime attività, estranee alla preposizione, in base alle sentenze della giurisdizione imperiale, il padrone era tenuto a rispondere per l'intero nei confronti dei terzi contraenti con l'institore, come se lo avesse preposto per esse, poiché, tollerando che quest'ultimo le esercitasse in suo nome, aveva radicato negli utenti la convinzione che facessero parte dei compiti affidati al proprio dipendente. Quello che ai nostri fini è grandemente significativo è che la conduzione dei magazzini rientri nel 'tutto', cioè nel complesso delle attività negoziali inerenti l'esercizio d'impresa (*sed quia videbatur in omnibus eum suo nomine substituisse*), in cui il padrone risultava aver sostituito lo schiavo a sé e per cui, di fronte alla

⁵⁵ Paul. 1 *decret.* D. 14.5.8: *Titianus Primus praeposuerat servum mutuis pecuniis dandis et pignoribus accipiendis: is servus etiam negotiatoribus hordei solebat pro emptore suscipere debitum et solvere. Cum fugisset servus et is, cui delegatus fuerat dare pretium hordei, conveniret dominum nomine institoris, negabat eo nomine se conveniri posse, quia non in eam rem praepositus fuisset. Cum autem et alia quaedam gessisse et horrea conduxisse et multis solvisse idem servus probaretur, praefectus annonae contra dominum dederat sententiam. Dicebamus quasi fideiussionem esse videri, cum pro alio solveret debitum, non pro aliis suscipit debitum: non solere autem ex ea causa in dominum dari actionem nec videtur hoc dominum mandasse. Sed quia videbatur in omnibus eum suo nomine substituisse, sententiam conservavit imperator.* Sul passo, con riguardo alle motivazioni che spinsero la giurisprudenza imperiale ad andare oltre la stretta osservanza dei limiti della *praepositio* individuati in sede di *proscriptio*, cfr. A. PETRUCCI, *Per una storia*, cit., 33 ss. e M.A. LIGIOS, *'Nomen'*, cit., 69.

giurisdizione imperiale, veniva condannato a rispondere come se, anche per questo, lo avesse davvero preposto. È significativo, in primo luogo, perché quello scorcio *cum autem et alia quaedam gessisse et horrea conduxisse et multis solvisse idem servus probaretur* rappresenta una sorta di ‘certificato di conformità’ per l’attività di conduzione dei magazzini. Quest’ultima, infatti, è affiancata nel passo ad altre attività, commerciali e finanziarie, che possono essere pacificamente oggetto di preposizione institoria; già questo, come si è poc’anzi accennato, di per sé, è indice che, anche al suo esercizio, sia lecito e comunemente diffuso preporre sottoposti in potestà. In secondo luogo, poi, se è vero che l’imprenditore aveva preposto, secondo le prescritte forme di pubblicità edittali, il proprio servitore esclusivamente a dare a mutuo e a ricevere pegni, è pur vero che l’effetto sostanziale della sentenza, prima prefettizia, e poi imperiale, era di estendere la portata della preposizione institoria a tutte le attività (tra le quali, anche quella di conduzione dei magazzini) di cui risultasse provato in giudizio l’esercizio abituale da parte del servo institore fuggitivo.

b) In Scaev. 27 *dig.* D. 20.4.21.1⁵⁶ mi pare valga la pena, per il discorso che qui rileva, soffermarsi sui caratteri giuridici ed il ruolo economico ricoperto nella conduzione degli *horrea Caesaris* da un certo *procurator Caesaris exactioni praepositus* menzionato nel passo. Sembra qui, anzitutto, opportuno premettere che la titolarità del magazzino non deve più del dovuto influenzare il nostro giudizio, non ci sono ragioni plausibili, infatti, per ritenere che, nel contesto dell’amministrazione di magazzini, la rappresentanza organica, palesata nel passo dall’impiego della locuzione *procurator praepositus*, si sia diffusa a seguito del passaggio delle strutture di stoccaggio

⁵⁶ Scaev. 27 *dig.* D. 20.4.21.1: *Negotiatori marmorum creditur sub pignore lapidum, quorum praetia venditores ex pecunia creditoris acceperant, idem debitor conductor horreorum Caesaris fuit, ob quorum pensiones aliquot annis non solutas procurator exactioni praepositus ad lapidum venditionem officium suum extendit.*

dalla conduzione privata a quella pubblica e, anzi, argomenti logici, suggeriscono di reputare che lo strumento della *praepositio* sia stato modulato dal precedente sistema di gestione privata. È del resto noto come nell'alto Impero il termine *procurator* designi un soggetto incaricato della gestione del *patrimonium* imperiale, attraverso gli strumenti giuridici con i quali ogni titolare privato, per il tramite di propri servi, liberti o sodali liberi, era solito amministrare i suoi beni⁵⁷. La connessione tra questo testo e il dettato di Ulp. 28 *ad ed* D. 14.3.5 pr.: *cuicumque igitur negotio praepositus sit, institor recte appellabitur*, dà consistenti elementi per inferire che l'impiego dello schema gestionale fondato sulla *praepositio institoria* dovesse essere in uso anche in seno alla conduzione di *horrea*.

c) In CIL VI 30901 e CIL VI 30855 compare la figura del *vilicus horreum* degli *horrea Galbana*, che Rickman⁵⁸ e, in tempi più recenti, Zappata⁵⁹ e Holleran⁶⁰ hanno ritenuto essere uno schiavo

⁵⁷ Cfr. D. FAORO, 'Praefectus', 'procurator', 'praeses'. *Genesi delle cariche presidiali equestri nell'Alto Impero Romano*, Milano, 2011, 120 s., 157 s. Per altro, non potrebbe essere altrimenti, se la natura giuridica del *patrimonium Caesaris* è la stessa del *patrimonium fisci*. Ed, anzi, da più parti oggi si tende a negare ogni distinzione tra le due entità. È perfettamente coerente che la loro amministrazione debba seguire schemi conformi a quelli utilizzati da qualsiasi *homo privatus* tardorepubblicano titolare di un ingente patrimonio (cfr., sul punto, E. LO CASCIO, 'Patrimonium', 'ratio privata', 'res privata', in *Il 'princeps' e il suo impero. Studi di storia amministrativa e finanziaria romana*, Bari, 2000, 97 ss.). Già G.E. RICKMAN, *Roman Granaries*, cit., 195 s., dopotutto, si era spinto ad ipotizzare che il *procurator exactioni*, menzionato in Scaev. 27 *dig.* D. 20.4.21.1, fosse un preposto, gerarchicamente subordinato al *procurator patrimonii*, il cui campo di azione si limitasse alla riscossione dei canoni di quel magazzino.

⁵⁸ G.E. RICKMAN, *Roman Granaries*, cit., 177 ss., 194 ss.

⁵⁹ E. ZAPPATA, 'Piperarii', cit., 736.

⁶⁰ C. HOLLERAN, *Shopping in Ancient Rome. The Rentail Trade in the Late Republic and the Principate*, Oxford, 2012, 85 s.; l'Autrice nella sostanza concorda con Rickman, in particolare con riguardo alla figura del *vilicus horreorum*, che viene definito un sovrintendente alla gestione dei magazzini, con identiche funzioni

o un liberto dell'imperatore sovrintendente alla gestione del magazzino. L'utilizzo del termine *vilicus* potrebbe derivare per connessione, dalla collocazione geografica degli *horrea Galbana*, al limitare di una tenuta agricola, in prossimità di un'area rurale, costui potrebbe aver rivestito un ruolo manageriale⁶¹ complesso nel contesto della gestione del patrimonio fondiario della famiglia, poi divenuta imperiale, con funzioni di supervisione sull'attività produttiva condotta nei fondi rustici, così come di amministrazione dei beni immobili urbani. Sul piano terminologico, in ogni caso, l'utilizzo del termine *vilicus*, anche se non fosse rigoroso da un punto di vista giuridico, è, a mio modo di vedere, illuminante sotto il profilo funzionale, il suo ruolo economico, infatti, lo colloca con precisione all'interno della dipendenza dell'*horrearius*, in quanto, di per sé, comunemente, il segno indica, nelle fonti giuridiche, una figura sottoposta e dipendente dal *colonus*, qualcosa che, pur con diverse funzioni, si avvicina ad un *institor*, come, già, dopotutto, suggeriva il Pomponio di Pomp. 6 *ad Sab.* D. 50.16.166, palesando la tangenza tra questa figura e l'*insularius*, che, pacificamente, rientra, in base al parere di Ulp. 28 *ad ed.* D. 14.3.5.1-10, nel novero dei preposti all'esercizio di *negotiationes*⁶².

Se entrambe queste forme di gestione d'immobili urbani potevano essere condotte per mezzo di institori, viene spontaneo

negli *horrea* pubblici come in quelli di proprietà privata, tra le quali sono da annoverare, per lo meno: la conclusione dei contratti di locazione, compiti contabili, di esazione dei canoni, di custodia e sorveglianza dell'edificio.

⁶¹ Pur con una certa confusione di ruoli, in particolare tra questi e gli eventuali *insularii* e tra questi e l'ipotetico 'contractual middleman', è la funzione che anche P.J. DU PLESSIS, *Letting*, cit., 151, attribuisce ai *vilici* nel contesto della gestione del patrimonio fondiario.

⁶² Analoghe e condivisibili riflessioni sono, poi, svolte da G.E. RICKMAN, *Roman Granaries*, cit., 178 sul *vilicus ex horreis Lollianis* di CIL VI 4226, servo dell'imperatore Claudio e sovrintendente alla conduzione degli *horrea Lolliana*.

chiedersi se pure potevano essere organizzate, con corrispettiva limitazione di responsabilità del titolare, in forma di *negotiatio peculiaris*.

Una considerazione generale in tema di *exercitio peculiaris*, sotto molti punti di vista, a mio modesto avviso, risolutiva, varrà per entrambi i sotto-settori. Mi pare, infatti, che l'assenza di una norma, quale Ulp. 28 *ad ed.* D. 14.3.5.1-10, ove si elencano, seppure a titolo esemplificativo, una serie di *genera negotiationum* esercitabili mediante *institor*, oltreché di un regime parallelo alternativo, come quello rappresentato dall'*actio exercitoria*, che limita l'onnicomprendività di quel *cuiuscumque igitur negotio praepositus sit* (Ulp. 28 *ad ed.* D. 14.3.5 pr.), non debbano che suggerire, che, almeno in astratto, ogniqualvolta ci si trovi di fronte a *negotiationes* a cui è possibile preporre un proprio sottoposto, queste possano essere anche modellate sullo schema della gestione nei limiti del peculio. E mi pare che ciò derivi direttamente dalla posizione, per così dire residuale e suppletiva, che l'*actio de peculio* assume nell'articolato quadro della responsabilità adiettizia, come è ben evidenziato da:

Gai. 9 *ad ed. prov.* D. 14.5.1: *Omnia proconsul agit, ut qui contraxit cum eo, qui in aliena potestate sit, etiamsi deficient superiores actiones, id est exercitoria institoria tributariae, nihilo minus tamen in quantum ex bono et aequo res patitur suum consequatur. sive enim iussu eius, cuius in potestate sit, negotium gestum fuerit, in solidum eo nomine iudicium pollicetur: sive non iussu, sed tamen in rem eius versum fuerit, eatenus introducit actionem, quatenus in rem eius versum fuerit: sive neutrum eorum sit, de peculio actionem constituit.*

Colui il quale abbia contratto *cum eo, qui in aliena potestate sit*, quando non possa essere difeso mediante l'azione avverso l'armatore di una nave o contro il preponente ad una *negotiatio* terrestre e neppure possa invocare uno *iussum* dell'avente potestà,

sarà comunque legittimato a rifarsi sul peculio servile⁶³. Se quindi, come pare evidente dal commentario gaiano, l'*actio de peculio* aveva quale precipuo scopo quello di tutelare gli utenti di tutte le *negotiationes* non sorrette da un manifesto atto volitivo del *dominus*, è sufficiente ammettere che un determinato *genus negotiationis* potesse essere condotto tramite *institores* per dedurre che, in mancanza dell'atto dominicale di preposizione, il suo esercizio, da parte di un soggetto *alieni iuris*, dovesse inquadrarsi nello schema della *negotiatio peculiaris*. Una constatazione, questa, che, seppure non è in grado di darne la certezza, né tanto meno la misura dell'effettiva diffusione nel settore, per lo meno dà il sentore che anche la gestione immobiliare potesse essere condotta da sottoposti a potestà nei limiti di un patrimonio separato.

Ma, oltre a queste deduzioni di mera logica giuridica, un'esplicita attestazione riguardo all'impiego dello strumento peculiare nel contesto della conduzione di un magazzino, pure, ci è giunta; si tratta, in particolare, di una delle *tabulae Pompeianae*, quella datata 2 luglio 37, di cui qui riporto il testo pubblicato da Camodeca⁶⁴:

45. - [=TP 7 dell'edizione del Bove⁶⁵].

Tab. I, pag. 2 (*scriptura interior*)

C(aio) Caesare Germanico Augusto | Ti(berio) Claudio Nerone Germanico co(n)s(ulibus), | VI non(as) Iulias. | Diognetus C(aii) Novi Cupaeri ser(vus) | scripsi iusu Cupaeri domini | mei cora ipsum me locasse | Hesico Ti(berii) Iulii Augusti libert(i) | Aeueni ser(vo) horreum XII | in

⁶³ A. PETRUCCI, *Per una storia*, cit., 81 s.

⁶⁴ TPSulp. 45 come ricostruita da G. CAMODECA, *Tabulae Pompeianae Sulpiciorum* (TPSulp.): *Edizione Critica dell'Archivio Puteolano dei 'Sulpicii'*, I, Roma, 1999, 121 ss.

⁶⁵ L. BOVE, *Documenti di operazioni finanziarie dall'archivio dei Sulpici*, Napoli, 1984, 24 ss.

'horreis' Bassianis publicis putiolano- | rum medis in quo repositu | est triticum alexandrini, | quod pignori accepit. |

Tab. II, pag. 3

hodie ab C(aio) Novio Euno, item in isdem horreis | imis intercolumnia, ube | repositos habet saccos legu- | menum ducentos, quos | pignori accepit ab aeodem | Eunum. | Ex K(alendis) Iulis in menses singulos | sestertis singulis nummis. | Act(um) Putiolis. |

Tab. II, pag. 4. (*signatore(s)*) [...]

Tab. III, pag. 5. (*scriptura exterior*)

C(aio) Caesare Germanico Augusto | Ti(berio) Claudio Nerone Germanico | co(n)s(ulibus), | sextum non(as) Iulias Diognetus C(aii) Novi | Cypaeri servus scripsi iussu Cypaeri domini | mei coram ipso me locasse Hesycho | Ti(berii) Iuli Augusti liberti Eueni ser(vo) horreum | duodecimum in horreis Bassianis publicis | Puteolanorum medis, in quo repositum | est triticum Alexandrinum, quod pignori | accepit hac die a C(aio) Novio Euno, item | in iisdem horreis {horreis} imis inter- | columnia, ubi repositos habet saccos | leguminum ducentos, quos pignori accepit ab | eodem Euno. Ex kal(endis) Iulius in menses | singulos sestertius singulis n[u]m(mis). Act(um) P[ut]t(eolis).

TPSulp. 45, infatti, non è che un chirografo proveniente dalla mano del gestore degli *horrea Bassiana* di Pozzuoli, *Diognetus*. Il documento attesta che su ordine (*iussum*) del padrone, *Novius Cypaerus*, il servo *Diognetus* aveva locato ad un altro schiavo, *Hesicus*, appartenente a *Euenus*, liberto dell'imperatore Tiberio, per un canone simbolico, l'*horreum* XII ed alcuni spazi intercolonnari, per custodire pegni in grano e legumi, dati a costui da *Novius Eunnus*, liberto di *Cypaerus*, in garanzia di mutui per un complessivo ammontare di 13.000 sesterzi⁶⁶.

⁶⁶ Cfr. TPSulp. 51-2; sul punto si veda G. CAMODECA, *'Tabulae'*, cit., 123.

Per quanto qui interessa, *Novius Cypaerus*, padrone di *Diognetus*, è colui che, avendo preso in locazione l'intero complesso di stoccaggio dal proprietario, ha diritto di lucrare sui canoni corrisposti dagli utenti per il godimento dei singoli spazi di deposito. *Novius Cypaerus* è, in altri termini, colui che nelle fonti giuridiche è appellato con il termine *horrearius*⁶⁷.

Per rispondere, invece, al quesito riguardo al ruolo manageriale di *Diognetus*, si deve risolvere il dubbio circa il significato della doppia signature (del servo e del padrone) impressa in TPSulp. 45, nonché comprendere quale sia il fine dello *iussum* di *Novius Cypaerus*. L'unica soluzione soddisfacente a questi quesiti può aversi ipotizzando che *Diognetus* sia organo permanente di *Cypaerus* nella conduzione dell'attività di gestione dei magazzini e che eserciti la stessa, non come preposto, ma autonomamente, nei limiti di un peculio⁶⁸. Nel contesto di attività economiche esercitate in forma di *negotiatio peculiaris*, del resto, l'avente potestà conservava, nonostante il rilevante grado di autonomia con cui di norma questi esercizi erano condotti, la facoltà di intervenire nelle transazioni negoziali intraprese dal sottoposto, prestando lo *iussum*. Questa espressa autorizzazione, da un lato, perseguiva la finalità economica di trasferire, attraverso una forma di rappresentanza negoziale per singoli atti, la responsabilità manageriale delle scelte imprenditoriali più gravose (come quella di contrarre una locazione per il corrispettivo di un sesterzio al mese) in capo al titolare ultimo

⁶⁷ Esplicito sulla qualifica P.J. DU PLESSIS, *Between theory and practice: new perspective on the roman law of letting and hiring*, in *CLJ*, 65, 2006, 429 s., che richiama in tema le considerazioni di G. CAMODECA, *'Tabulae'*, cit., 123.

⁶⁸ Sull'incompatibilità dello strumento dello *iussum domini* con il sistema organizzativo fondato sulla *praepositio* F. SERRAO, *Impresa*, cit., 53 ss., richiamato in senso adesivo da tutta la dottrina successiva.

dei profitti e delle perdite (il *dominus*)⁶⁹, dall'altro, estendeva, in favore di clienti determinati, la sua garanzia patrimoniale oltre i limiti del peculio⁷⁰. L'atto in questione, dopotutto, stante la

⁶⁹ Scelta gestionale che qui si giustifica in base alla volontà del *dominus*, *Novius Cypaerus*, di favorire la concessione di denaro a mutuo al suo liberto, *Novius Eunus*, da parte dello schiavo *Hesychnus*, tramite l'offerta ad un prezzo simbolico dello spazio di stoccaggio delle derrate date in pegno e la propria correlata illimitata assunzione di responsabilità patrimoniale: senza la quale, del resto, l'intreccio di legami personali e potestativi tra lui, *Diognetus* ed *Eunus*, avrebbe sottoposto il conduttore ad un considerevole rischio di essere truffato. È questo uno di quei casi in cui la signature e lo *iussum domini* servirebbero, secondo l'impostazione di G. COPPOLA BISAZZA, *Dallo 'iussum domini' alla 'contemplatio domini'*. *Contributo allo studio della rappresentanza*, I, Milano, 2008, 135 ss., a palesare che un determinato contratto, nel flusso di attività negoziali sottese all'esercizio di una *negotiatio*, è posto in essere dallo schiavo 'manager' nello specifico interesse del *dominus*, quindi con sua corrispettiva estensione di responsabilità all'intero, come se al sottoposto fosse conferito un mandato con rappresentanza diretta.

⁷⁰ F. SERRAO, *Impresa*, cit., 55 ss., il documento, del resto, è perfettamente coerente con il regime dell'*actio quod iussu* delineato dai noti testi di Gaio (Gai 4.70) e Ulpiano (Ulp. 29 *ad ed.* D. 15.4.1 pr.-1): nella manualistica si veda P. CERAMI, A. PETRUCCI, *Diritto*³, cit., 45. Aveva prudentemente aderito a tale impostazione pure G. CAMODECA, *'Puteoli' porto annonario e il commercio del grano in età imperiale in Le ravitaillement en blé de Rome et des centres urbains des début de la République jusqu'au Haut Empire. La Campanie et le reste de l'Italie péninsulaire*, Napoli, 1994, 105 ss. e nt. 11, il quale, tuttavia, in ID., *'Tabulae'*, cit., 124, torna a dubitare, seppur in termini non troppo rigorosi dal punto di vista giuridico, che Diogneto sia «schiavo-manager preposto» (...le due terminologie di norma non si associano, sono usate dalla romanistica in contrapposizione: la prima per indicare esercizi nei limiti di un peculio, la seconda *negotiationes* gestite da *institores*) «alla gestione *nomine proprio* degli *horrea Bassiana*», sulla base del solo rilievo, a parer mio non dirimente, che il *me locasse* (cfr. Tab. I, pag. 2) sia errore dovuto alla meccanica riproduzione del formulario di locazione, da correggersi pertanto in *eum locasse*, ignorando, però il vero problema: cioè quale funzione possa assolvere, decostruendo l'ipotesi di Serrao, la firma apposta da *Diognetus* a TPSulp. 45.

contestuale presenza di *Cybaerus* al momento della redazione, non si spiegherebbe se non avesse come sfondo la gestione degli *horrea Bassiana* in forma di *negotiatio peculiaris*, se così non fosse, infatti, l'*horrearius* avrebbe potuto concludere in prima persona il contratto senza la partecipazione del proprio servo, la cui presenza si giustifica, pertanto, solo alla luce del suo ruolo di esercente abituale della *negotiatio*⁷¹. Il documento epigrafico, dunque, per quanto ci

⁷¹ Non ci sono ragioni plausibili per contestare la coerente ricostruzione giuridica dell'organizzazione imprenditoriale sottostante all'assetto di interessi negoziale palesato in TPSulp. 45 proposta a suo tempo da F. SERRAO, *Impresa*, cit., 53 ss., che qui, come anche in P. CERAMI, *Dal 'contrahere' al 'negotiarium'*, in *Gli effetti del contratto nei confronti dei terzi nella prospettiva storico-comparatistica (IV Convegno internazionale ARISTEC)*, Roma, 1999, 173 ss. e M. MICELI, *Sulla struttura formale delle 'actiones adiecticiae qualitatis'*, Torino, 2001, 318 e nt. 198, si accoglie. Chi ci ha provato, come D. MONTEVERDI, *Tab. Pomp. 7 e la funzione dello 'iussum domini'*, in *Labeo*, 42, 1996, 355-360 (per cui lo *iussum* altro non realizza se non una *fideiussio* del *dominus* nell'interesse del servo), è caduto, del resto, in aprioristiche affermazioni di principio. Singolare la disinvoltura con cui l'Autrice bolla la tesi del Serrao: «a mio avviso» - scrive - «non ha molto senso concepire un modello organizzativo in cui la limitazione di responsabilità funzioni esclusivamente per i negozi di normale» (...e cioè ordinaria?) «amministrazione, e non, come sembrerebbe più conforme all'interesse del *dominus*, per quelli che lo espongono in maniera più consistente». Dove stia questa annotazione nella riflessione del grande romanista è difficile a dirsi, non certo nel commento del testo in esame, dove l'estensione della garanzia patrimoniale è giustificata dal Serrao in base alla natura soggettiva di clienti 'di riguardo' dei due conduttori e non in forza dell'elevato rischio patrimoniale connesso all'operazione commerciale. Se poi l'argomento fosse stato non circostanziato rispetto a TPSulp. 45 [= TP 7], ma di carattere generale, mi limito ad evidenziare come sia perfettamente aderente a logiche di mercato la possibilità per il *dominus* (titolare ultimo, non dimentichiamolo, dei profitti) di estendere all'intero la propria garanzia patrimoniale, quando dalle circostanze concrete emerga che da un'attività negoziale intrapresa da un suo servo, sia pure nell'ambito di una *negotiatio peculiaris*, possa derivare una responsabilità *ultra-peculium*: in caso contrario, del resto, solo il cliente più sprovveduto si

sarebbe determinato a contrarre. Ma proprio questo aspetto sollecita nuove perplessità all'Autrice, secondo cui, concessa questa facoltà al *dominus*, non vi sarebbe più stato limite all'ardire dei clienti. Se fosse vera la ricostruzione di Serrao, afferma: «i creditori avrebbero potuto chiedere lo *iussus* del *dominus* ... in ogni caso in cui lo avessero voluto», sfugge, tuttavia, in questo caso, in che modo ella ritenga il *negotiator* vincolato a concedere un simile privilegio. Infine peccherebbe pure l'impostazione del Maestro, poiché «se la locazione degli *horrea* avviene nell'interesse di *Cyphaerus* non si comprende perchè non sia lui a concludere direttamente l'affare.. non resta che la possibilità che» - il servo - «agisca nel suo solo interesse, per sua autonoma volontà» - e che lo scopo del *dominus* - «sia solo quello di apprestargli garanzia», inoltre, prosegue in nota, «le circostanze in cui si è svolta la locazione ostano a considerare il *peculium* come strumento per *negotiationes* che avessero il loro riferimento economico nella persona del *dominus*». A riguardo di quest'ultima affermazione, anzitutto, mi pare che, in un'epoca in cui il servo certo non gode di capacità giuridica, in tutte le imprese esercitate, anche in veste di *negotiatores cum peculio*, da schiavi, non si possa non considerare il *dominus* vertice economico dell'attività (quantomeno materiale, se non anche direttivo; cfr., tra gli altri, Ulp. 29 *ad ed.* D. 14.4.1 pr.), si correrebbe a mio avviso altrimenti il rischio di sopravvalutare la complessiva portata dell'autonomia concessa al servo *negotiator* nell'ambito di questi esercizi, in quanto proprio al titolare della potestà e all'esercizio da parte sua della facoltà di revoca del patrimonio separato (pur con le eventuali note limitazioni precauzionali; cfr. Ulp. 29 *ad ed.* D. 15.1.9.4; Ulp. 29 *ad ed.* D. 15.1.11.6; Ulp. 29 *ad ed.* D. 15.2.1 pr. e Ulp. 29 *ad ed.* D. 14.4.1 pr.), in ultima analisi, è rimessa la permanenza in vita della *negotiatio*. Su quanto precede, inoltre, la prospettiva dell'Autrice risulta completamente ribaltata: infatti, come a suo tempo messo in luce dal Serrao, l'unico presupposto che può giustificare la partecipazione di Diogneto alla conclusione del contratto, pure in presenza del *dominus*, è per l'appunto la sua qualità di esercente abituale e *nomine proprio* della *negotiatio*; è questo, del resto, il senso di '*quodammodo*' in Ulp. 29 *ad ed.* D. 15.4.1 pr. (...*nam quodammodo cum eo contrahitur qui iubet*): in certo qual modo è come se si contraesse con il padrone, ma in realtà, nell'ambito di qualsiasi *negotiatio*, si contrae con l'esercente, cioè, qui, il sottoposto a potestà. Da questo punto di vista, dopotutto, se le perplessità dell'Autrice fossero portate alle estreme conseguenze lo *iussus* sarebbe uno strumento inutile sul piano giuridico, nessun *dominus* vi ricorrebbe, preferendo sempre perfezionare in proprio i contratti per i quali volesse estendere la propria garanzia patrimoniale.

interessa, è idoneo a confermare l'idea che, anche tale modello organizzativo, dovesse avere un certo impiego nel contesto delle attività di gestione immobiliare finalizzata allo stoccaggio.

ABSTRACT

La presente trattazione è volta a delineare un settore dell'economia romana, quello del mercato degli affitti dei casamenti urbani, che, sovente, nel dibattito romanistico è rimasto oscurato dall'attenzione riservata allo studio dei profili giuridici inerenti allo sfruttamento economico dei fondi rustici in età repubblicana. In particolare, l'articolo si prefigge due obbiettivi: il primo è quello di mettere in luce cosa le fonti (i.e. riferimenti delle fonti letterarie, frammenti di testi giuridici ed evidenze desunte da scavi archeologici) dicono a riguardo delle locazioni di appartamenti e strutture di stoccaggio; questo mercato doveva essere considerevolmente articolato e molto profittevole per uomini d'affari dotati di ingenti capitali, perciò è assolutamente errato considerare questo settore come una trascurabile fonte di introiti nel contesto dell'economia romana; il secondo proponimento è quello di descrivere l'organizzazione imprenditoriale tipica volta allo sfruttamento economico di queste tipologie di casamenti urbani.

This paper describes a sector of the Roman economy, the rental market of urban properties, who has been often obscured in recent scholarship by the attention reserved to exploitation and

production of fields in Republican age. This article has two purposes: the first is to give evidence of what the sources (i.e. literary references, fragments of legal texts and results of archeological excavation) say about rented apartments and rented stores buildings; this market was considerable complex and very profitable for businessmen with large capital, therefore it's absolutely wrong to consider it as a negligible source of income in the Roman economy; the second purpose is to show the typical entrepreneurial organization to exploit these kind of urban buildings.

Parole-chiave: *insula*, *horreum*, *locatio-conductio*, *praepositio*, *peculium*.

Key-words: letting and hiring, tenants, urban property, store building, rental market.

ALESSANDRO GRILLONE

Professore a contratto dei corsi serali di Storia e Istituzioni di diritto romano

Università degli Studi di Pisa

E-mail. alessandro.grillone@yahoo.it

