

L'INTERVENTO PUBBLICO NELLA REGOLAMENTAZIONE DELLO SPAZIO PRIVATO PROBLEMI GIURIDICI

ANNAPAOLA ZACCARIA RUGGIU

Introduzione

L'intervento pubblico nella regolamentazione dello spazio privato concerne un complesso di problemi che coinvolgono delicate questioni non solo di politica urbanistica e edilizia,¹ ma anche e soprattutto della concezione più generale che nello stato romano regola il rapporto tra pubblico e privato, nella Costituzione come nella prassi, nella politica come nella religione, nel costume come nel diritto, nella configurazione edilizia monumentale come nella organizzazione dello spazio privato, nella letteratura come nelle leggi. L'intervento pubblico nella regolazione della proprietà privata urbana risponde ad un complesso di motivi che sarà nostra cura analizzare successivamente. In prima approssimazione, si può dire che esso evidenzia in generale la concezione della proprietà e il suo assetto complessivo. Nello stesso tempo sottolinea la cura diretta del potere politico nella strutturazione della città, nella configurazione e distribuzione dello spazio urbano, sia questo rivolto alla soluzione di questioni pratico-organizzative, o risponda a questioni di carattere economico, o ancora alla manifestazione della ideologia che il potere politico intende diffondere come espressione di se stesso, oppure a semplici considerazioni di carattere estetico.

Ma innanzi tutto, questo intervento coinvolge delicate questioni di ordine giuridico connesse con l'ordinamento della proprietà privata; nel suo versante più generale, prima che in quello edilizio-immobiliare. Sarà quindi opportuno, prima di procedere alla verifica delle specifiche norme legislative e alle loro applicazioni in questo settore limitato, offrire qualche indicazione generale che sia utile a capire il significato e la portata di quegli interventi.

La proprietà secondo il diritto romano

Queste brevi note introduttive, sono il risultato dello spoglio della letteratura giuridica di base² e di alcune riflessioni su di essa e pur non proponendo

nulla di diverso rispetto a quella, servono a introdurre il problema giuridico in modo chiaro.

1 - Non c'è differenziazione nel linguaggio giuridico, nell'uso dei termini per definire o citare la proprietà agricola e quella urbana. Le leggi emanate in cui si fa riferimento a edifici, valgono tanto per le costruzioni urbane che per quelle di campagna: chiara e illuminante dimostrazione dello stretto rapporto di interdipendenza tra la città e il suo territorio.

La differenziazione si crea invece a livello di oggetto da considerare come proprietà (*dominium*): ossia i *servi* e le *res*, che possono essere sia acquisiti con una vendita (trasferimento di possesso, *mancipi*), che abbandonati dal proprietario (*nec mancipi*), sia mobili che immobili. Le leggi che governano il *dominium* o la *possessio* dei privati cittadini si riferiscono ai due tipi di oggetti sopra indicati, indifferentemente per la proprietà agraria o urbana.

2 - In età storica, per quanto riguarda le *servitutes praediorum*, relative soltanto alle *res immobiles*, il diritto romano prevede una distinzione terminologica tra la campagna e la città nel riconoscimento di due categorie: le servitù rustiche e le servitù urbane.

La *servitus praedii* indica la situazione di subordinazione di un immobile rispetto ad un altro vicino, detto fondo dominante, quando esso venga a determinare una utilità obbiettiva per quest'ultimo.

3 - Nel sistema giuridico romano ci sono tre tipi diversi di proprietà:

a) il *dominium ex iure Quiritium* per Roma e l'Italia (così detto per la sua derivazione dal *mancipium* quiritario, che si identifica con il *ius Quiritium*) era un rapporto giuridico assoluto in senso proprio avente come oggetto i *servi* e le *res*, come detto sopra al punto 1.

Fortissimo era il senso della proprietà privata, protetto da leggi ferree. Il diritto del *dominus* era considerato talmente intenso da estendersi, entro i confini del *fundus*, illimitatamente verso l'alto e verso il basso (*usque ad sidera et usque ad Inferos*), e da non ammettere la possibilità di tributi fondiari da pagarsi allo Stato in forma di tasse. Quindi ne consegue l'e-

clusione della cd. espropriazione per pubblica utilità.³ Casi non frequenti di espansione di aree pubbliche a svantaggio di abitazioni private, forse esempi di donazioni forzate o comunque di vera e propria compravendita, sono documentati in Italia a Luni⁴ e a Velleia,⁵ ambedue in età giulio-claudia, e in un caso provinciale di età cesariana a Urso nella Spagna.⁶

b) Un altro tipo di proprietà fu la proprietà provinciale e la proprietà pretoria.

Non era concepibile in età classica il *dominium ex iure Quiritium* su fondi non romani e più tardi non italici: le terre delle Province erano come una sorta di proprietà dello Stato, che le dava a volte in uso ai privati contro il pagamento di una tassa chiamata *stipendium* per le province senatorie e *tributum* per le province imperiali.

In questo modo però si perpetuò una situazione analoga alla proprietà, con tutti i diritti riconosciuti su di essa.

Il processo di concessione della cittadinanza fu tuttavia graduale, come è stato verificato nelle province tra l'Adriatico e il Danubio (Dalmatia, Histria, Pannonia, Dacia) dall'età flavia al II sec. d.C.⁷, cioè fino al perfezionamento di questa politica rappresentata dalla *Constitutio Antoniniana* di Caracalla del 212,⁸ che concedeva la cittadinanza romana a tutti i liberi che ancora non la possedevano: lo scopo di questa politica di gradualità consisteva nel cercare di guadagnare a Roma il ceto dirigente con la concessione di privilegi.

Il terzo tipo di proprietà, che a noi interessa meno, perché rientra tra le sottigliezze giuridiche difficilmente verificabili nella concretezza archeologica, è la cd. proprietà pretoria, che dà il pieno diritto all'uso di questa anche se non sono intercorse tutte le modalità della trasmissione della proprietà stessa.

E' interessante invece sapere che in età tarda (post-classica) c'è stata nella giurisprudenza romana una completa fusione di questi tre tipi di proprietà, che la nuova proprietà fu soggetta ai tributi fondiari e divenne anche espropriabile. Con Diocleziano infatti nel 292 cessa l'esenzione dalle imposte delle proprietà del cittadino, ossia i fondi italici, e Diocleziano chiama proprietà quello che era prima la *possessio* dei fondi provinciali: ogni proprietà è soggetta da questo momento a tassazione.

In conclusione, questi sono i caratteri tipici della proprietà romana, alcuni dei quali sopravvivono fino al diritto giustiniano:⁹

1. Il fondo di proprietà del cittadino romano aveva in antico confini segnati mediante il cerimoniale solenne e sacro della *limitatio*, sia in città che nel territorio, e uno spazio libero di almeno cinque piedi intorno ai confini (*ambitus* in città, *iter limitare* in campagna), come l'*urbs* nel suo pomerio attorno alle mura. E come le mura e il pomerio pare certo che anche i confini dei fondi (*limites*) rientrino tra le *res sanctae* escluse dalla proprietà privata.

I territori non *limitati*, non misurati (*agri arcifini*), rivelano, solo per questa connotazione, di non essere dominio privato, bensì parte dell'*ager publicus*: essi hanno confini naturali (monti, fiumi, versanti) o artificiali (fossati, siepi, filari di alberi), ma non fissati col cerimoniale della *limitatio* che conferiva al fondo quasi il carattere di unità territoriale.

2. La proprietà privata è alle origini una signoria assoluta, illimitata internamente. La proprietà fondiaria era concepita in modo da escludere qualsiasi influenza estranea entro i suoi confini. Gelosa era la tutela della indipendenza rispettiva. Ne è prova il fatto che le stesse servitù che erano ignote al diritto più antico, in epoca storica si riducevano sulle prime a soli due tipi: il passaggio e l'acquedotto.

3. La proprietà romana, come respinge ogni influenza estranea, così ha virtù "assorbente" all'interno del suo chiuso recinto: acque, metalli, tesori, piante, edifici, alluvioni, *res nullius*, o *res alienae* che si incorporino al fondo, tutto appartiene al proprietario del fondo, e quindi anche lo sfruttamento economico di cave, miniere, giacimenti. Possedere una pianta separatamente dal terreno, un edificio dal suolo, oppure i singoli piani dell'edificio (per citare solo alcuni esempi macroscopici) era *contra naturam* per la concezione romana.

La struttura, chiusa completamente verso l'esterno, della casa italica accentrata sull'atrio e sul *tablinum*, la stanza del *dominus*, e delle sue attività professionali e sociali, rappresenta la concretizzazione di questo concetto di isolamento e di dominio assoluto della proprietà romana. L'esemplificazione più nota e immediata è quella delle *domus* più antiche di Pompei: la Casa di Sallustio del III sec. a.C. e la Casa del chirurgo del IV sec. a.C.

4. La proprietà è esente da tributi, libera da ogni peso sia pubblico che privato. Sembra quasi che la proprietà si affermi in modo autonomo di fronte alla sovranità stessa dello Stato. Tutto ciò era valido per Roma e per l'Italia, perché l'antico *tributum* delle proprietà nelle province era personale, ossia si pa-

gava sui beni, sulle cose, non sulla proprietà stessa.

Questo è un carattere essenziale: una tassazione o un qualunque onere sul fondo cancella la proprietà. Ciò avvenne su vasta scala nei fondi provinciali, obbligati al *tributum* o allo *stipendium* (il primo nelle province imperiali, il secondo in quelle senatorie). Ne sono considerati proprietari l'imperatore e il popolo romano.

I possessori non hanno una proprietà ma un possesso o usufrutto o, nella completa formula ufficiale, *uti frui possidere, habere possidere frui*.

5. La proprietà romana è perpetua, vale a dire non si può costituire un diritto di proprietà a tempo, fissando che, ad esempio, la proprietà dopo un certo tempo torni all'alienante.

Norme giuridiche sull'edilizia privata

Le fonti giuridiche conosciute, e in particolare il settore utilissimo e maggiormente dotato dell'epigrafia, fanno riferimento esclusivamente a casi locali o a situazioni parziali e circoscritte nel tempo; non ci è conservata alcuna legge generale emanata da Roma e valevole per la capitale e per le città provinciali sulla proprietà urbana e sul rapporto con l'edilizia pubblica. E tanto meno abbiamo una legge in cui sia contenuta alcuna norma di pianificazione urbanistica, con indicazioni planimetriche, volumetriche, funzionali per una qualche città dei territori governati da Roma.

Si citeranno nel corso di questo lavoro delle leggi che per utilità sono elencate insieme in nota con il titolo o l'indicazione dell'argomento e il riferimento bibliografico¹⁰ e che rappresentano una raccolta abbastanza completa tra il V sec. a.C. e il V sec. d.C.

Le fonti storiche e letterarie, in particolare Vitruvio, Strabone, Tacito, Svetonio, Cicerone, ci forniscono altre informazioni, pur se riferite a casi particolari o a fenomeni limitati.

Se a queste notizie aggiungiamo l'analisi di impianti urbani sufficientemente documentati da pubblicazioni di scavo e da un corredo grafico per fasi, in modo da seguire le trasformazioni degli isolati e degli assi stradali, possiamo ipotizzare per alcune città dei principi generali di regolamentazione di piano.

Esaminiamo ora la normativa secondo quattro tradizionali accorpamenti tematici, quelli cioè che si possono desumere dal tipo di informazione giuridica e storica sopra accennate e che sono: distanze tra gli

edifici; forma e altezza delle case; conservazioni e stabilità degli edifici; proprietà di un immobile.

Distanze tra gli edifici

Le XII Tavole (450 ca. a.C.)¹¹ fanno divieto di fabbricare sul confine, ossia sulla striscia in demarcazione tra due proprietà. Non ci doveva quindi essere alcun muro in comune: tra un edificio e l'altro doveva essere lasciato uno spazio libero detto *ambitus* che sembra di poter quantificare in due piedi e mezzo = 75 cm. ca. per ciascuna proprietà, ossia in un metro e mezzo in totale¹². Questo spazio ha una corrispondenza nell'*iter limitare* per la proprietà fondiaria rustica, dove esso rappresenta piuttosto un confine esterno e un passaggio pubblico che una limitazione della proprietà.

Sono pochi i casi, sia per l'Italia che per i territori provinciali, in cui è stato possibile dimostrarlo archeologicamente, a causa della pluristratificazione storica dei siti urbani con continuità di vita.

La documentazione archeologica ha invece più spesso rivelato come le case, anche per l'applicazione di più perfezionati e sicuri sistemi di costruzione, si addossino con muri in comune.

Tuttavia non sono rare le situazioni in cui si può verificare il mantenimento dell'*ambitus* e pertanto la continuità dell'osservanza delle antiche norme. A Luni, nell'Etruria settentrionale, negli interventi di sistemazione urbanistica di età giulio-claudia, la presenza dello spazio stabilito per legge è accertata tra la Casa degli affreschi, la piazza a sud del Foro e la Schola, tra la Casa dei mosaici e la zona del Capitolium e delle Terme tarde, tra il lato occidentale delle botteghe del Foro e l'area non ancora esplorata a ovest e infine tra il muro orientale del Foro e l'area del Tempio di Diana (fig. 1).¹³

Anche le grandi *domus* di Conimbriga, in Lusitania (I-III sec. d.C.) (fig. 2) mantengono l'*ambitus*¹⁴ e così le *domus* dell'antica Vienne, nel quartiere residenziale sulla riva destra del Rodano (fig. 3). Qui è stata riconosciuta una fase che coincide con l'inizio dell'urbanizzazione datata alla fine del I sec. a.C. Anche nel periodo di maggior fioritura e sviluppo, il II decennio del I sec. d.C., e dopo ancora fino alla sua decadenza alla metà del III secolo, la presenza dell'*ambitus* rappresenta una costante.¹⁵

A Vaison-la-Romaine le *domus*, nelle ristrutturazioni della fine I-inizi II sec. d.C. mantengono

l'*ambitus* (figg. 4, 5, 6)¹⁶; e altrettanto in un raro caso di esistenza di *ambitus* nella Cisalpina, a Este romana (fig. 7)¹⁷ dove si è verificata una continuità della struttura urbana e delle sue sedi stradali dal periodo atestino al I sec. d.C.

Ad Ampurias, invece, città spagnola di fondazione post-cesariana¹⁸ (fig. 8), e a Italica nella *Nova Urbs* adrianea¹⁹ (fig. 9), le *domus* sono affiancate senza spazio intermedio. Non sembra ci siano eccezioni per la Spagna romana; anche a Baelo²⁰ (fig. 10) e a Pollentia nell'isola di Maiorca²¹ (fig. 11) le case del quartiere di abitazioni messo in luce dagli scavi, non sono separate da *ambitus*.

Tuttavia a Luni, a Vienne, come a Vaison-la-Romaine, l'*ambitus* è realizzato non nel modo canonico delle città di nuova fondazione (ad es. Cartagine augustea, quartiere sul mare, fig. 12) o di tradizione greca con continuità di vita in età romana come Morgantina e Agrigento, dove è un vicolo piuttosto stretto che separa longitudinalmente l'isolato, elemento fondamentale dello schema urbanistico regolare ad essi ortogonali.

Nelle città della Narbonense o della Cisalpina è semplicemente uno stretto spazio di andamento rettilineo ma irregolare che separa proprietà diverse,²² o gli spazi privati da quelli pubblici (Luni, Casa degli affreschi e Casa dei mosaici, fig. 13), o gli spazi residenziali da quelli artigianali (Vienne, quartiere di Saint-Romaine-ne-Gal: Maison des dieux Océans, Maison aux cinq mosaïques, fig. 3). Questo tipo di *ambitus* può non essere praticabile nel caso che sia occupato da canali di scolo (Luni, Casa degli affreschi, fasi di età giulio-claudia; Albintimilium, isolati nella zona dell'Officina del Gas e del Cavalcavia, di età tardo-romana,²³), o da fosse biologiche (Luni, Casa degli affreschi, fig. 13; Vaison-la-Romaine, Casa dei Messii, fig. 6).

Assolve inoltre una funzione di risanamento dell'area dall'umidità come a Vaison-la-Romaine (figg. 4-6) e a Vienne, quartiere di Saint-Romain-en-Gal (fig. 3), dove per questo scopo sono state impiegate anche anfore capovolte nelle sottopavimentazioni.

Vitruvio, nel libro secondo, accenna a leggi che avrebbero stabilito la misura dello spessore del muro su suolo pubblico, cioè di un piede e mezzo (45 cm.);²⁴ e aggiunge: si fanno dello stesso spessore anche le altre pareti per non rimpicciolire i vani.²⁵

Dalle sue parole sembra di capire che quei proprietari, la cui casa avesse un lato tanto verso l'*ambitus*, quanto verso le strade, avevano il diritto, in

base a certe *leges publicae*, di costruire nello spazio pubblico un *sesquipedalis paries*, ossia un muro dello spessore di un sesquipedale (45x45 cm. ca.).

Se questa interpretazione è corretta, restava libera una porzione di *ambitus* limitata a due piedi (60 cm. ca.), quindi un *ambitus* rimpicciolito a vantaggio della proprietà privata. Si tratterebbe in ultima analisi di una legge che verrebbe incontro alle richieste evidentemente pressanti dei privati di non vedere restringere troppo la dimensione dei vani verso la strada o il passaggio. Tutto ciò veniva probabilmente a sanare situazioni illegali, ma diffuse.

Il Ferri, invece, a proposito del medesimo passo, tace sulla possibile esistenza di un *ambitus* di dimensioni ridotte a vantaggio della proprietà privata, e non forzando il testo vitruviano, traduce semplicemente che sul suolo pubblico le leggi non consentono uno spessore dei muri superiore a 1 piede e mezzo (45 cm.).

Tuttavia, se si parla di spessore di muri perimetrali in generale, è altrettanto chiaro che bisogna comprendere anche quelli che delimitano l'edificio verso gli affacciamenti minori; non sembra pertanto illecito ritenere che nella seconda metà del I sec. a.C. le leggi dello stato continuassero a far valere l'esistenza di questo spazio che aveva funzioni di sicurezza per quanto concerneva rischi di incendi e di crolli, permettendo un rapido apprestamento dei mezzi di difesa e di salvataggio. Inoltre assolveva generalmente a funzioni di utilità immediata per lo scarico delle acque luride e di quelle piovane, senza danni per i vicini.

Nello stesso tempo tuttavia veniva concesso ai privati di "mangiare" una porzione di suolo pubblico previa autorizzazione del governo cittadino.

Tacito²⁶ documenta il tentativo di Nerone di rimettere in vigore l'*ambitus*. L'imperatore, nelle disposizioni di ricostruzione dei quartieri di Roma distrutti dall'incendio del 64, oltre a dare indicazioni generali di urbanistica regolarizzata rispetto al passato, aveva vietato la costruzione di muri comuni tra diverse proprietà, e aveva prescritto che ogni edificio dovesse essere cinto da muri propri, imponendo in questo modo di ristabilire lo spazio di sicurezza. Ma a quel che sembra senza risultati apprezzabili per Roma.

Una conferma alla normativa neroniana viene da un rescritto di M. Aurelio e Lucio Vero, i quali avrebbero stabilito che si deve costruire lasciando un legittimo spazio tra un'*insula* e l'altra.²⁷

Dopo un silenzio di almeno un secolo e mezzo, una legge voluta da Costantino nel 326 impone nuovamente la distanza tra le case — e tutti gli edifici in genere — e i magazzini pubblici.²⁸

Nel 406 gli imperatori Arcadio, Onorio insieme a Teodosio II, non ancora elevato al regno, stabiliscono in 15 piedi la distanza che deve intercorrere tra gli edifici pubblici e quelli privati, per salvaguardare i primi dai pericoli e i secondi da rischi di danni e distruzioni in caso di cattiva fabbricazione.²⁹

Nel 423 è necessario che di nuovo venga affermato l'obbligo della distanza dagli edifici pubblici di dieci piedi e di quindici dai magazzini di derrate quando le case private abbiano *maeniana* che sporgono sulla strada, pena la demolizione o la confisca della casa.³⁰

Quello che interessa gli imperatori di Oriente e di Occidente è di liberare gli edifici pubblici in generale, ma in particolare i granai, da tutte le costruzioni che vi erano state addossate, che rappresentavano un pericolo per la loro stabilità e per la protezione delle riserve alimentari, tanto da rendere necessario l'intervento legislativo per garantirne la sicurezza.

Non ha più significato l'*ambitus* in quanto tale, come elemento di urbanistica regolare e razionale, funzionale anche ai problemi di sicurezza e di igiene pubblica, quale è documentato in alcune città della Gallia Narbonense e dell'Italia, tra il I sec. a.C. e il I sec. d.C.

Il progetto urbanistico neroniano di Roma, può considerarsi l'ultima pianificazione in cui questo tipo di spazio, peraltro documentato solo dalla testimonianza letteraria, venga imposto. Il resto sono solo "grida" di manzoniana memoria.

Forma e altezza delle case

Scarse sono le fonti a questo proposito. Il primo intervento che conosciamo attraverso le fonti letterarie è quello di Augusto,³¹ per limitare l'eccessiva altezza degli edifici. E' un provvedimento preso solo per la città di Roma, probabilmente dopo un incendio di grandi proporzioni che nel 6 d.C. rese necessaria la creazione di corpi di vigili. Ma il testo di Strabone è troppo generico per offrire qualche indicazione sul numero dei piani e sulla consistenza effettiva della legge augustea a Roma.

Sono noti anche un passo di Tacito e uno di Sve-

tonio sulla ricostruzione di Roma dopo l'incendio del 64 d.C. e un rescritto imperiale del II secolo d.C.

Dice Tacito, nel passo già citato degli *Annales*,³² che quello che rimaneva della città, ad esclusione del Palazzo imperiale, fu riedificato non come dopo l'incendio dei Galli del 390 a.C. senza un piano regolatore, con le case disposte qua e là a caso senza ordine alcuno, ma fu ben misurato il tracciato dei rioni,³³ dove furono fatte larghe strade,³⁴ fu limitata l'altezza degli edifici,³⁵ quindi l'altezza delle case fu ridotta rispetto a quel limite massimo di 70 piedi precedentemente imposto da Augusto; si aprirono cortili e si aggiunsero portici per proteggere la parte anteriore dei palazzi.³⁶

Nerone promise di consegnare ai legittimi proprietari quei portici dopo averli fatti costruire a sue spese.

Anche Svetonio³⁷ ripete, seppure con maggiore stringatezza, le stesse disposizioni neroniane. Dal suo passo tuttavia ricaviamo una notizia in più e che cioè i portici antistanti le abitazioni³⁸ dovevano essere sormontati da terrazze dalle quali combattere più efficacemente gli incendi.

Questo insieme di norme imperiali riguardavano la città di Roma; è difficile tuttavia credere che non avessero avuto un'influenza sul modo di costruire anche in altre regioni dell'Italia e dell'impero.

Se Tacito poi parla di legittimi proprietari per i portici antistanti le *domus* e le *insulae*, questi dovevano essere stati costruiti, almeno in parte, a scapito della proprietà privata, e con fusione di utilità pubblica sia per l'ombra e il riparo che offrivano, sia per la possibilità di meglio controllare eventuali incendi. Si può quindi supporre che questi portici, nei termini usati da Tacito (legittimi proprietari), pur costruiti a spese dell'imperatore, dovessero essere edificati ritagliando lo spazio dalle proprietà immobiliari e non dallo spazio pubblico, che veniva così allargato e rettificato, e che costituiva il dato urbanistico innovativo, peraltro affermato da Tacito stesso, nel passo sopra citato.

Se non si interpretasse in questi termini la norma stabilita da Nerone, si dovrebbe accettare il concetto di privatizzazione dello spazio pubblico che a mio parere non trova riscontro archeologico in quelle città che nel I e II sec. d.C. videro un importante momento di ristrutturazione: si pensi alle vie porticate di Ostia, di Luni, di Conimbriga, di Saint-Romain-en-Gal, quartiere residenziale dell'antica Vienne, per accennare solo a pochi esempi di alcune province occidentali. In tali città i portici hanno esclusivamen-

te funzione di pubblica utilità e in essi si trova la porta di ingresso alle abitazioni,³⁹ unico dato "privato" della struttura.

E' comunque più tarda la comparsa di fenomeni di occupazione del suolo pubblico, con la costruzione di ingressi monumentali, o di porticati antistanti ad una abitazione (a Thamugadi, di fondazione traianea: Casa dell'Ermafrodito, Casa di Serzio degli inizi del III secolo, case di tipo modesto del quartiere di abitazioni suddiviso regolarmente in *insulae* uguali)⁴⁰ con la conseguente riduzione della superficie stradale o del portico della via pubblica. A Thamugadi si verifica anche l'allargamento dell'abitazione su tutta la sede stradale, ostruendola (fig. 14).⁴¹ E a questo proposito le leggi romane sono tassative nel proibire la costruzione di qualsivoglia struttura tanto nelle aree sacre, quanto sulle vie pubbliche.⁴²

Un altro documento prova inoltre che esistevano dei regolamenti edilizi che prescrivevano l'uso di determinate tecniche costruttive (come l'uso della volta) nonché regole consuetudinarie, delle quali la prassi amministrativa esige peraltro il rispetto, che limitavano l'altezza degli edifici. Si tratta di un rescritto non datato di Marco Aurelio e Lucio Vero, ma probabilmente riferibile ad una data intorno al 166.⁴³

Rispondendo a un certo Tauro, gli imperatori chiariscono che gli è consentito costruire un bagno e anche sopraelevare, purché si rispetti la forma, *qua ceteri super balnea aedificare permittuntur, id est ut concameratis superinstruas et ipsa concameret nec modum usitatum altitudinis excedas*. Ciò significa che viene concessa l'autorizzazione a sopraelevare, purché vengano messi in opera quegli espedienti tecnici, le volte, garantendo i quali altri nel passato hanno avuto la concessione a costruire piani superiori (*super balnea aedificare permittuntur*), purché nell'altezza si rispetti la normale prassi (*et ipsa concameret nec modum usitatum altitudinis excedas*).

Conservazione e stabilità degli edifici

Le testimonianze sulle norme che vietano o limitano la demolizione di case ricorrono frequentemente nell'arco di alcuni secoli fino all'età bizantina, in atti giuridici per lo più di carattere locale, spesso ambigui e scarsi di notizie. Da questi documenti è difficile conoscere in modo più approfondito le cause delle attività che essi cercavano di reprimere, le condizioni

sociali in cui queste attività nascevano, le ragioni più generali e profonde dell'azione legislativa.⁴⁴

Già nelle XII Tavole c'è una norma che vieta di asportare da un edificio il *tignum iunctum*, cioè il trave connesso con la struttura muraria, da un edificio; emerge pertanto l'interesse, quantomeno, a mantenere integro l'edificio cui la travatura è congiunta. La norma non indica invece che si tratti di un trave di una determinata casa che sia anche strutturale ad un'altra vicina,⁴⁵ e quindi non c'è, neppure implicito, l'accento ad una situazione che vede l'abolizione dell'*ambitus*, perché le XII tavole parlano soltanto del trave di una sola casa.

Una serie importantissima di leggi è costituita da alcuni statuti municipali, emanati tra il I sec. a.C. e la fine del I sec. d.C.⁴⁶

Nella *lex Municipi Tarentini* (ca. 90/63 a.C.)⁴⁷ viene affermato chiaramente che chiunque avesse tolto il tetto o reso fatiscente o demolito uno stabile avrebbe dovuto pagare una multa pari al valore dell'immobile a meno che non lo avesse restaurato per renderlo in uno stato non peggiore del precedente. La multa pagata sarebbe stata suddivisa equamente dal magistrato tra il *municipium* e i *ludi*.⁴⁸

Tale disposizione, con varianti più che altro formali, ricorre nella *lex coloniae Genetivae Iuliae*,⁴⁹ o *lex Ursonensi* (del 44 ca. a.C.), della città di Urso (Osuna), nella Betica, e anche nello statuto del Municipio di Malaga, *lex municipii Malacitani*, di età flaviana, probabilmente emanata tra l'81 e l'84 d.C.; in questa legge però si imponeva entro l'anno seguente il restauro dell'edificio.⁵⁰

In età imperiale sono molto significativi alcuni decreti emanati dal Senato di Roma e che assumono il nome dei consoli proponenti.

Intorno al 44/45 d.C. il cosiddetto *Senatus Consultum Hosidianum*, che gli storici ritengono ispirato dall'imperatore Claudio in persona, vietò la demolizione degli edifici fatta allo scopo di speculare sui materiali demoliti (laterizi, marmi, colonne, ecc.) e sulle aree stesse.⁵¹ Si proibì anzi in genere il commercio degli edifici, quando questi, anziché essere considerati l'oggetto reale della compravendita, erano in realtà la copertura per la speculazione sui materiali di risulta, e quindi erano destinati al momento stesso della vendita ad essere demoliti. Sono esclusi dall'osservanza di questa legge i proprietari che desiderino tenersi la parte principale della casa, vendendo le altre parti, purché non ne facciano oggetto di speculazione (*negotiationis causa*).

Questo testo, considerato uno dei pochi monumenti legislativi esistenti per l'età romana, estendeva la sua efficacia non solo alla città di Roma, ma anche all'Italia e tanto alle città quanto alle campagne (*domus* e *villae*). Rinvenuto affisso su una parete nella città di Ercolano agli inizi del 1600, è oggi scomparso. Sicuramente una copia di tale legge era ugualmente resa pubblica in tutte le città dell'Italia, nelle quali doveva essere applicata.

Per i contravventori di queste norme di tutela è comminata una multa più pesante che in casi analoghi di città provinciali, come si è visto negli statuti municipali, perché la multa è il doppio del prezzo pattuito. La pena colpisce solo il compratore ed è la prima volta che viene esplicitata la causa delle demolizioni per fini di profitto: infatti si stabilisce che sia nulla la compravendita quando sia fatta *negotiationis causa*, ossia per demolire la casa e per speculare sui materiali da reimpiegare nell'edilizia, sia sulle aree.⁵²

Per la prima volta inoltre si apprende che possono esserci delle eccezioni: con richiesta motivata al Senato di Roma si può ottenere una deroga alla legge.

La clausola finale (*ceterum testari senatum, dominis nihil constitui, qui rerum suarum possessores futuri aliquas partes earum mutaverint* (ossia vendere), *dum non negotiationis causa id factum est*), assicurando ai proprietari la possibilità di vendere parti della casa, purché dimostrino l'assenza di una volontà speculativa, vuole mostrare di garantire a questi la libertà di disporre dei propri beni; garanzia puramente formale, dopo un atto legislativo come questo che di fatto interviene pesantemente nel merito della proprietà privata, con forti limitazioni e che segue ad altri analoghi interventi di legge che si collocano in una stessa ottica politica: progressivo condizionamento della libertà assoluta della proprietà privata. Tanto più che è difficilmente dimostrabile l'assenza di una "volontà" speculativa.

Una decina d'anni più tardi, nel 56 d.C., le stesse disposizioni del Senatoconsulto *Hosidianum* vengono riconfermate dal *Senatus Consultum Volusianum*, emesso in una seduta del Senato durante il regno di Nerone per consentire la demolizione di case in un sito abbandonato nel territorio di Mutina.⁵³

I parenti di una donna, una certa *Alliatoria Celsilla*, moglie di *Atilius Lupercus*, ragguardevolissimo personaggio, si rivolgono all'imperatore perché venga loro consentito di demolire degli edifici di un fondo situato in una località chiamata *Campi Macri*, un tem-

po luogo di mercato, poi abbandonato e in rovina; l'autorizzazione viene data purché siano rispettate determinate garanzie e che né i venditori né il compratore operino con frode. Nel Sc., che nella prima parte riporta il testo di quello *Hosidianum*,⁵⁴ ribadendo così la proibizione in assoluto, ma concedendo nel caso specifico una deroga, si esorta tuttavia a favorire tutte quelle opere *quibus felicitas orbis terrarum splenderet* e si ammonisce per il futuro ad astenersi dal disseminare di rovine il suolo italico e dal lasciare ogni cosa bella in deplorabile incuria *ita ut diceretur senectute ac tumulto iam rem romanam perire*.

Alcune puntuali e acute osservazioni di Peter Garnsey,⁵⁵ ci aiutano a mettere a fuoco le motivazioni di tali preoccupazioni da parte degli imperatori e le cause dei traffici di materiale edilizio e decorativo.

Innanzitutto egli vede nel *Prolegomenon* della legge di Claudio che contiene un'amara denuncia di "questa forma assolutamente crudele di perseguire illeciti profitti", uno squarcio su "scenari di distruzione più adatti a tempi di guerra che a tempi di pace". Claudio, preoccupato in primo luogo degli immobili urbani, si interessa come tutti gli imperatori, dell'aspetto fisico delle città, e soprattutto di Roma. Sia il decreto di Claudio che quello di Nerone ritengono che la bruttezza degli edifici in rovina costituisce una "sfida diretta" per il principe, poiché era opinione corrente che gli edifici belli davano una buona immagine di un regno, mentre quelli in rovina la offuscavano.

Secondo Garnsey ad una lettura superficiale del testo sarebbe possibile pensare che Claudio protestasse per la spoliatura delle sue città operata in nome della speculazione, assumendo una sorta di atteggiamento umanitario nei confronti della plebe urbana privata degli alloggi. Certo non si può escludere che egli fosse consapevole di ulteriori gravi conseguenze, oltre quelle derivate dalla rovina della bellezza delle sue città. L'espressione *cruentissimo genere negotiarum*, così veemente e indignata, potrebbe riferirsi indirettamente alla situazione degli appartamenti d'affitto a Roma, aggravata dall'opera di demolizione diffusa e praticata per speculare sui materiali e sui terreni, e al costume di sostituire le *domus* con le *insulae* più redditizie. Tuttavia il decreto non manifesta ostilità alla pratica di demolire case miserabili, catapecchie, per sostituirle con edifici più sicuri e di migliore qualità. Non bisogna quindi, termina Garnsey, attribuire a Claudio, anche se nella

sua politica edilizia non sacrificò aree utili ad insediamenti abitativi per progetti destinati a residenze imperiali, una simpatia verso lo stato dei poveri che dalla legge non emerge in alcun modo.

Nel 56 d.C. il Senato di Nerone, ribadì quindi con diligenza la volontà di Claudio, esigendo da Celsilla la prova che gli edifici che voleva demolire nella località abbandonata dei *Campi Macri* fossero veramente disabitati e che nessuno avesse intenzione di abitarvi in futuro (*eaque aedificia longa vetustate dilaberentur neque refecta usui essent futura, quia neque habitaret in iis quisquam nec vellet in diserta ac ruentia commigrare*).⁵⁶

Certamente Nerone non è stato mai celebrato per interventi umanitari, nè la realtà urbanistica di Roma del dopo-incendio del 64, induce a tali supposizioni, se pensiamo alla realizzazione della *domus aurea*, che gli attirò l'odio popolare, un'eco del quale risuona in un epigramma di Marziale,⁵⁷ e alla cancellazione di interi quartieri di abitazioni e di edifici pubblici tanto per la costruzione della sua residenza, quanto per l'attuazione di quella *nova Urbs*, che doveva esplicitare i principi urbanistici di modellazione della realtà degni di un dinastia ellenistica,⁵⁸ e "trasformare la vecchia Roma dalle vie strette e tortuose in una città degna delle più belle metropoli ellenistiche".⁵⁹

Tuttavia l'appello di Claudio al mantenimento delle opere belle delle città e anzi al loro incremento, doveva trovare sensibile anche Nerone, che riprende e rafforza la norma del Senato del 44/45.

In questi due testi legislativi come in altri più tardi, è lo spettacolo delle case in rovina che suscita l'indignazione dell'imperatore. I demolitori vengono accusati di trarre profitto dagli abbattimenti (*diruendo*); ciò significa che demolire case era un'impresa redditizia, punibile solo nei casi in cui gli edifici avevano ancora caratteristiche di dignità e bellezza, come si evince dall'enfasi posta sulle considerazioni estetiche dell'aspetto delle città che si legge sull'ultima parte del decreto di età neroniana. Sembrerebbe quindi accettato l'abbattimento di case di qualità al di sotto della media.⁶⁰

Il divieto di demolire edifici allo scopo di speculare su aree e materiali compare anche in un editto di Vespasiano. In esso si fa riferimento a un Sc. precedente (forse quello *Hosidianum*), e per la prima volta viene proibito anche *marmora detrahare* e trasportare materiali di risulta da una casa ad un'altra, per non deformare il *publicus adspectus* delle città con

l'abbattimento di edifici (*integris aedificiis depositis*).⁶¹ Anche in questo caso è il quadro pubblico e generale della città che si vuole tutelare, col controllo delle azioni dolose dei privati.

In età adrianea un Senatoconsulto del 122 d.C. (*Senatus Consultum Acilianum*, dal nome dei consoli M. *Acilius Aviola* e C. *Corellius Pansa*) vietò di disporre per lascito testamentario dei materiali congiunti ad un edificio (marmi e colonne e *ea quae aedibus iuncta sunt*).⁶²

Viene per la prima volta indicato anche il materiale architettonico pregiato, le colonne, e le sculture (*statuis... si inhaerent parietibus*), oltre alle tegole, ai travi e alle porte (*idem ed in tegulis et in tignis et ostiis senatus censuit*), alle tubazioni dell'acquedotto e ai castelli d'acqua (*tamen fistulae vel castelli*), che non solo non si possono staccare, perché *inhaerent parietibus*, ma neppure si possono lasciare in eredità, con lo scopo di asportarle dalla sede originaria. Allo stesso modo non si possono lasciar in eredità nè pitture affisse (*tabulas adfixas et parietibus adiunctas*), nè singole statuette (*singula sigilla*).

Rispetto ai testi precedenti questo rivela aspetti nuovi ed interessanti, sia per quanto attiene alla serie di proibizioni, sia per ciò che riguarda le concessioni o deroghe alla norma generale, che anche nei secoli passati era stata sempre imposta con insistito rigore.

Innanzitutto questo Sc. è valido per Roma e per qualsiasi altra città dell'impero. In secondo luogo la legge è applicata tanto per le abitazioni, quanto per ogni altro edificio, per bagni, portici, botteghe e osterie e si citano anche le biblioteche, forse oggetto di saccheggio più di altri fabbricati per la ricchezza della loro decorazione architettonica e scultorea. In terzo luogo sono ammesse molte più eccezioni che nel passato: si possono lasciare in testamento parti di casa come congegni automatici (*automataria*), o tende (*vela*) e anche cancellate (*cancelli*), bacini ornamentali di fontana (*canthari*), tantopiù se "posticci", ma non ciò che è fissato ai muri. Quindi maggiori vincoli, ma anche più numerose esenzioni.

Restano escluse dalle sanzioni di legge anche tutte le parti di un edificio lasciate per testamento quando sia fatto ad *opus rei publicae*, quindi per ornare un edificio pubblico.

E proibito infine trasportare materiali dalla casa che uno possiede in una città in quella di un'altra città (*Et puto non esse permittendum, quamquam constitutum sit, ut de domo, quam aliquis habet, ei per-*

mittatur in domum alterius civitatis transferre).

Ancora in età adrianea si ribadisce l'obbligo a restaurare gli edifici che ciò esigano o a venderli.⁶³

In un passo della Vita di Adriano di Spartiano,⁶⁴ ritorna chiaramente quella norma che abbiamo visto già affermata nel *Sc. Acilianum* e cioè che Adriano proibì il trasporto da una città all'altra del materiale da costruzione recuperato da demolizioni di case.

L'interesse dei demolitori nei confronti di materiali pregiati, si avverte quindi per la prima volta durante il regno di Vespasiano, in seguito riaffermata con maggiori dettagli.⁶⁵

Colonne e marmi pregiati costituivano evidentemente una maggior fonte di ricchezza rispetto ai semplici materiali edilizi e le leggi imperiali da questo momento prevedono un numero sempre maggiore di proibizioni, ma parimenti anche più eccezioni alla normativa. Ma dopo il *Sc. Volusianum* nei testi di legge non compaiono più le multe da pagare per chi infrange la legge. Ad eccezione che per la legge emanata sotto Settimio Severo,⁶⁶ resta attiva solo la proibizione all'azione delittuosa. Il motivo forse va ricercato nella ripresa segnalata in questi testi di un *Sc.* precedente, che quindi rimane attivo, e forse anche nella difficoltà crescente a fare osservare una legge che era continuamente evasa, come si suppone dalla frequenza dello stesso formulario, e dall'aumentare delle eccezioni.

Come ad esempio nel 224 sotto Severo Alessandro, quando si autorizza a trasformare in orto una *domus* crollata e a non ripristinarne l'aspetto originario,⁶⁷ accennando nel contempo alla frequenza di questo genere di controversie in città.

Ancora durante l'età severiana il decreto del Senato di Roma sopra citato riprende le stesse clausole del *Sc. Hosidianum* e di quello *Volusianum*, con gli stessi divieti a demolire una casa di città o di campagna per venderle a più di quanto non fossero state acquistate.⁶⁸

Costantino concede quanto invece Adriano aveva proibito: il trasporto di marmi e colonne da una città ad un'altra da una casa ad un'altra dello stesso proprietario, purché in tutte e due le località sia salvo il pubblico decoro,⁶⁹ come già era stato affermato in altre leggi fino all'età adrianea. Ma lo stesso Costantino vieta di trasportare in una casa di campagna marmi e colonne da una città oggetto di spolio: è ancora sentito quel concetto di salvaguardia dell'aspetto estetico delle città che era stato proclamato con tanta forza per la prima volta dal *Sc.* di Claudio.

Su questi vincoli ancora insiste l'imperatore Giuliano (361-363) il quale, seppur genericamente, sancisce che nessuno possa togliere e trasportare colonne e statue di qualsiasi materiale siano fatte, da una provincia all'altra.⁷⁰

Il divieto stabilito dai decreti del Senato di staccare dalle case marmi, statue aderenti alle pareti, colonne e altri materiali, subisce nel I terzo del III secolo, in età severiana, un'eccezione: dalle case è lecito staccare marmi e colonne solo quando siano destinati a opere pubbliche.⁷¹

E' questa la prima volta che compare nei documenti giuridici una deroga così importante e significativa e che può forse spiegare l'estensione dell'uso massiccio di materiali architettonici di reimpiego in tutte le città dell'impero in età tardo-romana, anche in edifici pubblici o di committenza imperiale: tale diffuso e generalizzato, anche a livello pubblico, sistema di costruzione attraverso il reimpiego, non sarebbe stato possibile se non in conseguenza di una legge emanata dal potere centrale.

Proprietà di un immobile

Molte sono le leggi che regolano l'acquisto, la vendita, la trasmissione della proprietà, da cui poco tuttavia si può capire circa l'estensione, le varie modifiche, i cambi di proprietà nel tempo dei beni immobiliari urbani.

Si può avere *dominium* (e in età avanzata *proprietas*) di un immobile purché sia situato in suolo italico, o sia eccezionalmente parificato a questo tramite la concessione di *ius Italicum*. E' esente, se si tratta di edifici, da imposta fondiaria.⁷²

Solo a partire dal III secolo (212 d.C., *Constitutio Antoniniana* emanata da Caracalla),⁷³ viene meno la differenza tra suolo italico e suolo provinciale, con relativa estensione ai fondi italici dell'imposta fondiaria, non più ritenuta segno dell'assenza di una vera e propria proprietà. Si estendono anche le limitazioni legali del *dominium*, stabilite nell'interesse pubblico e prima d'allora riconosciute per lo più solo in provincia.

Ulteriori diritti reali

Ulteriori diritti su cose altrui, che se limitati, sono le servitù, cioè la parziale utilizzazione di un fondo

servente a vantaggio di un fondo dominante. Una più vasta gamma di ipotesi e di verifiche da fare nel momento stesso dell'indagine archeologica sul terreno e nello studio delle modifiche architettoniche e delle fasi edilizie di un edificio a carattere privato è forse il vantaggio che questo genere di conoscenza può offrire.

I tipi più antichi di servitù, sorti per le esigenze dei fondi rustici sono di due tipi: il primo, di passaggio, ossia l'*iter* (il diritto di passare a piedi o a cavallo), l'*actus* (il diritto di passare con veicoli o bestiame), la *via* (comprensiva di entrambi), e il secondo, di acqua, ossia l'*aquaeductus* che comporta il diritto di condurre l'acqua sul fondo altrui.

Solo negli ultimi tempi della repubblica a questi più antichi, nati per le esigenze della vita agricola, si aggiunsero altri per le necessità della vita urbana. Si viene così a determinare una distinzione tra servitù rustiche (*iura o servitutes praediorum rusticorum*) e servitù urbane (*iura o servitutes praediorum urbanorum*) attinenti agli edifici ovunque si trovino tanto in città quanto in campagna, con la possibilità di applicare le tipiche servitù rustiche agli edifici e viceversa. Nel diritto giustiniano sembra invece affermarsi la tendenza a considerare rustica o urbana la singola servitù a seconda che essa sia a carico o a favore di un fondo rustico o rispettivamente urbano.⁷⁴

Servitù urbane:

Servitus stillicidii, o diritto a lasciar sgocciolare sull'altrui area o tetto l'acqua piovana. *Servitus fluminis*, o diritto a incanalare l'acqua sull'altrui proprietà.

Servitus cloacae, o diritto di deviare sull'altrui proprietà gli spurghi.

Tigni immittendi, o diritto di inserire il proprio trave nell'edificio altrui.

Oneris ferendi, o diritto di appoggiare il proprio edificio a quello di un'altro.

Proiciendi protegendive, o diritto di sporgere col proprio edificio sull'altrui proprietà.

Luminum, o diritto di aprire vedute sulla proprietà altrui. *Ne luminibus officiatur*, o diritto a che il vicino non tolga prospetto o luce al proprio edificio.

Altius non tollendi, o diritto a che il vicino non sopraelevi.

La servitù deve essere utile alla proprietà principale, nel senso che tutto quello che in essa è contenuto deve essere strumentale alla utilizzazione della proprietà e quindi aumentarne la produttività se si tratta di un fondo agricolo o la funzionalità del-

l'edificio se si tratta di un fondo edificato o di proprietà in città.

Se si tratta poi delle c.d. servitù industriali, cioè costituite non a vantaggio della proprietà principale, ma dell'industria in essa situata, queste servitù non sono riconosciute. Sono cioè possibili produzioni, ad esempio, di calce, di vasi, di anfore, dolii o di tegole solo per l'esclusivo uso del *dominus* del fondo dominante (si intende sia agricolo che urbano).

Conclusioni

In alcune parti delle leggi di emanazione locale e centrale è frequente l'uso di parole identiche, il ricorso ad uno stesso formulario.

Ad esempio, tanto nella *lex Tarentina* della prima metà del I sec. a.C., quanto nella *lex Ursonensis* del 44 a.C., quanto nella *lex Malacitana* di età flavia, c'è un passo riguardante la proibizione sia della demolizione totale che parziale di un edificio, o anche soltanto dello scoperchiamento in un tetto: in tutti e tre questi passi si ripropone un caso che a distanza di decenni viene esaminato e condannato con la medesima formula.

L'opinione del Degrassi, citata dal Mingazzini,⁷⁵ è che si può credere all'ipotesi di un testo generale, di uno schema compilato dal Senato, che viene poi utilizzato e specificato ulteriormente, adattandolo alle esigenze locali, dai singoli statuti municipali.⁷⁶

E come è ipotizzabile una norma generale che regolamentasse le questioni giuridiche sugli spazi tra una casa e l'altra, sulla stabilità degli edifici, sui diritti e le proprietà, così sembrerebbe logico pensare all'esistenza di norme generali di carattere urbanistico, quelle *leges publicae* di cui parla Vitruvio,⁷⁷ che ordinassero le molteplici e complesse questioni che dovevano regolare le aree di edilizia privata in rapporto con quelle pubbliche: dimensioni e superfici, volumi, facciate, ingressi e porticati esterni, e modifiche di questi elementi col passare del tempo, coi cambiamenti di proprietà, con il mutare delle necessità cittadine, degli spazi e degli edifici pubblici, delle strutture sociali e politiche.

Se pensiamo alla contemporaneità del fenomeno di urbanizzazione nella Cisalpina e in Italia nel II secolo a.C., con la sistemazione delle reti viarie, la costruzione di alcuni impianti urbani nelle colonie romane e latine⁷⁸ e le grandi centuriazioni, non si può escludere un piano organicamente concepito.⁷⁹

Dagli inizi del I sec. a.C., momento che viene datato dalla *lex Pompeia* dell'89, che concedeva il diritto latino agli alleati della Transpadana e in alcuni casi anche della Cispadana, questo processo di trasformazione del paesaggio agrario e di insediamenti urbani nuovi continuò secondo un progetto che operò su vasta scala e secondo uno schema uniforme.⁸⁰

Ovviamente, come propone Gabba, questo processo fu lungo e complesso e i lavori per attuarlo durarono certamente molti anni. Le diverse situazioni locali dettero origine a soluzioni urbanistiche differenti: a questo proposito è stato notato che se una maggiore aderenza alle realtà naturali del terreno fu peculiare in epoche precedenti ad Augusto, la colonizzazione per i veterani augustei introdusse schemi urbanistici più rigidamente ortogonali.⁸¹

C'è da aggiungere tuttavia che anche secondo Gabba, il processo di urbanizzazione, che in molti casi fu lasciato all'iniziativa di patroni locali, come Labieno per Cingoli,⁸² non fu per questo un fenomeno spontaneo: in primo luogo perché ha inizio in un momento storico preciso, la fine della guerra sociale; in secondo luogo perché si è verificato in forme di grande estensione, ampiezza e contemporaneità; in terzo luogo perché come appare dai passi delle leggi citate affiora da questi testi l'aderenza a norme di carattere più generale, proprio con l'uso di formule identiche.

Se consideriamo poi un altro passo della *lex municipi Tarentini* (riga 39-40), in cui è prevista la possibilità che un magistrato del *municipium* intenda costruire *vias, fossas, cloacas*, cioè in pratica l'impianto urbano, e che anche questa clausola ritorna nel testo delle altre due leggi con leggere varianti, come anche nell'iscrizione di Porta Leoni a Verona (età claudia),⁸³ l'ipotesi pare confermata: se si concede per legge al magistrato di una città di costruire determinate opere, significa che questa legge è un'eccezione, più o meno frequente, e le opere in questione, che poi costituiscono la struttura portante della fondazione di una città, sono normalmente di pertinenza dello stato, oggetto della legislazione di Roma.

Il ripetersi in età imperiale delle proibizioni sullo spolio di case vecchie, sulla speculazione dei materiali asportati e sulla speculazione ancora più grave dei terreni su cui rimanevano gli avanzi delle case saccheggiate, rende ben visibile la continuità e la consistenza delle azioni di demolizione e di speculazione anche da una provincia all'altra e quindi, alla fi-

ne, della vanità di tali disposizioni, malgrado la severità delle pene che imponevano a chiunque avesse tolto il tetto o demolito un immobile di pagare una multa pari al valore dell'edificio, a meno di un restauro radicale. Emerge con un impatto visivo di grande forza uno scenario di distruzioni che il Garnsey, a proposito del Senatoconsulto dell'età di Claudio, definisce appunto più adatto a tempi di guerra che di pace.

Si è già accennato al fatto che né negli statuti né nei decreti del Senato di Roma, compaiono in alcun modo le motivazioni dei legislatori e quelle di coloro che erano oggetto di condanna.

Tuttavia da tali disposizioni di legge si possono dedurre due ordini di considerazioni. La distruzione di un immobile può essere attuata con l'intento di recuperare materiali (di pregio o di riutilizzo edilizio) e su questo esamineremo più avanti alcuni dettagli. Oppure chi demoliva era interessato soprattutto ad un rialzo dei prezzi dei terreni e dei fabbricati. Se il decreto del 44/45, ispirato da Claudio, parla di demolizioni successive alla vendita appare chiaro per la prima volta, come è opinione del Garnsey, un motivo di profitto: si vogliono colpire i trafficanti di immobili più che singoli episodi di demolizione speculativa. E la pena è perciò più pesante: chi compra paga due volte il prezzo dell'immobile e chi vende viene ripreso e la vendita è annullata.

Ciò che muove i legislatori è come si è già detto, la volontà di conservare l'aspetto fisico delle città e non, come da parte di alcuni è stato interpretato,⁸⁴ un tentativo di fermare il declino dell'agricoltura e lo spopolamento delle campagne: dal testo dei decreti, infatti, non emerge alcun riferimento a proprietà agricole. L'imperatore si preoccupa per prima cosa degli edifici urbani.

Le ragioni delle speculazioni sui materiali reimpiegabili altrove sembra consistere, in particolare per i materiali laterizi, in una maggiore affidabilità dei mattoni usati rispetto ai nuovi, perché già collaudati.⁸⁵

Significativi sono non solo i passi delle tre leggi sopra citate riguardanti — in contesti differenti — problemi di copertura di edifici con tegole, ma anche alcuni passi di Vitruvio. Nel *De Architectura*, scritto tra l'età di Cesare e il 27 a.C., si mostra ostile all'uso del mattone cotto,⁸⁶ che non può non aver conosciuto.

Questo atteggiamento è stato spiegato con una certa diffidenza nei confronti di una tecnica nuova non

ancora del tutto collaudata.⁸⁷

L'interesse per il marmo da parte dei demolitori si evidenzia per la prima volta durante il regno di Vespasiano: *negotiandi causa aedificia demoliri et marmora detrahare edicto divi Vespasiani et Senatus consulto vetitum est*.⁸⁸

Altre disposizioni di legge furono successivamente promulgate allo scopo di impedire quel particolare tipo di speculazione sulle vecchie case, ossia la spoliatura di quanto in esse aveva valore, come statue e colonne in marmo: il Senatoconsulto del 122⁸⁹ sembra un emendamento ai precedenti decreti su questo argomento, a proposito del quale si decreta che *ea quae aedibus iuncta sunt legari non possent*. In altri paragrafi della stessa legge di età adrianea si parla chiaramente di marmi e colonne e, più avanti, si autorizza il trasferimento di materiali da una casa ad un'altra solo se si tratti di un medesimo proprietario, che intenda conservare tutte e due le case.

Le proibizioni di traffici di materiale pregiato di spolio possono anche essere viste come un tentativo di limitare gli ovvii danni economici alla proprietà imperiale delle cave di marmo bianco e colorato, che dall'età di Tiberio appartenevano all'erario imperiale (cave di Luni, del Proconneso, dell'Egitto).

Pitture e statue in marmo possono inoltre essere il motivo dell'acquisto di un immobile⁹⁰ non unicamente l'oggetto della spoliatura di una casa, anche se uno non esclude l'altro.

Le leggi di tutela degli accessori di valore delle case, oggetto di speculazioni, vengono emesse fino all'età di Giustiniano con una casistica di divieti sempre più vasta e insieme con sempre più numerose eccezioni (come per Celsilla nel Sc. Volusiano). Dobbiamo dedurre la presenza di un mercato speculativo vastissimo e inarrestabile, che spesso le autorità tolleravano e ammettevano, come nei casi di utilità o di necessità pubblica.

Considerando il problema delle demolizioni più in generale, non solo dal punto di vista della vendita speculativa dei materiali di risulta, vediamo che i testi delle tre leggi municipali contemplano, con le stesse parole, il divieto di togliere il tetto, di distruggere ed abbattere edifici del contesto urbano e non solo la spoliatura dei medesimi. Tutte prevedono che la demolizione sia legittima solo se autorizzata dalla Curia municipale e con l'obbligo della ricostruzione. Tutte predispongono una sanzione pecuniaria commisurata al valore dell'edificio da versarsi all'erario.

Esiste dunque una continuità di problemi e di soluzioni — secondo le conclusioni di Sargenti — “che impone e consente al legislatore dell'età dei Flavi di adottare per un municipio spagnolo, misure sostanzialmente conformi a quelle dell'epoca di Cesare e a quelle che ancora qualche decennio prima venivano dettate per un municipio dell'Italia meridionale”.⁹¹

La motivazione che porta ad una tale omogeneità legislativa è dovuta al fatto che si presentava evidentemente con frequenza lo stesso problema: quello del contenimento da parte dei poteri pubblici della libertà di disporre comunque degli edifici da parte del privato.⁹² Quando gli interessi della proprietà privata si scontrano con gli interessi pubblici, mettendo addirittura in forse l'ordine sociale, allora l'intervento di governo è limitatorio di fatto della originaria libertà assoluta del privato.

Il punto di partenza di questo fenomeno si data nella prima metà del I sec. a.C. con la *lex Municipi Tarentini*. Gli interessi pubblici che vengono minacciati sono la viabilità urbana, la salvaguardia dell'estetica delle città, della sicurezza della vita, dell'ordine sociale.

E' l'organo di governo cittadino che valuta caso per caso le ragioni che possono giustificare la demolizione e i mezzi idonei per la ricostruzione. Infatti nel Senatoconsulto Volusiano del 56 d.C. c'è la conferma al divieto di vendere e di comprare edifici a fini speculativi, aderendo in ciò ad una legge valida in senso assoluto e generale, concedendo però al caso particolare in questione (edifici ormai crollanti e disabitati nella località dei *Campi Macri* vicino a *Mutina*) un'eccezione.

Le tre leggi municipali di Taranto, di Urso e di Malaga, prevedono che la demolizione sia legittima solo se autorizzata dalla Curia municipale e con l'obbligo della ricostruzione. Solo un caso prevede l'autorizzazione del Senato centrale: per la demolizione di case vecchie e abbandonate nei *Campi Macri*: il Sc. Volusiano.

Perché c'è bisogno in questo frangente di un Senatoconsulto? Non basterebbe una legge emanata dai magistrati locali?

La risposta possibile è che questa sia una situazione eccezionale. Eccezionale perché non si tratta di una casa soltanto e per di più in territorio agricolo, ma di un gruppo di case che dovevano costituire probabilmente un piccolo centro abitato, buona parte di quanto nel passato era stato un fiorente mercato.

L'intervento di Roma viene cioè reso necessario forse automaticamente per il fatto stesso che si tratta di un nucleo abitativo, seppur abbandonato, di cui verrebbe modificato l'aspetto, e non di una sola abitazione privata. Per di più la vicinanza ad una grossa città come Mutina rendeva forse non accettabile per l'immagine urbana un panorama di edifici crollanti alla sua periferia. Sia che fossero in rovina per abbandono o incuria, sia che lo fossero per demolizioni speculative, la legge non ne permetteva il loro ulteriore degrado e per qualsiasi intervento successivo per ricostruire — oggi si direbbe con diversa destinazione d'uso — era necessaria una legge del governo centrale.

Quindi i Senaticonsulti intervengono nei casi generali (degrado dei centri abitati e diversa destinazione d'uso di questi, demolizioni di singoli edifici che però deturpano l'aspetto generale delle città); le leggi municipali dirimono e bloccano i singoli casi di demolizione e di speculazione sui materiali edilizi e sulle aree.

L'apertura verso un settore così complesso e difficile come la legislazione romana in fatto di edilizia ci pone con un atteggiamento critico diverso davanti ai problemi architettonici e urbanistici. Non risolve certo le zone oscure e ambigue dell'indagine archeologica, ma offre comunque qualche strumento in più alla lettura delle modificazioni planimetriche, e, al momento dello scavo, potrebbe dare la possibilità di ulteriori ipotesi interpretative sugli strati di crollo o sul precoce abbandono di certi edifici o zone urbane, sul fenomeno del reimpiego di pezzi architettonici, che, se verificato in dimensioni quantitativamente vaste e topograficamente estese, può essere collegato con quelle delibere di legge che abbiamo a disposizione. In particolare con le proibizioni a demolire e con le evasioni alle leggi stesse.

Quindi possiamo considerare queste norme come uno strumento di comprensione e di interpretazione più approfondito di determinati fenomeni edilizi e urbanistici, che devono essere considerati caso per caso e tenendo conto dei diversi periodi storici.

Un'ultima riflessione a proposito del luogo di ritrovamento delle iscrizioni giuridiche. Anche se gli elementi sono estremamente scarsi e riferibili ad anni molto lontani per testi epigrafici per di più scomparsi, sappiamo tuttavia che alcuni frammenti sono stati trovati nelle stesse località a cui erano destinati, altri in centri diversi.

Una legge generale come il Sc. Volusiano, inciso sulla stessa tavola del Sc. Osidiano, e riferito ad una questione del territorio di Mutina, è stato rinvenuto nella città di Ercolano.⁹³

Un frammento di una legge locale come quella per il Municipio di Malaga è stato scoperto, insieme alla *lex municipi Salpensani* emanata da Domiziano, presso Malaga.⁹⁴ Un altro piccolo frammento della *lex municipi Malacitani* presso Siviglia, l'antica Hispalis.⁹⁵

Delle altre leggi municipali si sa che la *lex municipi Terentini* è stata ritrovata a Taranto, vicino a Porta Lupiense,⁹⁶ che la *lex coloniae Genetivae Iuliae* vicino a Urso, nella Betica e che la *Tabula Heraclensis* nel letto del torrente Salandra che passa presso Eraclea,⁹⁷ cioè ciascuna nel centro per il quale era stata emanata.

E' logico pensare che i Senaticonsulti validi per tutte le città dell'Italia come l'Osidiano e il Volusiano fossero affissi in tutti i centri urbani (nel *tabularium*) dove dovevano trovare applicazione. Quindi il Sc. *Acilianum* doveva essere pubblicato in tutte le città dell'impero. Il rinvenimento di Ercolano è una felice conferma dell'obbligo di affissione e di diffusione di una legge generale di Roma in tutte le città per le quali era destinata. Infatti si conosce ad esempio la *Tabula Heraclensis* o *lex Iulia municipalis* anche da un'iscrizione di Padova.⁹⁸ Meno comprensibile è il motivo per cui un frammento della legge destinata a Malaga, legge puramente locale, sia stato scoperto a Hispalis.

Dipartimento di Scienze
storico-archeologiche e orientistiche
Università di Venezia

¹ Il presente articolo costituisce un momento di una ricerca complessiva dedicata al tema del rapporto tra "spazio privato e spazio pubblico nella città romana", di imminente pubblicazione, nella quale saranno prese in considerazione su più vasta scala le problematiche relative a questo tema. Desidero ringraziare Umberto Laffi e Raymond Chevallier per la disponibilità dimostrata nella discussione di alcuni problemi concernenti il tema e per le utili indicazioni da loro ricevute.

² A. GUARINI, *Il diritto romano privato*, Roma 1980, pp. 202-208; P. BONFANTE, *Corso di diritto romano, II, La proprietà, parte I*, Milano 1966, in particolare pp. 227-319; A. BURDESE, *Manuale di diritto privato romano*, Torino 1985 (rist.).

³ A favore di questa tesi si è espresso GUARINI, *op. cit.*, p. 202 e BONFANTE, *op. cit.*, pp. 281-304, con una serie di argomentazioni e di esempi tratti da leggi e da fonti letterarie, che dimostrano l'inviolabilità della proprietà privata. Si veda anche, per una recente messa a punto della situazione degli studi in proposito, S. SANTORO BIANCHI, *Urbanistica romana nelle città di altura in Emilia Romagna*, in *Studi sulla città antica, L'Emilia-Romagna*, Roma 1983, p. 184, nota 37.

⁴ A. ZACCARIA RUGGIU, *La Casa degli affreschi a Luni: fasi edilizie per successione diacronica*, in *Quaderni del Centro Studi Lunensi*, 8, 1983, pp. 3-38; EADEM, *La Casa degli affreschi, in Luni. Guida archeologica*, Sarzana 1985, p. 89.

⁵ A. FROVA, *Novità archeologiche a Veleia*, in *Studi Veleiatì III*, Milano-Varese 1969, pp. 66 ss.

⁶ Nel cap. 99 della *lex coloniae Genetivae Iuliae*, cfr. n. 4 dell'Elenco delle leggi a nota 10, si accenna all'obbligo dei proprietari a far passare sulle loro terre l'acquedotto.

⁷ G. ALFÖLDY, *La romanizzazione dell'area interna della Dalmazia*, in *La Venetia nell'area padano-danubiana. Le vie di comunicazione, Convegno Internazionale, Venezia 6-10 aprile 1988*, Padova 1990, pp. 215-216. Cfr. anche S. RICCOBONO, *Le civitates nell'unità dell'impero romano: autonomie locali e politica del territorio*, in *La città antica come fatto di cultura, Atti del Convegno di Como*, Como 1983, p. 215; P. GARNSEY, R. SALLER, *Storia sociale dell'impero romano*, Bari 1989, p. 140. Per le province orientali si veda il recente lavoro di G. MANCINETTI SANTAMARIA, *La concessione della cittadinanza a Greci e Orientali nel II sec. a.C.*, in *Les bourgeois municipales italiennes aux II e I siècles av. J.C.*, Centre J. Berard-Institut Français de Naples 7-10 decem. 1981, Paris 1983, p. 125.

⁸ *Fontes Iuris Romani Antejustiniani* (abbreviato FIRA), I, Firenze 1968, pp. 445-449.

⁹ BONFANTE, *op. cit.*, pp. 243-244.

¹⁰ Elenco delle leggi romane in materia di edilizia, citate nel corso di questa ricerca. Sono indicate in ordine cronologico e con i dati di edizione. In seguito saranno citate solo col numero di questo Elenco.

1. *XII Tavole, tab. VI, VII* (metà V sec. a.C.), in FIRA, I, Firenze 1968 (in seguito citato solo come FIRA, I, II, III), pp. 23-75.

2. *Lex Municipi Tarentini* (90/63 a.C.), in FIRA, I, pp. 166-169.

3. *Tabula Heraclensis o lex Iulia municipalis de civitate* (90 ca. a.C.), FIRA, I, pp. 140-152.

4. *Lex coloniae Genetivae Iuliae o lex Ursonensis* (età cesariana), in FIRA, I, pp. 177-198.

5. Regolamento augusteo sull'altezza massima degli edifici, ricordato da STRABONE, *Geogr.* V, 3, 7.

6. *Senatusconsultum Hosidianum* (44/45 d.C.), in FIRA, I (*de aedificis non diruendis*), pp. 288-289.

7. *Senatusconsultum Volusianum* (56 d.C.), in FIRA, I (*de aedificis non diruendis*), pp. 288-290.

8. Editto di Vespasiano, ripreso in una legge dell'imperatore Severo Alessandro del 222, in *Corpus Iuris Civilis, Codex Iustinianus*, VIII, 10 (*de aedificiis privatis*), 2.

9. *Lex municipi Malacitani* (82-84 d.C.), in FIRA, I, pp. 208-219.

10. *Lex municipi Salpensani* (82-84 ca. d.C.), in FIRA, I, pp. 202-208.

11. *Senatusconsultum Acilianum* (122 d.C.), ricordato da ULPIANUS, (inizi III sec. d.C.), in *Corpus Iuris Civilis, Digesta*, XXX, (*de legatis et fideicommissis*), 1, 41.

12. Norma di età adrianea, ricordata da AELIUS SPARTIANUS, *De vita Hadriani*, 18, 2 in *Scriptores Historiae Augustae*, Lipsia 1965.

13. *Aepistula* di Adriano agli Stratonicensi di Adrianopoli (127 d.C.), in FIRA, I, pp. 431-433.

14. Applicazione del *Senatusconsultum Acilianum*, riportato da ULPIANUS (inizi III sec. d.C.), in *Corpus Iuris Civilis, Digesta*, XXX, (*de legatis et fideicommissis*), 1, 43.

15. Rescritto di Marco Aurelio e Lucio Vero, in *Corpus Iuris Civilis, Codex Iustinianus*, VIII, 10 (*de aedificiis privatis*), 1.

16. Rescritto di Marco Aurelio e Lucio Vero, ricordato da PAPIRIUS IUSTUS in *Corpus Iuris Civilis, Digesta* VIII, 2 (*de servitutibus praediorum urbanorum*), 14.

17. Ripresa del *Senatusconsultum Hosidianum*, riferito da PAULUS (fine II sec. d.C.), in *Corpus Iuris Civilis, Digesta* XVIII, 1 (*de contrahenda emptione*), 52.

18. Eccezioni al *Senatusconsultum Acilianum*, riferite da PAULUS (fine II sec. d.C.), in *Corpus Iuris Civilis, Digesta*, XXXII, 1 (*de legatis et fideicommissis*), 21, 2.

19. Cause dell'acquisto di un immobile, riportate da PAULUS (fine II sec. d.C.) in *Corpus Iuris Civilis, Digesta*, XVIII, 1 (*de contrahenda emptione*), 34.

20. Eccezioni alla legge che proibisce la vendita fatta per demolire, riferita da MARCIANUS (I terzo III sec. d.C.), in *Corpus Iuris Civilis, Digesta*, XXXIX, 2 (*de damno infecto*), 48.

21. Ripresa dei Senatusconsulti precedenti, riportata da S.C. AFRICANUS (prima età antonina), in *Corpus Iuris Civilis, Digesta*, XXX (*de legatis et fideicommissis*), 114, 9.

22. Sulla trasformazione di una *domus* in *bortum* (224 d.C., imperatore Severo Alessandro), in *Corpus Iuris Civilis, Codex Iustinianus*, VIII, 10 (*de aedificiis privatis*), 3.

23. Sulla ricostruzione di un bagno (290 d.C., imperatori Diocleziano e Massimiano), in *Corpus Iuris Civilis, Codex Iustinianus*, VIII, 10 (*de aedificiis privatis*), 5.

24. Sulla proibizione di spoliare case ed eccezioni alla legge (321 d.C., imperatori Crispo e Costantino), in *Corpus*

Iuris Civilis, Codex Iustinianus, VIII, 10 (de aedificiis privatis), 6.

25. Legge sulla distanza tra le case e tutti gli edifici pubblici (329 d.C., imperatore Costantino), in *Codex Theodosianus, 15, 1, (de operibus publicis), 4.*

26. Sulla proibizione di trasportare materiali pregiati di spolio da una provincia all'altra (362/363 d.C., imperatore Giuliano), in *Corpus Iuris Civilis, Codex Iustinianus, VIII, 10 (de aedificiis privatis), 7.*

27. Sullo spazio tra edifici pubblici e privati (406 d.C., imperatori Arcadio, Onorio e Teodosio), in *Corpus Iuris Civilis, Codex Iustinianus, VIII, 10 (de aedificiis privatis), 9.*

28. Sullo spazio tra edifici privati con o senza maeniana e gli horrea pubblici (423 d.C.), in *Corpus Iuris Civilis, Codex Iustinianus, VIII, 10 (de aedificiis privatis), 11.*

29. Sull'interdizione a costruire sulle vie pubbliche e nelle aree sacre: *Edictum perpetuum praetoris urbani, II, III, in FIRA, I, pp. 376-377.*

¹¹ *Tabula VII, 1; cfr. n. 1 dell'Elenco, nota 10.*

¹² Cfr. BONFANTE, *op. cit.*, II, parte I, pp. 316-319.

¹³ AA.VV., *Scavi di Luni, II*, Roma 1977, fogli 2, 3; A. ZACCARIA RUGGIU, *La Casa degli affreschi: nuove scoperte*, in *Archeologia in Liguria, II*, Genova 1984, pp. 29-35.

¹⁴ J. ALARÇAO, R. ETIENNE, *Fouilles de Conimbriga, I, L'architecture*, Paris 1972, Tav. LII.

¹⁵ C. LAROCHE, H. SAVAY-GUERRAZ, *Saint-Romain-en-Gal. Un quartier de Vienne antique sur la rive droite du Rhone*, Saint-Romain-en-Gal 1984; J. LANCH, *Recueil général des mosaïques de la Gaule, III, Narbonnaise, 2, X Suppl. Gallia*, Paris 1981, fig. 23, e pieghevole in fondo (pianta generale del quartiere).

¹⁶ CH. GOUDINEAU, *Les fouilles de la Maison au dauphin, I, XXXVII Suppl. Gallia*, Paris 1979, figg. 30 (il Pretorio), 32 (Casa dei Messii).

¹⁷ E. BAGGIO BERNARDONI, *Esperienza di uno scavo archeologico nell'ambito di un centro abitato*, in *Corso di propeudeutica archeologica*, Corezzola 1982, pp. 27-32, fig. 2.

¹⁸ E. RIPOLL PERELLÒ, *Ampurias*, Barcelona 1973, figg. 4, 5, 6.

¹⁹ J.M. LUZÓN NOGUÉ, *Excavaciones en Italica, Estratigrafia en el Pajar de Ortillo (Campaña 1970)*, EAE, 78, Madrid 1973, figg. 1-2; R. CORZO SANCHEZ, *Organización del territorio y evolución urbana en Italica*, in *Italica (Santiponce-Sevilla)*, EAE, 121, Madrid 1982, pp. 299-319, fig. 6; J.M. LUZÓN NOGUÉ, *La Italica de Adriano*, Sevilla 1975; EADEM, in *EAE*, 121, Madrid 1982, pp. 75-96, fig. p. 88.

²⁰ P. ROULLARD, J. REMESAL, P. SILLIERES, *La IX campagne de Fouilles à Bélo*, in *Mélanges de la Casa de Velazquez*, XI, 1975, pp. 509-524; P. SILLIERES, F. DIDIERJEAN, *La XI campagne de fouilles à Bélo*, in *Mélanges de la Casa de Velazquez*, XIII, 1977, pp. 483-527; J.N. BONNEVILLE ET ALII, *XV Campaña de excavaciones de la Casa de Velazquez en Bélo*, in *Noticiario Arqueológico Hispanico*, 15, 1983, figg. 2-4; A. BALIL, *Casa y urbanismo en la España antigua*, IV, (*Studia Archaeologica*, 28), Valladolid 1974, fig. 5 (pianta delle due case); J.N. BONNE-

VILLE ET ALII, *La XVIII Campagne de fouilles à Bélo en 1983*, in *Mélanges de la Casa de Velazquez*, XX, 1984, pp. 439-486; M. BUENO ET ALII, *Bélo claudia: sector sur, 1981-1983*, in *Mélanges de la Casa de Velazquez*, XX, 1984, pp. 487-496.

²¹ A. ARRIBAS, M. TARRADELL, D.E. WOODS, *Pollentia I, Excavaciones en sa Portella Alcudia (Mallorca)*, EAE, 75, 1973, fig. 2; IDEM, *Pollentia II, Excavaciones en sa Portella Alcudia (Mallorca)*, EAE, 98, 1978, fig. pieghevole in fondo.

²² Vaison-la Romaine; Vienne, Saint-Romain-en-Gal: abitazioni della zona di nord-est; anche in quest'area, che gli scavi devono ancora chiarire, l'*ambitus* sembrerebbe separare differenti abitazioni piuttosto che proprietà private da edifici adibiti ad attività artigianali o commerciali, fenomeno verificabile invece nelle *domus* più a sud-ovest del medesimo quartiere.

²³ N. LAMBOGLIA, *Ventimiglia romana*, Bordighera 1964; G. CAVALIERI MANASSE, G. MASSARI, M.P. ROSSIGNANI, *Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia (Guide Archeologiche Laterza)*, Bari 1982, pp. 212-215, F. PALLARES, *Ventimiglia*, in *Archeologia in Liguria, II*, Genova 1984, pp. 213-217; D. GANDOLFI, *Nuove scoperte*, in *Archeologia in Liguria, II*, Genova 1984, pp. 218-222.

²⁴ *De Architectura*, II, VIII, 17, (trad. e note di S. Ferri): *leges publicae non patiuntur maiores crassitudines quam sesquipediales constitui loco communi.*

²⁵ IDEM, *ibidem*: *ceteri autem parietes, ne spatia angustiora fierent, eadem crassitudine conlocantur. Latericii vero, nisi diplinthi aut triplinthi fuerint, sesquipedali crassitudine non possunt plus unam sustinere contignationem.*

²⁶ TAC. *Ann. XV, 43.*

²⁷ Cfr. n. 16 dell'Elenco a nota 10: *in area quae nulli servitutum debet, dominum vel alium voluntate eius aedificare, intermisso legitimo spatio a vicina insula.* Secondo il BONFANTE, *op. cit.*, II, parte I, p. 317, l'ultima parte dove si parla di legittimo spazio è da considerare di probabile interpolazione.

²⁸ Questo testo che compare solo nel *Codex Theodosianus, De operibus publicis* (cfr. n. 25 dell'Elenco, nota 10), non è più compreso nel Codice giustiniano: *omnis intra centum pedes vicinitas, quantum ad horrea pertinet, arceatur ac, si quid constructum fuerit, diruatur, quoniam experimentis nuperrimis palam factum est aedificiorum quae horreis adhaerebant, incendiis fiscales copias laborasse.*

²⁹ Cfr. n. 27 dell'Elenco, nota 10: *Si cui loci proprietas aedificandi iuxta publica aedes animum dederit, quindecim pedum spatio interiecto inter publica ac privata aedificia ita sibi noverit fabricandum, ut tali intervallo et publicae aedes a periculo vindicentur et privatus aedificator velut perperam fabricato loco destructionis quandoque futurae non timeat detrimentum.*

³⁰ Cfr. n. 28 dell'Elenco, nota 10: *Maeniana, quae Grece exostas appellant, sive olim constructa sive in posterum in provinciis construenda, nisi spatium inter se per decem pedes liberi aeris habuerint, modis omnibus detruncantur. In his vero locis, in quibus aedificia privatorum horreis publi-*

cis videntur obiecta, obstructione maenianorum quindecim pedum intervalla servantur. Quem intercapedinis modum aedificaturis quoque proponimus, ita ut, si quis intra definitum spatium, id est decem pedum mensuram, aedificare vel intra quindecim pedum maenianum possidere temptaverit, sciat non solum fabricam demolendam, sed etiam ipsam domum fisco nostro adscribendam.

³¹ STRAB. Geogr., V, 3, 7; ricorda un regolamento augusteo sull'altezza massima degli edifici, che non devono superare i 70 piedi di altezza, all'incirca 20 m, equivalenti a sei piani.

³² TAC. Ann., XV, 43.

³³ *Ibidem: sed dimensis vicorum ordinibus.*

³⁴ *Ibidem: et latis viarum spatiis.*

³⁵ *Ibidem: cohibita aedificorum altitudine.*

³⁶ *Ibidem: patefactis areis additisque porticibus, quae frontem insularum protegerent.*

³⁷ NERO, XVI, 1-2.

³⁸ *Ut ante insulas ac domus porticus essent.*

³⁹ Sono escluse da questo discorso le grandi vie colonnate delle città africane come Leptis Magna, nella ristrutturazione urbanistica di età severiana, e dell'Oriente romanizzato come Dura, Palmyra, Bosra, dove permane vivissima la tradizione ellenistica e l'impostazione scenografica di vie e di piazze colonnate.

⁴⁰ P. ROMANELLI, *Topografia e archeologia dell'Africa romana*, Enciclopedia classica, vol. X, tomo VII, Torino 1970, tav. 176, 177, 178.

⁴¹ P. ROMANELLI, *op. cit.*, tav. 178.

⁴² *Edictum perpetuum praetoris urbani*, cfr. n. 29 dell'Elenco, nota 10: XLIII *de interdictis*. II. 235. *Ne quid in loco sacro religioso sancto fiat. Quod factum erit ut restituatur. In loco sacro facere in eo immittere quid veto.* III. *De locis et itineribus publicis*. 237. *Ne quid in loco publico vel itinere fiat. Quod in itinere publico factum erit, ut restituatur...* *In via publica itinereve publico facere immittere quid, quo ea via idve iter deterius sit fiat, veto.* 240. *De via publica et itinere publico reficiendo. Quo minus illi viam publicam iterve publicum aperire purgare reficere liceat, dum ne ea via idve iter deterius fiat, vim fieri veto:* si vieta di costruire in un luogo sacro e di trasportarvi (costruirvi?) qualcosa; ...tutto quello che costituisce danno a luogo pubblico o che venga posto su di esso, eccetto che per le deroghe concesse da legge, da senatoconsulto, da editto o da decreto dei principi, è vietato. Tutto quello che occupa una via pubblica deve essere restituito. Tutto quello che limita il passaggio o l'accesso di una via pubblica è proibito. E' altresì lecito, aprire, pulire, restaurare una via o un cammino pubblico.

⁴³ Cfr. n. 15 dell'Elenco, nota 10: *Impp. Antoninus et Verus AA. Taurus. Et balneus, ut desideras, instruere et aedificium ei superponere potes, observata tamen forma, quae ceteri super balnea aedificare permittuntur, id est ut concammaris superinstruas et ipsa concameres nec modum usitatum altitudinis excedas.*

⁴⁴ A questo proposito cito alcuni studi, fondamentali per questa problematica, che saranno affrontati in modo critico in una ricerca che, come segnalato alla nota 1, è in via di pubblicazione: E. PHILLIPS, *The Roman Law on Demolition of Buildings*, in *Latomus*, 32, 1973, pp. 86-95; L. MURGA, *El senadoconsulto aciliano*, in *Bollettino dell'Istituto di diritto romano "Vittorio Scialoja"*, S. III, XVIII (LXXIX), 1976, pp. 155-192; M. SARGENTI, *La disciplina urbanistica a Roma nella normativa di età tardo repubblicana e imperiale*, in *La città antica come fatto di cultura, Atti del Convegno di Como*, Como 1983, pp. 265-284; e inoltre DE RUGGERO e L. HOMO, citati a nota 46, P. GARNSEY citato a nota 52; P. MINGAZZINI, citato a nota 75; E. GABBA, citato a nota 76.

⁴⁵ Cfr. n. 1 dell'Elenco, nota 10, tav. VI. Secondo BONFANTE, *op. cit.*, p. 312, la norma delle XIII Tavole "vieta di separare il *tignum iunctum* dall'altrui edificio, cioè, in origine, le travi proprie congiunte all'edificio altrui". L'interpretazione sembra invece più semplice: si proibisce il tentativo di rendere pericolante un edificio col togliere elementi strutturali portanti come i travi del tetto. Non mi sembra invece riconoscibile un'azione dolosa compiuta su proprietà altrui, perché di questa non c'è cenno nel testo.

⁴⁶ Si veda il DE RUGGERO, *Dizionario epigrafico di antichità romane*, Roma 1961, alla voce *aedificium*; ma la raccolta non è completa; e L. HOMO, *Rome impériale et l'urbanisme dans l'antiquité*, Paris 1951, cap. IV, pp. 597-637.

⁴⁷ Cfr. n. 2 dell'Elenco, nota 10.

⁴⁸ Paragrafo 4 della legge sopra citata.

⁴⁹ Paragrafo LXXV della legge n. 4 dell'Elenco, nota 10: *Ne quis in oppido coloniae Iuliae aedificium detegito neve demolito neve disturbato, nisi si praedes Iluirum arbitratu dederit se redaedicaturum, aut nisi decuriones decreuerint, dum ne minus L adsint, cum ea res consulatur. Si quis aduersus ea fecerit, quanti ea res erit, tantam pecuniam colonis coloniae Genetiuae Iuliae dare damnas esto, eiusque pecuniae qui uolet petito persecutioque ex haec lege esto.*

⁵⁰ Paragrafo LXII della legge n. 9 dell'Elenco, nota 10: *Ne quis in oppido municipii Flauii Malacitani quaeque ei oppido continentia aedificia erunt, aedificium detegito destruito demoliundumue curato, nisi de decurionum conscriptorumue sententia, cum maior pars eorum adfuerit, quod restitutus intra proximum annum non erit. Qui aduersus ea fecerit, is quanti ea res erit, tantam pecuniam municipibus municipii Flauii Malacitani dare damnas esto, eiusque pecuniae deque ea pecunia municipii eius municipii, qui uolet cuique per hanc legem licebit, actio petitio persecutio esto.*

⁵¹ Legge n. 6 dell'Elenco, nota 10: *Cn. Hosidius Geta, L. Vagellio cos. X. k. Octobr. Sc. Cum providentia optumi principis tectis quoque urbis nostrae et totius Italiae aeternitati prospexerit, quibus ipse non solum praecepto augustissimo sed etiam exemplo suo prodesset, conveniretque felicitati saeculi instantis pro portione publicorum operum etiam privatorum custodia, deberentque aptissime se omnes cruentissimo genere negotiationis, neque inimicissimam pace faciem inducere ruinis domum villarumque, placere: si quis negotiandi causa emisset quod aedificium, ut diruendo plus*

adquireret quam quanti emisset, tum duplam pecuniam, qua mercatus eam rem esset, in aerarium inferri, uti(que) de eo nibilo minus ad senatum referretur. Cumque aequae non oporteret malo exemplo vendere quam emere, ut venditores coercentur, qui scientes dolo malo contra hanc senatus voluntatem vendissent, placere: tales venditiones irritas fieri. Ceterum testari senatum, dominis nihil constitui, qui rerum suarum possessores futuri aliquas partes earum mutaverint, dum non negotiationis causa id factum sit. Censuere. In senatu fuerunt CCCLXXXIII.

Cfr. CIL, X, 1, 1401: la tavola in bronzo, larga 28 oncie x 20 inserita nella parete per mezzo di grappe, fu rinvenuta nel 1607.

Cfr. anche BONFANTE, *op. cit.*, pp. 312-313: il termine *negotiationis causa* è interpretato come azione di demolizione e speculazione.

⁵² Cfr. P. GARNSEY, *L'investimento immobiliare urbano*, e Appendice, in *La proprietà a Roma*, a cura di M. Finley, Bari 1980, pp. 142-160, e in part. pp. 162-163.

⁵³ Legge n. 7 dell'Elenco, nota 10: *Volusio, P. Cornelio cos. VI non. Mart. Sc. Quod Q. Volusius, P. Cornelius uerba fecerunt de postulatione necessariorum Alliatoriae Celsillae, quid de ea re fieri placere, de ea re ita censuerunt: Cum SC., quod factum est Hosidio Geta et I. Vagellio cos., clarissimis uiris, ante diem X k. Oct. auctore diuo Claudio, cautum esset, ne quis domum uillamue dirueret, quo plus sibi acquireret, neue quis negotiandi causa eorum quid emerit uenderetue, poenaeque in emptorem, qui aduersus id SC. fecisset, constituta esset, ut qui quid emisset duplum eius quanti emisset in aerarium inferre cogeretur et eius qui uendidisset irrita fieret uenditio, de iis autem, qui rerum suarum possessores futuri aliquas partes earum mutassent, dummodo non negotiationis causa mutassent, nihil esset nouatum; et necessarii Alliatoriae Celsillae, uxoris Atilii Luperi ornatissimi uiri, exposuissent huic ordini, patrem eius Celsum emisit fundos cum aedificis in regione Mutinensi, qui uocarentur campi Macri, in quibus locis mercatus agi superioribus solitus esset temporibus, iam per aliquod annos desisset haberi, eaque aedificia longa uetustate dilaberentur neque resecta usui essent futura, quia neque habitaret in iis quisquam nec uellet in deserta ac ruerent commigrare: ne quid fraudi multae poenaeque esset Celsillae, si ea aedificia, de quibus in hoc ordine actum esset, aut demolita fuissent, aut ea conditione siue per se siue cum agris uendidisset, ut emptori siue fraude sua ea destruere tollereque liceret; in futurum autem admonendos ceteros esse, ut apstinerent se a tam foedo genere negotiationis, hoc praecipue saeculo, quo excitari noua et ornari uniuersa, quibus felicitas orbis terrarum splenderet, magis conueniret, quam ruinis aedificiorum ullam partem deformari Italiae et adhuc retinere priorum temporum incuriam quae uniuersa affecisset, ita ut diceretur senectute ac tumultu iam rem Romanam perire. Censuere. In senatu fuerunt...*

⁵⁴ E' inciso sulla stessa tavola in bronzo del Sc. *Hosidianum*, nella seconda parte di questa, come appare in CIL, X, 1, 1401.

⁵⁵ *Art. cit.*, pp. 147-160; in particolare l'Appendice su *La demolizione di case e la legge*, pp. 161-165.

⁵⁶ Legge n. 7 (righe 36-39), dell'Elenco, nota 10.

⁵⁷ *De spectaculis*, 1.2.7-8: *hic, ubi miramur velocia munerum thermas abstulerat miseris tecta superbis.*

⁵⁸ A. BALLAND, *Nova Urbs et "Neapolis"*, *remarques sur les projets urbanistiques de Neron*, in MEFRA, LXXVII, 1965, pp. 349-393.

⁵⁹ P. GROS-M. TORELLI, *Storia dell'urbanistica. Il mondo romano*, Bari 1988, p. 182.

⁶⁰ GARNSEY, *art. cit.*, p. 164.

⁶¹ Legge n. 8 dell'Elenco, nota 10: *negotiandi causa aedificia demoliri et marmora detrahare edicto diui Vespasiani et senatus consulto vetitum est. Ceterum de alia domo in aliam transferre quaedam licere exceptum est: sed nec dominis ita transferre licet, ut integris aedificiis depositis publicus deformetur aspectus.* In esso si dice anche che tali disposizioni sono state confermate dall'imperatore Severo Alessandro nel 222 d.C.

⁶² Cfr. legge n. 11 dell'Elenco, nota 10.

⁶³ Cfr. n. 13 dell'Elenco, nota 10.

⁶⁴ Cfr. n. 12 dell'Elenco, nota 10.

⁶⁵ Cfr. n. 8 dell'Elenco, nota 10.

⁶⁶ Commento al Sc. *Hosidianum* e conferma della sua validità: cfr. n. 17 dell'Elenco, nota 10. Il giurista Paulus commentando il Sc. afferma che *Senatus censuit, ne quis domum uillamue dirueret quo plus sibi acquireret neue quis negotiandi causa eorum quid emerit uenderetue: poena in eum, qui aduersus senatus consultum fecisset, constituta est, ut duplum eius quanti emisset in aerarium inferre cogeretur, in eum vero, qui uendidisset, ut irrita fieret uenditio. Plane si mihi pretium solveris, cum tu duplum aerario debeas, repetes a me: quod a mea parte irrita facta est uenditio. Nec solum huic senatus consulto locus erit, si quis suam uillam vel domum, sed et si alienam uendiderit.*

⁶⁷ Cfr. n. 22 dell'Elenco, nota 10.

⁶⁸ Cfr. n. 17 dell'Elenco, nota 10.

⁶⁹ Cfr. n. 24 dell'Elenco, nota 10: *si quis post hanc legem ciuitate spoliata ornatum, hoc est marmora vel columnas, ad rura trasulerit, priuetur ea possessione, quam ita ornauerit. Si quis autem ex alia in aliam ciuitatem labentium parietum marmora vel columnas de propriis dominibus in proprias transferre uoluerit, quoniam utrobique haec esse publicum decus est, licenter hoc faciat: data similiter facultate etiam per mediam ciuitatem ea transferri necesse sit, ita ut ea solum modo quae illata fuerint ciuitatibus exportentur.*

⁷⁰ Cfr. n. 26 dell'Elenco, nota 10: *Nemini columnas vel statuas cuiuscumque materiae ex alia eademque provincia vel auferre liceat vel mouere.*

⁷¹ Cfr. n. 20 dell'Elenco, nota 10: Marcianus, che faceva parte della cancelleria imperiale, afferma: *Si quis ad demolendum negotiandi causa uendidisse domum partemue domus fuerit convictus: ut emptor et venditor singuli pretium, quo domus distracta est, praestent, constitutum est. Ad opus autem publicum si transferat marmora vel columnas, licito iure facit.*

Anche Papiniano, giurista sotto Settimio Severo, avrebbe

be codificato una legge — secondo quanto riferisce Ulpiano nel testo del *Sc Acilianum*, (cfr. n. 11, nota 10) che autorizza l'asportazione di materiali solo nel caso che siano destinati ad opere pubbliche: *Nam et Papinianus libro undecimo responsorum refert imperatorem nostrum et divum Severum constituisse eos, qui rei publicae ad opus promiserint, posse detrahare ex aedibus suis urbanis atque rusticis et id ad opus uti, quia hi quoque non promercii causa id haberent.*

⁷² BURDESE, *op. cit.*, pp. 297-299. Per i diritti locali nelle province romane si vedano gli *Atti del Convegno Internazionale dell'Accademia dei Lincei*, Roma 1974.

⁷³ FIRA, I, pp. 245-249.

⁷⁴ BURDESE, *op. cit.*, pp. 355-364.

⁷⁵ P. MINGAZZINI, *Tre brevi note sui laterizi antichi*, in *Bullettino della Comm. Arch. Comunale di Roma*, LXXVI, 1956-1958 (Roma 1959), p. 86.

⁷⁶ Cfr. E. GABBA, *Urbanizzazione e rinnovamenti urbanistici nell'Italia centro-meridionale del I sec. a.C.*, in *Studi Classici e Orientali*, XXI, 1972, pp. 73-112; IDEM, *Considerazioni politiche ed economiche sullo sviluppo urbano in Italia nei secoli II e I a.C.*, in *Hellenismus in Mittelitalien, Kolloquium*, Göttingen 1976, pp. 315-326; M. SARGENTI, *La disciplina urbanistica a Roma nella normativa di età tardo-repubblicana e imperiale*, in *La città antica come fatto di cultura, Atti del Convegno di Como*, Como 1983, pp. 268-271.

⁷⁷ *De arch.*, II, VIII, 17.

⁷⁸ STRAB., *Geogr.* V, 1, 2.

⁷⁹ GABBA, *art. cit.*, 1972, pp. 87-89.

⁸⁰ GABBA, *art. cit.*, 1972, p. 90, cita l'esempio di Ticinum e di Verona i cui impianti si corrispondono nei loro elementi costitutivi.

⁸¹ GABBA, *art. cit.*, 1972, pp. 88-89, cui rimando per il problema delle trasformazioni agrarie e urbane nell'Italia del II e I sec. a.C.

⁸² CAES, *De bello civili*, I, 15, 2.

⁸³ *Murum, portam, turreis, cluacas*: cfr. G. CAVALIERI MANASSE, *Verona*, in *Il Veneto in età romana*, II, Verona 1987, pp. 4-5, 30-31; E. BUCHI, *Porta Leoni e la fondazione di Verona romana*, in *Museum Patavinum*, V, 1987, 1, pp. 3-45 (età claudio-neroniana).

⁸⁴ Cfr. in GARNSEY, *art. cit.*, a p. 163, a proposito di DE PACHTERE. Cfr. qui la bibliografia.

⁸⁵ MINGAZZINI, *art. cit.*, p. 87.

⁸⁶ II, 8, 16, 17.

⁸⁷ A. BOETHIUS, in *Eranos*, 1941, pp. 152-156; MINGAZZINI, *art. cit.*, p. 84, nota 34.

⁸⁸ Cfr. n. 8 dell'Elenco, nota 10.

⁸⁹ Cfr. n. 11 dell'Elenco, nota 10.

⁹⁰ Cfr. n. 19 dell'Elenco, nota 10.

⁹¹ SARGENTI, *art. cit.*, pp. 268-269.

⁹² SARGENTI, *art. cit.*, in part. pp. 265, 267.

⁹³ Cfr. p. 83

⁹⁴ FIRA, I, pp. 202, 208.

⁹⁵ FIRA, I, p. 208.

⁹⁶ V. SCIALOIA, *Di un frammento di legge romana scoperto in Taranto*, in *Monumenti Antichi dei Lincei*, VI, 1895, coll. 405-406; FIRA, I, p. 166.

⁹⁷ FIRA, I, pp. 177 e 140.

⁹⁸ CIL, V, 1, 2864.

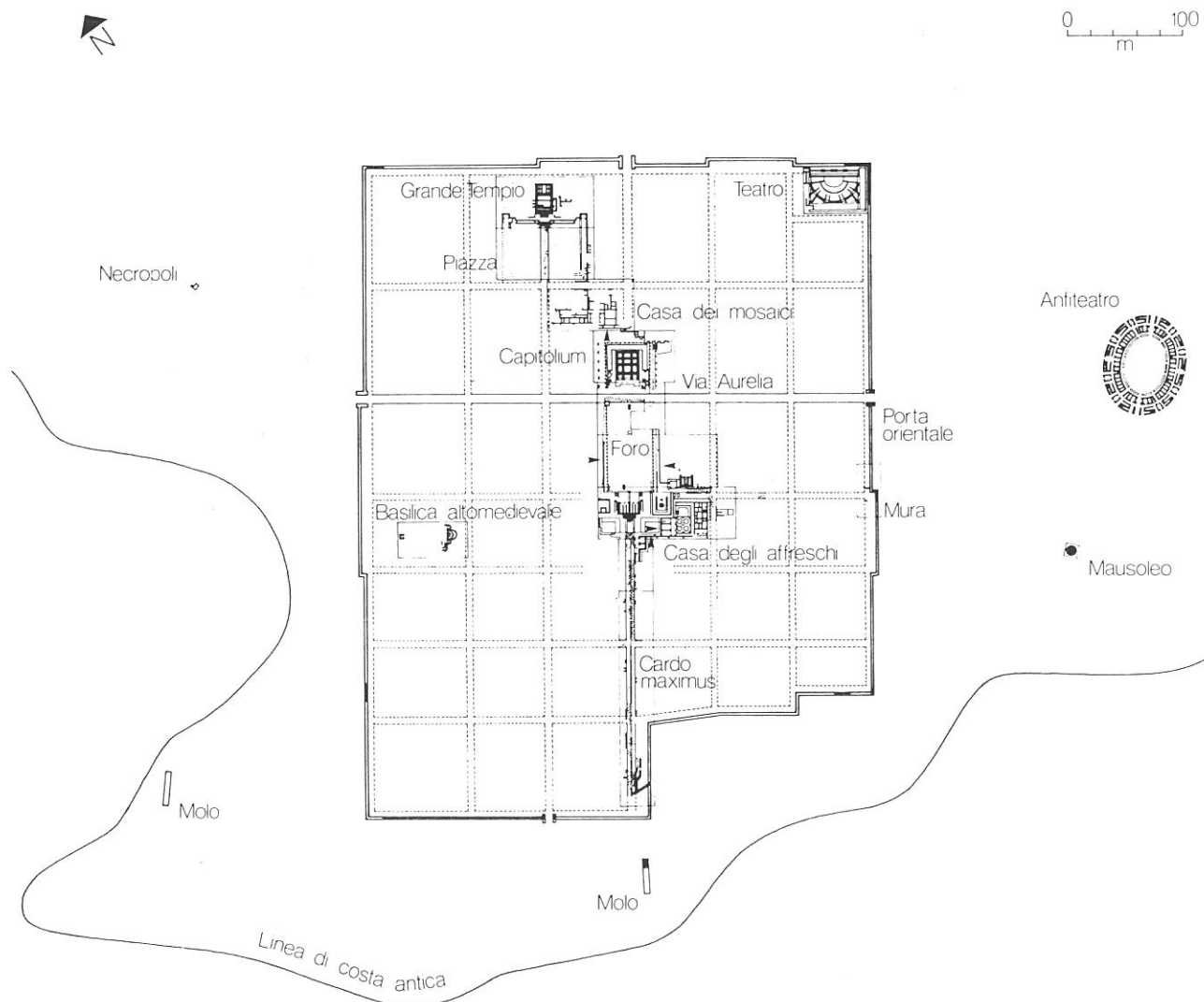


Fig. 1. - Luni, pianta generale della città con l'indicazione degli *ambitus* (da *Luni II*).



Fig. 2. - Conimbriga, pianta generale della città con le domus (nn. 1-3, 6, 9, 12) e le insulae (nn. 13-15, 17-18) (da *Fouilles de Conimbriga I*).

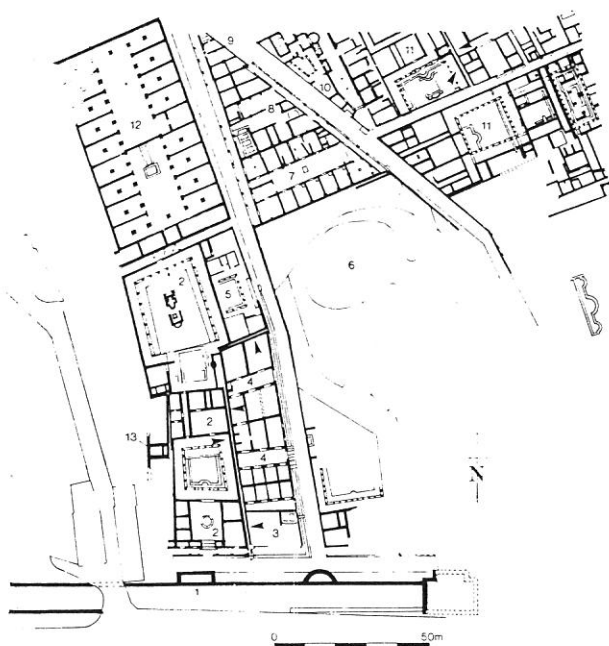


Fig. 3. - Sain-Romain-en-Gal, pianta del quartiere residenziale, con indicazione degli *ambitus* tra la Casa degli dei dell'Oceano (n. 2) e la Casa dei cinque mosaici (n. 5) e zone artigianali (n. 3) e commerciali (n. 4); tra altre abitazioni (n. 11) e costruzioni di tipo industriale (peschiera) (da Laroche e Savay-Guerraz).

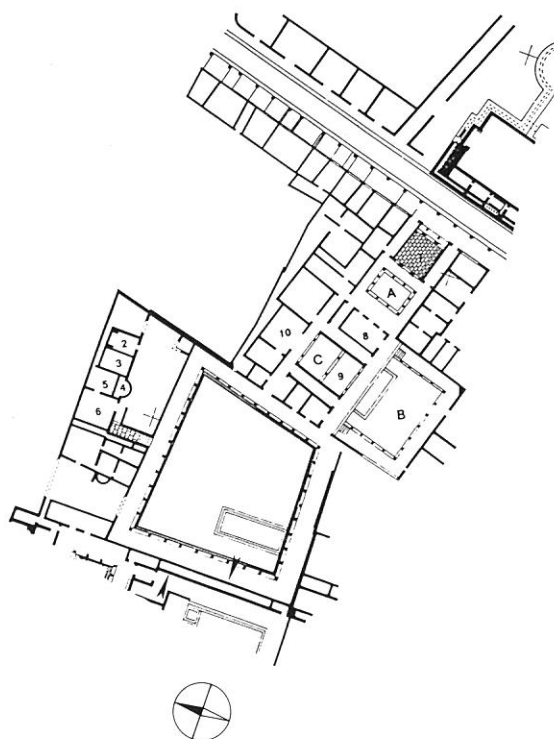


Fig. 5. - Vaison-la-Romaine, Casa del Busto d'argento con indicazione dell'*ambitus* (da Goudineau).

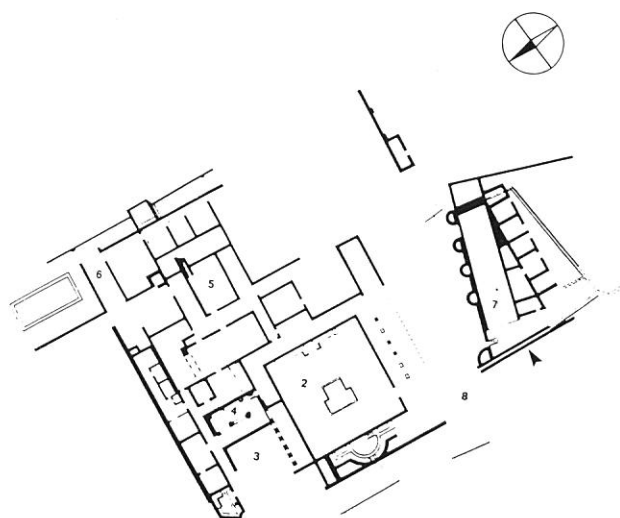


Fig. 4. - Vaison-la-Romaine, cd. Pretorio con indicazione dell'*ambitus* (da Goudineau).

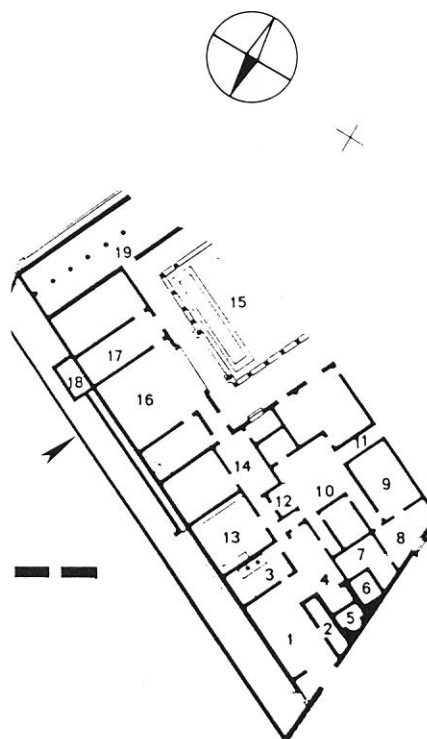


Fig. 6. - Vaison-la-Romaine, Casa dei Messii. La freccia indica la presenza dell'*ambitus* (da Goudineau).

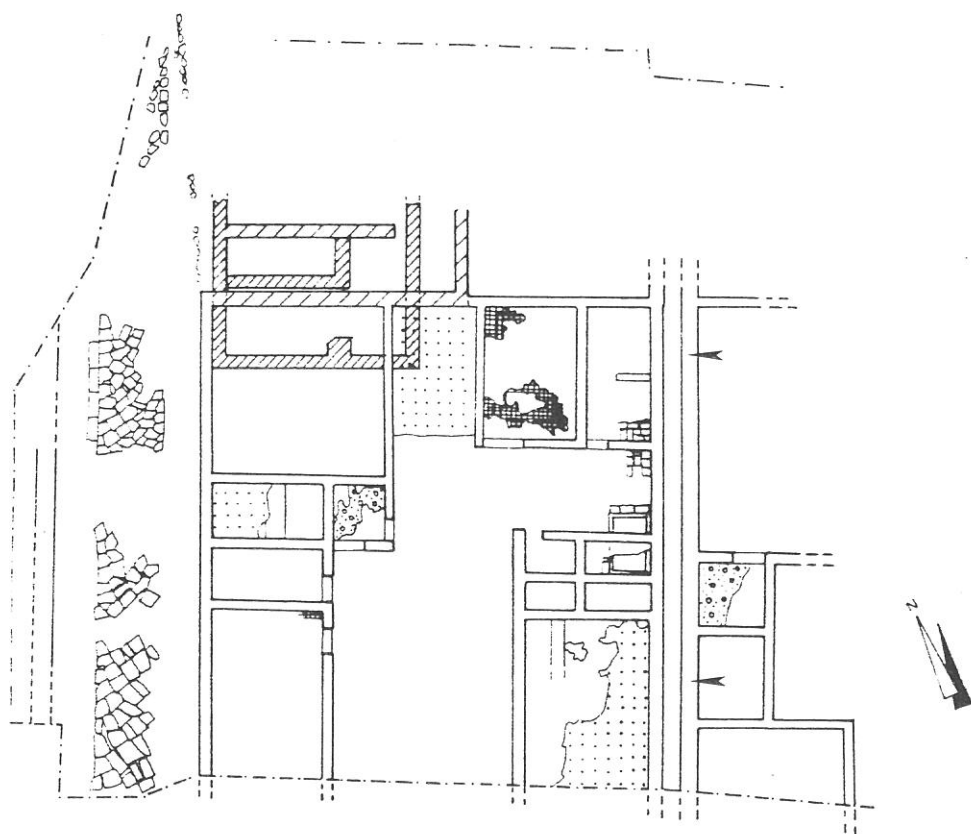


Fig. 7. - Este, pianta delle *domus* dell'area dell'Ospedale Civile con indicazione dell'*ambitus* (da Baggio Bernardoni).

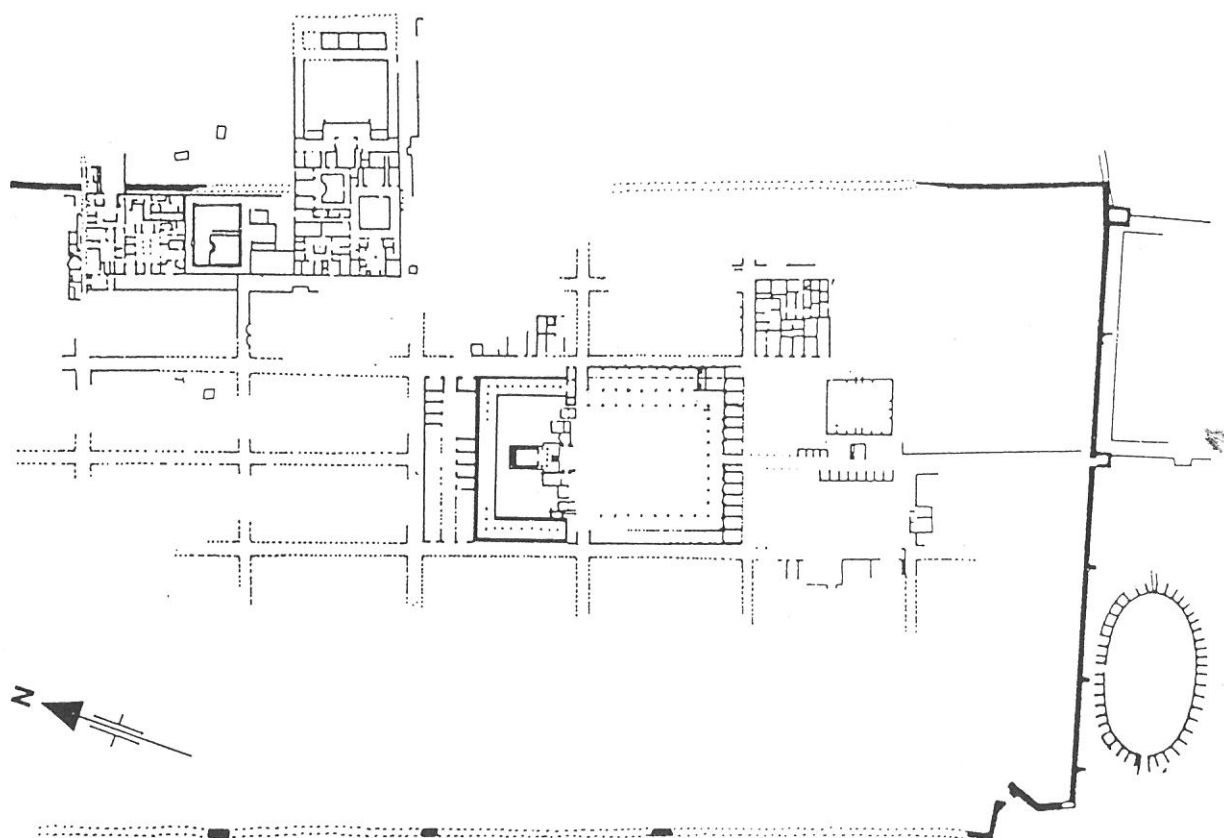


Fig. 8. - Ampurias, pianta della città romana con il quartiere di *domus* a Nord-Est del Foro (da Ripoli Perelló).

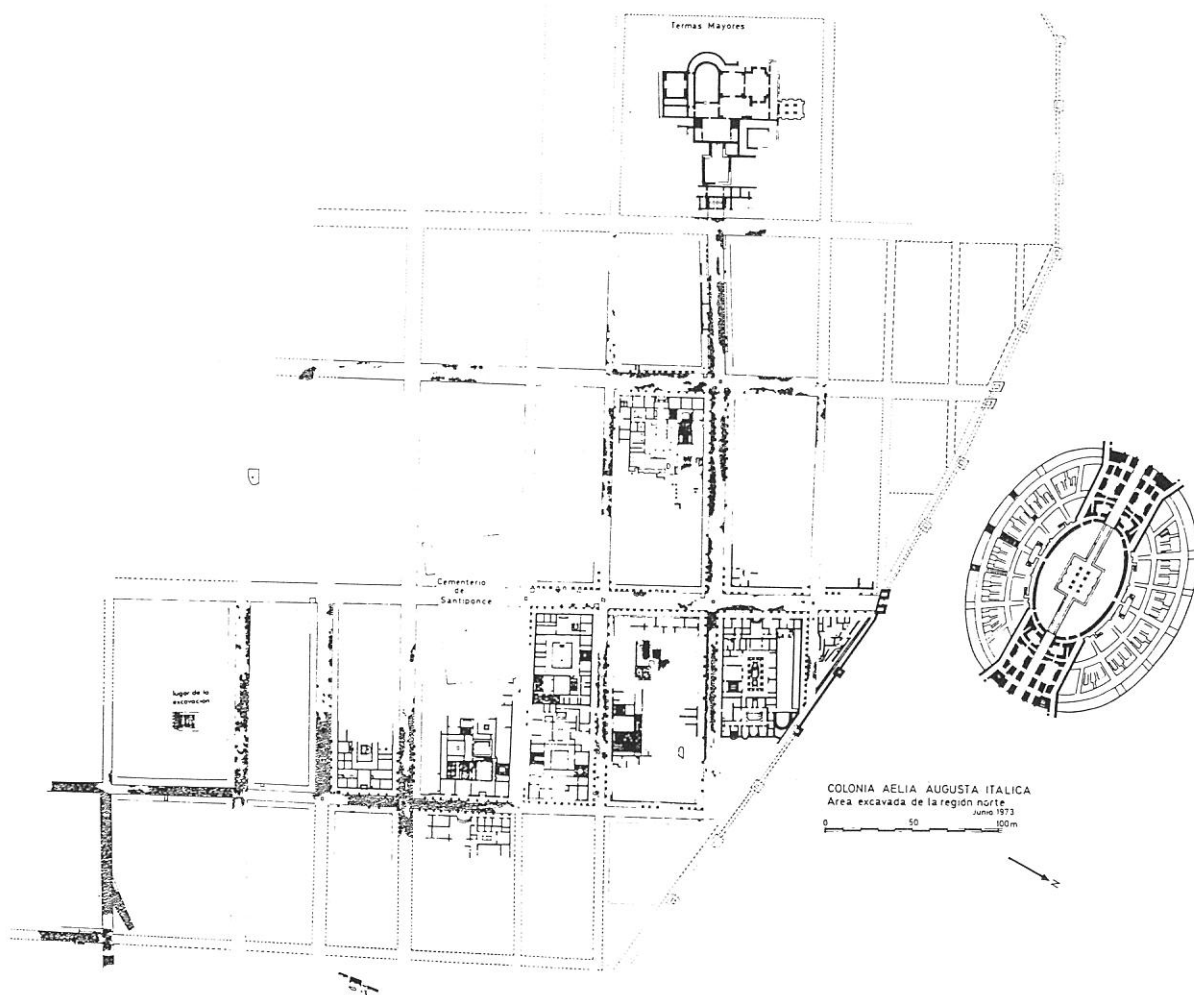


Fig. 9. - Italica, pianta della *Nova Urbs* e delle *domus* (da Luzón Nogué).

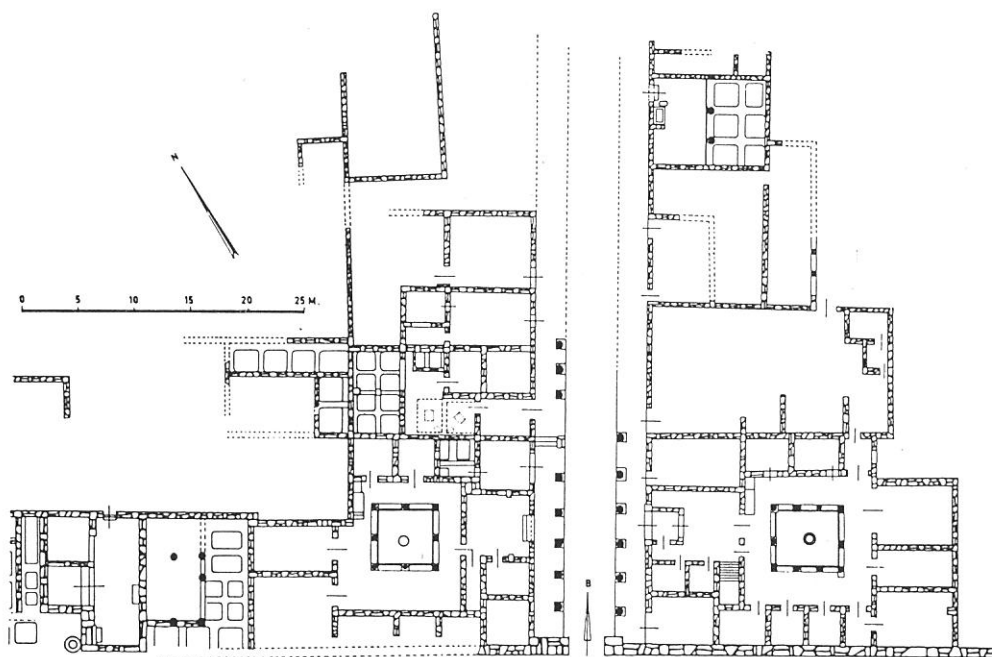


Fig. 10. - Baelo, pianta del quartiere residenziale e commerciale (da Balil).

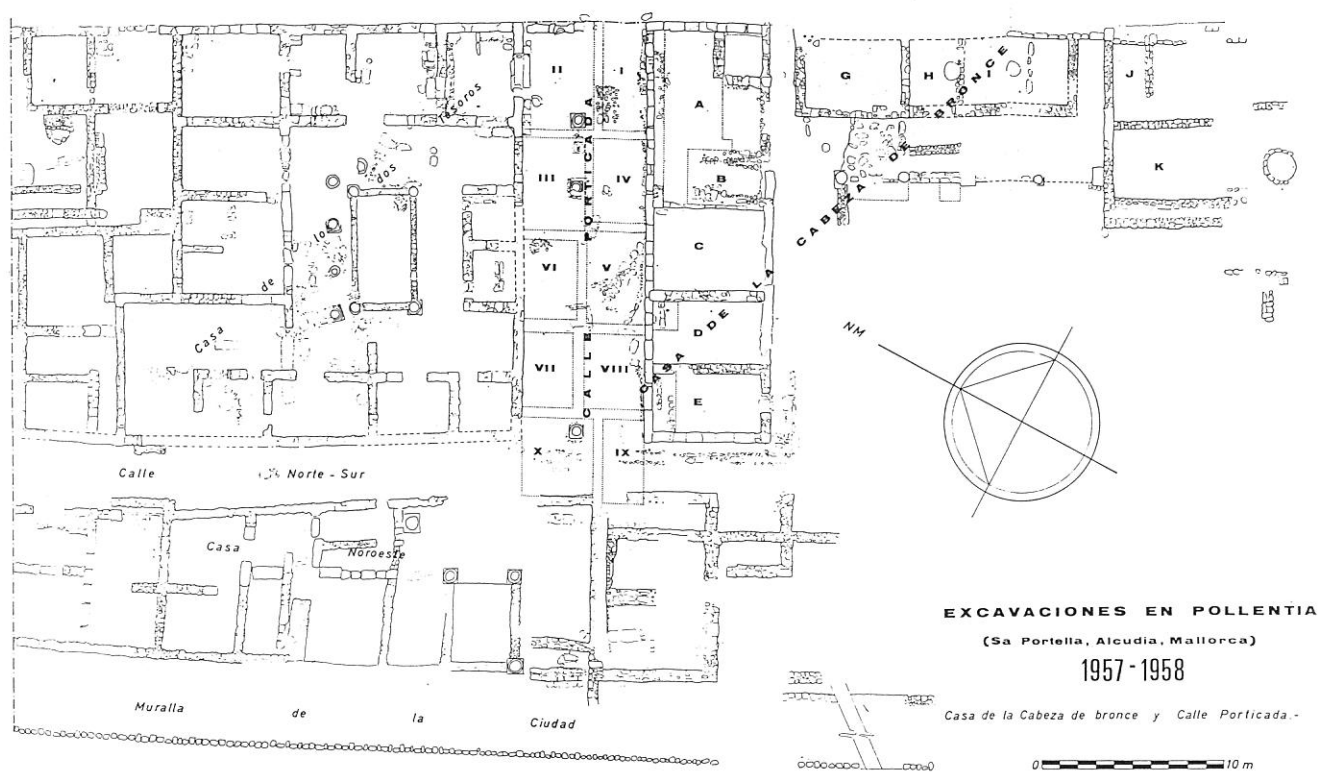


Fig. 11. - Pollentia, pianta del quartiere residenziale (da *Pollentia I*).

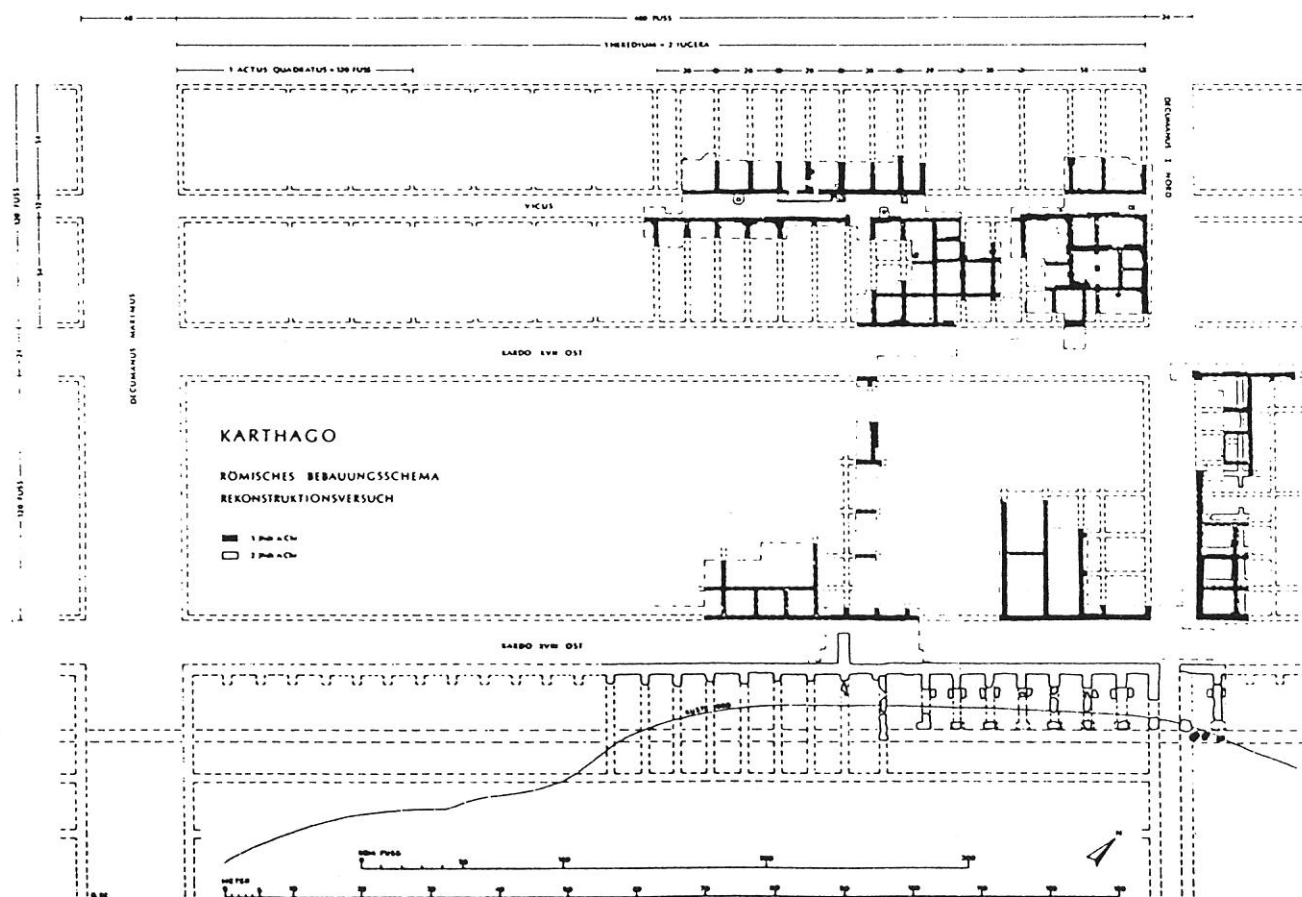


Fig. 12. - Cartagine, quartiere marittimo, isolati della colonia augustea (da Rakob).

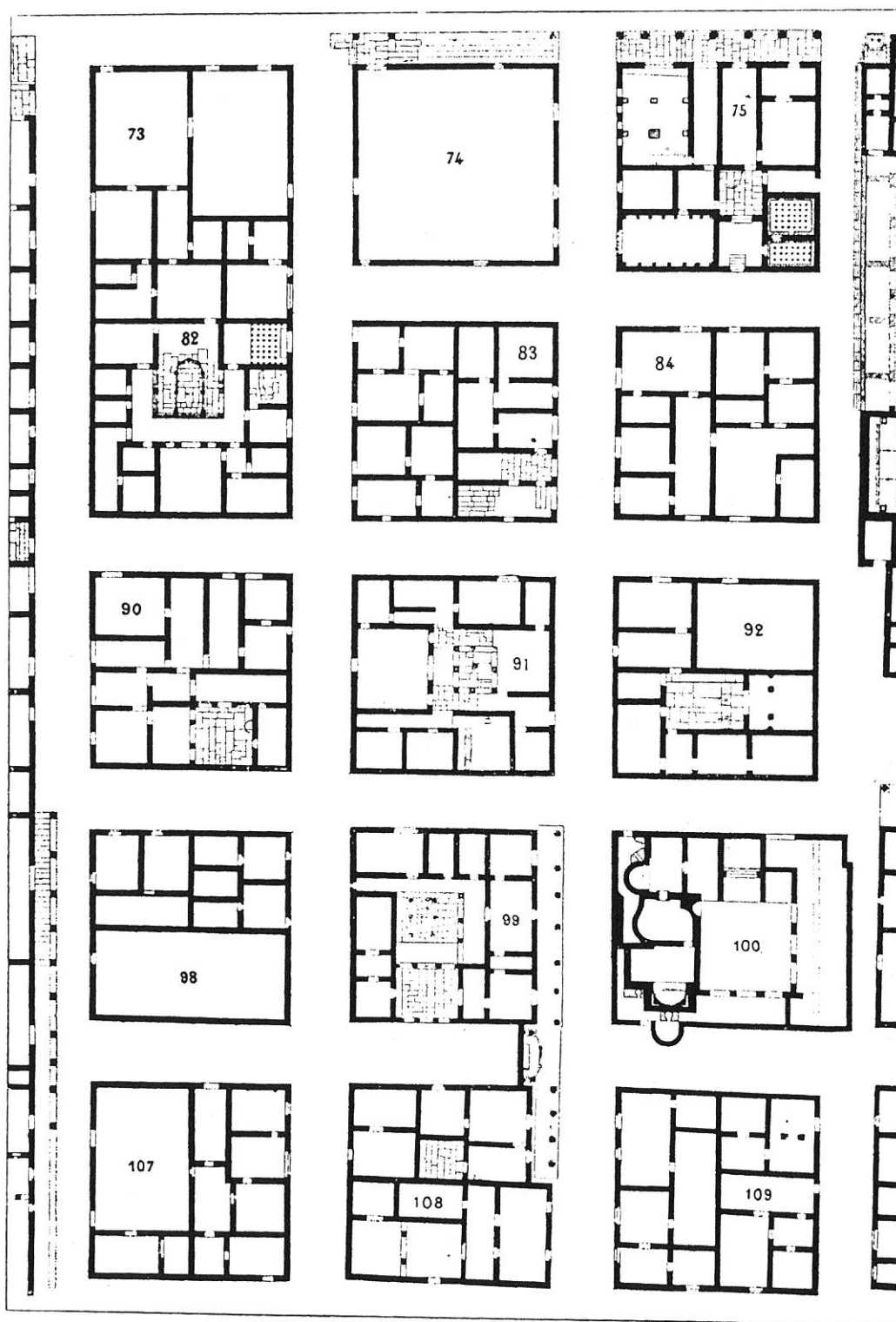


Fig. 13. - Thamugadi (Timgad), piante di case di un quartiere residenziale (da Romanelli).

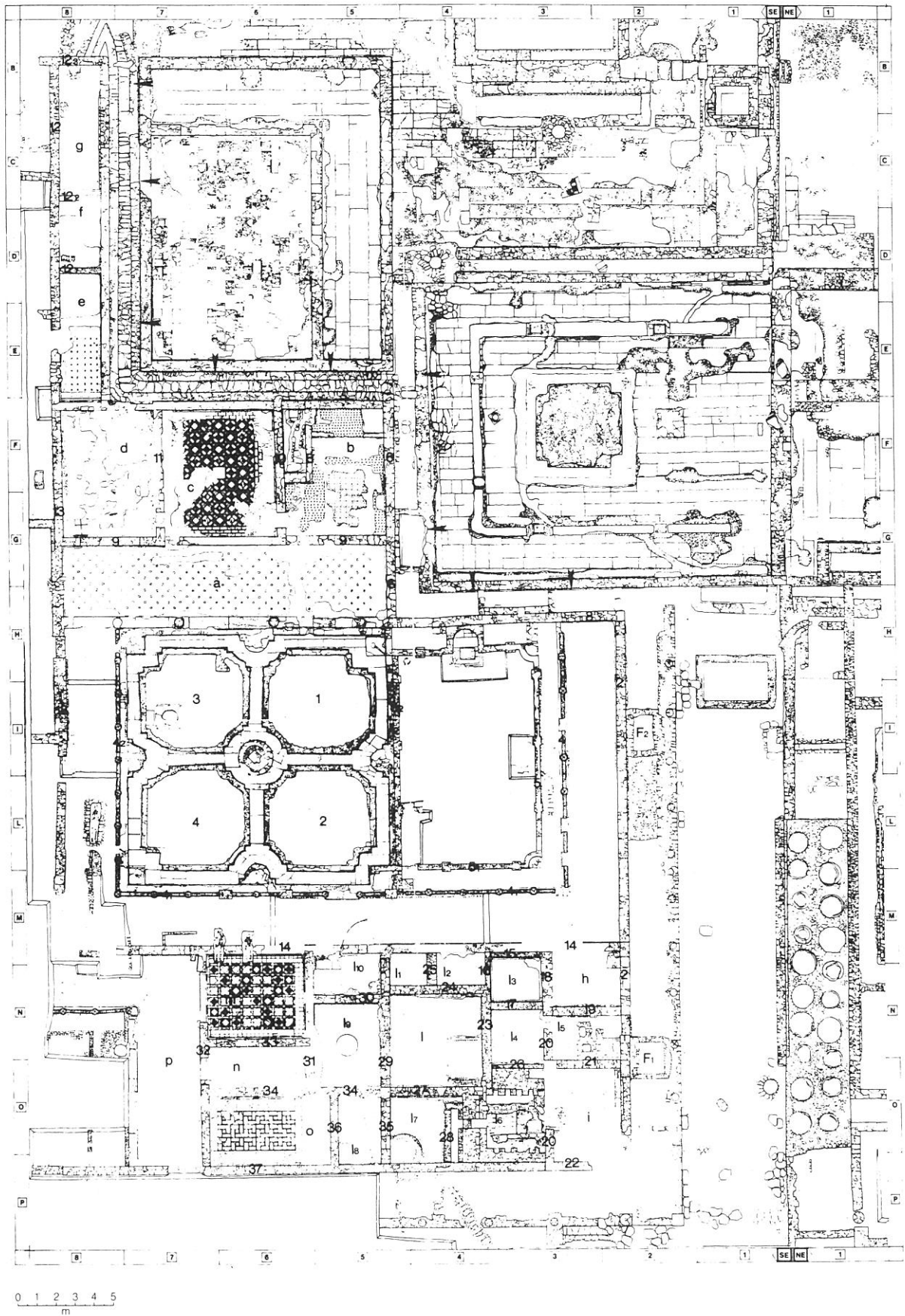


Fig. 14. - Luni, Casa degli affreschi, pianta siglata della III fase con indicazione degli *ambitus* (da Zaccaria Ruggiu).