

## A proposito di un recente studio sullo sfruttamento edificatorio del suolo urbano nell'antica Roma<sup>1</sup>

STEFANIA PIETRINI

Con la sua ultima monografia Federico Procchi ci presenta un affresco variopinto, curato nei dettagli, di numerosi temi giuridici concernenti, in primo luogo, le *insulae* e lo sviluppo urbanistico nella Roma repubblicana e della prima età imperiale.

Opportunamente egli riconosce come sin qui abbiano visto la luce importanti indagini su singoli profili «storici, topografici, archeologici, economici e giuridici della proprietà urbana nella sua prospettiva statica e dinamica» ed è il pericolo, insito in tali pur pregevoli studi, «di far perdere di vista» allo storico del diritto l'interesse di un fenomeno assai articolato e complesso, che Procchi si propone di evitare, riuscendo, a mio avviso, nel proposito.

Man mano che si procede nella conoscenza degli argomenti studiati dall'autore risulta del tutto evidente come l'approccio ai problemi discussi nel libro non possa che essere pluridisciplinare. E allora si apprezza la varietà delle fonti messe a profitto, mai 'buttate lì', in mezzo alla pagina, ma ogni volta accompagnate da una riflessione che guarda ognuno dei punti rilevanti della ricerca: dalle testimonianze giuridiche per antonomasia, alle epigrafi, alle fonti c.d. letterarie (narrazioni degli storici greci e latini, scritti di oratori, poeti, filosofi, commediografi e padri della chiesa e, su tutti, il *De architectura* di Vitruvio).

Molto ampio risulta, altresì, il panorama bibliografico di cui lo studioso pisano si dimostra padrone, rendendo conto, con maestria, degli studi più antichi e di quelli più recenti sulle questioni più interessanti dell'indagine.

Lo studio prende le mosse dalla evoluzione del segno *insula* che, qualificato inizialmente da un connotato 'spaziale', viene, nel volgere dei decenni e poi dei secoli (arrivando, in un caso, sino alla epoca tarda in relazione al censimento dei cataloghi Regionari del IV sec. d.C.) ad assumere un

---

1. Considerazioni intorno a F. PROCCHI, *Profili giuridici delle insulae a Roma antica. I. Contesto urbano, esigenze abitative ed investimenti immobiliari tra tarda repubblica ed alto principato*, Torino 2020.

valore essenzialmente ‘urbanistico’, poi ‘funzionale’ e infine ‘catastale’; e così il lettore comprende presto i rischi che potrebbero accompagnare la lettura delle fonti utilizzate da Procchi, se non si tenesse sempre a mente la frequente eventualità che il medesimo testimone adoperi il nostro termine attribuendogli in momenti diversi significati differenti, che si palesano soltanto all’esame del contesto in cui trovano la loro collocazione (il che vale anche e soprattutto con riguardo all’ambito giuridico, come opportunamente si sottolinea a pagina 70).

Non mi propongo qui di dare un *abstract* del lavoro di Procchi (basterà, oltre a scorrere l’indice, leggere l’introduzione iniziale e «un primo bilancio» alle pagine 213 e seguenti, per averne contezza), ma di indicare alcuni luoghi dell’opera che si fanno apprezzare per il contributo che apportano a una migliore comprensione delle tematiche affrontate o che, ma ben più raramente, suscitano qualche dubbio nel lettore.

Merita, in primo luogo, di essere segnalata l’estrema chiarezza con cui è illustrato il passaggio dalla originaria sinonimia fra i vocaboli *domus* e *insula* (pp. 44-46) alla loro contrapposizione (pp. 52 ss.), «una contrapposizione fra due ‘tipologie edilizie’ sempre più definite e distanti».

Condivisibili appaiono molte delle esegesi proposte da Procchi, come quella di D. 39.2.47 attribuito a Nerazio, circa l’autonomia dell’accesso «dalla pubblica via al singolo piano dell’*aedes* attraverso una scala esterna», nel punto in cui reputa che la destinazione del locale superiore di una abitazione (dal proprietario alienata ad altri) a uso esclusivo della casa a quella contigua presuppone che solo in quest’ultima vi sia l’*aditus* a quel locale, anche quando la travatura del piano superiore «sia obliqua e poggi interamente sulla costruzione ceduta».

Convincente risulta la spiegazione della simbologia a forma di V, indicante le scale, della *Forma urbis* (una pianta marmorea di Roma dell’età severiana) su cui ancora oggi si interroga la dottrina: alla luce di D. 43.17.3.7 e 39.2.47 l’autore suppone (a pagina 67) che quel simbolo venisse posto solo dove «la presenza di scale capaci di garantire *aditus ex publico* desse vita a più proprietà indipendenti ... in base alla suddivisione orizzontale del caseggiato».

Ben argomentata mi sembra l’idea (esposta alle pagine 119 e ss.) che il testo epigrafico, rinvenuto a Roma in prossimità della chiesa di San Giovanni, sopra la porta d’accesso alla scala dei *praedia* di cui era parte un’*insula Sertoriana*

(e che si può leggere nell'edizione di FIRA III<sup>2</sup>, 112, 363), concerne «un fedecommesso particolare avente a oggetto la *communio pro diviso* dei locali oggetto del lascito»: alcuni cenacoli che dovevano godere di un «*aditus ex publico* proprio grazie a quella scala» e delle *tabernae* che verosimilmente si affacciavano sulla via pubblica o, in ogni caso, dovevano risultare «agilmente ed autonomamente raggiungibili dalla clientela»; i numeri riportati nell'epigrafe allora fornirebbero l'esatta indicazione delle singole unità immobiliari che spettavano alla fedecommissaria Aurelia Ciriacete.

Forse meritava chiarire il pensiero di Cannata, accolto a pagina 131 s., secondo cui, ad avviso di Marcello (D. 45.1.95) qualora ci si faccia promettere l'edificazione di un'*insula*, l'obbligazione per il debitore sorge soltanto se vi è certezza circa il luogo in cui lo stipulante voleva che essa fosse costruita; non è chiaro, infatti, almeno per me, come può esservi «l'evidenza del *locus*, senza la sua espressa menzione nei *verba*» della stipulazione, a meno di non immaginare che con la locuzione «espressa menzione» Cannata(/Procchi) intendesse solo il nome del fondo, e non una qualunque indicazione volta a individuarlo con esattezza.

Senz'altro può seguirsi lo studioso, che qui si muove sulla scia di Miquel, nella piana esegesi di D. 19.2.36 (pp. 162 ss.), quando, a ragione, assume nella parti iniziale e finale del passo due differenti accezioni di *periculum*: se con riferimento al *conductor*, quel termine lì sta per responsabilità, con riguardo al locatore esso verosimilmente significa rischio; da parte mia, peraltro, avrei semmai evidenziato, la bontà dell'interpretazione di Betti e più di recente della Babusiaux (ricordata alla nota 171), che per il *periculum* del conduttore hanno pensato a una responsabilità per *custodia* (dal momento che solo la *vis maior* pare escluderla).

E ancora soddisfa la lettura che Procchi propone (a p. 166 s.) di D.19.2.37, quando scrive che Giavoleno/Cassio avrebbe qui esaminato «la fattispecie dal punto di vista delle conseguenze della mora del locatore nel procedere al collaudo dovuto al conduttore ... per affermare che, in casi del genere, non c'è bisogno di compiere ulteriori indagini sulla natura dell'evento (*vis aliqua*) », dato che il *locator* sarà comunque tenuto al pagamento della mercede (mentre, forse, un po' eccessivo è il peso che l'autore attribuisce, pur con apprezzabile prudenza, all'opzione terminologica del giurista, che con riguardo a tale ipotesi consapevolmente sarebbe ricorso al vocabolo *detrimentum* per marcare la distanza dalla parola *periculum*).

Se un piccolo appunto può muoversi al bel libro di Procchi (senz'altro di poco conto rispetto al valore dell'opera) è che qualche, pur rara volta, resta incerta all'occhio del lettore la posizione dell'autore fra due differenti letture di un certo passo giurisprudenziale, come accade a p. 154 – sempre che non mi sia sfuggito qualcosa – riguardo alla *sententia* data da Paolo in D. 19.2.22.2: mentre per Fiori essa fa pensare che il giurista severiano avanzi «una soluzione personale ... per cui un rapporto di committenza può essere ricondotto alla *locatio conductio* anche qualora si verifichi il passaggio di proprietà delle materie impiegate *ad aedificandum*», ad avviso di Du Plessis la chiusa del discorso paolino ... *et tamen locatio est* lascia piuttosto credere che «l'assunzione diretta di tutti i costi da parte dell'imprenditore edile rappresentasse una previsione contrattuale quanto meno inusuale». Diversamente dall'autore, poi, io non credo che in D. 6.1.39 Ulpiano intenda che l'acquisto dei materiali impiegati dall'impresario, a favore del proprietario dell'area edificata avvenga per accessione: nulla, infatti, impedisce di credere che per il giurista qui valesse quanto si legge nelle Istituzioni di Giustiniano, per il quale tale acquisto avveniva non per accessione, ma perché si assumeva che i materiali fossero stati volutamente ceduti al *dominus* del suolo (I. 2.1.30).

Qualche perplessità, infine, suscita, ma potrei essere io in errore, l'interpretazione del *vitium operis* di cui si legge in D. 19.2.62 (p. 168 ss.), che Procchi, peraltro appoggiandosi ad autorevoli studiosi, riferisce alla mera *culpa*, nel passo «intesa *sub specie imperitiae aedificatoris*», dal momento che in assenza di un qualsiasi *vitium soli* (ossia ogni tipologia di vizio del suolo) sembra proprio (tenendo presente la regola, enunciata da Labeone nella prima parte del passo, del *periculum* del conduttore, che Paolo viene a modificare) si debba presumere l'intervento di un difetto dell'opera, magari, tuttavia, provocato, mi viene da pensare, da una *vis maior* che esula da ogni colpa del *conductor*.

Bene fa l'autore, infine, a ribadire, nelle pagine 206 e seguenti, l'infondatezza della idea di Pringsheim che, esaminando D. 17.2.52.10 di Ulpiano, riteneva una aggiunta compilatoria la frase fra *potest tamen* e *insulae*, sottolineando, in particolare, come a suo avviso «il dato di maggiore interesse di questa indagine» stia «nell'evidente intento giurisprudenziale di evitare qualsiasi automatismo nell'attribuzione della piena proprietà dell'*insula* in capo al *socius* diligente che avesse provveduto al restauro

nell'inerzia degli altri soggetti coobbligati, proprio perché la *refectio* complessiva del casamento poteva anche dare luogo a perdite economiche che non avrebbero trovato adeguato ristoro nell'acquisizione della titolarità esclusiva di un immobile appena restaurato».

Terminata la lettura del libro si ha la sensazione che sia stata colmata, con intelligenza, una lacuna in un interessante ambito della esperienza giuridica del mondo romano e si attende con curiosità il secondo volume promesso dall'autore sulla esposizione «delle varie problematiche connesse alla circolazione e allo sfruttamento 'imprenditoriale' delle unità pluriabitative e polifunzionali a sviluppo verticale».