



**DOTTORATO IN SCIENZE STORICHE, ARCHEOLOGICHE
E STORICO-ARTISTICHE**

XXXVI CICLO

Tesi di dottorato

Aspetti dell'abitare in affitto nel Mediterraneo tardoantico

CANDIDATO

Dott. Urbano CRISTINI

TUTOR

Chiar.ma Professoressa
Giovanna Daniela MEROLA

COTUTOR

Chiar.mo Professor
Umberto ROBERTO

a.a. 2023/2024

INDICE

INTRODUZIONE	5
1. Obiettivo della ricerca.....	5
2. Struttura del lavoro.....	6
3. Le fonti.....	7
CAPITOLO I	
PROFILI SOCIALI DEI LOCATORI E DEI LOCATARI	10
1. ARISTOCRATICI, MAGISTRATI E RICCHI POSSIDENTI.....	10
2. LOCATRICI E LOCATARIE	18
3. GLI ANALFABETI E GLI SCARSAMENTE ALFABETIZZATI.....	21
4. I RELIGIOSI CRISTIANI ED ENTI ECCLESIASTICI.....	21
5. LA PRESENZA EBRAICA.....	23
6. I MESTIERI.....	25
7. GLI STUDENTI	28
8. SUBLOCATORI E SUBLOCATARI.....	30
CAPITOLO II	
GLI ASPETTI DELL'ABITARE IN AFFITTO NELLA TARDA ANTICHITÀ	33
1. GLI ASPETTI ABITATIVI DELLA ROMA TARDO ANTICA	35
1.1. Le fonti archeologiche.....	35
1.2. Le locazioni nel <i>Liber Pontificalis</i>	39
1.3 Il contratto di locazione nella <i>Collectio Canonum</i>	50
1.4 La formula 96 A del <i>Liber diurnus</i>	51
1.5 La donazione di Sergio I (MEC I, XII, 3 = EDB42904).....	53
2. GLI ASPETTI ABITATIVI A COSTANTINOPOLI	57
2.1 Le fonti	58
2.2 I bagni di Zeusippo	59
2.3 Le proprietà senatorie	61
2.4 Gli $\Xi\epsilon\nu\omicron\nu\epsilon\varsigma$ di Giustiniano e Teodora.....	65
3. GLI ASPETTI ABITATIVI DI CARTAGINE E DEL NORD AFRICA.....	70
3.1 Le fonti archeologiche.....	71
3.2 La testimonianza di S. Agostino	79
4. GLI ASPETTI ABITATIVI DI ANTIOCHIA SULL'ORONTE	88
4.1 Gli studenti.....	91
4.2 I portici	94
4.3 Il <i>Liber Pontificalis</i> , Datianus e l'attività edilizia.....	97
4.4 La concezione della ricchezza in Libanio	101
CAPITOLO III	
LE "NOTITIAE URBIUM"	104
1. I c.d. CATALOGHI REGIONARI.....	104

2. LA NOTITIA URBIS CONSTANTINOPOLITANAE.....	114
3. UNA “NOTITIA URBIS ALEXANDRINAE” IN SIRIACO	121
CAPITOLO IV	
LE LOCAZIONI NELLA DOCUMENTAZIONE SU PAPIRO	124
1. I TIPI DOCUMENTALI	124
2. ULTERIORI ELEMENTI DEL CONTRATTO	128
2.1 La posizione dell’immobile e il periodo di efficacia del contratto	128
2.2 L’ipoteca	130
2.3 Copie e sottoscrizioni	131
3. DIRITTI E DOVERI DEI CONTRAENTI	132
4. IL COSTO DELL’ABITARE.....	134
CAPITOLO V	
ASPETTI GIURIDICI DELLE NORME EDILIZIE	146
1. DISTANZE TRA GLI EDIFICI.....	146
2. I LIMITI ALL’ALTEZZA	149
3. LIMITI ALLE PERTINENZE E ALLA FORMA DEGLI IMMOBILI.....	150
4. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	154
CONCLUSIONI	156
APPENDICE A	
GLOSSARIO DEGLI IMMOBILI LOCATI	161
L’αἶθριον.....	161
L’ἀνδράν	161
L’αὐλή.....	162
L’ἐξέδρα.....	163
La καμάρα	164
La κέλλα.....	164
Π κοιτών.....	164
Π μονόχωρον e il μονοκίδιον	165
L’οἰκία	166
Π συμπόσιον.....	167
Π τόπος	168
Le parti comuni	169
APPENDICE B	
TABELLA RIEPILOGATIVA DEI PAPIRI CONTENENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI	172
BIBLIOGRAFIA.....	189

RINGRAZIAMENTI

Nel licenziare il presente lavoro un sentimento profondo di gratitudine va alla mia *tutor*, prof.ssa Giovanna Daniela Merola, per averlo stimolato e seguito con costanti dedizione e acribia, e al mio co-*tutor*, prof. Umberto Roberto, per averne allargato gli orizzonti; non posso che ringraziare, inoltre, il prof. Dominic W. Rathbone, per i preziosi suggerimenti nelle fasi iniziali della ricerca, e la dott.ssa Lucia C. Colella per i numerosi consigli bibliografici. Infine, un ringraziamento non di circostanza ai due revisori, prof.ssa Maria Goretti Castello e prof. Marco Maiuro, per gli utili spunti e commenti, di cui tale lavoro ha beneficiato.

INTRODUZIONE

1. Obiettivo della ricerca

Il tema scelto per questo lavoro è l'abitare. Ci si è indirizzati su questo obiettivo perché l'abitare era, ed è, una necessità basilare di ogni individuo. In particolare, si è deciso di analizzare gli aspetti sociali che gravitano intorno all'abitare in affitto in alcune metropoli della tarda antichità e in alcuni centri abitati dell'area egiziana.

Il periodo storico scelto è particolarmente ricco di fonti; inoltre in questi secoli alcune città su entrambi i lati del Mediterraneo crescono enormemente, arrivando ad avere popolazioni di centinaia di migliaia di abitanti, che necessariamente dovevano ricorrere anche alla locazione per soddisfare il proprio bisogno abitativo.

L'argomento è vasto e impone di utilizzare fonti di diversa natura e tipologia. Si è perciò cercato di individuare dei fili conduttori e di rispondere a due domande cardine: chi fossero i protagonisti di tale fenomeno socio-economico e quanto esso incidesse sulla vita quotidiana. La prima parte della ricerca è stata dedicata a delineare i profili sociali dei soggetti che intervenivano nel mercato locativo, ossia a definire, quanto più possibile, chi fosse a dare un immobile e chi fosse a prenderlo in locazione. Quindi si è tentato di fornire il quadro delle dinamiche di vita quotidiana e delle condizioni sociali abitative in alcune grandi metropoli della tarda antichità – Roma, Costantinopoli, Antiochia e Cartagine –, ma anche di alcuni centri egiziani, la cui situazione è ben documentata grazie a testimonianze papiracee provenienti dall'epoca romana e bizantina.

Il secondo obiettivo è stato quello di quantificare l'incidenza dei costi abitativi nel paniere di sussistenza dei poveri in età antica, solo ipotizzato nelle ricostruzioni di Allen¹ e Scheidel² e altri, i quali partono dal presupposto che i costi di vita siano prevalentemente alimentari. Si è provato così a guardare al mondo sociale della tarda antichità tramite la finestra del vivere in affitto.

Mentre molta letteratura accademica è dedicata alle residenze aristocratiche e alla loro magnificenza³, questa proposta di ricerca si indirizza in particolare verso le case abitate da inquilini in condizioni economiche più svantaggiate: infatti tale soluzione abitativa era la più diffusa nei grandi agglomerati urbani, ma al contempo foriera di numerosi problemi, tra i

¹ Allen 2009.

² Scheidel 2010.

³ Cfr. Carandini 2010.

quali la difficoltà di pagare la pigione e i rapporti con altri individui, soprattutto negli edifici plurifamiliari.

Anche i vari studi di storia sociale e urbana delle città prese in esame non hanno riguardato, se non tangenzialmente, l'abitare in affitto⁴, eccezion fatta per la Roma imperiale⁵. Negli ultimi anni i contributi giuridici sulla *locatio conductio* hanno avuto una notevole vitalità, in particolare grazie alle opere di Grillone⁶ e Procchi⁷, che si concentrano sulla Roma tardo repubblicana e dell'età dei Severi.

Per quanto attiene la documentazione papirologica contenente atti di locazione, liste sono state redatte da Montevecchi⁸, quindi da Müller⁹ e più recentemente da Gonis¹⁰. Tra di loro Müller aveva analizzato i contratti di locazione su papiro da un punto prevalentemente giuridico, concentrandosi in particolare sulle obbligazioni derivanti e sulle varie clausole contenute, ma senza entrare nel dettaglio degli aspetti sociali ed economici.

Manca ad oggi uno studio sistematico delle fonti pervenuteci per le grandi metropoli della tarda antichità, che possa rintracciare i vari aspetti dell'abitare in affitto ed evidenziarne i caratteri salienti, e che al contempo consideri anche le testimonianze papiracee al riguardo.

Un'ultima nota sia concessa a chi scrive: in un intervento ad un convegno a Ginevra su Simmaco nel 1984 D. Vera¹¹, dopo essersi concentrato sulle proprietà dell'oratore, notava un'immeritata assenza di attenzioni alle questioni connesse all'abitare in affitto a Roma e a Costantinopoli, in particolare per quanto riguardava le rendite da questi cespiti. Questo lavoro aspira ad essere una modesta risposta a quella carenza.

2. Struttura del lavoro

Il presente studio si articola in cinque capitoli.

Nel primo si offre una panoramica dei profili sociali dei locatori e dei conduttori come emersi dalla ricerca, in particolare dei papiri.

Si è rivolta particolare attenzione al ruolo dei magistrati, dei funzionari e dei ricchi possidenti (I.1), delle donne (I.2) e della Chiesa (I.4), al fattore religioso (I.4 e 5) usato a fini di identificazione delle parti, ai mestieri dei soggetti che davano o prendevano in locazione

⁴ Per Costantinopoli Dagron 1984, Necipoğlu 2001, Mango 2004. Per Antiochia Petit 1955, Festugière 1959, Downey 1961, Liebeschuetz 1972. Per Cartagine e il nord Africa Shaw 2011 e Magalhães 2012.

⁵ Carcopino 1939, Homo 1976, Frier 1980 e Lo Cascio 2000.

⁶ Grillone 2019.

⁷ Procchi 2020.

⁸ Montevecchi 1941.

⁹ Müller 1985.

¹⁰ Gonis 2000.

¹¹ Vera 1986, 268-270.

immobili (I.6), nonché agli studenti (I.7). È sembrato necessario anche focalizzarsi su chi traeva profitto dalla sublocazione (I.8). Al contempo sono state valutate l'importanza delle rendite da immobili urbani per alcune famiglie tardoantiche e la percezione delle difficoltà nel riscuotere le pigioni da parte dei proprietari (I.1).

Nel secondo capitolo sono passati in rassegna gli aspetti dell'abitare in affitto a Roma tardoantica (II.1), a Costantinopoli (II.2), ad Antiochia (II.3), a Cartagine e nel nord Africa (II.4), cogliendone affinità e divergenze, con particolare attenzione alle proprietà ecclesiastiche, alla figura degli studenti, alla diffusione delle baracche sotto ai portici e alle testimonianze di Libanio e di Agostino.

Quindi lo studio si è rivolto a tre descrizioni tardoantiche di città: i c.d. "Cataloghi Regionari" (III.1), la *Notitia Urbis Constantinopolitanae* (III.2) e un documento analogo in siriano riguardante Alessandria (III.3). Per le prime due si è tentato di dar conto della distribuzione degli immobili locati rispetto ai quartieri, per la terza si è analizzato il lessico utilizzato al fine di individuare le tipologie di residenze elencate.

Nel quarto capitolo si è proceduto ad indagare i diversi aspetti della documentazione papiracea. Sono elencati i quattro tipi contrattuali (IV.1), sono descritti gli elementi dell'atto, quali la localizzazione degli edifici, la durata del rapporto e altri aspetti (IV.2), i diritti e i doveri delle parti contraenti (IV.3). Nell'ultimo paragrafo si è ipotizzata l'incidenza del costo abitativo sul paniere quotidiano di un *household* nonché la percentuale del salario spesa a tale scopo.

Nell'ultimo capitolo è presentata la normativa riguardante l'edilizia privata, per quanto attiene alla distanza tra gli immobili (V.1), l'altezza dei medesimi (V.2), la questione delle pertinenze (V.3) e quella dell'occupazione degli spazi pubblici (V.4).

Seguono le conclusioni della ricerca.

In appendice sono forniti un glossario degli immobili locati e una tabella riepilogativa dei papiri contenenti contratti di locazione, che sintetizza data e origine del documento, immobile locato, durata e costo del rapporto, tipo documentale.

3. Le fonti

Fonti di diversa tipologia, attestanti locazioni di immobili urbani, permettono di valutare realtà profondamente diverse: se da un lato vi sono le opere storiche e letterarie e i documenti amministrativi, che descrivono aspetti e pratiche di grandi megalopoli abitate da centinaia di

migliaia di abitanti¹², dall'altro la documentazione papiracea attesta dinamiche locative in centri nettamente più piccole nella χώρα egiziana¹³, tranne in un caso proveniente da Alessandria¹⁴. I fenomeni in questione, pur analoghi, sono difficilmente confrontabili, sia per gli attori coinvolti, sia per le dimensioni del mercato. È plausibile che la situazione di Ossirinco o di Arsinoe potesse essere abbastanza simile a quella di centri minori in altre province, in particolare nella *pars Orientis*, ma la documentazione superstite non è sufficiente per questa conclusione.

Per quanto riguarda, invece, le fonti storiche e letterarie, per lo studio delle città prese in esame, oltre a quelle esaminate con attenzione nel lavoro, si sono consultate anche, per Cartagine e l'area africana, l'opera di Optatus di Milevi, e, per Antiochia, la produzione omiletica di Giovanni Cristostomo, l'*Historia religiosa* di Teodoreto di Cirro e le *Homiliae cathedrales* di Severo di Antiochia, che, pur mostrando un certo interesse per la realtà sociale a loro contemporanea, non hanno fornito informazioni rilevanti ai fini di questa ricerca.

Nel corso di questo lavoro sono stati raccolti 223 papiri greci¹⁵, scegliendo di non limitarsi alla tarda antichità, ma di analizzare tutti i sette secoli della storia dell'Egitto romano, bizantino e protoarabo, per i quali le pratiche risultano abbastanza omogenee e possono essere considerate come un *continuum*. Ciò ha permesso di cogliere l'evolversi delle consuetudini, le fluttuazioni dei costi, le diverse unità poste in locazione.

La raccolta è stata effettuata a partire dalle liste di Montevocchi¹⁶, Müller¹⁷ e Gonis¹⁸, quindi tramite lo spoglio delle pubblicazioni e delle riviste papirologiche e infine controllata ed integrata con le rassegne contenenti papiri documentari pubblicate da *Aegyptus* e *IVRA*. Oltre a ciò, ci si è avvalsi delle potenzialità offerte dagli strumenti informatici di riferimento, come il portale *Trismegistos* e il *Duke Databank of Documentary Papyri*.

Il *corpus* così realizzato include locazioni di edifici urbani e di loro porzioni, mentre sono stati esclusi, per differenza di materia, gli affitti delle terre, ma anche i contratti che riguardavano fattorie, immobili non urbani, opifici non aventi anche una funzione abitativa, granai, preferendo concentrare lo studio solo sulle questioni legate all'abitare. Non sono stati considerati inoltre i documenti redatti in una lingua differente dal greco.

¹² Per gli aspetti demografici delle megalopoli della tarda antichità si rinvia alle seguenti opere e alla bibliografia ivi citata: per Roma cfr. Lo Cascio 63-76; per Costantinopoli cfr. Dagron 1984, 518-541 e Kaldellis 2022, 50-63; per Cartagine Gros 2000, 534-544; per Antiochia cfr. Downey 1958, 84-91 e Liebeschuetz 1972, 92-100.

¹³ Per i cui aspetti demografici cfr. Lo Cascio 1998 e bibliografia ivi citata.

¹⁴ BGU 4.1116 del 14 a.C. Per la popolazione di Alessandria in età romana e bizantina cfr. Delia 1988.

¹⁵ Per questo periodo sono attestati anche pochi contratti di locazione in demotico, in copto e in arabo, che tuttavia non sono stati oggetto di questo studio.

¹⁶ Montevocchi 1941.

¹⁷ Müller 1985.

¹⁸ Gonis 2000.

Possiamo notare che, se abbiamo un solo papiro per il I sec. a.C., i numeri rimangono comunque abbastanza esigui tra il I e il III sec. (37 documenti nel complesso), ma diventano più numerosi per i secoli seguenti (30 per il IV, ca. 44 per il V, ca. 75 per il VI, ca. 35 per il VII), fino a una sola testimonianza sicuramente dell'inizio dell'VIII. Se da una parte l'assenza di attestazioni per il periodo dell'occupazione sasanide (619-629) può colpire, d'altro canto non è lecito fare speculazioni che vadano oltre l'accertamento della mancanza. È doveroso aggiungere un'ulteriore precisazione: nonostante colloquialmente si utilizzi l'espressione "abitare in affitto" per indicare una locazione di immobili urbani a fini residenziali, essa rappresenta un uso improprio. Infatti, per l'esattezza questo istituto giuridico riguarda la locazione di una cosa produttiva¹⁹. Come è noto, la *locatio-conductio* romana comprendeva fattispecie più ampie, individuate dalla romanistica come la *locatio rei* (cioè la concessione del godimento di una cosa), la *locatio operarum* (corrispondente all'attuale contratto di lavoro subordinato) e la *locatio operis* (coincidente con l'attuale contratto d'appalto o d'opera)²⁰. Nel presente lavoro si è scelto quindi di utilizzare i termini di 'locazione' (e quelli connessi di 'locatore' e 'conduttore'/'locatario'); tuttavia l'espressione "abitare in affitto" è stata conservata nel titolo e nel testo in quanto estremamente icastica.

¹⁹ Cfr. Guarino 1963, 529; in particolare nel nostro c.c. gli artt. 1615-1654 indicano che la funzione dell'affitto è quella di incrementare la produzione.

²⁰ Sula genesi e sulle forme della *locatio-conductio* cfr. Fiori 1999, 1-10.

CAPITOLO I

PROFILI SOCIALI DEI LOCATORI E DEI LOCATARI

I locatori erano evidentemente coloro che avevano la disponibilità di immobili da affittare per ottenere una rendita, che poteva essere un cospicuo tra i tanti (in caso di proprietari di più fondi rustici e urbani) o che poteva aggiungersi a un ulteriore salario primario (in caso di lavoratori).

Conduttori erano coloro che per motivi diversi abitavano in una casa non loro. Tra di essi potevano esserci coloro che ricorrevano alla locazione come soluzione temporanea, in attesa di tornare al loro luogo di provenienza o di spostarsi verso altra destinazione²¹, oppure coloro che si trasferivano definitivamente in un centro urbano, nel quale non avevano un immobile di proprietà²².

Per tentare di inquadrare chi fossero i soggetti che intervenivano nelle locazioni si è analizzato in particolare il *corpus* di papiri contenenti contratti²³. Tramite la disamina delle parti contraenti e delle sottoscrizioni, si sono potuti enucleare i profili di coloro che davano e coloro che prendevano in locazioni immobili: i connotati principali emersi sono il sesso, l'alfabetizzazione, la religione, la categoria sociale e il mestiere.

Di particolare interesse, inoltre, l'esame di archivi e *dossier*²⁴ laddove disponibili.

1. ARISTOCRATICI, MAGISTRATI E RICCHI POSSIDENTI

Una parte non indifferente dei locatori era composta, ovviamente, da persone abbienti, che erano proprietarie di uno o più edifici passibili di sfruttamento patrimoniale. Alcuni locatori erano chiamati con i loro titoli, in quanto persone di alto rango. Vi erano esponenti di rango

²¹ E.g. gli studenti, i lavoratori stagionali o i funzionari dipendenti di magistrati.

²² E.g. i contadini inurbati, come quelli trasferiti a Costantinopoli dopo la pestilenza del 541 (cfr. Ducellier 1989, 74).

²³ Le considerazioni seguenti ovviamente dipendono dalla documentazione disponibile: non sappiamo quanto fosse l'effettiva presenza di un soggetto o di una categoria su tutto il mercato delle locazioni dell'epoca. Si tenta quindi di elaborare delle tendenze. Per il *corpus* raccolto cfr. la premessa nell'Introduzione.

²⁴ Si mantiene qui la differenza classica tra l'archivio, una raccolta intenzionale di documenti *ab origine*, e il *dossier*, un insieme di documenti raccolti in età moderna riguardanti il medesimo oggetto o le medesime persone. Tuttavia, la letteratura papirologica non è concorde sul significato da attribuire a questi termini: per gli archivi cfr. Martin 1994, 569-577 e Jördens 2001, 253-267, mentre per il rapporto tra archivi e *dossier* cfr. Vandonpe 2009, 216-255.

senatorio, λαμπρότατοι²⁵, περίβλεπτοι²⁶, ἐνδοξότατοι²⁷, ma sono attestati anche degli *equites* (διασημότατοι²⁸), mentre alcune locatrici sono definite εὐγενέσταται²⁹.

Solitamente nei documenti giuridici dell'Ossirinchi del V sec. i *viri clarissimi*, i *curiales* e altre eminenti personalità non erano indicate con la loro *origo*, come avveniva con i comuni cittadini, ma si indicava la zona in cui ricoprivano un incarico o dove possedevano la terra³⁰. Sul finire del medesimo secolo, con la svalutazione del *clarissimus*, la situazione evidentemente cambiò³¹.

Anche i notabili³² ovviamente si rivolgevano al mercato locativo: vi sono testimoniati infatti i βουλευταί sia come locatori³³, sia occasionalmente come locatari³⁴; al contempo vi compaiono anche i γυμνασίαρχοι³⁵, i quali invece sono presenti esclusivamente come proprietari e locatori³⁶.

Vi sono poi alcuni esempi di funzionari dipendenti da magistrati pubblici che verisimilmente abitavano in affitto per la durata del loro impiego. I funzionari dell'ufficio del *praeses*³⁷ sono coloro che più frequentemente prendevano delle proprietà in locazione³⁸: un κούρσωρ³⁹ τῆς

²⁵ P.Oxy. 71.4830 del 426; SB. 6.9592 del 581; SB 6.9153 del 596. Per il titolo e la sua evoluzione cfr. Jones 1964b, 527-536 e *BNP* s.v. *vir clarissimus*.

²⁶ P.Lond. 1.113.6.b del 633. Per il titolo e la sua evoluzione cfr. Jones 1964b, 527-530 e *BNP* s.v. *spectabilis*.

²⁷ BGU 1.305 del 556; P.Oxy. 7.1038 del 568 (ἐνδοξότατη, figlia di un defunto ἐνδοξότατος, e proprietaria terriera). Per il titolo e la sua evoluzione cfr. Jones 1964b, 543-544 e *BNP* s.v. *gloriosus*.

²⁸ P.Oxy. 48.3386 del 338: una dei comproprietari è figlia di un διασημότατος, defunto al tempo del contratto.

²⁹ P.Lond. 3.1023 del V; P.Stras. 7.655 della seconda metà del V sec.; P.Lond. 3.1023 del V-VI sec.; P.Stras. 5.338 del 550 (le proprietarie sono due e compaiono anche in P.Stras. 1.4 del 551, successivo alla morte del padre, in cui non erano più definite εὐγενέσταται, ma non ne comprendiamo il motivo); BGU.12.2202 del 565; PSI 6.709 del 566; P.Flor. 3.306 del 635. Sul titolo cfr. Worp 1997, 185.

³⁰ Gonis 2002, 160.

³¹ Cfr. P.Oxy. 71.4830.5-6n, nonché P.Oxy. 16.1891.2-3n.

³² Dall'epoca di Diocleziano e Costantino in poi lo *status* e il prestigio di βουλευταί e magistrati civici iniziò a diminuire, a causa del trasferimento ad Alessandria dei soggetti più facoltosi e, di conseguenza, della liturgizzazione delle magistrature civiche, soprattutto dalla seconda metà del III sec., particolarmente onerose per chi viveva nella χώρα; cfr. sul punto Lallemand 1964, 126-131; Bowman 1971, 121-127; Bowman 1974, 43-51; Laniado 2002, 4-18.

³³ P.Oxy. 14.1693 del 273/279 (locatore figlio di un ex γυμνασίαρχος e bouleuta), P.Oxy. 48.3386 del 338 (vi compaiono quattro comproprietari: uno è un γυμνασίαρχος o ex γυμνασίαρχος e βουλευτής, probabilmente di Ossirinco, due sono figli di un βουλευτής ormai defunto di Alessandria). Per l'espressione γενόμενος βουλευτής cfr. Worp 1978, 239-244.

³⁴ CPR. 17A.38 della prima metà del IV (un βουλευτής di Ermupolis).

³⁵ Per il titolo di γυμνασίαρχος cfr. van Groningen 1924 e l'aggiornamento delle liste operato da Sijpesteijn 1967 e 1986. Tale carica, così come altre ἀρχαί, è maggiormente conosciuta per il titolo, utilizzato in forma preteritale per una carica già rivestita (e.g. ex- γυμνασίαρχος), in quanto indice di *status*, piuttosto che per descrivere un magistrato nell'esercizio delle sue funzioni (Bagnall 1993, 100).

³⁶ P.Genova 1.18 del III sec. (γυμνασίαρχος di Antinoe ed ex- γυμνασίαρχος di Ossirinco, il quale possedeva anche un terreno, come risulta da P.Oxy.75.5058 del 257/258); P.Oxy.14.1693 del 273/279 (figlio di un ex γυμνασίαρχος e βουλευτής di Ossirinco); P.Oxy.48.3386 del 338 (un comproprietario ex γυμνασίαρχος e βουλευτής, probabilmente di Ossirinco). Potrebbe essere il caso anche di P.Eirene 1.23 del V/VI, in cui compare un o una discendente di un -αρχος ormai deceduto, ma non si può desumere se si tratti del conduttore o del locatore.

³⁷ Per l'*officium* del *praeses* e il suo *staff* cfr. Lallemand 1964, 50.

³⁸ Cfr. Müller 1985, 88-90 e Gonis 1999, 192 n. 6.

ἡγεμονικῆς τάξεως (*cursor* dell'ufficio del *praeses*) della provincia di *Arcadia Aegypti* nel 476⁴⁰ e un altro nel 588⁴¹ vivevano in affitto ad Ossirinco (dove risiedeva il suddetto *praeses*); un *officialis* prese in locazione un συμπόσιον nel 502⁴², così come fece un ταχυγράφος con un terzo di casa nel 553, entrambi impiegati alle dipendenze del responsabile della stessa ἐπαρχία; alla metà del VI secolo un μειζότερος⁴³, al servizio di un magistrato definito μεγαλοπρεπέστατος⁴⁴, prese in locazione una parte di una casa ad Hermopolis⁴⁵. Costoro tuttavia potevano essere anche dei locatori: un ex *praepositus* (probabilmente *pagi*)⁴⁶ e proprietario di terre, diede in locazione una casa ad Ossirinco nel 382⁴⁷, un funzionario del *praeses* della provincia *Augastamnica* un τόπος⁴⁸, un omologo della provincia *Arcadia Aegypti* un μονόχωρον⁴⁹, un ἐκσκέπτωρ, probabilmente del medesimo ufficio, locò la metà di una casa ed alcuni τόποι⁵⁰ e un suo collega un τόπος⁵¹; un funzionario dei *sacra officia* diede in locazione una casa ad Antinoopoli nel VI⁵², e un altro magistrato, probabilmente il λογιστής⁵³ del nomo di Ermopolite (ma il papiro è molto lacunoso) un τόπος ad Hermopolis nel 600 ca⁵⁴. Un *comes*, con più proprietà immobiliari, definito μεγαλοπρεπέστατος⁵⁵ diede in locazione un τρίκλινον nel 603 ad Arsinoe⁵⁶, così come un βοηθός⁵⁷ (assistente di un

³⁹ Presumibilmente messaggeri (Jones 1964a, 582), ma forse genericamente personale ascrivibile ai *subclerical grades* (Jones 1964a, 593), per i quali cfr. Jones 1949, 35-55.

⁴⁰ P.Oxy. 16.1958. Il locatario plausibilmente era il padre della locataria di SB. 24.15925 del VI in. e forse la casa era la medesima.

⁴¹ P.Oxy. 58.3934.

⁴² P.Oxy. 50.3600.

⁴³ Un funzionario del villaggio; cfr. Johnson, West 1949, 325-326 e Rouillard 1928, 69-70.

⁴⁴ Probabilmente il παγάρχης.

⁴⁵ P.Stras. 4.247.

⁴⁶ A partire dal 307/308 il *praepositus pagus* ne era l'amministratore e un membro dei βουλευταί della città, ne era responsabile della riscossione delle imposte, ma anche della nomina dei funzionari del villaggio e di altro (Bagnall 1993, 61-62). Per i *praepositi* nei papiri cfr. van Hoesen, Johnston 1928, 123-124.

⁴⁷ SB. 4.7445.

⁴⁸ PSI 5.467 del 360; l'immobile si trova però ad Ossirinco, cioè nell'*Arcadia Aegypti*. È possibile che si trattasse di un incarico ricoperto in passato e che il locatore si fosse trasferito, ma la brevità della lacuna in cui doveva trovarsi la qualifica porterebbe ad escludere la presenza di un γενόμενος (ex). Più semplicemente è plausibile che questi funzionari avessero immobili passibili di sfruttamento patrimoniale in zone dell'Egitto diverse da quelle di loro competenza.

⁴⁹ SB. 26.16796 del 518.

⁵⁰ SB. 26.16734 del 450. Non è specificata la provincia del funzionario, ma, data la localizzazione dell'immobile a Herakleopolis, è probabile che fosse la stessa.

⁵¹ ZPE. 151.129 = SB VI 9592 del 581.

⁵² P.Lond. 5.1715.

⁵³ All'inizio del IV secolo fu introdotto il λογιστής a seguito di riorganizzazione dell'amministrazione delle città. Questo funzionario aveva un ruolo esecutivo nel governo della città e del νομός e, sebbene fosse scelto tra i ranghi dei βουλευταί locali, rispondeva al governo centrale. Si occupava in particolare di mercati e di approvvigionamento alimentare (Bagnall 1993, 60).

⁵⁴ P.Ross.Georg. 5.34.

⁵⁵ Probabilmente in questo caso è un *praeses*, per quanto il titolo di μεγαλοπρεπέστατος non fosse più usato dopo la riforma amministrativa di Giustiniano (cfr. Rouillard 1928, 48), ma potrebbe anche essere un παγάρχης (cfr. Rouillard 1928, 54); sui παγάρχαι del VI e del VII sec. cfr. Liebeschuetz 1973, 38-46.

⁵⁶ P.Lond. 3.871.

magistrato non meglio specificato, ma forse del *παράρχης*) un'ἐξέδρα al pianterreno e due καμάραι al piano interrato ad Herakleopolis⁵⁸.

Oltre a elementi dell'apparato burocratico imperiale, un ruolo di primo piano lo rivestivano i ricchi possidenti.

In diversi papiri si menziona il fatto che il locatore era proprietario di numerosi immobili in città⁵⁹. Questo dimostra una certa concentrazione dei fondi urbani nelle mani di poche persone, che avevano quindi la possibilità di ottenere notevoli ricavi in questo modo. Purtroppo, la scarsità di testimonianze non ci permette di avere un quadro più completo⁶⁰.

Al contempo qualche locatore era anche proprietario terriero (*γεονχῶν*) ed era identificato come tale⁶¹: le ricchezze di questi, quindi, provenivano sia dalle rendite agricole che da quelle urbane. Nel IV secolo il termine era ancora utilizzato per descrivere proprietari terrieri di medie dimensioni nell'ambito di un villaggio, piuttosto che grandi proprietari terrieri domiciliati nelle grandi città, come sarebbe avvenuto in seguito.

Tramite gli archivi e i *dossier* raccolti nei decenni nella letteratura papirologica, è possibile inoltre individuare alcune famiglie e ricostruire i loro introiti.

Una prima testimonianza è offerta dall'archivio dei discendenti di Halopex⁶², proveniente da Panopolis e riguardante la prima metà del IV sec. Per quello che attiene l'oggetto di questa ricerca, va notata la presenza di una coppia di produttori d'olio che prendevano in affitto terreni da coltivare, ma che erano anche proprietari di alcuni fondi rustici, nonché di immobili da locare. Questi contratti non sono però coevi, ma appartengono a decenni diverse.

Possiamo tuttavia tentare di delineare più a fondo questa coppia: lui, Aurelius Pasnos, era un ἐλαιουργός (produttore d'olio), lei, Aurelia Theodora, era un'ἐλαιωπωλίσσα (venditrice d'olio). Quest'ultima era la proprietaria della casa (o delle case) messa in locazione, che forse le era pervenuta per eredità (ma potrebbe anche averla acquistata), ed aveva la disponibilità di concedere un prestito (di cui non sappiamo l'entità) al cognato, il quale le offre come garanzia una parte di un terreno agricolo⁶³. Theodora compare come locatrice in tre contratti⁶⁴ di

⁵⁷ Cfr. Rouillard 1928, 55 e 96.

⁵⁸ P.Erl. 73 del 604.

⁵⁹ E.g. P.Oxy. 7.1036 del 272; SB. 4.7444 del 327; P.Genova 1.22 del 345; PSI 6.708 del 436; P.Oxy. 16.1961 del 487; SB 1.4753 del 523; BGU. 1.305 del 556; BGU 12.2202 del 565; P.Oxy. 7.1038 del 568; SB 6.9592 del 581; SB 6.9154 del VI - VII sec.; P.Lond. 3.871 del 603; SB 6.9462 del 657.

⁶⁰ Non possiamo dire quando sia aumentata la concentrazione delle proprietà urbane, né sappiamo se fosse un dettaglio sempre necessariamente menzionato nei documenti.

⁶¹ E.g. P.Gen. 2.1.10 del 316 (in cui il locatore e locatario sono dei veterani e probabilmente avevano acquisito le terre dopo la carriera militare); SB.4.7445 del 382; P.Oxy. 7.1038 del 568 (in cui è una γεονχούση).

⁶² Cfr. TM Arch id: 317 (<https://www.trismegistos.org/arch/archives/pdf/317.pdf>).

⁶³ Cfr. P.Panop. 20 del 310, P.Panop. 23 del 314 e P.Panop. 24 del 232-236.

⁶⁴ P.Panop. 21 del 320, P.Panop. 22 del 337 e P.Panop. 23 del 339.

locazione di immobili urbani; tuttavia, potrebbe trattarsi della stessa casa (che ha tre piani), ma di diversi locali⁶⁵. Pansos possedeva una casa in comproprietà⁶⁶ e dei terreni⁶⁷ a Panopoli e dintorni ed era inoltre il conduttore di campi adibiti ad uliveto⁶⁸.

Pur in mancanza di ulteriore documentazione, possiamo ipotizzare che il marito si dedicasse soprattutto a quanto connesso con la produzione olearia, mentre la moglie doveva occuparsi prevalentemente degli aspetti commerciali e delle rendite.

Un'altra fonte è l'archivio della famiglia di Pamour (o Pamouris)⁶⁹, ampiamente testimoniata nella documentazione papirologica⁷⁰, della quale Psais fu il capostipite, attiva a Kellis nel nomo di Mothite nel IV sec.

Tutti i documenti provengono dall'*House* 3⁷¹ della medesima città. Tra quelli oggetto di questa ricerca, P.Kellis 31 ci attesta che Pamour prese in locazione una casa nel 306, che potrebbe essere la medesima abitazione in cui è stato rinvenuto il documento (*House* 3), ma il contratto potrebbe anche riferirsi a una locazione precedente al suo arrivo lì.

Egli molto probabilmente era il Pamour figlio di Psais che conosciamo da altri papiri, il quale concedeva prestiti⁷² ed era coinvolto in accertamenti di proprietà immobiliari⁷³.

In P.Kellis 1.32 del 364 e in P.Kellis 1.33 del 369 invece furono rispettivamente il figlio di Pamour, Aurelius Psais, e il nipote, Aurelius Pamour, a dare in locazione due κέλλαι, una a Aphroditô e una a Kellis. Non conosciamo i dettagli della localizzazione di queste strutture, tuttavia una potrebbe essere stata sul terreno edificabile concesso da un magistrato ad Aurelius Psais nel 333⁷⁴, ma non abbiamo prove in tal senso; tuttavia, in caso contrario, avremmo gli elementi per ipotizzare un cospicuo patrimonio immobiliare, anche perché la stessa persona rappresentò il nipote Horos in un contratto⁷⁵ di scambio di proprietà (ἀντικαταλλαγή⁷⁶) nel 363: cedette un sesto di un podere in cambio probabilmente di una casa⁷⁷.

⁶⁵ Nei primi due documenti il quartiere indicato è lo stesso ed è identificato come β, nel terzo come ρύμη Νούβς, ma potrebbe essere una diversa denominazione per la medesima area, oppure potrebbero essere zone differenti.

⁶⁶ Nell'ἄμφοδος α; cfr. P.Panop.27 del 323. Potrebbe essere quella in cui la coppia risiedeva.

⁶⁷ P.Panop. 25 del 316.

⁶⁸ P.Panop. 2 del 308 (in cui il locatore era stato un πρόεδρος di Panopolis) e P.Panop. 3 del 309.

⁶⁹ Cfr. TM Arch id: 508 (<https://www.trismegistos.org/archive/508>)

⁷⁰ In particolare cfr. P.Kellis 1.19-90 e P.Kellis.Copt. 57-121. Al riguardo cfr. i recenti Teigen 2021, 53-80 e Hope, Bowen 2022, 42-51.

⁷¹ Per la *House* 3 cfr. P.Kellis 1 p.50.

⁷² P. Kellis 1.41 del 310.

⁷³ P. Kellis 1.19a del 299.

⁷⁴ P. Kellis 1.38.

⁷⁵ P. Kellis 1.30.

⁷⁶ Cfr. Montevecchi 1989, 232.

⁷⁷ L'oggetto è in lacuna. Dal testo si desume che l'altro contraente fosse già comproprietario del resto del podere.

Notevoli informazioni ci sono fornite dall'archivio dei discendenti di Flavius Eulogius⁷⁸, ben organizzato e ordinato, in cui i documenti riportano costantemente sul verso il regesto. I papiri ivi compresi sono stati rinvenuti per lo più congiuntamente, ai quali vanno aggiunti alcune poche altre testimonianze, di origine diversa.

Vi furono tre generazioni della medesima famiglia che percepivano introiti da un notevole patrimonio immobiliare e terriero: Flavius Eulogius (attivo tra il 440 e il 476), i figli Apphous e Martyrios (tra il 487 e il V in.) e i discendenti di quest'ultimo, Hatres e Serenus (attivi tra il 518 e il 550).

Eulogius⁷⁹ era *παλάτινος*⁸⁰ e *μαγιστριανός*⁸¹ (*agens in rebus*) mentre il figlio Flavius Apphous era tribuno⁸² e proprietario terriero⁸³; inoltre lui e il fratello Flavius Martyrios⁸⁴ sono definiti *notarii*⁸⁵. Entrambi nel 487 sono chiamati Aurelii⁸⁶, mentre nel 500 sono Flavii⁸⁷.

Le loro proprietà a Ossirinco e nel villaggio di Senokomis fruttavano diverse *myriades* d'argento: in particolare, nel solo 466 tramite lo sfruttamento di fondi urbani ottennero almeno 7000 *myriades* d'argento ca.

Dopo la riforma di Anastasio I del 498⁸⁸ i guadagni passano a centinaia di *denarii* l'anno (almeno 1000 nel solo 499), ai quali vanno aggiunti i canoni per le terre⁸⁹ e i prestiti⁹⁰.

Il fatto che fosse inserita la clausola di termine del contratto secondo la volontà del locatore ci impedisce di valutare un eventuale susseguirsi delle locazioni, ma queste potevano anche coesistere nel medesimo arco temporale, aumentando notevolmente il guadagno.

Non sappiamo se avessero altre proprietà, quindi non possiamo avere un quadro più completo; tuttavia, è la famiglia della quale conosciamo la maggior propensione a percepire rendite dagli immobili a uso abitativo.

⁷⁸ Per l'archivio di Flavius Eulogius e dei discendenti cfr. TM Arch id: 82 (<https://www.trismegistos.org/archive/82>).

⁷⁹ Su Flavius Eulogius cfr. *PLRE* II, s.v. Eulogius 10; Giardina 1977, 139. Solo in P.Oxy. 68.4686 del 440 è chiamato Aurelius Eulogius, in seguito sempre Flavius.

⁸⁰ I *palatini* erano tutti i funzionari dei ministeri palatini, i funzionari della *res privata* e delle *largitiones* (P.Oxy. 63.4370.9n). Per una panoramica sui *palatini* cfr. Delmaire 1995, 11-27.

⁸¹ Un funzionario alle dipendenze del *magister officiorum* Per le occorrenze dei *μαγιστριανός* cfr. Sytpesteijn 1993, 165-167.

⁸² Il termine *tribunus* in questi documenti indica probabilmente un membro della *militia officialis* (cfr. MacMullen 1963, 49-76).

⁸³ Cfr. P.Oxy. 16.1959 del 499, SB. 24.15924 del 505 e P.Oxy. 16.1960 del 511.

⁸⁴ Martyrios non è più attestato dopo il 500 ed era sicuramente morto prima dell'ottobre-settembre 518 (cfr. PSI.5.466).

⁸⁵ Cfr. SB. 16.12583 del 500.

⁸⁶ Cfr. P.Oxy. 16.1961

⁸⁷ Cfr. SB.16.12583. Sul cambiamento onomastico tra Aurelius e Flavius e la connessa individuazione di *status* cfr. Keenan 1974, 283-304.

⁸⁸ Per la quale cfr. Maresch 1994, 2-6 e 48-50.

⁸⁹ Cfr. SB.28.16969 del V ex. o VI in.

⁹⁰ E.g. P.Oxy. 16.1891.

In tre contratti compare un edificio nel quartiere di Παμμένους Παραδείσου⁹¹, il quale potrebbe essere lo stesso immobile, ma è improbabile, visto che in un documento era descritto come una piccola casa, mentre in un altro era locata solo una stanza di esso (nel terzo l'oggetto è in lacuna). Oltre a ciò, possedevano (ma non sappiamo la data in cui questi edifici sono entrati nel patrimonio) un μονόχωρον nel quartiere Ἰππέων Παρεμβολῆς, un' ἐξέδρα in quello Δρόμου Σαραπίου e probabilmente almeno un'altra casa⁹².

Dal dossier ricostruito per Flavius Ioannes⁹³ e i suoi familiari⁹⁴, apprendiamo che il primo (attivo dal 466 e morto nel 489), *comes sacri consistorii*⁹⁵, definito μεγαλοπρεπέστατος (*magnificentissimus*) καὶ περίβλεπτος (*vir spectabilis*) diede in locazione un fondo urbano (forse una κέλλα, dato che la locataria era un' ἀποστασάρια)⁹⁶.

Di lui sappiamo che faceva parte di una famiglia di ricchi possidenti di Ossirinco, con fondi per lo più irrigati meccanicamente⁹⁷ e dotati di una cisterna⁹⁸. Come era comune tra i locali proprietari terrieri, la terra era affittata a degli ἐναπόγραφοι γεωργοί⁹⁹, talvolta con la clausola che il pagamento fosse fatto sulla base di una quantità stabilita preventivamente, a prescindere dall'inondazione¹⁰⁰. Oltre a ciò, possedeva almeno un forno da dare in locazione¹⁰¹.

Come lui anche il padre Timagenes (attivo nel 432 e nel 444) e i figli Phoibammon e Samuel (attivi tra il 450 e il 424), dei quali il primo era *comes domesticorum*, il secondo *comes sacri consistorii*, nonché πολυτενόμενοι¹⁰², trattavano gli stessi affari, ma abbiamo notizie di sfruttamento di fondi urbani solo per Flavius Ioannes.

Nello stesso periodo della conquista araba dell'Egitto rintracciamo l'ultima figura particolarmente attiva: si tratta di Menas, figlio di Flavio Magistor, noto dall'archivio di quest'ultimo¹⁰³.

⁹¹ P.Oxy.16. 1958 del 476, P.Oxy.16. 1961 del 487 e SB.16. 12583 del 500.

⁹² Ma il quartiere è in lacuna, quindi potrebbe essere un edificio già citato o di cui erano locate le singole stanze menzionate.

⁹³ Cfr. *PLRE* II 603, s.v. Ioannes 35.

⁹⁴ Per il dossier completo sulla famiglia di Flavio Ioannes cfr. Putelli 2021, 141-147.

⁹⁵ A questa altezza cronologica il *comes* non era più membro del *consistorium* interno dell'imperatore, ma in ogni caso aveva una notevole dignità (cfr. intr. a P.Oxy.68.4696 e 4n). Cfr. anche Delmaire 1995, 29-45.

⁹⁶ Da P.Oxy. 82.5329 del 466.

⁹⁷ Nei papiri che riguardano questa famiglia ci sono diversi documenti attestanti riparazioni di macchinari per l'irrigazione, e.g. P.Oxy. 68.4696 del 484.

⁹⁸ Cfr. SB. 28.16882 del 472.

⁹⁹ Cfr. P.Oxy.68. 4697 del 489 intr. Per gli ἐναπόγραφοι γεωργοί, agricoltori salariati registrati nel censimento di un proprietario terriero, cfr. Mazza 2001, 102-103; Banaji 2007, 99 e 210; Hickey 2012, 81-89 e Haug 2014, 430-441.

¹⁰⁰ P.Oxy. 82.5331 del 474.

¹⁰¹ P.Oxy. 82.5330 del 467.

¹⁰² P.Oxy. 68.4701 del 505.

¹⁰³ Cfr. TM Arch id: 464 (<https://www.trismegistos.org/archive/464>).

Menas, locatore di una casa ad Hermopolis nel 649¹⁰⁴, era un λαμπρότατος e il figlio di Flavio Magistor¹⁰⁵, διαστολεύς e βοηθός λογιστηρίου¹⁰⁶ e λαμπρότατος anch'esso, attestato tra il 600 e il 642. Di quest'ultimo non ci sono pervenuti contratti e altre informazioni riguardanti gli affari, ma numerose attestazioni connesse alle sue funzioni; sappiamo però che Menas¹⁰⁷ e il fratello Flavius Teodorus¹⁰⁸ avevano delle rendite da fondi: il primo aveva almeno una casa e il secondo dei terreni nella medesima città.

Al di là dei documenti menzionati, tuttavia, non abbiamo testimonianze delle valutazioni patrimoniali o delle percezioni personali dei proprietari di immobili¹⁰⁹, se non una.

Questa interessante fonte, per quanto isolata, è un epigramma di Pallada di Alessandria (*fl.* IV - V sec.) contenuto nell'*Anthologia Graeca*:

τῷ πτισάνην πωλοῦντι τὸ κελλίον ἐχθὲς ἔδωκα,
καὶ φοβερὸν πύκτην σήμερον εὗρον ἔσω.
ὥς δ' ἔλεγον, σὺ τίς εἶ; πόθεν ἦλυθες ἡμέτερον δῶ;
πυγμαχίης κατ' ἐμοῦ χεῖρας ἀνέσχευ' ἄνω.
ψύττα δ' ἐγὼ κατέτεινα, φοβούμενος ἄγριον ἄνδρα,
τὸν πιστὴν πύκτην ἐξαπίνης ὁρόων.
ἀλλὰ σε, πρὸς πύκτου Πολυδεύκεος ἡδὲ καὶ αὐτοῦ
Κάστορος, ἱκνοῦμαι, καὶ Διὸς ἱκεσίου,
τὸν πύκτην ἀπόκρουσον, ἐμὸν χόλον οὐ δύναμαι γὰρ
πυκτεύειν καθάπαξ μηνὸς ἐπερχομένου.

Palladas, *Anth. Gr.* 11.351.

Ieri diedi in locazione la stanzetta a un birraio d'orzo,
e oggi ho trovato dentro un pugile terribile.
Quando ho detto: "Tu chi sei? Come sei entrato a casa mia?",
ha alzato in alto le mani da pugilato contro di me.
Subito sono corso via, intimorito da quell'uomo selvaggio,
vedendo all'improvviso quel birraio diventare pugile.
Ma te, per Polluce pugile e per Castore stesso
E per Zeus supplice, ti prego,
caccia il pugile, mia dannazione. Non posso infatti
fare a pugni ogni primo giorno del mese!

(trad. U. Cristini)

¹⁰⁴ Cfr. PFlor. 1.38.

¹⁰⁵ Cfr. *PLRE* III B, 803 s.v. *Magister*. Per la biografia di Magistros cfr. Gonis 2007, 125-131.

¹⁰⁶ Impiegato nelle esazioni tributarie.

¹⁰⁷ Per l'editore sarebbe Aurelius Menas, ma questo *gentilicium* non è quello atteso per un *vir clarissimus*, nonostante la svalutazione del *clarissimus* all'epoca. Gonis 2007, 130 propone di leggere Flavius Menas. Cfr. *PLRE* III B, 878, s.v. *Menas* 19.

¹⁰⁸ Cfr. *PLRE* III B, 1289, s.v. *Fl. Theodorus* 208.

¹⁰⁹ Come documenta *e.g.* l'epistolario ciceroniano per la tarda repubblica (v. *ad Att.* 12.32.2 e 14.9.1, ma le testimonianze degli affari immobiliari ciceroniani sono molte). Sulla gestione delle proprietà urbane da parte di Cicerone cfr. Frier 1978, 1-6.

In esso la *persona loquens* dà in locazione un κελλίον¹¹⁰ a un πτισάνην πωλοῦν (un birraio); il giorno dopo egli si presenta per riscuotere la pigione, ma il locatario si oppone, alzando le mani contro il proprietario, al quale non rimane altro che invocare gli dèi affinché allontanino tale dannazione, perché non può venire alle mani ogni volta che giunge il giorno del pagamento della pigione.

Al di là del quadro macchiettistico del protagonista dell'epigramma, possiamo ricavare due elementi: in primo luogo il fatto che alcuni conduttori potessero opporsi, anche strenuamente, al pagamento della pigione, nonostante tutti gli accordi contrattuali. Appare più notevole tuttavia che, se questo motivo è stato accolto in un componimento poetico, probabilmente il mancato pagamento era un timore abbastanza diffuso tra i proprietari di casa, che percepivano delle difficoltà nella riscossione.

2. LOCATRICI E LOCATARIE

La presenza delle donne nei contratti di locazione¹¹¹ è notevole: su 223 atti giunti fino a noi, le donne compaiono come parte locatrice in più del 21% dei documenti¹¹²; tra questi ci sono tre casi di comproprietà con uomini e quattro con altre donne; risultano inoltre come conduttrici in poco meno del 24,5 % dei casi, tra i quali due volte insieme ad altre donne e una con un uomo.

Sono percentuali notevoli che ci dimostrano la vitalità della componente femminile in questa tipologia di affari, pur con le limitazioni legali previste.

Infatti nei primi due secoli dell'impero le locatrici agivano sempre con un tutore¹¹³, μετὰ κυρίου¹¹⁴, tranne in SB 16.13011 del 144 in cui la proposta contrattuale era indirizzata esclusivamente a quest'ultimo, il quale sottoscrisse al posto della sua assistita, che non intervenne direttamente.

A partire dalla metà del III sec. la presenza del *tutor* (κύριος) delle donne divenne sempre meno frequente nei contratti¹¹⁵, come dimostrano la formula χωρὶς κυρίου χρηματίζουσα¹¹⁶ o

¹¹⁰ Cfr. App. A s.v. κέλλα.

¹¹¹ Cfr. Müller 1985, 102-109; Rowlandson 1998, 155-157; Rabinowitz 2001, 57-58.

¹¹² Senza poter considerare i papiri mutili nell'intestazione, alla luce dei quali la percentuale sarebbe sicuramente più alta.

¹¹³ È discusso se ciò dipenda dalla tradizione giuridica romana o locale; sul punto cfr. Arjava 2014, 177-180 e bibliografia ivi citata.

¹¹⁴ E.g. BGU 4.1116 del 13 a.C.; P.Rein. 1.43 del 102; P.Oxy. 3.502 del 164. La menzione del κύριος manca in P.Lips. 1.16 del 138, ma potrebbe essere in una lacuna.

¹¹⁵ Cfr. Arjava 1997, 25-30.

¹¹⁶ E.g. P.Oxy. 71.4830 del 426.

analoghe¹¹⁷; al contempo si diffuse la prassi di menzionare il loro diritto ad avere rapporti patrimonialmente rilevanti in base allo *ius liberorum* (τεκνῶν δίκαιος)¹¹⁸; tale riferimento va scemando nella seconda metà del IV secolo¹¹⁹. Inoltre, come da tradizione locale, sono attestati anche dei familiari rappresentanti di donne¹²⁰.

Nel momento in cui la figura del κύριος cominciò a essere assente, comparve il συνεστώς ο συμπαρών¹²¹, per quanto le due figure non siano alternative¹²² né apparentemente sovrapponibili.

Ragionando su una distribuzione cronologica dei contratti, possiamo notare che per i secoli I-III risultano, in base alla documentazione superstite, su 38 papiri il 30% di locatrici e più del 20% di locatarie, mentre per i secoli IV-VII sono attestate, su 179 atti, il 16% delle prime e il 27% delle seconde. Se il numero assoluto delle contraenti donne aumenta, forse è proprio per il venir meno del bisogno di figure di sostegno, che permettevano loro delle contrattazioni più agili: ci sono infatti diversi atti in cui la locatrice intervenne senza tutore e senza menzionare lo *ius liberorum*¹²³; tuttavia nel 345 una conduttrice, Aurelia Nonna, agì insieme ad un uomo di nome Orion (μετὰ Ὀρίωνος)¹²⁴, ma non è perspicuo il ruolo di quest'ultimo¹²⁵, e nel 430 un'altra, Aurelia Didyme, dichiarò nella sottoscrizione che χωρὶς κυρίου χρηματίζουσα ὥς αὐτὴ διεβεβαιώσατο¹²⁶, ossia che 'agisce ufficialmente senza tutore, come affermato

¹¹⁷ Cfr. Beaucamp 1992, 197-204.

¹¹⁸ L'attestazione più risalente di tale *ius* in un contratto di locazione è in P.Köln. 3.150 del 226/242, cioè probabilmente pochi anni dopo che la locataria, Aurelia figlia di Apollonios, ottenne la cittadinanza. Sull'esenzione dall'obbligo di tutela sulla base dello *ius liberorum*, cfr. Taubenschlag 1955, 177; Sijpesteijn 1965, 171-189; Kaser 1971, 320 e n. 18, 369; Sijpesteijn, Worp 1976, 44-45 e più recentemente Sánchez-Moreno Ellart 2019, 364-398. Cfr. anche P.Haun. 3.55 del 325.

¹¹⁹ Cfr. Sheridan 1996, 117-131.

¹²⁰ Con l'espressione διὰ e genitivo: P.Lond. 3.954 del 260 (una locataria tramite il padre ex βουλευτής) e SB 4.7442 del 269-272 (una locatrice tramite il marito).

¹²¹ Attestato per la prima volta in una *locatio-conductio* in P.Oxy. 6.912 del 235. Per Wenger 1907, 293, che distingue tra il *Reichsrecht* e il *Volksrecht*, il συνεστώς era un tutore secondo la legge locale: nel momento in cui il κύριος non era più richiesto dal primo, il secondo manteneva questa figura sotto un'altra specie. Dello stesso avviso è Castelli 1915, 50-56. Per Mitteis, Wilcken 1963, 251-253 questa figura era connessa con lo *ius liberorum*: quando una donna agiva in virtù di esso, era accompagnata da un συνεστώς, che era dunque un vero e proprio tutor. Per Müller 1985, 105 la diffidenza nei confronti di una donna che si presentava senza un protettore potrebbe anche aver portato all'istituzione del συνεστώς. Per Beaucamp 1992, 251-257 συνεστώς non è un termine giuridico, ma resta una forma verbale e rinvia a un'azione, non a una qualità: συνεστώς e *similia* indicherebbero tra la fine del III e il VI sec. il potere del marito sulla moglie, che si esercita tramite il consenso a un atto giuridico, mentre nei casi in cui συνεστώς non è riferito al consorte si tratterebbe di un ricorso a un terzo per un'assistenza in atti particolarmente importanti, ma non prescritta per legge. Sulla stessa scia anche ; Arjava 2014, 183.

¹²² Difatti un συνεστώς compare in SB 20.15188 del 212, una richiesta di nomina di un tutore (cfr. van Minnen 1992, 191-204).

¹²³ E.g. SB 26.16580 del 362/363, SB 28.16909 del 420; P.Oxy. 8.1129 del 449.

¹²⁴ P.Genova 1.22.

¹²⁵ Non è un altro locatario, perché sarebbe espresso al dativo; non è indicata una qualifica, quindi potrebbe essere qualcuno con un ruolo non formalizzato, analogo a quello del συνεστώς.

¹²⁶ P.Oxy. 16.1957 del 430.

ufficialmente da lei stessa'. Un discorso a parte merita Flavia Euphemia, ricca proprietaria, la quale nel 568 fu rappresentata dal suo διοικητής (amministratore) e dall' ἐνοικολόγος (incaricato di raccogliere le pigioni)¹²⁷, ma probabilmente perché erano coloro incaricati di trattare le questioni patrimoniali di questa, e non per qualche impedimento giuridico o sociale. Tenzialmente, quindi, nei contratti di locazione, maggiormente rispetto ad altre tipologie contrattuali (come le compravendite), nonostante un'estesa presenza femminile, sia i κύριοι che il riferimento alla facoltà ad agire da sole sono scarsamente presenti¹²⁸, forse perché la locazione era un contratto con un termine e non un'alienazione permanente di proprietà¹²⁹, quindi, non doveva essere percepito come eccessivamente importante, in modo da giustificare l'indipendenza della donna in tali affari.

Abbiamo inoltre due testimonianze di donne che rappresentano altri: nel 307 Aurelia Taaphynchis e Aurelia Tapous rappresentarono gli eredi (non nominati) di Diogene figlio di Ata: è notevole la presenza di due donne che non solo intervennero indipendentemente nel contratto, ma addirittura sostituirono la parte locatrice, in particolare in quegli anni, quando, a quanto risulta, cominciò a decadere il riferimento allo *ius liberorum*. Ancora più rilevante è il caso di PSI 6.709 del 566: Herais, una παιδίσκη della casa degli Apioni¹³⁰, prese in locazione una casa intera, specificando i piani, per due solidi. Probabilmente è la stessa Herais che compare in PSI 3.194 del 565, contenente annotazioni o conti di versamenti in vino. Non è chiaro però che cosa si intenda per παιδίσκη τοῦ ἐνδόξου οἴκου τοῦ ὑπερφυεστάτου ἀπὸ ὑπάτων ὀρδινάριων Ἀπίωνος καὶ πατρικίου: se si esclude l'ipotesi schiavistica¹³¹, si può supporre che fosse una dipendente della casa, all'epoca guidata da Flavio Apion (539-577/579)¹³². Si tratta però di una delle pigioni più elevate di tutte (2 solidi) e di un'intera casa, elementi poco plausibili per una domestica (o altro), quindi è possibile che il contratto riguardi un immobile da sublocare da parte di Flavio Apion, che per qualche motivo non vuole legalmente comparire. Se così fosse, tra le rendite della casa degli Apioni si aggiungerebbero quelle da fondi urbani a quelle già note per le coltivazioni. Herais potrebbe essere quindi una donna di fiducia della famiglia (per quanto analfabeta, come da sottoscrizione).

¹²⁷ P.Oxy. 7.1038.

¹²⁸ Cfr. Müller 1985, 102-109.

¹²⁹ Beaucamp 1992, 237-238, 425-427.

¹³⁰ Per l'archivio degli Apioni, cfr. Mazza 2001.

¹³¹ Per Beaucamp 1992, 58 n. 38 e Hickney 2012, 127 e n. 179 non può essere una schiava, in quanto è indicato il suo patronimico, cosa impossibile per gli schiavi, che non avevano un padre dal punto di vista giuridico.

¹³² Cfr. Mazza 2001 60-61.

3. GLI ANALFABETI E GLI SCARSAMENTE ALFABETIZZATI

Il documento non era redatto dai contraenti, bensì da uno scriba e solo a quel punto era sottoscritto dai conduttori ed eventualmente da un *tabellio* (συμβολαιογράφος)¹³³. Dato l'elevato tasso di analfabetismo¹³⁴, molte persone chiedevano a un terzo di firmare il contratto per loro¹³⁵ o talvolta al redattore stesso dell'atto¹³⁶ o in alcuni casi sporadici addirittura al *tabellio*¹³⁷.

Occasionalmente anche i locatori, che raramente compaiono nelle sottoscrizioni, potevano chiedere a un terzo di firmare per loro¹³⁸.

Alcuni sottoscrittori sono definiti βραδέως ὑπογράφοντες¹³⁹, talvolta già nel protocollo del documento¹⁴⁰: oltre all'ovvia lentezza, la precisazione serviva a giustificare soprattutto la brutta grafia e la poca competenza grafica, dovute verisimilmente alla scarsa abitudine a scrivere¹⁴¹. A questi casi si può forse accumunare P.Oxy. 6.911 del 233/265, in cui si afferma che uno ὑπογραφεύς firmò per il conduttore videoleso, ma purtroppo il papiro è mutilo.

Altri sono descritti come ἐξῆς ὑπογράφοντες¹⁴² ('che sottoscrive di seguito'), in quanto si poneva particolare enfasi su coloro che fossero capaci di scrivere¹⁴³.

4. I RELIGIOSI CRISTIANI ED ENTI ECCLESIASTICI

L'elemento cristiano nei contratti di locazione si manifesta in due modi: la menzione dell'incarico religioso utilizzata per identificare i contraenti oppure la presenza dell'ente ecclesiastico stesso come parte.

Nel primo caso il criterio dell'ordine sacro serviva a definire i soggetti, i sottoscrittori o altre persone che intervenivano nella stesura del documento.

In SB 24.15924 del 505 il locatario si qualificò come οἰκονόμος ο διάκονος ο πρεσβύτερος¹⁴⁴ della S. Chiesa di Ossirinco. Purtroppo, il papiro è mutilo e non conosciamo i dettagli del

¹³³ Sul punto cfr. Cap. IV.2.3 e in generale cfr. Diethart, Worp 1986.

¹³⁴ Per gli analfabeti cfr. Youtie, 1971a, 161-176; Youtie 1975b, 101-108.

¹³⁵ E.g. P.Oxy. 7.1036 del 272, P.Haun. 3.55 del 325 (per una locataria), P.Oxy. 48.3386 del 338, P.Oxy. 16.1957 del 430 (per una locataria), P.Oxy. 8.1129 del 449, P.Flor. 1.13 del VI/VII, SB. 16.12583 del 500, P.Lond. 5.1768 del VI, P.Stras. 6.600 del 609/624/654.

¹³⁶ P.Palaurib. 25 del VI-VII, P.Stras.6.540 del VI, P.Stras. 5.338 del 550 (per una locataria).

¹³⁷ P.Stras. 5.471bis del 505.

¹³⁸ E.g. P.Erl. 72 del IV (un terzo per il προνοητής, il curatore testamentario, per gli eredi del proprietario).

¹³⁹ E.g. P.Ross.Georg. 5.34 del 600.

¹⁴⁰ E.g. P.Lond. 3.1023 del V sec., P.Stras. 4.248 del 561.

¹⁴¹ Sulla definizione βραδέως γράφων cfr. Youtie 1971b, 247-253.

¹⁴² E.g. P.Stras. 4.247 del 550 / 551 / 552; P.Stras. 4.248 del 561.

¹⁴³ Cfr. Youtie 1975a, 210-212.

contratto, quindi non possiamo distinguere se il locatario stesse locando per sé oppure se stesse contrattando per il suo ente ecclesiastico¹⁴⁵. In P.Kell. 1.32 del 364 un ἀναγνώστης¹⁴⁶ sottoscrisse per una locataria illetterata; egli era a sua volta figlio di un prete (πρεσβύτερος) della Chiesa Cattolica¹⁴⁷ di Kellis; in BGU.1.305 del 556 il diacono Phoibammon agì come rappresentante del locatore Flavio Apione¹⁴⁸ (probabilmente in quel momento a Costantinopoli). Infine, in P.Oxy.44.3203 del 400 le locatrici sono due sorelle suore¹⁴⁹.

Più rilevante è il fatto che nei papiri siano attestate le proprietà della Chiesa date in locazione. La Chiesa, infatti, possedeva numerosi immobili nella città di Alessandria¹⁵⁰: alla fine del VII sec., cioè dopo la conquista araba, il patriarca giacobita d'Egitto, Iohannes III (677-686), acquistò delle case ad Alessandria e nella regione del lago Mareotis, nonché fece costruire numerose abitazioni i cui cespiti avrebbero dovuto finanziare il mantenimento e la gestione della ricostruita Chiesa di San Marco ad Alessandria¹⁵¹. Verisimilmente anche nei secoli precedenti vi dovevano essere cespiti dello stesso tipo.

Analogamente le chiese della χώρα egiziana avevano introiti della stessa natura; gli immobili posseduti si trovavano quasi esclusivamente all'interno della loro diocesi ecclesiastica¹⁵² ed erano soventemente acquisiti tramite testamento¹⁵³. I loro locatari erano sia artigiani che esponenti del clero¹⁵⁴.

Quando un ente ecclesiastico stipulava un contratto di locazione, esso si avvaleva di un sacerdote col ruolo di οἰκονόμος che lo rappresentava, mentre i canoni erano raccolti da diaconi, da presbiteri o da ἐνοικολόγοι¹⁵⁵.

Per quanto riguarda il primo aspetto ne abbiamo un esempio in P.Oxy. 71.4833 del 516: locatrice era la S. Chiesa detta di S. Maria ad Ossirinco (ἁγία ἐκκλησία καλουμένη τῆς ἁγίας Μαρίας)¹⁵⁶ che agiva tramite Kalamon, πρεσβύτερος e οἰκονόμος¹⁵⁷. In P.Flor.3.285 del 552

¹⁴⁴ Il sostantivo è perlopiù in lacuna.

¹⁴⁵ Il secondo caso sembra improbabile, in quanto non ne abbiamo altre attestazioni.

¹⁴⁶ Lettore delle Sacre Scritture e dei martirologi in chiesa; per il loro ruolo nei papiri cfr. Wipszycka 1993, 194-205.

¹⁴⁷ Nel Mothite è l'appellativo utilizzato per la chiesa principale del luogo. Per il significato di καθολική cfr. Wipszycka 1994, 191-212.

¹⁴⁸ PLRE IIIA, 97-98 s.v. Fl. Apion 3. Sugli Apioni cfr. *infra*.

¹⁴⁹ Su questo documento cfr. *infra*.

¹⁵⁰ Per il ruolo economico della Chiesa di Alessandria nel VI sec. cfr. Monks 1953, 349-362, che non cita però le locazioni immobiliari.

¹⁵¹ Hist. Patr. PO 5, p.18.

¹⁵² Wipszycka 1972, 58.

¹⁵³ Cfr. P.Gron. 10 e P.Oxy. 16.1901, BGU. 1.173 del VI.

¹⁵⁴ Cfr. BGU. 2.680 del IV-VIII; Stud.Pal. 8.794 del VI; Stud.Pal. 8.801, 802, 845, 872, 876, 879, 881 del VII; Stud.Pal. 8.788, Stud.Pal. 3.266, 269, BGU. 1.47, BGU. 2.677, 682 del VII-VIII.

¹⁵⁵ Ciò non esclude che un diacono o un presbitero non avessero anche la funzione di ἐνοικολόγος.

¹⁵⁶ Per la quale cfr. Papaconstantinou 2000, 84 e Bowman 2007, 366 n. 2.

la S. Diaconia di Ὁασιτῶν ad Aphroditô era proprietaria di un frantoio e di un ἀνδρών; a differenza delle altre testimonianze, la chiesa era rappresentata da tale Daniele, εὐλαβέστατος μονάζων καὶ προεστώς. Ad Ossirinco una chiesa, di cui non è conservato il nome, locava una piccola casa tramite il διάκονος dell'οἰκονόμος (PSI.1.75 del VI). In P.Eirene.1.23 del V-VI si menziona la Grande Chiesa Cattolica di Hermopolis (καθολικὴ ἐκκλησία καλουμένη μεγάλη)¹⁵⁸, forse per identificare la proprietà dell'oggetto locato¹⁵⁹.

Più interessante è il caso della S. Chiesa della Resurrezione¹⁶⁰ (Ἀναστασία) ad Hermopolis: questa era locatrice di immobili residenziali in due contratti¹⁶¹, nei quali un πρεσβύτερος e un οἰκονόμος intervenivano in sua vece; tuttavia questi introiti rappresentavano soltanto una parte dei suoi redditi: per il resto ci sono decine di ἄρουραι, le cui pigioni sono prevalentemente, ma non esclusivamente, in natura¹⁶².

Un esempio particolarmente interessante della raccolta dei canoni è offerto da Stud.Pal. 8.881 del VII: apprendiamo infatti che, dopo aver raccolto i canoni, un presbitero di Arsinoe versava nella cassa ecclesiastica 40 solidi d'oro e 2,25 carati per i redditi da immobili posseduti solamente da due chiese, il che ci fa riflettere su quale fosse la dimensione del mercato delle locazioni di beni immobili di proprietà ecclesiastica.

5. LA PRESENZA EBRAICA

Pur nella lacunosità della documentazione papirologica, è interessante notare che gli ebrei fossero espressamente connotati dalla loro religione ai fini di un riconoscimento, più che da altri elementi (cicatrici o altri dettagli fisici, mestieri *etc.*). L'ulteriore aspetto notevole è la loro sottorappresentazione nella documentazione analizzata: se, come riconoscono D. Delia¹⁶³ e E. Lo Cascio¹⁶⁴, la popolazione egiziana della tarda antichità era composta per lo meno da

¹⁵⁷ Per i preti che nei contratti appaiono come amministratori di chiese cfr. Schmelz 2002, 163-164. Sugli οἰκονόμοι, Wipszycka 1972, 135-141.

¹⁵⁸ «A Panopolis, Arsinoe e Heracleopolis [la chiesa principale] viene detta μεγάλη ἐκκλησία. A Oxyrhynchos, Hermupolis, Lykopolis e Aphrodito ἁγία τοῦ θεοῦ καθολικὴ ἐκκλησία» (Antonini 1940, 130). Ad Hermupolis, tuttavia, la denominazione usuale per una chiesa è καθολικὴ (cfr. BGU.12.2182.2), pur non trattandosi del luogo di culto più importante della città; sembrerebbe descrivere piuttosto una chiesa parrocchiale (cfr. P.Stras. 5, pp. 205-206 e Wipszycka 1972, 25-26).

¹⁵⁹ Ma il passo è lacunoso.

¹⁶⁰ Per la chiesa vedi P.Stras. 5 pp. 205-209.

¹⁶¹ P.Stras. 5.471 del 500 (un'οἰκία escluso il κοιτῶν, un κατάγειον e un'αὐλή) e P.Stras. 5.471bis del 505 (metà οἰκία e un κατάγειον).

¹⁶² L'unico canone in denaro è testimoniato da P.Stras. 5.478 della prima metà del VI, di 1,5 *solidi*, una somma consistente rispetto ai 3 κερατρία per metà di una casa.

¹⁶³ Delia 1988.

¹⁶⁴ Lo Cascio 1998.

un milione di ebrei, essi non sono presenti nelle dinamiche locative se non in pochi casi: tra questi, una locazione di un immobile da parte di due suore a un ebreo, un contratto mutilo (ma non è certa la partecipazione di un ebreo) e una locazione di un immobile a uso di sinagoga. Da P.Oxy. 44.3203 del 400 apprendiamo che due sorelle μοναχαί, Aurelia Teodora e Tayris, figlie di Silvano, ad Ossirinco, diedero in locazione un' ἐξέδραν e una καμάρα per un anno a 1.200 *myriades* di *denarii*. Queste monache sono definite ἀποτακτικά¹⁶⁵, quindi verisimilmente non vivevano all'interno di comunità isolate, ma nella città e con rapporti aperti alla cittadinanza¹⁶⁶. Inoltre, sembra che le religiose abbiano dato in locazione beni di loro proprietà, non della comunità.

È doveroso evidenziare soprattutto che le due sorelle locarono questi immobili a un uomo identificato esplicitamente tramite la religione ebraica¹⁶⁷, Αὐρήλιος Ἰωσὴ Ἰούδα Ἰουδαῖος,¹⁶⁸ che era analfabeta; un altro cittadino probabilmente ebreo (Αὐρήλιος Ἡλίας Ὀπεβαίου) sottoscrisse il contratto per lui. La locazione, per quanto ne sappiamo, sembra in linea con le altre del periodo e non si distingue per ulteriori elementi o fattori, il che ci dà un quadro di scambio libero tra suore cristiane e uomini ebrei¹⁶⁹. Non va ignorato il fatto che sia presente una *crux* (l. 24) prima della clausola κυρία e della clausola stipulatoria¹⁷⁰, fatto che tuttavia non è un unicum nei contratti in cui compaiono soggetti di religione ebraica¹⁷¹. Al riguardo, infatti, possiamo considerare P.Stras. 5.310 del VII, in cui le parti contraenti erano forse due cittadini ebrei (o almeno uno dall'onomastica potrebbe esserlo stato: Aurelius Ioannes figlio di Iakob), che si accordarono per una locazione. Il papiro, mutilo, inizia con un'invocatio simbolica e verbale e presenta le *cruces* anche prima dei nomi dei soggetti che intervengono. Sicuramente di religione ebraica, vista la menzione nel testo, invece è Lazar o Azarios, che paga per la locazione di una sinagoga in P.Oxy. 55.3805 della seconda metà del VI. Il papiro contiene un elenco di rendite, tra cui è presente quella del suddetto luogo di culto, la quale era

¹⁶⁵ Il termine in origine indicava un religioso o una religiosa che non avevano più beni secolari (cfr. Lc. 14.33 e 14.26); sul termine cfr. inoltre Emmett 1982, 510-511. In questo caso la situazione è evidentemente diversa e più probabilmente potrebbe riguardare persone senza coniuge o stretti legami di parentela (Elm 1996, 235-241); per Barison 1938, 39-40 e 62-65 e Ballini 1939, 79-81 agli eremiti, in contrapposizione ai cenobiti, era concesso possedere proprietà e stipulare contratti: tuttavia questa sembra in antitesi con i concetti stessi di eremitismo e cenobitismo.

¹⁶⁶ Rowlandson, Bagnall 1998, 79 n° 61.

¹⁶⁷ Per l'identificazione di individui come ebrei e cristiani cfr. Epp 2006, 43-46.

¹⁶⁸ Epp, 2006 43-46. Sull'aggiunta all'onomastica dopo la *constitutio Antoniniana* e la trasformazione dei nomi in *cognomina* cfr. Fikhman 1996, 407. È dibattuto se la cittadinanza sia stata concessa a tutti gli ebrei (cfr. Kasher 1985, 155-156).

¹⁶⁹ Sul punto cfr. Bagnall 1993, 277-278. Per Epp 2006, 44-45 potrebbe anche trattarsi di un tentativo di dialogo in un contesto profondamente antisemita; l'autore però ammette che non ci sono elementi per poterlo affermare. Per un *excursus* sulla presenza ebraica ad Ossirinco cfr. Epp 2006.

¹⁷⁰ Per le quali cfr. Cap. IV.1. Sono parti formulari, spesso precedute da una *crux* o da uno staurogramma.

¹⁷¹ Cfr. e.g. C.Pap.Jud. 3.508.

di 1 solido e mezzo κεράτιον¹⁷². È l'unica testimonianza che abbiamo di una locazione di una sinagoga, poiché solitamente le funzioni ebraiche erano celebrate in edifici di proprietà: il perché la comunità di Ossirinco in quel periodo abbia deciso di prendere in locazione a tal fine un edificio rimane incerto.

6. I MESTIERI

Per una chiarezza contrattuale, soprattutto a partire dal III sec., le parti in causa sono frequentemente identificate tramite il mestiere, in particolare i locatarî¹⁷³. Probabilmente la temporaneità dell'abitazione era spesso connessa al mestiere del conduttore; tuttavia, pur non potendo assumere una stretta correlazione tra una determinata professione e la propensione a vivere in affitto, possiamo comunque porre alcune considerazioni.

Per quanto riguarda gli impieghi rinvenuti nei contratti di locazione, quelli dei conduttori sono per lo più ascrivibili a occupazioni temporanee e di diverso tipo: o sono lavoratori alle dipendenze di un magistrato che risiedeva in città¹⁷⁴, e quindi inevitabilmente con un lavoro a termine, oppure sono lavori manuali e subordinati.

Analizzando i vari documenti, si può notare come in tutti i casi, tranne uno¹⁷⁵, artigiani e commercianti al dettaglio non prendessero mai in locazione intere case, ma piuttosto porzioni di esse e tendenzialmente τόποι¹⁷⁶.

Il mestiere più attestato nelle fonti è il fornaio¹⁷⁷: un ἄρτοκόπος¹⁷⁸ prese una piccola dimora¹⁷⁹, un altro un τόπος¹⁸⁰, infine uno un'intera casa con αἶθριον¹⁸¹. Questa frequenza non ci permette di desumere di più sulla vita di chi svolgeva questa professione, ma sicuramente è un indice della sua diffusione nelle realtà urbane più o meno grandi.

Per altri lavori abbiamo testimonianze più isolate: un τέκτων¹⁸² prese in locazione una κέλλα¹⁸³, uno κναφεύς¹⁸⁴ metà ἐξέδρα, metà καμάρα e le parti corrispondenti di αὐλή e

¹⁷² Il canone comprende anche il costo della conversione da *standard* pubblico a quello alessandrino; per questo aspetto, non del tutto chiaro, cfr. P.Oxy. 55.3805.7-8n e West, Johnson 1967, 140-156.

¹⁷³ Per i mestieri dei conduttori cfr. Müller 1985, 95-96. Cfr. Casarico 1983, 23-37 e Drexhage 1991, 1-17.

¹⁷⁴ Cfr. *supra*.

¹⁷⁵ SB 6.8998 del 307.

¹⁷⁶ Per gli immobili citati cfr. l'App. A.

¹⁷⁷ Oltre ai seguenti, bisogna ricordare il fornaio citato da Agostino in *C. litt. Pet.* II 83.134 (cfr. Cap. II.3.2) e il fornaio Antioco, che era stato difeso da Libanio (Or. 29.27), i quali entrambi erano conduttori di immobili urbani.

¹⁷⁸ Per l'ἄρτοκόπος cfr. Freu 2022, 130.

¹⁷⁹ PSI 1.75 del VI sec.

¹⁸⁰ P.Oxy. 7.1038 del 568.

¹⁸¹ SB 6.8998 del 307.

¹⁸² Un carpentiere; per il τέκτων cfr. Freu 2022, 126-127 e 218-220.

δῶμα¹⁸⁵, un λευκαντής¹⁸⁶ tre quarti di una casa¹⁸⁷, un'ἀποστασάρια¹⁸⁸ e la sorella¹⁸⁹ un locale non definibile, un ταπητάριος¹⁹⁰ forse un τόπος¹⁹¹, uno στυπποχειριστής¹⁹² un τόπος¹⁹³, un κάπηλος¹⁹⁴ prese in locazione un ἐργαστήριον con due κέλλαι¹⁹⁵, probabilmente destinando una delle due all'abitazione, un λεπτοκεραμεύς¹⁹⁶ metà οἰκία e un κατάγαιον¹⁹⁷, due ἰχθυοπρᾶται¹⁹⁸ presero un κελλίον¹⁹⁹, sia come locale commerciale che abitativo²⁰⁰ e un κλειδόποιος²⁰¹ un'ἐξέδρα, un κοιτών e un τρικλίνιον, oltre alle parti corrispondenti delle aree comuni²⁰², un χοιρομάγειρος²⁰³ ebbe una stanza²⁰⁴. Infine sappiamo che la locataria, di cui non conosciamo il mestiere, di un τόπος ad Arsinoe aveva un padre λαχανοπράτης²⁰⁵.

Si tratta di ambienti che dovevano corrispondere maggiormente alle necessità di questi lavoratori perché potevano conciliare uno spazio per il riposo e la vita quotidiana e uno per il proprio mestiere oppure distinguerli, solitamente adibendo una stanza a un magazzino, ripostiglio o rimessa.

Inoltre ad Arsinoe un περιχύτης δημοσίου βαλανείου²⁰⁶ prese in locazione due τόποι²⁰⁷.

Al contrario i locatori sono, quando indicato, proprietari di terre, aristocratici, mercanti²⁰⁸, alti funzionari oppure pubblici ufficiali di rango modesto²⁰⁹; in particolare questi ultimi erano

¹⁸³ P.Kell. 1.33 del 369.

¹⁸⁴ Un cardatore.

¹⁸⁵ P.Flor. 1.13 del VI - VII.

¹⁸⁶ Un follatore; cfr. P.Oxy. 59.3987 introd.

¹⁸⁷ P.Oxy. 68.4689 del 442.

¹⁸⁸ Una custode della cantina o domestica.

¹⁸⁹ P.Oxy. 82.5329 del 466.

¹⁹⁰ Un tessitore di arazzi o tappeti; per il ταπητάριος cfr. Freu 2022, 145-147.

¹⁹¹ SB 28.17003 del 471/472: l'oggetto del contratto è in lacuna, ma l'editore sembra propendere per questa ipotesi. L'alternativa proposta, οἶκος, è scarsamente presente nei contratti di locazione, a differenza di οἰκία.

¹⁹² Un agente di commercio di stoppa.

¹⁹³ P.Oxy. 16.1889 del 496.

¹⁹⁴ Un venditore al dettaglio.

¹⁹⁵ P.Oxy. 16.1966 del 505.

¹⁹⁶ Un vasaio; per il κεραμεύς cfr. Freu 2022, 70.

¹⁹⁷ P.Stras. 5.471bis del 505.

¹⁹⁸ Dei pescivendoli.

¹⁹⁹ P.Lond. 1.113-5b del 543-558.

²⁰⁰ Così anche Husson 1983, 146.

²⁰¹ Un fabbro; per il κλειδόποιος cfr. Freu 2022, 153.

²⁰² P.Stras. 6.600 del 609/624/654.

²⁰³ Un macellatore di maiali; per il μάγειρος cfr. Freu 2022, 165 e 168-169.

²⁰⁴ ZPE 151.129 = SB. 6.9592 del 581.

²⁰⁵ Un venditore di ortaggi (P.Lond. 1.113-6a del 612/627).

²⁰⁶ Un impiegato nei bagni pubblici.

²⁰⁷ P.Lond. 1.113-6b del 633.

²⁰⁸ Cfr. *supra*.

²⁰⁹ Cfr. P.Oxy. 58.3933.4n.

tipicamente definiti con la formula di cortesia di θαυμασιώτατος²¹⁰ (talvolta usata anche per locatarî non di umile origine²¹¹).

Infatti tra i vari proprietari troviamo un'ἐλαιωπωλίσσα²¹², un οἶνοπράτης²¹³, un ὀρβιοπώλης²¹⁴, nonché un impiegato nei bagni pubblici²¹⁵ e un μεσίτης²¹⁶. Si tratta perlopiù, come è evidente, non di venditori al dettaglio, ma di produttori, che avranno aumentato le loro rendite tramite la locazione di immobili urbani e in altri modi.

Vi sono anche alcuni soldati, veterani e *bucellarii* che sono parti contraenti in questa tipologia di atti. Nel 316 a Herakleopolis un veterano e proprietario terriero concesse in locazione a un altro veterano e proprietario terriero un quarto di un'οἰκία a tre piani²¹⁷, ma non abbiamo elementi per desumere se l'immobile fosse destinato all'abitazione del locatario o ad altro scopo.

Un *beneficiarius* (ufficiale di polizia militare locale)²¹⁸ diede in locazione una οἰκία e un'αὐλή²¹⁹ ad Hermopolis nel secondo quarto del IV sec., mentre uno *stationarius* (un ufficiale di polizia di basso grado)²²⁰ fece lo stesso ad Ossirinco nel 442 con i tre quarti di una casa²²¹.

Ad Arsinoe un τρίκλινον fu locato a un figlio di un *bucellarius*²²² nel 603²²³, forse come dimora da usare per il tempo dell'impiego del padre.

Anche un *singularis*²²⁴ del *praefectus Aegypti* nel 258 traeva rendite dagli immobili abitativi, oltre che dai fondi rustici²²⁵.

²¹⁰ E.g. P.Stras. 4.248 del 561 (in questo caso è il padre del locatore); P.Oxy. 58.3934 del 588; P.Stras. 6.600 del 609/624/654, nonché il μεσίτης in P.Lond. 1.113.5b del 543-558; P.Berl.Möller. 3 del 540.

²¹¹ P.Ross.Georg. 5.34 del 600 ca.: una delle due parti era un τραπεζίτης, probabilmente il locatario, ma il papiro è molto lacunoso.

²¹² Una produttrice d'olio (P.Panop. 11 del 320). Per l'ἐλαιουργός cfr. Freu 2022, 108-110.

²¹³ Un vinaio (PSI 5.467 del 360) che al tempo del contratto non era più proprietario, ma il cui nome era ancora usato per identificare l'immobile.

²¹⁴ Un venditore di vecchia, ὄροβος (P.Oxy. 7.1037 del 444); potrebbe trattarsi anche πορβιοπώλης/φορβιοπώλης, venditore di salvia (φόρβιον) o più generalmente di foraggio.

²¹⁵ P.Oxy. 16.1889 del 496: il mestiere è però parzialmente in lacuna.

²¹⁶ Un custode o gestore di granai pubblici (P.Lond. 1.113.5b del 543-558); è tra l'altro proprietario di più fondi urbani.

²¹⁷ P.Gen. 2.1.10.

²¹⁸ Originariamente un soldato esonerato dalle fatiche più gravose, da cui il nome. Cfr. Bagnall 1993, 162 e 166.

²¹⁹ P.Flor. 1.103 del 330-331 o 344-345. Tuttavia il nome e la qualifica compaiono solo sul verso.

²²⁰ Gli *stationarii* erano originariamente ufficiali militari con incarichi di polizia, ma in seguito (all'incirca dall'ultimo quarto del IV sec.) il termine fu usato per indicare ufficiali di polizia di basso grado (cfr. P.Oxy. 63.4382.2n e P.Oxy. 66.4529.8n).

²²¹ P.Oxy. 68.4689. È tra l'altro proprietario di più fondi urbani.

²²² Sui *bucellarii*, milizie private assoldate dai proprietari terrieri, cfr. Maspero 1912, 66-68; Gasco 1976, 143-156 e Gonis 2016, 175-192.

²²³ P.Lond.3.871.

²²⁴ Nel III sec. non è chiaro se i *singulares* costituissero un'unità o fossero le guardie del prefetto (cfr. Alston 1995, 187).

7. GLI STUDENTI

Tra i soggetti che si rivolgono al mercato locativo per avere un'abitazione temporanea ci sono gli studenti che si spostavano nelle città più grandi per ricevere un'educazione dai σοφισταί²²⁶. Gli studenti erano una figura particolare nella *locatio-conductio* in quanto relativamente giovani e molto legati alla famiglia d'origine, che spesso forniva loro i mezzi materiali per il sostentamento²²⁷.

Abbiamo alcune tracce dei loro comportamenti nei papiri.

P.Oxy. 18.2190 del 100 ca. contiene una lettera²²⁸ di uno studente, che oggi definiremmo fuorisede, al padre: ci dà uno spaccato della vita di uno ragazzo medio, probabilmente ad Alessandria²²⁹. Costui e il fratello si erano spostati in una città più grande per seguire le lezioni di retorica e di letteratura.

Al di là di atteggiamenti tipici dei giovani studenti²³⁰, ci descrive le dinamiche abitative in cui si trovava.

L'autore della missiva aveva preso in locazione una determinata casa per essere vicino a un tale Dionysius (ll. 55-56), tuttavia questa già risultava essere troppo piccola per i due ragazzi con i loro schiavi²³¹, e, con il futuro arrivo di un terzo fratello, i tre avrebbero dovuto cercare un'abitazione più grande.

Inoltre apprendiamo che uno schiavo che accompagnava i ragazzi, Heraclas, svolgeva lavori poco qualificati in cambio di somme di denaro destinate al sostentamento di questi²³², mentre un altro schiavo, Isidoro, svolgeva la funzione di pedagogo.

La lettera ci dimostra quindi una mobilità interna della componente studentesca nelle città caratterizzate dalla presenza di maestri e professori, in quanto, per diverse motivazioni, essi tendevano a cambiare casa.

²²⁵ P.Oxy. 20.2284; non conosciamo però la localizzazione dei beni oggetto del contratto. Per l'editore Aurelius Sarapion, *singularis*, è il locatore del contratto, in quanto ipotizza un errore di desinenza dello scriba nell'identificare il locatario. Criniti 1979, 207 e 219, in base a questo contratto, ipotizza il cambio onomastico del soldato, che diventa cittadino in seguito alla leva; tuttavia Criniti considera questo il conduttore, poiché accorpa i nomi di entrambe le parti in una, senza citare un eventuale proprietario, ma l'ipotesi non sembra persuasiva.

²²⁶ Per la παιδεία nella tarda antichità cfr. Brown 1992, 35-70; Stenger 2022, 17-56 e 239-286.

²²⁷ Oltre a quanto segue, cfr. il paragrafo sugli studenti ad Antiochia riguardo in particolare ai rapporti con i proprietari di casa.

²²⁸ Per un'analisi retorica della lettera cfr. Morello, Morrison 2007, 17-28.

²²⁹ Cfr. Rea 1993, 75.

²³⁰ Come l'aspetto poco curato (ll. 37-40), le situazioni rischiose in cui si imbattevano (ll. 3-4 e 45-46) e la richiesta di soldi (ll. 39-42 e 50-54). Per questi aspetti cfr. Rea 1993, 75.

²³¹ Verisimilmente tra i 15 e i 20 anni, cfr. Klaijwegt 1991, 117-120.

²³² Ll. 37-54.

Inoltre, possiamo notare come il costo del mantenimento di più figli che studiavano non fosse di poco conto: infatti in poche righe leggiamo dei soldi chiesti da Neilos, l'autore della lettera, al padre, dei soldi procurati dai lavori di Heraclas ed infine del cibo spedito dal padre ai figli²³³, probabilmente per contenere le spese per gli alimenti.

Sulla stessa scia è la lettera che Cornelius scrive al figlio Hierax²³⁴ in cui gli dice di non creare subbuglio all'interno della casa contro un uomo, che rimane anonimo, ma del quale gli aveva fatto cenno in un'epistola precedente. Il ragazzo avrebbe dovuto aspettare l'arrivo del padre per dirimere la questione. Purtroppo non conosciamo maggiori dettagli, ma il papiro ci attesta una situazione tesa che poteva venire a crearsi verisimilmente tra lo studente locatario e il padrone di casa o un altro inquilino²³⁵. Apprendiamo inoltre che Hierax non viveva da solo, ma con coloro che probabilmente erano servi (citati in coda alla lettera)²³⁶, dato che il padre invia soldi e cibo per il figlio e per coloro che sono con lui.

Visto che frequentemente più di un figlio si recava nelle città per ricevere un'istruzione superiore, i costi per il mantenimento di questi e della servitù al seguito dovevano essere non indifferenti; per questo i genitori, probabilmente proprietari terrieri, visto che potevano permettersi di far studiare i figli presso i σοφισταί, inviavano provviste dalla χώρα, dove li producevano o potevano acquistarli a un prezzo meno caro.

Tuttavia gli studenti potevano vedersi privati di questi aiuti da parte della famiglia: da P.Oslo.3.153 del primo quarto del II sec. sappiamo che le provviste di pane spedite da casa ai due fratelli erano invece divorate (ἔσθουσιν l. 15) da altri, presumibilmente il proprietario di casa. In maniera analoga Serenus nel II/III sec. scrisse²³⁷ al padre di alcune mele sparite, spedite al ragazzo proprio per distribuirle tra i conoscenti della sua famiglia, che furono quindi ricomprate. In entrambi i casi le lettere non si fanno più esplicite.

La corrispondenza tra gli studenti e i loro genitori non palesa mai i responsabili dei disagi che i primi vivono, forse perché temevano che la lettera potesse essere letta dai proprietari di casa, i plausibili autori delle angherie. Qualora questa fosse la motivazione, possiamo desumere che questi ragazzi vivessero una situazione di subordinazione e che temessero di subire ulteriori ripercussioni nella casa in cui alloggiavano: d'altronde doveva trattarsi di giovani ragazzi che si trovavano a vivere presso locatori più esperti e adulti rispetto a loro. I genitori però

²³³ Ll. 58-63.

²³⁴ P.Oxy. 3.531 del II sec.

²³⁵ Per Cribiore 2001, 115-116 si tratta del locatore, che Cornelius conosceva.

²³⁶ Ll. 21-27.

²³⁷ Cfr. BGU 1.38.

seguivano con attenzione le necessità di questi studenti ed erano pronti a intervenire, financo arrivando a muoversi nella città per risolvere le questioni²³⁸.

8. SUBLOCATORI E SUBLOCATARI

La locazione di un immobile poteva essere gestita direttamente dal *dominus*, tramite personale proprio, gli ἐνοικολόγοι, o indirettamente, dandolo in concessione a un terzo, che l'avrebbe sublocato²³⁹.

Egli avrebbe preso in locazione l'intero edificio per un periodo di più anni, sublocandolo e speculando sulla differenza²⁴⁰. Questo pagava la pigione dell'intero casamento secondo contratto; recuperava poi la spesa dai sublocatarî in base alle scadenze stabilite, solitamente alla fine del periodo di locazione. Non sappiamo se fosse interessato a vivere nell'immobile che sublocava, per quanto potesse eventualmente riservare una porzione relativamente grande nel medesimo edificio per sé o per altri.

Egli assumeva quindi due parti: da una parte era locatario rispetto al proprietario, dall'altro era locatore rispetto ai sublocatarî, con doveri e diritti verso ciascuna delle due parti²⁴¹.

La pratica di gestione tramite un terzo massimizzava il ricavato del proprietario: quest'ultimo avrebbe avuto così un'entrata regolare per diversi anni (o addirittura in anticipo), non avrebbe dovuto preoccuparsi di trovare gli inquilini per riempire l'edificio, né della riscossione delle pigioni dei singoli spazi, con tutto quello che ne conseguiva in termini di dispendio di energie e di tempo²⁴², soprattutto nei confronti dei locatarî più restii a pagare²⁴³: si veniva così a creare una sorta di filtro²⁴⁴ tra il proprietario e i sublocatarî, poiché l'intermediario si sarebbe fatto carico dei mancati pagamenti dei *conductores*, garantendo al contempo il pattuito al proprietario.

È chiaro come l'intermediario avesse bisogno di un'elevata liquidità immediata per permettersi di entrare in questo affare, anticipando l'intero canone per uno o più anni, e recuperando nel periodo successivo le pigioni dei singoli locali, con un rischio commerciale piuttosto elevato.

²³⁸ E.g. P.Oxy. 3.531.

²³⁹ Du Plessis 2012, 51.

²⁴⁰ Frier 1977, 34-35 ipotizza un rincaro del 20-33% a favore dell'intermediario.

²⁴¹ È definito comunque μεμισθωκώς ο μεμισθωμένος, a seconda del ruolo che assume in quel determinato contratto, senza riferimento alla sublocazione.

²⁴² Frier 1978, 6 e 1980, 30.

²⁴³ Per i quali cfr. *infra*.

²⁴⁴ Cfr. Frier 1978, 5-6 e Du Plessis 2012, 55 che lo definisce *financial buffer*.

Infatti il proprietario non poteva rifarsi sui sublocatari, in caso di mancato pagamento o di violazione delle clausole contrattuali, ma solo sul primo locatario, anche perché i patrimoni dei conduttori delle singole stanze dovevano essere commisurate agli spazi che potevano permettersi, quindi di gran lunga inferiori alla pigione annuale di tutto l'edificio.

Nella documentazione superstite abbiamo sia contratti tra il proprietario dell'immobile e il sublocatore, sia tra quest'ultimo e il sublocatario.

Della prima categoria abbiamo alcune testimonianze sicure e altre plausibili.

La prima, BGU 4.1116 del 13 a.C., attesta la locazione di una casa con ἐργαστήρια, lungo una strada di Alessandria, per due anni al costo di 720 dracme l'anno, con rate mensili. Il contratto fu stipulato per due anni e non poteva essere scisso; al contempo il conduttore poteva esplicitamente sublocare a chi volesse. P.Tebt. 2.372 del 141 è particolarmente interessante: Geminus e Pasis concessero in locazione per sei anni una casa e un'αὐλή ad Areios, il quale diede loro in anticipo 152 dracme per tutto il periodo; il contratto prevedeva che potessero abitare altri oltre al locatario. Per Johnson²⁴⁵ si tratta probabilmente di un prestito offerto in cambio della possibilità di utilizzare l'immobile.

Per quanto nel documento non si tratti esplicitamente della possibilità di sublocare, ci sono diversi elementi che ci fanno propendere per questa soluzione: la lunga durata del contratto e l'intera pigione anticipata, che, connessi con la disponibilità dell'intero immobile e dell'αὐλή, creavano i presupposti per la stipula, negli anni successivi, di tanti contratti di sublocazione quanti erano i locali.

Possiamo considerare altri esempi. In P.Oxy. 14.1694 del 280 la parte conduttrice²⁴⁶ prese in locazione per sei anni un'οικία, un αἶθριον e un'αὐλή a 1000 dracme l'anno, con rate semestrali. Sebbene non vi sia un versamento della pigione anticipato, l'elevato canone²⁴⁷ ci fa propendere per la medesima dinamica.

In P.Harr. 1.82 del 345 un'intera οικία, un κατάγειον e due αὐλαί furono dati in locazione a due uomini, con l'intera pigione di 360 talenti per quattro anni pagata alla stipula del contratto. Da P.Oxy.16.1889 del 496 apprendiamo che un impiegato nel δημόσιον λουτρόν avesse più immobili da locare (ἀφ' ὧν ἔχεις ἐπὶ μίσθωσιν), mentre non si fa cenno alla proprietà dei medesimi: doveva trattarsi di un soggetto con ampia disponibilità di fondi

²⁴⁵ Johnson 1959, 160-161.

²⁴⁶ Non sappiamo chi sia: nel protocollo compare Aurelia Chairemon figlia di Heraklammon alias Agathos Daimon, ma nella sottoscrizione c'è Aurelius Epimachos; entrambi risultano figli di un ex ἀρχιερεύς. È possibile che ci fosse un terzo a firmare (il papiro è mutilo) per il o la contraente e che egli abbia commesso un *lapsus calami*, in tal caso la locataria sarebbe Aurelia Chairemon.

²⁴⁷ Si tratta del canone più elevato per il III secolo.

urbani, che sublocava guadagnando sulla differenza, plausibilmente sfruttando la rete di conoscenze connesse con il suo primo impiego.

Abbiamo inoltre due sublocazioni certe e una probabile.

Da P.Yale 1.69 del 214 apprendiamo che un conduttore, del quale non sappiamo il nome, aveva in precedenza preso in locazione da Claudia Isidora alias Apia un'intera casa, dalla quale loca poi due τόποι, con pagamenti ogni sei mesi (80 dracme l'anno). Analogo è quanto fece nel 235 Aurelia Besous, assistita da un συνεστώς²⁴⁸: avendo preso in locazione un'intera casa, stipulò un contratto per un τόπος al primo piano e per un κατάγειον ad un canone di 60 dracme e pagamenti semestrali. In entrambi i casi possiamo ipotizzare che questi siano solo due tra i diversi contratti stipulati con altri sublocatarî per la medesima casa.

Anche nel caso di P.Haun. 3.55 del 325 è probabile che si tratti di una sublocazione: Aurelia Tasia, in virtù dello *ius liberorum*, prese in locazione un κέλλα al primo piano da Aurelius Kollouthos, il quale non sembra essere proprietario, dato che la casa dovrebbe appartenere quasi sicuramente al figlio di Plotammon²⁴⁹. L'alternativa plausibile è che Kollouthos agisca come intermediario di Plotammon (ma non vi è menzione di ciò nel documento).

Pur nella paucità delle testimonianze, è possibile desumere che i sublocatarî pagassero soventemente con rate semestrali, mentre i sublocatori pagassero tendenzialmente l'intero canone alla conclusione del contratto.

²⁴⁸ P.Oxy. 6.912.

²⁴⁹ Purtroppo alla l. 7, dove dovrebbe essere il nome, l'inchiostro si è quasi completamente distaccato.

CAPITOLO II

GLI ASPETTI DELL'ABITARE IN AFFITTO NELLA TARDA ANTICHITÀ

Premessa

Il Mediterraneo tardo antico, come è noto, rappresenta un insieme policentrico di realtà cittadine molto differenti tra di loro, che hanno in comune però il fatto di diventare megalopoli con popolazioni di centinaia di migliaia di abitanti. Su un numero così elevato di abitanti, cospicua doveva essere la percentuale di locazione di immobili urbani.

Tuttavia, non è possibile ricostruire un modello univoco del mercato delle locazioni: se per la tarda Repubblica e l'età del Principato le fonti su Roma ci permettono di sapere quali fossero i proprietari²⁵⁰, quali i conduttori²⁵¹, quali gli immobili locati²⁵², per l'epoca in esame nel presente lavoro la situazione è di gran lunga più mutevole.

In primo luogo, entrarono in campo nella dinamica locativa dei soggetti che precedentemente ne erano assenti, quali la Chiesa, come *locator*, e gli studenti, come *conductores*.

La Chiesa, che iniziò ad avere patrimoni cospicui in tutte le città dell'Impero, in particolare a Roma e a Costantinopoli, assunse un ruolo di primo piano nel mercato delle locazioni, riuscendo sia a ricavare da ciò cospicue rendite per il proprio sostentamento, sia a concedere a fedeli e a sacerdoti delle abitazioni a prezzi calmierati.

Il trasferimento a fini di istruzione da parte degli studenti, attestati nelle fonti su Antiochia, Berytus e Cartagine, ci testimonia l'importanza accademica, e le implicazioni connesse, assunta da tali centri, già importanti in passato, ma che in quel momento vissero una straordinaria vitalità culturale.

In secondo luogo, le proprietà pubbliche, locate direttamente delle autorità locali o tramite intermediari, furono una novità rispetto allo schema classico del senatore che sfrutta patrimonialmente le proprie *insulae*. Non di secondaria importanza è il fatto che molto spesso tali immobili fossero dei ripari poco più che di fortuna, in particolare sotto ai portici, l'elemento architettonico per antonomasia nel periodo.

²⁵⁰ Tendenzialmente i senatori.

²⁵¹ Sia giovani senatori che persone di fascia sociale medio-bassa.

²⁵² Tendenzialmente le *domus* e quelli noti come *insulae*. Sull'abitare in affitto nella Roma del I a.C. fino al II sec. v. su tutti Homo 1976 per gli aspetti sociali, Grillone 2019 per gli aspetti della gestione patrimoniale, Frier 1977, Frier 1980 e Procchi 2020 per gli aspetti giuridici.

Infine, mancano quasi totalmente notizie prodotte dai conduttori: se Giovenale e Marziale, per citare gli esempi più celebri, avevano dipinto con toni macchiettistici le difficoltà degli inquilini a Roma nel I-II sec. d.C., sono assenti delle testimonianze analoghe a partire dal III sec. in poi in tutto il Mediterraneo, fatte salve le indicazioni che possiamo ricavare dalle metafore agostiniane.

Un aspetto che invece rimase costante rispetto all'età precedente fu la notevole attività edilizia, che a Costantinopoli permise di costruire quasi da zero una capitale imperiale e che ad Antiochia riuscì a riedificare la città dopo ogni distruzione.

1. GLI ASPETTI ABITATIVI DELLA ROMA TARDO ANTICA

1.1. Le fonti archeologiche

Prendendo l'avvio dall'impero di Settimio Severo (193-211), in base alle testimonianze archeologiche, alle testimonianze letterarie e a ciò che è rimasto della *Forma Urbis*²⁵³ così come possiamo ricostruirla, la città di Roma risulta una realtà compatta in cui gli elementi architettonici e urbanistici delle epoche precedenti si sono fusi con quelli più recenti in una sorta di *continuum* omogeneo che ha gradualmente colmato gli spazi disponibili, risultando quasi totalmente privo di aree vuote.

La cinta delle Mura Aureliane (271-279) lasciò fuori alcuni quartieri già esistenti e sviluppati nel III secolo, dando un limite all'espansione della città per il periodo a venire: non esistono a Roma quartieri o zone che possano essere considerati specificatamente tardoantichi, cioè edificati per la prima volta in età tardoimperiale. Oltre agli ultimi grandi edifici pubblici e alla costruzione delle grandi basiliche, la topografia urbana non subì notevoli mutamenti nella tarda antichità, conservando la sua disposizione urbanistica e la sua rete viaria, al netto però delle appropriazioni abusive degli spazi pubblici²⁵⁴. Ciò non vuol dire però che la città non sia cambiata in quel tempo: infatti, se a livello di planimetria cittadina apparentemente non stava mutando nulla, cambiarono spesso e profondamente usi, funzioni, destinatori, nonché ovviamente le stesse strutture interne²⁵⁵.

Al contempo si nota un'inferiore attestazione delle *insulae*²⁵⁶: la tipologia dell'edificio plurifamiliare multipiano, composto da vani, e dotato di *tabernae* al pianterreno²⁵⁷, tipico della tarda età repubblicana, di quella flavia e dell'antonina, in cui avevano abitato diverse categorie sociali (giovani senatori, poeti, semplici artigiani) e che era stata utilizzata per ricavare guadagni (o a fini speculativi, soprattutto da figure come Crasso e Cicerone²⁵⁸) non fu più edificata *ex novo* a partire dall'età severiana; tale soluzione abitativa trovò una minore richiesta e si continuò a utilizzare quelle già esistenti, mentre il mercato locativo si allargò ulteriormente alle *domus*, che in quel momento divennero maggiormente raffinate e

²⁵³ Per la quale cfr. Rodriguez Almeida 1981.

²⁵⁴ Sul punto v. Cap. V.4.

²⁵⁵ Guidobaldi 1993, 69.

²⁵⁶ Guidobaldi 1993, 69, parla addirittura di «uscita di scena».

²⁵⁷ È opportuno ricordare che il pian terreno poteva comunque essere occupato da una *domus*.

²⁵⁸ Entrambi dediti a questi affari; cfr. per Crasso Plut. *Crassus* 2.4-5 e Grillone 2019, 32-33; per Cicerone cfr. Frier 1978 e le fonti ivi citate.

suntuose²⁵⁹. Le *insulae* cessarono forse di essere remunerative, ma non cessarono di esistere; tuttavia, divenne un investimento sicuramente più redditizio locare le *domus* di altissimo livello.

Se l'interpretazione del cambio di destinazione degli immobili operata da F. Guidobaldi²⁶⁰ è corretta, si rafforza ulteriormente l'interpretazione data da E. Lo Cascio²⁶¹ al significato di *insulae* nei Cataloghi Regionali²⁶². Se infatti questo termine indica a livello catastale le unità immobiliari di proprietà (e quindi *horrea*, *balnea*, *domus* ma anche edifici a più piani), i Cataloghi, che derivavano in parte da documenti catastali di età diocleziana, esemplati verisimilmente in base alle *professiones*, ossia le dichiarazioni dei beni, dei proprietari di immobili secondo le modalità di censimento (*recensus*) introdotte da Cesare²⁶³, registrerebbero anche tutte le altre tipologie di edifici che, tramite interventi architettonici, possono essere trasformate in *domus* nel IV sec., il periodo in cui queste dinamiche edilizie prendono piede. E infatti questi dati, dichiarati nelle *professiones*, dovevano dare la misura all'amministrazione dei patrimoni immobiliari e di un loro possibile mutamento urbanistico. Per quanto riguarda le *insulae* in quest'epoca, a mo' di esempio è opportuno citare la grande *insula* databile all'età di Caracalla, sita lungo la *Via Lata*, sotto l'attuale chiesa di San Lorenzo in Lucina, la quale fu addirittura lasciata evidentemente incompiuta e che, quindi, non fu mai abitata²⁶⁴.

Un edificio simile e di epoca un poco posteriore, in seguito assorbito dalla basilica dei Santi Giovanni e Paolo, sembra che sia stato utilizzato in tal senso per un breve o nullo periodo, in quanto già verso la fine del III sec. era stato modificato per realizzarne una *domus* a tutti gli effetti²⁶⁵. Questo tipo di trasformazione, che è decisamente frequente e sempre unidirezionale a Roma nella tarda antichità, ci indica i nuovi orientamenti dell'insediamento urbano: aumentò la domanda di *domus* da locare, in quanto abitazioni unifamiliari, con soluzioni di allestimento, dimensioni e decorazioni più variabili che in passato²⁶⁶.

²⁵⁹ Più drastico Guidobaldi (1993, 70), il quale sostiene che questo tipo di abitazioni non fosse più richiesto e che quindi non fosse più remunerativo, con la conseguenza che esse furono per lo più convertite; questa interpretazione, tuttavia, implica una mancanza di spazi abitativi rispetto alle stime demografiche della Roma tardoantica, che ancora nel IV sec. non era così distante da quella dell'età del principato (sul punto cfr. Mazzarino 2002, 180-205 e 346-352; Chastagnol 1953, 13-22 e *infra*).

²⁶⁰ Guidobaldi 1986, 230-231 e Guidobaldi 1993, 71-80; Guidobaldi però identifica le *insulae* nei Cataloghi negli edifici plurifamiliari multipiano e non con unità catastali.

²⁶¹ Lo Cascio 1997, 58-63.

²⁶² Su questo punto cfr. Cap. III.1.

²⁶³ Cfr. Suet. *Div. Iul.* 41.3

²⁶⁴ Cfr. Tortorici 1987, 7-15 e Guidobaldi, Morselli, Tortorici 1989, 193-197.

²⁶⁵ Cfr. Collini 1966, 164-195 e Guidobaldi, Guglia Guidobaldi 1983, 213-217.

²⁶⁶ Guidobaldi 1993, 70.

Un'analoga evoluzione subì l'insula dell'*Ara Coeli* o "di Via Giulio Romano": tra la fine del IV e l'inizio del V furono aperte nuove porte e finestre, fu restaurata la pavimentazione esterna ed interna e in generale furono aumentate le decorazioni²⁶⁷.

Guidobaldi²⁶⁸ ha realizzato una corposa indagine delle *domus* tardoantiche site a Roma, dalle più modeste (*e.g.* quella di *Octavius Felix*) a quelle più lussuose (*e.g.* quella di *Iunius Bassus*), tra le quali sicuramente alcune saranno state passibili di locazione. Un motivo di questo cambiamento di mercato può essere individuato nella nuova struttura del Senato costantiniano²⁶⁹, nel quale furono introdotti numerosi esponenti provenienti da tutte le provincie dell'impero, anche le più periferiche, con un ricambio relativamente veloce (ma comunque maggiore di quanto avvenuto nei secoli precedenti). In questo contesto deve essere aumentata la richiesta di dimore di lusso, per quanto temporanee, per coloro che per motivi di vita politica si erano trasferiti a Roma, anche al fine di ottenere importanti magistrature, nonché di tutti coloro che, a diverso titolo e con diverse mansioni, furono occupati nell'apparato amministrativo, ora riformato e ampliato, dell'Impero. La *domus*, pur cessando di avere le funzioni strettamente connesse alla clientela²⁷⁰, tipiche dell'età repubblicana e dei primi secoli dell'impero, rimase tuttavia lo *status symbol* per eccellenza nella scena politica romana.

Un elemento distintivo dell'architettura domestica di questo periodo è l'aggiunta di absidi, talvolta anche con accentuate variazioni e tipologie complesse e originali²⁷¹: le grandi aule absidate²⁷² erano il luogo dei ricevimenti più formali all'interno della casa. La configurazione degli edifici fu modificata proprio per permetterne l'edificazione, spesso (ma non sempre, ove lo spazio fosse sufficiente) a discapito di *triclinia* e *tablina*²⁷³. Non compaiono però attestazioni di esse nella *Forma Urbis* severiana di inizio III sec., quindi rappresentano uno sviluppo architettonico successivo.

Un altro segno di novità del IV sec. è la comparsa delle strutture ecclesiastiche, in particolare i c.d. *tituli*, cioè dei complessi edilizi al contempo culturali e amministrativi, che derivavano dall'insieme costituito dagli edifici privati in cui i fedeli cristiani si riunivano, dalle relative pertinenze e dalle altre proprietà e rendite di sostegno; questi diedero un notevole impulso alla

²⁶⁷ Cfr. Packer 1968-1969, 132-134, Ippoliti 2015, 192-193.

²⁶⁸ Guidobaldi 1986.

²⁶⁹ Cfr. Jones 1974, 747-53.

²⁷⁰ Su questo punto v. l'App. A s.v. οἰκία.

²⁷¹ Guidobaldi 1993, 73.

²⁷² Per le grandi aule absidate cfr. Ellis 1991, 120-125 e Ellis 2004, 39-43.

²⁷³ Sulle absidi tardoantiche, che sostituirono nelle funzioni i *triclinia* e i *tablina*, cfr. Duval 1984, 457-460 e Guidobaldi 1986 tavv. 1-4. Va notato che nei papiri di IV sec. aumenta il mercato locativo di aule absidate; cfr. l'App. A.

Chiesa, ormai non più perseguitata, nel suo sviluppo urbano. I *tituli* prendevano spesso il nome del donatario che aveva conferito loro i beni immobiliari in cui sorgevano. Essi non sono immediatamente distinguibili a livello topografico e urbanistico da una dimora qualsiasi, sia perché originariamente non vi fu una cultura architettonica specificatamente cristiana, proprio a causa del fatto che le prime comunità utilizzarono immobili privati per i loro incontri e celebrazioni e non costruzioni *ad hoc*²⁷⁴, sia poiché essi non erano necessariamente contigui a una basilica²⁷⁵.

Soltanto il *titulus Damasi*²⁷⁶ (nella seconda metà del secolo), con la *basilica Sancti Laurenti*, risulta senza incertezze una costruzione cristiana con un'estensione di tipo medio e rappresenta forse il punto di svolta di una tendenza architettonica²⁷⁷. Lo scenario mutò poco dopo, quando tra fine IV e inizio V sec. gli edifici basilicali assunsero forma e dimensioni canoniche²⁷⁸.

Oltre agli edifici destinati ai servizi religiosi, la Chiesa, nelle sue varie articolazioni, comincia a detenere un numero rilevante di immobili²⁷⁹ urbani passibili di sfruttamento patrimoniale²⁸⁰. Ovviamente con Costantino questa dinamica conobbe una notevole accelerazione, parallela alla crescita di prestigio politico della Chiesa. Oltre a numerosi beni rustici disseminati per la penisola italica, la Sicilia, l'Africa e il resto dell'impero, anche diversi immobili urbani divennero cespiti per il sostentamento del clero.

Nel V sec. lo sviluppo domestico, con annesse conversioni di ambienti, sembra diventare più contenuto²⁸¹, forse perché ormai la città si era adattata alla differente domanda di locazioni e non furono richieste ulteriori residenze di lusso; continuò invece il fenomeno degli abusivismi edilizi a danno della proprietà pubblica: è emblematica in tal senso la possibilità, concessa da

²⁷⁴ Pietri 1976, 90-96 e 569-573.

²⁷⁵ Non è un caso, infatti, se il *Liber Pontificalis* distingue sempre la basilica dal *titulus* e specifica i casi in cui i due edifici coesistono, cioè quando si istituisce un *titulus* in una basilica o quando si costruisce una basilica nel *titulus*.

²⁷⁶ Cfr. *infra*.

²⁷⁷ Saxer 1989, 989.

²⁷⁸ Di nostro interesse per le finalità di questo lavoro, il *titulus Vestinae*, per cui v. *infra*.

²⁷⁹ Per le proprietà della Chiesa di Roma rimane fondamentale Pietri 1976.

²⁸⁰ Il rescritto di Gallieno, riportato da Eus. *Hist. Eccl.* 7.13, che prescriveva la restituzione ai vescovi dei luoghi di culto sequestrati in seguito agli editti di Valeriano, sarebbe il primo riconoscimento pubblico delle proprietà ecclesiastiche. Sulla stessa scia l'editto di Galerio del 311 (Lact. *De mort. Pers.* 1.34.1-5) e quello di Massimo Daia del 313 (Eus. *Hist. Eccl.* 9.10). Per gli aspetti storico-economici della lista dei fondi del *Liber Pontificalis* cfr. Pietri 1978 e Vera 2003. Per l'utilizzo delle rendite ecclesiastiche a fini di assistenza ai bisognosi cfr. Corbo 2006, 157-213.

²⁸¹ Guidobaldi 1993, 80.

Teodorico al *patricius* Albinus all'inizio del VI sec., di poter appropriarsi della *Porticus Absidata* nel Foro di Traiano al fine di espandere la propria residenza²⁸².

1.2. Le locazioni nel *Liber Pontificalis*²⁸³

Il *Liber Pontificalis* è una raccolta di biografie, composte da diversi autori, di pontefici in due volumi, da S. Pietro a Pio II (1458-1464). Comprende, soprattutto per i primi secoli, notizie di cui non abbiamo altra fonte. Importanti informazioni sono fornite dal cosiddetto *libellus* delle donazioni costantiniane²⁸⁴, un documento di cancelleria probabilmente di epoca costantiniana²⁸⁵, poi introdotto nella redazione del *Liber Pontificalis* nella sezione della *Vita Sylvestri*²⁸⁶. Il *libellus* doveva provenire dagli archivi imperiali, poiché contiene notizie riguardanti le diocesi di Albano, Ostia, Capua e Napoli, nonché la menzione di interventi urbanistici nella città di Napoli, in cui il Papa non era coinvolto in alcun modo (sia le diocesi *extra Urbem* che le questioni di opere pubbliche non erano di competenza papale)²⁸⁷. Tracce dell'inserzione sono presenti sia nella ripetizione delle ordinazioni celebrate dal Pontefice (*LP* 34, 8 e 34) che in alcune donazioni al *titulus Equitii*²⁸⁸. La collazione dei vari documenti componenti il *libellus* avvenne probabilmente presso la corte papale sotto il pontificato di Vigilio (537-555)²⁸⁹, quando il *Liber Pontificalis* ottenne la forma che in cui è stato tramandato ad opera di un redattore del VI sec. L'ordine seguito negli elenchi fino a papa Ilario (461-468) rispecchierebbe quindi una prassi amministrativa comune delle cancellerie imperiali e pontificie²⁹⁰: lo schema consueto delle notizie riportate nelle vite del *Liber Pontificalis* è costituito dalle notizie biografiche sul pontefice, dall'elenco delle donazioni²⁹¹

²⁸² Cassiod. *Variae* IV.30. Bisogna comunque ricordare che già dalla metà del V era tollerato l'invasione, la demolizione o il riuso degli edifici pubblici per ingrandire o restaurare le abitazioni private, quando una legge di Maggioriano (*de aedificiis publicis*, del 458) tentò di arginare tali abusi, e in particolare anche l'appropriazione privata di aree pubbliche. Sul punto cfr. il capitolo V.4.

²⁸³ Da qui in avanti *LP*. L'edizione di riferimento con ampio commento rimane Duchesne 1886; in questa sede si segue il testo di Geertman 2001-2002 (poi ristampato in Geertman 2004), nonché le sue convenzioni grafiche: sono in maiuscolo le istituzioni donatarie e tra parentesi graffe le aggiunte posteriori al libretto. Dopo ogni istituzione ecclesiastica è riportato un grafico riepilogativo riguardante le sue rendite.

²⁸⁴ Il nucleo costitutivo del *libellus* è composto dai paragrafi 9-32 della *vita Sylvestri*. Il primo a identificare questo documento recepito è stato Duchesne (1886, CLII-CLIV e n. 84); sono seguiti diversi contributi sul *libellus*: Piganiol 1931, 112; Alföldi 1969, 130 n. 17; Pietri 1978, 318-321; quindi più recentemente Geertman 2004 e Maiuro 2007, con ulteriori studi sullo *stemma codicum*, e da ultimo Liverani 2019. Le divagazioni storiografiche presenti in questa sezione sarebbero dovute a un redattore del VI sec. (Liverani 2019, 170-171).

²⁸⁵ Per la datazione cfr. Duchesne 1886, CLIII-CLVIII; Liverani 2019, 176-177 e 181-182. Per una datazione più bassa Davis 1999, XXXII e Caseau 2007, 77-87. Per una cronologia del *libellus* cfr. Maiuro 2007, 240-243.

²⁸⁶ Duchesne 1886, XXXIV-CLXIII, spec. CLIII.

²⁸⁷ Maiuro 2007, 235-236 e Liverani 2019, 170.

²⁸⁸ Cfr. *infra*.

²⁸⁹ Maiuro 2007, 236-237.

²⁹⁰ Liverani 2019, 182.

²⁹¹ Per un'analisi più dettagliata dell'elenco delle donazioni cfr. Liverani 2019, 184-185.

composto da vasi, dotazioni liturgiche e cespiti²⁹² per finanziare *tituli* o le basiliche elencati in ordine geografico, seguiti dalle ordinazioni operate dal pontefice.

In alcuni casi entrano nel patrimonio una serie di proprietà per lascito (*e.g.* per il Battistero Lateranense la *massa Festi* e per la Basilica di S. Pietro le *possessiones Sibylles, Timialica, Agapi e Hybromii*), confisca o per *vindicatio* di beni vacanti o caduchi (*e.g.* per S. Pietro la *possessio Euthymy*)²⁹³. Queste proprietà immobiliari²⁹⁴, delle quali è riportato il precedente proprietario²⁹⁵, erano nella disponibilità privata dell'imperatore²⁹⁶, il quale le regalava alla chiesa. Le altre invece erano frutto di donativi²⁹⁷. I beni di cui non è stata segnata la provenienza dovevano essere proprietà registrate ab origine in liste di cui non ci è giunta notizia²⁹⁸.

Proprio in quanto cespiti atti a finanziare il *titulus* o la basilica, i fondi immobiliari, rustici e urbani, non sono valutati per il loro valore di mercato, bensì per il valore che producono²⁹⁹, verisimilmente annualmente: il verbo utilizzato è infatti *praestare* e, per quanto riguarda gli edifici residenziali, fa riferimento sicuramente a uno sfruttamento patrimoniale locativo.

È interessante rilevare la percentuale, non trascurabile, dei redditi provenienti dalla locazione di edifici urbani: essi, che attraverso vari donativi costituirono la dote delle nuove chiese, sembrano essere state disposti nelle vicinanze di queste ultime; si potrebbe supporre dunque che ciò rispecchi un preesistente raggruppamento dei patrimoni dei donatori³⁰⁰ su base topografica.

1.2.1 Silvestro I (314-335): il *Titulus Equitii*

Silvestro istituì una chiesa titolare (cioè un luogo di culto dotato anche di cespiti per il suo sostentamento), il *Titulus Equitii*³⁰¹, in un edificio di proprietà del presbitero Equizio, il quale

²⁹² Sulla denominazione delle proprietà nell'elenco in rapporto alla rendita in solidi cfr. Cracco Ruggini 1995, 562-563; Vera 1999, 999-1002.

²⁹³ Maiuro 2007, 243-252.

²⁹⁴ Sul punto cfr. Delmaire 1989, 634 e Marazzi 1998, 25-35.

²⁹⁵ Per Maiuro 2007, 245-246, le otto proprietà di cui è riportata l'origine sarebbero state registrate da una lista indipendente dalle altre e poi confluite in un documento imperiale dell'archivio delle *sacrae largitiones*, la cui copia sarebbe stata usata del primo redattore del nucleo del *LP* presso l'archivio pontificio.

²⁹⁶ Sulla complessa questione del rapporto tra imperatore e *res* imperiali cfr. Lo Cascio 2000, 97-150.

²⁹⁷ Per Liverani 2019, 179-180, esse erano delle 'donazioni private indirette', in quanto i donatori privati, per ottenere un vantaggio spirituale nei confronti della Chiesa e uno politico nei confronti dell'imperatore, affidavano tali beni all'autorità, affinché quest'ultima poi li destinasse a istituzioni religiose; in questo modo sarebbero ricadute nella categoria dello *ius sacrum* (cfr. Gai *Inst.* 2.5: *sacrum quidem solum existimatur, quod ex auctoritate populi Romani consecratum est*). Sul punto cfr. Voekl 1964, 25.

²⁹⁸ E probabilmente acquisite alle proprietà imperiali nei secoli precedenti a Costantino; cfr. Maiuro 2007, 244 e 247-249.

²⁹⁹ Talvolta per i fondi rustici sono indicati anche i beni in natura prodotti.

³⁰⁰ Marazzi 1995, 161.

³⁰¹ Forse da ricondurre al *Titulus Silvestri* (*LTUR* II, s.v. *Esquiliae* età tardo antica); per Davis 2010, XXX è S. Martino ai Monti. L'argomento è complesso e la discussione sulla identità o differenza tra *titulus Equitii* e *titulus*

quasi sicuramente fu anche cofinanziatore dell'iniziativa, visto che il *titulus* porta il suo nome³⁰².

*Hic [Silvester] fecit³⁰³ in urbe Roma ecclesiam in praedium cuiusdam presbiteri sui, qui cognominabatur Equitius, quem titulum Romanum constituit, iuxta³⁰⁴ termas Domitianas³⁰⁵, qui usque in hodiernum diem appellatur TITULUS EQUITII, [...]
Donavit autem³⁰⁶:
[...]
fundum³⁰⁷ Valerianum, territorio Sabinense, qui praestat solidos LXXX;
fundum Statianum, territorio Sabinense, qui praest. sol. LV;
fundum Duas casas, territorio Sabinense, qui praest. sol. XL;
fundum Percilianum, territorio Sabinense, qui praest. sol. XX;
fundum Corbianum, territorio Corano, qui praest. sol. LX;
domum in urbe **cum balneum**, in Sicinini regione, qui praest. sol. LXXXV;
hortum intra urbem Romam, in regione Ad duo amantes, praest. sol. XV;
domum in regione Orfea, intra urbe, qui praest. sol. LVIII et tremissium³⁰⁸.*

LP I, 34.3

Per una rendita totale di 413 solidi (e 1 *tremissis*), oltre alle dotazioni liturgiche³⁰⁹. Di questa rendita la percentuale rappresentata dagli immobili urbani è tutt'altro che irrilevante: circa il

Silvestri non è ancora chiusa (Serra 1999); ad ogni modo l'elenco delle donazioni del *titulus Silvestri* (LP I 34.33) si chiude con una formula che riprende il *titulus Equitii: obtulit et omnia necessaria titulo Equiti*.

³⁰² Geertman 2004, 172 n. 4.

³⁰³ Non nel senso di 'edificare', ma di 'istituire'.

³⁰⁴ Nel LP l'uso di *in* e di *iuxta*, corrisponde al significato letterale di 'nel, dentro, nell'ambito' per la prima preposizione e di 'vicino, accanto', ma con una distanza variabile, per la seconda, mentre *ad* è usato per esprimere una stretta aderenza (Verrando 1985, 1042).

³⁰⁵ Da intendersi come *Thermae Traiani*; nella tarda antichità la loro fondazione fu erroneamente attribuita a Domiziano cfr. *LTUR* V s.v. *Thermae Traiani*.

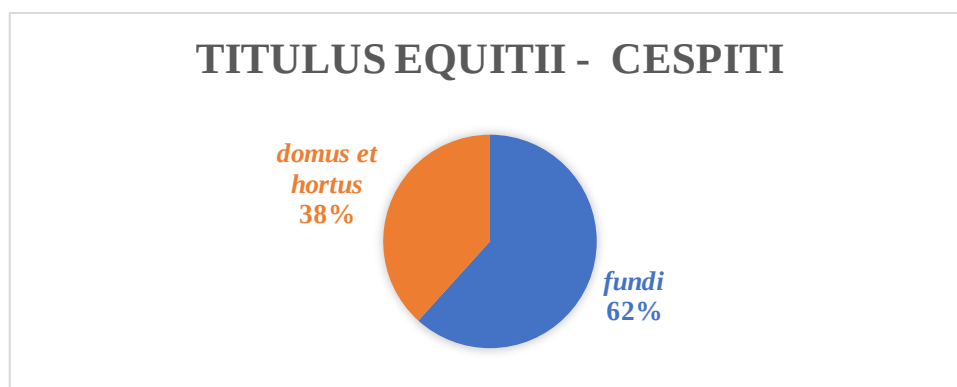
³⁰⁶ L'*autem* è presente in quanto il donatore dell'oggetto precedente era Costantino, non il Pontefice. Quasi sicuramente i fondi immobiliari erano un regalo dell'imperatore (cfr. LP I 34.33), ma l'autore ascrive tutto all'intervento di Silvestro I (cfr. Geertman 2004, 172, n. 5).

³⁰⁷ Il termine *fundus* indica un'unità economica, spesso coincidente con una particella catastale (cfr. De Neeve 1984). Per la terminologia dei beni immobili agricoli presenti nel LP cfr. Maiuro 2007, 238-242.

³⁰⁸ Il tremisse, sottomultiplo divisionale del *solidus*, fu coniato solo dopo il 383. La presenza nella vita di Silvestro (314-335) è stata interpretata come un'interpolazione successiva. È poco verisimile che su più di cento donazioni costantiniane espresse in solidi ve ne sia una in frazioni; sarebbe al limite più agevole pensare a un errore nella tradizione. Più verisimile, tuttavia, visto che le altre occorrenze del tremisse si trovano in donazioni private, è che tali cifre siano dovute a una revisione di rendita e che derivano da una fonte archivistica differente rispetto al *libellus* imperiale (e quindi successiva al 383), la quale forse è da ascrivere al riordino delle finanze e al trasferimento dell'amministrazione dei titoli al vescovo di Roma, avvenuto sotto papa Gelasio (492-496). Cfr. Vera 2003; Maiuro 2007, 236-237 e Liverani 2019, 177. Per Pietri 1978, 312 n. 15, il riordino avvenne alla fine del pontificato di Damaso (366-384).

³⁰⁹ Omesse nella citazione; il peso totale di esse è di 65 libbre d'argento e 2 d'oro, senza contare i candelabri, conosciuti solo per la quantità, e i calici, di cui non è indicato il materiale (me verisimilmente in oro o in argento cfr. Davis 2010, 107).

34% (158 solidi e un tremissis); a ciò occorre aggiungere il fatto che il fondo più redditizio, il Valeriano in Sabina, fornisce un'entrata quasi pari alla *domus* nella zona di *Sicininum*³¹⁰.



1.2.2. Il Battistero di San Giovanni

Costantino donò un numero elevato di proprietà fortemente redditizie al Battistero di S. Giovanni³¹¹:

9. *Huius temporibus fecit Constantinus aug. basilicas istas quas et ornavit: BASILICAM CONSTANTINIANAM, ubi posuit ista dona:[...]*

13. **FONTEM SANCTUM**, [...]³¹²

14. *Donum sancto fonti:*

*massa*³¹³ *Festi*³¹⁴, *praepositi sacri cubiculi, quem donavit Augustus Constantinus, territorio Penestrino, praest. sol. CCC;*

massa Gaba, territorio Gabinense, praest. sol. CCII;

massa Pictas, territorio supradicto, praest. sol. CCV;

massa Statiliana, territorio Corano, praest. sol. CCC;

massa intra Sicilia Taurana, territorio Paramnense, praest. sol. D;

intra urbe Roma domos vel horrea, praest. sol. MM CCC;

fundum Bassi, praest. sol. CXX;

massa Laninas, territorio Cartiolano, praest. sol. CC;

fundum Caculas, territorio Nomentano, praest. sol. L;

massa Statiana, territorio Sabinense, praest. sol. CCCL;

massa Murinas, territorio Appiano Albanense, praest. sol. CCC;

massa Virginis, territorio Corano, praest. sol. CC;

transmarina:

intra partes Africae:

³¹⁰ Probabilmente sull'Esquilino nella *Regio V*, dove sorge oggi S. Maria Maggiore; v. *LTUR IV* s.v. *Sicinenses*. Per Lugli, *Fontes III* 263, 68-72 è invece posta nella *Regio IV*.

³¹¹ I donativi al Battistero di San Giovanni appaiono eccessivi per il mantenimento di quel solo edificio e delle sue funzioni, anche alla luce del fatto che i battesimi solenni all'epoca erano celebrati esclusivamente nella notte di Pasqua. Più probabilmente essi erano destinati alla diocesi e al Palazzo Laterano, la cui costruzione dovette cominciare poco dopo. Per Pietri 1976, 8, le donazioni costantiniane al complesso Lateranense sono precedenti al 324, mentre quelle alle altre chiese (cfr. *infra*) seguenti.

³¹² Segue la lista dei beni liturgici.

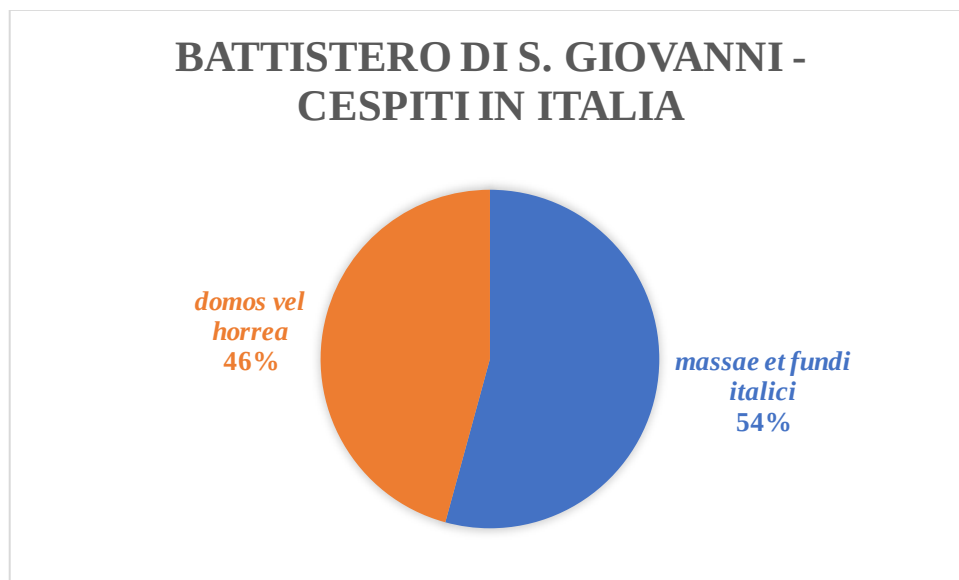
³¹³ La massa è un'unità di gestione e non un'unità catastale (cfr. Vera 1999).

³¹⁴ Forse sulla *via Lavicana*; cfr. Duchesne 1986, 192 n. 47.

massa Iuncis, territorio Mucario, praest. sol. DCCC;
massa Capsis, territorio Capsitano, praest. sol. DC;
massa Varia Sardana, territorio Mimnense, praest. sol. D;
massa Camaras, territorio Cryptalupi, praest. sol. CCCCv;
massa Numas, territorio Numidia, praest. sol. DCL;
massa Sulphorata, territorio Numidia, praest. sol. DCCXX;
massa Walzari oliaria, territorio Numidia, praest. sol. DCCCX;
in Grecias:
massa Cefalina, praest. sol. D;
in Mengaulum:
massa Amazon, praest. sol. CCXXII.

LP I, 34.9 e 13-14

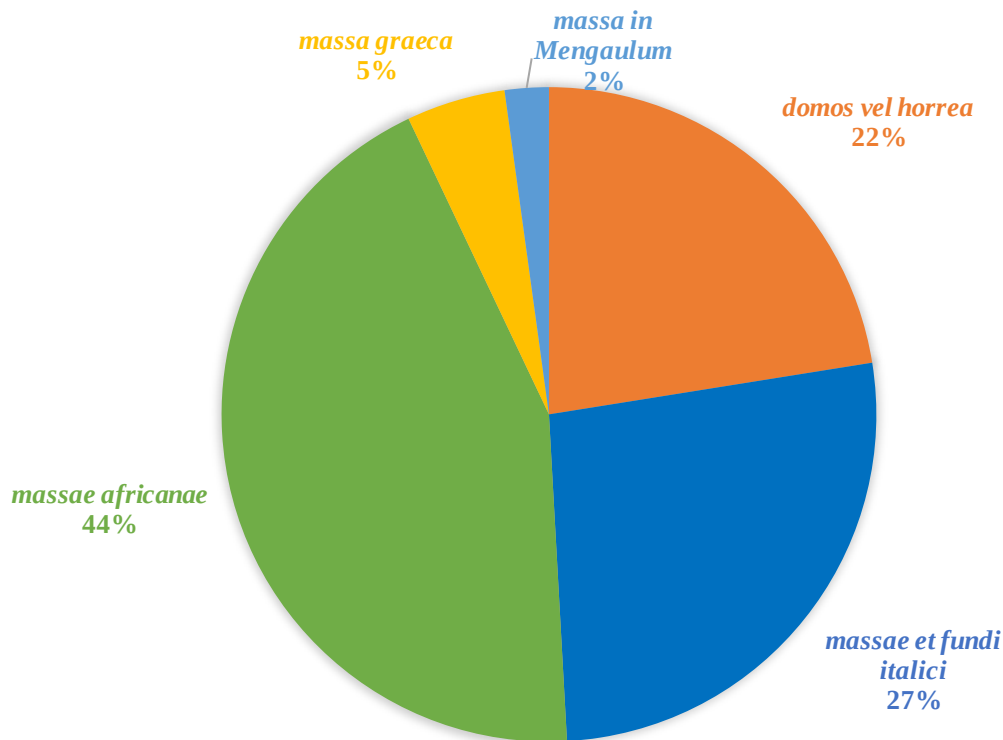
La dotazione del Battistero risultava di 97 *librae* d'oro e 830 di argento, senza contare il rivestimento argenteo del battistero di porfido, il cui peso era di 3008 *librae*³¹⁵. I fondi nella penisola fornivano una rendita di 2727 solidi, paragonabile a quella prodotta da case e *horrea* all'interno della città di Roma (2300), di cui purtroppo non sappiamo di più, né in termini di ripartizione tra le due tipologie immobiliari urbane né in termini di unità. Oltre a questi vanno aggiunti i guadagni derivanti dai territori al di fuori della penisola (5207 solidi da Africa, Grecia e Malta³¹⁶). Gli immobili urbani fruttavano quindi il 22,4% del totale.



³¹⁵ Riferimenti tralasciati nel testo.

³¹⁶ Se è corretta l'identificazione con Gozo del toponimo *Mengaulum*; al riguardo cfr. Duchesne 1886, 193 n. 60; Voelkl 1957, 90; Brown 1975, 76 e n. 46; Cassia 2008, 150 e n. 46.

BATTISTERO DI S. GIOVANNI - CESPITI



1.2.3. La Basilica di San Pietro Apostolo

Anche per quanto riguarda i cespiti per il finanziamento della Basilica di S. Pietro abbiamo informazioni rilevanti:

16. *Eodem tempore Augustus Constantinus fecit BASILICAM BEATO PETRO APOSTOLO in templum Apollinis*³¹⁷ [...]
 18. *Fecit autem [...]*³¹⁸
 19. *Item in reditum, donum quod obtulit Constantinus Augustus beato Petro apostolo per diocesem Orientis: in civitate Antiochia*³¹⁹;
domus Datiani³²⁰, praest. sol. CCXL;
domuncula in Caene³²¹, praest. sol. XX et tremissium;
cellae in Afrodisia, praest. sol. XX;
balneum in Ceraseas, praest. sol. XLII;
pistrinum ubi supra, praest. sol. XXIII;

³¹⁷ Su questo toponimo cfr. Duchesne 1886, 193 n. 61 e Liverani 2003.

³¹⁸ Segue la lista dei beni liturgici.

³¹⁹ Sugli edifici seguenti cfr. il §4.3 del presente capitolo.

³²⁰ Si tratterebbe di una proprietà appartenuta a Censorius Datianus, console nel 358, il quale, nonostante le sue umili origini, era già stato *notarius* in gioventù alla corte di Costantino in virtù delle sue capacità stenografiche (cfr. Pietri 1976, I, 83 n. 3; Liverani 2014, 491-492; Brandeburg 2017, 11-12 e Liverani 2019, 177). Per Censorius Datianus cfr. *RE* IV.2 (1901), cc. 226-227 (O. Seek) e *PLRE* I, 243-244 s.v. *Datianus* 1.

³²¹ Si tratta del quartiere Καὶνή.

propina ubi supra, praest. sol. X;
hortum Maronis, praest. sol. X;
hortum ubi supra, praest. sol. XI;
 sub civitatem Antiochiam:
 possessio Sybilles, donata Augusto, praest. sol. CCCXXII, charta decadas CL,
 aromata lib. CC, oleum nardinum lib. CC, balsamum lib. XXXV;
 sub ciuitatem Alexandriam:
 possessio Timialica, donata Augusto Constantino ab Ambrosio, praest. sol.
 DCXX, charta decadas CCC, oleum nardinum lib. CCC, balsamum lib. LX,
 aromata lib. CL, storace Isaurica lib. L;
 possessio Euthymi caduci, praest. sol. D, charta decadas LXX;
 per Aegyptum, sub ciuitatem Armenia³²²;
 possessio Agapi³²³, quod donavit Augusto Constantino;
 possessio Passinopolimse, praest. sol. DCCC, charta decadas CCCC, piper
 medemnos L³²⁴, crocum lib. C, storace lib. CL, aromata cassia lib. CC, oleu
 nardinu lib. CCC, balsamu lib. C, linu saccus C, cariophylu lib. CL, oleu Cypriu
 lib. C, papyru racanas mundas M;
 possessio quod donavit Constantino Aug. Hybromius, praest. sol. CCCCL,
 chartas decadas CC, aromata cassia lib. L, oleum nardinum lib. CC, balsamum
 lib. L;
 in provincia Euftratense, sub civitate Cyro:
 possessio Armanazon, praest. sol. CCCLXXX;
 possessio Obariae, praest. sol. CCLX.

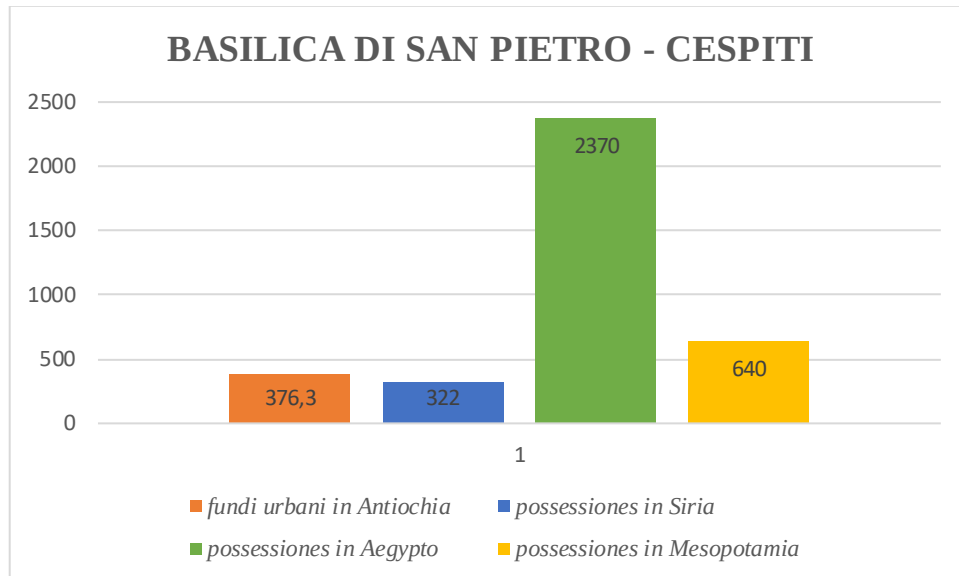
LP I.34.16-20

La *domus Datiani*, che nell'elenco precede numerosi lasciti all'imperatore, probabilmente era un dono a sua volta: la notazione *donata Augusto* deve esser caduta nella tradizione manoscritta. Tutti i beni immobiliari di S. Pietro sono nella *pars Orientis*; in particolare è da notare che i fondi urbani di S. Pietro fossero tutti ad Antiochia e nessuno a Roma: forse questo era legato al fatto che l'area del *Vaticanus* non era ancora particolarmente edificata all'epoca. Vi possiamo rintracciare una residenza sicuramente prestigiosa (la casa di *Datianus*), vista la rendita, oltre ad alcune soluzioni abitative notevolmente più piccole, fino ad arrivare alle stanze (*cellae*). Oltre a queste, i consueti *balneum*, *pistrinum*, *hortum* e una *propina* (*taberna*). Sebbene notevolmente inferiori rispetto alle rendite agricole (soprattutto provenienti dall'Egitto), i ricavi derivanti dai fondi urbani erano tutt'altro che irrilevanti.

³²² Nome probabilmente compromesso dalla tradizione; cfr. Duchesne 1886, CXLIX e n. 1. A mio avviso potrebbe trattarsi di Narmouthis o Hermonthis.

³²³ Di cui manca la rendita, caduta forse nella tradizione manoscritta oppure già assente nella lista in cui questo bene era registrato; cfr. Maiuro 2007, 246-247.

³²⁴ Probabilmente *medemnos* è una lettura errata dell'abbreviazione per *modios*: 50 *modii* corrispondono a 436,5 litri, 50 *medemni* invece a 2620 litri, quantità eccessiva per una rendita annuale.



Si è ritenuto opportuno non rappresentare i cespiti col grafico a torta, in quanto uno dei dati è mancante, quindi non si può rappresentare il totale.

1.2.4. Il titulus Damasi

Papa Damaso (366-384) istituì il *titulus Damasi*³²⁵, che portava il suo nome:

Hic constituit titulum in urbe Roma basilicam quem IPSE CONSTRUXIT, ubi et donavit:

[...]

domus in circuitu basilicae, praest. sol. CLV;

possessio Papirana, territorio Ferentino, cum adiacentibus adtiguīs, praest. sol. CXX et tremissium;

possessio Antonianam, territorio Casino, praest. sol. CIII;

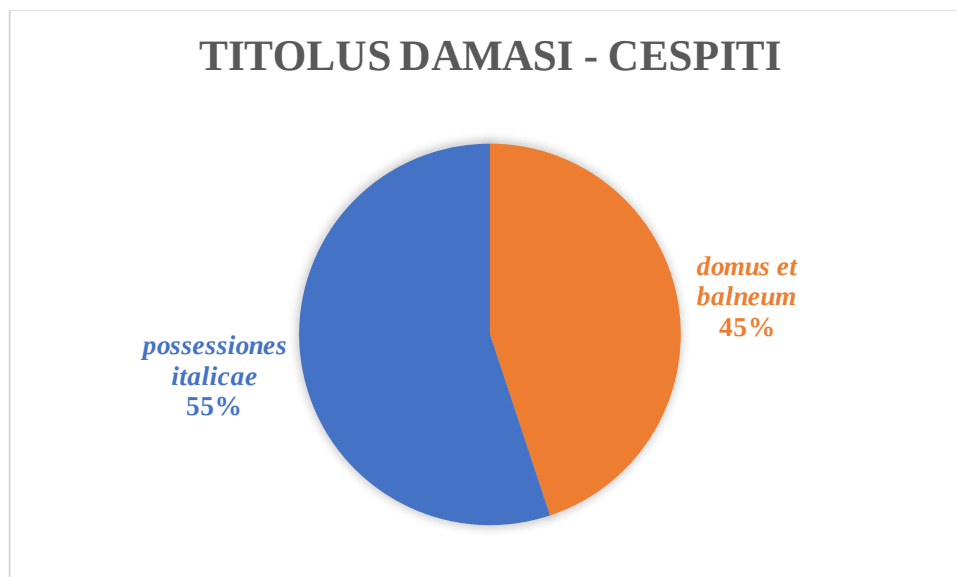
*balneum iuxta titulum*³²⁶, *praest. sol. XXVII.*

LP I.39.4

Il *titulus* aveva quasi entrate pari dai possedimenti agricoli e dagli edifici urbani.

³²⁵ Il *titulus Damasi* è menzionato nella signature presbiteriale del Concilio Romano del 499 cfr. Duchesne 1886, 214 n. 16.

³²⁶ Il redattore comprende sia delle case vicino alla basilica sia un bagno vicino al titolo: se non è una svista, si distinguono un edificio ecclesiale (*basilica*) e un edificio amministrativo e presbiteriale (*titulus*).



1.2.5. Il titulus Vestinae

Innocenzo (401-417), consacrò la basilica dedicata ai Santi Gervasio e Protasio, edificata grazie alla munificenza della matrona Vestina.

3. *Eodem tempore dedicavit basilicam sanctorum Gervasi et Protasi³²⁷ ex devotione cuiusdam inlustri feminae Vestinae, laborantibus presbiteris Ursicino et Leopardo et diacono Liviano. Quae femina suprascripta testamenti paginam sic ordinavit ut basilica sanctorum martyrum ex ornamentis et margaritis construeretur, venditis iustis extimationibus et constructam usque ad perfectum basilicam, in quo loco beatissimus Innocentius ex delegatione inlustri feminae Vestinae titulum³²⁸ Romanum*

4. *constituit et in eodem dominico optulit: [...]*³²⁹

6. **domus** iuxta basilica Libiana³³⁰, praest. sol. LXXXV et tremissium;
balneum in eodem loco, iuxta templum Mamuri, praest. sol. XXXII;
domus in clivum Salutis balneata³³¹, praest. sol. LXXVII et tremissium;
 possessio Sorras, territorio Clusino, praest. sol. LXXI et tremissium;
 possessio Corbianum, territorio Clusino, praest., sol. LXXVIII;
 possessio Fundanensis, territorio Fundano, cum adiacentibus adtiguus XV, praest. sol. CLXXXI et tremissium;
 possessio Figlinas, territorio Casinate, praest. sol. LVI1I et tremissium;
 possessio Amandini, quod donavit inlustri feminae Vestinae consubrinae suae, territorio Vegentano, praest. sol. XLVI et tremissium;
 possessio Antonianum, territorio Lodiano, praest. sol. LXII;
domus Emeriti, in clivum Mamurtini³³², intra urbe Roma, iuxta basilicam, praest. sol. LXII;
domus in clivum Patrici arbitrata³³³;

³²⁷ Oggi S. Vitale, tra il Quirinale e il Viminale.

³²⁸ *Titulus* menzionato nelle signature del concilio romano del 499.

³²⁹ Nel passo segue la dotazione liturgica.

³³⁰ Probabilmente Libiana è il nome della domus (*domus Libiana iuxta basilicam*).

³³¹ Cioè fornita di un bagno.

³³² Cfr. Geertman 2004, 130-131.

domus iuxta basilicam, in vicum Longum, quae cognominatur ad Lacum, praest. sol. LXXXII;

domus ad cathedra lapidea Floriana, praest. sol. LVIII;

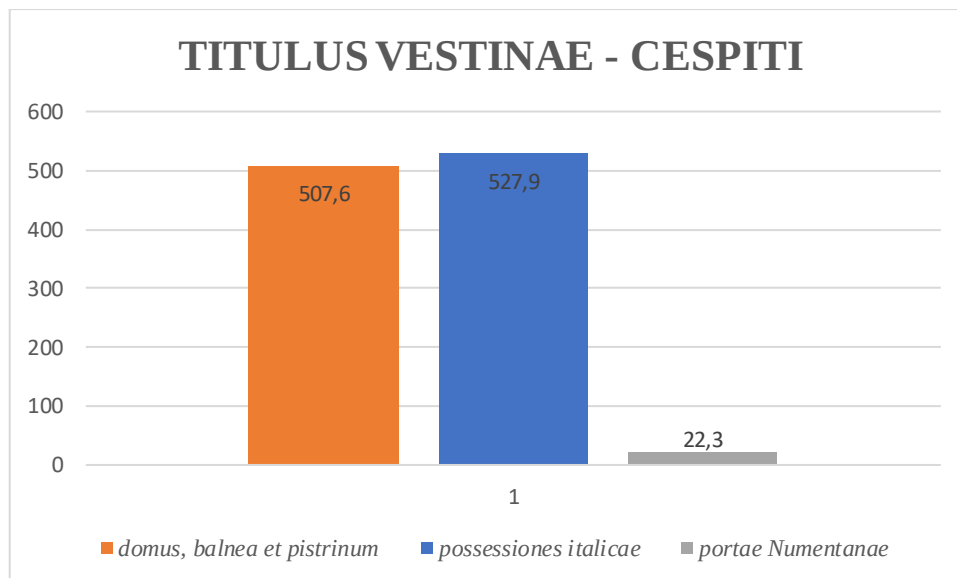
pistrinum in vico Longum, qui cognominatur Castoriani, praest. sol. LXI;

balneum in vicum Longum, qui cognominatur Templus, praest. sol. XL;

siliquas III, uncias III³³⁴, portae Numentanae, praest. sol. XXII et tremissium.

LP I.42.3-6

Il patrimonio di Vestina destinato a questo *titulus* è notevole: più di 1057 solidi, senza calcolare la *domus in clivum Patrici*; per fare un confronto, il *titulus Damasi*, istituito pochi decenni prima, aveva una rendita di meno metà in solidi (405) e in entrambi i casi il 50% circa dei cespiti, di cui abbiamo notizia, era costituita da immobili urbani; senza contare la corposa differenza della dotazione liturgica, che per la fondazione della matrona ammonta a più del doppio. Il confronto è ancora più interessante se fatto con la dotazione di S. Maria Maggiore³³⁵, che peraltro è una basilica maggiore. Secondo l'avviso di chi scrive, è probabile che l'erezione del *titulus* abbia preceduto il sacco di Alarico del 410.



Si è ritenuto opportuno non rappresentare i cespiti col grafico a torta, in quanto uno dei dati è mancante quindi non si può rappresentare il totale.

³³³ Cioè di valore ancora da valutare al tempo del conferimento.

³³⁴ Per Mommsen *siliquas* e *uncias* sarebbero le frazioni della voce precedente (il *balneum*). Tale affermazione è improbabile sia perché le *unciae* non sono attestate in nessun altro passo, a differenza del *tremissium*, ripetutamente presente (cfr. Geertman 2004, 200 n. 101), sia perché non sono in ordine decrescente (in questo caso le *unciae* dovrebbero precedere le *siliquae*). Più affidabile l'interpretazione di Duchesne (1886, 223 n. 15) per il quale sono quote dei proventi del pedaggio della porta Nomentana ($3/24 + 3/12 = 3/8$). Presso ogni porta si riscuoteva questa imposta indiretta, raccolta da un ufficio non gestito dall'autorità pubblica o cittadina, ma da privati organizzati in società di *mancipes*.

³³⁵ Cfr. *infra*.

1.2.6. Santa Maria Maggiore

Sisto III (432-440) fa edificare l'ultima delle quattro basiliche maggiori della tarda antichità³³⁶. Non sorprende che il mutato contesto storico del V sec. inoltrato preveda dei cespiti minori per questa chiesa.

3. *Hic fecit BASILICAM SANCTAE MARIAE, quae ab antiquis Liberii cognominabatur, iuxta macellum Libiae, ubi et obtulit hoc:*

[...]

possessio Scauriana, territorio Gazitano, praest. omnia inibi cum adiacentibus adtiguas sol. CCCXII et tremissium;

possessio Marmorata, territorio Penestrino, praest. sol. XCII;

possessio Celeris, territorio Afilano, praest. sol. CXI et tremissium;

domus Palmati, *intra urbem Romam, iuxta inibi basilicae cum balneum et pistrinum*, praest. sol. CLIII, siliquas III;

domus Claudii, *in Sicininum*³³⁷, praest. sol. CIII;

[...]

*cenacula*³³⁸ *a regiae gradorum adherentes basilicae vel quidquid intrinsecus esse videtur.*

LP I.46.3

Nel caso di S. Maria Maggiore, nonostante che fossero solo due le *domus* da locare, delle quali la prima fornita anche di *balneum* e *pistrinum* (probabilmente oggetto di locatarî finali diversi)³³⁹, la somma di denaro fornita singolarmente era comunque non irrisoria, segno del livello delle due residenze. Probabilmente i *cenacula* alla fine dell'elenco non erano da intendersi come destinati alla locazione, ma a disposizione del clero officiante di S. Maria Maggiore³⁴⁰.

Se il 33% delle rendite deriva da fondi urbani, è per un totale di 258 solidi ca., di gran lunga inferiore a quanto visto precedentemente: le notizie così scarne sulle *domus* non permettono riflessioni ulteriori (non abbiamo informazioni sulla grandezza, sulle decorazioni e solo sommariamente sulla dislocazione urbana), tuttavia è lecito paragonare questi cespiti con

³³⁶ Escludendo ovviamente il totale rifacimento cinquecentesco di S. Pietro.

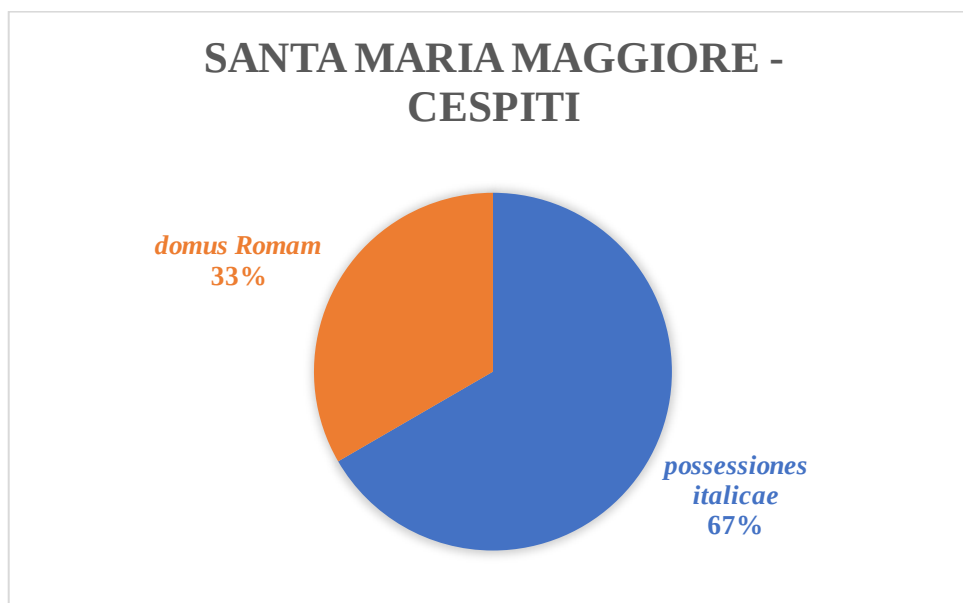
³³⁷ *Sicininum* era anche il nome della chiesa, fondata da papa Liberio (352-366) prima che Sisto III la ricostruisse come S. Maria Maggiore (Duchesne 1886, 188 n. 11 e 209 n. 18).

³³⁸ Si tratta probabilmente di edifici adiacenti alla scalinata che conduce a uno dei portali della basilica (Duchesne 1886, 235 n. 7).

³³⁹ Per una situazione analoga cfr. *CIL* IV, 113619.

³⁴⁰ Contra Vera 1986, 270 n. 163, per il quale i suddetti *cenacula* andrebbero conteggiati nei profitti della basilica. La formula utilizzata, la mancanza di rendita, la disposizione nel testo (separata dagli altri immobili e postposta ad alcuni arredi ecclesiastici) nonché la collocazione spaziale (contigua alle scale della basilica e interna a essa: *a regiae gradorum adherentes basilicae vel quidquid intrinsecus*) farebbero propendere per escluderne la locazione.

quelli delle altre basiliche maggiori³⁴¹, che solo un secolo prima, grazie alla generosità di Costantino, erano di gran lunga più cospicui.



1.3 Il contratto di locazione nella *Collectio Canonum*

La *Collectio canonum*³⁴² del Cardinale Deusdedit è una compilazione dell'XI sec. di formulari giuridici dedicata al Papa Vittore III. In particolare, il libro III, intitolato *de rebus ecclesiae*, riporta numerosi contratti di locazione³⁴³, dei quali solo il can. 138 riguarda un immobile urbano, mentre le altre formule presenti nella *Collectio Canonum* fanno riferimento a fondi rustici (*massae, fundi*, etc.) talvolta con le residenze annesse. Le locazioni ivi testimoniate avevano per lo più come termine quello dei 29 anni; una delle clausole spesso contenute prevedeva che non fossero mai questionati i diritti di proprietà della Chiesa, soprattutto in virtù dell'ulteriore clausola della *melioratio*: essa prevedeva che le spese sostenute per il miglioramento dell'immobile non potessero essere ripetute al locatario e ai suoi eredi³⁴⁴, ciò anche in virtù del costo costante della pigione per un periodo di tempo notevole. Data l'esplicita menzione di questa clausola, è da credere che almeno per gli immobili in ambito

³⁴¹ In solidi: 3708 per S. Pietro, 4070 per S. Paolo, 10234 per il solo battistero di S. Giovanni e 4390 per la Basilica.

³⁴² *Princeps* di P. Martinucci, Venezia 1869. Qui la *Collectio* è citata secondo la numerazione della edizione di Victor Wolf von Glanvell (Hrsg.): *Die Kanonessammlung des Kardinals Deusdedit, I. Die Kanonessammlung selbst*. Schöningh, Paderborn 1905.

³⁴³ Ai cann. 138, 139, 140 e 208-258.

³⁴⁴ I cann. III e XXV del *Codex canonum Ecclesiae Africanae* emanato dal Concilio di Cartagine del 418-419 (che recepisce il can. II del Concilio di Cartagine del 387 o del 390) estese il celibato anche ai suddiaconi: dovevano astenersi dai rapporti sessuali con le proprie mogli. Ovviamente ciò riguardava la vita dopo l'ordinazione. Sul punto cfr. Bruns 1839, 161-165. e Schaff, Wace 1900, 455.

urbano il problema dell'avanzamento di possibili diritti di superficie da parte del locatario si ponesse.

Il testo del contratto del 13 dicembre 625, riportato da Deusdedit, recita in proposito:

Honorius Gratoso³⁴⁵ subdiacono.

*Ne cuiquam labor ac diligentia, quam in rebus ecclesie adhibet, possit esse damnosa, ita disponendum est, ut illi suus labor sit utilis et detrimentum ecclesiastice res non agnoscant. Proinde **domum cum horto** suo posita in hac Urbe Roma iuxta thermas Diocletianas³⁴⁶ regione IV³⁴⁷ cum omnibus ad eam pertinentibus, tibi in **XXVIII annorum spatia ad unum auri solidum** persolvendum singulis quibusque annis rationibus ecclesiasticis pensionis nomine possidendam concedimus; nec te exinde eici vel augmentum pensionis illic constituimus imponendum. Ita sane ut reparatio eiusdem domus in cunctis utilitatibus studere sicut diligens paterfamilias debeas. Post vero **XXVIII annorum** curricula eadem domus cum orto suo ad ius Sancte Romane Ecclesie, cuius est proprietas, sine dubio revertatur, nec aliquid ex his, que in eius meliorationem expensa fuerint, vel a te vel tuis heredibus sit repetendi licentia; quia rationis ordo non sinit, ut rei meliorationis expensam repetat, qui in eadem pensione augmentum non recepit.*

Data idibus Decembris indictione XIII anno domini ill.

Deusdedit, CC 3.138

Il contratto prevedeva la locazione di una *domus cum horto* vicino alle terme di Diocleziano per una durata di lunga scadenza (29 anni) a un prezzo più che agevolato (1 solido l'anno) con il divieto di ricalcolo nel tempo, probabilmente in virtù del rapporto ecclesiastico vigente tra papa Onorio (625-638) e il suo suddiacono. Inoltre, era previsto che il locatario gestisse la casa con la diligenza del buon padre di famiglia. I conduttori di questi beni dovevano essere persone in grado di garantire solvibilità e una corretta gestione del bene. È chiaramente un caso isolato e non rappresentativo della realtà del VII sec.; tuttavia, se non ci permette di definire il mercato locativo dell'epoca, può testimoniare il tipo di accordi che il clero raggiungeva nella propria vita quotidiana per soddisfare le proprie necessità.

1.4 La formula 96 A del *Liber diurnus*

Il *Liber Diurnus Romanorum Pontificum*³⁴⁸, esemplato nel IX-X sec. ma contenente formule riconducibili al VI-VIII, fu utilizzato come formulario per la corrispondenza in uscita della

³⁴⁵ Grazioso, suddiacono della IV regione ecclesiastica di Roma, cfr. *PCBE* 2 s.v. *Gratosus* 3.

³⁴⁶ Le Terme di Diocleziano erano situate nella *VI regio Alta Semitam*, poi unita alla IV nella nuova organizzazione delle regioni ecclesiastiche in cui fu divisa Roma. Le *regiones* erano affidate ai *notarii*, ai subdiaconi e ai diaconi. Cfr. la mappa elaborata da Geertman 2004.

³⁴⁷ Nel codice è però riportata la regione Δ con lettera greca.

³⁴⁸ Per il *Liber diurnus* e la sua composizione cfr. ed. Hans Förster, *Liber Diurnus Romanorum Pontificum*, Berna 1958.

cancelleria pontificia. Tra le varie formule, nel codice Ambrosiano (Ambros. I 2 sup.) ve ne è una di enfiteusi fino alla terza generazione di una casa a Roma:

PRAECEPTUM TERTIO GENERE

*Talis episcopus servus servorum dei ill. tal. seu tal iugalis eorum filiis ac nepotibus. Quoties illa a nobis tribui sperantur quae rationi incunctanter conveniunt animo nos decet libenti concedere et petentium desideriis congruum impertire suffragium atque ideo quia postolastis a nobis quatenus **domum** in hac Roma ciuitate **positam** iuxta tal. **cum curte sua seu orto vineato** ex corpore patrimonii suburbani regionis tal. **prestantur tres auri solidi** atque fundum ill. positum via tal. miliario tal. ex corpore massae ill. patrimonio appiae **prestantur duo auri solidi**. omnia iuris sanctae Romae cui Deo auctore deseruimus ecclesiae. Vobis ad tenendum emissa preceptione concedere deberemus. Inclinati precibus vestris per huius precepti seriem **suprascriptam domum** seu fundum ill. cum omnibus eis generaliter et in integro pertinentibus ut superius continetur a presenti ill. indictione diebus vitae vestrae vobis concedimus detinendum. ita sane ut a vobis **singulis quibusque indictionibus pensionis nomen rationibus ecclesiasticis tres auri solidi** difficultate postposita persolvatur. omnemque quam indigent fabricam ac meliorationem seu defensionem indifferenter vos sine dubio procurantes efficiatur nullaue preterea ad dandam annuae pensionem a vobis mora proveniat. Sed ultro actionariis sanctae nostrae ecclesiae apto tempore persolvatur. Nam si aliter quod a vobis absit pervenerit de suprascripta fabrica ac melioratione vel defensione. necnon et persoluendam annuae pensionem. statuimus fore invalidam hanc nostram preceptionem. Post vero obitum nostrum sepius **dictam domum cum orto** seu fundo ill. ut superius leguntur ad ius sanctae nostrae ecclesiae cuius est proprietas in integro nihilominus revertatur.*

Liber Diurnus, 96 A

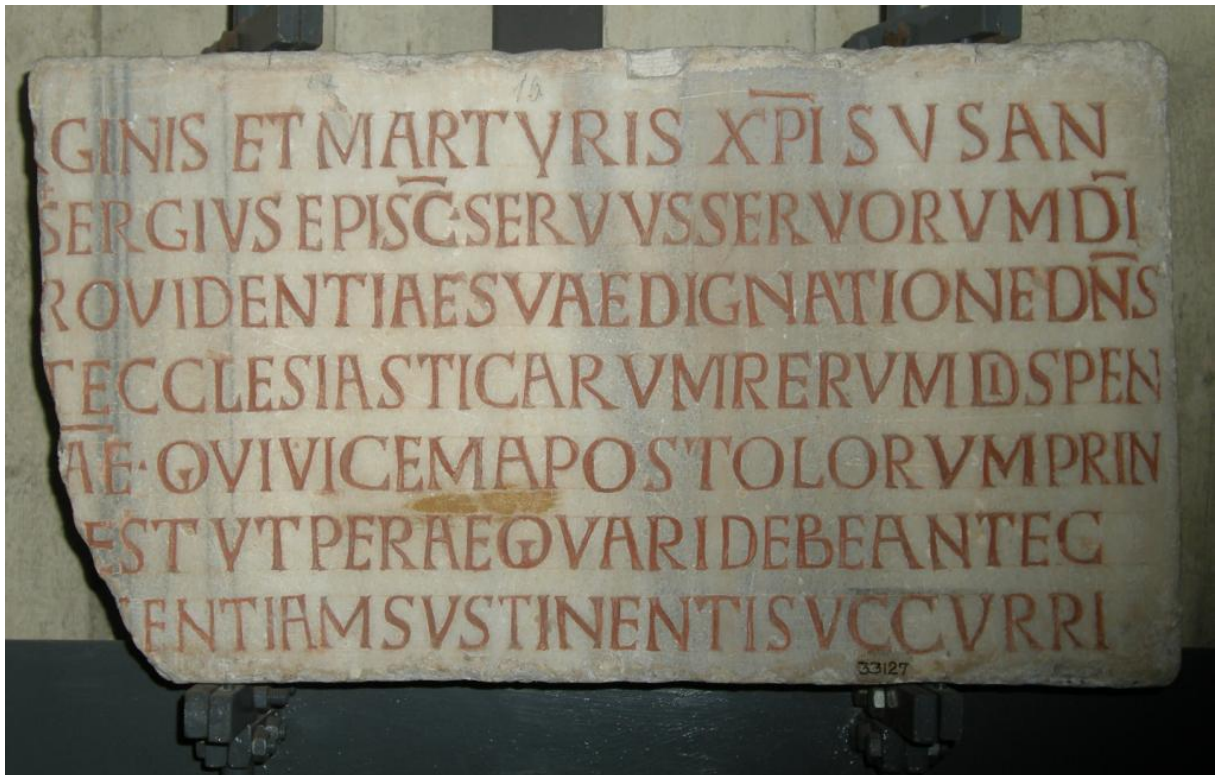
Questa formula rappresenta la prima testimonianza di una concessione a una coppia³⁴⁹ (gli *iugales*³⁵⁰) di un insieme di beni: una casa, un *cohors*, un orto coltivato a vigna e un fondo. L'ipotetica produzione agricola di queste coltivazioni avrebbe fornito 5 solidi, in cambio del quale la coppia e i loro discendenti per tutta la vita avrebbero dovuto versare 3 solidi annui, oltre a dover apportare diversi miglioramenti agli immobili. Qualora non fosse versata la pigione, sarebbero stati sottratti i fondi dalle ristrutturazioni, dai miglioramenti e dalla difesa. Dopo la terza generazione i beni sarebbero tornati nella piena disponibilità della Chiesa. Nonostante che sia una formula standard e non un contratto o un documento effettivo, va notato che si tratterebbe di una concessione a un canone più che agevolato e non proporzionato all'effettiva rendita: si tratterebbe quindi di una generosa concessione del pontefice e non di un accordo con un intermediario per la gestione dello sfruttamento patrimoniale dei beni.

³⁴⁹ Cfr. Di Carpegna Falconieri 2012, 92-93. Sulle donne come parti contraenti nelle locazioni agrarie cfr. Galetti 1991 43-47.

³⁵⁰ *Iugalis* all'accusativo plurale nella formula.

1.5 La donazione di Sergio I (MEC I, XII, 3 = EDB42904)

L'ultima testimonianza raccolta in ordine cronografico è la bolla³⁵¹ di Donazione di Sergio I³⁵² (687-701) a Giovanni, presbitero³⁵³ di S. Susanna³⁵⁴. L'epigrafe, oggi conservata solo nell'angolo superiore destro, è stata ricostruita da de Rossi³⁵⁵, per sua ammissione anche tramite congetture, quindi le integrazioni non sono certe.



MEC I, XII, 3 = EDB42904

Foto da Agostinelli 2012

1 ((crux)) dilectissimo filio Iohanni p̄(res)b̄(ytero) [tituli s(an)c(t)ae vi]rginis et martyris Christi
(: XPI) Susan-

nae et per eum eidem vene[rabili ecclesiae] Sergius episc̄(opus) servus servorum D̄(e)i [...]

20 [...] praedestinaverit [eidem titulo --- loca vel praedia --- quae inferius describuntur
deputamus ---]

[ex patrimonio Sabinensi fundum --- praestan]tem solidos tres fundo[s ---]

[---] via Numantina fund[um ---]

[---] fundū(m) Caesarianū(m) posit(um) v[ia]

³⁵¹ Testo e foto da Agostinelli 2012. Si ringraziano l'EDB e F. Pallocca per aver permesso di consultare l'opera.

³⁵² Sull'identificazione del Pontefice cfr. de Rossi 1870, 97-100 e LP. I.86.1.

³⁵³ Sottoscrittore del concilio romano del 745 con la dicitura *Iohannes archipresbyter tituli sanctae Susannae*.

³⁵⁴ Come d'altronde LP I, 86.13: [*Sergius*] *immobilia loca illic (sc. Basilice Sancte Susanne) condonavit*.

³⁵⁵ De Rossi 1870, 93-94.

24 [--- item ex patrimonio Tusciae fundum] Curtianū(m) fundū(m) Praeto[---]
 [--- territ]orio Nepesino omnes s̄(upra) s̄(crip) tō[s f]-
undos in integro item de p[atrimonio] Appiae fundū(m) Casulam [cum]
vineis et om[ni]b(us) ad eū(m) pertinentib(us) positū(m) in clivio Aricino ex [co]-
rpore mas[sa]e Ocranæ et de fundo Curtiano uncias III cū(m) [ca]-
sis et vineis [p]osīt(is) s̄(upra) s̄(crip) tā via sub campo barbarico pariter eti[am]
30 et alias III [u]ncias fundi Capitonis cū(m) casis et vineis seu or[a]-
torio s̄(an) c̄(t) ā[e] Faustinae posito via Latina miliār(io) pl(us) m̄(inus) XII iux[t]-
a massa M[a]rulis item ex patrimonio urbano intra hanc urb[em]
33 Romam dom[ū](m) et hortū(m) q̄(ui) ap̄(ellatur) q̄(uon) d̄(am) Catelli Siricarii in qua
mansit N[abi]-
ra vidua po[si]tū(m) in regione quarta praestantem solidū(m) unū(m) trian-
s confirm[an]tes et donationem quam Petrus subdiaconus s̄(an) c̄(t) āē n̄(ost) r̄[ae]
36 ecc̄(esi) āē in eadem ecc̄(esi) a s̄(an) c̄(t) āē martyris Susannae visus est op[tu]-
lis de po[rti]one domus iuris sui cū(m) horto vineato posito [in r]-
egione quarta prastantem solidū(m) unum item in regione q[uar]-
39 ta domū(m) et hortū(m) cata q̄(uon) d̄(am) Anniboniu(m) in qua mansit Cyr[iac]-
us macell[ar]ius praestantem solidū(m) unum trians hort[um]
vineatū(m) [iu]xta s̄(an) c̄(t) ām Susannam [que]m tenet Cyriacum [---]
42 aconat[---] s̄ prestante(m) sedec̄(m) [auri siliq]uas haec aut[em]
quae in eadem [e]cc̄lesia ex donis nutritoris n̄(ost) r̄[ae] [contulimus cura et pr]-
ovidenta p(res) b̄(yte) r̄[i qui] pro tempore a nobis vel [a successoribus nostris deput]-
45 atus ibidē(m) fu[erit] dispensanda statuimus [et eius rationibus addi]-
cenda nullo [modo] de clero s̄(an) c̄(t) āē n̄(ost) r̄[ae] ecc̄(esi) āē [cuiquam liceat quamc]-
umq(ue) dispositionē(m) de eisde(m) locis efficere [--- quae per huius]
umq(ue) dispositione (m) de eisde (m) locis efficere [--- quae per huius]
48 n̄(ost) r̄[ae] precep[ti] auc[toritate(m) de brevibus ecc̄(esi) āē [nostrae --- deleta cun]-
cta sint [...]

Nonostante l'estrema lacunosità del testo, è possibile ricostruirne la genesi e la disposizione patrimoniale. L'intervento del pontefice rispose alla necessità di sopperire alla mancanza di fondi del *titulus*, mancanza nota a Sergio I che, prima di salire al soglio pontificio, era stato prete titolare presso S. Susanna³⁵⁶. In virtù del principio di un'equa distribuzione dei beni tra le singole chiese fu doveroso fornire a S. Susanna rendite sufficienti al suo culto (ll.1-19).

Si tratta di un testo particolarmente interessante e importante in quanto, insieme a poche altre iscrizioni note, fornisce delle indicazioni sul potere dei pontefici in relazione all'amministrazione e disposizione dei beni della Chiesa³⁵⁷.

La prima parte è dedicata ad aspetti burocratici, ma da l. 22 comincia l'elenco dei fondi assegnati alla chiesa di S. Susanna. Si può risalire ai nomi delle nuove possessioni solo da l. 26, in quanto la parte precedente è lacunosa; nella sezione dove ci aspetteremmo i fondi rustici, solamente di uno (l.21, secondo de Rossi in Sabina, ma senza conferme) è nota la rendita (3 solidi).

³⁵⁶ LP. I.86.1.

³⁵⁷ Cfr. sul punto Agostinelli 2012.

Per quanto attiene l'oggetto di questa ricerca, sono attestate tre *domus cum horto*, che forniscono complessivamente 3,3 solidi, e un ulteriore *hortus* messo a vigna, per una rendita di 16 *siliquae* (ca. 0,656 solidi), tutti nella regione ecclesiastica IV. Il Pontefice fa trasferire questi possedimenti a S. Susanna dispensandoli da qualsiasi canone (ll. 43-46) anche per il futuro, anzi facendoli cancellare dai propri registri (l. 48). Purtroppo, queste testimonianze per il VII sec. sono isolate e non permettono di ricostruire un quadro più dettagliato; inoltre l'epigrafe è troppo frammentaria per avere idea della dotazione totale di S. Susanna (che potrebbe anche essere stata estremamente cospicua). Tuttavia, non sembra casuale che i pochi dati a nostra disposizione restituiscano una situazione di gran lunga più misera di quanto visto nelle epoche precedenti: i fondi urbani fornivano complessivamente 4 solidi ca., nonostante fossero descritti³⁵⁸ come *domus con hortu* e non come soluzioni abitative più modeste (*cenacula, cellae* etc.), che peraltro si trovavano tutti nella ex *regio VI Alta Semita*, un'area tra i colli Quirinale e Viminale non di poco conto. È vero che questi cespiti erano un'aggiunta a quanto già posseduto da questa chiesa, ma, se quelli già presenti non erano sufficienti, possiamo immaginare che fossero comunque rendite in linea con quelle ivi descritte. Anche i fondi rustici sono ben distanti dal restituire un profitto in linea con quanto visto con altre fondazioni ecclesiastiche.

Lo scenario presentato da tali fonti nella Roma della tarda antichità mostra alcuni fattori già noti, ma ne mette in luce le particolarità.

In primo luogo, a partire da IV sec. notiamo il progressivo arricchimento di alcuni immobili, che da edifici multipiano diventano residenze prestigiose, notevolmente più sontuose e quindi destinate a fasce sociali nettamente più elevate, rispetto a quelle medio basse. Se da una parte questo può essere interpretato come un segnale della diminuzione della popolazione, che aveva a disposizione meno unità abitative, ciò non indica necessariamente che la decrescita sia stata maggiore di qualche decina di migliaia di persone³⁵⁹, almeno fino a tutto il V sec., incluso il periodo successivo al sacco gotico del 410 e a quello vandalico del 455.

In secundis vediamo l'ingresso in scena della Chiesa, nelle sue varie articolazioni, nel mercato locativo della città. Oltre ai summenzionati problemi di inquadramento giuridico dei *tituli*³⁶⁰, si trattò di un agente economico che non agì ispirandosi solo allo scopo remunerativo: infatti, mentre i *tituli* e le basiliche, per evidenti motivi, avevano bisogno di entrate adeguate al proprio sostentamento, tali da essere proprietari anche i sontuose dimore da locare, il

³⁵⁸ Sebbene siano assenti, come di consueto, specifiche ulteriori come dimensioni o decorazioni.

³⁵⁹ Lo Cascio 1997, 76.

³⁶⁰ Cfr. §1.1 del presente capitolo.

Pontefice poteva accordare a chierici e fedeli delle residenze a prezzi più che calmierati, per benignità e per non disperdere il patrimonio ecclesiastico nelle tasche di altri privati. Al contempo le chiese gestirono un patrimonio immobiliare urbano di tutto rispetto, ponendosi probabilmente allo stesso livello di altri privati, anche per la varietà dell'offerta.

Inoltre, pur nella parzialità dei dati in nostro possesso, possiamo notare come le donazioni costantiniane corrispondessero a diverse decine³⁶¹ di libbre d'oro per le basiliche maggiori. Tentando di cogliere una tendenza, le rendite delle basiliche erano più corpose nel IV sec., meno nel V, mentre quelle dei *tituli* rimasero più costanti (escluso ovviamente il *titulus Vestinae*); nel VII sec. i cespiti di cui poteva disporre una chiesa minore erano nettamente inferiori.

Stupisce infine l'assenza di testimonianze di locazioni di immobili urbani da parte dell'aristocrazia senatoria romana, se si escludono le poche tracce esplicite rintracciabili nel *Liber Pontificalis* sulle provenienze delle case locate: le proprietà di Vestina per il suo *titulus*³⁶² quelle di Claudio e *Palmatus* per S. Maria Maggiore³⁶³. Neanche l'epistolario simmachiano restituisce purtroppo informazioni al riguardo³⁶⁴, nonostante che le fonti su locazioni di edifici di proprietà in età repubblicana e per i primi secoli dell'impero fossero numerose³⁶⁵: ovviamente non si può e non si deve escludere una continuità nel mercato locativo, che aveva comunque fornito una quota assolutamente rilevante della ricchezza dei senatori romani nel periodo precedente.

³⁶¹ Una rendita che è comunque distante da quelle della nobiltà romana tramandate dal famoso passo di Olimpiodoro (Olymp., *Fr.* 44 (*FHG*, IV, 67-68) = Phot., *Bibl. Cod.* 80 ed. Henry 185-186).

³⁶² *LP* I.42.6.

³⁶³ *LP* I.46.3.

³⁶⁴ Come già aveva notato Vera (1986, 268-271).

³⁶⁵ Su tutti cfr. Frier 1977, Frier 1978 e Frier 1980.

2. GLI ASPETTI ABITATIVI A COSTANTINOPOLI

Nel 324, dopo la riunificazione della *pars Occidentis* e della *pars Orientis* sotto un unico imperatore, l'antica città di *Byzantium* fu scelta come nuova capitale dell'Impero Romano. L'11 maggio 330 fu fondata con una cerimonia solenne da Costantino e in quell'occasione fu ribattezzata Νέα Ῥώμη³⁶⁶.

Per stimolare l'edilizia e gli investimenti privati da parte della nobiltà romana, Costantino promise numerose elargizioni di terre nelle province Asiana e Pontica ai molti patrizi che si trasferirono a Costantinopoli e che avrebbero formato il nucleo iniziale del nuovo senato costantinopolitano³⁶⁷.

Per incentivare invece la crescita della *plebs* urbana, nel 332 Costantino decretò pubbliche distribuzioni di grano ai cittadini, come già accadeva a Roma³⁶⁸. L'imperatore dotò anche la città di una nuova cinta muraria³⁶⁹, visto che le sia le mura originarie di Bisanzio (VII sec.) che quelle Severiane³⁷⁰ non erano più sufficienti a contenere lo sviluppo della città. Nel 359 fu istituita la magistratura dell'ἑπαρχος τῆς πόλεως, analoga al *praefectus urbi* romano, mentre nel 368 la città fu arricchita di una fornitura idrica, l'acquedotto di Valente, completato nel 368 ma iniziato sotto gli imperatori precedenti. Nel 413-414 Teodosio II costruì le fortificazioni note come Mura Teodosiane alte 18 metri, che non sarebbero state violate se non due volte durante la storia millenaria della città³⁷¹. Teodosio ed Elia Eudocia nel 425 fondarono inoltre una Scuola, il Πανδιδακτήριον τῆς Μαγναύρας, per insegnamenti superiori di ambito umanistico e scientifico. Pochi anni dopo, nel 465 il centro urbano fu devastato dal peggiore incendio tra i molti subiti nella sua storia, che ne ridusse in cenere quasi la metà. Ciononostante, come città più grande e più ricca d'Europa a partire dalla metà del V sec. e come centro di cultura e di educazione del bacino del Mediterraneo, Costantinopoli divenne conosciuta con titoli prestigiosi come Βασιλεύουσα, Μεγαλόπολις, fino a divenire ἡ Πόλις per antonomasia, come era accaduto per *Urbs* in riferimento a Roma³⁷². Giustiniano (527-565) attuò diverse opere pubbliche, descritte con toni quasi agiografici nel I libro del *De Aedificiis* di Procopio, ma durante il suo regno dovette affrontare

³⁶⁶ Cfr. Dagron 1984, 13-47.

³⁶⁷ Socrates *Hist. Eccl.* 2.13; cfr. Bury 1968, 74.

³⁶⁸ Bury 1968, 74.

³⁶⁹ Edificate a partire dal 324 e concluse sotto Costanzo II (337-361); cfr. Janin 1964, 263.

³⁷⁰ Edificate durante il regno di Settimio Severo (193-211).

³⁷¹ Con la conquista latina durante la IV crociata nel 1204 e con la caduta ad opera degli Ottomani nel 1453.

³⁷² Harris 2007, 5.

anche il maggiore sommovimento politico della città, la Rivolta c.d. di Nika (532)³⁷³ nonché la peste poi nota come giustiniana (541-542)³⁷⁴. Durante la Rivolta fu bruciata la basilica teodosiana di Ἀγία Σοφία³⁷⁵ e Giustiniano colse l'occasione per edificare una basilica estremamente elaborata, che fu dedicata nel 537. Costantinopoli, sorta in un'area ad elevata sismicità, ha subito danni ad opera di diversi terremoti nella sua storia: tra i più gravi si segnalano quelli del 553 e 557 che provocarono il crollo della cupola di Ἀγία Σοφία³⁷⁶.

2.1 Le fonti

Sebbene forniscano uno sguardo sulle case d'*élite*, le fonti scritte non ci dicono molto sulle abitazioni di basso rango nella Costantinopoli bizantina. Tuttavia, è certo che la Costantinopoli tardoantica o protobizantina (IV-VII secolo)³⁷⁷ contenesse edifici multipiano plurifamiliari alti fino a cinque livelli, come avveniva parallelamente a Roma ed Ostia; c'erano strade in cui tali edifici erano costruiti molto vicini tra loro (una distanza di 2-3 m), il che suggerisce l'esistenza di uno schema di vicoli stretti tra di loro, proprio come nella prima Roma imperiale³⁷⁸.

Una parte rilevante della città del V secolo era fittamente edificata, soprattutto nell'area all'interno delle mura Costantiniane, esclusa ovviamente l'area delle residenze imperiali³⁷⁹; in particolare una delle aree a maggiore vocazione residenziale era quella tra la *Chalkoprateia* e le Mura Costantiniane, dove dovevano collocarsi edifici multipiano³⁸⁰ e αὐλαί³⁸¹; al centro di

³⁷³ Per la rivolta cfr. *infra*.

³⁷⁴ Per la quale cfr. Sarris 2002, 169-182.

³⁷⁵ Che a sua volta era sorta al posto di una precedente basilica costantiniana.

³⁷⁶ Per la storia di Costantinopoli si rinvia a Dagron 1984: 13-47 per la Bisanzio precostantinopolitana e l'opera di Costantino; 119-190 per l'istituzione del Senato e la formazione dell'*élite* senatoria; 213-239 per l'ἐπαρχὸς τῆς πόλεως. Si rinvia altresì a Janin 1964 per gli aspetti di sviluppo urbano: 9-20 per la Bisanzio precostantinopolitana; 21-42 per le innovazioni di Costantino, Teodosio e Giustiniano.

³⁷⁷ Ci si rifà qui alla periodizzazione di Ostrogorsky 1963.

³⁷⁸ Kuban 1996, 163-166 e Dagron 1984, 528, nonché Berger 1994, 377-378 e 382-383 (la cui ricostruzione planimetrica di Costantinopoli è stata però contestata da Dark 2004, 100-107, a sua volta criticato da Cosentino 2018, 2-4).

³⁷⁹ Berger 1997, 353 e 382-383.

³⁸⁰ Gregorio di Nazianzo (*de vita sua* 5.1332-1333) durante una processione del novembre del 380 nota che gli abitanti di Costantinopoli lo guardano passare affacciandosi dai secondi o dai terzi piani; probabilmente la processione era sulla Μέση, la strada principale, e in un periodo in cui la spinta demografica era ancora contenuta (cfr. Dagron 1984, 529).

³⁸¹ Socrates (*Hist. Eccl.* 6.23) ci testimonia un edificio a più piani nel 408, quando Arcadio visitò l'οἰκίσκος (cappella) edificato nel luogo del martirio di S. Acacio nel 303 o 306. All'inizio del V sec. il luogo era conosciuto come οἶκος Καρύα, e descritto come μέγιστος: intorno alla corte comune in cui si trovava l'albero del supplizio (ἔστι γὰρ ἐν τῇ αὐλῇ τοῦ οἴκου δένδρον καροία) era sorto un edificio a più piani. La presenza dell'imperatore provocò un enorme afflusso di folla, tale da far crollare l'abitato, fortunatamente senza vittime. Socrates, tuttavia, sostiene che la folla si fosse messa al seguito di Arcadio mentre andava via, lasciando completamente vuoto l'edificio, che era crollato in quel momento senza causare morti proprio grazie alla

questa zona dovevano trovarsi invece molte dimore delle fasce sociali più elevate, per quanto le residenze più ricche fossero disposte in tutti i quartieri³⁸².

Come le altre grandi città dell'antichità, non esisteva infatti una divisione spaziale assoluta tra residenze di alto e basso livello, per la quale la distribuzione abitativa era statica; anzi, abitazioni ricche e povere si alternavano nelle stesse vie³⁸³.

È quindi possibile solo tangenzialmente riconoscere i concentramenti residenziali; è invece impossibile identificare qualunque struttura domestica di fascia media o bassa risalente alla prima età bizantina, probabilmente a causa dei metodi di scavo impiegati nei siti costantinopolitani. La maggior parte delle missioni ha scavato fino ai muri di mattoni o di pietra degli edifici dell'ultima fase della media età bizantina (XI-XII secc.), oppure è arrivata ai siti solo dopo che i muri di mattoni o di pietra bizantini sono stati messi a nudo da lavori di costruzione della città contemporanea³⁸⁴.

La natura delle abitazioni è dunque oggetto di congetture. Se, come indicato *supra*, è probabile che lo sviluppo sia stato dominato da residenze unifamiliari di lusso, le abitazioni di individui o famiglie con reddito medio o basso erano presenti e dotate nelle vicinanze di tutti i servizi per la vita quotidiana offerti dalla città: fontane, terme ed edifici in cui si distribuiva il pane.

2.2 I bagni di Zeusippo

Una costituzione del 424 di Teodosio II indirizzata all'eparca di Costantinopoli Severino³⁸⁵ stabilisce che le rendite delle locazioni delle case e delle botteghe costruite nei portici dei bagni di Zeusippo³⁸⁶ nella medesima città fossero spesi per la costruzione di nuove finestre, la riparazione dei tetti e per il mantenimento dei suddetti bagni:

Theodos. A. Severino pu.

Quia plurimae domus cum officinis suis in porticibus Zeuxippi esse memorantur, reditus memoratorum locorum pro quantitate, quae placuit, ad praebenda luminaria et aedificia ac tecta reparanda regiae huius urbis lavacro sine aliqua iubemus excusatione conferri. Dat. V id. Ian. Victore V. C. cons.

C.Th. 15.1.52 (424 Ian. 9) = C.I. 8.11.19

preghiera dell'imperatore. Sul martirio e la venerazione di S. Acacio v. Janin 1969, 17-19 e Dagron 1984, 393-395.

³⁸² Magdalino 2000, 209-226 e Dark 2004, 88.

³⁸³ Dark 2004, 89.

³⁸⁴ Dark 2004, 96 e n. 31; Bassett 2004, 32 e 256-258 n. 59. La speranza è che l'archeologia possa in futuro gettare maggior luce sull'architettura domestica (Dagron 1984, 528).

³⁸⁵ *PLRE* II, 1000 s.v. *Severinus* 2.

³⁸⁶ Cfr. Janin 1964, 161.

Da ciò possiamo desumere che i membri dell'aristocrazia senatoria (gli unici con la capacità economica necessaria) dovevano aver acquisito queste proprietà già anteriormente al 424, che fossero presenti delle misere abitazioni erette sotto ai portici di Costantinopoli e che queste fossero date in locazione, probabilmente in maniera analoga a quanto avveniva ad Antiochia³⁸⁷, a ad alcuni mercanti con le loro famiglie, che ne avevano bisogno: doveva trattarsi di semplici venditori al dettaglio che accettavano di vivere e lavorare nello stesso stabile. Sebbene tali baracche fossero *de iure* vietate (ma con un divieto presumibilmente poco rispettato), *de facto* probabilmente l'autorità imperiale poco poteva per arginarle, se non occasionalmente sgomberare e radere al suolo queste strutture fatiscenti.

Perlopiù esse erano date in locazione dai magistrati locali ed erano quindi produttive di una rendita per la città: demolirle significava perdere quest'ultima.

Si tratta verisimilmente di un contrasto tra autorità centrali e locali, in cui si scontrano l'interesse al decoro urbano (l'imperatore) e alla percezione della pigione (l'eparca).

In questo contesto le *domus cum officinis* delle terme di Zeusippo rappresentano una concessione; per quanto attiene ad esse, forse a causa del numero (*plurimae*), che ne rendeva problematico lo sgombero, o perché fornivano un'entrata non indifferente, Teodosio decise di permetterle, destinando le rendite al mantenimento dei bagni di Zeusippo, piuttosto che ordinare la loro distruzione: si tratta dell'unica deroga in tal senso di cui abbiamo notizia per Costantinopoli.

È da menzionare il fatto che i Bagni di Zeusippo bruciarono durante la Rivolta di Nika³⁸⁸: certamente la presenza delle baracche avrà contribuito al propagarsi dell'incendio attraverso l'edificio.

Qualche anno dopo Teodosio e Valentiniano III specificarono la questione, vietando tutte le costruzioni abusive nelle strade secondarie (*angiportus*) o sotto ai portici, a meno che esse non fossero autorizzate per rescritto imperiale. La costituzione del 439 indirizzata a Ciro³⁸⁹, ὁ ἑπαρχὸς τῆς πόλεως, ribadisce infatti l'importanza degli *iura* della città, alludendo probabilmente anche al decoro urbano:

Theodos./Valentin. AA. Cyro pu.

Qui sine auctoritate divini rescripti ad iudicium tuae celsitudinis destinandi angiportus integros vel partes suis domibus incluserint seu porticus usurparint, procul dubio iura pristina sacratissimae reddere civitati iubemus: multa auri quinquaginta librarum non defutura, si quis posthac in similem audaciam prodire temptaverit. a. 439 D. k. Nov. Theodosio A. XVII et Festo cons.

³⁸⁷ Cfr. il §4.2 del presente capitolo.

³⁸⁸ Cfr. Cedrenus, PG. CXXI 705 C e Janin 1964, 161.

³⁸⁹ PLRE II, 336-337 s.v. Fl. Taurus Seleucus Cyrus 7.

La multa comminata era di cinquanta libbre d'oro³⁹⁰. Questa somma difficilmente poteva essere pagata da un misero venditore al dettaglio o dall'inquilino consueto di queste abitazioni di fortuna, mentre tale importo conferma la composizione sociale degli eventuali trasgressori (cioè l'aristocrazia senatoria), che erano gli unici con una tale disponibilità economica³⁹¹.

Si trattava probabilmente di proprietari i cui edifici contenevano già botteghe aperte sui portici, istituti ecclesiastici, personalità legate all'aristocrazia senatoria e gli stessi membri della famiglia imperiale; l'estensione abusiva del loro *dominium* al porticato può consistere nel controllare, chiedendo una pigione, l'installazione di bancarelle temporanee, incentivate dall'attività delle botteghe regolari.

A ciò va aggiunto che il terreno, a Costantinopoli come altrove, era un bene scarso: l'area edificata e quella edificabile all'interno delle mura non erano infinite, quindi, in qualche modo, tutti gli spazi erano passibili di sfruttamento patrimoniale e quindi chi risiedeva in questi alloggi di fortuna, pur non avendo sicuramente la possibilità materiale di acquistare un immobile, non poteva avere un'entrata pari a zero o comunque inferiore al canone previsto per quei ripari³⁹². Si trattava quindi probabilmente della fascia sociale più bassa prima della povertà assoluta, dovendo conciliare esigenze abitative e lavorative nel medesimo luogo.

A questo punto è legittimo chiedersi come funzionasse questa locazione: l'autorità locale tollerava la possibilità di costruire (e.g. *C.Th.* 15.1.52 = *C.I.* 8.11.19 del 424 all'eparca di Costantinopoli o *C.I.* 11.70.1 al *comes* della *Provincia Euphratensis*) dietro pagamento di una pigione; dei privati con disponibilità economica (v. *supra*), agendo da intermediari, edificavano la costruzione; dei singoli prendevano in locazione questi locali. In particolare, per i portici, è sensato ritenere che i privati prendessero in locazione l'intero porticato di un edificio per poi dividerlo tra i vari inquilini, solitamente mercanti al dettaglio.

2.3 Le proprietà senatorie

Oltre ai bagni di Zeusippo, il tema delle locazioni immobiliari a Costantinopoli è stato abbastanza ignorato dalla letteratura: se ciò è dovuto alla scarsità delle fonti al riguardo, tuttavia un confronto con le altre realtà conosciute può aiutare a costruire per lo meno alcuni tratti del quadro dell'abitare in affitto nella Seconda Roma.

³⁹⁰ Sul punto cfr. anche Maragno 2020, 128 n. 119 e 131-132.

³⁹¹ Patlagean 1977, 60.

³⁹² Patlagean 1977, 57-58.

Sono state rinvenute solo due attestazioni sulle locazioni costantinopolitane.

La prima riguarda la disponibilità nel patrimonio di immobili urbani da mettere a rendita.

Molte famiglie senatorie, come quella della patrizia Olympia e delle principesse imperiali, tra le quali Pulcheria, disponevano di fortune immobiliari economicamente fruttifere di enorme consistenza.

Le proprietà urbane a Costantinopoli fornivano rendite consistenti, grazie all'affitto di *balnea*, *pistrina*, *tabernae* e abitazioni. Alcuni di questi fondi urbani erano abbastanza grandi da dare il nome dei loro proprietari a interi quartieri della città come le τὰ Μαρίνης nella Regio II³⁹³ e αἱ Πουλχεριαναί nella Regio XI³⁹⁴.

Oltre alle *domus* menzionate nella *Notitia Urbis Constantinopolitanae*³⁹⁵, abbiamo notizie di diverse proprietà delle principesse imperiali.

Nel 402 Galla Placidia è proprietaria di un'οἰκία a Costantinopoli³⁹⁶, una volta appartenuta ad Ablabius³⁹⁷, mentre Pulcheria e le sorelle Marina e Arcadia, figlie di Arcadio, avevano beni immobiliari nei suburbi e nelle province, maggiori anche di quelle di Olympia, concesse a loro dal padre o dal fratello e provenienti dalle proprietà imperiali³⁹⁸. Marina possedeva probabilmente due case ad Attaleia³⁹⁹, amministrate dal curatore Magnus⁴⁰⁰.

Pulcheria aveva, probabilmente dal 421-423, addirittura un *praepositus augustae* che ne amministrava le sostanze, Paulus⁴⁰¹, che Eudocia provò a prendere sotto di sé nel 441⁴⁰². Proprio per quanto riguarda Pulcheria, gli amministratori delle proprietà, i *conductores* delle fattorie e i commercianti che esercitavano umili mestieri all'interno delle proprietà urbane di questa si aspettavano un patrocino e una protezione dalla padrona, in virtù della sua filantropia⁴⁰³, tuttavia nel 418 Teodosio in una costituzione ordinò a Monaxius, prefetto al pretorio, che tale mecenatismo non comportasse esenzioni illegali dalla *collatio lustralis*,

³⁹³ Janin 1964, 385.

³⁹⁴ Janin 1964, 415.

³⁹⁵ Due di proprietà di Pulcheria (*Not. Urb. Const.* 232 e 238 ed. Seeck) e due di Arcadia (*Not. Urb. Const.* 237, 238 ed. Seeck) una di Marina (*Not. Urb. Const.* 230 ed. Seeck), più una di Galla Placidia (*Not. Urb. Const.* 230, 237 ed. Seeck) e una di Eudocia (*Not. Urb. Const.* 237 ed. Seeck). Per il significato di *domus* nella *Notitia Urbis Constantinopolitanae* cfr. Strube 1973, 121-123 e recentemente Cosentino 2018, 3-5. Cfr. anche *Chron. Pasch. a.* 396.

³⁹⁶ Synesius *Ep.* 61.

³⁹⁷ Presumibilmente il Prefetto al pretorio di Costantinopoli cfr. *PLRE* I,3-4 s.v. *Fl. Ablabius* 4. L'immobile può anche essere passato da Ablabio alle proprietà imperiali e quindi a Placidia prima della morte del padre Teodosio I (cfr. Holum 1989, 132 n.88).

³⁹⁸ Cfr. *C.Th.* 10.25 del 406.

³⁹⁹ *ASAA* 3 (1916-20) 20,12.

⁴⁰⁰ I beni di Marina mantennero tale denominazione anche dopo la sua morte e costituirono un insieme ben definito tra le proprietà imperiali (cfr. Gregoire 1922, 106 n° 308bis).

⁴⁰¹ *ACO* I.4.223-224; cfr. Holum 1989, 131.

⁴⁰² La *Not. Dig. Or.* 17.8 elenca il *tabularium dominarum augustarum*, probabilmente per un periodo intorno al 395 (cfr. Jones 1964b, 349-350; Holum 1989, 131 n. 85 e e Clemente 2022, 94-96).

⁴⁰³ Sozom. *Hist. Eccl.* 9.1; cfr. anche Holum 1989, 134.

l'imposta periodica sui commercianti, neanche se si trovassero nei domini di Pulcheria o delle altre sorelle⁴⁰⁴. L'esercizio del mecenatismo, anche se infruttuoso, suscitava la devozione di coloro che ne beneficiavano, ed erano in numero sufficiente per fare impressione in una città come Costantinopoli.

Dalla *Vita* di Olympia⁴⁰⁵ abbiamo invece la notizia di una donazione fatta da costei, che, ardendo d'amore divino (ἀναζωπυρήσασα ἐν αὐτῇ τὸν θεῖον ἔρωτα), decise, dopo aver preso i voti, di donare alla chiesa i suoi beni⁴⁰⁶.

Olympia (361-408)⁴⁰⁷, nota in seguito anche come S. Olympia di Nicomedia o Olympia la diaconessa, fu una ricca patrizia di Costantinopoli, nipote del prefetto al pretorio Ablabio e figlia del *comes* Seleuco, crebbe in un ambiente aristocratico, cristiano e culturalmente attivo⁴⁰⁸. Dopo essere convolata a nozze con Nebridio, nel 386 rimase vedova e con un patrimonio sconfinato, che sia l'Imperatore, che ne era parente, che l'arcivescovo temevano potesse essere dilapidato⁴⁰⁹; il primo, per non incorrere in questo rischio, volle costringerla a risposarsi, mentre il secondo tentò di far presa sulla *pietas* della donna. Teodosio, costretto ad allontanarsi dalla città per occuparsi dell'usurpatore Massimo, sottopose i beni della donna alla tutela del *praefectus urbi* Clementinos, nella speranza che ella si risposasse. Al suo ritorno nel 391, appurata l'impossibilità delle seconde nozze, Teodosio le restituì i beni che le erano stati sequestrati; Olympia riprese a spenderli per i poveri e in elargizioni a monache, a vescovi e a qualunque ecclesiastico di passaggio⁴¹⁰.

Per evitare questa carità disordinata e per rafforzare la Chiesa costantinopolitana, Nettario⁴¹¹, arcivescovo della città all'epoca, le suggerì di elargire, sulla scia dei primi discepoli⁴¹², alla chiesa una notevole quantità di metalli preziosi, numerosi fondi rustici nelle province e proprietà urbane:

Ἐπανελθὼν δὲ ὁ βασιλεὺς⁴¹³ ἀπὸ τοῦ πρὸς Μάξιμον πολέμου, προσέταξεν ἐξουσιᾶσαι τῶν πραγμάτων, ἀκούσας αὐτῆς τὸν τῆς ἀσκήσεως τόνον. Αὐτὴ δὲ

⁴⁰⁴ C.Th. 13.1.21 del 418: *nec si ad domum dominae ac venerabilis Augustae Pulcheriae germanae nostrae seu nobilissimarum sororum pietatis nostrae pertineat.*

⁴⁰⁵ *Princeps*: H. Delehay, *Vita sanctae Olympiadis et narratio Sergiae de eiusdem translatione*, *Analecta Bollandiana* 15 (1896), 409-423.

⁴⁰⁶ Per una decisione simile cfr. *Vita di Melania la Santa*, VL e VG 20-21.

⁴⁰⁷ PLRE I, 642-643 s.v. *Olympias* 2.

⁴⁰⁸ Cfr. Malingrey 1968, 15-18.

⁴⁰⁹ *Vita sanctae Olympiadis* 3.

⁴¹⁰ *Vita sanctae Olympiadis* 14; cfr. Dagron 1984, 501-503.

⁴¹¹ L'anonimo biografo fa riferimento agli insegnamenti di Giovanni Crisostomo, ma egli in realtà divenne Patriarca di Costantinopoli nel 398 e all'inizio del V sec. è datata la sua corrispondenza con Olympias; probabilmente con questo scambio epistolare l'anonimo autore della vita deve aver fatto confusione. Verisimilmente in questo passo il riferimento è a Nettario, arcivescovo fino al 397. *Contra* Dagron (1984, 503) che invece data l'episodio a dopo il 398, rendendo il riferimento al Crisostomo non anacronistico.

⁴¹² Act. 4.32-35.

⁴¹³ Teodosio I.

πάντα τὸν ἄπειρον ἐκεῖνον καὶ ἀμέτρητον πλοῦτον διασκορπίσασα πᾶσιν ἀπλῶς καὶ ἀδιακρίτως ἐπήρκεσε, [...]. Εὐθέως οὖν μετὰ τὸ ἀπολυθῆναι καὶ ἀποσφραγισθῆναι τὴν οὐσίαν αὐτῆς πᾶσαν ἀναζωπυρήσασα ἐν αὐτῇ τὸν θεῖον ἔρωτα καταφεύγει εἰς τὸν τῆς σωτηρίας λιμένα, εἰς τὴν ἀγίαν τοῦ Θεοῦ μεγάλην καθολικὴν καὶ ἀποστολικὴν ἐκκλησίαν τῆς βασιλίδος ταύτης πόλεως, [...] καὶ **δίδωσιν αὐτῷ⁴¹⁴ ὑπὲρ τῆς αὐτῆς ἀγίας ἐκκλησίας** [...] χρυσίου λίτρας μυρίας, ἀργυρίου λίτρας δισμυρίας καὶ πάσας τὰς προσηκούσας αὐτῇ ἀκινήτους κτήσεις, τὰς τε κατὰ τὴν Θράκην καὶ Γαλατίαν καὶ τὴν πρώτην Καππαδοκίαν καὶ Βιθυνίαν τὰς ἐπαρχίας διακειμένας, ἔτι γε μὴν καὶ **τὰς διαφερούσας αὐτῇ οἰκίας τὰς ἐν τῇ βασιλευούσῃ πόλει, τὴν τε πλησιάζουσαν τῇ ἀγιωτάτῃ μεγάλῃ ἐκκλησίᾳ τὴν ἐπιλεγομένην τῶν Ὀλυμπιάδος σὺν τοῦ τριβουναρίου καὶ τοῦ τελείου λοετροῦ καὶ πάντων τῶν παρακειμένων αὐτῷ οἰκημάτων καὶ τοῦ σιλιγναρίου τὴν τε πλησίον τοῦ δημοσίου λοετροῦ Κωνσταντιανῶν⁴¹⁵ ὑπάρχουσας αὐτῇ οἰκίαν, ἐν ᾗ καὶ κατέμενε, καὶ τὴν ἑτέραν δὲ αὐτῆς οἰκίαν τὴν ἐπονομαζομένην τῶν Εὐάνδρου καὶ τὰ προάστεια αὐτῆς πάντα.**

Vita sanctae Olympiadis 5

La Chiesa di Costantinopoli ottenne così la τῶν Ὀλυμπιάδος, il “quartiere” o “il dominio” (cioè l’insieme di più edifici)⁴¹⁶ di Olimpia”, con il τριβυνάριον⁴¹⁷, le terme, gli edifici adiacenti, il σιλιγνάριον⁴¹⁸, oltre alla τῶν Εὐάνδρου⁴¹⁹, alla casa in cui abitava e alle proprietà nei sobborghi. Se escludiamo la sua dimora abituale, è facile immaginare che gli altri immobili (di cui non ci è però dato il numero) siano passibili di sfruttamento patrimoniale. Anche la menzione del tribunale è rilevante, per quanto rimanga un’attestazione isolata per un edificio di questa tipologia.

La τῶν Ὀλυμπιάδος sarebbe diventato in seguito un monastero⁴²⁰, che ebbe come dotazione quindi gli edifici adiacenti (sicuramente *tabernae*, probabilmente anche edifici residenziali), le terme, il σιλιγνάριον; medesima destinazione ebbe la τῶν Εὐάνδρου. Come avvenne anche a Roma⁴²¹, le elargizioni dell’aristocrazia senatoria furono utilizzate per creare il primo consistente patrimonio della Chiesa nelle grandi città.

⁴¹⁴ Nettario o Giovanni Crisostomo (cfr. *supra*).

⁴¹⁵ Cfr. Janin 1964, 219-220 n° 15 e 372-373.

⁴¹⁶ Cfr. Janin 1969, 381.

⁴¹⁷ Nei mss. τριβυνάριον, a differenza del τριβυνάλιον che ci attenderemmo come calco del latino *tribunale*. Il cambio di suffisso potrebbe essere dovuto all’estensione del suffisso -άριον sotto l’influsso di -arium, a discapito di -άλιον. Il passaggio da ρ a λ è inoltre tipico del greco moderno (cfr. Bousquet 1906, 239 n. 1 e Jannaccone 1950, 55-58). È difficile cogliere il senso del temine: o tribuna o la βῆμα delle basiliche cristiane o un’aula di tribunale, imperiale o no, coperta o scoperta (per la tipologia di edificio cfr. Dyggve 1941).

⁴¹⁸ Da ricondurre a σίλιγνις ‘fior di farina’; era forse un mulino o un magazzino di farina o di pane di prima qualità (Bousquet 1906, 239 n. 2 e Malingrey 1968, 417 n. 6) oppure un forno privato (Dagron 1984, 503).

⁴¹⁹ Cfr. *supra* quanto indicato per la τῶν Ὀλυμπιάδος; probabilmente si trovava nella zona di Galata (cfr. Janin 1964, 513).

⁴²⁰ Esso fu bruciato durante la rivolta di Nika nel 532, quindi restaurato da Giustiniano e inaugurato il giorno di Natale 537 (Janin 1969, 381).

⁴²¹ Cfr. il *titulus Vestinae* a Roma.

Qualche anno dopo, durante il patriarcato di Crisostomo (398-404), Olympias donò altri beni immobili⁴²² che le appartenevano: πάλιν προσάγει ἡ τοῦ Θεοῦ γνησία δούλη Ὀλυμπιάς τῇ εἰρημένη ἀγία ἐκκλησίᾳ διὰ τοῦ ἀγιωτάτου πατριάρχου Ἰωάννου καὶ τὰς λοιπὰς πάσας ἀκινήτους αὐτῆς κτήσεις, τὰς κατὰ πᾶσαν ἐπαρχίαν διακειμένας⁴²³.

Questi beni evidentemente erano stati esclusi dal primo conferimento ed erano rimasti in suo possesso; solo in un secondo momento entrarono nella disponibilità della Chiesa.

Grazie a questi beni al centro di Costantinopoli la Chiesa si assicura una posizione di primo piano sia dal punto di vista urbanistico, con proprietà prestigiose in città, sia dal punto di vista economico, essendo ormai dotata di notevoli rendite.

2.4 Gli Ξενῶνες di Giustiniano e Teodora

La seconda testimonianza sulle locazioni di cui abbiamo notizia è la costruzione da parte di Giustiniano e Teodora, riconducibile al periodo di regno della coppia (527-548), di un ostello per chi trovava difficoltà ad alloggiare nella capitale.

Procopio di Cesarea, alla fine del I libro del *de aedificiis*, dopo aver elencato tutte le edificazioni di chiese e gli interventi urbanistici realizzati dalla coppia regnante, descrive un incremento della popolazione urbana e delle difficoltà in cui incapparono i nuovi arrivati:

[23] Τὰ μὲν οὖν Ἰουστινιανῷ βασιλεῖ ἐν πόλει δεδημιουργημένα τῇ βασιλίδι, ὥς διὰ βραχυτάτων εἰπεῖν, ταύτη πη ἔχει. ὁ δὲ μόνον ἡμῖν ἐνταῦθα δὴ ἀπολέλειπται [24] αὐτίκα δηλώσω. τῇδε τοῦ βασιλέως τὰ διαιτητήρια ἔχοντος, διὰ μέγεθος τῆς βασιλείας, ἐκ πάσης γῆς ὁμιλος ἀνθρώπων [25] τῇ πόλει παντοδαπὸς ἐπείσөрχεται. παραγίνεται δὲ αὐτῶν ἕκαστος ἢ πράξει τινὶ ποδηγούμενος ἢ ἐλπίδι ἢ τύχῃ, πολλοὶ δὲ τινες, οἷς δὴ τὰ κατὰ τὴν οἰκίαν οὐκ ἐν καλῷ κεῖται, βασιλέως δεησόμενοι, τῇ πόλει ἐνδημοὶ γίνονται διὰ βίαν τινὰ ἢ πιέζουσιν ἢ ἐγκειμένην [26] ἢ μέλλουσιν. οἷσπερ συμβαίνει πρὸς τῇ ἄλλῃ ἀμνηχανία καὶ οἰκίας ὑποσπανίζειν, οὐχ οἷοις τε οὖσι τὴν **ὑπὲρ τῆς [27] ἐνταῦθα διατριβῆς προέσθαι μίσθωσιν**. ταύτην δὲ αὐτοῖς βασιλεὺς τε Ἰουστινιανὸς καὶ ἡ βασιλὶς Θεοδώρα τὴν ἀπορίαν διέλυσαν. τῆς γὰρ θαλάσσης ὥς ἀγχοτάτω, ἵνα δὴ Στάδιον ὁ χώρος καλεῖται (ἀγῶσι γάρ, οἶμαι, τὸ παλαιὸν ἀνεῖτό τισι) **ξενῶνας ὑπερμεγέθεις** ἐδείμαντο, τοῖς τὰ τοιαῦτα ταλαιπωρουμένοις ἐπὶ καιροῦ γεννησομένους καταλυτήρια.

Procop. *aed.* 1.11.23-27

I motivi che spingevano a trasferirsi a Costantinopoli erano legati o ad affari (πράξει τινὶ) o alla ricerca di fortuna (ἐλπίδι ἢ τύχῃ), oppure alla necessità di presentare all'imperatore una petizione (βασιλέως δεησόμενοι) per alcune difficoltà (tendenzialmente riguardanti il datore di lavoro o il proprietario della terra coltivata).

⁴²² Di cui però non è specificato altro.

⁴²³ *Vita sanctae Olympiadis* 7.

Se per questo Στάδιον⁴²⁴ la letteratura si è soffermata in particolare sulla localizzazione⁴²⁵ di tale edificio, è stata però ignorata la funzione che avrebbe svolto l'edificio⁴²⁶ ivi edificato. Pur nella limitatezza del testo, possiamo però desumere almeno un dato: durante il regno di Giustiniano e Teodora il costo delle locazioni di case a Costantinopoli non era accessibile a tutti; probabilmente il mercato delle locazioni era aumentato molto in seguito ai miglioramenti urbanistici apportati da Giustiniano, nonché ovviamente al maggior afflusso di persone dovuto alle riconquiste dell'epoca e alla riorganizzazione amministrativa. Chi aveva bisogno di recarsi εἰς τὴν πόλιν per questioni connesse con la burocrazia imperiale avrebbe avuto la possibilità di giovare di queste strutture (definite come enormi: ὑπερμεγέθεις), senza essere costretto a dover contemperare la tutela dei propri diritti con le disponibilità economiche: infatti, come negli altri ξενῶνες⁴²⁷, l'alloggio era gratuito e a carico dell'amministrazione pubblica.

A differenza di quelli fondati dall'Imperatrice Pulcheria⁴²⁸ (414-453), i quali rispondevano a bisogni di persone indigenti e straniere che si trovavano a soggiornare a Costantinopoli, dal passo procopiano menzionato sembra di poter dedurre che quello τοῦ Σταδίου fosse stato predisposto solo per i petenti, mentre, usando una terminologia moderna, i c.d. migranti economici è probabile che fossero elementi indesiderati nella città.

Verisimilmente l'istituzione di questo ostello è da ricondurre allo stesso periodo (535-539) delle politiche di controllo urbano introdotte a Costantinopoli da Giustiniano: sappiamo infatti da Procopio⁴²⁹ e da una Novella⁴³⁰ che l'imperatore nel 539 aveva istituito la magistratura del *quaesitor* (κυαίστωρ), al quale erano affidati i compiti di repressione di mendicanti, sodomiti, eretici e falsari, ma soprattutto di gestione dell'immigrazione galoppante nella capitale; tale magistratura faceva seguito all'introduzione del πραιτωρ τῶν δήμων⁴³¹ nel 535, al quale erano affidati compiti di polizia e di lotta agli incendi.

⁴²⁴ Attestato anche nella *Notizia Urbis* per la *Regio IIII* come *Stadium* (cfr. *Not. Urb. Const.* ed. Seeck 232-233).

⁴²⁵ Procopio lo indica vicino al mare; per Janin (1964, 429-430) si trova nei dintorni della Εὐγενίου πύλη cioè all'estremità nord-orientale della penisola di Bisanzio, sotto Santa Sofia e a circa 800 m a nord-nord-est di quest'ultima. Tuttavia, questa conclusione è molto incerta, poiché la *Regio IIII* si trova a più di 2 km a ovest di Santa Sofia. Inoltre, l'antico stadio doveva trovarsi al di fuori della città greca o greco-romana, cioè molto più a ovest di quanto suggerisca Janin (cfr. Roques 2011, 144-145 n. 201).

⁴²⁶ Cfr. Janin 1969, 563 n° 26.

⁴²⁷ Ξενῶνες era il nome dato alle strutture destinate ad accogliere gli anziani o gli indigenti provenienti dalle province o dall'estero; spesso erano anche veri e propri ospedali. Se ne conoscono almeno ventiquattro nella storia di Costantinopoli e molti di essi godettero di una notevole reputazione; alcuni di questi furono fondati da Giustiniano e Teodora (e.g. τὰ Ἰσιδώρου) o durante il regno dei loro predecessori (e.g. τὰ Εὐβούλου sotto Giustino I) o nei secoli seguenti. Per una panoramica sugli Ξενῶνες di Costantinopoli, cfr. Janin 1969, 557-559.

⁴²⁸ Dei quali non abbiamo maggiori dettagli; cfr. Theophan. I, 106.

⁴²⁹ Procop. *An.* 20.7-10.

⁴³⁰ *Nov. Iust.* 80 del 539.

⁴³¹ Con la *Nov. Iust.* 13 del 535.

Al netto del quadro negativo esposto al riguardo da Procopio, tipico dello stile degli *Ἀνέκδοτα*, che riconduce queste due magistrature a un desiderio di aumentare i delatori e le torture (ἀλλ' ὅπως αἰεὶ πλείους τε οἱ συκοφάνται εἶεν καὶ πολλῶ ἔτι θᾶσσον τῶν οὐδὲν ἐπταικότων ἀνθρώπων τὰ σώματα αἰκίζοιτο, ταύτας δὴ τὰς ἀρχὰς ἐπινοεῖν ἔγνω), possiamo cogliere un indirizzo della politica giustiniana: il controllo dettagliato di tutti coloro che si recavano nella capitale, tramite l'ostello, dove sarà stata richiesta una registrazione di qualche sorta, e tramite le nuove magistrature.

Il *κυαίσίτωρ*, infatti, aveva il compito di occuparsi degli stranieri temporanei a Costantinopoli e di assicurarsi che tornassero alle proprie vite una volta conclusi i loro affari⁴³². Era suo dovere gestire i disoccupati, allontanando coloro che si erano spostati nella capitale da altre località⁴³³ e costringendo i residenti a lavoro⁴³⁴, mentre concedeva la possibilità di chiedere l'elemosina a chi non potesse lavorare, residente o meno⁴³⁵.

Tale magistratura e quella del *πραΐτωρ τῶν δήμων* sono connesse agli eventi che portarono all'insurrezione popolare del 532 e passata alla storia come la c.d. Rivolta di Nika⁴³⁶, per lo meno nel racconto dei fatti operato da Giovanni Lido. Il fatto scatenante fu l'arresto e il tentativo di esecuzione di alcuni esponenti delle tifoserie⁴³⁷ dell'Ippodromo costantinopolitano, gli "Azzurri" e i "Verdi", i quali riuscirono a scampare in un primo momento all'impiccagione e trovarono rifugio nel monastero di S. Lorenzo grazie alla complicità di alcuni monaci presenti tra la folla al momento dell'esecuzione. Giustiniano ordinò di assediare il monastero e non si piegò neanche alle richieste di grazia dei rappresentanti dei *demi*: questa fu la scintilla che fece divampare la rivolta; quella che fu la più grande agitazione nella storia costantinopolitana, durante la quale nell'arco di una settimana avvennero scontri, incendi (tra cui quello di *Hagia Sophia*) e un tentativo di usurpazione, fu repressa nel sangue da Belisario al costo di decine di migliaia di vite⁴³⁸.

Le cause ultime della rivolta, tuttavia, sono da ricondurre al pesante aumento delle tasse del 531, alla corruzione dei magistrati (in particolare di Giovanni il Cappadoce⁴³⁹, prefetto al

⁴³² Cfr. *Nov. Iust.* 80.2-3.

⁴³³ Cfr. *Nov. Iust.* 80.4.

⁴³⁴ Cfr. *Nov. Iust.* 80.5.

⁴³⁵ Cfr. *Nov. Iust.* 80.5.1.

⁴³⁶ Procop. *Pers.* 1.24-25; Mal. 18.473-476. e fr. 46, *De ins.*; *Chronic. Pasch.* 619-628; Lydus 3.70; Marcellinus, *Chron.*, *sub a* 532; Zacharias Myt. 9.14. *Níka* fu la parola d'ordine dei rivoltosi utilizzata per la prima volta all'Ippodromo e poi in tutta la città. Per una ricostruzione della rivolta attraverso le varie fonti cfr. Bury 1923, 39-48 e più recentemente Greatrex 1996, 60-86; Meier 2003, 273-300; Evans 2005, 15-20.

⁴³⁷ Per le tifoserie dell'Ippodromo costantinopolitano cfr. Cameron 1976, 278-280; Evans 1996, 119-125; Greatrex 1997, 60-86.

⁴³⁸ Procop. *Pers.* 1.24: più di 30.000; Mal. 18.476: più o meno 35.000; Lydus *Mag.* 3.70: 50.000; Zonaras 14.6.14: 40.000.

⁴³⁹ *PLRE* III, 627-635 s.v. *Fl. Ioannes 11*.

pretorio) e all'autocrazia di Giustiniano⁴⁴⁰; tra i motivi scatenanti la rivolta, solo Giovanni Lido, delle fonti in nostro possesso, aggiunge anche le attività repressive condotte, tra gli altri, dal *quaesitor*:

καὶ πολλὸς ἦν ὁ νόμος πρὸς ἀπειρίαν πταισμάτων τῷ πλήθει συνεκτεινόμενος, ὥστε καὶ τοὺς τὸ πρὶν ἡμελημένους ἄρχοντας προαγαγεῖν, πραΐτωράς τε καὶ κυαισίτωρας, κατὰ τὴν ποτε κρατήσασαν παρὰ Ῥωμαίοις συνήθειαν, ὡς προαφηγησάμεθα. τῶν δὲ τοῖς ἀμαρτήμασι τοῦ δήμου ἐπεξιόντων σφοδρότερον, ἀναστὰν τὸ πλήθος καὶ εἰς καχοδαίμονα συναχθὲν ὁμόνοιαν πᾶσαν ἐγγὺς τὴν πόλιν ἐνέπρησεν.

Lydus, *Mag.* 3.70

Tuttavia, ciò non appare possibile perché la magistratura del *quaesitor* fu introdotta con la *Novella* 80 del 539. Presumibilmente Giovanni Lido proietta anacronisticamente tale figura, responsabile della gestione dell'immigrazione a Costantinopoli, a un periodo più risalente, proprio perché oltre alle menzionate cause note per la Rivolta, a contribuire al malessere cittadino doveva esserci stata una situazione difficoltosa per chi arrivava in città, sia in termini di costi abitativi alti (o inaccessibili) sia di acuta repressione subita.

In alternativa l'autore confonde questo col *quaestor sacri palatii* (in quel frangente Triboniano⁴⁴¹) e il *πραΐτωρ τῶν δήμων* con l' *ἐπαρχος τῆς πόλεως* (all'epoca Eudaimon⁴⁴²), le dimissioni dei quali facevano parte delle richieste dei riottosi⁴⁴³.

Dalla testimonianza di Fozio⁴⁴⁴ sappiamo che Giovanni Lido compose le sue opere dopo essersi ritirato a vita privata nel 551-552, quindi la distanza di venti anni dagli eventi trattati e l'introduzione delle due magistrature negli anni '30 del VI sec. può aver alterato una corretta ricostruzione egli eventi.

Da alcune fonti riguardanti la Rivolta di Nika, in particolare da Giovanni Lido⁴⁴⁵ e da Ps. Zaccaria Retore⁴⁴⁶ sappiamo che c'era stato un afflusso di popolazione dalle campagne a Costantinopoli da parte di coloro che avevano subito soprusi da Giovanni il Cappadoce o da parte di coloro che preferirono in ogni caso abbandonare la vita precedente.

Questi, oppressi dalle tasse ma anche dalle estorsioni delle truppe di passaggio, si erano recati a Costantinopoli nella speranza di una vita migliore, e nei giorni concitati della rivolta si

⁴⁴⁰ Cfr. Talbot Rice 1967,100; Talbot Rice 1969, 35-40. La linea ufficiale imperiale fece cadere originariamente la responsabilità su Ipazio e Pompeo, nipoti dell'imperatore Anastasio I, che avrebbero tentato di usurpare il trono; in seguito, dopo la sua caduta in disgrazia nel 541, la propaganda imperiale si concentrò contro Giovanni il Cappadoce (cfr. Greatrex 2011, 343 n. 177).

⁴⁴¹ *PLRE* III,1335-1339 s.v. *Tribonianus* 1.

⁴⁴² *PLRE* III, 455 s.v. *Eudaemon* 1.

⁴⁴³ *Chron. Pasch.* 621-622.; *Mal.* 18.475.

⁴⁴⁴ *Phot. Bibl.* 180.125a -125b.

⁴⁴⁵ *Lydus Mag.* 3.70.

⁴⁴⁶ *Zacharias Myt.* 9.14.

allearono con le fazioni dei Verdi e degli Azzurri; tuttavia, non essendo rimasti soddisfatti del semplice esautoramento dei magistrati ritenuti responsabili delle circostanze⁴⁴⁷, essi portarono a una radicalizzazione delle tensioni e ad un innalzamento del livello del conflitto, che proseguì ancora alcuni giorni. È plausibile che, tra i motivi ulteriori della Rivolta, ci fosse un aumento dei costi abitativi che la massa dei contadini inurbati non era in grado di sostenere e che quindi era costretta a soluzioni di fortuna.

Non possediamo una data dell'edificazione dei menzionati Ξενῶνες di Giustiniano e Teodora, ma sembra quindi plausibile che possa essere collocata nel periodo dell'introduzione delle magistrature legate alla gestione urbana di Costantinopoli (535-539): rientrerebbero verisimilmente in un cambiamento della politica imperiale, che mirava a controllare e gestire gli afflussi di persone nella Capitale, controllare i transitanti legittimi negli Ξενῶνες e allontanare gli altri. In questo modo si sarebbe sia limitata la popolazione costantinopolitana, sia si sarebbe evitata un aumento della massa critica che aveva portato alla rivolta di Nika. Inoltre, è possibile che questi ostelli, che non senza motivo erano considerati ὑπερμεγέθεις (forse proprio per la grande possibilità ricettiva), fossero proprio competenza del κυαίστωρ, che li usava per far alloggiare chi ne aveva diritto e da dove allontanava gli altri, in virtù delle prassi stabilite per tale magistrato⁴⁴⁸.

⁴⁴⁷ Mal. 18.475; Lydus *Mag.* 3.70; *Chronic. Pasch.* 621; Zacharias Myt. 9.14 e sul punto cfr. Bury 1923, 41-42 Talbot Rice 1987, 100.

⁴⁴⁸ Cfr. *Nov. Iust.* 80.2-3.

3. GLI ASPETTI ABITATIVI DI CARTAGINE E DEL NORD AFRICA

Nell'arco cronologico⁴⁴⁹ preso in esame Cartagine è una delle città culturalmente e socialmente⁴⁵⁰ più attive del Mediterraneo, che vede importanti trasformazioni urbane⁴⁵¹, sia nell'architettura pubblica che privata. Allo stesso tempo l'intera zona nordafricana suscita notevole interesse.

La planimetria originaria tipica delle città dell'area nordafricana era caratterizzata per lo più da un reticolato di isolati regolari, ma i vari stili architettonici, susseguendosi a partire dall'età numidica, imposero profonde modifiche urbanistiche che non restarono senza impatto sull'attività costruttiva: si ebbero cambiamenti di piante cittadine, di cubatura degli edifici, di mode di decorazioni, con la relativa variazione degli spazi interni.

In particolare, a partire dalla fine del III sec. il tessuto urbano di diverse città fu trasformato⁴⁵² e l'aspetto esteriore stesso degli edifici privati fu mutato, aumentando lo spazio di questi ultimi a discapito del suolo pubblico, in modo tale che fosse possibile una riprogettazione completa della distribuzione interna.

L'ubicazione di una casa influiva sulla sua progettazione: tendenzialmente, i quartieri più centrali erano densamente popolati, altri, in periferia, si sviluppavano più lentamente. Il contrasto era particolarmente evidente nelle città progettate *ab origine* con una pianta ortogonale, nelle quali una griglia viaria delimitava le isole (*insulae*⁴⁵³, o isolati) per la costruzione. Nel corso dei secoli gli edifici presenti nei centri città di questo tipo rimasero abbastanza piccoli, mentre le grandi dimore lussuose, che mal si adattavano a un reticolo stradale serrato, furono costruite in periferia, dove c'erano meno vincoli progettuali⁴⁵⁴: piuttosto che rinnovare e modificare un'area fittamente popolata, era più agevole trasformare una zona suburbana in un quartiere alla moda⁴⁵⁵.

Tuttavia, al di fuori di questa fattispecie, non è possibile ricostruire le motivazioni per cui le case dei ricchi erano collocate in un determinato quartiere senza entrare nel dettaglio nella storia di ogni singola città.

⁴⁴⁹ Per una sintesi sul nord Africa del III e IV sec. cfr. Thébert, 1983, 100-102.

⁴⁵⁰ Per una disamina dettagliata delle dinamiche politiche e sociali dell'Africa del nord v. Shaw 2011, in particolare per gli scontri di ambito religioso e i risvolti sociali a questi connessi.

⁴⁵¹ Cfr. Leone 2007, 45-50.

⁴⁵² Cfr. *e.g.* la disposizione originaria di Bulla Regia.

⁴⁵³ Nella bibliografia, soprattutto archeologica, del nord Africa, per *insula* si intende in particolare l'isolato circondato dall'*ambitus*, piuttosto che quello di casamento multipiano o di unità catastale.

⁴⁵⁴ Thébert 1987, 339.

⁴⁵⁵ Thébert 1987, 342.

3.1 Le fonti archeologiche

In una grande metropoli come Cartagine, infatti, non ci sono segni evidenti di *zoning*⁴⁵⁶, per quanto gli scavi testimonino un abitato particolarmente denso nelle zone centrali, in ragione del suo peso demografico, ma senza che si distinguano distretti popolari o prestigiosi.

Invece gli scavi di centri minori rispetto a Cartagine, ma comunque culturalmente e socialmente vivaci, rivelano una certa differenziazione sociale dei quartieri, in cui le case più importanti tendono ad allontanarsi dalle zone densamente occupate del vecchio centro città, per svilupparsi nelle periferie: ne è un esempio Timgad.

3.1.1 Timgad

A Timgad alcune grandi case raggiunsero proporzioni dieci volte superiori a quelle degli isolati centrali della città. La loro magnificenza poteva fiorire solo nei quartieri periferici, che presto si svilupparono oltre le mura originarie. Alcune case furono addirittura costruite dove sorgevano le mura, prima che venissero rase al suolo dagli speculatori immobiliari, al fine di trarne vantaggio personale⁴⁵⁷. In tutta la sezione occidentale della cinta, che divenne una zona centrale quando la città si estese verso ovest, una striscia di terra larga 70 piedi fu messa a disposizione dei residenti benestanti e i vincoli imposti dalla griglia originale furono dimenticati: piuttosto che estendere le strade esistenti per imporre una viabilità allo spazio appena liberato, le autorità della città lasciarono che le strade finissero dove iniziava il nuovo territorio. In questo modo, la crescita della città portò alla differenziazione sociale dei suoi quartieri.

Le case sontuose non furono costruite nella città originaria, chiusa da una griglia di strade che imponeva una certa omogeneità sociale. Al contrario, i ricchi si appropriarono degli spazi liberati dalla distruzione delle mura della città e fecero in modo che essi non fossero soggetti ai vincoli comunali imposti all'antico quartiere centrale⁴⁵⁸.

Tuttavia, non è possibile stabilire se questo modello di distribuzione dell'abitato sia costante e generalizzato per altre città africane⁴⁵⁹.

3.1.2 Volubilis

Volubilis fu un insediamento abitato sin dal neolitico, poi una città della Mauritania, quindi fu sottoposta all'autorità di Roma dalla fine delle guerre Puniche, infine divenne un municipio romano sotto Claudio⁴⁶⁰.

⁴⁵⁶ Leone 2007, 112.

⁴⁵⁷ Lassus 1966, 1120-1129.

⁴⁵⁸ Thébert 1987, 341.

⁴⁵⁹ Cfr. Magalhães 2012, 108.

Il caso di Volubilis⁴⁶¹, pur non essendo rappresentativo della tipologia generale di abitato africano, è particolarmente interessante, perché le grandi dimore, approfittando del fatto che non c'era mai stata una rete stradale ortogonale, ebbero la possibilità di svilupparsi anche dentro il tessuto urbano, in quanto non dovettero necessariamente accettare il vincolo dei lotti, che potevano essere uniti⁴⁶² per formare un edificio maggiore, né dell'impianto viario, la cui area poteva essere occupata con la tolleranza delle autorità locali.

Come è noto, edifici multipiano ospitavano diversi individui o nuclei familiari, mentre gli artigiani e i commercianti spesso vivevano, lavoravano e vendevano i propri prodotti nelle loro *tabernae* o ἐργαστήρια⁴⁶³. Ambedue queste soluzioni abitative erano diffusamente realizzate.

È comunque difficile riconoscere da ciò che rimane di un edificio le aree destinate a essere locate. Visto che le testimonianze letterarie suggeriscono che esse erano collocate usualmente ai piani superiori, la presenza di scale facilmente accessibili dalla strada può essere un indizio della presenza di locali indipendenti da locare.

Ai fini del presente lavoro due sono le unità abitative rilevanti: la Casa delle monete d'oro e la Casa a ovest del palazzo del Governatore.

a) La Casa delle monete d'oro (la *Maison à la Monnaie d'Or*)

La casa, edificata a inizio III sec., aveva dei locali commerciali sui muri esterni, che potevano essere usati direttamente dal padrone di casa (soprattutto nel caso comunicassero direttamente con la parte abitativa), sia affittati a commercianti, che li sfruttavano sia per il proprio lavoro sia come soluzione abitativa per loro e per la loro famiglia⁴⁶⁴. Questo edificio, che occupava un intero isolato, è architettonicamente complesso: i locali commerciali, integrati nell'edificio (cioè disposti simmetricamente su entrambi i lati del vestibolo d'ingresso) funzionavano comunque in modo indipendente⁴⁶⁵. Inoltre, le stanze nell'angolo nordorientale erano probabilmente riservate alla locazione, dato che avevano un accesso indipendente alla strada a nord, sulla quale erano disposte le stanze 1 e 16, delle quali la prima aveva anche una finestra sulla medesima strada. La stanza 15 sembra che avesse una scala con accesso diretto alla

⁴⁶⁰ Sulla storia di Volubilis cfr. Thouvenot 1949, 84 e Rebuffat 1965.

⁴⁶¹ Étienne 1960.

⁴⁶² E.g. la casa della Caccia a Volubilis.

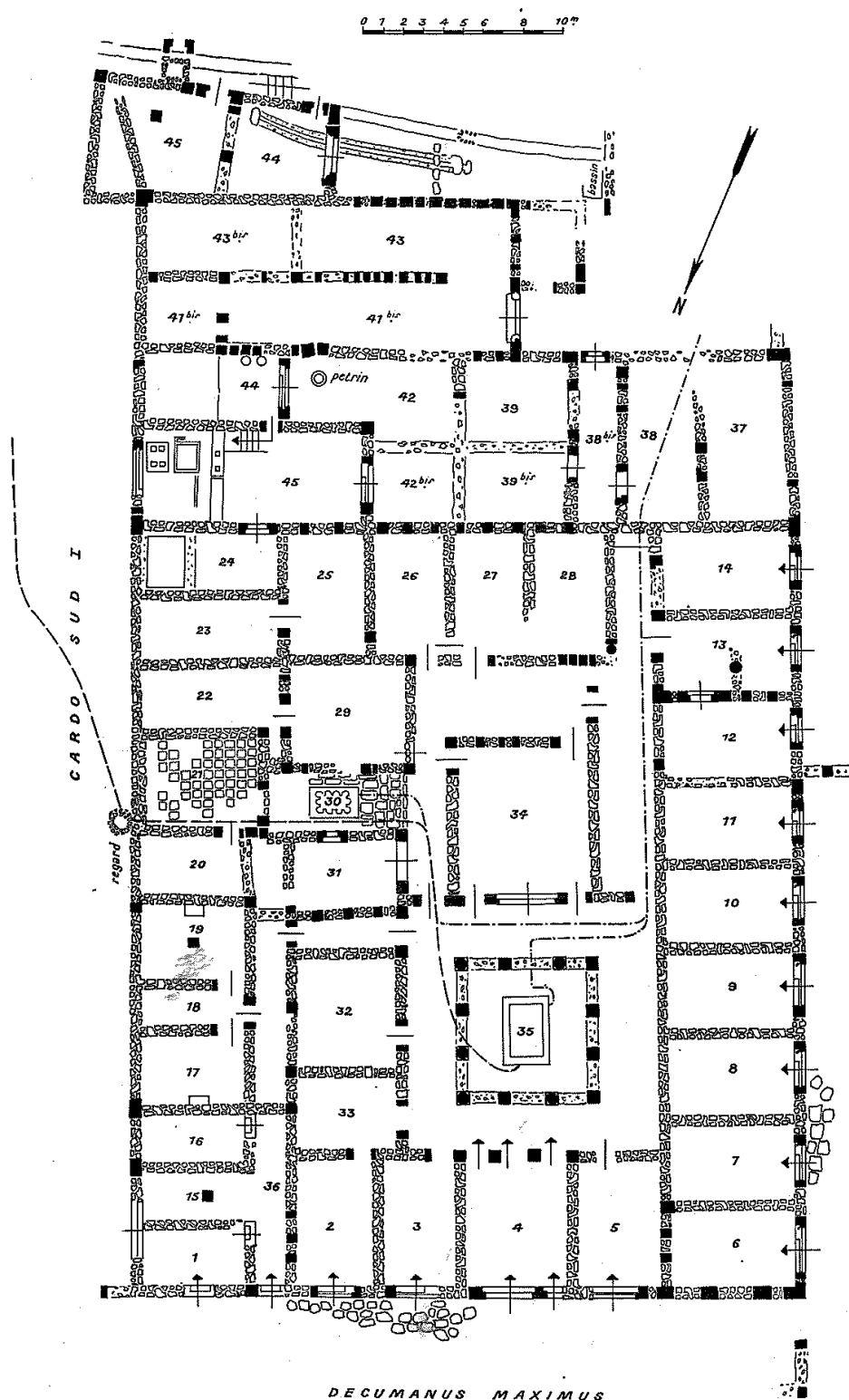
⁴⁶³ Lavan 2020, 391 e 402.

⁴⁶⁴ Thébert 1987, 356.

⁴⁶⁵ Thébert 1987, 356.

strada sul lato est. In totale due stanze al piano terra e tre al piano superiore dovevano essere disponibili per la locazione⁴⁶⁶.

⁴⁶⁶ Étienne 1960, 50-54, Thébert 1987, 356-357.



La Maison à la Monnaie d'Or
(da Étienne 1960, tav. X)

- 1, 15, 16, e 36: abitazioni indipendenti.
4: vestibolo.
6-11: aree commerciali con ingresso indipendente.

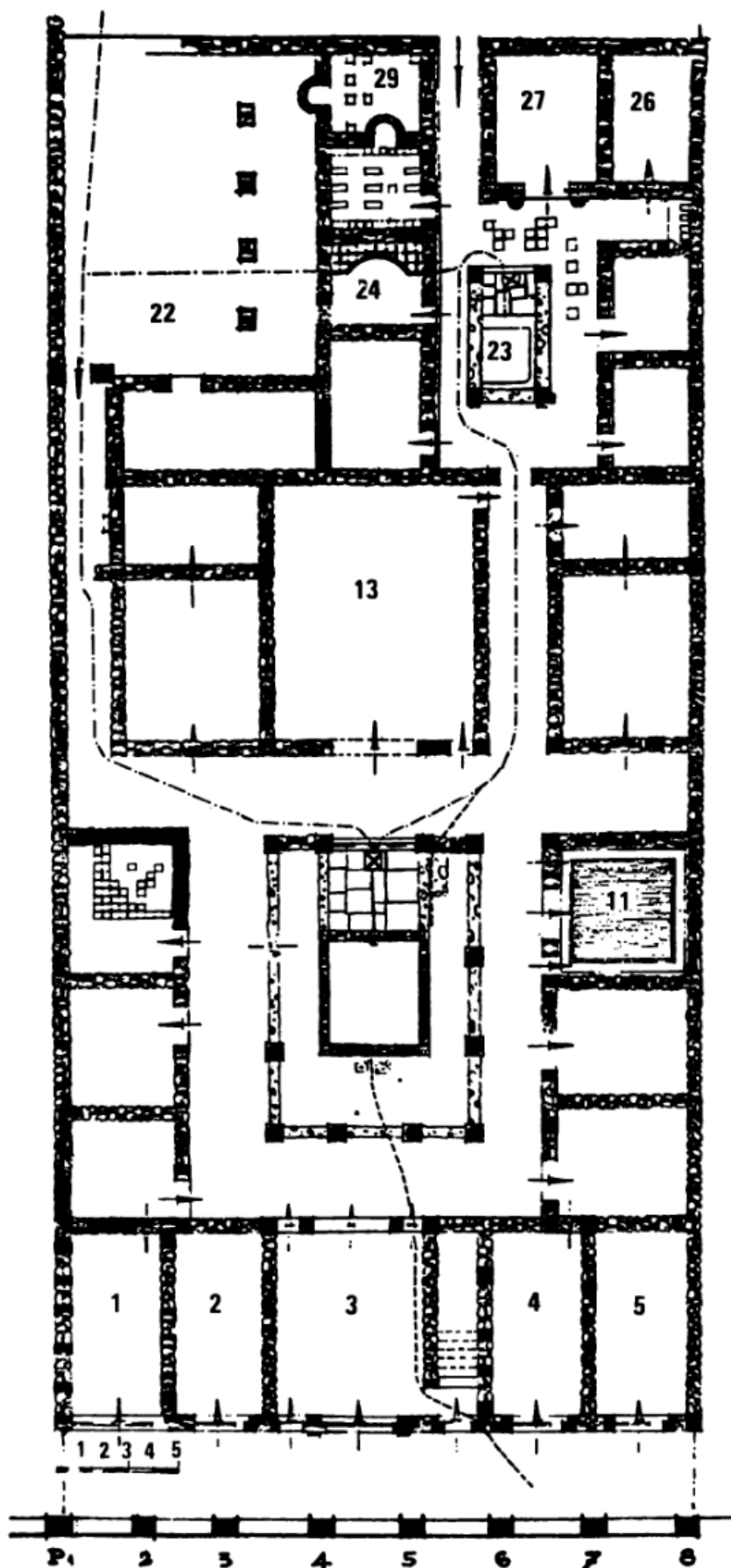
b) La Casa a ovest del palazzo del governatore

Sempre a Volubilis, vicino al vestibolo della casa a ovest del palazzo del governatore (edificio del tardo III sec.), una scala conduce alla strada attraverso una porta. Probabilmente essa conduceva a un appartamento da locare al di sopra dei locali commerciali, che, insieme al vestibolo, formavano la facciata della casa. È possibile che al piano superiore si trovassero, l'una accanto all'altra, stanze di *status* molto diverso. A questi locali si accedeva solo attraverso il vestibolo, che «*like an antenna probed the outside world*»⁴⁶⁷: era infatti l'unico elemento della casa signorile che era rivolto verso l'esterno, completamente circondato (al pianterreno e al piano superiore) da stanze da locare. Il vestibolo aveva una duplice funzione in relazione all'abitante che vi transitava: infatti da una parte permetteva agli inquilini di raggiungere rapidamente dalla strada le proprie stanze attraverso la scala, dall'altra proteggeva la *privacy* del proprietario dell'immobile, che non vedeva l'andirivieni dei conduttori, i quali tuttavia erano tenuti sotto controllo tramite gli schiavi del *dominus*, in modo tale che non potessero andare via senza pagare la pigione.

Possiamo supporre inoltre che il corridoio che serviva le stanze del piano superiore, che doveva essere situato al di sopra del portico meridionale, fosse illuminato da finestre alte e strette, in modo da proteggere l'intimità del cortile sottostante.⁴⁶⁸

⁴⁶⁷ Thébert 1987, 357.

⁴⁶⁸ Étienne 1960, 46-49.



**Casa a ovest del palazzo del
governatore**

(da Étienne 1960, tav. VIII)

1, 2, 4 e 5: *tabernae* (1 e 4 originariamente comunicanti con la casa).

3: vestibolo con scala che probabilmente serviva la porzione locata di casa.

3.1.3 Bulla Regia

Bulla Regia⁴⁶⁹ fu un insediamento già berbero e poi punico; in seguito, capitale del regno numida di Massinissa, quindi municipio romano sotto Vespasiano e colonia con Adriano. Lo sviluppo urbano di questa città non seguiva una pianta ortogonale e ciò permise di costruire residenze lussuose (tra cui case con peristilio) vicino al centro della città, tuttavia, queste dimore non possono essere paragonate alle grandi case africane⁴⁷⁰.

Tra gli altri edifici, interessante è l'*insula* della Caccia, la cui fondazione è ascrivibile al periodo numida: essa vede una sopraelevazione di un piano nel II sec. d.C. e la sistemazione definitiva del piano seminterrato in epoca severiana. La prosperità monumentale dell'edificio nel IV sec.⁴⁷¹ è attestata nei rimaneggiamenti: fusione di lotti, creazione di una basilica privata di epoca costantiniana, nonché un nuovo piano seminterrato non anteriore alla seconda metà del IV sec. Si registrano anche degli sconfinamenti dell'area stradale⁴⁷² al fine di aumentare la cubatura.

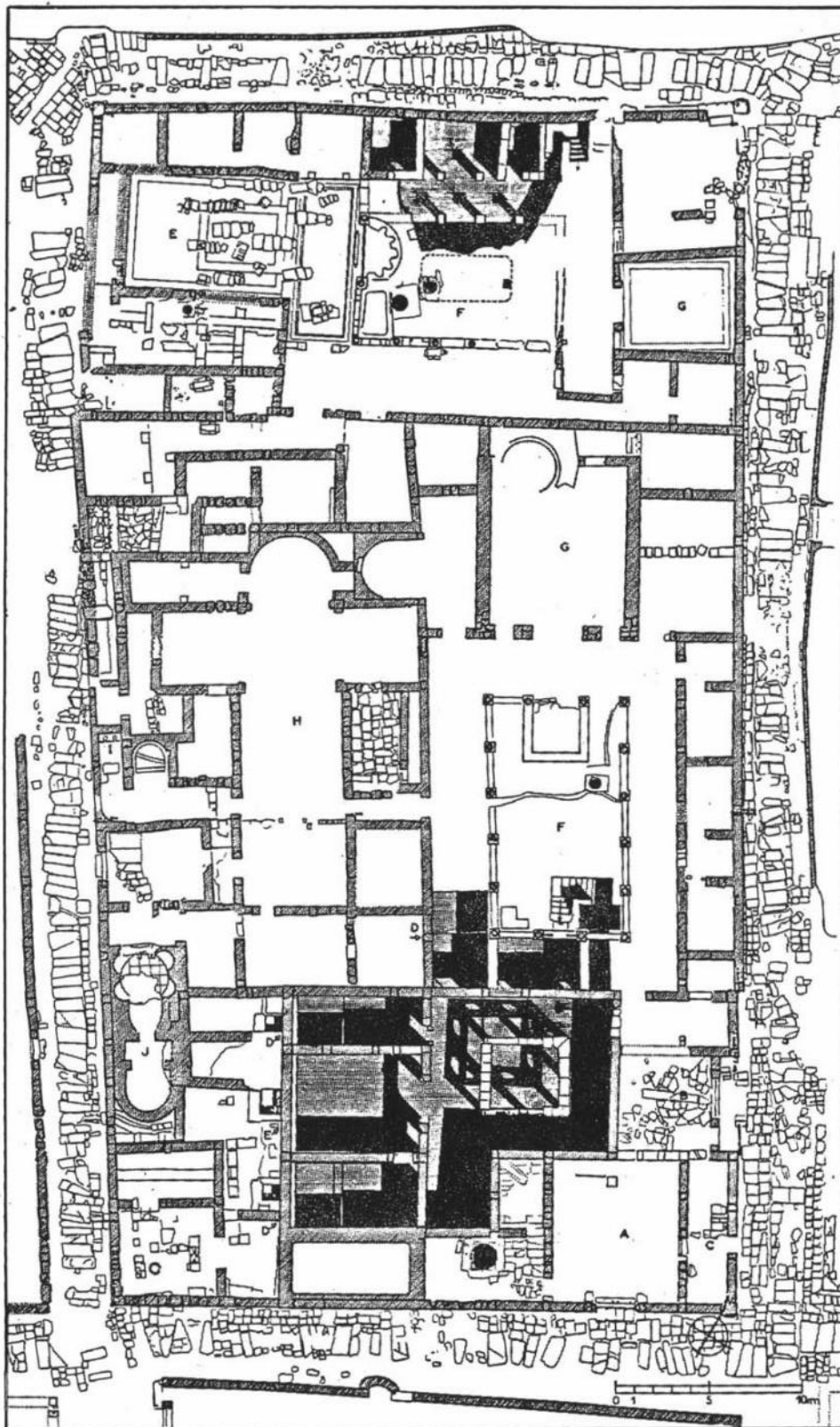
Non è dato sapere quando sia stato distrutto il piano (o i piani) superiore, il che rende l'ipotesi di locali da locare in quella sede difficile da verificare, tuttavia la possibilità che rampe di scale, presenti nell'angolo sudorientale (lett. C), facilmente accessibili dalla strada, dal vestibolo (B) e dall'entrata dei carri, suggerisce che al livello superiore potessero esserci camere indipendenti, in modo tale che il passaggio degli inquilini non potesse turbare gli spazi privati del proprietario. Non si registrano segni evidenti degli episodi militari del V sec.; solo in epoca bizantina i locali dell'edificio sono smembrati in baracche, locali artigianali e cimiteri, nello stesso periodo della scomparsa della rete stradale.

⁴⁶⁹ Per una sommaria storia del sito di Bulla Regia cfr. *Encyclopedie Berbère* s.v. Bulla Regia; cfr. Beschtaouch, Hanoune, Thébert 1977; per il suo sviluppo dopo la conquista romana cfr. Thébert 1973, 247-260.

⁴⁷⁰ Thébert 1987, 341-342.

⁴⁷¹ Visibile soprattutto nelle modifiche alle Terme Memmiane, erette nel 220-240. Per le Terme di Iulia Memmia cfr. Broise, Thebert 1993.

⁴⁷² Cfr. il capitolo V.4.



L'insula della Caccia

(da A. Olivier in Beschtaouch, Hanoune, Thébert 1977, 56)

3.2 La testimonianza di S. Agostino

In un periodo di incremento demografico nelle metropoli, vi fu un conseguente aumento della componente locataria all'interno della popolazione urbana; la pratica della *locatio-conductio* portava indubbi vantaggi connessi a questa modalità di sfruttamento patrimoniale, che poteva realizzarsi sia con un accordo tra proprietario e conduttore, sia tramite intermediari⁴⁷³.

Purtroppo, sono poche le fonti che ci restituiscono qualche dato sulla dinamica dell'abitare in affitto⁴⁷⁴.

Negli scritti di S. Agostino è invece ricorrente la metafora della casa locata, indizio evidente che tale dinamica fosse ben diffusa tra il pubblico cui si rivolgeva: il riferimento è soprattutto riguardo alla permanenza umana sulla terra che, a causa delle difficoltà del mondo, è paragonata a una locazione⁴⁷⁵, mentre la vita eterna è descritta come una casa di proprietà.

Egli inoltre usa precipuamente la parola *inquilinus* per definire il conduttore, utilizzando tale termine da un punto di vista più sociale che giuridico, dandogli una connotazione negativa per il difficile contesto in cui questo si trovava. In particolare, nelle *Enarrationes in Psalmos* imposta la propria riflessione sulla figura dell'*inquilinus*: la cifra caratterizzante del locatario è quella della precarietà dell'esistenza. Questa precarietà è definita sotto tre aspetti: transitorietà, assenza di proprietà, condizione giuridica subordinata. Queste tre condizioni sono però a tempo, perché quando gli uomini si ricongiungeranno alla città di Dio ne diverranno definitivamente cittadini

È probabile che Agostino al suo arrivo a Cartagine da studente, quando aveva 17 anni e si trovò per la prima volta in una grande città, nel clima ben descritto da lui stesso⁴⁷⁶, abbia preso in locazione una casa, nella quale poi lo avrebbe raggiunto la madre Monica⁴⁷⁷. È forse in quel frangente che, vivendole di persona, cominciò a riflettere sulle implicazioni giuridiche

⁴⁷³ Sul punto cfr. Grillone 2019, 35-85.

⁴⁷⁴ Le *Tablettes Albertini*, infatti, un set di 33 o 34 importanti documenti giuridici di età vandalica, non contengono atti di locazione, ma prevalentemente di compravendita. Per l'edizione di riferimento v. *Tablettes Albertini: actes privés de l'époque vandale (fin du Ve siècle)*, édités et commentés par Christian Courtois, Louis Leschi, Charles Perrat, Charles Saumagne, Paris 1952.

⁴⁷⁵ Agostino utilizza quasi sempre il termine *inquilinus* e solo una volta il termine *conductor*; è da escludere però che egli intenda con tale termine il *colonus* o l'*incola*, dato che esplicitamente scrive: *inquilini non habentes propriam domum, habitant in aliena* (*En. in Ps.* 118 s. VIII.1), o visto che associa l'*inquilinus* alla *locatio* (*En in Ps.* 148.2) e che chiama *inquilinus* anche un fornaio residente in città (*C. litt. Pet.* II 83.134), nonostante che Agostino ne riconosca una vicinanza semantica. *Contra* Caliri 2018, 495 che distingue l'*inquilinus* dal *locator* in Agostino in virtù di *En. in Ps.* 38.21; sul punto v. *infra*. Sull'interpretazione del termine *inquilinus* in questi contesti v. Rosafio 1984, 121-131 e più recentemente Caliri 2018. Per l'uso del termine *inquilinus* come metafora della transitorietà della vita, v. già Sen. *Epist.* 70.16, Tert. *De anima* 38.4 e Arnob. *Adversus nationes* 2.37.

⁴⁷⁶ Aug. C. 3.1-4; cfr. anche Brown 2000, 26-28.

⁴⁷⁷ Aug. C. 3.11.19.

e sociali del locatario, fatto che lo rese l'unico autore della tarda antichità a descrivere la dinamica locativa non dal punto di vista del locatore, ma del conduttore.

In primo luogo, nei suoi scritti la differenza della condizione sociale dei rispettivi alloggi è più che evidente:

*Quomodo dicitur domus habitatores domus; secundum quam sententiam dicimus malam **domum** esse **marmoratam**, et bonam **domum** esse **fumigatam**. **Invenis domum fumosam**, quam boni habitant, et dicis: Bona domus. **Invenis domum marmoratam et laqueatam**, quam possident iniqui, et dicis: Mala domus, domum appellans non parietes et receptacula corporum, sed ipsos habitatores.*

Aug. S. 170, 4

La casa prestigiosa era quella rivestita di marmo e con i soffitti decorati, In particolare quelli dei locali conviviali⁴⁷⁸, mentre la dimora più misera, in cui i locali del riposo e quelli delle attività diurne (tra cui la cucina) non erano necessariamente distinti, era annerita dal fumo dei focolari: Agostino descrivendo gli ambienti interni traccia un parallelo immediatamente riconoscibile per l'epoca. Tuttavia, per il Santo non è il prestigio o il fasto il criterio per definire la qualità morale di un'abitazione, bensì lo sono i proprietari che vi risiedono, che la rendono consonante con il proprio stile di vita.

La maggior parte dei fedeli infatti viveva in dimore piccole e povere, nelle quali non potevano sperare di ricevere un patrono potente, che non si sarebbe degnato di entrarvi, o con il quale essi si sarebbero trovati in imbarazzo (*in angustiiis*) a causa della miseria della propria abitazione (*domus tua paupercola*); a differenza di un personaggio altolocato però Dio, non solo li metterà a loro agio ma migliorerà la loro condizione (rimanendo sulla metafora della casa: *non te angustat, cum venerit; immo veniendo dilatabit te*):

Si tibi magnus aliquis patronus diceret: "Habitabo apud te", quid faceres? Cum angusta domus tua esset, procul dubio turbareris, omnino terrereris, optares ne fieret. Nolles enim esse in angustiiis recipiens magnum, cuius adventui domus tua paupercola non sufficeret. Noli timere adventum Dei tui, noli timere affectum Dei tui. Non te angustat, cum venerit; immo veniendo dilatabit te.

Aug. S. 23, 7

Agostino delinea anche l'ipotesi contraria: in uno dei suoi commentari sui Salmi, descrive un locatario povero che abita presso il suo *patronus*, ma sembra un caso eccezionale e straordinario piuttosto che una pratica consueta.

⁴⁷⁸ E.g. *cenationes laqueatae* Suet. *Ner.* 31.

*Qui sunt pauperes? qui sunt inopes? Qui spem non habent nisi in illo solo, in quo solo spes non fallitur. Attendite, fratres, qui sunt pauperes et inopes. Non omnino pauperes qui nihil habent, videntur dici ab Scriptura, quando laudantur pauperes. Invenies enim pauperem hominem, qui quando patitur aliquam iniuriam, non attendit nisi patronum suum, **in cuius forte domo manet, cuius inquilinus est**, cuius colonus est, cuius cliens est; et ideo se indigne pati asserit, quia ad illum pertinet: cor ipsius in homine, spes ipsius in homine, cinis in cinere.*

Aug. En. In Ps. 93.7

Nel distinguere chi sia povero rispetto a chi non lo sia, il Dottore della Chiesa fa riferimento a colui al quale è rimasto solo Dio in cui sperare, a differenza dell'uomo citato, il quale abita presso il suo padrone e ne è talmente dipendente che, subita una *iniuria*, si preoccupa solo per l'onta gettata sul suo proprietario di casa. Il locatore (o il *patronus*) diventa l'unico orizzonte di vita per il locatario, il quale non riesce più a concepirsi senza il primo e non sa invece rivolgersi a Dio; si tratta di una dipendenza assoluta, ma esasperata e fuori dall'ordinario, verso un altro uomo, percepito come superiore, la quale è però da Agostino marchiata definitivamente come *cinis in cinere*.

Un fattore che invece doveva essere aderente al reale era la precarietà della condizione dell'*inquilinus*, che, come già descritto, ne era una delle cifre caratterizzanti.

Per quanto riguardava i soggetti trapiantati in una nuova città, lontani dalle loro radici e dalle loro famiglie⁴⁷⁹, essi erano denotati dalla provvisorietà e dall'assenza di proprietà della loro abitazione. Il passo più indicativo al riguardo è il seguente:

*[...] sermo reddendus est, ab illo versu scilicet, ubi ait: Incola ego sum in terra; non abscondas a me mandata tua: sive, ut nonnulli codices habent: **Inquilinus ego sum in terra**. Quod enim est in graeco πάροικος, aliqui nostri **inquilinus**, aliqui incola, nonnunquam etiam advena interpretati sunt. **Inquilini non habentes propriam domum, habitant in aliena**; incolae autem vel advenae, utique adventitii perhibentur. Ubi magna de anima exoritur quaestio. [...] Sive enim propter animam merito dici potuerit: Inquilinus, vel incola, vel advena ego sum in terra; [...]. Verum me plus delectat secundum istam disputare sententiam, ut ideo nos in terra inquilinos vel incolas esse dicamus, quia supernam patriam, unde pignus accepimus, et quo pervenientes nunquam inde migremus, invenimus.*

Aug. En. in Ps. 118 s. VIII.1

Agostino, infatti, definisce l'anima (o l'uomo nella sua globalità di parte mortale e di parte immortale) proprio come *inquilina* sulla terra, la quale non le appartiene in quanto residenza solo temporanea; in questo mondo lo spirito è come uno straniero (*advena*), nell'attesa di

⁴⁷⁹ Cfr. Shaw 1987, 15-16 e Magalhães 2012, 115.

poter tornare alla patria dove ci sarà una dimora dove non sentirsi più ospiti. Inoltre, egli evidenzia la proprietà altrui di queste case, a differenza di quelle eterne.

Il tema della transitorietà dell'esistenza è evidenziato meglio nel passo successivo, nel quale l'*inquilinus* sospira con pio gemito al pensiero della patria ultima:

*Nam et ille qui in alio psalmo dicit: **Inquilinus** ego sum apud te et peregrinus, sicut omnes patres mei (Ps. 38.13); non ait: Sicut omnes homines; sed dicendo, sicut omnes patres mei, iustos procul dubio vult intellegi, qui eum tempore praecesserunt, et in hac peregrinatione gemitu pio supernae patriae suspirarunt. De quibus scriptum est ad Hebraeos: Secundum fidem mortui sunt hi omnes, cum non accepissent promissiones, sed longe eas videntes et salutantes, et confitentes quia **hospites et peregrini** sunt super terram. Qui enim talia dicunt, ostendunt quia patriam quaerunt.*

Aug. En. in Ps. 118 s. VIII.1

Discorso analogo vale per i non cristiani, i quali non sono inquilini sulla terra, ma lo sono rispetto al popolo di Dio, che invece non sarà pellegrino, ma finalmente concittadino della famiglia di Dio.

*[...]Sunt autem et ipsi⁴⁸⁰ **peregrini et inquilini, non huic terrae, sed populo Dei, a quo sunt alienigenae. Unde credentibus, et sanctam civitatem, quae non est de hoc mundo, habere incipientibus** Apostolus dicit: Igitur iam **non estis peregrini et inquilini; sed estis cives sanctorum et domestici Dei** (Eph. 2.19). Ipsi ergo sunt cives terreni, qui sunt Dei populo peregrini: qui vero cives sunt in populo Dei, ipsi sunt in terra peregrini; quia totus idem populus, quamdiu est in corpore, peregrinatur a Domino. Dicat itaque: Incola ego sum in terra; ne abscondas a me mandata tua.*

Aug. En. in Ps. 118 s. VIII.1

Agostino contrappone la situazione dei conduttori, assimilati ai *peregrini* e agli *incolae*⁴⁸¹, a quella dei *cives*, i quali non vivono nel disagio dei primi: l'assenza di turbamenti vale rispettivamente per i non cristiani sulla terra e per i cristiani nel cielo.

La precarietà dell'esistenza è posta in analogia alla precarietà abitativa: sulla terra siamo solo conduttori, abbiamo una dimora temporanea e il termine della nostra permanenza dipende dalla volontà altrui (*ibi es inquilinus, unde auditurus es vocem Domini Dei tui: Migra*). Nei cieli invece saremo *habitatores*, avremo delle case eterne e nessuno ci intimerà di andare via (*de domo illa aeterna in coelis nemo te iubebit migrare*). L'elemento più notevole però è la connotazione quali *cives* (*tamquam civibus in aeternum mansuris*), cioè quali cittadini radicati in un centro abitato, come prospettiva di serenità senza turbamenti:

⁴⁸⁰ I.e. gli infedeli.

⁴⁸¹ Sul punto v. Rosafio 1984, 123.

Inquilinus ero in tabernaculo tuo usque in saecula. Videtis quia ille, de quo diximus, est qui clamat. Quis nostrum est inquilinus usque in saecula? Paucis diebus hic vivimus, et transimus: **inquilini enim hic sumus, habitatores in coelo erimus. Ibi es inquilinus, unde auditurus es vocem Domini Dei tui: Migra.** Nam **de domo illa aeterna in coelis nemo te iubebit migrare.** Hic ergo inquilinus. Unde etiam dicitur in alio psalmo: Inquilinus ego sum apud te, et peregrinus, sicut omnes patres mei (Ps. 38.13). **Hic ergo inquilini sumus; ibi Dominus nobis mansiones dabit aeternas:** Multae, inquit, mansiones sunt apud Patrem meum (Io. 14.2). **Mansiones illas non tamquam inquilinis dabit, sed tamquam civibus in aeternum mansuris.** [...] Non vincetur Ecclesia, non eradicabitur, nec cedit quibuslibet tentationibus, donec veniat huius saeculi finis, et **nos ab ista temporali aeterna illa habitatio suscipiat,** ad quam nos deducet qui factus est spes nostra. Inquilinus ero in tabernaculo tuo usque in saecula. Si diu eris inquilinus, quasi hoc illi diceremus, laboraturus ergo es in terra inter tantas tentationes: nam si paucorum dierum hic esset Ecclesia, cito finirentur tentatoris insidiae. [...] Ergo quia usque in saecula erit **inquilinus** iste hic, quae illi spes est ut duret?

Aug. En. in Ps. 60.6

Ai destinatari delle opere di Agostino dovevano essere ben presenti tutti questi aspetti di difficoltà: l'estraneità rispetto a una città, la temporaneità dell'abitazione e l'appartenenza ad altri della medesima. Evidentemente ciò comportava dei disagi costanti che l'Ipponese volle che fossero percepiti come gli stessi disagi della vita terrena, a differenza di quanto sarebbe avvenuto nel regno dei cieli.

In alcuni casi estremi Agostino farebbe riferimento anche a lavoratori temporanei che sarebbero alloggiati presso il loro datore di lavoro per la durata dell'impiego (agricolo o artigianale). Le condizioni abitative in questi casi erano probabilmente frutto di accordi orali; quindi, la loro situazione era più assimilabile a quella di un ospite che a quella di un locatario in senso stretto: chiaramente non sotto l'aspetto dell'accoglienza da parte di un anfitrione, ma dal punto di vista dell'assenza di tutele e garanzie:

Quoniam inquilinus ego sum apud te. Sed apud quem inquilinus? Apud diabolum cum essem, inquilinus eram, sed malum domnaedium habebam: nunc autem iam quidem apud te, sed adhuc inquilinus. Quid est, inquilinus? Unde migraturus sum, non ubi perpetuo mansurus. Ubi perpetuo sum mansurus, dicatur domus mea: unde migraturus sum, inquilinus sum: sed tamen apud Deum meum sum inquilinus, apud quem domo accepta mansurus sum. Sed quae domus est, quo migrandum est ex hoc inquilinatu? Recognoscite illam domum, de qua dicit Apostolus: Habitationem habemus ex Deo, domum non manu factam, aeternam in coelis (2 Cor. 5.1). Si domus haec aeterna est in coelis, cum ad eam venerimus, inquilini non erimus. Quomodo enim eris inquilinus in aeterna domo? Hic autem ubi dicturus est Dominus domus: **Migra**, et quando dicturus est nescis, paratus esto. Desiderando autem domum aeternam paratus eris. Nec succenseas ei, quia cum vult dicit: Migra. **Non enim cautionem tecum fecit, et placito quodam se obstrinxit, et conductor domus accessisti certa pensione ad certum tempus:** quando vult Dominus eius, migraturus es. Ideo enim gratis manes.

Aug. En. in Ps. 38.21

E infatti Agostino enumera tutti gli elementi, in questo caso assenti, che rendono una locazione più sicura: la cauzione (*cautio*), l'accordo scritto (*placitum*), la pigione stabilita (*certa pensio*) e il tempo determinato (*certum tempus*), oltre all'espulsione giustificata dalla casa per intimazione (*Hic autem ubi dicturus est Dominus domus: Migra, et quando dicturus est nescis, paratus esto*).

Vi è qui tuttavia un uso metaforico che Agostino fa della situazione di inquilino, che non è un riferimento al contratto di locazione propriamente detto, perché Dio (il proprietario) non ha stretto un contratto con l'uomo, il quale, nonostante sia definito *inquilinus*, abita gratuitamente. Per Magalhães tale dono da parte di Dio sarebbe piuttosto un *precarium* ottenuto per liberalità, un atto di generosità, il cui termine dipende dalla volontà di chi l'ha disposto⁴⁸².

Per Agostino questa precarietà estrema (cioè senza alcuna garanzia) dell'abitazione temporanea non era un aspetto che riguardava i contratti autentici di locazione tra abitanti nella città:

*Sed aliud volenti dicitur: Migra. Memento quid in Psalmo cantaveris: Inquilinus ego sum in terra (Ps. 118.19). Si inquilinus es, in alieno manes. Si in alieno manes, quando domnedius iusserit migras. Et necesse est iubeat domnedius ut aliquando migres, **nec diem mansionis constituit. Non enim chirographum tecum fecit.** Quando gratis manes, migratio tua est iussio ipsius. Et haec tolerantur et propter hoc patientia necessaria est.*

Aug. S. 359 A. 8

Il *domnedius* divino, infatti, non fisserebbe né il termine della permanenza (*dies mansionis*), né stipulerebbe un contratto scritto (*chirographum tecum fecit*), a differenza di un *domnedius* terreno.

Il contrasto tra *inquilinus* della metafora e l'*inquilinus* di una casa reale si ripete anche quando la gratuità della condizione del primo non è enfatizzata:

*Inquilinus enim es, non possessor domus⁴⁸³. Locata est enim tibi domus; domus ista tibi locata est, non donata; etsi nolis, migrabis: et non eam tali conditione, accepisti, ut quasi tempora certa tibi sint. Quid dixit Dominus tuus? Quando voluero, cum dixerò: Migra; paratus esto. Expello te de hospitio, sed dabo domum: **inquilinus es in terra, eris possessor in coelo.***

Aug. En. in Ps. 148.11

Il conduttore di una residenza vera e propria aveva quindi dei *tempora certa*, a differenza di quello spirituale, che non ha condizioni e si deve allontanare *ad nutum*. Il termine utilizzato

⁴⁸² Per tale clausola all'interno dei contratti regolarmente stipulati v. Comfort 1934, 80-81.

⁴⁸³ Cfr. Ps. 118.19.

nel passo dal vescovo di *Hippo Regius* in contrapposizione all'*inquilinus* è *possessor*, non *dominus*, probabilmente per non sovrapporsi al *Dominus* divino.

Oltre agli elementi precedentemente citati, un contratto di locazione correttamente stipulato implicava sì una subordinazione giuridica e sociale del locatario nei confronti del padrone di casa, ma ovviamente non una dipendenza personale, né tantomeno era sottintesa una totale mancanza di alternative abitative dettate da una situazione economica disperata; ne è esempio un caso (seppure limite) tramandatoci da Agostino in cui il conduttore poteva mostrare ben poca deferenza verso il proprietario.

Nel trattato antidonatista, il *Contra litteras Petilianus*⁴⁸⁴, nel secondo libro, a proposito della persecuzione che i donatisti sostenevano di aver subito da parte dei cattolici, Agostino evoca una serie di esempi di violenza da parte dei donatisti, con o senza la connivenza e l'appoggio delle autorità secolari. Uno riguardò i rapporti tra le due comunità a Ippona nel periodo precedente all'episcopato di Agostino, quando, nella seconda metà del IV sec., il vescovo donatista della città, Faustino⁴⁸⁵, era riuscito a imporre un boicottaggio alla minoranza cattolica, vietando ai fornai fedeli alla sua chiesa di cuocer il pane per i loro rivali:

Quis autem possit enarrare omnia, quae nulla amicitia iudicum aut aliquarum potestatum, quisque ubi potuerit, in locis vestris propria dominatione committatis? Quis nostrum in plebibus nostris non aliquid tale vel a prioribus comperit, vel ipse expertus est? Nonne apud Hipponem, ubi ego sum, non desunt qui meminerint Faustinum vestrum regni sui tempore praecepisse, quoniam Catholicorum ibi paucitas erat, ut nullus eis panem coqueret, ita ut cuiusdam diaconi nostri furnarius inquilinus domnaedii sui panem incoctum abiecerit, eique nulla exsilii lege damnato, communicationem non solum in civitate romana⁴⁸⁶, sed etiam in patria sua, nec solum in patria sua, sed etiam in domo sua negaverit?

Aug. C. litt. Pet. II 83.134

Il *fornarius*⁴⁸⁷ *inquilinus* era prima di tutto il locatario di un forno situato nella dépendance della casa di un diacono cattolico, sebbene non possiamo escludere che vi abbia abitato insieme con la sua famiglia in altri locali presi in locazione dal medesimo proprietario. Dentro questa bottega congiunta o incorporata alla casa del diacono il fornaio riceveva il suo proprietario e le persone dell'*household*, i quali, come altri abitanti del quartiere, dovevano speso portargli gli impasti da cuocere. Inoltre, il fornaio non si era rifiutato di fornire il pane

⁴⁸⁴ Petilianus, vescovo donatista di Cirta (per la biografia cfr. *PCBE* I, 855-868 s.v. *Petilianus*).

⁴⁸⁵ Vescovo donatista di Ippona (per la biografia cfr. *PCBE* I, 386 s.v. *Faustinus* 3). Questo episodio per Monceaux 1912, 250-251 avvenne nel 362; più cautamente per la *PCBE* prima del 395; per Langa 1990, 222 n. 273 tra l'epoca dell'impero di Giuliano l'Apostata (361-363) e il 395.

⁴⁸⁶ Ippona nel *de civitate Dei* è descritta come *colonia Hipponiensis* (*civ. Dei* 22.8.11).

⁴⁸⁷ Sui fornai cfr. anche Cap. I.6.

impastato dai suoi operai, ma di far cuocere quello preparato a casa. L'insolenza del fornaio, che getta senza cuocerlo, il pane del proprietario, non sembra però essere stato un motivo sufficiente per causare lo scioglimento della locazione, e anzi il diacono, trovandosi nell'impossibilità di sfrattare il proprio locatario, è stato scacciato dalla sua propria casa.

Agostino riferisce di un contrasto profondo e di una rottura di relazioni personali tra un *inquilinus* e il suo *domnaedius*, ma non cita nel dettaglio il loro contratto di locazione.

Secondo Magalhães⁴⁸⁸, invece, ciò implica che il locatario era protetto dalla durata del contratto e che nessuna delle clausole di scioglimento era stata infranta; quindi, il fornaio non era nella condizione di chi non ha altra scelta che soccombere alla richiesta, fatta dal proprietario di casa, di richiedere la cottura del pane. Inoltre, egli sostiene che il suo agire riveli un certo disinteresse nei confronti del rinnovo del contratto di locazione, indice di una certa vitalità del mercato locativo in città, anche per quanto riguarda locali specializzati come quelli adibiti a forni.

L'audacia di questo fornaio deve essere inquadrata nel contesto di un conflitto religioso e dell'azione congiunta di un'intera categoria professionale, poiché l'efficacia stessa del boicottaggio dipendeva dal numero degli aderenti, cioè dall'insieme dei fornai d'Ippona, di seguire le direttive del vescovo donatista.

Il boicottaggio dei fornai presupporrebbe una solidarietà di gruppo e un modo d'azione (se non addirittura una coscienza collettiva) che sono caratteristici di alcune corporazioni di mestieri, sempre consapevoli della natura indispensabile dei loro servizi per la vita della città, da cui la loro forza⁴⁸⁹. In casi di forte resistenza politica collettiva il corpo sociale dei conduttori poteva quindi anche ribaltare la posizione di subordinazione.

Dai dati archeologici evidenziati si può notare come le soluzioni abitative passibili di locazione siano quelle consuete: stanze nei piani superiori degli edifici e botteghe. Ciò indica il permanere delle note dinamiche locative nel periodo tardo antico nel nord Africa senza soluzione di continuità anche nel periodo vandalico.

Quello che invece colpisce è il riferimento relativamente diffuso alle locazioni nei sermoni di S. Agostino. Egli sembra focalizzarsi in particolare su due aspetti dello status del locatario: la temporaneità della condizione e la subordinazione al *dominus*. Entrambi questi aspetti sono

⁴⁸⁸ Cfr. Magalhães 2012, 117-118.

⁴⁸⁹ Per alcuni precedenti a questo sciopero cfr. Libanio (*Or.* 1.206-210 e 226-667; 29.2.5-6 e 16-19.), che testimonia ad Antiochia nel IV sec. la strenua opposizione dei fornai, praticata anche con la chiusura delle botteghe e con la minaccia di un allontanamento dalla città, all'imposizione di un calmiera dei prezzi, e *SEG* 4.512 (= *BCH* 7, 1883 p. 504 n. 10) relativa a Efeso (ma rinvenuta a Magnesia al Meandro) del II sec., che riporta una rivolta del collegio dei fornai e descrive la loro opera come *ἀναγκαία ἐργασία*. Su questi episodi cfr. Liebeschuetz 1972, 222-223 per Antiochia; cfr. Waltzing 1898, 49-50 e Buckler 1923, 27-50 per l'iscrizione. Sul ruolo di questi movimenti politici cfr. Giardina 1982, 120-121.

indicativi di una situazione non agevole di chi viveva in affitto nell'area e di chi auspicava a un miglioramento.

Tuttavia, a mio avviso, è opportuno fare un passaggio ulteriore.

Stante i suddetti riferimenti alla dinamica della *locatio-conductio* presenti in Agostino, è lecito domandarsi perché essi invece siano completamente assenti nelle coeve opere di Giovanni Crisostomo⁴⁹⁰. Negli scritti del patriarca di Costantinopoli, infatti, non vi è alcuna menzione, neanche metaforica, alla locazione. L'unica motivazione che, apparentemente, può giustificare la differenza è la diversa tipologia di destinatari ai quali i due Santi si rivolsero. Se infatti, come sappiamo, Crisostomo parlava alle alte *élite* di Antiochia e di Costantinopoli, per le quali vivere in una casa di proprietà era la norma, e solamente ricorreva alle locazioni in alcuni casi delimitati⁴⁹¹, è evidente che tale tema non fosse centrale nelle loro vite. Tutt'altra condizione invece doveva essere quella dell'uditorio dell'Ipponense, al quale i disagi quotidiani (effettivi o percepiti) di un inquilino medio dovevano essere presenti.

⁴⁹⁰ V. più diffusamente su questo punto il §4.4 del presente capitolo.

⁴⁹¹ E.g. i giovani che prendevano case in locazione per allontanarsi dalla famiglia d'origine oppure persone in cerca di prestigio tramite un'abitazione ostentatamente lussuosa.

4. GLI ASPETTI ABITATIVI DI ANTIOCHIA SULL'ORONTE

La città di Antiochia⁴⁹² sorge lungo le rive dell'Oronte ma soprattutto lungo un'antichissima via che si snoda nella valle del fiume e che da sud, dalla Palestina e dalla Nabatea, conduce a nord, per arrivare sia ad Aleppo e all'Eufrate sia al mare.

Fondata da Seleuco I nel 300 a.C. sull'esempio di Alessandria, in questo punto proprio per garantirsi il controllo di questa importante snodo di comunicazione, terrestre e fluviale⁴⁹³, ebbe una rapida fortuna e un notevole aumento della popolazione e richiese a poca distanza di tempo un ampliamento dell'area urbana, che fu realizzato con la fondazione di un altro centro contiguo, non sappiamo se ad opera dello stesso Seleuco o del figlio Antioco Soter. Sotto Seleuco II Callinico (246-26) fu fondato il terzo quartiere sull'antistante isola dell'Oronte, che fu detto Città Nuova e che fu forse completato sotto il regno di Antioco III il Grande (223-187); da ultimo sotto Antioco IV Epifane (175-163) fu aggiunta la quarta area, detta appunto *Epiphaneia* dall'epiteto del fondatore. Antiochia venne così ad avere quattro nuclei distinti, con quattro cinte murarie, per cui prese il nome di *Tetrapolis*⁴⁹⁴.

Divenne probabilmente capitale⁴⁹⁵ del Regno dei Seleucidi nel 189, sotto Antioco III e dopo la sconfitta di Magnesia, a causa della quale i Seleucidi persero tutti i territori al di là del Monte Tauro⁴⁹⁶.

Inizia in questo periodo la successione (di cui abbiamo notizia) di terremoti che devasterà nei secoli la città: il primo del 148 che distrusse l'abitato urbano, ricostruito da Alessandro I Balas (150-145 a.C.)⁴⁹⁷. Seguì un periodo di occupazione (83-69 a.C.) da parte di Tigrane I il Grande (97-56 a.C.), re d'Armenia, ma L. Licinio Lucullo fece reinsediare Antioco XIII, che però fu poco dopo deposto da Pompeo, il quale restaurò la città funestata nuovamente da un terremoto e le rese la capitale della nuova Provincia di Siria. Si avvia in questo periodo la trasformazione di Antiochia in città romana, tramite l'introduzione nel tessuto urbano di grandiosi edifici pubblici, diventando la metropoli d'Oriente dal punto di vista scientifico, religioso e commerciale. Nonostante l'invasione dei Parti nel 40-39 a.C., la città continuò il proprio sviluppo e Agrippa fece aggiungere un quartiere a settentrione. Re Erode I (73-4 a.C.) fece monumentalizzare l'antica via carovaniera della città, creando il presupposto per

⁴⁹² Per la storia di Antiochia vedi, oltre al classico ed esaustivo Downey 1961, 54-580, Uggeri 2009, 91-104 e recentemente De Giorgi 2016, 34-65, in particolare per il profilo urbanistico. Quanto segue è una sintesi di questi lavori, ai quali si rinvia.

⁴⁹³ Sul punto cfr. Will 1990, 259.

⁴⁹⁴ Strab. 16.2.

⁴⁹⁵ Cfr. Will 1990, 259. *Contra* Lassus 1972, 141 per il quale la città nasce già come capitale.

⁴⁹⁶ Oggi nella Turchia Meridionale.

⁴⁹⁷ Mal. *Chron.* 8.207-208.

l'elemento più noto del panorama antiocheno: egli fece pavimentare l'area, che era sempre fangosa, e fece edificare i portici sui lati, in modo da darle un profilo monumentale e solenne adatto a una città capitale. Tiberio fece poi completare l'opera⁴⁹⁸ e chiuse la città con una nuova cinta muraria, in modo da racchiudere anche i quartieri di recente costruzione. Con la *via porticata* Antiochia era stata dotata di un elemento di base tipicamente ellenistico, ma adattato alla moda orientale e romana, che sarebbe servito a modello di altre grandi costruzioni nell'oriente siriano⁴⁹⁹. In seguito, questo complesso urbano sarebbe stato nuovamente colpito dai terremoti (nel 37⁵⁰⁰) e restaurato sotto Caligola (che aggiunse l'acquedotto e le terme) e Claudio, fino a quando nel 115 un violento sisma distrusse la metà della città. Approfittando del fatto che non occorresse fare sventramenti per riorganizzare l'urbanistica della città, Traiano, oltre a far costruire un acquedotto e nuove terme, avviò un'opera generosa di porticati spaziosi e maestosi, che terminavano con una serie continua di *tabernae*. I lavori terminarono solamente sotto Antonino. Il risultato finale fu sorprendente: una strada di 9 metri nel tratto meridionale più stretto e anche più grande a nord; dei porticati di 9 metri di estensione per lato, con delle distanze tra colonna e colonna (alternate di granito grigio e rosso) di 3,75-4,85 metri⁵⁰¹, con archi più grandi in prossimità di templi e o di edifici pubblici e più piccoli per i negozi e le residenze private; tutto ciò per una estensione complessiva di 3 chilometri⁵⁰² e altri 2 al di fuori delle mura⁵⁰³. Nel 256 cominciò l'edificazione, voluta da Valeriano e Gallieno, delle mura dell'isola della città, che tuttavia non impedirono la conquista da parte di Shapur I dopo la battaglia di Edessa (260) e la conseguente deportazione dei cittadini. Dopo essere stata sottomessa al regno di Palmira, fu riconquistata da Aureliano nel 272; sotto Diocleziano fu capitale della provincia di *Syria Coele*, sede del *comes Orientis* e soprattutto residenza tetrarchica. Diocleziano vi fece edificare, tra l'altro, quattro terme. Sotto Costantino divenne sede del *magister militum per Orientem*; dopo essere stata temporaneamente la capitale dell'usurpatore Procopio, fu modificata nel suo assetto urbanistico da Valente, il quale realizzò un ricco foro e cercò, invano, di impedire le alluvioni intervenendo con opere sul torrente Parmenio. Nel 387 esplose la rivolta c.d. delle Statue contro l'imperatore Teodosio a causa dell'aumento delle tasse: gli Antiocheni reagirono abbattendo le statue dell'imperatore e dell'imperatrice e

⁴⁹⁸ Cfr. Joseph. *BJ* 1.425 e *AJ* 16.148; Mal. *Chron.* 10.223 e 233. Sul punto e sulla cronologia dell'edificazione della prima via monumentale romana cfr. Cabouret 1999, 135-136.

⁴⁹⁹ Ward-Perkins 1988, 159.

⁵⁰⁰ Da qui in avanti le date sono d.C.

⁵⁰¹ Tutti i dati da Lassus 1972, 32.

⁵⁰² Downey 1961, 173 e n. 46.

⁵⁰³ Interpretazione di Callu 1997, 151-152. Sulla questione della lunghezza cfr. anche Cabouret 1999, 136-137.

proclamando addirittura un usurpatore⁵⁰⁴. In risposta l'imperatore ordinò la distruzione della città, che fu risparmiata soltanto grazie all'intercessione di Giovanni Crisostomo; la punizione fu la privazione del titolo di metropoli. Tra il 438 e il 444 Teodosio II fece erigere un'ulteriore cinta muraria per inglobare il nuovo quartiere meridionale. Nel 458 la città fu nuovamente colpita da un terremoto, ma è nel 526 che fu rasa al suolo da un evento tellurico che provocò un incredibile numero di morti⁵⁰⁵. La ricostruzione fu subito intrapresa da Ephrem, *comes Orientis* e patriarca, ma due anni dopo i danni di un ulteriore sisma richiesero l'intervento di Giustiniano. Nel 540/541 la città fu presa nuovamente dai Sasanidi guidati da Cosroe I, che deportò la popolazione superstite vicino Ctesifonte; in quegli stessi anni dilagò la peste c.d. di Giustiniano. La città fu praticamente rifondata da Giustiniano con il nome di *Theoupolis*, ma con un'estensione minore per motivi di difesa. Fu incendiata dai Persiani nel 573 e di nuovo colpita da un terremoto nel 589; entro la metà del VII sec. cadde definitivamente in mano araba.

Prima di analizzare le fonti, le alterne fortune della città possono darci degli spunti di riflessione dal punto di vista delle locazioni abitative.

La presenza di altissimi esponenti dell'apparato imperiale sicuramente aveva provocato un notevole incremento della popolazione: il *comes Orientis* aveva al seguito un personale di seicento persone⁵⁰⁶, il *magister militum per Orientem* probabilmente poteva contare su un numero di funzionari addirittura maggiore, mentre minore era delle persone alle dipendenze del *consularis Syriae Primae*. Antiochia fu anche capitale tetrarchica a partire da Diocleziano, il quale completò il palazzo imperiale sull'isola. Le frequenti visite di imperatori⁵⁰⁷ con le corti e di prefetti al pretorio avrà procurato alla città un massiccio incremento di richiesta di residenze temporanee da parte di coloro che dovevano presentare richieste o comunque di chiunque avesse questioni da affrontare con queste autorità; inoltre con l'avvento dell'imperatore Costantino e la concessione della libertà di culto ai cristiani Antiochia divenne la sede del Patriarca d'Oriente nonché di ben dieci concili che vi si tennero tra il 252 e il 380.

⁵⁰⁴ Sulla Rivolta delle Statue cfr. Downey 1962.

⁵⁰⁵ Per Mal. 17.420.6 le vittime furono 250.000, per Procop. *Pers.* 2.14.6 furono 300.000. Queste cifre sono ritenute plausibili da Downey 1961, 521 e n. 80; *contra* Stein 1949, 242 che sostiene le 50.000 vittime, ma senza addurre fonti, come aveva già evidenziato Downey.

⁵⁰⁶ Cfr. *C.Th.* 1.13.1 del 394.

⁵⁰⁷ Si stabilirono ad Antiochia Costanzo II diverse volte tra il 337 e il 350 (*Amm. Marc.* 20.11.32; 21.6.1; 21.15.1; cfr. anche CAH XIII, 10-14), Giuliano nel 362/363 (*Amm. Marc.* 22.9-14), Gioviano nel 363 dopo la morte di Giuliano (*Amm. Marc.* 25.10), Valente negli anni 369/370 e 375-378 (*Amm. Marc.* 29.1.14; 31.7.1; Zosim. 4.13.2; 20.2; 21.1).

L'insieme di tutti questi fattori avrà portato sicuramente ricchezza ma anche un aumento del costo della vita⁵⁰⁸, nonché un innalzamento della domanda delle locazioni e il connesso costo dei canoni.

Al contempo la frequenza dei terremoti avrà portato l'effetto contrario: ben dodici⁵⁰⁹ tra la metà del IV e la fine del VI sec., tra i quali quello catastrofico del 526, avranno prodotto una notevole contrazione del mercato locativo, sia per il crollo degli edifici, sia per la riduzione di domanda. A questi eventi però, come attesta Libanio, seguiva sempre una ricostruzione⁵¹⁰. Un'analoga situazione deve essere avvenuta nella circostanza dei diversi incendi e delle frequenti invasioni. Chi aveva bisogno di denaro e aveva perso tutto, verisimilmente vendeva con una certa rapidità a chi avesse liquidità a disposizione, che in questo modo aveva la possibilità di acquisire

Dal punto di vista archeologico, oltre a quanto descritto riguardo ai portici, non vi sono testimonianze che fanno propendere per un'identificazione di spazi precipuamente destinati alla locazione; ciò non esclude ovviamente che le varie case scavate ad Antiochia fossero della tipologia di quelle locate da una fascia sociale elevata⁵¹¹.

4.1 Gli studenti

In un periodo storico in cui la formazione retorica⁵¹² e giuridica divennero motivi di ulteriore prestigio sociale, assistiamo alla dinamica di studenti che cambiano città per andare a frequentare le lezioni di autorevoli personaggi, in particolare in sedi rinomate come Antiochia o Berytus.

Libanio, uno dei più prestigiosi retori e professori del tempo, maestro tra gli altri di Giovanni Cristostomo, ci fornisce alcuni spaccati della vita studentesca di Antiochia. Dal punto di vista alloggiativo, è certo che gli alunni non vivessero nella scuola stessa, che era solo un'aula, non un collegio; gli studenti potevano quindi risiedere presso locande o presso privati.

⁵⁰⁸ Cfr. Julian. *Mis.* 307b; Socrates, *Hist. Eccl.* 3.17; Liebeschuetz 1972, 59.

⁵⁰⁹ Nel 341, nel 365, sotto Teodosio I, nel 396, nel 458, nel 526, nel 528, nel 531-534, nel 551, nel 557, nel 577 e nel 588. Per i terremoti ad Antiochia cfr. Downey 1961, 148, Leclercq D.A.C.L. s.v. Antioche, col. 12359, no. 4., ma anche Lassus 1972, 7-8 e Ambrasey 2009, 94-216.

⁵¹⁰ Lib. *Or.* 11, 229.

⁵¹¹ Per le case ad Antiochia cfr. Stillwell 1961, Dobbins 2000 e Martz 2011 (in particolare 74 dove si riconosce l'impossibilità di rintracciare nelle architetture residenziali scavate elementi che indichino un piano superiore, spia di uno spazio da locare).

⁵¹² Per la *παίδεια* nella tarda antichità cfr. Brown 1992, 35-70; Stenger 2022, 17-56 e 239-286; per Antiochia cfr. Cribiore 2007, 34-41.

Nel primo caso si entrava in una rete incrociata di raccomandazioni tra i proprietari di alloggi e gli insegnanti, volta a indirizzare i giovani verso alcune possibilità alloggiative o formative, screditandone al contempo altre, in una gara senza esclusione di colpi volta ad accaparrarsi i soldi degli studenti.

In un'orazione della fine del IV sec.⁵¹³ Libanio denuncia appunto il comportamento servile (δουλεύει) dei σοφισταί senza scrupoli, nei confronti sia delle guardie delle porte della città sia della stirpe dei locandieri (πανδοκέων γένος), in quanto le prime potrebbero screditarli agli occhi dei giovani che arrivano in città per seguire lezioni di oratoria, mentre i secondi potrebbero lodarne alcuni invece che altri, indirizzandoli in tal senso:

δουλεύει δὲ καὶ πυλῶν φύλαξι καὶ **πανδοκέων γένει**, τοῖς μὲν, ὅπως μὴ κακίζοιτο ὑπὸ σφῶν πρὸς τοὺς εἰσιόντας τῶν ξένων, **τοῖς δέ, ὅπως ἐπαινοῖτο πρὸς τοὺς καταλύοντας παρὰ σοφίσι**. δύναται γὰρ καὶ οὗτος κάκεῖνος καὶ ὁ τούτων ἔτι ταπεινότερος σοφιστῶν ἐργαστήριον τρῶσαι.

Lib. Or. 25.48

In alternativa gli studenti potevano prendere in locazione uno spazio presso privati. Questo poteva portare a situazioni di conflitto, analoghe a quelle che si verificano anche oggi nei quartieri universitari tra i giovani e i residenti abituali:

τοὺς δὲ ἀνεψιούς ἴσθι σοὶ τῇ μὲν ἄλλῃ καὶ σφόδρα ἐπαινεῖσθαι, λυπῆσαι δὲ ἐνὶ τούτῳ τοὺς γείτονας. μεγάλη γὰρ αἰεὶ φωνὴ τοὺς λόγους συλλέγοντες τὸν ὕπνον ἀφαιρούμενοι τῶν πλησίων οἰκούντων τοὺς μὲν ἐξήλασαν, τοὺς δὲ ἐπέτριψαν.

Lib. Ep. F. 25.7 (= N. 36.7)

Nella lettera al medico costantinopolitano Igineo⁵¹⁴ del 358/359 Libanio ci testimonia l'abitudine degli studenti ad alcune notturne esercitazioni di retorica⁵¹⁵ ad alta voce, che portano i vicini a cambiare casa o a perdere la testa.

Talvolta i genitori, tramite dei contatti, potevano rivolgersi a delle famiglie della città in cui si sarebbero trasferiti i ragazzi. Il padrone di casa diventava in tal maniera una sorta di κηδέμων per il suo pensionante⁵¹⁶. È quanto probabilmente era accaduto a Maiorino, che Libanio raccomandò a Decentio, *magister officiorum* per la *pars Orientis*⁵¹⁷, in una lettera nel 365. Il retore ci testimonia il fatto che Maiorino⁵¹⁸, suo ex studente, abitasse presso un grandissimo

⁵¹³ Per la datazione cfr. Schouler 1973, 20-22.

⁵¹⁴ PLRE I, 445-446 s.v. *Hygi(ei)nus*.

⁵¹⁵ Per le quali cfr. Festugière 1959, 172 n. 4.

⁵¹⁶ Festugière 1959, 110.

⁵¹⁷ PLRE I, 244 s.v. *Decentius 1*.

⁵¹⁸ Maiorino, figlio di Maiorino, dopo il 354 passò da un professore rivale a Libanio (Lib. Ep. 560); nel 357 era già stato raccomandato ad Andronico II di Costantinopoli (PLRE I, 64-65 s.v. *Andronicus 3*). Cfr. Festugière 1963, 520.

esperto di letteratura⁵¹⁹, inserendo la notizia tra gli elementi che caratterizzano positivamente il giovane.

È particolarmente rilevante un altro episodio contenuto in un’orazione di Libanio, il quale narra di uno studente, originario di Cipro, che va a vivere in affitto ad Antiochia presso un conoscente della famiglia, ma che, sottoposto alle attenzioni del padrone di casa, poi si trasferisce a Berytus:

Ὡς δὲ κακὸς ὁ Μιζίδημος, μάθοις ἂν κάκειθεν, εἰ μὴ ἄρα προεπίστασαι. ἦν τις ἐκ Κύπρου τῇδε νέος λευκὸς καὶ καλός, οἰκίας εὐδαίμονος, **παρὰ τούτῳ τισὶν οἰκήμασι χρώμενος** διὰ δεήσεων τῶν τούτου πρὸς τὸν ἐκείνου πάππον καὶ ἅμα ὑποσχέσεων λέγοντος ἀντὶ τῆς πατρῴας οἰκίας αὐτῷ τὴν αὐτοῦ γενήσεσθαι καὶ ζητήσιν οὐδὲν ὃ μὴ σχήσιν εὐθέως. ταῦτα δὲ ἐποίει τὴν τε νῆσον τρυγᾶν βουλόμενος καὶ τι καὶ ἕτερον. ὁ τὸν νέον ἐντεῦθεν ἀνέστησεν οὐκ ἀνασχόμενον τῆς τοῦδε πείρας τῆς μὲν ἐν τῷ βαλανείῳ τῷ μικρῷ, τῆς δὲ πολλαχοῦ τῆς οἰκίας. ἔχων γὰρ αὐτὸν ἐγγὺς συνεχῆς ἦν. ἐκείνον μὲν οὖν ἐξέβαλεν οἷς ἔφην, καὶ νῦν Βηρυτὸς ἔχει τὸν νέον, οὐ σωφρονοῦσα μὲν πόλις, ἐδόκει δὲ ὁ νέος ὅμως ἐν μετριωτέροις ἔσεσθαι· μὴ γὰρ ἔσεσθαι τινα αὐτόθι Μιζίδημον ἕτερον.

Lib. Or. 39.17 (= F. 3.273.16)

L’episodio è contenuto nell’orazione 39, precedente al 385⁵²⁰, che è un παραμυθητικός ad Antioco⁵²¹, un giovane maestro di retorica, e che consiste in una violenta invettiva contro Mixidemus, probabilmente uno pseudonimo⁵²² di un avversario di Libanio: l’orazione è l’attacco più violento composto dall’autore e comprende i topoi consueti del genere accanto a calunnie aggiuntive senza precedenti nella retorica. Non interessa in questa sede appurare se Mixidemus, dipinto come un concentrato di avidità e lussuria, abbia effettivamente tentato di guadagnarsi i favori del giovane (che rimane anonimo, ma è caratterizzato da una bellezza efebica - λευκὸς καὶ καλός - che sembra molto letteraria), quanto più appurare che non era inconsueto per i giovani facoltosi, trasferitisi in città culturalmente e scolasticamente avanzate per approfondire la propria formazione, prendere camere (οἰκήματα) in locazione, dopo che la famiglia d’origine (in questo caso il πάππος) aveva preso accordi con il proprietario. Il passo ci testimonia anche i contrasti che potevano sorgere tra locatore e locatario, che in alcuni casi potevano portare alla rescissione del contratto. Per quanto riguarda le avances, esse non dovevano apparire implausibili, per quanto destinate a suscitare scandalo, al destinatario di Libanio⁵²³, pertanto atteggiamenti ambigui e concessioni sessuali potevano talvolta avvenire.

⁵¹⁹ Lib. Ep. 1510.2: [...] καὶ τροφή παρὰ τῷ πλεῖστον λόγον πεποιημένῳ λόγων Εὐβούλῳ τῷ σωφρονεστάτῳ τῶν ἐπὶ γῆς [...].

⁵²⁰ Per la datazione cfr. Cribiore 2016, 137; per un commento Cribiore 2016, 136-141.

⁵²¹ PLRE I, 72 s.v. Antiochus 9.

⁵²² Reiske 1973, 353 n. 5 e Cribiore 2016, 138-139.

⁵²³ Cribiore 2016, 139 ritiene veritiere le accuse sessuali.

La medesima orazione inoltre testimonia lo strapotere di Mixidemus, che è presentato come un affarista senza scrupoli e che ha preso possesso di numerose terre vicino a diversi grandi villaggi intorno ad Antiochia, alzando i costi in maniera esponenziale⁵²⁴.

4.2 I portici

Un altro elemento notevole che caratterizza le metropoli della tarda antichità è sicuramente l'utilizzo dello spazio sotto ai portici come soluzione abitativa⁵²⁵. Come già visto per Costantinopoli, la costruzione di portici risulta un elemento fondamentale del paesaggio urbano tardo antico, sviluppandosi ampiamente in breve tempo in tutto il Mediterraneo, proprio a partire da Antiochia, così come il loro uso a fine abitativi, per lo meno in alcune città⁵²⁶.

Libanio ci fornisce due notizie sull'utilizzo abitativo e commerciale delle baracche sotto ai portici.

La prima è del 360 ed è contenuta nell'Ἀντιοχικός, il panegirico da lui composto in onore della sua città. In questo passo egli esalta le baracche come segno estremamente vitale della vocazione commerciale di Antiochia⁵²⁷, al punto da dire che non vi era una sola agorà, perché ovunque era l'agorà, data la fittissima rete di negozi e la vasta offerta di prodotti presenti:

⁵²⁴ Lib. Or. 39.10-14.

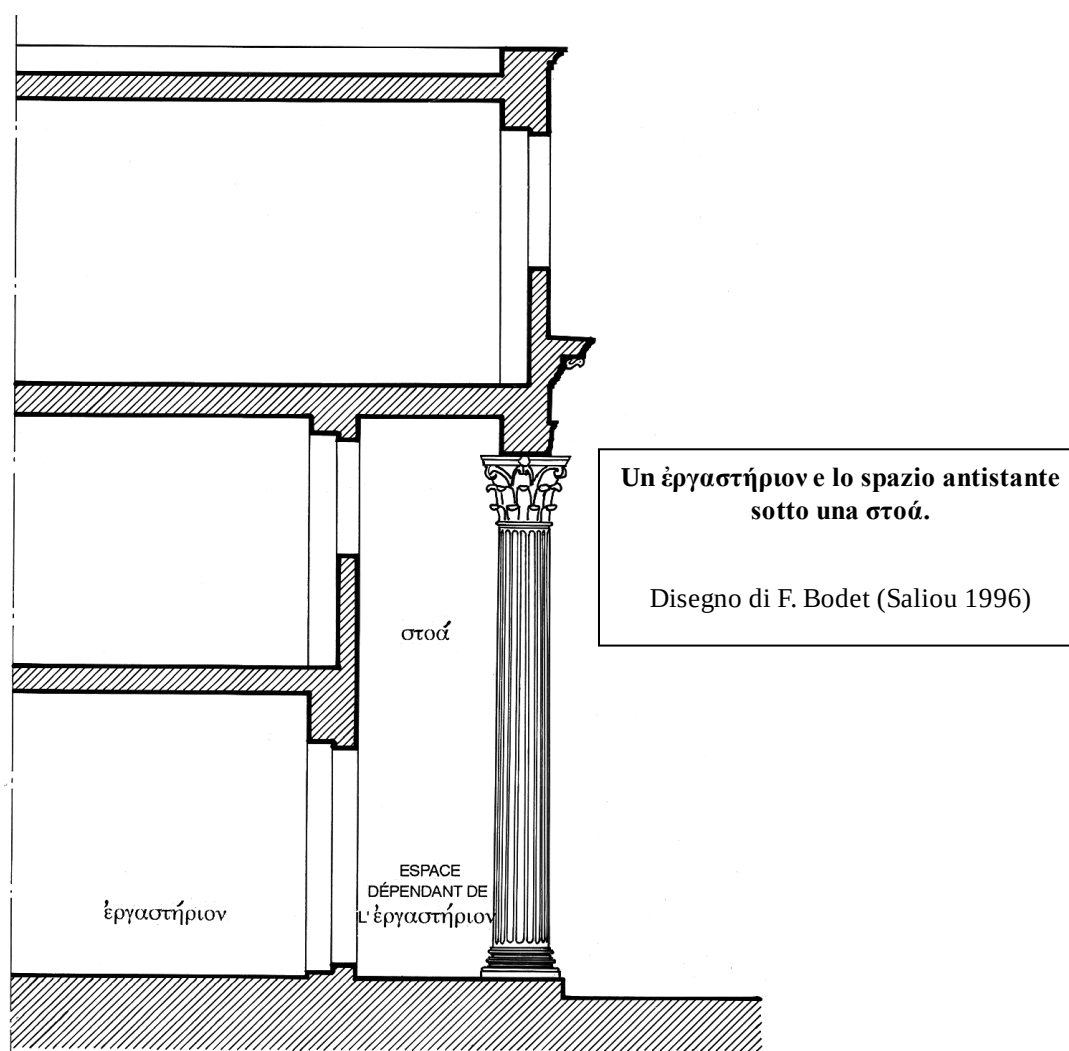
⁵²⁵ Cfr. Lavan 2020, 374-375.

⁵²⁶ Sul punto cfr. Lavan 2020, 335-337.

⁵²⁷ Cfr. Pellizzari 2011b, 132 e Dey 2014, 89-90.

αἱ πόλεις, ὅσας ἴσμεν ἐπὶ πλούτῳ μάλιστα φρονούσας, ἓνα στοῖχον τῶν ὠνίων δεικνύουσι, τὸν τῶν οἰκημάτων προκείμενον, ἐν δὲ τοῖς μέσοις τῶν κιόνων ἐργάζεται οὐδεὶς, **παρ' ἡμῖν δὲ καὶ ταῦτα πωλητήρια, ὥστε ἐκάστου μικροῦ τῶν οἰκημάτων ἀντιπρόσωπον ἐργαστήριον, ἀντίτυργοι ξύλινοι καὶ ῥῶπες εἰς σκέπην**, καὶ τόπος οὐδεὶς ψιλὸς χειροτεχνήματος, ἀλλὰ κἂν μικροῦ τις λάβηται κρασπέδου, παραχρῆμα τοῦτο ἀκεστήριον ἢ τι παραπλήσιον, καὶ ἔχονται δὴ τῶν τόπων οἷον καλωδίων, ὥσπερ Ὀδυσσεὺς τοῦ ἐρινεοῦ.

Lib. Or. 11.254



Esse erano bancarelle di legno con tetti di sterpaglie (ἀντίτυργοι ξύλινοι καὶ ῥῶπες εἰς σκέπην) addossate alle colonne dei portici⁵²⁸. La metafora omerica di Odisseo che si aggrappa all'albero di fichi di fronte a Cariddi rende icasticamente la velocità con cui dovevano sorgere. Questi ripari però non erano occupazioni illegali, ma erano locati a piccoli commercianti: costituivano insieme la casa e la modesta rivendita di questa categoria estremamente diffusa. Vi potevano essere due possibilità: o gli inquilini che lì risiedevano

⁵²⁸ Da questa tipologia di baracche si sarebbe in seguito sviluppato il *suq*, il mercato coperto tipico delle città arabe; su quest'evoluzione cfr. Sauvaget 1935, 99-100 e le riflessioni al riguardo di Saliou 2005, 209-210.

erano anche artigiani e quindi lo stesso spazio aveva la funzione di bottega, negozio e casa oppure erano collegati agli esercizi commerciali collocati nel palazzo dietro di loro, i quali si servivano di questi banchi come seconda rivendita maggiormente visibile per la gente di passaggio.

Nel 384, invece, Libanio (*Or.* 26)⁵²⁹ denuncia la drammaticità sociale dell'abitare nelle medesime baracche, ma ciò può essere connesso a una particolare ostilità del nuovo *comes Orientis* Icario⁵³⁰, subentrato a Proclo⁵³¹ proprio quell'anno. Questa testimonianza permette di ripercorrere l'evoluzione di questi casotti:

20. Παρρησιάσομαι δὴ καὶ περὶ τῶν ἀπὸ τῶν ἐν μέσῳ τῶν κιόνων **σκηνῶν**, τί γὰρ ἂν ἄλλο τις εἴποι ταῦτα; συλλεγομένων χρημάτων. τουτὶ γὰρ ἥκιστα χρῆν γεγονέναι τὸ ἔργον, ἐφ' ᾧ κακῶς μετὰ δακρύων ἀκούομεν ὑπὸ τῶν οὐκ ἐπὶ τούτοις αὐτὰς τὴν ἀρχὴν πεποιηκότων, ἀλλ' ὅπως ἐντεῦθεν εἴη τι τοῖς ᾗ ἀνηλωκόσι. τούτου τοίνυν αὐτοῖς ἀπολλυμένου τί οἶμι μισθώσασθαι σοφιστήν, ὅστις αὐτοῖς τὸν τούτων αἴτιον ἐπαινέσεται;

21. τί δ' αὐτὰς διασώσει τὰς **καλύβας**, ὅταν ὁ μὲν χρόνος, ὃ δὴ πέφυκε ποιεῖν, φθείρη, βοηθῇ δὲ μηδεὶς, ἢ καὶ διασπάσας ἔχη ἕκαστος τὰς τε σανίδας καὶ τὰ ἄλλα, τὸ δὲ ἐνοικῆσον οὐκ ἦ; πόθεν οὖν ἔσται τοῦτο τὸ ἀργύριον; ἐγὼ γάρ, ὥς οὐκ ἔσται τοῖς πένησιν οἴκησις τούτων μὲν ἀνηρημένων, **τοῦ δὲ τῶν οἰκημάτων μισθοῦ μείζονος ἢ κατ' ἐκείνους ὄντος**.

22. Πρόκλου γὰρ εἶναι τοῦτο ἔργον φήσει τις. οὐ μὰ τὸν Δία καὶ τὴν Ἀθηνᾶν, **ἀλλὰ τῶν εἰσπραττόντων ἡμῶν**. τὸ μὲν γὰρ ἐκείνου γράμματα ἦν καὶ λόγος, τὸ δὲ νῦν καταβάλλουσι τὰργύριον. θαυμάζω δέ, εἴ τις οἶεται καλὸν αὐτὸ δεῖξιν τῷ Πρόκλῳ. τῷ γὰρ ἂν τις σὲ μᾶλλον ἀποτρέψειεν ἢ τῷ ὀνόματι τούτῳ; τί γὰρ γένοιτ' ἂν αἴσχιον ἢ τὸ τῶν Πρόκλου κακῶν Ἰκάριον κληρονομεῖν καὶ τὸν μὲν ἡγεῖσθαι, τὸν δὲ ἔπεσθαι;

Lib. *Or.* 26.20-22

In quest'occasione Libanio le chiama esplicitamente baracche (σκηναί) e tuguri (καλύβαι) descrivendoli come rimedi abitativi di fortuna, tollerati anche alla luce dell'alto costo locativo nella città, non accessibili a tutti (τοῦ δὲ τῶν οἰκημάτων μισθοῦ μείζονος ἢ κατ' ἐκείνους ὄντος).

Apprendiamo quindi che le baracche erano state costruite da coloro che il retore indica come “noi” e che avrebbero riscosso il denaro (ἀλλὰ τῶν εἰσπραττόντων ἡμῶν) delle pigioni.

⁵²⁹ Per l'*Or.* 26 v. il recente commento di Paravano 2020.

⁵³⁰ Per Icario cfr. *PLRE* I, 455-456 s.v. *Icarius* 2.

⁵³¹ Per Proclo e la sua carriera cfr. *RE* XXIII.1 (1957), cc. 77-79 (W. Enßlin); *PLRE* I, 746-747 s.v. *Proculus* 6. Nonostante il tono nelle orazioni libaniane che lo riguardavano (*Or.* 10, *Or.* 26 e *Or.* 42), il rapporto personale tra i due era amicale, come dimostra lo scambio epistolare, avvenuto tra il 388 e il 392. Sul punto cfr. Pellizzari 2011a, 48-49.

Costoro dovevano essere i *curiales* della città, gli unici ad avere la possibilità economica e una rete di conoscenze adeguate a permettere un'opera del genere.

In un secondo momento Proclo, *comes Orientis* nel 383-384, introdusse una tassa, probabilmente un *solarium*⁵³², affinché l'introito di essa ricompensasse i curiali più poveri dei soldi spesi per le liturgie: il σοφιστής giudicò questa scelta come non bella e non degna di Antiochia (οὐ καλὸν μὲν οὐδὲ ἄξιον τῆς πόλεως)⁵³³, sebbene fosse tollerabile

Con l'avvento di Icario, *comes Orientis* nel 384-385, le somme derivanti dalle baracche furono devolute per il mantenimento di danzatori e mimi in città⁵³⁴; tuttavia Libanio giudicò vergognoso che quanto faticosamente versato dagli artigiani fosse destinato alla bella vita dei teatranti (ὅπως ἂν κλάων ὁ χειροτέχνης τίθησιν, ἐκ τούτων εἴη τρυφᾶν ὀρχησταῖς τε καὶ μίμοις), e propose quindi di sottrarre loro questa rendita, verisimilmente per restituirla alla città o per compensare nuovamente i costi delle liturgie); tuttavia gli attori minacciarono di andar via se ciò fosse avvenuto, ma l'autore considerò ciò una vuota intimidazione (*Or.* 26,24-25), in virtù delle ricchezze che questi acquisivano dai ricchi privati.

Volendo ricostruire la genesi del fenomeno, possiamo supporre che le prime baracche fossero sorte spontaneamente, come insediamenti abusivi, ove ci fosse spazio disponibile (e il riferimento odissiaco rende adeguatamente l'immagine). Quando gli sforzi dei magistrati cittadini si rivelarono insufficienti a rimuoverle in maniera che non fosse poco più che temporanea, essi, introducendo un canone, decisero di mutare tale situazione in una rendita sì minima, ma che su i grandi numeri fosse comunque sostanziosa. Solo da ultimo l'autorità imperiale arrivò a regolamentare la pratica e a vietarne gli eccessi (Zenone alla fine del V sec., poi ripreso in *C.I.* 8.10.12).

4.3 Il *Liber Pontificalis*, Datianus e l'attività edilizia

Il *Liber Pontificalis*⁵³⁵ testimonia alcune proprietà urbane della Basilica di S. Pietro, donate da Costantino durante il pontificato di Silvestro (314-335):

*Item in reditum, donum quod obtulit Constantinus Augustus beato Petro apostolo
per diocesem Orientis:*

in civitate Antiochia:

***domus Datiani*, praest. sol. CCXL;**

domuncula in Caene⁵³⁶, praest. sol. XX et tremissium;

⁵³² Un canone per chi costruiva su suolo pubblico; tuttavia, non è certo che i porticati lo fossero (cfr. sul punto Saliou 2005, 212-214).

⁵³³ *Or.* 26.23.

⁵³⁴ Sulle dinamiche tra pantomimi e città cfr. Roueché 1993, 27-28.

⁵³⁵ Cfr. il § 1.2 del presente capitolo.

⁵³⁶ Si tratta del quartiere Καϊνή.

cellae in Afrodisia, praest. sol. XX;
balneum in Cerateas, praest. sol. XLII;
pistrinum ubi supra, praest. sol. XXIII;
propina ubi supra, praest. sol. X;
hortum Maronis, praest. sol. X;
*hortum ubi supra, praest. sol. XI; [...]*⁵³⁷

LP I.34.19

Oltra a fondi urbani di minore dimensione, compare una *domus Datiani*: questa sarebbe una proprietà di Censorius Datianus⁵³⁸, console nel 358, il quale, nonostante le sue umili origini, era già stato *notarius* in gioventù alla corte di Costantino in virtù delle sue capacità stenografiche. La casa doveva essere di dimensioni tutt'altro che piccole, visto che fornisce una rendita di 240 solidi e il proprietario, cristiano, probabilmente l'aveva consegnata all'imperatore sia per esprimergli appoggio nella sua politica di avvicinamento al cristianesimo, sia perché quest'immobile giungesse infine nel patrimonio della chiesa che lui seguiva⁵³⁹. Non sappiamo se Datianus avesse locato quella dimora, anche se sembra probabile, visto il suo patrimonio immobiliare.

Di Datianus conosciamo la notevole attività edile⁵⁴⁰ ad Antiochia, nonché le numerose proprietà⁵⁴¹. Proprio la prima è oggetto di lode nell'*Epistula* 114 di Libanio⁵⁴²: nella finzione dell'opera la città si rivolge a Datianus per elogiarne i gioielli che con cui l'ha adornata:

πολλαῖς μὲν οἰκίαις ὥσπερ ὄρμοις ἐκόσμησας, πολλοῖς δὲ λουτροῖς, τοῖς μὲν εἴσω
 τείχους, τοῖς δὲ εὐθὺς πρὸ πυλῶν, καὶ κήπους ἐφυτεύσω καὶ ἀνδρῶνας
 ὠκοδομήσω, θυμηδίας φάρμακα. θεράπαινοι δὲ αὐταῖ με πανταχόθεν περιεστᾶσιν,
 οἱ ἄγροὶ κάλλους καὶ οὗτοι μετέχοντες

La valutazione che Libanio fa nelle sue lettere dell'attività edificatoria di Datianus è sempre encomiastica, arrivando a definirla κοσμεῖν. Pur nel silenzio, possiamo inoltre supporre che quest'ultimo avesse costruito anche case destinate esclusivamente al profitto, che però non sono menzionate per non turbare la descrizione del panorama di meraviglie frutto della sua opera, intensa particolarmente negli anni 50 del IV sec⁵⁴³.

Alla notizia della morte di Gioviano (il 17 febbraio del 364) le numerose proprietà urbane di Datianus (che aveva riacquisito il potere perso sotto Giuliano) furono saccheggiate, fatto che

⁵³⁷ Seguono i fondi rustici.

⁵³⁸ Per Censorius Datianus cfr. *RE* IV.2 (1901), cc. 2226-2227 (O. Seek) e *PLRE* I, 243-244 s.v. *Datianus 1*. Egli aveva inoltre garantito il ritorno ad Antiochia di Libanio nel 354 dopo l'esilio a Nicomedia (cfr. *Lib. Or.* 1.94).

⁵³⁹ Cfr. Pietri 1976, I, 83 n. 3; Liverani 2014, 491-492; Brandeburg 2017, 11-12 e Liverani 2019, 177.

⁵⁴⁰ Terme, ville, giardini e portici: *Lib. Ep.* 114 (v. *supra*); 435.6 (ἐπὶ λουτρὰ τὰ τε ἐν τῇ πόλει καὶ τὸ πρὸ τῆς πόλεως, ἀκούεις ἐκεῖνο τὸ μέγα καὶ καλόν, ὃ Δατιανὸς τὴν ἡμετέραν ἐκόσμησε), 441.7 (τὸ κάλλος, ὃ Δατιανὸς τὴν πόλιν ἐλάμπρυνε, λουτρὰ τὰ μὲν τετελεσμένα, τὰ δὲ ἀνιόντα, στοὰ τεταμένη), 1184 (ἔτι δὲ οἰκιῶν κάλλη καὶ λουτρῶν πληθὸς τε καὶ μέγεθος καὶ χάρις) e *Or.* 11.194.

⁵⁴¹ *Lib. Ep.* 1184.

⁵⁴² Sul punto cfr. Alpi 2007, 41-43.

⁵⁴³ Norman 1992, 249, n. g.

scatenò l'ira dell'ex *notarius*, in particolare contro i *decuriones* che non avevano impedito il fatto, ma la città non subì ripercussioni grazie alla mediazione di Libanio, che ottenne il perdono per quanto accaduto⁵⁴⁴.

Pur in assenza di conferma, sembra plausibile supporre che tra coloro che avevano assaltato le proprietà di Datianus ci fossero anche suoi inquilini o suoi debitori, visto che è l'unico bersaglio di quella sommossa.

Egli ovviamente non era il solo a costruire ad Antiochia: il quadro che fa il maestro di retorica è quello di una città che cresce continuamente. Ne abbiamo tre esempi entusiasti nell'Ἀντιοχικός.

Il primo riguarda le altezze dei palazzi e la connessa fruizione di aria pura e di sole nelle case dei ricchi (αἱ τῶν εὐδαιμόνων οἰκίαι) e in quelle dei poveri (ὅσαι πενήτων):

[Ζέφυρος] ὁ δὲ διαρρεῖ τε ἅπασαν καὶ περιρρεῖ καὶ οὐδὲν ἄμοιρον τῆς ἐπικουρίας ἀφίησιν· οὐ γὰρ εἰς μὲν τὰς τῶν εὐδαιμόνων οἰκίας καὶ τριωρόφους εἰσχεῖται, τῶν δὲ χαμαιζήλων καὶ ὅσαι πενήτων ὑπεραιωρεῖται, ἀλλ' ὥσπερ ἐν δημοκρατία τῶν νόμων ἴσον μέτεστιν, οὕτω παρ' ἡμῖν ἰσομοιρία τις τῶν ζεφύρου καλῶν, καὶ οὐδεὶς πώποτε διψῶν αὔρας παρὰ τῶν γειτόνων ἡτιάσατο τοῦτο παθεῖν. οὕτω διὰ πάντων ἔρχεται καὶ διολισθαίνει καὶ ὅτουπερ ἂν λάβηται, τοῦτο ὁδὸς αὐτῶ.

Lib. Or. 11.225

Libanio ci testimonia che l'aria mite dello zefiro che non farebbe discriminazioni (παρ' ἡμῖν ἰσομοιρία τις τῶν ζεφύρου καλῶν); molto più probabilmente, al netto della cornice retorica dell'orazione, chi poteva permettersi una casa a più piani aveva un'areazione migliore rispetto a tutti coloro che abitavano al piano terra, dove l'aria era sicuramente più stagnante e umida. Non casualmente, infatti, Libanio stesso abitava a un piano sopraelevato⁵⁴⁵. Per lo più le case dei meno abbienti erano private della luce solare: καὶ τῆς μὲν ἀκτῖνος ἤδη τινὲς ἀπεστερήθησαν ἐπισκοτούσης οἰκίας ἐγγύθεν, ζέφυρος δὲ οὐδενὶ κεκώλυται τὸ μὴ οὐ κοινὰ χαρίζεσθαι (Lib. Or. 11.226).

L'elemento più rilevante della testimonianza di Libanio riguarda la conformazione delle case: quelle a tre piani (τριωρόφους) sarebbero quelle più lussuose e appartenenti a una fascia sociale elevata, contrariamente a quanto avveniva nel resto delle metropoli di cui abbiamo notizia, mentre quelle a livello del terreno (χαμαιζήλοι) spetterebbero a chi non poteva permettersi una residenza diversa.

⁵⁴⁴ Cfr. Lib. *Ep.* 1184 (marzo/aprile 364), 1173 (aprile 364) e 1259 (autunno del 364); per le date cfr. Seeck 1906, 424; Norman 1992, 243-251; Bradbury 2004, 80-82.

⁵⁴⁵ Lib. *Or.* 1.103 ed *Ep.* 1043.

In effetti non risulta che la città avesse alti blocchi di caseggiati⁵⁴⁶: il mosaico topografico di Antiochia⁵⁴⁷ mostra solo edifici bassi (a uno o due piani), per quanto Teofane ci attesti almeno un edificio a cinque piani per l'inizio del VI secolo⁵⁴⁸.

In questo secondo passo il retore ci dà una panoramica di come dovessero apparire i cantieri ad Antiochia:

Οὐκ ἄρα μάτην ἐν οἰκοδομίαις ἡ πόλις ἀεί, καὶ τὰ μὲν ἐρέπτεται, τὰ δὲ πρὸς μέσον ἄνεισι, τὰ δ' ἄρτι θεμέλιον δέδεκται, τὰ δὲ πρὸς τοῦτο ὀρύσσεται, καὶ τῶν τοῦς τέκτονας ἐπειγόντων αἱ φωναὶ πανταχοῦ, καὶ τὸ πέρυσιν εἰς λαχάνων φορὰν σκαπτόμενον τῆτες ᾧκισται. ἴσασι γάρ, ὡς ὅσα τοῖς δικαίοις ὑπισχνοῦνται τετελευτηκόσιν οἱ ποιηταί, ταῦτα ζῶσιν ἐνταῦθα ἔστιν ἔχειν.

Lib. Or. 11.227

Libanio esalta lo sforzo edile della città, che cresce sempre tra edifici completati, in costruzione o appena avviati, che vanno a riempire anche le aree prima verdi (τὸ πέρυσιν εἰς λαχάνων φορὰν σκαπτόμενον τῆτες ᾧκισται). Per lo più l'avvicinarsi dei terremoti ha permesso di ricostruire senza occupare altro spazio e sottrarre terra coltivabile:

καὶ νῦν ὀρύσσοντί σοι τὴν γῆν ἐπὶ τῷ κρηπῖδα βαλέσθαι πάντως ἔχνος τι τῶν ἀρχαίων ἀπαντᾷ, καὶ πολλοὶ τοῖς οὖσιν ἀνθ' ὧν διεννοοῦντο χρησάμενοι τᾶλλα προσφέροντες ἐπωκοδόμουν. εἰ οὖν τῶν μὲν οὐχ ἦπτο λώβη, τὰ δὲ προσεγγόνει, καὶ ὅσα νῦν πρὸς τὸ ἀνορθοῦν, τοσαῦτα εἰς προσθήκην ἐσπούδαστο, πολλοὶ πολλῶν ἂν ἀγρῶν ἐστέρηντο τῆς γεωργουμένης.

Lib. Or. 11.229

Libanio fu però meno entusiasta di tutto ciò negli anni '80 del IV sec.: non è chiaro se le motivazioni siano connesse agli sconvolgimenti politici (l'usurpazione nel 365 di Procopio, che si era stabilito proprio ad Antiochia oppure la battaglia di Adrianopoli e la morte di Valente nel 378) o a quelli sociali (la carestia durata fino al 382 e il conseguente malessere sociale) o all'età avanzata che provocarono un cambiamento di visione; tuttavia i venti anni che separano l'orazione 11, del 360, dalle orazioni 2 e 50, rispettivamente del 381 e del 385, non trascorrono senza conseguenze.

Egli, infatti, arrivò a criticare le alte case, che sottraevano luce alle abitazioni vicine, ma soprattutto il fatto che ciò fosse ignorato:

οἱ δὲ καὶ τῷ μεγέθει τῶν οἰκιῶν λυποῦσι τοὺς γείτονας οὐκ ἔδωκτες τῆς ἡμέρας ἀπολαύειν καθαρώς. εἴτ' ἐκεῖνοι μὲν οὐδὲν ἀδικεῖν σοι δοκοῦσι τῇ μεταβολῇ καὶ

⁵⁴⁶ *Contra* Ducellier 1989, 75 che sostiene che le abitazioni popolari fossero di altezza superiore alle dimore signorili; egli però non cita fonti al riguardo.

⁵⁴⁷ Per il quale cfr. Levi 1971a, 323-345.

⁵⁴⁸ Theoph. I.172: [τὸ πῦρ] ἐκ γὰρ τῶν κεράμων τὸ πεντάστεγον ἀνελάμβανε in riferimento all'incendio del 525.

ταῖς τῶν πραγμάτων διορυχαῖς, εἰ δέ τις ἐπὶ τούτοις οὐ δύναται σιωπᾶν, φορτικὸς οὗτός ἐστι καὶ βαρύς;

Lib. Or. 2.55

Nell'orazione 50⁵⁴⁹, indirizzata all'amministrazione imperiale, Libanio attaccò la situazione in cui versava Antiochia a causa delle azioni di Icario: tra le imposizioni di lavoro forzato e l'aumento del costo della vita, sono citate, come problema di ingombro per la città, anche le macerie provocate dalle ininterrotte costruzioni pubbliche e private:

Πολλὰ ποιεῖ χοῦν ἐν ταῖς πόλεσιν, ὧς θεία κεφαλή, **πίπτουσαι οἰκίαι σαθραί, αἱ δὲ τεκτόνων τέχνη λύομεναι, θεμέλιοι νέαις τιθέμενοι, περὶ οἰκοδομήματα δημόσια τὰ αὐτὰ ταῦτα γιγνόμενα.** τοῦτον δὴ τὸν ἀπὸ τούτων χοῦν δεῖ μὲν ἔξω φέρεσθαι τειχῶν, ὅπως ἐφ' ὅτουπερ ἔκειτο τοῦτο δέξαιτό τι ἴδιον ἢ δημόσιον.

Lib. Or. 50.2

Da ciò risulta evidente che l'attività edilizia, così esuberante ad Antiochia, fosse un *business* per pochi: chi aveva la possibilità costruiva e ricostruiva, e probabilmente dava in locazione, chi non aveva la possibilità doveva sopportare una città piena di materiali di risulta, con case sontuose che toglievano luce ed aria a quelle più modeste, e un mercato immobiliare e locativo probabilmente galoppante.

4.4 La concezione della ricchezza in Libanio

Antiochia tardoantica si dimostra una città estremamente vivace anche dal punto di vista delle locazioni abitative: possiamo notare infatti l'elemento tipico dell'epoca, i locali sotto ai portici a uso commerciale e abitativo, che diventa addirittura un tratto distintivo della metropoli.

Il secondo aspetto che ricaviamo dalle fonti è l'intensa attività edilizia, agevolata anche da cicliche distruzioni della città, che permettevano continue riedificazioni e riutilizzo di materiali, diminuendo ovviamente il costo di demolizione, e consentivano di avere sempre aree da edificare disponibili.

Questa fattispecie, secondo l'avviso di chi scrive, può essere, *mutatis mutandis*, con la consapevolezza di una distanza enorme in termini di organizzazione economica, politica e sociale, ascritte nella dinamica c.d. della *shock economy*⁵⁵⁰, in quanto sono arricchimenti

⁵⁴⁹ Cfr. Norman 1977, 55-59.

⁵⁵⁰ Senza dilungarsi nell'esposizione di questa analisi, la teoria c.d. della *shock economy* è la critica mossa dalla giornalista canadese Naomi Klein alla dottrina della scuola di Chicago, che, negli anni '60 e '70 del XX secolo, propugnava un'economia in chiave neoliberista tramite lo sviluppo della teoria quantitativa della moneta, l'opposizione alle teorie keynesiane e la teoria della concorrenza. La critica si muove dal fatto che le misure

ottenuti in un contesto in cui la controparte (in questo caso la cittadinanza), inserita in un contesto di *shock*, ha scarse o nulle possibilità decisionali, a causa della paura e dell'incertezza sul destino del bene.

L'ultima considerazione è di tipo antropologico: sempre nell' *Ἀντιοχικός* Libanio ci dà la misura della sua concezione della ricchezza, che lui collega strettamente alla proprietà della casa, ascrivendo implicitamente alla povertà chi vive in affitto. Non rileva in questa lettura quanto ricco sia un individuo o se possa trovarsi talvolta in ristrettezze; l'unico fattore è che sia proprietario di una casa, da lui costruita o locata:

ἐνταυθοῖ γὰρ ὁ μὲν οὐκ ἐγείρων οἰκίαν ἢ τῶν γε οὐσῶν ὠνούμενος κἂν πάνυ πλουτῇ, μάτην ἡγεῖται πλουτεῖν, ὁ δὲ τοῦτο μὲν παρεχόμενος, τοῖς δὲ ἄλλοις εἰς στενὸν ἦκων ἐν εὐπόροις αὐτὸν ἀριθμεῖ. διὰ ταῦτα τὸ μέτρον οὐχ ἴσταται τῇ πόλει, καθάπερ δὲ ἐν ἀνθρώπου σώματι παρ' ἡμέραν αὔξεται.

Lib. Or. 11.195

Questo più di tutti renderebbe viva la città: un'attività edilizia e una compravendita immobiliare diffusissima, di cui però purtroppo ci sfugge il quadro d'insieme.

Da questo e altri passi possiamo ricostruire la gerarchia sociale di Libanio. La categoria superiore comprenderebbe i proprietari di casa (i βουλευταί, gli *honorati*, probabilmente i σοφισταί), che costituirebbero il corpo vivo della metropoli⁵⁵¹. La categoria intermedia sarebbe composta da coloro che vivono in affitto (studenti, commercianti al dettaglio, residenti temporanei e chiunque non potesse permettersi una casa propria) e che sono comunque tollerati in quanto elemento cittadino economicamente attivo. Queste due tipologie di abitanti sono annoverate insieme nell'*Oratio* 41 *Ad Timocratem* del 382-385⁵⁵² come coloro dei quali l'uomo giusto deve mirare a guadagnarsi in maniera duratura l'appoggio e la stima:

[...] ὁ βουλευταῖς ἀρέσκων καὶ παισὶ τοῖς τούτων, ὁ τοῖς ἐπὶ τῶν ἀρχῶν ἐξητασμένοις, ὁ τοῖς παιδεύουσιν, ὁ τοῖς παιδευόμενοις, ὁ τοῖς πονοῦσι περὶ τὴν γῆν, ὁ τοῖς παρέχουσιν αὐτοῦς τοῖς δικαζομένοις συμμάχους, ὁ τοῖς ἀπὸ τῶν

economiche prescritte non possono essere applicate che in un contesto di shock, di angoscia e di emergenza (da intendersi come guerra, disastro ambientale, dittatura); tramite tali provvedimenti i governi affidano la gestione di beni e servizi pubblici a privati (sovente, ma non sempre, multinazionali straniere), privando i ceti meno abbienti del loro godimento o provocando un peggioramento dei servizi. È evidente che il comportamento economico di Datianus e dei suoi contemporanei si collochi in un mondo radicalmente diverso; tuttavia mi pare di rintracciare delle analogie nelle dinamiche così descritte: «Quando poi l'uragano Katrina colpì New Orleans, e la pletora di politici conservatori, *think tanks* e imprenditori edili iniziarono a parlare di *tabula rasa* e fantastiche opportunità, fu chiaro che il metodo privilegiato per imporre gli obiettivi delle grandi imprese, adesso, era quello di usare i momenti di trauma collettivo per dedicarsi a misure radicali di ingegneria sociale ed economica» (Klein 2007, 7). Per la scuola di Chicago si veda su tutti Friedman, 1962.

⁵⁵¹ Sul punto cfr. Pellizzari 2011b, 128-129.

⁵⁵² Per l'Or. 41 cfr. Cribiore 2015, 118-124, in particolare per la datazione 124.

χειρῶν ποιούμενοις τὸν βίον, ὁ τοῖς ἐπ' ἐμπορίᾳ πλέουσιν, ὁ τούτους ἔλκων οἷς ποιεῖ καὶ φιλεῖν αὐτὸν ἀναπεύθων οὗτος ὑπὸ πόλεως ὡς ἀληθῶς φιλεῖται [...].

Lib. Or. 41.11

La contrapposizione evidenziata è con coloro che non hanno radici, case⁵⁵³, mogli e propositi di vita: πόλιν γὰρ ἡγῆ τουτουσὶ τοὺς ἀπόλιδας, πόλιν τοὺς ἀοίκους, πόλιν τοὺς ἀγάμους, οἷς καλὴ μὲν εἰς βίον οὐδεμία πρόφασις, τὸ κακὸν δὲ εἶναι καὶ τὸ κακὰ δρᾶν [...] (Lib. Or. 41.11). Tale divisione è rimarcata ancora più nettamente nell'*Oratio* 56⁵⁵⁴ *Contra Lucianum*: ἡ δὲ κρίσις· οἷς μὲν ἐστὶν οἶκος καὶ γυνὴ καὶ τέκνα καὶ τέχνη, τούτοις μὲν μεταδιδόναι τῆς πόλεως ἄξιον ὡς ἐν τούτοις αὐτῶν τῆς εὐταξίας δηλουμένης, [...]. (Lib. Or. 56.23)

Libanio usa esplicitamente il termine κρίσις ‘giudizio’, ‘criterio’: gli stranieri che hanno casa, moglie, figli e mestiere sono degni della città⁵⁵⁵, gli altri devono andare via. Questi ultimi sono la fascia più bassa della gerarchia sociale dell'autore, quelli che, rimanendo nell'allegoria del corpo, sarebbero gli agenti patogeni (e in effetti il retore parla proprio di ὑπὸ νοσήματος πόλεως in riferimento a questi in Or. 41.11) della città⁵⁵⁶. Sono coloro che, tra l'altro, neanche possono permettersi una pigione: ciò si deduce dal fatto che l'elenco virtuoso di Or. 41.11 include soggetti che sicuramente vivevano in locazione; la menzione della casa in quel passo e in Or. 56 è da riferirsi non tanto alla proprietà (come invece è palese in Or. 11.195), quanto più alla disponibilità di una qualsivoglia soluzione abitativa legittima. Riepilogando, e concentrandosi solo sull'aspetto abitativo, la piramide sociale libaniana⁵⁵⁷ si delineerebbe in questo modo: proprietari di case (la componente migliore della città), locatarî (facenti parte del tessuto produttivo), senza fissa dimora (coloro da allontanare).

⁵⁵³ In questo contesto sembra doversi ritenere che Libanio si riferisca non solo alle case di proprietà, ma anche quelle in locazione, visto che il passo seguente, citato *supra*, annovera esplicitamente persone che sicuramente abitavano in affitto.

⁵⁵⁴ Per l'Or. 56 cfr. Casella 2012, 67-71 e 135-192.

⁵⁵⁵ Sul punto cfr. Casella 2012, 180-181; Liebeschuetz 1972, 52: «reputable citizens as opposed to the riff-raff»; Petit 1955, 221.

⁵⁵⁶ Sul ruolo di ‘salvatori’ della città ricoperto da funzionari e governatori cfr. Pellizzari 2011a, 45-61.

⁵⁵⁷ Rimanendo sull'aspetto abitativo, la realtà ovviamente era nel complesso più sfumata: infatti le caselocate potevano essere anche edifici prestigiosi (e la *domus Datiani* citata ne è l'esempio), che non erano quindi esclusivamente destinati ad artigiani, commercianti, contadini etc. Ciononostante sembra potersi desumere questa visione del mondo in Libanio: per il rapporto paternalistico tra βουλή e δῆμος cfr. Francesio 2004, 64-66.

CAPITOLO III

LE “*NOTITIAE URBIIUM*”

Nella tarda antichità si diffonde particolarmente il genere dell'encomio⁵⁵⁸ e le città divengono anch'esse oggetto di questo tipo di letteratura. Oltre all'*Ordo urbium nobilium* di Ausonio, all'*Oratio* 11 di Libanio nota come Ἀντιοχικός, e analoghe opere⁵⁵⁹, abbiamo anche un diverso tipo di esaltazione delle città, noto come *Notitia*. Ce ne sono pervenute tre⁵⁶⁰: i Cataloghi Regionari su Roma, la *Notitia Urbis Constantinopolitanae* sulla seconda Roma e una breve panoramica su Alessandria. I tre componimenti descrivono con diversi livelli di dettaglio i quartieri delle città e alcuni degli edifici ivi contenuti, sia a livello monumentale, che urbanistico, che, con una terminologia moderna, infrastrutturale.

1. I c.d. CATALOGHI REGIONARI

I c.d. Cataloghi Regionari⁵⁶¹ sono un documento che riporta un elenco per *regiones* di monumenti, immobili urbani e forni e punti di rifornimento d'acqua. Sia l'epoca che la finalità non sono chiaramente definibili, ma per quanto attiene alla datazione sembrano comunque essere riconducibili a un periodo tra il secondo quarto del IV sec. e la fine dello stesso, mentre i documenti, non pervenutici, sulla base dei quali essi sono stati esemplati dovevano essere di età diocleziana⁵⁶². In particolare, a questi ultimi è più probabile dover riconoscere finalità catastali.

I Cataloghi Regionari ci sono stati tramandati in due redazioni: una senza titolo, chiamata *Notitia urbis Romae regionum XIII* e l'altra *Curiosum urbis Romae regionum XIII*, alle quali segue un *Breviarium* riepilogativo⁵⁶³.

⁵⁵⁸ Sull'encomio in età imperiale fino al III sec. cfr. Pernot 1993; per la prima età bizantina cfr. Viljamaa 1968.

⁵⁵⁹ Sul punto cfr. Pellizzari 2011, 135-139.

⁵⁶⁰ Qui chiamate “*notitiae urbium*”: tale termine, pur non attestato nelle fonti, rende icasticamente l'idea di questo genere di descrizione delle città.

⁵⁶¹ L'edizione di riferimento è A. Nordh, *Libellus de regionibus Urbis* (*Acta Instituti Romani Regni Sueciae*, 8, III), Lund 1949.

⁵⁶² Per la complessa questione della datazione dei Regionari cfr. i riepiloghi di Hermansen 1978, 140-142 e Chastagnol 1996, 183.

⁵⁶³ Nordh considera l'antiorità del *Curiosum* sulla *Notitia*, in quanto il primo sarebbe l'ampliamento del catalogo originario, e la *Notitia* il testo ulteriormente interpolato.

Oltre ai cataloghi, nella letteratura siriana⁵⁶⁴ è testimoniata un'altra descrizione di Roma: essa si trova nella redazione della *Storia ecclesiastica* attribuita a Zaccaria Retore, poi vescovo di Mitilene.

Uno dei testimoni è il Syr. Vat. 145 della fine del VI sec. il quale a X, 16 contiene un brano concernente la descrizione di Roma proveniente dalla suddetta redazione; anche il British Museum Add. 12154 dell'800 d.C. circa contiene una redazione abbreviata della medesima descrizione.

L'autore del manoscritto vaticano scrive nella cornice dell'assedio gotico, sostenendo che la sua opera servisse a conservare traccia della grandezza della città, ma è evidentemente una finzione letteraria⁵⁶⁵. Alla luce di alcune menzioni inesplicabili⁵⁶⁶, è probabile che il compilatore si sia basato su una redazione greca interpolata delle appendici dei Regionari.

In esse si menziona l'altezza eccelsa delle case, che erano ragione di meraviglia per chi le vedeva⁵⁶⁷.

Quanto allo scopo dei Cataloghi, esso è difficile da definire: se sia un documento catastale, una guida alla città, o una recensione elogiativa per dichiarare la superiorità della località descritta⁵⁶⁸.

Non è pacifico neanche il criterio di scelta dei monumenti indicati, per i quali si è anche ipotizzato che fossero stati selezionati quelli sui confini della *regio*, ma la presenza di elementi architettonici sicuramente all'interno di essa impone di scartare questa lettura. Nordh sostiene che gli elenchi siano delle divisioni distrettuali della città: nella descrizione della singola *regio* il primo sublivello del catalogo avrebbe costituito una lista di *subregiones*, cioè le suddivisioni delle regioni⁵⁶⁹, dei distretti.

La somma dei parziali delle singole *regiones* non corrisponde al totale del *breviarium*: questo chiaramente pone dei problemi nella trasmissione del testo, anche alla luce del fatto che i numeri di alcune tipologie di edificio sembrano ripetersi nelle diverse *regiones*⁵⁷⁰.

Per quanto attiene ai fini di questa ricerca, essa verterà prevalentemente intorno ai numeri delle *insulae*.

⁵⁶⁴ I due seguenti manoscritti in siriano saranno citati dall'italiano. Per i testi, la loro storia, l'analisi filologica e stemmatica, il commento e la traduzione si rinvia a Guidi 1940, 320-334. Qui se ne tratterà solo in relazione all'oggetto della ricerca.

⁵⁶⁵ Cfr. Guidi 1940, 323.

⁵⁶⁶ Statue criselefantine e statue di Gerusalemme; cfr. Guidi 1940, 323-324.

⁵⁶⁷ Guidi 1940, 331 e n. 1.

⁵⁶⁸ Per Arce 1999, 16-20 l'obiettivo del catalogo dovrebbe essere dimostrare che Roma è la città più grande e tramandare ai posteri i numeri delle vie, acquedotti, etc.

⁵⁶⁹ Nordh 1949, 59-61.

⁵⁷⁰ Cfr. Coarelli 1997, 92-97.

La stessa denominazione di *insulae* all'interno dei Cataloghi ha dato adito numerose interpretazioni, che però o non spiegano adeguatamente l'elevato numero registrato o non tengono conto dei principi dell'ordinamento normativo romano; a complicare il quadro c'è anche il fatto che risultati parziali non sono coincidenti con il riepilogo del totale.

Plurimi sono stati i tentativi di identificazione delle voci catalogate come *insula*; per Cuq⁵⁷¹ sarebbe il singolo *cenaculum*; secondo Valentini e Zucchetti⁵⁷² un'unità abitativa plurifamiliare, per Homo⁵⁷³ sarebbe l'apertura sulla strada di un edificio, il quale poteva essere più o meno importante o più o meno elevato, e l'apertura poteva essere quella di un locale al piano terra, a un piano rialzato etc⁵⁷⁴; per Castagnoli⁵⁷⁵ sarebbe una singola unità di abitazione di circa 40 m²; per Carcopino⁵⁷⁶ un'unità architettonica, non locativa.

MacMullen⁵⁷⁷ tenta di analizzare il numero delle *insulae* a partire dal numero delle *domus*, le quali occupavano circa un terzo dello spazio residenziale della città, e secondo i suoi calcoli 1790 *domus* per 958 m² occupavano un totale di circa 1380 ettari, pur contendendo ovviamente meno di un terzo della popolazione; su tali calcoli propone proporzioni simili anche per lo sviluppo urbano precedente all'incendio del 64: 3% *domus*, in base a Ps.-Sen. *Ep. ad Paul.* 12.

Hopkins⁵⁷⁸ nel calcolare la popolazione ipotizza che l'*insula* sia o una singola unità abitativa, sul modello degli appartamenti medievali, o un casamento frazionato in più quartieri. Guilhembet⁵⁷⁹ riconosce la probabilità che possa riguardare un concetto di unità di proprietà in senso lato; per Coarelli⁵⁸⁰ sarebbe una proprietà immobiliare o un settore di un edificio di circa 240 m².

Come però ha dimostrato Lo Cascio⁵⁸¹ con argomentazioni probanti a partire da ragionamenti sui documenti, a noi non pervenuti, sui quali i Regionari erano stati esemplati, che, probabilmente, più che guide turistiche, dovevano essere documenti di tipo catastale su cui basare anche l'esazione fiscale, è opportuno invece ritenere l'*insula* sì come edificio, ma come unità di proprietà e scartare⁵⁸² invece le altre ipotesi. La definizione di *insula* quindi

⁵⁷¹ Cuq 1916, 281.

⁵⁷² Valentini 1940, 161.

⁵⁷³ Homo 1976, 494-495.

⁵⁷⁴ Homo fa riferimento esattamente all'analogia con la pratica moderna del numero civico.

⁵⁷⁵ Castagnoli 1976, 49.

⁵⁷⁶ Carcopino 1967, 28.

⁵⁷⁷ MacMullen 1973, 168 n. 15 cfr. anche Lavedan/Hugueney 1966, 316-318.

⁵⁷⁸ Hopkins 1978, 108.

⁵⁷⁹ Guilhembet 1996, 9.

⁵⁸⁰ Coarelli 1997, 105-107.

⁵⁸¹ Cfr. Lo Cascio 1997, 58-63.

⁵⁸² Scartando in particolare l'idea del *cenaculum* o del piano in base al principio *superficies solo cedit*.

riguarderebbe sia l'edificio multipiano plurifamiliare diviso in *cenacula*, sia la *domus*, sia altri tipi di edifici.

Peraltro tale ragionamento è particolarmente valido per le *Regiones X Palatium* e *VIII Forum Romanum*, notamente piene di aree monumentali, dove il confronto con i numeri delle *insulae* delle varie regione sarebbe improbabilmente alto, se dovessimo ipotizzare che essi riguardino i casamenti.

Peraltro Lo Cascio aggiunge, considerando il testo di D. 43.8.2.3, in cui Ulpiano spiega che cosa intenda Labeone parlando di *locus publicus*, come sia evidente che tra i luoghi pubblici si contempli l'esistenza di un'*insula* pubblica⁵⁸³:

Publici loci appellatio quemadmodum accipiatur, Labeo definit, ut et ad areas et ad insulas et ad agros et ad vias publicas itineraque publica pertineat.
D. 43.8.2.3 (Ulp. 68 *ad ed.*)

È necessario dunque estendere ulteriormente l'ambito di applicazione di questo lemma⁵⁸⁴ anche agli edifici pubblici.

Il termine quindi si riferirebbe all'unità minima del catasto, sia di proprietà pubblica che privata, in base alla quale organizzare politiche censuarie e fiscali.

Di conseguenza il totale delle *insulae* nel *Breviarium* sarebbe il numero complessivo degli edifici dell'Urbs, compresi quelli pubblici, nonché i vari edifici con una destinazione specifica, come i *lacus* o i *pistrina*.

Anche i calcoli parziali delle *insulae* pongono però problemi, date le ripetizioni dello stesso numero di esse nelle *Regiones* III e IV (2757) e XII e XIII (2487), probabili errori dei copisti.⁵⁸⁵

Nel confrontare i dati dei Regionari⁵⁸⁶, in questa sede si è cercata una distribuzione delle unità abitative plurifamiliari in proporzione all'incidenza delle fonti d'acqua sul territorio. Il presupposto su cui si basa quest'analisi è che i residenti non dovessero fare troppi chilometri per recuperare l'acqua necessaria al fabbisogno quotidiano e a quello manifatturiero⁵⁸⁷, quindi l'accessibilità alla fornitura idrica può essere considerata una spia della concentrazione residenziale.

⁵⁸³ È da escludere qui il significato di *insula* nel senso di isola geografica, che nel contesto in questione non darebbe senso.

⁵⁸⁴ Lo Cascio 1997, 106-107.

⁵⁸⁵ Nordh, 1949, 77, 79, 93, 95 e Coarelli 1997, 96.

⁵⁸⁶ Si ringrazia il Prof. Marco Maiuro per aver suggerito l'idea di analizzare il numero delle fonti d'acqua al fine di una tentata stima della distribuzione dei casamenti.

⁵⁸⁷ Qui non si terrà conto delle case che avevano direttamente una fornitura d'acqua, abusiva o legittima che fosse, ma solo dei punti di accesso (*lacus* e *balnea*) fruibili da tutti.

È comunque evidente che l'erogazione d'acqua fosse notevole anche in quartieri scarsamente abitati come la Regio X⁵⁸⁸.

Le *Regiones* comprendevano edifici assai diversi tra loro, il che chiaramente non permette di distinguere la disposizione dei vari elementi tra aree a vocazione residenziale o monumentale. Se osserviamo la tabella (*infra*), osserviamo che c'è un rapporto medio tra fonti d'acqua e numero delle *insulae*⁵⁸⁹ tra lo 0,045 e lo 0,050 (cioè del 4,5% - 5%). Si ha tale distribuzione nella IV (*Curiosum*) e nella X.

Regio I Porta Capena

Insulae	3.250	
Domus	120	
Lacus C	81	
Lacus N	87	
Balnea	86	
Estensione area in m ²	764.709	
Totale approvvigionamenti acqua C		167
Totale approvvigionamenti acqua N		173
Rapporto area/acqua C		4.579
Rapporto area/acqua N		4.420
Rapporto acqua/insula C	0,051	0,051
Rapporto acqua/insula N	0,053	0,053

Regio II Caelemontium

Insulae C	4.600	
Insulae N	3.600	
Domus	127	
Lacus	65	
Balnea	85	
Estensione area in m ²	643.225	
Totale approvvigionamenti acqua	150	150
Rapporto area/acqua	4.288	4.288
Rapporto acqua/insula C		0,033
Rapporto acqua/insula N		0,042

⁵⁸⁸ Cfr. Homo 1976, 417.

⁵⁸⁹ Inteso ovviamente nel senso di unità catastale.

Regio III Isis et Serapis

Insulae	2.757	
Domus	60	
Lacus	65	
Balnea	80	
Estensione area in m ²	556.647	
Totale approvvigionamenti acqua		145
Rapporto area/acqua		3.838
Rapporto acqua/insula		0,053

Regio IV Templum Pacis

Insulae	2.757	
Domus	88	
Lacus C	71	
Lacus N	78	
Balnea C	65	
Balnea N	75	
Estensione area in m ²	152.375	
Totale approvvigionamenti acqua C		136
Totale approvvigionamenti acqua N		153
Rapporto area/acqua C		1.120
Rapporto area/acqua N		995
Rapporto acqua/insula C		0,049
Rapporto acqua/insula N		0,055

Regio V Esquiliae

Insulae	3.850	
Domus	180	
Lacus	74	
Balnea	75	
Totale approvvigionamenti acqua		149
Estensione area in m ²	2.175.279	
Rapporto area/acqua		14.599
Rapporto acqua/insula		0,039

Regio VI Alta Semita

Insulae	3.403	
Domus	146	
Lacus	73	
Balnea	75	
Estensione area in m ²	2.260.002	
Totale approvvigionamenti acqua		148
Rapporto area/fonti		15.270
Rapporto acqua/insula		0,043

Regio VII Via Lata

Insulae	3.805	
Lacus	76	
Balnea	75	
Estensione area in m ²	788.495	
Totale approvvigionamenti acqua		151
Rapporto area/acqua		5.221
Rapporto acqua/insula		0,040

Regio VIII Forum Romanum

Insulae	3.480	
Domus	130	
Lacus	120	
Balnea	86	
Estensione area in m ²	307.023	
Totale approvvigionamenti acqua		206
Rapporto area/acqua		1.490
Rapporto acqua/insula		0,059

Regio IX Circus Flaminius

Insulae	2.777	
Domus	140	
Lacus	120	
Balnea	63	
Estensione area in m ²	1.710.000	
Totale approvvigionamenti acqua		183
Rapporto area/acqua		9.344
Rapporto acqua/insula		0,066

Regio X Palatium

Insulae C	2.742	
Insulae N	2.643	
Domus	89	
Lacus C	90	
Lacus N	89	
Balnea	44	
Estensione area in m ²	255.810	
Totale approvvigionamenti acqua C		134
Totale approvvigionamenti acqua N		133
Rapporto area/acqua C		1.909
Rapporto area/acqua N		1.923
Rapporto acqua/insula C		0,049
Rapporto acqua/insula N		0,050

Regio XI Circus Maximus

Insulae C	2.500	
Insulae N	2.600	
Domus C	88	
Domus N	89	
Lacus	20	
Balnea	15	
Estensione area in m ²	182.000	
Totale approvvigionamenti acqua		35
Rapporto area/acqua		5.200
Rapporto acqua/insula C		0,014
Rapporto acqua/insula N		0,013

Regio XII Piscina publica

Insulae	2.487	
Domus	113	
Lacus C	80	
Lacus N	81	
Balnea	63	
Estensione area in m ²	1.001.616	
Totale approvvigionamenti acqua C		143
Totale approvvigionamenti acqua N		144
Rapporto area/acqua C		7.004
Rapporto area/acqua N		6.955
Rapporto acqua/insula C		0,057
Rapporto acqua/insula N		0,058

Regio XIII Adventinus

Insulae	2.487	
Domus	130	
Lacus C	89	
Lacus N	88	
Balnea	44	
Estensione area in m ²	1.200.000	
Totale approvvigionamenti acqua C		133
Totale approvvigionamenti acqua N		132
Rapporto area/fonti C		9.022
Rapporto area/fonti N		9.090
Rapporto acqua/insula C		0,053
Rapporto acqua/insula N		0,053

Regio XIV Transtiberim

Insulae	4.405	
Domus	150	
Lacus	180	
Balnea	86	
Monumenta	21	
Estensione area in m ²	5.361.382	
Totale approvvigionamenti acqua		266
Rapporto area/fonti		20.155
Rapporto acqua/insula		0,060

Si pongono al di sotto di questa soglia ($< 0,045 = < 4,5\%$) le *regiones* II, V, VI, VII, XI, in particolare la XI ($0,014/ 0,13 = 1,4\%-1,3\%$); mentre si pongono al di sopra ($> 0,050 = > 5\%$) le *regiones* I, IV (*Notitia*), VIII, IX, XII, XII e XIV, con picchi nella XIV ($0,060 = 6\%$). Questi numeri, elevati in percentuale, rappresentano una diffusione idrica impressionante ma assolutamente in linea con le esigenze della prima megalopoli della storia: di fatto ogni venti edifici vi era una fornitura d'acqua di piccole (*lacus*) o medie (*balnea*) dimensioni, senza contare anche gli undici complessi termali⁵⁹⁰.

La XI *regio* è particolarmente indicativa per il suo numero assoluto e relativo di fonti d'acqua: è una delle minori per dimensione e ha un numero di fonti di gran lunga minore.

⁵⁹⁰ Due nelle *Regiones* I, III, VI, IX, XIII e una nella XII.

Per quanto riguarda i numeri assoluti vi sono maggiori fonti d'acqua nelle *Regiones* I, VIII, IX e XIV: le ultime due, notevolmente più estese, è presumibile che fossero anche più abitate, insieme alla I. Risulta peculiare la distribuzione di queste fonti d'acqua nella Regio VIII.

Quello che però è rilevante è una diffusione capillare abbastanza costante di acque in termini di *regiones*, fatto che ci permette di ipotizzare che non ci fossero quartieri totalmente disabitati e altre totalmente abitati, ma soprattutto che la distribuzione delle *domus* doveva essere tendenzialmente parallela a quella degli edifici multipiano plurifamiliari, senza la creazione di aree divise per spettro sociale⁵⁹¹.

Oltre a ciò, è possibile calcolare l'accessibilità dell'acqua per metro quadro.

Analizzando la distribuzione media per estensione⁵⁹², osserviamo come nelle *Regiones* più grandi (V, VI, IX, XII, XIII) la distribuzione dell'acqua fosse di 1 ogni circa 7.000-15.000 m²: questo però è il dato assoluto, che non tiene conto di dove effettivamente le fonti d'acqua fossero collocate, ma solo dell'estensione; è ipotizzabile una maggior concentrazione nelle zone più abitate del quartiere. In tali *Regiones* (con un'estensione maggiore di 1 km²) la distribuzione è leggermente inferiore, probabilmente per motivi logistici e perché le aree più distanti dagli acquedotti non erano facilmente rifornibili (*e.g.* la VI e aree della V).

Tralasciando la XIV, la cui misura è fuori scala (oltre 5 km²), per gli altri quartieri si tratta di un numero di fonti abbastanza elevato e facilmente raggiungibili a piedi (se consideriamo *e.g.* che un odierno campo da calcio è di circa 7.100 m²).

Nelle altre *Regiones* (I, II, III) tale stima si attesta sui 4.000-4.500 m² circa. Nelle *Regiones* IV, VIII, X siamo al di sotto di una media dei 2.000 m², con un picco nella IV (circa 1000 m²). Possiamo provare a spiegare tale distribuzione con il fatto che esse fossero comunque tra le zone più frequentate, quindi nella quotidianità ci fossero diverse migliaia di persone che vi si approvvigionavano.

Se da ciò non si può dedurre dove effettivamente fossero collocati gli *immeubles de rapport*, tuttavia ciò rivela una diffusione costante di questo tipo di soluzione abitativa in tutta la città, ancora almeno in età diocleziana.

A ciò si può aggiungere un'ultima valutazione: F. Guidobaldi⁵⁹³ nella sua ricostruzione dell'evoluzione delle residenze nella Roma Tardoantica rivela la mutabilità dell'organizzazione interna di esse: queste, da *domus*, potevano divenire nell'arco di pochi anni edifici multipiano o viceversa. Se questa valutazione è corretta, si avvalorata il significato

⁵⁹¹ Cfr. Gunn 2001, 1-14; Giardina 2013, 387.

⁵⁹² Basandosi sul dato meramente numerico, senza sottrarre le aree monumentali e le strade (che Homo considera il 10% del totale della superficie). Dati in Carandini 2012.

⁵⁹³ Guidobaldi 1993, 71-80.

sopra indicato di *insulae*: sarebbero quindi unità catastali passibili di mutamenti nelle funzioni e nella disposizione e rendicontate dall'autorità pubblica, che ne teneva sotto controllo il numero, la tipologia e la destinazione, anche ai fini demografici e di controllo della popolazione.

Un tentativo ulteriore per approfondire la diffusione dei casamenti potrebbe essere quello di sottrarre al numero riportato di *insulae* tutto ciò che ipotizziamo non siano unità abitative plurifamiliari: quindi dai monumenti, ai locali commerciali, alle *domus*, *etc.*, attestati per altra via a quell'altezza cronologica. In tal maniera si avrebbe un numero ridotto la cui composizione riguarderebbe per una parte consistente gli edifici di cui non c'è espressa menzione nei Cataloghi.

2. LA NOTITIA URBIS CONSTANTINOPOLITANAE

La *Notitia Urbis Constantinopolitanae*⁵⁹⁴, composta tra il 413 e il 427, è una descrizione della Seconda Roma che fornisce informazioni per quanto riguarda gli edifici celebri, le chiese, *domus*, *vici*, *gradus*, *pistrina publica* e *porticus*, descritti *regio per regio* e riepilogati infine nella *collectio civitatis*. Essa dovette essere esemplata in base a documenti catastali, probabilmente redatti da un funzionario della *praefectura urbi*, che non ci sono pervenuti, ma che dovevano registrare tra l'altro la divisione dell'area urbana nelle differenti proprietà.

Molto ci si è interrogati sul significato delle *domus* elencate in questo documento.

Già Dagron⁵⁹⁵ era rimasto colpito dalla differenza tra il numero delle *domus* menzionate nella *Notitia* di Costantinopoli (4388) e quello tramandatoci dai corrispettivi documenti romani (1790 *Breviarium*)⁵⁹⁶: interpretò il termine con un significato diverso per il V sec. alla luce degli studi di Homo⁵⁹⁷ e Kriesis⁵⁹⁸, cioè con quello di un insieme di edifici polifunzionali, residenziali e lavorativi, non necessariamente monofamiliari⁵⁹⁹, piuttosto che quello di

⁵⁹⁴ L'edizione di riferimento è O. Seeck. *Notitia urbis Constantinopolitanae*, in *Notitia dignitatum. Accedunt Notitia urbis Constantinopolitana et Laterculi provinciarum*, Berolini 1876, 229-243. Per la datazione cfr. Matthews 2012, 84.

⁵⁹⁵ Dagron 1974, 525-527.

⁵⁹⁶ 1681 sommando i parziali del *Curiosum* e 1682 delle *Notitia*.

⁵⁹⁷ Homo 1976, 567-577.

⁵⁹⁸ Kriesis 1960, 322-327.

⁵⁹⁹ Quello che nelle fonti è indicato solitamente dall'espressione τὰ seguito dal genitivo del nome del costruttore o dell'illustre proprietario, nel senso di 'quartiere', 'dominio' (e.g. τὰ Εὐάνδρου).

residenza aristocratiche tipiche dell'età tardorepubblicana e del Principato, che pure erano presenti⁶⁰⁰.

Dagron arrivò a supporre che la voce in questione indicasse anche le abitazioni multipiano plurifamiliari, comunemente note come *insulae*, che invece erano, nella sua interpretazione, elencate nei Cataloghi Regionari. Tuttavia, come osserva Cosentino⁶⁰¹, supporre che la cifra tramandataci per Costantinopoli (4388) includesse anche gli edifici a più piani si scontra con le stime demografiche della città: infatti se di quelle *domus* almeno 1790 (il numero di *domus* nel *Breviarum* romano) erano dimore di prestigio, risulta che le abitazioni multifamiliari fossero 2598, decisamente troppo poche⁶⁰².

S. Cosentino⁶⁰³ ha recentemente sostenuto la correlazione tra i numeri di *domus* presenti nella *Notitia* Costantinopolitana e i titolari di *panis aedium*. Il *panis aedium* (πολιτικὸς ἄρτος) fu una misura introdotta da Costantino (e ribadita da Costanzo II, da Teodosio I⁶⁰⁴ e Teodosio II⁶⁰⁵) nei primi anni della nuova capitale per incentivare l'arrivo di ricche famiglie da Roma e dall'Italia: i proprietari di un palazzo in città avrebbe avuto diritto a una dotazione di pane⁶⁰⁶, diritto che poi sarebbe stato ereditato dai discendenti. Questi dovevano essere inseriti nelle liste, redatte da un funzionario della *praefectura urbi*, contenenti esclusivamente e con esattezza il numero e la localizzazione degli immobili che appartenevano a coloro che avevano diritto a questo beneficio, quindi persone di un certo livello sociale⁶⁰⁷.

Cosentino ha inoltre tentato di individuare le aree con maggior incidenza di popolazione altolocata, calcolando⁶⁰⁸ il rapporto delle aree delle *regiones*⁶⁰⁹ in proporzione al numero delle abitazioni di un certo prestigio: queste ultime sarebbero più diffuse nelle *regiones* IV, V, VI, VII e XIII. Emergerebbe un quadro di maggiore concentrazione di abitato nelle aree attorno al Corno d'Oro, compreso il quartiere di *Sykai*, fatto che sembrerebbe in linea con l'evoluzione che la città severiana subisce nel corso del IV secolo, durante il quale la crescita della popolazione e il

⁶⁰⁰ Cfr. Cap. II.2.3. Cfr. *C.Th.* 15.2.3 che distingue tra *summae domus*, *mediocres et inferioris meriti domus* e le *ceterae* (sc. *domus*). Il termine *domus* nel Teodosiano è usato tra l'altro per definire ripari di fortuna, originariamente abusivi e in seguito tollerati; cfr. e.g. *C.Th.* 15.1.9 (*super ergasteria publica [...] domos*); *C.Th.* 15.1.52 (le baracche sotto ai portici delle Terme di Zeusippo, per le quali cfr. il capitolo su Costantinopoli).

⁶⁰¹ Cosentino 2018, 3.

⁶⁰² Cosentino calcola 50 abitanti per *insula* e 10 per *domus*, per un totale di circa 150.000 persone, al di sotto di qualunque stima demografica, anche la più bassa (Jacoby 1961, 108) per la Costantinopoli del V sec.

⁶⁰³ Cosentino 2018.

⁶⁰⁴ Cfr. *C.Th.* 14.17.12.

⁶⁰⁵ *C.Th.* 14.16.2, poi ripreso da *C.I.* 11.24.1.

⁶⁰⁶ Cfr. *C.Th.* 14.17.11 e 12 (entrambe del 393) e 13 (del 396).

⁶⁰⁷ Zuckerman 2004, 203; Matthews 2012, 114, Cosentino 2018, 4-5.

⁶⁰⁸ Come ammette l'autore però il calcolo ha una fallacia: si considera come edificabile l'intera area, senza calcolare la configurazione morfologia, la viabilità, le infrastrutture pubbliche, il palazzo imperiale, le chiese etc. Si cerca però di cogliere in tal maniera per lo meno una tendenza.

⁶⁰⁹ Dati in Drakoulis 2012.

bisogno di nuove aree edificabili spinsero a potenziare la ricettività portuale sul Mar di Marmara e a costruivvi dei grandi *horrea*⁶¹⁰. Questo processo, tuttavia, non arriva, almeno nell'età di Teodosio II, a perequare i livelli di popolamento tra la zona a nord e a sud della Μέση.

Nella *Notitia* non è tuttavia indicato il numero degli edifici multipiano plurifamiliari, a differenza sia di quanto avviene nei Cataloghi Regionari (in cui sono probabilmente raggruppati sotto la voce *insulae* insieme ad altre tipologie di edifici), sia di quanto verisimilmente avviene nell'analogo documento alessandrino (cfr. *infra*).

Tuttavia, se si vuole provare a ragionare sulla diffusione di questo tipo di abitato possono essere percorse due strade: la distribuzione dell'acqua e quella del *panis gradilis*. Purtroppo, il primo criterio non è d'aiuto perché tra gli edifici connessi alla gestione idrica non sono indicati i punti di approvvigionamento, ma solo le terme, i *balnea privata*, e, in misura minore, i *nymphaea* e le cisterne, che però apparentemente non permettono una riflessione a partire dalla capillarità dell'erogazione idrica. Invece è utile il secondo criterio: infatti il *panis gradilis* era un beneficio specificamente rivolto agli inquilini degli immobili urbani, mentre il *panis aedium* ai titolari delle *domus*⁶¹¹. Di entrambe queste categorie dovevano esistere a Costantinopoli⁶¹² delle liste, che erano redatte in base alle dichiarazioni (*professiones*) davanti a un magistrato fatte *vicus per vicus* dai *domini insularum*, a fini fiscali e di elargizioni⁶¹³.

Come definito da J.-M. Carrié⁶¹⁴, i requisiti soggettivi per percepire il *panis popularis* o *gradilis* erano: il possesso della cittadinanza, l'essere maschi adulti⁶¹⁵, la residenza nella città⁶¹⁶. Questo diritto inoltre era trasmesso agli eredi diretti dei titolari⁶¹⁷.

Erano esclusi però da questo conto i *domini insularum* e in generale i proprietari di immobili urbani, in quanto benestanti; nell'età tardoantica questi ultimi divennero però titolari del *panis aedium*.

La distribuzione a Costantinopoli avveniva verisimilmente negli stessi luoghi deputati in cui si svolgeva a Roma⁶¹⁸, cioè nei *gradus*, in particolare *propriis gradibus*, ossia in uno spazio assegnato e definitivo⁶¹⁹, in ognuno dei quali era presente la lista dei beneficiari su un *titulus aeneus*⁶²⁰.

⁶¹⁰ Berger 2015, 79-83; Magdalino 2000, 210-211.

⁶¹¹ Sul punto cfr. Lo Cascio 1998, 380-383; Lo Cascio 1990, 289-292 e 302-308.

⁶¹² E ugualmente a Roma.

⁶¹³ Cfr. Lo Cascio 1997, 8-14.

⁶¹⁴ Carrié 1975, 998.

⁶¹⁵ Con alcune eccezioni già dell'età antonina: cfr. Virlouvet 1995, 230, 250 e n. 42; van Berchem 1939, 34 n. 1.

⁶¹⁶ L'*origo* non sembra essere più un requisito a questa altezza cronologica: cfr. van Berchem 1939, 34-40 e Lo Cascio 1998, 369-370.

⁶¹⁷ Cfr. *C.Th.* 14.9.2 e Lo Cascio 1998, 371.

⁶¹⁸ Cfr. *C.Th.* 14.17.5 del 369 ed indirizzata al popolo di Roma. Sul punto cfr. Baldwin 1996, 127-129.

⁶¹⁹ *C.Th.* 14.17.2 del 364: *Panis gradilis in alium gradum translatio inhibeat et cognoscat officium praefecti annonae severissima sibi inminere supplicia, si ulterius translationem per gradus permiserit commutari.*

⁶²⁰ Cfr. Lo Cascio 1998, 372.

Nella letteratura si sono spese molte pagine nel tentativo di definizione dei *gradus* e di individuazione dei locali in cui si trovavano.

Per Knoche⁶²¹ i *gradus* sarebbero stati le scale degli *horrea* in cui era conservato il grano; tuttavia gli *horrea* avevano spesso rampe, non scale⁶²² ma soprattutto perché negli *horrea* si conservava il grano, non il pane. Tra l'altro la *Notitia* distingue nettamente gli *horrea* dai *pistrina* e dai *gradus*.

Per van Berchem invece erano dei *tribunalia* o dei *suggestus* su cui i beneficiari salivano a prendere il pane⁶²³, mentre secondo Tengström⁶²⁴ sarebbero simili a delle tribune scoperte per assistere a uno spettacolo; infine, in base alle analisi di Giardina⁶²⁵ sarebbero delle costruzioni annesse ai *pistrina*.

Lo Cascio⁶²⁶ arriva a ricostruire che cosa fossero i *gradus* considerando gli aspetti pratici della distribuzioni: essi dovevano essere registrati nel catasto urbano e indicati *regio* per *regio* (e la *Notitia* ne è la prova), dovevano essere sparsi per tutta la città e distribuiti con un criterio proporzionale tra tutte le *regiones*⁶²⁷, dovevano essere edifici coperti, visto che dovevano assicurare la distribuzione tutto l'anno e con ogni condizione meteorologica e infine dovevano essere immobili che contenevano i *condita* dove si trovavano i pani da distribuire⁶²⁸. Essi dovevano consentire che la distribuzione si svolgesse senza eccessivi problemi di affollamento e di ordine pubblico: e questo poteva realizzarsi organizzando l'elargizione per domicilio, ossia per *vicus*, così come l'iscrizione nelle liste degli aventi diritto era fatta *vicatim* e *per dominos insularum*⁶²⁹. Alla luce di queste considerazioni, si può supporre che il concetto di *gradus* sia da collegare, in un modo che non sappiamo, alle *insulae*⁶³⁰ esistenti, che infatti avevano un certo numero di androni e di scale, così come il *panis aedium* sarà stato

⁶²¹ *TLL* s.v. *gradus*.

⁶²² Per l'architettura degli *horrea* a Roma cfr. Rickman 1971, 96-120; non vi è motivo di ritenerli differenti sotto questo aspetto.

⁶²³ Cfr. van Berchem 1939, 105.

⁶²⁴ Tengström 1974, 82-85.

⁶²⁵ Giardina 1983, 573-581.

⁶²⁶ Lo Cascio 1998, 374.

⁶²⁷ Cfr. anche Prud. c. *Symm.* 2.949-950; inoltre sempre da Prudenzio si può dedurre che i *gradus* si sviluppavano in qualche modo in altezza: [*vulgus*] *quem panis alit gradibus dispensus ab altis* (Prud. c. *Symm.* 1.582).

⁶²⁸ A queste considerazioni Lo Cascio aggiunge il fatto che i *gradus* dovessero essere in un numero cospicuo, stante la quotidianità delle distribuzioni: egli però fa riferimento a Roma, di cui non abbiamo la corrispondente voce nei *Regionari*. Per una riflessione su questa differenza cfr. *infra*.

⁶²⁹ Come in effetti si svolgeva il censimento in base alle disposizioni introdotte da Cesare; cfr. Suet. *Div. Iul.* 41.3 e Lo Cascio 1997, 53-58.

⁶³⁰ Nel senso di edificio multipiano ma soprattutto di *maison de rapport*.

consegnato direttamente nelle *domus*. Questo permetterebbe un parallelo con le menzionate registrazioni⁶³¹.

Come ricordato *supra*, la *Notitia* riporta il numero dei *gradus* e la loro ripartizione per *regiones*; alla luce di ciò, calcolando il numero di *gradus* per m² è forse plausibile ricostruire la presenza degli edifici da locare.

Se dividiamo l'incidenza per m² di *domus* (come fatto da Cosentino) e quella di *gradus* (come fatto da chi scrive) in tre fasce (alta, mediana e bassa) si ottiene un'analoga distribuzione di entrambi gli elementi per *regiones*.

Le *regiones* con maggiore incidenza sono (in ordine decrescente):

Domus: XIII, VI, VII, IV, V.

Gradus: VI, III, XIII, V, VII.

Le *regiones* con un'incidenza mediana sono:

Domus: X, VIII, III, XI.

Gradus: VIII, IV, X, II.

Le *regiones* con un'incidenza minima sono:

Domus: I, II, IX, XII, XIV.

Gradus: I, XII, IX, XI, XIV.

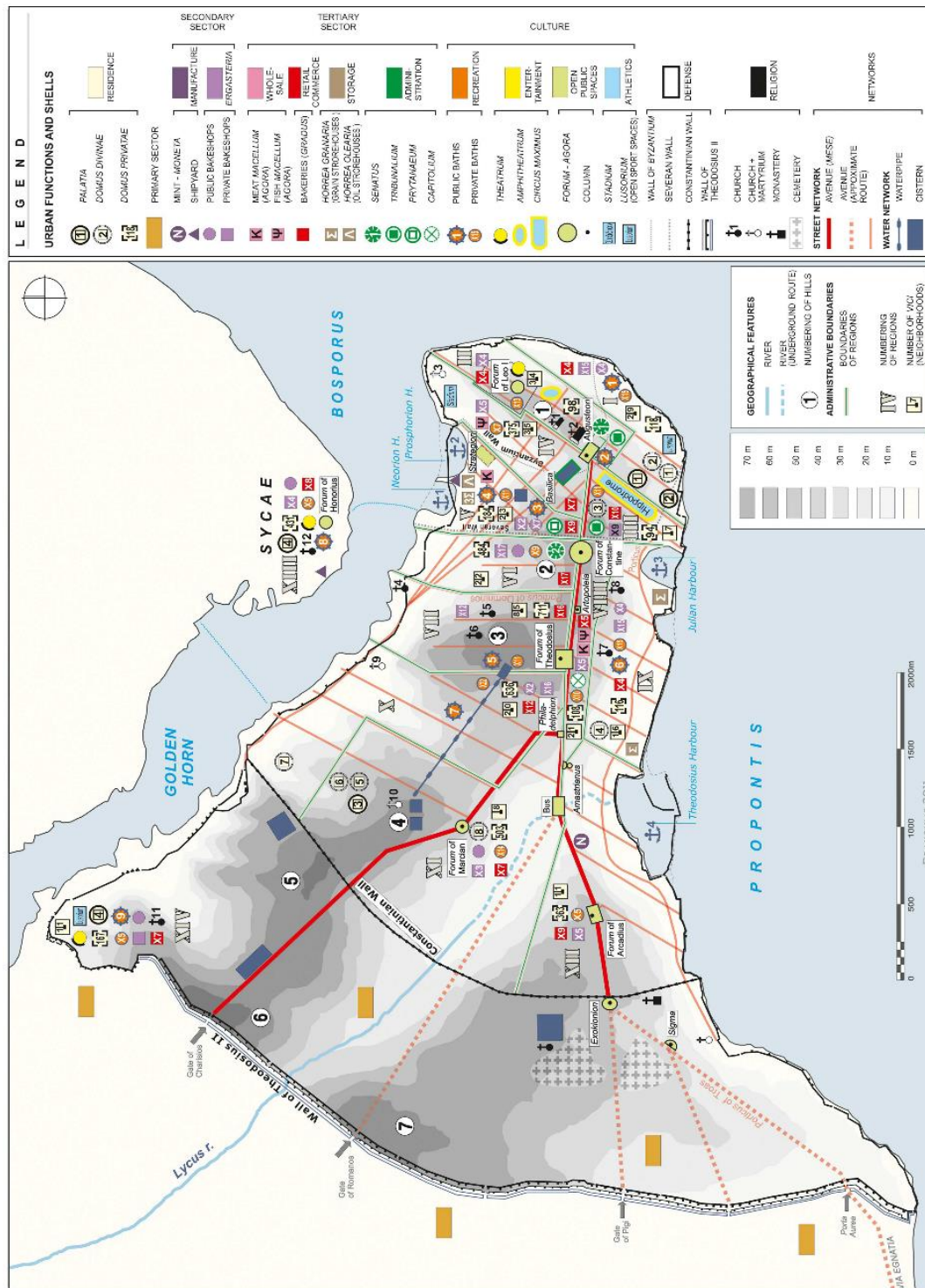
[**Legenda.** rosso: presenti nella stessa fascia; verde: presenti nella fascia superiore e mediana; azzurro: presenti nella fascia mediana ed inferiore. In ogni fascia il primo elenco è di Cosentino, il secondo di chi scrive]

Distribuzione dei <i>gradus</i> per m ² (in ordine crescente)	
VI	21.176,47
III	22.000,00
XIII	30.000,00
V	35.555,56
VII	36.250,00
VIII	48.000,00
IV	54.285,71
X	92.500,00
II	95.000,00
I	105.000,00
XII	123.333,33
IX	142.500,00
XI	168.571,43
XIV	1.228.000,00

⁶³¹ Lo Cascio 1998, 384.

I *gradus* e le *domus* avevano quindi una ripartizione simile: infatti nessuna *regio* compare nella fascia con maggior incidenza di una lista e in quella con minore incidenza dell'altra, ma al massimo in quella mediana di un elenco e in un'altra delle due dell'altro elenco. Quindi possiamo supporre che i quartieri con maggior concentrazione di immobili da locare fossero quasi gli stessi di quelli con un più alto numero di *domus*.

Ciò dimostra che i *gradus* avevano una collocazione proporzionale all'abitato e questo sarebbe un ulteriore indice dell'assenza di fenomeni di *zoning* nelle città dell'antichità, dato che residenze prestigiose e dimore popolari si trovavano ad occupare in maniera simile gli stessi distretti.



Map 1. The functional organization of Early Byzantine Constantinople according to the *Notitia*

L'urbanistica di Costantinopoli alla luce della *Notitia*

(Drakoulis 2012, 158)

3. UNA “NOTITIA URBIS ALEXANDRINAE”⁶³² IN SIRIACO

Michael Bar Elias⁶³³, detto Michele il Siro o il Grande, patriarca Giacobita di Antiochia dal 1166 al 1199, fu un prolifico scrittore in siriano. La sua opera più famosa è la Cronaca⁶³⁴. Oltre ad esporre la cronaca universale dalla creazione ai tempi dell'autore, nella colonna interna del manoscritto⁶³⁵ sono registrati diversi avvenimenti di storia contemporanea, senza un'esatta sequenza cronologica⁶³⁶. Ai fini del presente lavoro è particolarmente interessante la colonna a *Chronic.* 5.3-4⁶³⁷, la quale tramanderebbe un documento d'archivio della fine del IV sec.⁶³⁸, contenente una sommaria descrizione dei quartieri della città, del loro contenuto riguardo alla consistenza di templi, case, bagni, portici e taverne⁶³⁹, nonché di alcuni luoghi notevoli. Vi compare una somma degli elementi elencati che è di gran lunga superiore rispetto ai dati parziali elencati quartiere per quartiere.

Questo documento doveva essere originariamente in greco, in virtù del fatto che nella redazione che ci è pervenuta diversi elementi sono scritti in greco ma con l'alfabeto siriano⁶⁴⁰: i quartieri di Alessandria sono indicati come γράμματα (ܠܗܘܬܐ)⁶⁴¹: αλφα βητα γαμμα δελτα⁶⁴² εψιλον; alcuni elementi urbanistici sono definiti nella medesima lingua: i portici (στοαι) e le taverne (συμποσια).

Il numero delle case nel testo (24.296), relativamente elevato⁶⁴³, è, a mio avviso, il numero delle case connesse alla distribuzione del *panis aedium* della quale conosciamo la presenza ad

⁶³² Il titolo, assente nel ms., è stato assegnato al passo in questione da Fraser 1951, uno dei pochi a notare l'importanza del passo; in particolare Fraser a p. 103 n. 3. evidenzia come il testo non sia stato sottoposto ad analisi storica e come ci siano ulteriori studi da compiere.

⁶³³ Per i dettagli sulla biografia v. Chabot 1899, III-XVI.

⁶³⁴ La versione originale ci è stata tramandata da un unico manoscritto datato al 1598, conservato prima nella Chiesa Giacobita di S. Pietro e S. Paolo ad Orfa (Edessa) e ora in una chiesa di Aleppo. L'edizione di riferimento è Jean-Baptiste Chabot, *Chronique de Michel le Syrien Patriarche Jacobite d'Antioche (1166-1199). Éditée pour la première fois et traduite en français I-IV* (1899; 1901; 1905; 1910), in 4 voll., di cui i primi tre contengono un'introduzione e la traduzione in francese e l'ultimo riproduce anastaticamente il ms.

⁶³⁵ Per la lettura e lo studio del ms. si ringraziano A. Camplani e C. E. Biuzzi, che hanno sopperito alle carenze in siriano di chi scrive.

⁶³⁶ Fraser 1951, 104.

⁶³⁷ Traduzione vol. I, 113-115 testo inferiore, testo in siriano vol. IV 72 col. sinistra e 73 col. destra.

⁶³⁸ Per la datazione cfr. Fraser 1951, 106-107.

⁶³⁹ Sia nel dettaglio che nel riepilogo finale sono espressamente omessi gli elementi del quartiere Ἀδριανός (che è definito come immenso) e quelli di altre località (forse suburbi: Lochias, Antirrhos, etc), probabilmente in quanto alla periferia della città; sul punto cfr. Fraser 1951, 105-106.

⁶⁴⁰ Pertanto tali sostantivi sono in questa sede scritti volutamente senza segni diacritici.

⁶⁴¹ Parola che sembra sia attestata con questo significato solamente in questo passo.

⁶⁴² Lo stesso quartiere di Alessandria in cui si trova la casa oggetto del contratto di locazione in BGU 4.1116 (cfr. Cap. IV.2.1). L'indicazione del quartiere non doveva essere un elemento secondario, soprattutto in una città grande come Alessandria.

⁶⁴³ Per Fraser 1951, 107, non è indebitamente alto, stante le stime demografiche di Alessandria.

Alessandria da P.Abinn. 22 (successivo al 351) e 63 (del 350)⁶⁴⁴; in particolare, questi due papiri, di discussa interpretazione, ci forniscono una notizia importante: quando una casa (e sembra trattarsi in entrambi i casi di case di un certo prestigio⁶⁴⁵, quindi una *domus* in senso stretto) è locata, il diritto alla distribuzione di pane rimane in capo al proprietario e mai al conduttore, che deve cederlo.

La summenzionata cifra era probabilmente derivata da un elenco di dichiarazioni raccolte via per via (κατ'ᾄφοδα). Si tratterebbe quindi della stessa prassi amministrativa seguita a Roma e Costantinopoli⁶⁴⁶.

A ciò va aggiunto un'altra parola dal significato non trasparente. La notizia segna 6.152 δάρτα (dârtâ). Sul *Lexikon* di Sokoloff il suo significato è 'hall', 'court', ma sembra più persuasivo ricondurre questo significato all'αὐλή che conosciamo anche dalla documentazione papiracea e archeologica⁶⁴⁷. L'αὐλή era il cortile interno intorno al quale si sviluppava un edificio (tendenzialmente a più piani); è la tipologia 2A individuata da Ellis⁶⁴⁸ per gli edifici di età bizantina e per Dark⁶⁴⁹ rappresenta l'evoluzione dell'*insula* romana. Secondo la ricostruzione di Ellis, questo edificio avrebbe avuto almeno otto spazi abitativi ai piani superiori ed era destinato alla locazione. Se fosse così, potrebbe essere la spia dell'esistenza del registro dei beneficiari delle distribuzioni di σιτηρέσια, dei quali abbiamo notizia (non sappiamo se continuativamente o ad intermittenza) dal III al VI sec.⁶⁵⁰

È possibile, in base a questi dati, provare a calcolare la popolazione di Alessandria, utilizzando i numeri ricavati da Hobson⁶⁵¹ sulla composizione dei nuclei familiari nella medesima città. Si ricava che:

24.296 case x 11,27 abitanti per casa = 273.815

6.152 αὐλαί x 8 vani x 7,34 abitanti per nucleo familiare in locazione = 361.245

La cui somma, 635.060, è incredibilmente vicina alle stime di 600.000 abitanti per Alessandria tardoantica ipotizzate da D. Delia⁶⁵² e E. Lo Cascio⁶⁵³.

⁶⁴⁴ Cfr. sul punto Martin, van Berchem 1942 e l'introduzione a P.Abinn. 63, nonché Carrié 1975, 1090-1094 e, con un'interpretazione diversa, Haas 1996, 77-78.

⁶⁴⁵ Quella citata in P.Abinn. 22 è locata a un solo conduttore, quella di P.Abinn. 26, se non è la stessa (ma non ci sono elementi per confermarlo o smentirlo), dovrebbe essere un edificio complesso, con un piccolo cortile (αὐλόδριον) e una *taberna* o un piccolo magazzino (ἀποθήκη), diviso tra più comproprietari.

⁶⁴⁶ Per la quale v. il § 2 del presente capitolo.

⁶⁴⁷ Sia Fraser 1951, 107 n. 7 che Haas 1996, 46-47 e 376-377 nn. 5 e 6 avevano intuito questo aspetto, ma senza entrare nei dettagli.

⁶⁴⁸ Ellis 2000 e 2004.

⁶⁴⁹ Dark 2004.

⁶⁵⁰ Carrié 1975, 1078-1079.

⁶⁵¹ Hobson 1985.

Sicuramente è particolare indicare questo tipo di abitazioni con il termine *dârtâ*, ma probabilmente il lessico quotidiano di una tipologia abitativa così diffusa deve aver scalzato l'originario nome greco.

L'ultima considerazione su queste tre “*Notitiae*” è che il numero delle *domus* (a prescindere dal significato di questa parola per Costantinopoli) sia in proporzione maggiore nella Seconda Roma e ad Alessandria rispetto a quanto registrato per Roma (per la quale non sono specificati nel dettaglio gli immobili multipiano, ma aggregati nel novero delle *insulae* come unità catastale), così come il fatto che il rapporto tra *vici* e *gradus* fosse di gran lunga superiore a Costantinopoli, rispetto a quello che possiamo ipotizzare per Roma⁶⁵⁴. Una motivazione si può cercare nel fatto che Roma seguì uno sviluppo autonomo dalla sua fondazione, mentre sia Alessandria che Costantinopoli, nonostante avessero un nucleo primitivo vicino alla costa, furono disegnate a tavolino per divenire capitali dei rispettivi imperi; quindi, anche la proporzione tra dimore di lusso e non di lusso non deve essere stata quella che si otteneva di consueto e la densità abitativa doveva essere presumibilmente più bassa⁶⁵⁵.

⁶⁵² Delia 1988.

⁶⁵³ Lo Cascio 1999.

⁶⁵⁴ In base ai dati dei succitati documenti, 3:1 per Costantinopoli e 1:3 o 1:4 per Roma. Tra l'altro la diversa composizione sociale, almeno nel IV sec., avrà reso il *panis aedis* più importante che a Roma: infatti la maggior parte delle normative per questo beneficio sono riferite alla seconda capitale, mentre quelle che descrivono il funzionamento del *panis gradilis* riguardano soprattutto la prima.

⁶⁵⁵ Cfr. Imerio Or. 41.11 che intorno alla metà del IV sec. descrive uno spazio urbano esteso per Costantinopoli rispetto al numero degli abitanti, auspicando una popolazione adeguata; cfr. Dagron 1984, 520.

CAPITOLO IV

LE LOCAZIONI NELLA DOCUMENTAZIONE SU PAPIRO

Una testimonianza diretta delle dinamiche di locazione ci è fornita dai contratti redatti su papiro, i quali, a differenza delle fonti letterarie o storiografiche, non sono filtrati dall'occhio del loro autore, ma che, in quanto atti dal contenuto patrimoniale, dovevano descrivere quanto più possibile la realtà.

1. I TIPI DOCUMENTALI

I contratti⁶⁵⁶ di locazione che ci sono pervenuti appartengono a quattro tipi documentali. Ad eccezione della συγχώρησις⁶⁵⁷, non sembra esservi stata una particolare differenza giuridica tra di loro, ma la distinzione era esclusivamente in base alla datazione topica e cronica: infatti quello conosciuto come “protocollo privato” era più diffuso nell'Ossirinchite, lo ὑπόμνημα nell'Arsinoite, mentre quello noto come χειρόγραφον è attestato maggiormente a partire dal IV sec. Nella prima età bizantina scomparvero le altre forme di documento dell'età romana; restarono solo lo ὑπόμνημα (soprattutto per gli affitti), e il c.d. “nuovo” χειρόγραφον, il quale divenne lo strumento legale predominante nel VI sec.

Al netto delle divergenze, presenti per lo più nella parte iniziale, nel testo o in alcune clausole⁶⁵⁸, lo schema generale del contratto era il seguente.

Parte iniziale:

Nomi, patronimici (talvolta matronimici), criteri di identificazione (mestieri, elementi fisici, religione) e residenza delle parti. Nel caso dello ὑπόμνημα e del χειρόγραφον spesso era concluso dal χάρειν.

Testo:

Durata del contratto e data di inizio.

Oggetto del contratto e sua localizzazione.

Costo della locazione: pigione.

Clausola di garanzia del locatore per il locatario⁶⁵⁹: βεβαιουμένης τῆς μισθώσεως.

⁶⁵⁶ Per un *excursus* sui vari documenti giuridici utilizzati nell'Egitto tolemaico, romano e bizantino e la loro evoluzione cfr. Yiftach, Vandorpe 2019, 179-198.

⁶⁵⁷ Per questo e gli altri tipi documentali cfr. *infra*.

⁶⁵⁸ Per le quali cfr. *infra*.

Rate della pigione e clausola d'uso (per sé o per altri)⁶⁶⁰.

Clausola di riconsegna dell'immobile.

Sanzioni in caso di mancato pagamento o in caso l'immobile riconsegnato non fosse in buone condizioni.

Parte finale:

Clausola di esecuzione sulle proprietà del locatario⁶⁶¹: γενομένης τῆς πράξεως ὡς καθήκει.

Dichiarazione che il contratto di locazione è valido⁶⁶²: κυρία ἢ μίσθωσις.

Clausola di stipulazione⁶⁶³: ἐπερωτηθεὶς ὁμολόγησα.

Sottoscrizione del locatario ed eventualmente dei testimoni.

La *datatio*, solitamente in forma lunga, completa cioè dell'anno di consolato o del postconsolato, dell'*annum imperii*, dell'indizione, del mese e del giorno, era presente alla conclusione del contratto in quelli più risalenti (fino al III sec.) e soprattutto nei c.d. protocolli privati; in seguito, compariva come primo (o secondo, in caso di *invocatio*) elemento del contratto, in particolare nel c.d. “nuovo” χειρόγραφον⁶⁶⁴. Inoltre, all'inizio del contratto, prima della *datatio* lunga, poteva esserci un'*invocatio*⁶⁶⁵ simbolica⁶⁶⁶, verbale⁶⁶⁷ o entrambe⁶⁶⁸. Ne è attestato l'utilizzo a partire almeno dalla fine del IV o dall'inizio del V sec.⁶⁶⁹ e ben oltre la conquista araba, fino agli inizi dell'VIII sec⁶⁷⁰.

⁶⁵⁹ Cioè di lasciar godere il bene al conduttore e a garantirlo da qualsiasi rivendicazione da parte di terzi (per tale clausola cfr. Rupprecht 1982, 235-245).

⁶⁶⁰ Questo elemento e il precedente potevano essere invertiti.

⁶⁶¹ Per tale clausola cfr. Wolff 1941, 418-438; Rubinstein 2010, 193-213.

⁶⁶² Ossia la validità o l'applicabilità del documento davanti a qualsiasi giudice (cfr. Wolff 1978, 154-162). Spesso era preceduta da una *crux* o da uno stauogramma.

⁶⁶³ Si tratta della *stipulatio*, derivante dal diritto romano, introdotta nei contratti dopo l'estensione della cittadinanza con la *constitutio Antoniniana* nel 212 (cfr. Wolff 2002, 131-133); in particolare a partire dal 219 divenne un elemento consuetudinario nei documenti legali in Egitto (cfr. Pringsheim 1961, 238; Yiftach, Vandorpe 2019, 190). Anche questa poteva essere preceduta dagli stessi elementi della clausola κυρία (cfr. nota precedente).

⁶⁶⁴ V. *infra*.

⁶⁶⁵ Per *invocatio* si intende un devoto appello alla divinità cristiana, che trae origine dall'insegnamento di S. Paolo (Col. 3,17) di invocare l'aiuto divino prima di qualsiasi azione; quella simbolica è resa solo tramite un simbolo (*crux* o monogramma), quella verbale è espressa letteralmente. Per le *invocationes* nei papiri cfr. Bagnall, Worp 1981a, 112-133 e Bagnall, Worp 1981b, 362-365. L'invocazione più frequente nei contratti di locazione è alla Trinità.

⁶⁶⁶ E.g. P.Oxy. 16.1889 del 496 (con *crux*); BGU 1.305 del 556 (con monogramma).

⁶⁶⁷ E.g. P.Flor. 3.306 del 635.

⁶⁶⁸ E.g. P.Stras. 4.190 del 592; P.Stras. 5.310 (addirittura con duplice *crux*) del VII.

⁶⁶⁹ La prima attestazione in questi atti è P.Messeri 42.

⁶⁷⁰ P.Ross.Georg. 3.56 del 707.

Le quattro forme documentali, contenenti contratti di locazione, che ci sono pervenute sono la *συγχώρησις*, lo *ὑπόμνημα*, il c.d. protocollo privato e il *χειρόγραφον*.

Tra queste la *συγχώρησις* era la più antica: le *συγχωρήσεις*, infatti, sono attestate soprattutto da documenti alessandrini di età augustea⁶⁷¹. Esse erano indirizzate a un magistrato che registrava ufficialmente l'accordo⁶⁷² ed erano poi conservate incollando tra loro i diversi *κολλήματα* (fogli di papiro) in un rotolo composito (*τόμος συγκολλήσιμος*)⁶⁷³, che era archiviato; la presenza del documento all'interno del suddetto rotolo ne garantiva così l'autenticità. Tra le varie tipologie era quella più formale perché richiedeva l'intervento dell'autorità pubblica e non semplicemente quello di uno scriba o di un *tabellio*. L'unica locazione che lo testimonia è anche la più risalente⁶⁷⁴.

Lo *ὑπόμνημα*, invece, consisteva in una proposta fatta da una parte all'altra. Originariamente riguardava l'affitto di terre pubbliche da parte di privati⁶⁷⁵, ma in seguito (tra la fine del I a.C. e l'inizio del I d.C.) fu adottato anche per le locazioni di fondi (rustici e urbani), in particolare nell'Arsinoite (dove divenne lo strumento legale più utilizzato per questo negozio giuridico), ma anche nell'Ermopolite, probabilmente in virtù del fatto che esso non richiedeva l'intervento di un magistrato, con risparmio di tempo e denaro necessari per la registrazione⁶⁷⁶.

La proposta di locazione proveniva solitamente dal locatario e prevedeva l'utilizzo della formula *βούλομαι* oppure *ἐπιδέχομαι μισθώσασθαι* per manifestare l'intenzione e dichiarare l'offerta, nonostante che spesso l'abitazione nell'immobile in questione fosse già iniziata. Durante la durata del contratto il documento non firmato rimaneva nelle mani del locatore; dopo la riconsegna del bene locato, il conduttore otteneva indietro la sua offerta scritta, a prova del fatto che il locatore non aveva nulla da eccepire contro di lui⁶⁷⁷, dotata di sottoscrizione (ma ovviamente è possibile che la parte del papiro contenente la sottoscrizione sia andata deperdita). Spesso si poteva isolare, al fine di evidenziarlo, il nome del destinatario ponendolo all'inizio del rigo successivo e lasciando il precedente parzialmente vuoto⁶⁷⁸.

⁶⁷¹ Ora in corso di studio da parte di P. van Minnen; cfr.

https://classics.uc.edu/users/vanminnen/ancient_alexandria/texts.html

⁶⁷² Cfr. Allam 1984, 177-181.

⁶⁷³ Rowlandson, Takahashi 2014, 378.

⁶⁷⁴ BGU 4.1116 del 14 a.C.

⁶⁷⁵ Herrmann 1958, 27. Sull'origine dello *ὑπόμνημα* cfr. Yiftach-Firanko 2007, 1051; Yiftach-Firanko 2014, 51-53; Yiftach, Vanderpe 2019, 187.

⁶⁷⁶ Yiftach-Firanko 2007, 1056-1058, che aggiunge come possibile motivazione ulteriore la volontà di mantenere riservati tali accordi.

⁶⁷⁷ Seidl 1973, 187.

⁶⁷⁸ E.g. P.Oxy. 48.3386 del 338; P.Messeri 42 del IV ex. - V in. Per questa caratteristica grafica che rispecchia l'impostazione 'classica' del prescritto c.d. *ipomnematico*, molto frequente soprattutto nel II e III, cfr. Martin 2007, 666-672.

In area ermopolitana questi documenti spesso avevano la formula βούλομαι ἐκουσίως καὶ αὐθαίρετως μισθώσασθαι⁶⁷⁹, mentre ad Ossirinco dal 296 essa era invariabilmente ἐκουσίως ἐπιδέχομαι μισθώσασθαι⁶⁸⁰.

All'inizio del I d.C. si diffonde una nuova tipologia documentaria, una scrittura privata, nota nella letteratura come *privates Protokoll* o *private protocol* (il c.d. **protocollo privato**), contenente una descrizione in forma oggettiva dell'atto⁶⁸¹. Dopo la stesura del contratto una delle parti contraenti, e talvolta entrambe, scriveva una dichiarazione personale in calce al contratto per confermarne i termini. È stato definito 'privato' perché non risultano riferimenti all'autorità, né alla presenza di notai; inoltre, per far risultare meno formale il documento, la data era inserita alla fine del testo⁶⁸². Le locazioni ossirinche fino alla metà del IV sec. sono redatti abitualmente in questa forma, secondo la formula oggettiva ἐμίσθωσεν ὁ δεῖνα τῷ δεῖνα, seguita poi dal χαίρειν, proprio come nello stile epistolare⁶⁸³; a partire da quella data questo tipo di contratto non è più attestato in tale area. Il testo era concluso dalla clausola di validità.

Meno formale degli atti notarili erano anche i **χειρόγραφα**, documenti privati in forma di lettera in prima persona. Questa tipologia documentale fu introdotta in Egitto entro la fine del II sec. a.C., e, come indica il nome, non prevedeva originariamente la presenza di uno scriba o notaio⁶⁸⁴. Nell'arco cronologico di nostro interesse, tuttavia, era redatto più sovente da esperti in questioni legali, mentre le parti si limitavano ad intervenire nella sottoscrizione⁶⁸⁵. L'elemento tipico era l'ὁμολογία, ossia il riconoscimento in prima persona (ὁμολογῶ) del negozio giuridico, nel nostro caso, quindi, di aver preso (μεμισθῶσθαι) o dato (μεμισθωκέναι) in locazione un immobile⁶⁸⁶ nei confronti dell'altra parte, espressa alla seconda persona. Questa tipologia documentale si concludeva con la formula di validità, quella di stipula e la data.

⁶⁷⁹ E.g. P.Giss. 1.52 del 397. Cfr. Waszynski, 1915, 16.

⁶⁸⁰ E.g. P.Oxy. 44.3203 del 400. Cfr. Comfort 1934b, 286-288.

⁶⁸¹ Cfr. Wolff 1978, 91-95, 114-127 e Yiftach-Firanko 2014, 49-51.

⁶⁸² Tuttavia, questo aspetto non era rigorosamente rispettato nel IV sec.

⁶⁸³ Cfr. Berger 1913, 252-253 e Müller 1985, 76-79.

⁶⁸⁴ Cfr. Wolff 1978, 106-110; Vandorpe 2013, 171-185; Yiftach-Firanko 2013, 22-27.

⁶⁸⁵ Come avveniva analogamente nel *chirographum* romano, nel quale l'autografia era scarsamente utilizzata: in esso tuttavia l'emittente e i testimoni apponevano il proprio sigillo. Dal punto di vista delle differenze va evidenziato che nel *chirographum* la data si trovava all'inizio e che era adottata la duplice scritturazione al fine di preservare l'autenticità. Sul rapporto tra χειρόγραφον e *chirographum* cfr. Amelotti, Migliardi Zingale 1990, 302-304.

⁶⁸⁶ Per quanto potesse esserci direttamente l'affermazione dell'avvenuta locazione: e.g. P.Rein. 1.43 del 102 (μεμισθωκα) o P.Vind.Sal. 11 del 148 (μεμισθωμαι).

Il χειρόγραφον fu utilizzato per tutto il periodo romano e nella tarda antichità prevalse, profondamente modificato, come la tipologia *standard* per gli atti tra privati⁶⁸⁷. Quest'ultima, nota come “nuovo” χειρόγραφον⁶⁸⁸, subì una serie di modifiche gradualmente prima di cristallizzarsi nella sua forma definitiva: all'inizio del IV sec. la datazione fu inserita all'inizio del contratto, prima in aggiunta e poi in sostituzione a quella presente nella fine del documento, e il *tabellio* interveniva nella πλήρωσις o *completio* dopo la stesura del contratto. Nel V sec. comparvero, ma senza continuità, le sottoscrizioni dei testimoni, che nel VI divennero costanti⁶⁸⁹. Nella forma finale del “nuovo” χειρόγραφον le ὑπογραφαί delle parti e dei testimoni e la πλήρωσις o *completio* del *tabellio* divennero dunque un elemento essenziale⁶⁹⁰. Dalla metà del V sec. risulta esser stata quasi l'unica forma adottata per le locazioni.

2. ULTERIORI ELEMENTI DEL CONTRATTO

Oltre al bene immobile da locare, potevano essere presenti altri elementi.

2.1 La posizione dell'immobile e il periodo di efficacia del contratto

Il contratto prevedeva solitamente l'indicazione del luogo in cui si trovava l'immobile, definendo la città, l'ἄμφοδος (la strada principale, ma per metonimia, il rione che le sorgeva intorno) e talvolta anche la ῥύμη⁶⁹¹ (la strada secondaria), nonché l'orientamento dell'immobile⁶⁹². La menzione del quartiere non doveva essere un elemento secondario, sia ai fini di una certezza del diritto, sia per la valutazione economica dell'edificio, così come l'orientamento rispetto al sole. Nonostante nella documentazione ricorrano numerosi quartieri, per quanto riguarda Ossirinco notiamo che l'ἄμφοδος Παμμένους Παραδείσου era uno dei più attestati; probabilmente era una zona ad alta concentrazione di locatarî provenienti da altre località.

Per quanto riguarda il periodo di efficacia del contratto, solitamente le locazioni iniziavano dal I Θωθ⁶⁹³ (29 agosto), che corrispondeva all'incirca all'inizio dell'anno bizantino (il I

⁶⁸⁷ Cfr. Yiftach, Vandorpe 2019, 187-188.

⁶⁸⁸ Cfr. Kovarik 2013, 201-205, Yiftach-Firanko 2008, 338-339.

⁶⁸⁹ Sull'evoluzione del χειρόγραφον cfr. Keenan, Manning, Yiftach-Firanko 2014, 43-49.

⁶⁹⁰ Sullo schema generale del χειρόγραφον bizantino cfr. Keenan, Manning, Yiftach-Firanko 2014, 87.

⁶⁹¹ Per i quartieri di Ossirinco cfr. Krüger 1990, 85 e Daris 2000, 219.

⁶⁹² Per il quale cfr. Daniel 2010.

⁶⁹³ E.g. P.Benaki 2 della seconda metà del IV sec.; P.Oxy. 68.4692 del 453.

settembre); l'altra data più frequente era il Ι Φαμενωθ⁶⁹⁴ (cioè sei mesi dopo, il 25 febbraio), anche se le locazioni potevano iniziare in qualunque momento⁶⁹⁵ e non necessariamente a inizio mese⁶⁹⁶.

La data da cui era efficace la locazione, il *dies a quo*, poteva essere antecedente alla conclusione del contratto (παρελθόντος μηνός)⁶⁹⁷ o successiva (παρόντος / ὄντος μηνός / μηνός per il mese corrente⁶⁹⁸ e ἐξῆς / εἰσιόντος μηνός per il mese entrante)⁶⁹⁹. Nel primo caso, in cui la distanza tra i due giorni era comunque inferiore a un mese⁷⁰⁰, probabilmente il conduttore aveva già cominciato ad abitare nell'immobile, il che però implicava una certa fiducia da parte del locatore, che quindi doveva valutare attentamente le qualità personali e la capacità economica della persona che aveva di fronte per non incorrere in un mancato pagamento.

Per quanto attiene il *dies ad quem*, quello di termine del contratto, fino alla fine del IV sec. la durata era stabilita in anni⁷⁰¹, solitamente uno o due, ma anche in frazioni di unità⁷⁰²; essa poteva tuttavia dipendere completamente dalla volontà del locatore. Infatti a partire dal 382, data in cui è attestata per la prima volta⁷⁰³, nei documenti compare spesso, fino a divenire poi l'unica possibilità⁷⁰⁴, la formula ἐφ'ὅσον βούλει (o βούλη) χρόνον (resa sovente nel V sec. come καὶ ὁπόταν βουληθῆς ἔχειν⁷⁰⁵): ciò indicava che la durata non era stabilita preventivamente ma era a discrezione della volontà del locatore⁷⁰⁶.

Questa fattispecie era probabilmente legata all'inflazione del periodo, in quanto, in questo modo, chi dava in locazione non avrebbe dovuto accontentarsi di una pigione svalutata, ma avrebbe potuto terminare il contratto, alzando il canone per i conduttori attuali oppure cercando alcuni disposti a pagare maggiormente⁷⁰⁷. Tuttavia il mercato locativo non doveva essere completamente sregolato, altrimenti vi sarebbero state almeno due criticità.

La prima riguarda la fiducia dei conduttori: se essi non avessero avuto certezze alcune, non avrebbero potuto organizzare la propria vita, sia in relazione al proprio mestiere che al proprio

⁶⁹⁴ E.g. P.Oxy. 14.1693 del 273/279; SB 26.16734 del 450.

⁶⁹⁵ E.g. P.Oxy. 48.3386 del 338 (da Pharmouthi).

⁶⁹⁶ P.Gen. 2.1.10 del 316 (15 Mesoré).

⁶⁹⁷ E.g. PSI 5.466 del 518.

⁶⁹⁸ Cfr. Mascellari 2017, 169-175.

⁶⁹⁹ Modrzejewski 1953, 221-222; Müller 1985, 193-194.

⁷⁰⁰ Tranne che in due casi: P.Oslo 3.138 del 323 e P.Flor. 3.285 del 552.

⁷⁰¹ Cfr. Müller 1985, 186-195.

⁷⁰² E.g. P.Oxy. 3.502 del 164.

⁷⁰³ SB 4.7445.

⁷⁰⁴ Fatti salvi i pochi casi in cui un termine non era assolutamente indicato, e.g. CPR. 10.26 del 532.

⁷⁰⁵ E.g. P.Giss. 1.52 del 397.

⁷⁰⁶ Cfr. Berger 1913, 370; Müller 1985, 187-189 e 271 e Syrcou 1996, 111 n. ll.7-8; per le locazioni di terra cfr. Comfort 1934a, 80-88.

⁷⁰⁷ Cfr. Müller 1985, 188.

nucleo familiare, di conseguenza le persone sarebbero state meno disposte a locare, se non in caso di singoli, più adattabili alle avverse vicende. Ciò però non è compatibile con gli oggetti delle locazioni, che solo in pochi casi riguardano esclusivamente locali individuali, mentre più frequentemente un complesso di stanze, che rispondevano alle esigenze di più persone⁷⁰⁸.

La seconda problematica era connessa al pagamento: visto che i pagamenti non erano mensili⁷⁰⁹ e tendenzialmente non erano anticipati, un locatario allontanato dopo breve tempo avrebbe dovuto essere costretto a pagare per via giudiziale, con un dispendio di energie e di tempo da parte del locatore, per cifre che, nel V sec., ammontavano al più a qualche centinaio di *myriades* di *denarii*.

Visto che la scadenza delle rate era tendenzialmente a fine anno (ἐνοίκειον ἀποδώσω σοι πρὸς λήξιν ἐκάστου ἔτους ἀνυπερθέτως)⁷¹⁰, è probabile che in quel momento terminassero le locazioni, in base a una regola non scritta. Non doveva essere un caso, infatti, che tale clausola nei contratti fosse immediatamente precedente alla libera discrezionalità del locatore di porre fine al contratto⁷¹¹.

Era in alcuni casi previsto il rinnovo (clausola ἔτι)⁷¹², probabilmente ricontrattando il prezzo o altri aspetti della locazione.

2.2 L'ipoteca

P.Stras. 4.248 del 561 ci testimonia un contratto di locazione tra Aurelius Phoibammon e Flavius Herminos, rispettivamente locatore e locatario. Nel documento è esplicitamente indicato che Flavius Herminos aveva in precedenza ipotecato la sua percentuale di proprietà della casa (probabilmente per un mutuo non menzionato) proprio ad Aurelius Phoibammon, mentre al momento dell'accordo prese in locazione proprio la sua frazione di casa per abitarci (πρὸς χρῆσιν ἐμὴν καὶ οἴκησιν)⁷¹³. La durata stabilita per la locazione era la stessa dell'ipoteca, mentre non era previsto un canone di locazione, probabilmente perché rientrava negli interessi sul prestito. Possiamo supporre che Flavius Herminos, per consentire a sé e al fratello (proprietario della restante frazione dell'immobile), nonché alle loro famiglie, la

⁷⁰⁸ E.g. SB 6.9153 del 596.

⁷⁰⁹ Se non in pochissimi casi, e.g. SB 1.4753 del 523.

⁷¹⁰ E.g. P.Berl.Möller. 3 del 540.

⁷¹¹ Occasionalmente i pagamenti erano semestrali (e.g. SB 26.16755 del 553), ma la dinamica doveva essere analoga.

⁷¹² E.g. P.Oxy. 16.1691 del 487.

⁷¹³ Per gli aspetti giuridici cfr. Gorteman, Van Oven 1958, 316-327 e Müller 1985, 191-192.

conduzione della vita consuetudinaria, abbia preso in locazione i tre quarti della casa che aveva ipotecato, la quale era fisicamente indivisa⁷¹⁴.

2.3 Copie e sottoscrizioni

Nella parte finale del contrattosi menzionava l'eventuale numero di copie e comparivano le sottoscrizioni.

I contratti, quando se ne fa menzione, erano scritti tendenzialmente in una sola copia (μίσθωσις ἀπλῇ γραφεῖσα), con poche eccezioni di doppie copie (δισσὴ γραφεῖσα)⁷¹⁵, che erano destinate ai locatori qualora essi fossero due o tre⁷¹⁶. Non era previsto un esemplare per il locatario, in quanto era la parte più debole⁷¹⁷, perché, come visto, poteva essere allontanato dalla casa in base alla volontà della controparte e perché, nel caso dello ὑπόμνημα, gli sarebbe stato riconsegnato dopo il termine.

La copia poteva anche essere chiusa (piegata, πτυγεῖσα) prima di apporre la sottoscrizione e di ciò si faceva menzione nel documento.

Il contratto, solitamente redatto da uno scriba (dato che spesso le parti non erano in grado di scrivere)⁷¹⁸, terminava con le sottoscrizioni.

La prima sottoscrizione era quella del locatario o del terzo che eventualmente sottoscriveva per lui. La sua sottoscrizione era la conferma soggettiva alla conclusione dell'atto⁷¹⁹, con la quale si assumeva tutte le responsabilità derivanti, nonché la possibilità che la controparte potesse soddisfarsi sui suoi beni in caso di mancato pagamento.

Nel χειρόγραφον bizantino⁷²⁰ tale sottoscrizione, così come quelle dei testimoni e del *tabellio* erano elementi essenziali. Infatti in questi documenti, dopo quella del conduttore, seguivano, in alcuni casi, le ὑπογραφαί di due o tre testimoni, introdotte usualmente dalle *cruces*⁷²¹.

Inoltre, almeno dall'inizio del IV secolo⁷²² interveniva un *tabellio* o συμβολαιογράφος⁷²³ a convalidare l'atto, tramite πλήρωσις o *completio*, composta da *signum tabellionis* e

⁷¹⁴ Non abbiamo invece elementi per supporre che il locatario non avesse soluzioni abitative alternative e che quindi fosse costretto a prendere in locazione la sua medesima casa.

⁷¹⁵ E.g. P.Oxy. 14.1695 del 360 and P.Oxy. 44.3203 del 400.

⁷¹⁶ Ciò non implicava necessariamente che un documento riguardante una locazione con più locatori fosse scritto in più copie, e.g. P.Oxy. 16.1961 del 487.

⁷¹⁷ Hatzilambrou 2002, 40.

⁷¹⁸ Cfr. Cap. II.2.

⁷¹⁹ Sull'importanza della firma del locatario cfr. Hässler 1960, 98-112.

⁷²⁰ Cfr. *supra*.

⁷²¹ E.g. P.Flor. 1.13 del VI/VII.

⁷²² Tuttavia la prima attestazione per le locazioni è P.Oxy. 8.1129 del 449.

⁷²³ Per le sottoscrizioni dei notai cfr. Diethart, Worp 1986; Kovarik 2010, 30-31 e 35-37; Kovarik 2013, 201-205; e ora Kovarik 2023, 71-104 per una panoramica della loro evoluzione. Oltre a συμβολαιογράφος, l'attività

sottoscrizione in greco ma resa in caratteri greci e latini⁷²⁴, che poteva essere occasionalmente molto ornata⁷²⁵. L'illeggibilità di questa sottoscrizione era una caratteristica volta a garantire l'autenticità del documento⁷²⁶. Sul verso del papiro solitamente era ripetuto il *signum* (anche in maniera semplificata) prima di un breve regesto⁷²⁷.

Talvolta però i contratti erano privi di sottoscrizioni (oltre a quelli mutili). Abbiamo due casi interessanti. Il primo è PSI 5.467 del 360, nel quale era stato lasciato anche spazio per indicare l'ἄμφοδος; forse era una bozza di contratto o una proposta che non andò a buon fine. Il secondo è P.Stras. 6.580 del 553, in cui le ultime sei righe erano per giunta cancellate. È lecito chiedersi se sia stato un contratto annullato o una proposta di locazione respinta.

3. DIRITTI E DOVERI DEI CONTRAENTI

Al momento della stipulazione del contratto le parti stabilivano i reciproci diritti e doveri. BGU 4.1116 del 14 a.C., il più antico papiro della raccolta, contiene l'elenco più completo, tra i documenti pervenutici, dei rispettivi obblighi⁷²⁸.

Il più evidente era il dovere del conferimento della pigione (φόρος o più frequentemente ἐνοίκιον) che il locatario (μεμισθωμένος) o la locataria (μεμισθωμένη) avrebbero dovuto versare alla controparte (μεμισθωκώς o μεμισθωκυῖα); il primo non poteva rescindere il contratto né restare indietro con i pagamenti e in caso di arretrati le rate sarebbero state aumentate del 50% (ἐὰν ἐνοφείλῃ πρὸς τὸν φόρον σὺν ἡμιολῖα, l. 28)

La violazione delle norme contrattuali poteva portare ad arresto e prigionia fino al saldo del dovuto: ἐὰν δέ τι τούτων παραβαίῃ, εἶναι αὐτὸν παραχρῆμα ἀγώγιμον καὶ συνέχεσθαι μέχρι τοῦ ἐκτεῖσαι.

Non era previsto un deposito di garanzia⁷²⁹ né vi erano certezze sul pagamento⁷³⁰.

notarile era indicata come ταβελλίον, συναλλαγματογράφος, νομικός e νοτάριος (cfr. Amelotti, Costamagna 1995, 24).

⁷²⁴ E.g. P.Lond. 1.113.6a del 612/627.

⁷²⁵ E.g. P.Stras. 4.247 del 550/551/552; talvolta poteva avere un motivo floreale (P.Stras. 5.338 del 550).

⁷²⁶ Keenan 1979, 137.

⁷²⁷ E.g. P.Oxy. 16.1691 del 487.

⁷²⁸ Gli altri papiri hanno solo alcune delle clausole ivi contenute, per quanto talvolta ne prevedano ulteriori, connesse alle specificità del bene locato.

⁷²⁹ Sebbene P.Ross.Georg. 5.34 del 600 ca. preveda un garante per la locazione, ma è l'unico esempio.

⁷³⁰ Tuttavia ciò probabilmente non implicava necessariamente una posizione di forza del locatario rispetto al locatore, quanto più un'impossibilità stessa da parte del conduttore di fornire questo tipo di garanzia, se non i suoi beni personali. La scelta della persona cui locare l'immobile probabilmente era fatta valutando le qualità personali e la possibilità di pagare la pigione. *Contra* Kelly 2023, 52-53 e 63, che proprio sulla mancata cauzione, su un ipotetico eccesso di immobili sul mercato e sul disinteresse verso le condizioni dell'immobile da

A ciò va aggiunta una multa comminata dall'autorità pubblica in caso il locatario non restituisse il bene nelle adeguate condizioni (l. 28): infatti il locatario doveva restituire l'edificio pulito da sporco e da escrementi (καθαρὰ ἀπὸ κοπρίων καὶ δείσης πάσης⁷³¹), come l'aveva ricevuta⁷³², un dettaglio che doveva essere non secondario nel contratto di locazione, soprattutto nella χώρα, ove le strade erano raramente lastricate e sabbia e fango dovevano penetrare dappertutto, oppure nel caso nell'immobile fosse esercitata anche qualche attività manifatturiera⁷³³.

Al contempo era vietato agli inquilini asportare gli elementi lignei della casa, in particolare porte, finestre e chiavi⁷³⁴, in quanto l'immobile doveva essere restituito con questi (σὺν ταῖς ἐφεστώσαις [. . .] θύραις καὶ θυρίσι καὶ κλεισί ll. 22-23): ciò è un indice di quanto fosse importante e scarso il legname nell'area egiziana, dato che tale clausola non è mai dimenticata nei contratti di locazione che ci sono pervenuti⁷³⁵.

Il conduttore doveva inoltre restituire tutto il mobilio, al netto dell'usura⁷³⁶; qualora fosse stato manchevole in queste riconsegne, avrebbe dovuto rifondere (in maniera prestabilita o forfettaria a seconda del contratto) il valore degli oggetti assenti. È interessante notare come, nel caso fosse presente un pozzo nel locale locato, al termine della locazione il conduttore dovesse restituire la carrucola con una nuova corda, i due torchi in pietra esistenti con le brocche e l'abbeveratoio⁷³⁷.

Il conduttore poteva infine, se il contratto lo consentiva, sublocare a quante persone volesse, facendo entrare ed espellendo chiunque desiderasse⁷³⁸.

Al locatore (μεμισθωκώς) spettava sia lasciar godere al locatario il bene locato senza disturbarlo (ἀκωλύτως⁷³⁹), sia il mantenimento della struttura, se collegata al sistema idrico pubblico⁷⁴⁰, sia alcune tasse legate alla proprietà (sulla polizia pubblica, τοῦ φυλάκτρου, e per

parte del proprietario, ritiene che si trattasse di un mercato a vantaggio del locatario. Tuttavia, sia il costo delle locazioni (cfr. *infra*) sia il fatto che si locassero anche stanze singole non sembra deporre in tal senso.

⁷³¹ Questa è la formula più ricorrente ed appare *e.g.* in PSI 6.707 o in P.Mich. 14.678 ; in BGU 4.1116 si menziona il fatto che la casa ricevuta era καθαρὰ ἀπὸ κοπρίων (l. 16) e che dovrà essere restituita nelle medesime condizioni (πάντα δὲ καθὼς καὶ παρείληφεν) salva l'usura (πλὴν τριβῆς καὶ σήψεως ll. 25-26).

⁷³² Spesso si faceva riferimento alla νομή di come era stata ricevuta la dimora; cfr. Müller 1985, 271-280.

⁷³³ P.Mich. 14.678 del 98.

⁷³⁴ Dobbiamo immaginare che molte porte non erano incernierate, cioè non erano fissate in modo permanente alla casa, ma erano porte a inserto che potevano essere inserite nel vano della porta a seconda delle necessità o riposte in un angolo della casa. Le porte e le chiavi potevano quindi essere smarrite senza un intento doloso da parte dell'inquilino (cfr. P.Stras. 1.4.21n). Cfr. anche Hübner 2016, 164 e n. 8.

⁷³⁵ Ovviamente non sappiamo se ciò valga anche per i documenti mutili, ma, vista la presenza costante in quelli integri, è plausibile che tale clausola fosse nella lacuna. Su questa formula cfr. Berger 1913, 398-400.

⁷³⁶ Cfr. BGU 4.1116.24-26.

⁷³⁷ Cfr. P.Oxy. 3.502 del 164.

⁷³⁸ Cfr. BGU 4.1116.15-21. Sulle sublocazioni cfr. Cap. II.8.

⁷³⁹ *E.g.* P.Oxy. 3.502.31.

⁷⁴⁰ Cfr. BGU 4.1116.12-13.

la fabbricazione di mattoni, τῆς πλινθευομένης)⁷⁴¹. A lui spettavano anche i costi per le riparazioni o le nuove costruzioni⁷⁴²

Egli aveva diritto di esecuzione sul locatario e su tutte le sue proprietà (γενομένης τῆς πράξεως παρά τε αὐτοῦ καὶ ἐκ τῶν ὑπαρχόντων αὐτῷ πάντων)⁷⁴³, qualora egli non avesse pagato le pigioni.

Particolarmente notevole infine è la testimonianza fornita da P.Stras.1.4 del 551: in esso si distingue tra un δίκαιον αὐτόματον, cioè diritti legati a questa particolare casa, e un δίκαιον συμβολικόν, cioè diritti legati a ogni casa in generale e che quindi sorgevano spontaneamente. I diritti speciali potevano includere, ad esempio, il diritto di utilizzare un pozzo, un ponte privato e simili⁷⁴⁴.

4. IL COSTO DELL'ABITARE

Come giustamente ha osservato Bagnall⁷⁴⁵ riguardo alla compravendita di case, i costi di queste non possono essere facilmente confrontati. Cioè è ugualmente vero per i canoni d'affitto che conosciamo dai contratti, in quanto essi non contengono le caratteristiche, impossibili altrimenti da conoscere, quali dimensioni, qualità della costruzione, età dell'edificio, e talvolta, quartiere: tutti questi sono elementi che influivano sicuramente sul costo locativo, ai quali va aggiunta la città in cui si trovava la dimora.

Ciononostante, si è cercato comunque di elaborare delle tendenze per analizzare le fluttuazioni dei costi dei diversi immobili.

Alla luce della documentazione raccolta, sono stati realizzati dei grafici che tengano conto del costo di una casa e di quello di un singolo locale, variamente denominato (τόπος, μονόχωρον, κέλλα al netto delle differenze tra loro). Essi sono strutturati per periodi diversi, con delle cesure in concomitanza delle riforme economiche di Diocleziano⁷⁴⁶ e Costantino⁷⁴⁷ e di quella di Anastasio I⁷⁴⁸.

I costi delle pigioni, ai fini di un confronto, sono resi tutti nell'unità di conto più frequente per l'arco cronologico considerato, quindi dracme per il II-III sec., talenti per il IV e ἀρίθμια

⁷⁴¹ Cfr. P.Oxy. 3.502.43-44.

⁷⁴² Cfr. BGU 11.2034.9-12 del 212 ca.

⁷⁴³ P.Oxy. 6.912.32-35.

⁷⁴⁴ P.Stras. 1.4.12-3n.

⁷⁴⁵ Bagnall 1985, 58.

⁷⁴⁶ Per la quale cfr. Callu 1969, 355-407 e in particolare per l'Egitto Johnson, West 1967, 97, 111-112 e Bagnall 1985, 19-25.

⁷⁴⁷ Cfr. Callu 1969, 447-476.

⁷⁴⁸ Cfr. Hendy 1985, 475-478.

νομίσματα (cioè *solidi* come valore nominale) per il V-VII⁷⁴⁹. Se questo approccio ha dei limiti, visto che non possiamo sapere con certezza le proporzioni tra le varie monete a una determinata data topica e cronica, tuttavia è l'unico sistema che ci possa permettere qualche comparazione, con la consapevolezza però delle criticità di questo metodo⁷⁵⁰.

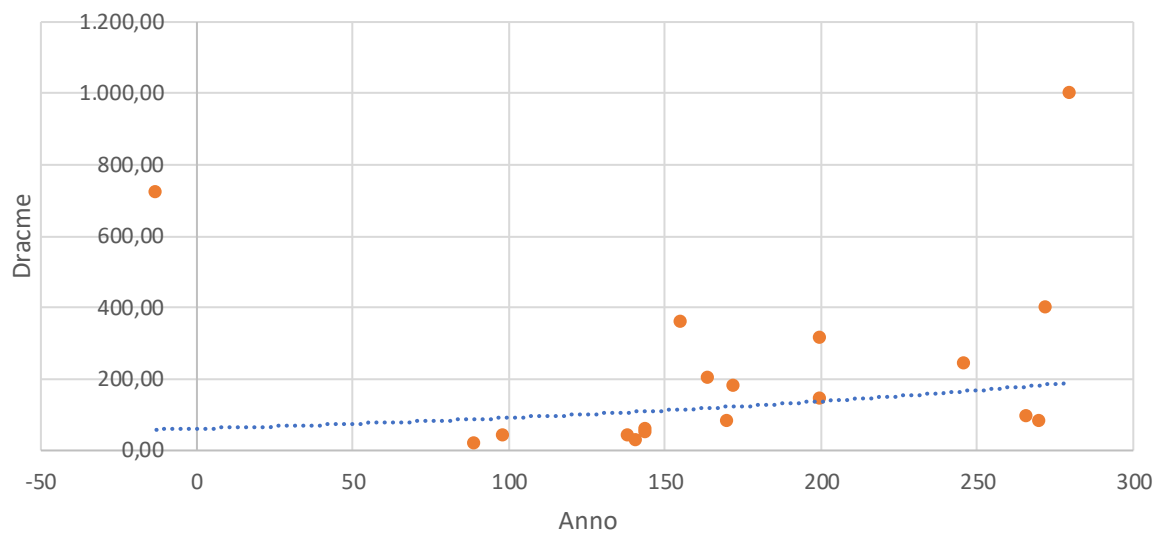
Le porzioni di casa, per *fictio*, sono state portate all'unità, in modo da poterle confrontare. È probabile però che diverse frazioni del medesimo immobile, anche dello stesso valore percentuale, fossero locate a costi differenti. Nel caso in cui fossero stati locati due locali (e.g. due τόποι), si è diviso il canone per due.

Quando un papiro non è databile all'anno, l'inserimento dello stesso nel grafico è stato fatto nel seguente modo, in cui si prende il V sec. a mo' di esempio: un papiro dell'inizio del V sec. sarà considerato del 405, uno del primo quarto del secolo come uno del 415, uno della prima metà del secolo come uno del 425, uno della metà del secolo come uno del 450, uno della seconda metà del secolo come uno del 475, uno del terzo quarto del secolo come uno del 485, uno della fine del secolo come uno del 495. Un documento generalmente del V sec. sarà preso in esame come uno del 450 e uno attribuibile al V/VI sec. come uno del 500. Quando invece è ascrivibile a un arco cronologico preciso (e.g. 629-644) è stato scelto l'anno medio.

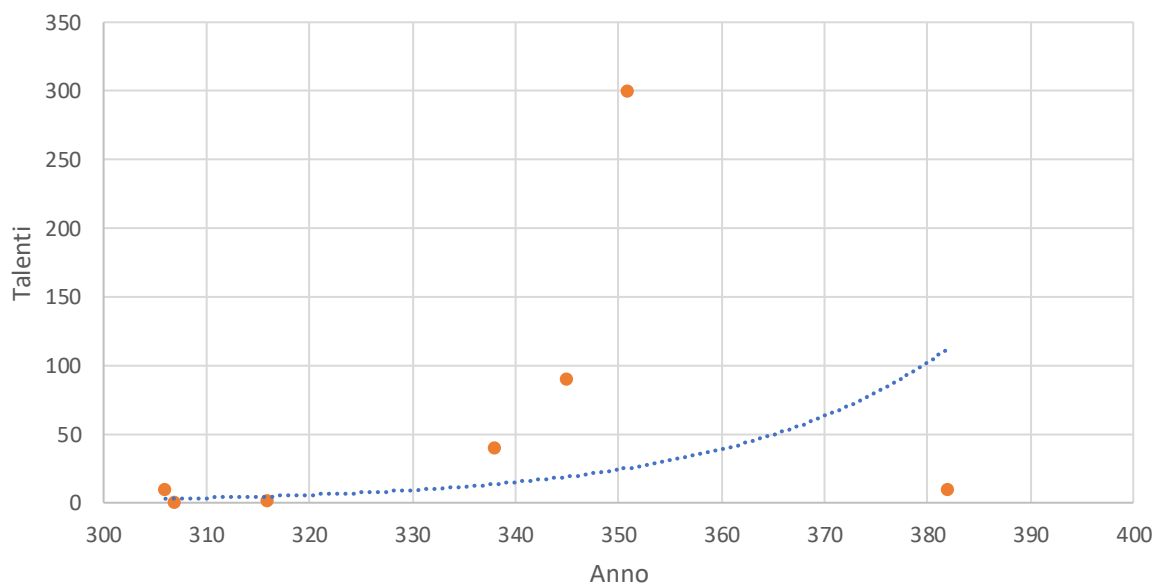
⁷⁴⁹ Per i valori di cambio delle monete per i secc. I-IV cfr. West, Johnson 1967, 65-73; per il IV sec. Bagnall 1985, 9-18 per i valori di cambio e 27-48 per l'evoluzione economica del periodo. Per i secc. V-VII cfr. Maresch 1994, 76-81 (V sec.), 60-71 (VI), 72-75 (VII) e in particolare 173-176 per gli schemi metrologici, che lo stesso autore riconosce che siano frutto di ipotesi. Per il diverso valore di un νόμισμα in base al δημοσίῳ ζυγῷ e allo ιδιωτικῷ ζυγῷ cfr. Maresch 1994, 33-34 e 36-38, per la misura alessandrina (Ἀλεξανδρείας) cfr. 39-43. Nonostante le criticità, l'opera di Maresch rappresenta tuttavia a oggi il maggior contributo allo studio dei νομίσματα per i secoli V-VII. Per il VI sec. cfr. anche Banaji 2015, 91-109. Per un diverso rapporto tra *myriades* di *denarii* e di *solidi* cfr. Hahn 1973, 23-27, e la critica di questa posizione in Maresch 1994, 68-69.

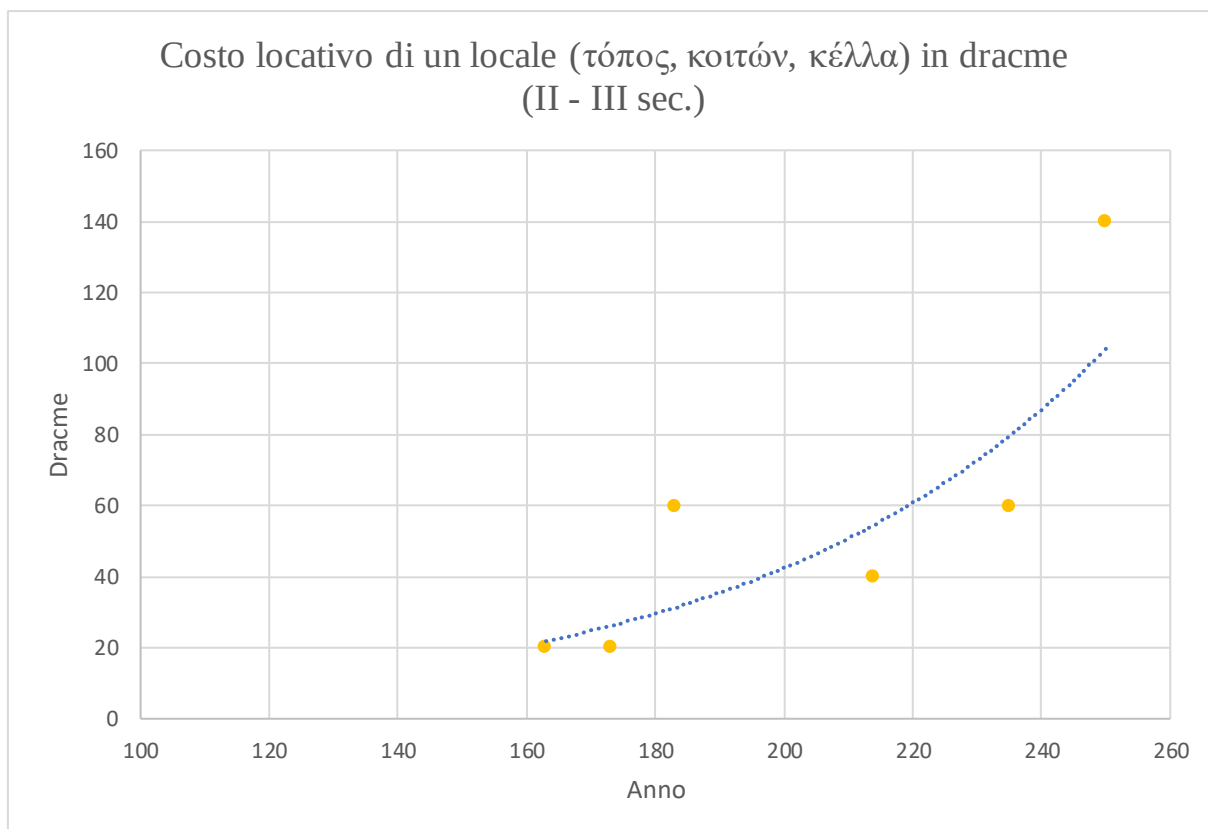
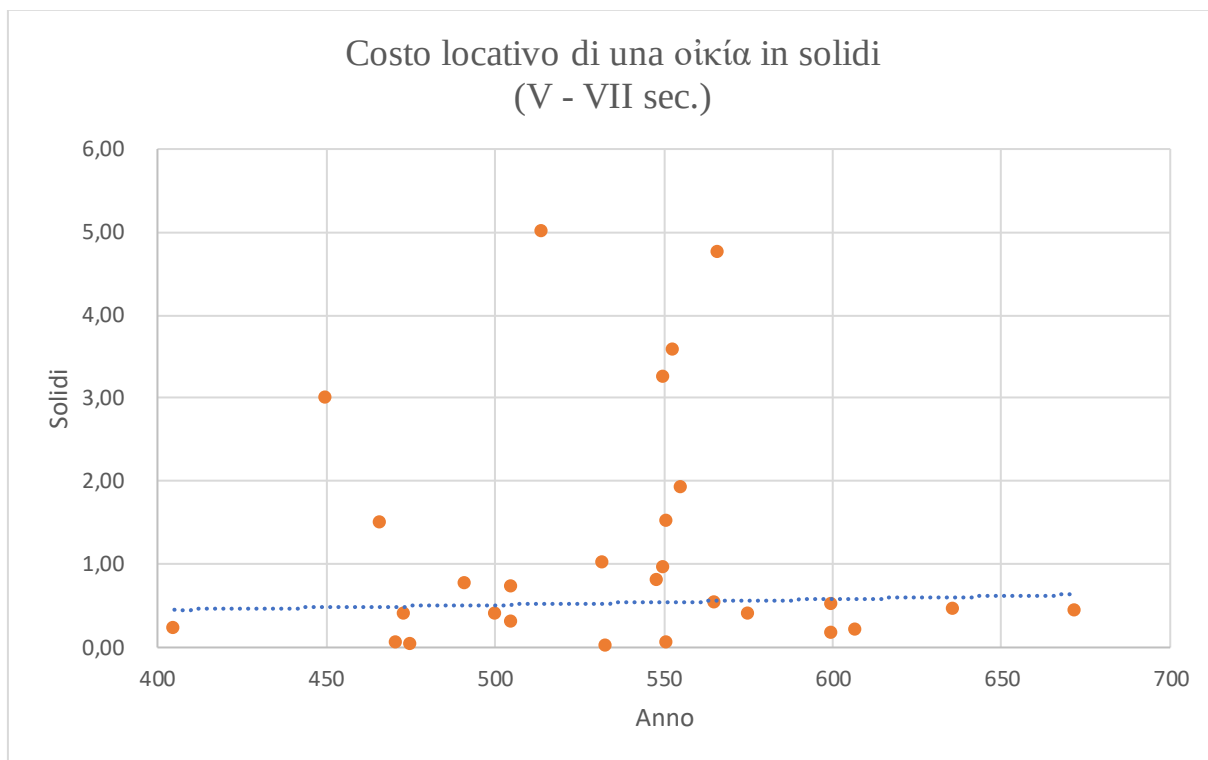
⁷⁵⁰ Seguendo la maggior parte delle interpretazioni, si dovranno riportare in κέρατια i dati espressi in νομίσματα, con un conteggio diverso dei primi nell'evenienza che si tratti di ἀρίθμια νομίσματα (e delle loro frazioni) o di καθαρά νομίσματα (cioè *solidi* come unità di conto ideale); se il valore è espresso in questi ultimi, si dovranno eventualmente sottrarne i παρά x κέρατια (cioè diminuire il numero di κέρατια in base alla cifra espressa) e riconvertire il risultato prima in *myriades* di *denarii* (a seconda del valore del periodo), quindi in νομίσματα, con un tasso differente a seconda se il calcolo sia in ιδιωτικῷ ζυγῷ o in ζυγῷ Ἀλεξανδρείας. I calcoli seguenti sono stati approssimati al secondo decimale. Per la formula παρά x κέρατια, attestata soprattutto (ma non solo) nella seconda metà del VI sec. cfr. Maresch 1994, 8-14, 54-57 e 62-66; per un'altra recente interpretazione della medesima formula cfr. Banaji 2015, 93-101. Per una sintesi delle altre spiegazioni cfr. Morelli 2019, 8-9. Per un approccio leggermente differente alla comparazione, che per praticità non distingue tra ἀρίθμια νομίσματα e καθαρά νομίσματα, ma solo tra i diversi ζυγοί cfr. Morelli 2019, 9-11.

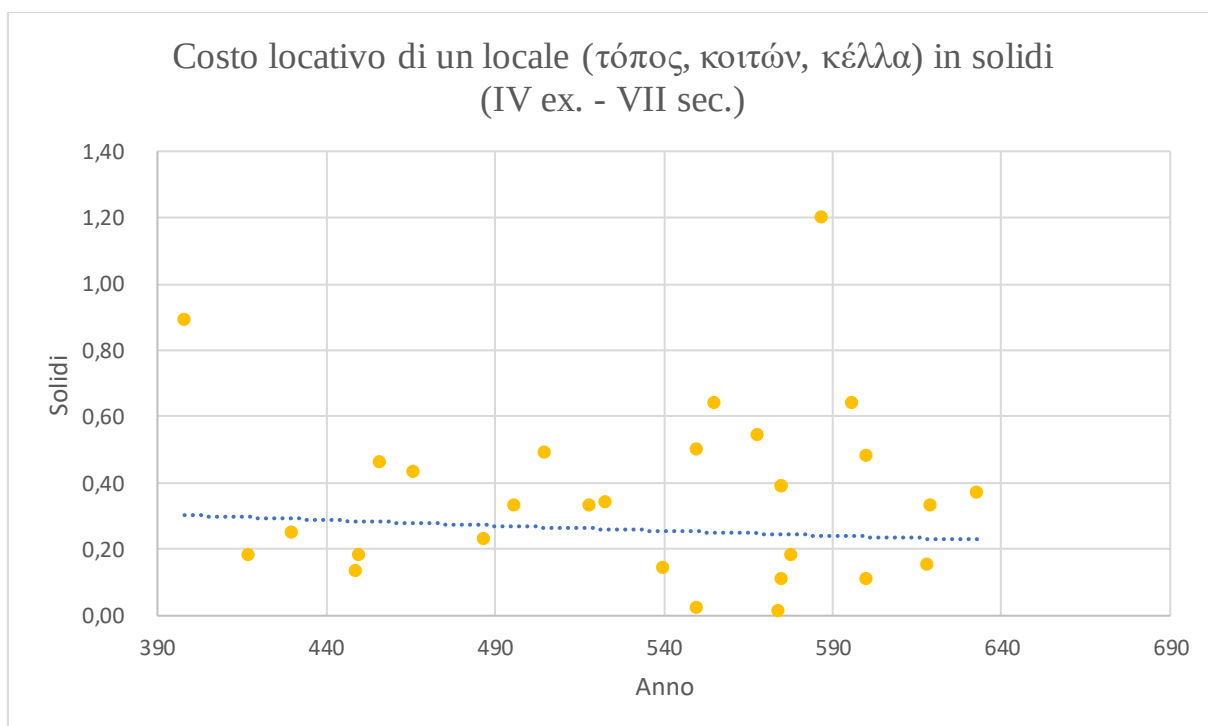
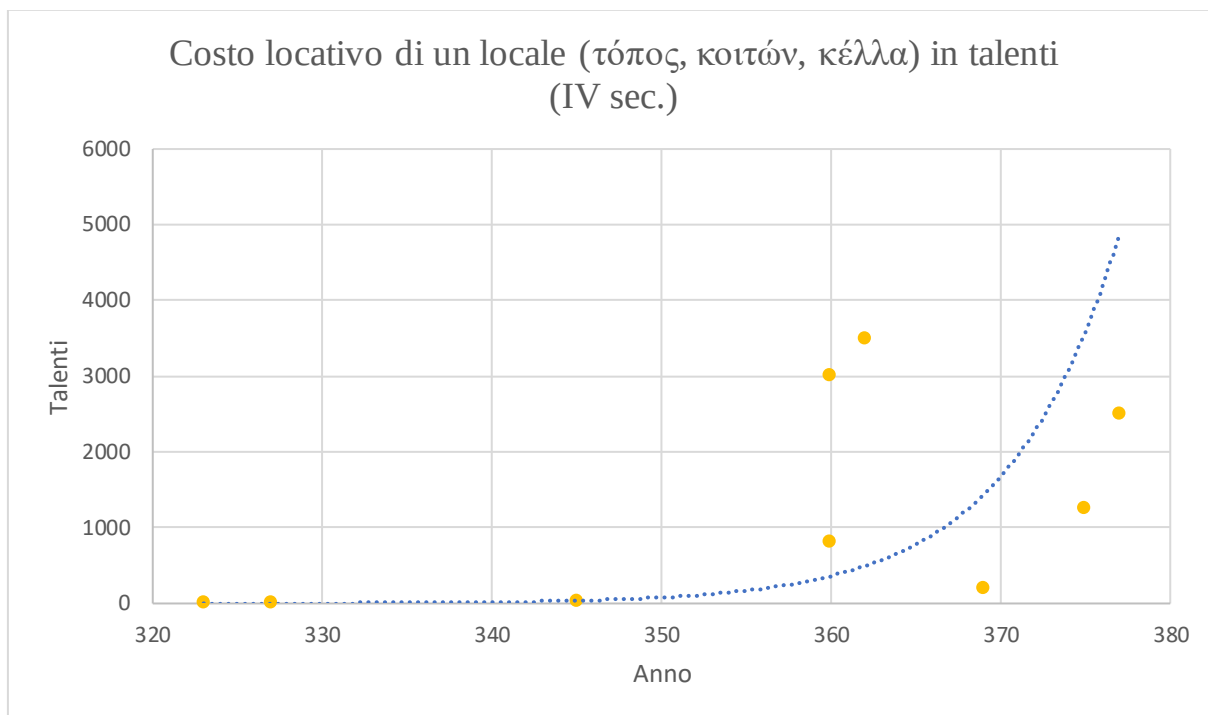
Costo locativo di una οἰκία in dracme
(I - III sec.)



Costo locativo di una οἰκία in talenti
(IV sec.)







Pur nella laconicità dei dati, quello che possiamo notare è un incremento di prezzo, sia per la locazione di un'intera residenza sia per la locazione di una camera, nei secoli che precedono il V. Da quel momento invece i costi si attestano sullo stesso livello o addirittura tendono leggermente a diminuire.

Per quanto riguarda l'incidenza del costo locativo sul salario, per Drexhage⁷⁵¹ la spesa annua per l'abitare in una oikía poteva essere coperta con 14-25 giorni di lavoro, mentre Allen⁷⁵² e Scheidel⁷⁵³ congetturavano, ammettendo però di non averli studiati nel dettaglio, un valore del 5% rispetto alle altre spese di vita. In particolare, gli ultimi due studiosi ipotizzano due panieri, il c.d. *Mediterranean Respectability Basket*⁷⁵⁴ e il c.d. *Bare Bones Basket*⁷⁵⁵, calcolati sugli introiti di una sola persona lavorante (escludendo quindi donne⁷⁵⁶ e ragazzi). Allen propone un quadro coevo all'*Edictum de pretiis*, basandosi proprio sui costi ivi contenuti, mentre Scheidel fa lo stesso per due periodi precedenti (I periodo: I sec. ex. - 169; II periodo: 190-279). Ciò non significa che la configurazione dei bisogni di consumo suggerita sia necessariamente applicabile alle condizioni dell'Egitto romano: questi due bilanci familiari sono, nell'intenzione degli autori, semplicemente intesi come strumenti euristici che rappresentano diversi livelli di tenore di vita.

⁷⁵¹ Drexhage 1991, 78-91 e 450-452.

⁷⁵² Allen 2009, 334.

⁷⁵³ Scheidel 2010, 431-432.

⁷⁵⁴ I requisiti stabiliti in questo particolare paniere di consumo superano deliberatamente e con un margine considerevole quelli della mera sussistenza. Ad esempio, sembra a priori improbabile che più di una porzione relativamente piccola di tutte le famiglie nell'Egitto della seconda metà del III sec. potesse sperare di spendere più soldi per la carne che per il pane, nonché che potessero permettersi metà casa. Probabilmente, molti lavoratori e le loro famiglie avrebbero cercato di controllare i costi, riducendo le spese per i prodotti non alimentari, l'alcol, le proteine animali e persino la lavorazione dei cereali. (cfr. Scheidel 2010, 433).

⁷⁵⁵ Cioè un paniere che garantisca lo stesso apporto calorico (di 1.940 calorie al giorno) a una famiglia di lavoratori, ma eliminando o contraendo le spese in eccesso (cfr. nota precedente).

⁷⁵⁶ Le quali producevano un reddito, *e.g.* i noti contratti di baliatico (per i quali cfr. Manca Masciadri, Montevecchi 1984), ma anche altri (cfr. Cap. I.2 e 6).

Table 1: Mediterranean Respectability Basket¹³

	Quantity per person	Price in <i>drachms</i>	
	per year	Period 1	Period 2
Bread	182 kg	(?)52.8- >63.4	((?)119- >143)
Beans	52 l	(?)3.8	(?)27.5
or lentils	(52 l)	6.2	?
Meat	26 kg	51-102	(102-204)
Oil	5.2 l	18.5	39.3
Cheese	5.2 kg	?	?
Eggs	52 pieces	8.8	(17.7)
Wine	68.25 l	24.9-64	46.3-119
Soap	2.6 kg	?	?
Linen	5 m	40	90
Candles	2.6 kg	-	-
Lamp oil	2.6 l	9.3	19.7
Fuel	5.0m BTU	?	?
Gross total		209- >312	462- >661
Adjusted total		242- >362	535- >766
Household requirement		762- >1,040	1,685- >2,413
Annual wages (daily pay)		250	571
Annual wages (monthly pay)		288	708 (768)
Welfare ratio (daily pay)		<0.24-0.33	<0.24-0.34
Welfare ratio (monthly pay)		<0.28-0.38	<0.29 (0.36)- 0.32 (0.46)

Tabella 1 da Scheidel 2010, 430.

Dati da Drexhage 1991, Rathbone 1996, 321-339 e Rathbone 1997, 183-244.

Si noti che le cifre alla voce “*Welfare ratio (monthly pay)*” per il “*Period 2*” sono invertite.

I dati corretti sono: <0.29 (0.32) - 0.36 (0.46)

Table 2: Bare Bones Subsistence Basket¹⁹

	Quantity per person	Price in <i>drachms</i>	
	per year	Period 1	Period 2
Wheat	172 kg	45.4	102.2
Beans	20 kg	(?)4.9	(?)27.4
or lentils	(20 kg)	3.9	?
Meat	5 kg	(?)9.8	((?)19.6)
Oil	5 l	17.8	37.8
Soap	1.3 kg	?	?
Linen	3 m	20	45
Candles	1.3 kg	—	—
Lamp oil	1.3 l	4.6	9.8
Fuel	2.0m BTU	?	?
Gross total		102-103	242
Adjusted total		112-113	266
Household requirement (mean)		354	838
Annual income (daily pay)		250	571
Annual income (monthly pay)		288	708 (768)
Welfare ratio (daily pay)		0.7	0.68
Welfare ratio (monthly pay)		0.81	0.85 (0.92)

Tabella 2 da Scheidel 2010, 434.

Dati da Drexhage 1991, Rathbone 1996, 321-339 e Rathbone 1997, 183-244.

Per il secondo periodo (“*Period 2*”), rispetto alla ricostruzione proposta, possiamo provare a inserire i dati medi dei costi locativi, aggiungendo la spesa di metà οἰκία per un *household* di tre persone per il paniere dei “*respectable workers*” e quella di due τόποι per altrettanti individui per il paniere di sussistenza. Questa soluzione potrebbe corrispondere effettivamente alla situazione dell’epoca: nel primo caso i conduttori avrebbero avuto diverse stanze a disposizione e probabilmente anche un locale adibito ai pasti (il τρίκλινον o

l'ἐξέδρα), una porzione di due spazi esterni (il δῶμα e l'αὐλή), e almeno uno spazio da usare come ripostiglio (la κέλλα, il κατάγειον o la καμάρα); nel secondo caso i due τόποι sarebbero dovuti bastare a tutte le esigenze. Inoltre i canoni di questi immobili sono relativamente vicini alle percentuali ipotizzate nei due panieri.

Per il primo, Scheidel postula un costo di 80,25-115 dracme, che è inferiore al costo medio di metà casa (169 dracme)⁷⁵⁷ attestato nella documentazione papiracea.

Se infatti aggiungiamo 169 dracme alle spese ulteriori di vita quotidiana da lui calcolate (1605-2298 dracme)⁷⁵⁸, otteniamo un paniere annuale di 1774-2467 dracme, in cui il costo locativo incideva per il 9,5-6,8%. Calcolando la c.d. *welfare ratio*⁷⁵⁹, cioè il rapporto tra il reddito familiare e la soglia di povertà appropriata (cioè il costo di vita)⁷⁶⁰, otteniamo per i lavoratori con paga giornaliera un indice di 0,23-0,32, leggermente inferiore a quello di Scheidel (<0,24-0,34), mentre, per quelli con introiti mensili⁷⁶¹, un indice di 0,28-0,39, in maniera analoga leggermente minore rispetto a quello di Scheidel (<0,29-0,42), e per i lavoratori con salari maggiori⁷⁶² di 0,31-0,43, contro i <0,32-0,46⁷⁶³.

Se invece consideriamo il paniere di sussistenza, computando il costo dell'abitare come il canone di due τόποι medi (ammesso, come è probabile, che un τόπος rispondesse alle esigenze residenziali di una singola persona) a 100 dracme⁷⁶⁴, risulta un paniere annuale per tre persone di 898 dracme, delle quali 798⁷⁶⁵ riguardano le altre voci di spesa, e quindi l'11% rappresenterebbe l'incidenza del costo locativo sulle uscite annuali.

Questa supposizione risulta più elevata di quella di Scheidel, che ipotizza un costo abitativo per tre persone di 40 dracme.

In base a quanto postulato, le *welfare ratio* sarebbero di 0,63 per i lavoratori con pagamento giornaliero, 0,78 per i lavoratori con paga mensile, e di 0,85 per quelli con i salari più alti,

⁷⁵⁷ Questo dato, come quello di 100 dracme presente nei capoversi seguenti, è ovviamente una media basata sulla scarsa documentazione disponibile.

⁷⁵⁸ Cioè la somma calcolata da Scheidel meno il 5% del costo abitativo, secondo la sua congettura.

⁷⁵⁹ Per un utilizzo della *welfare ratio* nelle analisi di benessere di un *household* cfr. Blackorby, Donaldson 1987, 265-290.

⁷⁶⁰ Per cui, se l'indice è uguale 1, le entrate sono corrispondenti alle uscite; se è maggiore di 1, c'è una quota destinata al risparmio; se è minore di 1, le uscite sono maggiori delle entrate in proporzione all'indice (nel caso seguente il salario coprirebbe solo il 23-32% delle spese).

⁷⁶¹ Nella letteratura si suppone un guadagno mensile tendenzialmente superiore rispetto a chi aveva una paga giornaliera. I giorni di lavoro durante l'anno dovevano essere circa 250. Per le differenze tra lavoratori salariati pagati giornalmente o mensilmente cfr. Freu 2022, 241-252.

⁷⁶² Si tratta di coloro che avevano remunerazioni particolarmente elevate.

⁷⁶³ Nella tabella 1 di Scheidel però vi è un errore di distrazione per la *welfare ratio* dei lavoratori mensili, in quanto ha invertito 0,32 e 0,36.

⁷⁶⁴ Nonostante P.Giss. 1.49 del III sec. testimoni un τόπος (nel quale ci sono 2 καμάραι) a 140 dracme.

⁷⁶⁵ Cioè la somma calcolata da Scheidel 2019, 434 meno il 5% del costo abitativo, secondo la sua ipotesi.

contro i corrispettivi di Scheidel di 0,68, 0,85 e 0,92 (che quindi sono relativamente più bassi), con una differenza quindi del 5-7% sul salario.

Più elevato è il reddito reale della simulazione di Allen per l'età diocleziana, che si attesta a un indice di 1,10, ammettendo quindi anche una parte di risparmio.

Tuttavia, qualora i precedenti calcoli ivi presentati fossero corrispondenti alla situazione dell'epoca, potremmo notare che sarebbe servito sempre il lavoro di due persone per garantirsi il paniere di sussistenza, per ogni tipologia di salario, e che il costo abitativo fosse più elevato rispetto a quanto ipotizzato in precedenza. Infatti, mantenendo le tre tipologie di salario summenzionate, il costo locativo avrebbe inciso, nel caso di metà οικία, per il 29% per un salario con paga giornaliera, per il 23% per uno con paga mensile e per il 22% per uno relativamente elevato⁷⁶⁶. Calcolando invece un'uscita per due τόποι, l'uscita in proporzione all'entrata sarebbe stata rispettivamente del 17%, del 14% e del 13%⁷⁶⁷.

Non possiamo però calcolare l'incidenza sul paniere della tarda antichità, in quanto le ricostruzioni citate si limitano ai suddetti periodi. Anche l'opera di Drexhage si ferma a Diocleziano, il che ci impedisce di sommare i costi degli alimenti, dei vestiti e del necessario per l'illuminazione al fine di elaborare la spesa annua di un nucleo familiare.

Per il momento possiamo solo tentare delle valutazioni con i dati a disposizione. Nonostante che West e Johnson⁷⁶⁸ abbiano fornito diversi contratti di lavoro e costi di merci, essi sono troppo pochi per elaborare un paniere, oppure, nel caso delle paghe, non permettono di calcolare le entrate annue⁷⁶⁹, in quanto le somme sono acconti o incomplete; tali opere, inoltre, non sono ovviamente aggiornate rispettivamente alle pubblicazioni papirologiche degli ultimi centodieci e settant'anni. Utilizzando comunque i salari annuali pubblicati finora da Morelli⁷⁷⁰ per gli ultimi secoli dell'Egitto tardo antico e bizantino (e protoarabo), possiamo tentare una vaga stima della percentuale di reddito spesa per il costo dell'abitare.

Se per il VI sec. per i lavoratori specializzati si ha una media ipotetica di entrate di poco meno di 10,2 solidi annui⁷⁷¹, il canone inciderebbe per il 3,2%, se ipotizzassimo la locazione di un τόπος medio per una persona singola, e del doppio (6,4%) in caso di due τόποι, qualora vi abitassero almeno tre persone.

⁷⁶⁶ Mentre Scheidel ipotizzava un'incidenza del 14-20% per i lavoratori con paga giornaliera, dell'11,3-16,2% per quelli con paga mensile e del 10,4-14%.

⁷⁶⁷ Per un lavoratore sulla soglia della sussistenza, secondo Scheidel, la locazione avrebbe inciso, per le tre fasce di reddito, rispettivamente per il 7%, il 5,6% e il 5,2%.

⁷⁶⁸ West 1916, 304-314 e Johnson, West 1949, 194-197.

⁷⁶⁹ Cfr. Morelli 2019, 2.

⁷⁷⁰ Morelli 1996, 153-164.

⁷⁷¹ Cfr. tabella "SALARI VI sec."

Per il VII sec. i dati certi sono ancora minori e meno dettagliati⁷⁷². Tentando di fare comunque una stima, avremmo un salario medio annuale di 2,88⁷⁷³ solidi e spese abitative per la medesima categoria di immobile per 0,29 per una stanza e del doppio (0,58) per due. L'incidenza sulla paga sarebbe del 10% e del 20%, cifre che appaiono abbastanza alte e poco plausibili.

Una fonte⁷⁷⁴ ci fornisce un elenco di salari annui di funzionari pubblici per il VI secolo. Essi erano nettamente più elevati di quelli dei lavoratori citati in precedenza, in quanto ammontavano a una media di 19,16 solidi annui. Se per questa categoria professionale ipotizziamo la locazione di un'intera οἰκία a un costo medio per l'epoca di 1,58 solidi, essa inciderebbe per l'8,2%.

La situazione che si andrebbe a delineare sarebbe quindi questa: per il periodo compreso tra la fine del II sec. e il 270 ca., le percentuali spese per la locazione sarebbero del 29-22 % per chi aveva la possibilità di un'esistenza con alcuni agi quotidiani (a livello alimentare, di illuminazione o abitativo), dell'17-13% per chi mirava esclusivamente alla sussistenza. Per il VI sec. ammonterebbero al 6,4% per i lavoratori specializzati e all'8,2% per i funzionari, mentre per il VII sec. tale percentuale si attesterebbe tra il 10 e il 20%.

Al fine di avere un quadro migliore per tutto il periodo dell'Egitto tardo antico, fino alla conquista araba, sarebbe necessario avere un maggior numero di dati sui costi quotidiani. F. Morelli⁷⁷⁵ ha iniziato un notevole lavoro sui prezzi dei beni nell'Egitto dei secoli IV-VIII, che di fatto continua l'opera di Drexhage. Un secondo volume, contenente il costo degli alimenti e i salari, è stato indicato come un futuro lavoro da parte dell'autore. Una volta pubblicato, ci permetterà di ricostruire i panieri dei consumi anche per i secoli successivi, fino all'età araba, periodi che sono maggiormente attestati nei contratti di locazione.

⁷⁷² Cfr. tabella "SALARI VII sec.".

⁷⁷³ Il quale sembra improbabile.

⁷⁷⁴ P.Cair.Masp. 1.67057 del 551-552.

⁷⁷⁵ Morelli 2019.

SALARI VI SEC.

Fonte	Data	Salario	Salario annuo in ἀρίθμια νομίσματα	Mestiere
P.Heid. 345	VI in.	75 μνρ. / giorno	5,06	sconosciuto
P.Oxy. 16.1893	535	2/3 νομ. mese oppure 1/3 mese	7,92	ναυπηγός
P.Mil. 2.48	549	50 νομ. Ἀλεξανδρείας (per 3 anni)	16,2	Lavoro in profumeria
P.Herm. 30	551/552	11 νομ. - 5 κερ. + 9 1/2 κερ	14,5	Tintore di porpora
P.Oxy. 16.1913	555	7 νομ. - 35 κερ. (almeno)	7,182	πλινθευτής
SB 24.16324 l. 153	557	16 νομ. - 8 κερ.	20,3	χαρτουλάριος
SB 24.16324 l. 155	557	10 νομ. - 5 κερ.	12,69	χαρτουλάριος
P.Got. 9	564	4 νομ. - 5 κερ. (ιδιωτικῶ)	2,88	ταβουλάριος
CPR 14.2	VI-VII	5 νομ.	5	κουφοκεραμουργός
			10,19244444	MEDIA

SALARI VII SEC.

Fonte	Data	Salario	Salario annuo in ἀρίθμια νομίσματα	Mestiere
CPR 14.2	VI-VII	5 νομ.	5	κουφοκεραμουργός
P.Erl. 74	VII in.	3 νομ.	3	Sconosciuto
Stud.Pal. 20.219	604	1 νομ.	1	Ragazzo ?
SB 1.4488	635	5 νομ. oppure 8 νομ.	5	κουφοκεραμουργός
BGU 1.310	663	1 νομ. 1/3	1,33	προνοητής
P.Dubl. 26	VII	2 νομ.	2	Bozza di contratto
			2,888333333	MEDIA

Oltre ai canoni in denaro, sono occasionalmente attestati anche dei pagamenti in natura: P.Mil.Vogl. 3.143 del 170-171 prevede un gallo in aggiunta alla pigione, così come P.Giss. 1.49 del III include della carne di maiale per il peso di due mine al mese e una maialina del valore di 32 dracme in occasione delle feste di Demetra; Tyche 29.101 = P.Vindob. G 13458 del VI sec. comprende un'aggiunta di olio. Invece in base al contratto contenuto in P.Lond. 5.1872 del 548 il conduttore era probabilmente tenuto a un pagamento esclusivamente in natura (formaggio) del valore di 15 κέρᾱτια d'oro l'anno (ma il papiro è lacunoso).

CAPITOLO V

ASPETTI GIURIDICI DELLE NORME EDILIZIE

L'intervento pubblico nella regolamentazione dello spazio privato è indirizzato in ogni epoca a un complesso di problemi che riguardano la politica urbanistica, edilizia e sociale, ma attiene soprattutto al rapporto tra pubblico e privato.

L'autorità politica è attenta a strutturare la città, configurare e distribuire lo spazio urbano, sia quando l'esercizio di tale potere è rivolto alla soluzione di questioni pratiche o a problemi di ordine economico, sia quando esso è l'espressione di un'ideologia volta a tutelare un interesse o un altro.

Lo studio della storia delle normative sull'edilizia, in senso diacronico e diatopico, è fatto tentando di analizzarne i risvolti sociali, in particolare nel senso di limitare abusi edilizi che avrebbero aumentato la superficie calpestabile e, di conseguenza, quella passibile di sfruttamento patrimoniale, senza talvolta preoccuparsi delle conseguenze in merito alla stabilità degli edifici o alla sicurezza pubblica.

Segue una disamina delle norme di pianificazioni urbanistiche, planimetriche, volumetriche, funzionali in merito agli immobili urbani. Si è reputato opportuno analizzare la loro evoluzione in quanto lo sviluppo delle materie disciplinate è stato frutto di un'attenzione sempre maggiore alle dinamiche abitative.

1. DISTANZE TRA GLI EDIFICI

La distanza tra gli edifici era un aspetto importante da rispettare durante la costruzione, al punto che era già presente nella legge delle dodici tavole⁷⁷⁶ ed era al centro di interventi di Augusto⁷⁷⁷ e Nerone⁷⁷⁸.

Nel 326 Costantino emanò una norma al riguardo: tentò di imporre la distanza tra i magazzini pubblici e tutti gli edifici, tra i quali ovviamente le case.

Const. A. Have, Felix, carissime nobis.

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.

C.Th. 15.1.4 (326 Iul. 22)

⁷⁷⁶ Varr. *L.L.* 5.22; cfr. Licandro 2004, 409.

⁷⁷⁷ Suet. *Aug.* 89.2

⁷⁷⁸ Tac. *Ann.* 15.43. Per le normative sulla distanza tra gli edifici in età repubblicana e del principato cfr. Zaccaria Ruggiu 1990, 79-80.

Fissò quindi una notevole distanza tra gli *horrea* e gli edifici a cento piedi, deliberando di abbattere eventuali costruzioni già realizzate in quello spazio, con la motivazione che le riserve pubbliche in passato avevano subito danneggiamenti a causa degli incendi dei palazzi contigui. È doveroso notare come la distanza fosse notevole e di gran lunga maggiore di quelle prescritte in precedenza (5 o 10 piedi), ma soprattutto che, rispetto al passato, la norma riguardasse non più genericamente lo spazio tra due edifici indefiniti, ma tra un edificio pubblico di importanza strategica e un edificio privato; Costantino ammise esplicitamente che la motivazione della demolizione fosse di tutelare un bene pubblico. Possiamo speculare sulla possibilità che questa normativa fosse un'innovazione o se tale costituzione fosse la prima a parlarcene. Nel primo caso⁷⁷⁹ potremmo supporre che la distanza tra le case risulti un problema secondario, rispetto a quello del rapporto tra edilizia pubblica e privata. Si potrebbe anche ipotizzare che sia una rinuncia del legislatore a esercitare la propria autorità in quella specifica materia a fronte di notevoli abusi: da questo momento, infatti, non saranno più adottate misure per preservare l'*ambitus*.

È necessario anche valutare quanto tale norma abbia effettivamente avuto applicazione, perché in tal caso il numero di edifici da demolire sarebbe stato notevolmente alto, stante l'estensione notevole dello spazio da lasciare sgombro; se invece essa avesse avuto scarso effetto e fosse stata solo un'affermazione *de iure*⁷⁸⁰, ma vuota *de facto*, non è chiaro perché prescrivesse una misura così elevata, che avrebbe incontrato ancora più difficoltà di applicazione.

In maniera meno drastica Onorio e Arcadio stabilirono⁷⁸¹ che gli edifici privati adiacenti agli *horrea publica* a Costantinopoli, ma anche a Roma e a Ostia, dovessero essere rimossi e dovessero essere ripristinati gli spazi originari⁷⁸².

I medesimi imperatori affrontarono ulteriormente la questione il 22 ottobre del 406 e ordinarono la demolizione degli stabili privati, già costruiti, adiacenti o sovrapposti agli edifici pubblici, imponendo per il futuro una distanza di quindici piedi⁷⁸³ tra queste due tipologie di costruzioni⁷⁸⁴, cercando di mettere a riparo i primi dalla demolizione in conseguenza di abusiva fabbricazione, e i secondi da eventuali pericoli:

⁷⁷⁹ Saliou 1994, 66 n. 120 sostiene che non ci siano prove di precedenti normative al riguardo in età alto imperiale.

⁷⁸⁰ Come sostiene Zaccaria Ruggiu 1990, 81.

⁷⁸¹ *C.Th.* 15.1.38. Cfr. anche Lavan 2020, 375.

⁷⁸² Cfr. Janvier 1969, 232-233.

⁷⁸³ 4,5 metri.

⁷⁸⁴ Per Saliou 1994, 142 si tratta di una normativa a tutela degli acquedotti e dei ponti, sui quali si addossavano le abitazioni.

Arcad./Honor.AA. Aemiliano pu.

Aedificia privatorum publicis aedibus adhaerentia sive superposita destrui tollique praecipimus. Et in posterum id aperte sancimus, ut, si qui aedificandi iuxta publicas aedes animos 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 +fabricati loci destructionis quandoque futurae non timeat detrimentum.

C.Th. 15.1.46 (406 Oct. 22)

Tale norma, contenuta anche nel *Codex Iustinianus*⁷⁸⁵, eccezione per la mutata distanza, è simile a quella precedente, così come le motivazioni.

L'ultimo intervento legislativo di cui abbiamo notizia certa e datata è quello di Zenone alla fine del V sec., esteso poi con la costituzione del 531 di Giustiniano⁷⁸⁶ a tutte le città dell'Impero; Zenone⁷⁸⁷ recuperò le normative di Leone⁷⁸⁸ successive al grave incendio di Costantinopoli del 469, volte a ricostruire con maggiori garanzie antincendio.

Leone, in seguito al grave incendio di Costantinopoli del 469, stabilì che non potessero essere costruiti edifici più vicini di 12 piedi⁷⁸⁹, proprio per prevenire l'eccessivo propagarsi delle fiamme. Zenone confermò la normativa, fissando⁷⁹⁰ la distanza tra due case a dodici piedi da rispettare dal terreno fino al tetto; il soddisfacimento di tale prescrizione dava diverse facoltà al proprietario:

Τῆς δέ μου τῆς διατάξεως εἰπούσης καὶ δώδεκα ποδῶν χρῆναι καταλιμπάνειν μέσον τῆς τε ἰδίας καὶ τῆς τοῦ γείτονος οἰκίας τὸν οἰκοδομεῖν μέλλοντα καὶ τὸ πλέον ἢ ἔλαττον προσθείσης, ὃ μεγίστην ἀσφάλειαν εἰκότως ποιεῖ (τὸ γὰρ ἐνδοιάζον οὐκ ἐπιτήδειον εἰς ἀμφιβολίας ἀναίρεσιν), περιφανῶς κελεύομεν δυοκαίδεκα πόδας εἶναι μέσους ἑκατέρας οἰκίας, ἀρχομένους μὲν ἀπὸ τοῦ ἐπικειμένου τοῖς θεμελίοις οἰκοδομήματος, παραφυλάττομένους δὲ μέχρι πέρατος τοῦ ὕψους. καὶ τῷ τοῦτο τοῦ λοιποῦ παραφυλάττοντι ἐξεῖναι τὴν οἰκίαν ἐγείρειν ἐφ' ὅσον θελήσειεν ὕψος καὶ θυρίδας κατασκευάζειν τὰς καλουμένας παρακυπτικὰς καὶ φωταγωγοὺς κατὰ τὴν θείαν νομοθεσίαν, εἴτε νέαν οἰκίαν βούλοιο κτίζειν εἴτε παλαιὰν ἀνανεοῦν εἴτε διαφθαρεῖσαν ἐκ πυρὸς οἰκοδομεῖν.

C.I. 8.10.12.2

⁷⁸⁵ C.I. 8.10.9.

⁷⁸⁶ C.I. 8.10.13; sul punto cfr. Scofone 1984/1985, 150-168.

⁷⁸⁷ C.I. 8.10.12; sulla legge di Zenone cfr. Malave Osuna 2001.

⁷⁸⁸ C.I. 8.10.12.1.

⁷⁸⁹ C.I. 8.10.12.1.

⁷⁹⁰ Per Brugi 1887, 397 in questo passo si descrive il dover essere della situazione edilizia dei balconi rispetto alla realtà: infatti i balconi erano spesso di legno e sorretti da puntelli e non come prescritti. Per Saliou 1994, 284 questo tipo di balconi erano un modo per avviare l'appropriazione indebita di spazio pubblico a vantaggio di quello privato. Sulla costituzione cfr. anche Zaera Garcia 2007, 487-509.

Infine Giustiniano⁷⁹¹ nel 538 aumentò la distanza tra due case a 100 piedi, al fine di non ostacolare la vista del mare delle case.

Inoltre una costituzione non datata del Codice Teodosiano riafferma un *ambitus* di dieci piedi tra le case private e di quindici tra gli edifici pubblici:

De servitute luminis vel aeris similiter constitutum est, ut inter privatorum fabricas decem pedes, inter publicas quindecim dimittantur.

C.Th. 4.24

Questa distanza era effettivamente la regola nel IV e V sec.⁷⁹²

Mentre almeno dalla fase altorepubblicana l'*ambitus* era difeso e *de iure* mantenuto in ogni caso, dal 326 d.C. si passa a tutelare prevalentemente quello tra un edificio pubblico e uno privato, stante l'interesse strategico, rinunciando a intervenire nel rapporto tra privati, fino al grande incendio del 469.

Il motivo della rinuncia potrebbe essere perché tale protezione aveva trovato piena applicazione, quindi ulteriori norme sarebbero state superflue; ma più probabilmente si decise di non legiferare più in un ambito in cui la prescrizione era tendenzialmente disattesa, mentre lo spazio di pubblica utilità passava nelle mani dei privati che avevano così modo di allargare le proprie proprietà a costi estremamente ridotti. Le numerose norme⁷⁹³ attinenti alla distanza tra edifici privati e pubblici ci testimoniano che neanche questi ultimi furono preservati dalla speculazione edilizia: infatti dalla rigorosa normativa di Costantino (cento piedi) si giunse a vincoli decisamente più laschi (quindici piedi) che però poterono solo limitare un'edilizia selvaggia: è emblematico il disposto della costituzione del 406: « *Aedificia privatorum publicis aedibus adhaerentia sive superposita* », che rende bene l'idea della rapacità immobiliare.

Solo nella seconda metà del V sec., alla luce dei disastri avvenuti, vi fu un'inversione di rotta.

2. I LIMITI ALL'ALTEZZA

Già Augusto⁷⁹⁴, poi Traiano⁷⁹⁵, quindi Marco Aurelio e Lucio Vero⁷⁹⁶ avevano tentato di contenere lo sviluppo verticale degli edifici privati, limitandoli a 70 o 60 piedi⁷⁹⁷, tuttavia la

⁷⁹¹ Nov. Iust. 63.

⁷⁹² Homo 1976, 479.

⁷⁹³ Sulla reiterazione delle norme su temi di urbanistica e tutela del patrimonio, con una differente interpretazione, cfr. Corbo 2019, 123-125 e n. 62.

⁷⁹⁴ Strab. 5.3.7.

⁷⁹⁵ Epit. de Caes. 13.13.

necessità abitativa da una parte e l'interesse speculativo dall'altra fecero in modo che tutte queste norme fossero, di secolo in secolo, disattese.

Dopo il grande incendio del 465⁷⁹⁸ però fu stabilito da parte dell'imperatore Leone⁷⁹⁹ di vietare la ricostruzione delle case private per 100 piedi in altezza (circa 30 m). Inoltre, sancì che gli edifici distrutti dovessero essere ricostruiti con la stessa pianta (e non maggiore), per non ostacolare la vista⁸⁰⁰ e l'esposizione alla luce degli immobili vicini.

L'ultimo intervento di cui abbiamo notizia è la legislazione di Zenone⁸⁰¹, poi ripresa nel 531 da Giustiniano⁸⁰². Si fissò per le case da ricostruire un massimo di 100 piedi di altezza. Zenone permise che si derogasse a condizione che la distanza tra gli edifici immediatamente vicini fosse di almeno dodici piedi⁸⁰³.

Possiamo supporre che le dimensioni verticali reali sul lato della strada fossero tendenzialmente più alte di quanto prescritto, e che addirittura quelle sugli affacci interni fossero ancora maggiori⁸⁰⁴. Tali violazioni permisero chiaramente di ottenere maggiore cubatura e, in caso di locazioni, più numerosi locali su cui ricavare profitto. Soprattutto per questi ultimi non sembra che i proprietari si preoccupassero troppo delle condizioni del bene che davano in locazione, purché esso permettesse loro un certo guadagno; d'altro canto l'autorità imperiale tentò nel corso del tempo di arginare quanto possibile l'eccessiva sopraelevazione.

3. LIMITI ALLE PERTINENZE E ALLA FORMA DEGLI IMMOBILI

La speculazione immobiliare cercò comunque di svilupparsi, qualora fosse stato altrimenti impossibile per motivi legali o pratici, tramite pertinenze (portici, terrazze, balconate) che gravavano sul corpo principale dell'edificio, ma ne permettevano una sua maggiore estensione. Questo doveva essere un modo per tentare di aggirare la norma e al contempo di

⁷⁹⁶ In un rescritto probabilmente del 166 contenuto in *C.I.* 8.10.1.

⁷⁹⁷ Cfr. Zaccaria Ruggiu 1990, 80-81.

⁷⁹⁸ Cfr. Dagron 1984, 529.

⁷⁹⁹ *C.I.* 8.10.12.4.

⁸⁰⁰ Sulla tutela della vista cfr. anche Giuliano D'Ascalona *Hex.* 47-48 e 51 (= 52-53 e 56 in Saliou 1996), che riprende anche la legislazione di Zenone al riguardo.

⁸⁰¹ *C.I.* 8.10.13; cfr. *supra*.

⁸⁰² *C.I.* 8.10.13.

⁸⁰³ *C.I.* 8.10.12.2 cit. *supra*. Per Saliou 1994, 214-216 tale normativa è solo indirettamente una limitazione di altezza, e per altro va intesa da una parte come modificazione della disposizione di Leone, dall'altra come una servitù di veduta e non come una normativa di ordine pubblico.

⁸⁰⁴ *Homo* 1976, 472 e 475.

aumentare la metratura disponibile. Per secoli⁸⁰⁵ tali pertinenze furono vietate e represses con l'abbattimento; poi la situazione dovette diventare insostenibile per la sua diffusione e quindi nel 423 si decise per lo meno di porvi dei limiti legali.

Nel 368 il legislatore affrontò la questione dei *maeniana*⁸⁰⁶ che, aumentando la superficie immobiliare disponibile, tuttavia restringevano la già scarsa larghezza delle strade, rendendo più difficoltosa la circolazione dell'aria e aumentando il pericolo di incendi.

Il *praefectus urbi* Vettio Pretestato verso la metà del IV sec. intervenne riesumando una norma più antica («*priscæ leges*», delle quali non abbiamo una certa datazione)⁸⁰⁷ che vietava queste pertinenze:

*Namque et Maeniana sustulit omnia, fabricari Romae priscis quoque vetita legibus,
[...] et discrevit ab aedibus sacris privatorum parietes, eisdem invecunde conexos.*

Amm. Marc. 27.9.10

Inoltre, per motivi di devozione religiosa impose di eliminare le pareti private che avevano occupato lo spazio adiacente a quello di costruzioni sacre.

Gli imperatori Arcadio e Onorio nel 398 si occuparono di un'analoga questione, ordinando al *praefectus urbi* di Costantinopoli la demolizione di *parapetasia*⁸⁰⁸ e in generale delle costruzioni addossate agli edifici pubblici e privati, probabilmente riconfermando la normativa costantiniana, al fine di limitare i pericoli derivanti da incendi o da altro, e di impedire il restringimento delle piazze o la larghezza dei portici.

Arcad./Honor. AA. Severo pu.
Aedificia, quae vulgi more parapetasia nuncupantur, vel si qua alia opera publicis moeniis vel privatis sociata cohaerent, ut ex his incendium vel insidias vicinitas reformidet aut angustentur spatia platearum vel minuat porticibus latitudo, dirui ac prosterni praecipimus.

C.Th. 15.1.39. (398 Oct. 11).

⁸⁰⁵ Non sappiamo da quando, ma Ammiano accenna a delle *priscæ leges* al riguardo.

⁸⁰⁶ Balconi; Festo li definisce come *Maeniana aedificia a Maenio sunt appellata. Is enim primus ultra columnas extendit tigna, quo ampliarentur superiora.*

⁸⁰⁷ Cfr. Franciosi 1967, 194 n. 48.

⁸⁰⁸ Tettoie, rimesse; cfr. DuCange s.v. *parapetasia*: Quo loco in Basilicis habetur παραπίσσα, vel παραπέσσα, quæ vox, opus quoddam alii adjunctum, significat, seu ad aliud fulciendum, vel alia de causa, [...] Proinde alia sunt Parapetasia a mænianis et subgrundiis. Il significato del termine è però dubbio, ma sembra indicare comunque una pertinenza o una sporgenza di un immobile (e.g. un pilastro); per le diverse interpretazioni del termine cfr. Saliou 1994, 259 n. 22.

Questa normativa non riguardava solo la questione degli incendi, ma anche problemi di pianificazione urbana connessi all'ostruzione delle vie di circolazione⁸⁰⁹.

Nel 423 Teodosio II e Onorio emanarono norme riguardanti le case già dotate di *maeniana*: gli imperatori prescrissero che tali edifici tra loro non fossero più vicini di dieci piedi, pena l'abbattimento della pertinenza; qualora però fossero contigue ad *horrea* pubblici, la lontananza era elevata a quindici piedi.

Maeniana, quae Graece ἐξώστας 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 publicis videntur obiecta, obstructione maenianorum quindecim pedum intervalla servantur.

C.I. 8.10.11

La ridotta distanza era giustificata dal fatto che un determinato spazio vuoto tra i corpi principali degli immobili era comunque garantito dai *maeniana*⁸¹⁰. La *ratio* di questa norma era non far correre rischi alle riserve alimentari e agli edifici pubblici in generale a causa di tutti gli edifici addossati, che chiaramente ne compromettevano la stabilità. Tale precetto inoltre dava delle prescrizioni per le opere future, intimando la demolizione di edifici che erano nello spazio⁸¹¹ di dieci piedi da un altro e la demolizione di *maenianum* entro quindici piedi, nonché la confisca della casa.

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 demoliendam, sed etiam ipsam domum fisco nostro adscribendam.

C.I. 8.10.11

Evidentemente doveva essere una criticità molto diffusa se le sanzioni furono così severe. È interessante notare come a partire da questa costituzione si accettino per la prima volta, in base alle fonti in nostro possesso, i *maeniana* e le altre pertinenze, per quanto fortemente vincolate.

⁸⁰⁹ Baldini Lippolis 2008, 201-202.

⁸¹⁰ La grandezza media di questi balconi sembra essere di cinque piedi, dato che gli edifici dovevano essere distanti gli uni dagli altri circa dieci piedi e non potevano essere costruiti a meno di quindici piedi di distanza dalla casa vicina.

⁸¹¹ Per Brugi 1887, 400 *intercapedo* è solo la distanza laterale tra gli edifici, mentre nel *ThLL* questa voce risulta ben più generale. Per Saliou 1994, 265 tale norma costituiva semplicemente una servitù di aria e luce.

Zenone prescrive una distanza di dodici piedi tra due *solaria*⁸¹²; qualora non fosse stato possibile, essi avrebbero dovuto essere alternati sui due lati della strada⁸¹³; se quest'ultima fosse stata inferiore ai dieci piedi, nessuna casa avrebbe potuto essere dotata di *solaria*; infine vietò che essi fossero disposti a meno di quindici piedi (4,45 m) da terra e che fossero sorretti da qualche supporto, al fine di non limitare l'aria sottostante e di non rendere la strada troppo stretta. Ugualmente non potevano essere costruite scale per raggiungere i balconi. La sanzione per la violazione di tutte queste norme era non solo la demolizione dell'abusivismo ma anche la multa di dieci libbre d'oro per il proprietario e altrettante per il costruttore, il quale, nel caso in cui non avesse potuto pagare, sarebbe stato percosso con verghe e quindi espulso dalla città:

Ἐτι δὲ θεσπίζομεν τὰ καλούμενα σωλάρια μετὰ τὸν παρόντα νόμον [...] δέκα δὲ ποδῶν εἶναι διάστημα μεταξύ δύο σωλαρίων ἀντικρὺ ὄντων ἀλλήλων.

Εἰ δὲ τοῦτο μὴ δυνατόν εἴη διὰ στενοχωρίαν τοῦ τόπου, ἐκ παραλλαγῆς γίνεσθαι τὰ σωλάρια.

Εἰ δὲ αὐτὸς ὁ στενωπὸς μὴ περαιτέρω δέκα ποδῶν εἴη, μὴδ' ἐπιχειρεῖν ἐκ μηδετέρου μέρους σωλάρια ἤτοι ἐξώστας κατασκευάζειν.

Καὶ τὰ γενόμενα δὲ ὃν εἴρηται τρόπον κελεύομεν ἀφεστάναι τοῦ ἐδάφους εἰς ὕψος ποδῶν δεκαπέντε διάστημα, καὶ μηδαμῶς κατὰ κάθετον αὐτῶν κίονας λιθίνους ἢ ξυλίνους ἐπὶ τῷ ἐδάφει ἵστασθαι ἢ τοίχους κατασκευάζεσθαι, ὥστε μήτε τὸν ἀέρα τὸν ὑπὸ τοῖς ἐν τῷ ὕψει γινομένοις, ὡς εἴρηται, σωλαρίοις ἀποφράττεσθαι, μήτε ἐντεῦθεν στενότερον γίνεσθαι τὸν στενωπὸν καὶ τὴν δημοσίαν πάροδον.

[...] Εἰ δὲ καὶ παρὰ τὸν ἡμέτερον νόμον γένηται σωλάριον [...] οὐ τὰ γενόμενα ἐκκοπήσεται μόνον, ἀλλὰ καὶ ὁ τῆς οἰκίας κύριος δέκα χρυσίου λιτρῶν ζημίαν ὑπομενεῖ, καὶ ὁ διατυπώσας ἀρχιτέκτων ἢ ἐργολάβος ἑτέρας δέκα λίτρας καταθήσει, καὶ ὁ ἐργασάμενος τεχνίτης οὐχ οἷός τε ὢν διὰ πενίαν ζημιοῦσθαι τὸ σῶμα αἰκισθεὶς τῆς πόλεως ἐξελαθήσεται.

C.I. 8.10.12.5

Queste normative rispondevano a più esigenze: da una parte vi era sicuramente la sicurezza viaria, che rischiava di essere compromessa dall'ingombro delle strade provocato da queste pertinenze e dall'aumentato rischio di incendi, con le derivanti morti per ustioni o a causa della calca. In secondo luogo, ma non meno importante, era la questione del decoro urbano, che risultava alterato da tutti questi elementi addossati o aggettanti dagli immobili⁸¹⁴. Infine, pur potendo tali costruzioni essere oggetto di locazioni congiuntamente ai locali interni all'edificio, in quanto permettevano di aumentare lo spazio fruibile, tuttavia esse potevano

⁸¹² Tendenzialmente terrazze, ma Zenone alterna questo termine e ἐξῶσται per balconi; per il termine *solarium* / σωλάριον cfr. Dirksen 1871, 252.

⁸¹³ Cfr. anche Giuliano d'Ascalona *Hex.* 32 (= 25 ed. Saliou 1996).

⁸¹⁴ Sul punto cfr. Corbo 2019, 109-129.

essere rischiose per chi vi abitava in caso di crollo, soprattutto qualora fossero costruiti con materiali scadenti, eventualità non remota nella fattispecie degli *immeubles de rapport*. Quest'ultimo aspetto non dovette essere sottovalutato dal legislatore dell'epoca.

4. OCCUPAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

L'occupazione degli spazi pubblici da parte dei privati, che era stata una piaga già nell'età repubblicana e nei primi secoli dell'Impero, si diffuse ulteriormente nella tarda antichità⁸¹⁵, così come i tentativi di arginarla. Tali abusivismi erano rivolti ad aumentare gli spazi (non solo abitativi) disponibili e si svilupparono ovunque fosse possibile, con i connessi rischi legati alla gestione del divampare delle fiamme così come della massa urbana, oltre che con il danno al decoro urbano⁸¹⁶. Da una parte le autorità furono costrette ad accettare una situazione di fatto, ma quando l'incolumità pubblica rischiava di essere compromessa, l'intervento era drastico.

L'imperatore Giuliano nel 362 in una costituzione⁸¹⁷ ad Atarbino⁸¹⁸, *praeses* della *Provincia Euphratensis*, ordinò che le case costruite su suolo pubblico fossero soggette a una pigione da versare alla città in cui fossero state edificate.

Nel dicembre dello stesso anno, rivolgendosi al *Praefectus Aegypti*, condonò le abitazioni innalzate senza permesso sopra gli *ergasteria publica*⁸¹⁹ che appartenevano a una città⁸²⁰.

In entrambi i casi il legislatore, di fronte a una situazione di fatto diffusa e difficilmente gestibile, decise di porre delle condizioni per non dover sanzionare i casi meno gravi di abusivismo.

Graziano, Valentiniano II e Teodosio nel 383 intimarono⁸²¹ a Proclo, *comes Orientis*, di distruggere le costruzioni innalzate nel foro o negli spazi pubblici di diverse città⁸²². Tuttavia già nel 389 Valentiniano II, Teodosio e Arcadio, pur ordinando di demolire, al fine di tutelare il decoro pubblico (*publici splendoris ornatum*) compromesso, la medesima tipologia di

⁸¹⁵ La bibliografia sul tema è sterminata; per un recente ed approfondito studio v. Lavan 2020, in particolare 13-21 per un'introduzione sull'argomento.

⁸¹⁶ Su cui cfr. Corbo 2019, 109-129.

⁸¹⁷ *C.I.* 11.70.1.

⁸¹⁸ *PLRE* I 120 s.v. *Atarbius*.

⁸¹⁹ *C.Th.* 15.1.9 = *C.I.* 8.11.4 del 362.

⁸²⁰ Cfr. Janvier 1969, 126-129.

⁸²¹ *C.Th.* 15.1.22 = *C.I.* 8.11.6.

⁸²² Cfr. Janvier 1969, 184-187.

fabbricati, diedero la facoltà al *Praefectus Urbi* di Costantinopoli di valutare caso per caso che cosa risparmiare e che cosa abbattere⁸²³.

Maggiore attenzione rimase invece riguardo la tutela contro i rischi. Infatti nel 406 Arcadio e Onorio, per prevenire i rischi di incendi o, in caso, permettere alle persone di correre ai riparti facilmente, fecero distruggere le costruzioni in legno che sorgevano nello spazio tra le colonne⁸²⁴.

Teodosio II e Valentiniano III in una costituzione⁸²⁵ del 439 e indirizzata a Ciro, *Praefectus Urbis* di Costantinopoli e *Praefectus Praetorio Orientis*, comminarono una multa di 50 libbre d'oro per chi avesse chiuso o ridotto la viabilità di strade secondarie e portici con i propri edifici.

⁸²³ *C.Th.* 15.1.25. Cfr. Janvier 1969, 194-97; Dagron 1984, 92 e n. 1.

⁸²⁴ *C.Th.* 15.1.45. Cfr. Janvier 1969, 258-59.

⁸²⁵ *C.I.* 8.11.20. Cfr. anche Lavan 2020, 143.

CONCLUSIONI

Questo studio è stato volto a delineare gli aspetti sociali del vivere in affitto nella tarda antichità e a tentare di quantificare l'incidenza del costo abitativo sul paniere quotidiano e sul salario.

Nel primo capitolo sono stati presentati i profili sociali di coloro che intervenivano nel mercato delle locazioni.

Pur senza un discrimine assoluto, possiamo ascrivere alla categoria dei locatori (Cap. I.1 e 6) i βουλευταί e i γυμνασάρχαι, cioè le *élites* locali, nonché i ricchi mercanti e gli alti funzionari pubblici, mentre invece a quella dei locatari gli artigiani e i venditori al dettaglio (Cap. I.6). Da ciò possiamo desumere una netta divisione tra chi aveva un notevole patrimonio immobiliare (urbano, ma spesso anche rustico) da cui trarre dei profitti e chi invece, sostenendosi con il proprio lavoro, ricorreva alla locazione come soluzione abitativa. In un'area intermedia si collocavano invece i funzionari dipendenti da magistrati pubblici, che, verisimilmente, si rivolgevano a residenze temporanee solo per la durata del loro impiego, ma che tuttavia potevano anche essere percettori di rendite da immobili messi in locazione.

Notevole è la presenza di donne che, in base alla documentazione superstite, sono attestate come locatrici nel 30% dei casi per i secoli I-III e nel 16% nei secoli IV-VII, e come conduttrici nel 20% e nel 27% dei casi per i medesimi periodi. Ciò testimonia un importante ruolo femminile in questa tipologia di affari, che tuttavia erano probabilmente visti come meno rilevanti, in quanto si trattava di atti patrimoniali a termine e non definitivi, a differenza di un'alienazione; d'altro canto, però potrebbe anche esserci stata una specializzazione delle competenze, per la quale i soggetti femminili erano particolarmente attivi in questa tipologia di transazioni, forse grazie all'esperienza maturata sul campo.

Vi sono alcuni aspetti che meritano di essere evidenziati.

Il primo è il corollario alla percentuale di locatrici: tale numero rivela come le donne fossero non raramente proprietarie di edifici dati in locazione. Se aggiungiamo il fatto che alcuni papiri sono mutili nell'intestazione⁸²⁶ e che sicuramente non tutte coloro che possedevano fondi urbani li dessero in locazione⁸²⁷, possiamo stimare una cospicua ricchezza immobiliare nelle mani delle donne dell'epoca.

⁸²⁶ E quindi non indicano le parti contraenti.

⁸²⁷ In quanto potevano risiedervi o per altri motivi.

Un secondo aspetto rilevante è che, come messo in risalto, le locatrici e le locatarie intervenivano spesso da sole, senza *tutores*, nei contratti di locazione. Da ciò si desume che erano considerate contraenti attendibili, al pari degli uomini; in particolare le numerose locatarie erano ritenute affidabili per quanto riguarda il pagamento della pigione, elemento che, in un mercato locativo che non prevedeva la cauzione, era fondamentale.

Infine alcune donne, come visto, potevano anche rappresentare i proprietari in affari di non secondaria importanza: ciò mostra sia la fiducia riposta in loro sia le capacità riconosciute nel trattare e gestire tali questioni patrimoniali.

Basso invece è il numero di individui di religione ebraica che sono testimoniati. Non abbiamo elementi per affermare una loro estraneità a questa tipologia di accordi in seguito alla rivolta del 115-117, quindi non possiamo che registrare la loro sottorappresentazione.

Oltre a costoro, vi erano anche coloro che facevano invece della sublocazione (Cap. I.8) il loro mestiere principale o secondario, anticipando grandi somme nei confronti dei proprietari e poi lucrando sulla differenza rispetto a coloro che vi abitavano.

Nel secondo capitolo sono state passate in rassegna le fonti sulle principali metropoli del Mediterraneo tardoantico.

Sono emersi numerosi elementi notevoli.

Per quanto attiene alle finanze ecclesiastiche, come mostrato nel Capitolo II.1, le rendite locative di beni immobili urbani, testimoniate nel *Liber Pontificalis*, nella *Collectio canonum*, nel *Liber Diurnus* e in un'epigrafe del VII sec., rappresentavano una parte non trascurabile della dotazione delle chiese romane (all'incirca il 25%), per quanto secondaria rispetto ai profitti fondiari; in maniera analoga avveniva per le chiese di Costantinopoli (Cap. II.2.3) di Alessandria e della χώρα egiziana (Cap. I.4). Sono queste probabilmente le prime attestazioni dell'origine del consistente patrimonio immobiliare urbano della Chiesa, proveniente per lo più da donazioni imperiali o da parte dell'aristocrazia senatoria: questa istituzione si conferma, quindi, un soggetto parallelo e concorrenziale rispetto ad altri gruppi socio-politici – burocrazia, esercito, élite senatoria – che dominano la storia del tardo impero.

Rilevante è anche la questione delle baracche costruite sia a Costantinopoli (Cap. II.2.2) che ad Antiochia (Cap. II.4.2) negli spazi pubblici: esse divennero talmente invasive che si decise di sfruttarle, facendo pagare un canone ai loro utilizzatori, piuttosto che demolirle.

Due dei più grandi letterati dell'epoca ci danno letture, almeno parzialmente, in contrapposizione sull'abitare in affitto. Da una parte c'è S. Agostino⁸²⁸, unico autore della sua epoca a riflettere sulla difficile condizione, in particolare legata alla temporaneità,

⁸²⁸ Cfr. Cap. II.3.2.

dell'inquilino. Nelle sue opere egli si rivolge evidentemente a una platea che ben conosceva tale situazione e ciò che comportava. Di tutt'altro avviso è invece la considerazione che fa Libanio⁸²⁹: per lui la componente migliore della città, quella più viva, era rappresentata dai βουλευταί, dagli *honorati*, probabilmente dai σοφισταί, cioè tutti coloro che, tra l'altro, avevano una casa di proprietà in cui vivere. Gli altri invece erano, con una diversa gradazione, meno degni del luogo in cui vivevano, al punto che il retore auspicava l'allontanamento dei peggiori.

Nel Capitolo III si è tentato di individuare se ci fossero aree in cui erano maggiormente frequenti gli immobili messi in locazione rispetto alle residenze abitate dai proprietari. Pur in assenza di informazioni certe a riguardo, sembra plausibile affermare che non vi fossero fenomeni di *zoning*, cioè di differenziazione su base sociale dei quartieri, ma che le dimore lussuose fossero accanto a quelle più modeste, tra le quali ce n'erano sicuramente molte in locazione.

Questo risulta dalla distribuzione dell'acqua a Roma⁸³⁰, che era tendenzialmente costante in tutte le *regiones*, al punto che possiamo stimare che ogni venti edifici ci fosse un punto di approvvigionamento idrico, facilmente raggiungibile a piedi, dato che ve ne era all'incirca uno ogni 7.000 metri quadri.

Tuttavia, ciò è ancor più evidente a Costantinopoli⁸³¹, città in cui abbiamo il numero dei luoghi (*gradus*) in cui si effettuavano le elargizioni di pane destinate ai locatarî: notiamo infatti una sorta di parallelismo tra la distribuzione delle *domus* e dei *gradus*, senza che si possa ipotizzare l'esistenza di un'area riservata alle case di proprietà o a quelle date in locazione.

Infine per Alessandria si è cercato di chiarire il significato di un termine siriano che indicherebbe la corte esterna, spesso di utilizzo comune tra più edifici.

Nel quarto capitolo, analizzando da un punto di vista giuridico e diplomatico la documentazione papirologica raccolta, si è tentato di dimostrare che i contratti con termine a discrezione del locatore fossero comunque sottoposti a delle prassi di buon senso al fine di garantire la certezza del mercato locativo: in un contesto completamente sregolato un locatario non si sarebbe trasferito, dopo il tempo impiegato a nella ricerca della casa e nella stipula del contratto e dopo il trasloco dei propri beni, se non avesse avuto la certezza di poter rimanere lì per un arco temporale maggiore rispetto a poche settimane o mesi. È quindi

⁸²⁹ Cfr. Cap. II.4.4.

⁸³⁰ Cfr. Cap. III.1

⁸³¹ Cfr. Cap. III.2.

verisimile che tale rapporto avesse per lo meno durata annuale o al limite semestrale, che era, tra l'altro, pari alla cadenza con cui era prevista la consegna della pigione: allontanare prima di quella data il conduttore sarebbe stato un comportamento antieconomico.

Lo studio quindi si è rivolto a un tentativo di valutare quale delle due parti contraenti fosse la più forte.

Sebbene la percezione dei locatori fosse quella di chi era costretto ad avere a che fare con inquilini violenti e non disposti a pagare (Cap. I.1), la realtà probabilmente doveva essere diversa.

Kelly⁸³² ipotizza che il mercato locativo fosse un *buyer's market* (cioè a vantaggio del locatario), in virtù del fatto che non c'erano garanzie sul pagamento né un deposito cauzionale. Ciò era dovuto, a suo avviso, al fatto che il numero di case a disposizione superava di gran lunga la domanda, col rischio per il locatore che rimanessero vuote. Per evitare quest'evenienza, egli sarebbe stato disposto anche ad accettare delle pigioni abbastanza basse, per giunta senza garanzie.

Tuttavia in questa ricostruzione ci sono delle criticità: in primo luogo, come anche Müller osservava, il maggior potere contrattuale del locatore risiedeva nella clausola che prevedeva che il termine del contratto fosse a discrezione di quest'ultimo. Per quanto questa facoltà potesse essere probabilmente temperata dalla consuetudine di far durare le locazioni non meno di un anno o sei mesi⁸³³, rimaneva comunque una potente arma nelle mani del proprietario.

A ciò vanno aggiunti tre aspetti.

Per quanto attiene alla mancanza di garanzie, è plausibile che i conduttori, che erano sovente pagati mensilmente o giornalmente, non avessero la disponibilità di anticipare cifre. L'unico mezzo del proprietario per essere almeno parzialmente sicuro del pagamento della pigione era valutare le qualità personali della controparte, scegliendo quindi con chi stipulare un accordo. In secondo luogo, l'offerta di abitazioni disponibili non doveva essere così elevata, se alcuni individui si accontentavano di soluzioni misere come un singolo τόπος o addirittura una κέλλα a uso abitativo⁸³⁴; essi avrebbero sicuramente preferito sistemazioni più confortevoli, qualora quest'ultime fossero state accessibili a un costo contenuto, come sarebbe avvenuto in caso di eccesso di offerta di immobili.

⁸³² Cfr. Kelly 2023, 53-63.

⁸³³ Cfr. Cap. IV.2.1.

⁸³⁴ P.Giss.1.52 del 397. Cfr. App. A s.v. κέλλα.

Infine, alla luce della ricostruzione proposta sul costo della casa in vari periodi della storia dell'Egitto romano e bizantino⁸³⁵, la locazione doveva essere una questione centrale e una preoccupazione costante e pressante, visto che per le fasce economicamente più deboli poteva incidere sul salario del 15% circa tra la fine del II sec. e la fine del III, probabilmente anche di più per il IV e il V, diminuendo plausibilmente nel VI e nel VII⁸³⁶. Ciò dimostra che il costo abitativo può aver pesato nel paniere medio e minimo in modo più sostanziale di quanto finora prospettato nelle precedenti ricostruzioni. Un'abitazione di proprietà, per quanto modesta, doveva essere il discrimine che permetteva la sopravvivenza quotidiana per coloro che si trovavano in una situazione ai limiti della sussistenza.

Riflettendo invece sul rischio imprenditoriale a carico del locatore, l'esempio di fallito investimento tramite sublocazione testimoniato da una lettera⁸³⁷ del 114-119 (in cui un tale Horion, dopo aver preso in locazione dei locali, narrava delle difficoltà riscontrate nel trovare degli inquilini) doveva essere un'eccezione e non la norma, altrimenti la stizza non sarebbe così esplicita e non ci sarebbe qualcun altro desideroso di prendere il suo posto, come auspicato dal mittente.

Il quadro, i cui contorni purtroppo ci sfuggono, che emerge nel complesso è che l'abitare in affitto nella tarda antichità era una dinamica diffusa nei grandi come nei piccoli centri, che produceva delle rendite cospicue, a vantaggio prevalentemente delle varie *élite* cittadine e degli enti ecclesiastici.

I conduttori invece erano soprattutto lavoratori dipendenti, venditori al dettaglio, studenti che per diversi motivi, soprattutto legati alle contingenze, avevano bisogno di un'abitazione temporanea, il cui costo era comunque notevole e che consumava una percentuale non indifferente del salario.

Al contempo non sembra di poter ammettere che all'interno della città esistessero aree destinate esclusivamente agli inquilini, ma proprietari e conduttori potevano convivere nella stessa strada, in un *continuum* urbano, in cui, almeno nelle grandi città, erano comunque garantite la diffusione capillare di acqua e la distribuzione di pane, elementi che rendevano migliore l'esistenza soprattutto per coloro che avevano bisogno di far quadrare il bilancio familiare.

⁸³⁵ Cfr. Cap. IV.4.

⁸³⁶ Queste valutazioni dovranno essere però eventualmente confermate alla luce di ulteriore documentazione sui salari.

⁸³⁷ SB 10.10278. Cfr. App. A s.v. *σμπόσιον*.

APPENDICE A

GLOSSARIO DEGLI IMMOBILI LOCATI

Seguono, disposti in ordine alfabetico, gli elementi di una casa che erano locati autonomamente o insieme ad altri locali. In coda al catalogo sono riepilogate le parti comuni di un immobile condiviso da più conduttori.

L'αἶθριον

Il termine αἶθριον⁸³⁸ non è il calco del latino *atrium*⁸³⁹, come ci si potrebbe aspettare, ma deriva da αἶθριος, nel senso di ‘spazio a cielo aperto’. Solo in seguito esso si specializzò a indicare la corte interna, la cui funzione era di dare luce e aria alla casa⁸⁴⁰; non è però possibile ricostruire il momento in cui questo passaggio semantico avvenne. Si differenzia dall'αὐλή (cfr. *supra*), che era adiacente e non interna all'edificio⁸⁴¹. Proprio per la sua configurazione l'αἶθριον non poteva essere locato indipendentemente e, probabilmente per lo stesso motivo, a differenza dell'αὐλή, era meno sovente occupato da strutture⁸⁴².

P.Oxy. 3.502 del 164 ci attesta la presenza di due αἶθρια: è quindi possibile ipotizzare che la struttura avesse almeno due corpi edilizi, ognuno dei quali con il proprio αἶθριον, e in uno di essi era presente un pozzo.

Sporadicamente è attestato anche il termine αἶθρα (nel nostro *corpus* solo in P.Lond. 5.1768 del VI) che nelle case di epoca bizantina è distinto dall'αἶθριον⁸⁴³. Data la scarsità delle fonti non è possibile definirla con maggior chiarezza di «un luogo fresco all'aperto»⁸⁴⁴.

L'ἀνδρῶν

L'ἀνδρῶν è una sala da ricevimento, una sala cerimoniale dove venivano ricevuti gli ospiti del padrone di casa. In P.Rein. 1.43 del 103 tale locale è definito ἐκλεκτός e il fatto che nel contratto non sia associato a una casa, ma individuato direttamente in una κώμη⁸⁴⁵, può lasciare intendere che esso fosse un edificio indipendente; un caso analogo doveva essere

⁸³⁸ Sull'evoluzione semantica del termine cfr. Chantraine 1964, 7-15.

⁸³⁹ Che è reso ἄτριον o ἄτριον cfr. Chantraine 1964, 10.

⁸⁴⁰ Infatti nella letteratura è tradotta come *cour éclairante* o *Lichthof*.

⁸⁴¹ Le case difatti potevano essere dotate di entrambe: cfr. P.Oxy. 3.502.

⁸⁴² E.g. κέλλιον (BGU 1.305 del 566), μονόχωρον (P.Oxy. 16.1957 del 430) e κέλλα (SB 6.9462 del 657).

⁸⁴³ Cfr. P.Lond.5.1724, che cita entrambi gli elementi.

⁸⁴⁴ Cfr. Chantraine 1964, 12 e Husson 1983, 34-36.

⁸⁴⁵ Non è usata la formula tipica per indicare l'appartenenza delle singole stanze a un immobile: ἀπὸ οἰκίας διακειμένης (a cui segue solitamente il nome del quartiere).

l'ἀνδρῶν dato in locazione in P.Vind.Sal. 11 del 148, congiuntamente a metà di una strada privata, sulla quale sorgeva tale immobile, e insieme all'entrata e all'uscita conducenti a un portico. L'ἀνδρῶν di P.Flor. 3.285 del 552 è invece sicuramente all'interno di un edificio (propriamente un frantoio) ad Aphroditô, che aveva anche una parte residenziale al secondo piano⁸⁴⁶; in tal caso l'ἀνδρῶν era probabilmente di valore più modesto rispetto agli altri.

L'αὐλή

Il termine αὐλή designava la corte esterna o il giardino⁸⁴⁷: era uno spazio delimitato e scoperto⁸⁴⁸, facente generalmente parte del complesso della casa, cui spesso era contigua⁸⁴⁹, ed è ampiamente presente nelle testimonianze archeologiche⁸⁵⁰. È nell'αὐλή potevano essere edificate delle κέλλαι⁸⁵¹ o anche un τρίκλινον⁸⁵². Oltre a una funzione più o meno temporanea di luogo di deposito o magazzino, i cortili delle case d'Egitto avevano usi più precisi e più costanti che pure sono chiariti sia dalle testimonianze papirologiche che dagli scavi⁸⁵³: potevano esservi collocati elementi fissi come il pozzo, il palmento, il forno, il torchio e i ricoveri per animali⁸⁵⁴.

L'αὐλή era spesso oggetto di contratti di locazione e poteva anche essere locata per la metà, senza dividerla fisicamente⁸⁵⁵, ma poteva essere anche in comune tra più case; infine poteva essere espressamente locata per il bestiame⁸⁵⁶.

Essa non sembra quindi essere stata solamente un cortile con giardino floreale, ma appare come un elemento abituale dell'abitazione dalle funzioni poco definite e multiple. Si può difficilmente rapportarlo all'*atrium* romano o al *peristylos* delle case ellenistiche: non è riconoscibile da caratteristiche architettoniche proprie, non è centrale ma adiacente all'edificio principale; per la sua funzione il ruolo domestico o agricolo prevalgono chiaramente, mentre è difficile che fosse stata concepita come parte di ricevimento della casa.

Si distingue dall'αἶθριον nettamente per la sua collocazione, per le sue funzioni e per il suo utilizzo contrattuale: infatti le αὐλαί sono anche locate indipendentemente, a differenza degli

⁸⁴⁶ Daniel 2010, 53. Cfr. *C.Th.* 15.1.9 che riguarda le abitazioni costruite al di sopra di officine pubbliche.

⁸⁴⁷ Chantraine 1964, 9: «L'αὐλή est un element plus ou moins accessoire, debarras ou peut-etre jardin».

⁸⁴⁸ Devoy, 1948, 329-353.

⁸⁴⁹ E.g. P.Tebt. 2.372 del 141, nel quale οἰκία e αὐλή sono definite κοινῶς.

⁸⁵⁰ Cfr. Boak, Peterson 1931, Plan II area G.

⁸⁵¹ E.g. P.Oxy. 3.502 del 164.

⁸⁵² P.Lond. 3.871 del 603.

⁸⁵³ Cfr. Boak, Peterson 1931, 34; Boak 1935, 8.

⁸⁵⁴ Gli animali domestici erano spesso tenuti nel cortile, lasciandoli sia parzialmente coperti, per ripararli, sia completamente scoperti.

⁸⁵⁵ P.Soter. 26 dell'83-96.

⁸⁵⁶ BGU 2.606 del 306.

αἶθρια. Talvolta le case potevano essere dotate di entrambe⁸⁵⁷; in ogni caso, costruire abitazioni di questo tipo (con αὐλή e αἶθριον) richiedeva una superficie notevole, fatto che in Egitto, dove lo spazio edificabile era spesso limitato, rappresentava già una situazione privilegiata.

Per noi può essere difficile distinguere tra due diversi tipi di corte, a seconda che fosse chiamata αἶθριον o αὐλή: in realtà, uno spazio all'aperto all'interno delle mura della casa poteva fungere sia da αἶθριον che da αὐλή e, a seconda che prevalessero le caratteristiche abituali dell'uno o dell'altro, o forse anche in base alle consuetudini locali, si utilizzava il primo o il secondo termine.

L'ἐξέδρα

Le ἐξέδραι erano delle stanze aperte verso l'esterno su un lato⁸⁵⁸, le quali potevano trovarsi al pianterreno⁸⁵⁹ o al primo piano⁸⁶⁰ e addirittura potevano essere due, con esposizioni diverse, nello stesso immobile⁸⁶¹.

Esse potevano essere adibite anche ad attività manifatturiere; in tal caso il locatario poteva prendere in locazione al contempo un'ἐξέδρα per il proprio lavoro artigianale e una camera a uso abitativo a un piano superiore⁸⁶²: questa doveva essere una prassi molto diffusa per questa tipologia di lavoratori⁸⁶³.

L' ἐξέδρα poteva essere sia un ambiente esterno annesso all'edificio, sia un locale interno, utilizzato per diversi fini.

Questa tipologia di locale è citata esclusivamente in papiri che riguardano immobili urbani e locazioni, tranne un caso⁸⁶⁴.

⁸⁵⁷ Cfr. P.Oxy.3.502 del 164, che testimonia la locazione di un'οικία, un'αὐλή e due αἶθρια; tuttavia, ciò non risulta tendenzialmente dagli scavi: cfr. Boak, Peterson 1931, 34; Boak 1935, 8, con l'eccezione di Medinet Ghoran (cfr. Jouguet 1901, 391).

⁸⁵⁸ Tendenzialmente, infatti, i contratti specificano l'esposizione dell'ἐξέδρα (e.g. P.Lond. 5.1768). Cfr. Husson 1983, 73-77.

⁸⁵⁹ SB 6.9154 del VII/VIII, P.Erl. 73 del 604 e P.Ross.Georg. 3.56 del 707.

⁸⁶⁰ P.Stras. 5.338 del 550, P.Stras. 6.600 del VII, SB 6.9462 del 657.

⁸⁶¹ P.Lond. 5.1768 del 532.

⁸⁶² E.g. P.Ross.Georg. 3.56 del 707 in cui un'ἐξέδρα era adibita alla tosatura di tessuti di lana e il locatario, un ταρσικάριος, prende al contempo in locazione un κοιτώνάριον.

⁸⁶³ Cfr. anche P.Flor. 3.285 del 552 in cui si loca un frantoio dotato di un ἀνδρών al piano superiore.

⁸⁶⁴ P.Cair.Masp. 3.67309 del 569, che è un prestito garantito da ipoteca.

La καμάρα

Καμάρα è un termine il cui significato generale è volta o stanza a volta⁸⁶⁵; la volta in mattoni è un tipo di costruzione molto diffuso in Egitto e ben attestato archeologicamente⁸⁶⁶, era particolarmente diffuso proprio per compensare alla penuria di legno.

La καμάρα poteva essere nel sottosuolo⁸⁶⁷, ma anche in un τόπος⁸⁶⁸. Essa non era mai locata indipendentemente, ma sempre insieme ad altri locali nel medesimo immobile, in quanto questa stanza svolgeva il ruolo di rimessa; poteva tuttavia esserne presa in locazione la metà⁸⁶⁹, probabilmente per esigenze minori.

La κέλλα

La κέλλα designa un piccolo locale della casa o un piccolo edificio, a prescindere dal suo utilizzo. Oltre che il significato di cella del monaco⁸⁷⁰, è utilizzato come piccolo magazzino e come piccola stanza. La distinzione che con occhio moderno stabiliamo tra camera da letto e ripostigli ha dei limiti: la specializzazione dei locali era una nozione valida per le case di persone più ricche, quindi tanto più l'edificio era modesto, tanto meno le differenze erano evidenti.

La κέλλα era quindi un locale che, a seconda dei casi, aveva le funzioni di magazzino o abitazione, o l'uno e l'altra, contemporaneamente o in tempi successivi. Essa poteva trovarsi, tra l'altro, dentro un συμπόσιον⁸⁷¹ o nel πύλον⁸⁷².

Alcune κέλλαι sono usate esplicitamente come abitazione⁸⁷³ (πρὸς οἴκησιν ἐμήν).

A partire dal IV sec. questo termine scomparve, sostituito da κελλίον, con il medesimo significato, e con l'unica differenza che quest'ultimo si trovava sempre al pianterreno.

Η κοιτών

Η κοιτών era la camera per dormire e, per questo, era una delle stanze maggiormente locate in maniera indipendente all'interno di una casa⁸⁷⁴. I κοιτῶνες sono attestati soprattutto nelle

⁸⁶⁵ Luckhard 1914, 43.

⁸⁶⁶ Boak, Peterson 1931, Pl. XIV, fig. 27.

⁸⁶⁷ E.g. P.Lond. 3.1023 del V.

⁸⁶⁸ E.g. P.Giss. 1.49 del III.

⁸⁶⁹ E.g. P.Flor. 1.13 del VI/VII.

⁸⁷⁰ Cfr. *Patristic Greek Lexicon* s.v. κέλλα.

⁸⁷¹ P.Oxy. 8.1128 del 173.

⁸⁷² P.Giss. 1.52 del 397.

⁸⁷³ P.Giss. 1.52 del 397.

⁸⁷⁴ Cfr. BGU 1.253 del 244-248; P.Yale 1.71 del 456; P.Berl.Moeller 3 del 540; P.Bad. 2.30 del 577; P.Lond. 3.1023 del V.

dimore urbane e si trovano spesso al primo piano⁸⁷⁵, ma potevano anche essere al piano terra⁸⁷⁶ o dentro l'αἶθριον⁸⁷⁷ o addirittura dentro un συμπόσιον⁸⁷⁸ (cioè comunicante con esso).

P.Flor. 3.306 del 635 attesta la locazione di questo locale insieme alle parti corrispondenti del πυλών e del πεσσός, cioè le aree comuni che permettevano l'accesso dalla strada alla stanza, proprio come da archeologia e da fonti.

Talvolta nei papiri compare il termine κοιτώνάριον: è un diminutivo che non sembra avere un senso in qualche modo diverso. Tale parola è utilizzata quasi esclusivamente nei contratti di locazione⁸⁷⁹.

Il μονόχωρον e il μονοκίδιον

Il termine μονόχωρον è attestato esclusivamente ad Ossirinco ed indicherebbe una stanza singola, per una sola persona. Per Husson si tratterebbe di 'un singolo locale'⁸⁸⁰ o di 'una parte di un edificio contenente più vani abitativi'⁸⁸¹, ma, essendo attestato anche al femminile⁸⁸², potrebbe essere la forma abbreviata di ἡ μονόχωρος οἰκία, nel qual caso potrebbe riferirsi a 'una casetta composta da una stanza singola'⁸⁸³, e dunque sarebbe il corrispettivo del μονοκίδιον, parola attestata nel Fayum.

Come aggettivo sostantivato⁸⁸⁴ deriverebbe dal sintagma μονόχωρον οἶκημα, con lo stesso significato⁸⁸⁵.

Nell'eventualità in cui fosse una porzione di un immobile più grande, poteva trovarsi nell'αἶθριον⁸⁸⁶ o sotto l'ἄψις⁸⁸⁷.

⁸⁷⁵ Cfr. SB 6.9153 del 596, P.Bad. 2.30 del 577 e P.Ross.Georg. 3.56 del 707.

⁸⁷⁶ Cfr. P.Lond. 3.1023 del V e P.Berl.Moeller 3 del 540.

⁸⁷⁷ Cfr. SB 6.9462 del 657.

⁸⁷⁸ Cfr. P.Yale. 1.71 del 456.

⁸⁷⁹ Il termine compare in sei documenti e di questi quattro testimoniano locazioni: SB 6.9153 del 596; SB 6.9462 del 657; SB 6.9154 del VII-VIII; P.Ross.Georg. 3.56 del 707. In particolare, in SB 6.9153 questo locale è chiamato νυμφοταμίον: o era un locale riservato alle donne oppure tale stanza era stata chiamata così perché vi si trovavano gli oggetti e i vestiti che costituivano la dote di una sposa (cfr. Husson 1983, 154).

⁸⁸⁰ Husson 1979, 206.

⁸⁸¹ Husson 1985, 69-70.

⁸⁸² E.g. SB 28.17004 di metà del V sec.

⁸⁸³ Husson 1979, 206.

⁸⁸⁴ E.g. SB 26.16796 del 518.

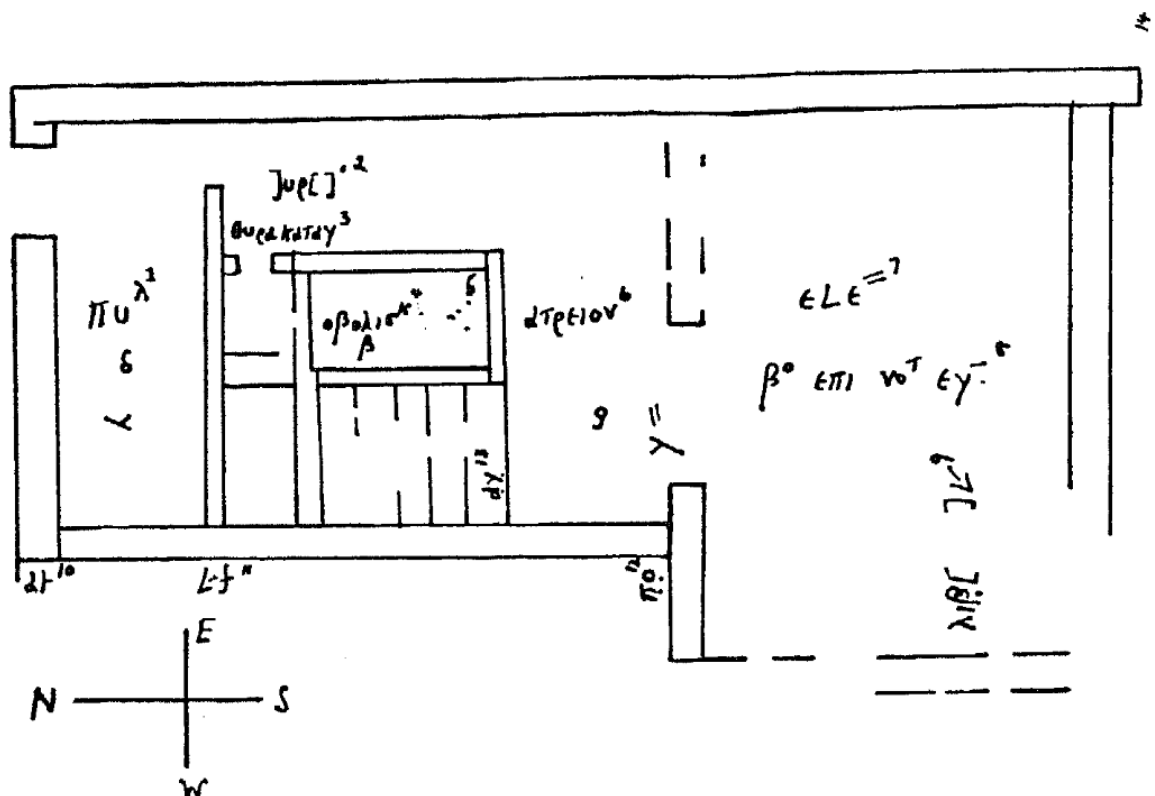
⁸⁸⁵ Hatzilambrou 2002, 40.

⁸⁸⁶ E.g. P.Oxy. 16.1957.

⁸⁸⁷ SB.26 16796 del 518.

L'οἰκία

Nell'area egiziana, in epoca romana e bizantina, erano attestate due tipologie di case⁸⁸⁸.



Disegno con riproduzione della pianta presente in P.Oxy. 24.2406
(Husson 1983, 308)

P.Oxy. 24.2406⁸⁸⁹, datato al II sec., ci fornisce un'incredibile testimonianza di una pianta di una casa ad αἶθριον, frequentemente attestata in contesti urbani, e ci permette di ricostruire la disposizione interna dello di questa tipologia abitativa diffusa nell'Egitto Greco-Romano.

Entrando da nord, dall'ingresso, vi erano in successione tre ampie aree: il πύλων, l'αἶθριον⁸⁹⁰ e una terza non definita⁸⁹¹. L'ultima, anche per la sua disposizione, dovrebbe essere l'αὐλή, che probabilmente aveva un accesso indipendente alla casa e alla strada (ma il papiro è mutilo proprio a sud).

⁸⁸⁸ Ovviamente la divisione non è netta, ed elementi delle due fattispecie potevano convivere nello stesso edificio.

⁸⁸⁹ Per l'interpretazione della pianta da parte di Turner, che ha pubblicato il papiro, cfr. P.Oxy. 24 pp. 142-145. Cfr. anche Abdelwahed 2016, 1-3.

⁸⁹⁰ Scritto impropriamente ἀτρεῖον, che sarebbe invece il corrispettivo greco dell'*atrium* romano. Mancando l'*impluvium*, però, non può trattarsi di quest'ultimo.

⁸⁹¹ Per Turner sarebbero tre cortili: il πύλων, l'αἶθριον e un terzo; tuttavia, il primo termine nei papiri non indica mai un cortile.

Il primo termine (πυλών) indicherebbe un ingresso disposto in una struttura simile a una torre⁸⁹² o comunque destinato a svolgere un ruolo di una relativa rappresentanza. In ogni caso, da questo locale c'era l'accesso a un cortile centrale scoperto, l'αἶθριον⁸⁹³. In questo ambiente si trovavano una porta, la θύρα καταγαίου, che conduceva a una sorta di cantina nel sottosuolo, e una scalinata che portava al piano o ai piani superiori. Dall'αἶθριον si accedeva direttamente all'ultima ampia area, che, come accennato *supra*, doveva essere l'αὐλή, cioè una zona scoperta, esterna al blocco edilizio ma annessa alla casa (chiamata in tal caso ἡ προσοῦσα αὐλή), verisimilmente recintata⁸⁹⁴.

L'altra tipologia di dimora tipica dei siti urbani è l'οἰκία διπυργία, cioè casa a due torri, che componevano la facciata dell'edificio.

Il πύργος, a più piani, era usato come abitazione, era spesso il tratto distintivo delle famiglie benestanti: nell'interpretazione di Alston⁸⁹⁵ l'edificazione di due enormi torri all'ingresso aveva la funzione di affermare lo *status* dei proprietari di casa nello spazio pubblico della strada e di demarcare il confine tra pubblico e privato. Anche questo modello abitativo era fornito di αἶθριον e di αὐλή, ma, oltre a ciò, ben poco sappiamo della sua disposizione interna, in quanto è attestato solo dai papiri e parzialmente a Karanis⁸⁹⁶, mentre non è stato rinvenuto negli scavi del Fayum e dell'oasi di Dakhla⁸⁹⁷.

II συμπόσιον

Un συμπόσιον era originariamente una sala da pranzo in una lussuosa casa privata, in seguito divenne una sala per banchetti⁸⁹⁸ sfruttata commercialmente, ma col tempo il termine si specializzò per indicare un insieme di locali, presenti in un edificio, utilizzati per soddisfare le esigenze abitative di un *household*, quindi il corrispettivo del latino *cenaculum*. A prescindere dal significato è sempre collocato a un piano rialzato⁸⁹⁹.

Le locazioni di συμπόσια⁹⁰⁰ più risalenti sono state interpretate come testimonianza del fatto che questi locali fossero locati per essere utilizzati come sale per banchetti⁹⁰¹, ma vi sono

⁸⁹² Maehler 1983, 136.

⁸⁹³ Per il quale cfr. *infra*.

⁸⁹⁴ La pianta risulta simile alla *House 3* di Kellis. Per altre case con una disposizione analoga cfr. Abdelwahed 2016, 86-92.

⁸⁹⁵ Alston 1997, 31.

⁸⁹⁶ Cfr. Engelbach 1931, 129-130, Gazda 1983, 19.

⁸⁹⁷ Abdelwahed 2016, 4.

⁸⁹⁸ Cfr. *WB s.v. συμπόσιον*: 'Speisezimmer, Festsaal'.

⁸⁹⁹ *E.g.* P.Oxy. 16.1957; cfr. Luckhardt 1914, 73-74.

⁹⁰⁰ *E.g.* P.Oxy. 8.1129 del 449.

⁹⁰¹ Collart 1944, 134-152 le chiama «salles des fêtes».

riferimenti anche al suo utilizzo come abitazione: in una lettera⁹⁰² un certo Horion, che aveva preso in locazione dei συμπόσια e delle κέλλαι per sublocarle, ammise che nessuno li aveva chiesti per abitarci (ll. 12-13: πρὸς ἐνοίκησιν) o per organizzarvi dei ricevimenti, arrivando a perdere 200 dracme.

In alcuni casi i συμπόσια erano locati con una stanza (τόπος) annessa⁹⁰³: plausibilmente la seconda era destinata al riposo, mentre la prima alle altre faccende quotidiane.

Da questa prassi probabilmente si sviluppò l'uso di definire συμπόσιον l'insieme di più locali, pensati per essere usati congiuntamente a fini abitativi, parallelamente a quanto avvenuto a Roma con il termine *cenaculum*⁹⁰⁴. Infatti in alcuni documenti il termine συμπόσιον includeva altre stanze⁹⁰⁵, una κέλλα⁹⁰⁶ o un κοιτών⁹⁰⁷, o addirittura indicava l'insieme composto da un' ἐξέδρα e una καμάρα⁹⁰⁸, intendendo quindi un complesso unico destinato a un utilizzo congiunto, senza che ci fossero cambiamenti architettonici nella struttura della casa o modificazioni nelle funzioni dei locali⁹⁰⁹.

II τόπος

Τόπος è un termine che ha il significato molto generale di locale o camera.

Nel WB è stato interpretato in senso ampio come ‚*Stube, Kammer, Zimmer, Gemach, Wohnraum, Keller, Vorratsraum*‘, e nei contratti è anche indicato come parte non meglio precisata di una casa o di un immobile⁹¹⁰ o addirittura senza alcuna specificazione⁹¹¹. Solitamente di esso è espresso il piano⁹¹², sia ai fini dell'identificazione del locale, sia perché verisimilmente i livelli di un edificio avevano costi diversi. Il τόπος poteva essere esplicitamente destinato all'alloggio⁹¹³.

Talvolta τόπος poteva indicare anche un edificio indipendente dalle funzioni non meglio definite, ma con tale significato non compare nei papiri che trattano di locazioni⁹¹⁴.

⁹⁰² SB 10.10278 del 114-119.

⁹⁰³ P.Cair.Masp. 3.67302 del 555.

⁹⁰⁴ Cfr. Luckhardt 1914, 73; Frier 1977, 28-29.

⁹⁰⁵ Cfr. Husson 1983, 269.

⁹⁰⁶ P.Oxy. 8.1128 del 173, che prevede anche la restituzione di chiavi, implicando che fosse un locale che poteva essere isolato dal resto dell'immobile.

⁹⁰⁷ P.Yale 1.71 del 456.

⁹⁰⁸ P.Oxy. 44.3203 del 400.

⁹⁰⁹ Cfr. Husson 1983, 271 e Saradi 1998, 34-36.

⁹¹⁰ P.Oxy. 16.1957 del 430 e P.Oxy. 8.1129 del 449 (dove τόπος è usato come iperonimo e specificato nel testo seguente).

⁹¹¹ Stud.Pal. 20.220 del 618, P.Lond. 1.113-6b del 663.

⁹¹² E.g. P.Oslo 3.138 del 323.

⁹¹³ E.g. P.Oxy. 18.2190 del I ex.

⁹¹⁴ Cfr. Husson 1983, 276-278.

Le parti comuni

Quando l'oggetto del contratto non era l'intero edificio (fatto, come si è visto, abbastanza frequente), era necessario coniugare le esigenze di utilizzo delle parti comuni da parte di tutti gli inquilini.

In particolare due papiri ci testimoniano nel dettaglio quali queste fossero: P.Lond. 3.1023 del V e P.Stras. 6.600 del VII⁹¹⁵ sec.. In entrambi, oltre ad alcune stanze che erano l'oggetto principale della locazione⁹¹⁶, sono attestate αὐλή, πυλών, δῶμα, εἴσοδος καὶ ἔξοδος e ἄνοδος καὶ κάθοδος, oltre ad altre precipue del singolo contratto (pozzo, αἶθριον e πεσσός nel primo caso e κατάγαιον nel secondo). Nei documenti si menzionavano le quote corrispondenti (in proporzione ai locali locati) di questi elementi architettonici, le quali rappresenterebbero quindi una porzione ideale e non fisicamente separata dei luoghi citati. Ciò è particolarmente evidente nell'αὐλή, che doveva essere sia un luogo di passaggio che uno spazio condiviso tra i diversi inquilini, così come nel πυλών.

Il **πυλών** indicherebbe un vestibolo d'entrata, presso il quale si trovava sovente la scala al piano superiore⁹¹⁷. Sul πυλών potevano anche aprirsi delle stanze⁹¹⁸, nonché essere adibito a locale di tessitura⁹¹⁹ o di follatura⁹²⁰ di una casa (o porzione di essa) presa in locazione. Il πυλών non era mai locato indipendentemente.

⁹¹⁵ Le cui datazioni proposte sono 609, 624 e 654.

⁹¹⁶ P.Lond. 3.1023: μετὰ κοιτών, μετὰ καμάρα e μετὰ συμπόσιον; P.Stras. 6.600: ἐξέδρα, κοιτών e τρικλίνιον.

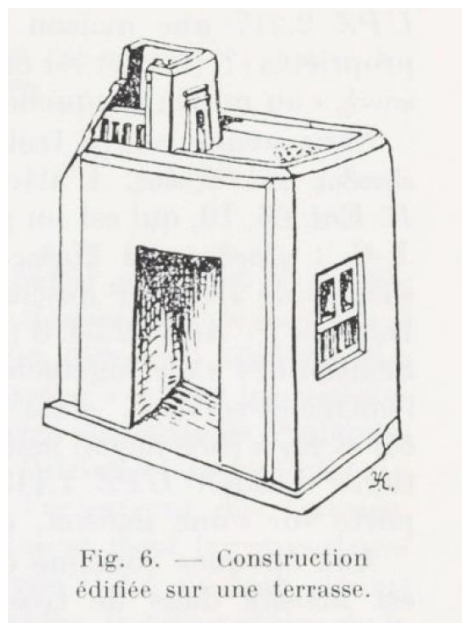
⁹¹⁷ Cfr. Boak 1935, Plan III. Tuttavia, la scala poteva anche trovarsi nell'αἶθριον; cfr. P.Oxy. 24.2406.

⁹¹⁸ P.Giss. 1.52 del 397.

⁹¹⁹ Cfr. Stud.Pal. 20.53 del 246.

⁹²⁰ P.Mich. 14.678 del 98.

Il **δῶμα** era un tetto piatto, una terrazza; se nell'edificio abitavano più famiglie, questo



Un δῶμα
(Husson 1983, 65)

elemento era compreso tra le parti comuni⁹²¹. Spesso la casa possedeva una sola terrazza piatta che si estendeva su tutta la superficie del piano superiore e, in caso di più nuclei, era diviso in più terrazze separate da muretti; altrimenti, dato che le case venivano spesso ampliate con nuove costruzioni costruite al di sopra dell'ultimo piano, queste ultime potevano essere a loro volta sormontate da una terrazza; in tale evenienza, c'erano più aree terrazzate, di varie dimensioni e a diversi livelli. Potevano infatti esserci sul δῶμα un *συμπόσιον*⁹²² o una *καλύβη*⁹²³ e talvolta anche un'ἀρτοθήκη⁹²⁴. Queste terrazze, utilizzate come aree di stoccaggio, erano circondate da un muro di protezione o da una palizzata⁹²⁵.

Il **πессός** è un elemento architettonico individuato per primo da *Luckhardt*⁹²⁶ come 'tromba delle scale'. Questo termine sostituisce la *κλῖμαξ*, che indicherebbe piuttosto una scala rudimentale, la quale non comparve più nei papiri riguardanti le case private a partire dal I sec. Il **πессός** era una delle parti comuni di passaggio e si trovava solitamente, entrando nella casa, immediatamente dopo il *πυλών*⁹²⁷ a cui infatti è spesso associato⁹²⁸. Una scala situata in prossimità dell'ingresso permetteva agli inquilini di accedere velocemente ai locali dei piani superiori dalla strada, limitando con gli altri abitanti dell'immobile.⁹²⁹

SB 20.15008 del 578 ci testimonia uno ὑποπέσιον, cioè un ripostiglio sotto le scale⁹³⁰, che, a differenza di queste ultime, poteva essere anche locato come locale indipendente, dato che non faceva parte degli spazi comuni della casa.

⁹²¹ P.Cair.Masp. 3.67302 del 555. P.Lond. 5.1768 del VI, P.Bad. 2.30 del 577, SB 6.9462 del 657 ca., P.Lond. 3.1023 del V; P.Flor. 1.13 del VI/VII; P.Stras .6.600 del VII.

⁹²² Cfr. P.Lond. 3.1023.

⁹²³ BGU 1.305 del 556.

⁹²⁴ SB 6.9153 del 596; P.Erl. 73 del 604; SB 6.9154 del VII-VIII.

⁹²⁵ Husson 1983, 63-65.

⁹²⁶ *Luckhardt* 1914, 69.

⁹²⁷ Cfr. P.Lond. 3.1023 del V.

⁹²⁸ Cfr. P.Flor. 3.306 del 635.

⁹²⁹ Cfr. Husson 1983, 226-231.

⁹³⁰ In questo caso specifico il locale si trova al primo piano. Anche Homo 1976, 436 cita questo spazio, col il termine *subscalare* o *repositio subscalaris*, per la Roma imperiale, indicandolo come misero spazio abitativo, oltre che come ripostiglio.

Inoltre, come visto in particolare da alcuni scavi in area africana⁹³¹, le scale nel vestibolo sono un importante indizio per ipotizzare l'esistenza di un locale locato ai piani superiori.

La doppia coppia di εἴσοδος καὶ ἔξοδος e ἄνοδος καὶ κάθοδος andrebbe intesa in senso globale, come a indicare tutti gli accessi alla casa, quindi tutti gli ingressi ed eventuali rampe d'entrata esterne⁹³².

Il **κατάγειον** era uno spazio sotterraneo, tipico degli edifici più grandi. Era utilizzato come magazzino, come disimpegno, come discarica. In esso potevano aprirsi delle καμάραι.

⁹³¹ Cfr. Cap. II.3.1.2-3 su Volubilis e Bulla Regia. Inoltre cfr. Boak 1935, Pl. III, IV e V.

⁹³² E.g. Boak, Peterson 1931, 27, Pl. XXII fig. 43 e Pl. XL fig. 80.

APPENDICE B

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI PAPIRI CONTENENTI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

Seguono, disposti in ordine cronologico, i papiri contenenti contratti di locazione di immobili residenziali. Per ognuno si indica la denominazione, la data (certa o presunta), il luogo di rinvenimento, l'oggetto e la durata del contratto. Vi compaiono, quindi, il costo come indicato nel documento e il costo normalizzato, ossia rapportato alla una stessa unità di misura per periodo (dracme per i secc. I-III, talenti per i sec. IV e *solidi* per i secc. V-VII) ed infine il tipo documentale⁹³³.

⁹³³ Nella seguente tabella i tipi documentali sono abbreviati: S: συγχώρησις, H: ὑπόμνημα, P: protocollo privato, C: χειρόγραφον. Per questi atti cfr. Cap. IV.1.

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
BGU 4.1116	13 a.C. 04. 21 / 11	Alexandria	οικία + ἐργαστήρια	2 anni	720 dracme d'argento / anno	720 dracme	S
P.Soter. 26	83-96 .08. 24	Theadelphia	1/2 οικία + αὐλή	3 anni	8 dracme d'argento / anno	8 dracme	H
P.Mich. 14.678	98. 08. 17	?	οικία per condurre un opificio per follatura, in particolare il πυλών e il δῶμα	1 anno	40 dracme d'argento / anno	40 dracme	H
CdE 86.252 = P99.3B	II 1/2	Kellis	parte di οικία	?	32 o 52 o 72 o 92 dracme d'argento / anno	32 o 52 o 72 o 92 dracme	?
P.Rein.1.43	102. 03. 15	Herm.	ἀνδρῶν	1 anno	40 dracme d'argento / anno	40 dracme	C
P.Lips. 1.16	138. 06. 12	Tebtynis	1/2 οικία + 1/2 αὐλή + 1/2 αἶθριον	4 anni	20 dracme d'argento / anno	20 dracme	H
P.Tebt. 2.372	141. 08. 27	Tebtynis	οικία + αὐλή	6 anni	25,3 dracme d'argento / anno	25,3 dracme	H
SB 16.13011 = PCair. inv. SR 3049/38	144. 07. 25	Ars.	οικία	1 anno	48 dracme d'argento / anno	48 dracme	H
SB 16.13005 = PCair. inv. SR 3049/36	144. 08. 1	Ars.	οικία + αὐλή	6 anni	60 dracme d'argento / anno	60 dracme	H
P.Vind.Sal. 11	148. 11. 7	Herm.	1/2 ἀνδρῶν (+ 1/2 πλατεία)	1 anno	? dracme d'argento		C
P.Worp 20 = P.Tebt.2.613	155. 02. 25 - 03. 26	Antin.	οικία + ἐργαστήρια	1 anno	360 dracme d'argento / anno	360 dracme	?
ZPE 172.175.1 = PCtYBR inv. 685	157-160. 08. 29 / 180-188. 08. 29	Oxy.	οικία + κατάγειον	?	180 dracme d'argento / anno	180 dracme	P
ZPE 172.177.2 = PCtYBR inv. 1224	163. 02. 25 - 03. 26	Oxy. (?)	2 (?) τόποι	?	40 dracme d'argento / anno	40 dracme	?
P.Oxy. 3.502	164. 03. 1	Oxy.	οικία + αὐλή + 2 αἶθρια + παραδρομὶς	1 anno e 6 mesi	200 dracme d'argento / anno	200 dracme	P
P.Oxy. 3.502 (aggiunta)	c.s.	c.s.	κέλλαι [ἐν τῇ αὐλῇ]	c.s.	il prezzo <i>supra</i> include anche questi immobili?		c.s.

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
P.Mil.Vogl. 3.143	170-171	Tebtynis	οικία	2 anni	80 dracme d'argento + beni in natura / anno	80 dracme	H
P.Oxy. 8.1128	173. 04. 23	Oxy.	συμπόσιον + κέλλα [ἐντὸς αὐτοῦ]	2 anni	20 dracme / anno	20 dracme	P
P.Oxy. 8.1127	183. 08. 3-12	Oxy.	ὑπερῶν τόπον (+ περιστερεών)	4 anni	60 dracme d'argento / anno	60 dracme	P
P.Oxy. 44.3200	II/III	Oxy.	1/2 οικία + κατάγειον	5 anni	72 dracme / anno	72 dracme	P
BGU 11.2034	II/III	Ars.	οικία + αἶθριον + αὐλή	6 Anni	312 dracme d'argento / anno	312 dracme	H
P.Genova 1.18 = PUG.1.18	III	Oxy.	?	?	?		P
P.Giss. 1.49	III	Oxy.	τόπος (nel quale ci sono 2 καμάραι)	3 anni	140 dracme d'argento / anno	140 dracme	P
BGU 2.407	III?	Lykop.	οικία (+ ?)	3 anni	?		H
P.Yale 1.69	214. 06. 24	Oxy.	2 τόποι	?	80 dracme d'argento / anno	80 dracme	P
P.Köln 3.150	226/242. 08. 29 - 09. 27	Oxy.	1/2 casa (o forse intera)	?	?		P
P.Oxy. 6.911	233/265. 08. 29 - 09. 27	Oxy.	1/2 οικία + 1/2 αἶθριον + 1/2 αὐλή + κατάγειον	2 anni	?		P
P.Oxy. 6.912	235. 08. 30	Oxy.	κατάγειον + τόπος	1 anno	60 dracme d'argento / anno	60 dracme	P
BGU 1.253	244-248	Ars.	συμπόσιον + κοιτών	2 anni	? dracme d'argento / mese		H
Stud.Pal. 20.53	246. 08. 30	Herak.	2/3 οικία	?	160 dracme d'argento / anno	160 dracme	P
P.NYU 2.9	250. 10. 11	?	?	?	?		?
P.Eirene 4.11	257-258	?	?	?	400? dracme d'argenti (restanti) / ?	400 dracme	P
P.Oxy. 20.2284	258. 09. 27	Oxy.	οικόπεδα (+ terre) [la localizzazione della casa è ignota]	?	?		P

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
P.Lond. 3.954	260. 11. 28	Herm.	ψιλὸς τόπος	5 anni	40 dracme d'argento / anno	40 dracme	H
CPR 35.25 = Stud.Pal. 20.63 = C.P.Herm. 119 R III	266. 11. 9	Herm.	οἰκία μονόστεγον κατηγὴν	2 anni	96 dracme d'argento / anno	96 dracme	H
SB 4.7442	269 - 272. 03	Oxy.	οἰκία + αὐλή	3 anni	?		P
P.Turner 37	270. 08. 21	Ars.	οἰκία	3 anni	80 dracme d'argento / mese	960 dracme	H
P.Oxy. 7.1036	272. 10. 10	Oxy.	οἰκία + αὐλή + αἶθριον (esclusi alcuni locali)	2 anni	400 dracme d'argento / anno	400 dracme	P
P.Oxy. 14.1693	279/273. 02. 25 (ante)	Oxy.	αὐλή	4 anni	?		P
P.Oxy. 14.1694	280. 03. 07	Oxy.	οἰκία + αἶθριον + αὐλή	6 anni	1000 dracme d'argento / anno	1000 dracme	P
RIFORME DI DIOCLEZIANO E DI COSTANTINO							
P.Eirene 4.23	IV	Oxy. ?	?	1 anno	40 talenti / anno	40 talenti	?
P.Erl. 72	IV	Oxy.	οἰκία	?	? talenti / anno		P
SB 1.4697	IV - VII	Ars.	τόπος (secondo piano) + τρίκλινον (terzo piano)	a discrezione del locatore	?		C
P.Kell. 1.31	306. 04. 27	Mothite	οἰκία ?	?	9 talenti in nummi / anno	9 talenti	?
SB 6.8998 = P.Mil. 2.55	307. 02. 25	Oxy.	οἰκία + αἶθριον	3 anni	2.400 dracme d'argento / anno	0,40 talenti	P
P.Gen. 2.1.10 = P.Gen. 1.10	316. 08. 8	Herak.	1/4 di οἰκία	2 anni	1.200 dracme d'argento / anno	0,20 talenti	C
SB 4.7444	327. 09. 03	Oxy.	? Τόποι + ὑπερῶον	?	260 dracme d'argento (o 4 talenti) / anno	0,043 talenti (o 4 talenti)	H
P.Panop. 11	320. 11. 27	Panopolis	III piano di una casa	2 anni	3.000 dracme d'argento / anno	0,50 talenti	C
P.Oslo 3.138	323. 12. 17	Oxy.	τόπος	3 anni	3.000 dracme d'argento / anno	0,50 talenti	P

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
P.Haun. 3.55	325. 06. 16	Ars.	κέλλα (ἐν τῇ ἄνω στέγῃ)	1 anno	1 artaba 8 metra/grano in μέτρῳ τετραχοϊνίκῳ / anno		H
P.Flor. 1.103	330-331 o 344-345	Herm.	οἰκία + αὐλή	?	?		H
P.Oxy. 48.3384	331. 04. 14	Oxy.	οἰκία + αἴθριον + αὐλή + κατάγειον	3 anni	? d'argento / mese		P
PSI 6.706	335.10.26	Oxy.	?	?	?		H (?)
CPR 17A.38	336. 08. 29 - 337. 08. 28 (probabile) oppure 321. 08. 29 - 322. 08. 28 oppure 351. 08. 30 - 352. 08. 28	Herm.	κέλλα	2 anni	?		H
P.Panop.Colon. 12	337. 11. 27 - 12. 26	Panopolis	ἐξέδρα (+ ταμειῖον)	?	25 talenti / anno	25 talenti	C
P.Oxy. 48.3386	338. 03. 28	Oxy.	1/2 οἰκία 1/2 κατάγειον	2 anni	20 talenti / anno	20 talenti	H
P.Hoogendijk 34	339. 01. 1-25	Oxy.	?	1 anno	?		P
P.Panop.Colon. 13	339 12. 23	Panopolis	συμπόσιον + ἐξέδρα	3 anni	25 talenti / anno	25 talenti	C
P.Genova 1.22 = PUG 1 22	345. 08. 15	Oxy.	τόπος ὑπόγειος	2 anni	35 oppure 17,5 talenti / anno	35 oppure 17,5 talenti	P
P.Harr. 1.82	345. 10. 29 - 09.27	Oxy.	οἰκία + κατάγειον + 2 αὐλαί + ὑψηλή	4 anni	90 talenti / anno	90 talenti	P
P.Benaki 2	IV 2/2	Herak.	κέλλα	1 anno	750 myriades d'argento / anno	1249 talenti	P
PSI 6.707	351. 02. 26 - 03. 26	Oxy.	1/2 οἰκία	2 anni	150 talenti / anno	150 talenti	P
PSI 5.467	360. 09. 28 - 10. 27.	Oxy.	τόπος	1 anno	800 talenti / anno	800 talenti	H
P.Oxy. 14.1695	360. 12. 19	Oxy.	τόποι	1 anno	6.000 talenti / anno	6.000 talenti	H

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
SB 26.16580 = P.Cornell inv. II 43	362. 12. 27 - 363. 01. 25	Herak.	τόπος + parte di αὐλή, αἶθριον, καλύβη (e di ἐργαστήριον)	1 anno	3.500 talenti / anno	3.500 talenti	C
P.Kell. 1.32	364. 10. 28	Antaiopolites (ma trovato a Kellis (Moth.))	κέλλα	fino a fine anno (10 mesi)	2 artabai/grano / anno		C
P.Kell. 1.33	369. 11. 21 (?)	Moth.	κέλλα	?	200 talenti / anno	200 talenti	C
P.Lips. 1.17	377. 09. 10	Herm.	τόπος (?)	2 anni	2500 talenti / anno	2500 talenti	H
SB 4.7445	382. 07. 12	Oxy.	οἰκία	a discrezione del locatore	14.500 denarii / anno	9,57 talenti	H
RIFORMA DI ANASTASIO I							
P.Giss. 1.52	397. 12. 27 ?	Herm.	κέλλα (nel πυλόν)	1 anno	? talenti + ? denari/mese		H
BGU 3.940	398. 11. 2	Herak.	τόπος (al secondo piano) + parte dell'αὐλή	1 anno	1.800 myriades denarii / anno	0,89 solidi	C
ZPE 172.181.5 = P.CtYBR inv. 1257	IV ex. - V in.	Oxy.	?	?	?		P
P.Messeri 42 = PSI inv. 1148	IV ex. - V in.	Oxy.	immobile abitativo	?	?		H
P.Yale 1.72	V		τόπος (ma potrebbe essere generico)	?	? / anno		?
P.Herm. 26	V	Herm. (?)	κτῆμα	?	140 artabe grano + 13 artabe orzo + altro / anno		C o H
P.Lond. 3.1023	V	Herm.	½ κοιτών + ½ καμάρα (ἐν τῷ καταγαίῳ) + ½ συμπόσιον(?) (ἐν τῷ δώματι) + parti corrispondenti di αὐλή, pozzo, vestibolo, scala, δῶμα, atrio, entrata, uscita, salita e discesa.	a discrezione del locatore	2800 talenti / anno	0,09 solidi	C

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
P.Oxy. 44.3203	400. 06. 25 - 07. 24	Oxy.	ἐξέδραν + καμάρα	a discrezione del locatore	1.200 myriades denarii / anno	0,594 solidi	H
SB 8.9931	405. 09. 22	Herm.	οἰκία (δίστεγος)	a discrezione del locatore	7.000 talenti / anno	0,23 solidi	H
P.Berl.Zill. 5	417. 06. 15	Herm.	2 τόποι	a discrezione del locatore	11.000 talenti / anno	0,36 solidi	H
P.Oxy. 68.4681	419. 08. 10	Oxy.	τόπος (ὑπερῶς)	? (forse a discrezione del locatore)	?		H
SB 28.16909 = P.CtYBR inv. 1656	420. 08. 10	Oxy.	ἐξέδρα + καμάρα	a discrezione del locatore	? myriades d'argento / anno		H
SB 22.15620	425. 07. 28	Antin.	κέλλα	indefinito	120 (valuta sconosciuta. Forse myriades di denarii?)		H
ZPE 161.206 = P.Oxy. 16.1967	426. 10-12.	Oxy.	?	?	?		H
P.Oxy. 71.4830	426. 12. 7	Oxy.	?	?	?		H
P.Oxy. 16.1957	430. 03. 28	Oxy.	2 συμποσία (uno dei due ἐπάνω τῆς ἀψίδος) + μονόχωρον (ἐν τῷ αἰθρίῳ)	a discrezione del locatore	0,5 solido / anno	0,5 solidi	H
P.Oxy. 71.4832	436. 01. 12	Oxy.	συμπόσιον	?	?		H
PSI 6.708	436. 11. 2	Oxy.	edificio ? + 4 κέλλαι + χωρήματα	5 anni	?		H
P.Oxy. 68.4686	440. 09. 5	Oxy.	?	?	?		H
P.Oxy. 68.4689	442. 08. 29	Oxy.	3/4 casa	?	?		H
P.Oxy. 7.1037	444. 08. 11	Oxy.	ἐξέδρα	a discrezione del locatore	2400 myriades d'argento / anno	0,55 solidi	H
P.Oxy. 8.1129	449. 01. 19	Oxy.	2 συμπόσια	a discrezione del locatore	1.200 myriades d'argento / anno	0,27 solidi	H

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
SB 28.17004 = P.Yale inv. 1358 = P.CtYBR inv. 1358	V medio	Oxy.	μονόχωρος (al femminile)	a discrezione del locatore	?		?
P.Strasb. 7.655	V 2/2	Herm.	1/2 οἰκία + κατάγαιον	a discrezione del locatore	50 (o 500) talenti / anno	0,0017 oppure 0,017 solidi	C
SB 26.16734 = CPR 14.12	450. 02. 25	Hera.	1/2 οἰκία + almeno 5 τόποι + αἴθριον + αὐλή + ?	1 anno	1 1/2 solidi / anno	1,5 solidi	C
P.Vindob.Sijp. 11	453. 02. 17	Herm.	κτῆμα	a discrezione del locatore	6.000 myriades d'argento / anno	1,38 solidi	C
P.Oxy. 68.4692	453. 07. 31	Oxy.	?	?	?		H
P.Yale 1.71	456. 08. 28	Oxy.	συμπόσιον + κοιτών	a discrezione del locatore	2.000 myriades d'argento / anno	0,46 solidi	H
PSI 3.175	462. 09. 20	Oxy.	συμπόσιον	?	? / mese /		H
P.Oxy. 68.4693	466. 02. 27	Oxy.	μονόχωρον	a discrezione del locatore	1200-1900 myriades d'argento / anno	0,27-0,43 solidi	H
P.Oxy. 82.5329	466. 10. 2	Oxy.	?	?	?		H
P.Oxy. 68.4694	466. 12. 14	Oxy.	οἰκία	?	1,5 solidi / anno	1,5 solidi	H
P.Bad. 4.91b	471. 03. 24	Herm.	2/3 οἰκία	a discrezione del locatore	100 talenti / mese / (1.200 talenti / anno)	0,04 solidi	C
SB 28.17003 = P.Yale inv. 993 = P.CtYBR inv. 993	471/472	Oxy.	τόπος oppure οἶκος (lac.)	?	?		H
SB 18.13620	473. 09. 14 ?	Herm.	2/3 οἰκία	a discrezione del locatore	8.000 talenti	0,27 solidi	H
P.Oxy. 16.1958	476. 08. 19	Oxy.	?	?	?		H
SB 22.15461	481. 03. 17-25	Herak.	αὐλή	1 anno	1/2 solido - 1,5 keration	0,76 solidi	C
P.Oxy. 16.1961	487. 04. 14	Oxy.	τόπος	a discrezione del locatore	1000 myriades d'argento / anno	0,23 solidi	H
BGU 12.2162	491. 02. 20	Herm.	οἰκία	a discrezione	1 solido - 3 κερ. (ζυγῶ τῆς)	0,77 solidi	C

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
				del locatore	αὐτῆς πόλεως) e 4.500 talenti		
P.Oxy. 16.1889	496. 11. 22	Oxy.	τόπος (ἐπίπεδος)	a discrezione del locatore	0,33 solidi / anno	0,33 solidi	H
P.Mich. 15.731	499. 06. 25 - 07. 24	Oxy.	?	?			H
P.Oxy. 16.1959	499. 08. 30	Senokomis (Oxy.)	οικήματα (+ ἔπαυλις)	a discrezione del locatore	1 solido / anno	1 solido	H
P.Vindob.G 31523	V - VI in.	Herak.	αὐλή + κελλίον	a discrezione del locatore	?		P
P.Eirene 1.23	V-VI	Herm. ?	?	?	?		C
SB 24.15925 = P.Oxy. 16.1963	VI in.	Oxy.	οικία	a discrezione del locatore	18 κερ. / anno	0,73 solidi	H
P.Strasb. 6.540	VI	Herm. (?)	Parte di οικία	a discrezione del locatore	? talenti / anno		C
PSI 1.75	VI	Oxy.	οικός (μικρός)	?	1/3 solido (ιδιωτικῶ) / anno	0,39 solidi	H
P.Lond. 5.1768	VI	Herm.	2 ἐξέδραι + parte del pozzo, dell'αὐλή e del δῶμα + καμάρα (ἐν τῷ καταγαίῳ)	a discrezione del locatore	6 κερ. / anno	0,24 solidi	C
P.Lond. 5.1715	VI	Antin.	οικία (δίστεγος)	a discrezione del locatore	300 myriades d'argento / mese (3.600 myriades / anno)	0,96 solidi	C
P.Lond. 5.1877	VI	Herm.	2/3 μαυλιστήριον	?	?		C
SB 24.15960 = P.Berol. inv. 21754	VI	Oxy.	τόπος	a discrezione del locatore	1/3 solidus (ιδιωτικῶ) / anno	0,39 solidi	?
SB 26.16487	VI	Herm.	?	?	?		?
SB 26.16488	VI	Ars. o Herm.	?	?	? / anno? /		?

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
P.Eirene 1.21	VI	Herm.	?	?	?		?
Tyche 29.101 = P.Vindob. G 13458	VI	Herm.	οικία	a discrezione del locatore?	3 solidi - 12 κερ. (δημοσίῳ) + beni in natura (olio)	3,25 solidi	?
CPR 10.22	VI	Ars.	?	?	720 myriades / denarii / anno	0,19 solidi	?
CPR 10.28	VI	Ars.	κέλλα	?	? λιτά κερ.		?
CPR 10.30	VI	Ars.	τόπος	?	100 (+?) myriades / denarii / anno	0,02 solidi (+)	?
SB 24.15960 = P.Berol. inv. 21754	VI	Oxy.	τόπος	a discrezione del locatore	1/3 solidus (ιδιωτικῶ) / anno	0,39 solidi	?
P.Prag. 2.161	VI	Ars. ?	?	?	150 myriades / denarii / anno	0,04 solidi	?
P.Eirene 1.24	VI	Herm.	οἶκος	?	?		?
BASP 47.113 = P.Vindob. inv. G. 13349	VI	Herm.	?	a discrezione del locatore	5.000 talenti / anno	0,2 solidi	?
P.Laur. 2.32	VI 1/2	?	Parte di οικία	?	?		C
SB 16.12583 = P.Oxy. 16.1962	500. 09. 15	Oxy.	οικία (μικρὰ) + οικόπεδα	a discrezione del locatore	8 κερ. / anno	0,39 solidi	H
P.Stras. 5.471 = P.Stras. 4.273	500. 12. 3	Herm.	οικία (tranne il κοιτών) + κατάγειον + αὐλή	un anno	? / anno		C
P.Lond. 5.1797 = P.Bingen 129	501. 07. 10	Oxy.	?	?	?		C
P.Oxy. 50.3600	502. 12. 1	Oxy.	συμπόσιον	indefinito	? / anno		H
P.Oxy. 16.1966	505. 05. 24	Oxy.	2 κελλία (+ ἐργαστήριον)	a discrezione del locatore	1 solidus - 2 κερ. (ιδιωτικῶ) / anno	0,99 solidi	H
SB 24.15924 = P.Oxy. 16.1994	505. 07. 14-17	Oxy.	?	?	?		H

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
P.Stras. 5.471bis = P.Flor. 1.73	505. 07. 16	Herm.	1/2 οικόια + κατάγειον	a discrezione del locatore	3 κερ. / anno	0,15 solidi	C
P.Oxy. 16.1960	511. 08. 17	Oxy.	?	?	?		H
P.Mich. 11.612	514. 06. 27	Oxy.	οικόια	?	5 solidi - ? κερ. (ιδιωτικῶ) / anno	5 solidi (- ?)	H
P.Oxy. 71.4833	516. 10. 17	Oxy.	?	?	?		?
SB 26.16796 = P.Oxy. 16.1964	518. 08. 29 (ante)	Oxy.	μονόχωρον (ὑποκάτω τῆς ἀψίδος)	a discrezione del locatore	6 κερ. (ιδιωτικῶ) / anno	0,33 solidi	H
PSI 5.466	518. 09. 28 - 10. 27	Oxy.	ἐξέδρα	a discrezione del locatore	2/3 di solido / anno	0,66 solidi	H
SB 1.4753	523. 03.27 - 04. 25	Ars.	τόπος	a discrezione del locatore	120 myriades / denarii (κέρμα) / mese (1.440 myriades / anno)	0,34 solidi	C
P.Bingen 131	529. 05. 10	Oxy.	parte di οικόια	?	?		H
P.Lond. 5.1691	532. 03. 8	Ant.	parte di un χώρημα come EPAULIS CTRL	a discrezione del locatore	3.000 talenti / anno	0,11 solidi	C
CPR 10.26 = P.Laur. 2.31	532. 02. 12	Ars.	parte di una οικόια	indefinito	1 solido - 5 κερ.	1,02 solidi	C
CPR 10.27	533. 10. 05	Ars.	?	?	90 myriades / denarii / anno	0,02 solidi	C?
P.Harr. 2.238	539. 04. 04	Oxy.	συμπόσιον	?	?		H
P.Berl.Möller. 3 = SB 4.7340	540. 03. 27	Herm.	κοιτών + parti corrispondenti di pozzo, μεσαύλη, entrata, uscita, salita e discesa	a discrezione del locatore	3,5 κερ. / anno	0,14 solidi	C
P.Lond. 1.113-5b	543/558. 01. 31	Ars.	κέλλιον	?	?		C
P.Bodl. 1.36	543/558. 03. 31	Ars.	τόπος	a discrezione del locatore	1/2 solidi / anno	0,50 solidi	C?
P.Lond. 5.1872	548. 11. 04	Herm.	οικίδια	a discrezione del locatore	in natura, ma del valore di 15 κερ. (εὐσταθμός) / anno	0,81 solidi in natura)	C

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
P.Stras. 5.338	550. 10. 29 - 09. 27	Herm.	2 ἐξέδραι	a discrezione del locatore	? / anno		C
P.Stras. 4.247	550/551/552 02, 25 -03. 26	Herm.	parte di οἰκία	a discrezione del locatore	1 κερ. / anno	0,05 solidi	C
P.Stras. 1.4	551. 02. 13	Herm.	3/4 οἰκία	a discrezione del locatore	21 κερ. (δημοσίῳ) / anno	1,134 solidi	C
P.Flor. 3.285	552. 07. 13	Ant.	ἀνδρῶν (+ frantoio e pozzo)	2 anni	?		C
SB 26.16755 = P.Oxy. 16.1965	553. 06. 24	Oxy.	1/3 della casa + parti corrispondenti dell'αὐλή e del pozzo	a discrezione del locatore	1 solido (ιδιωτικῷ) / anno	1,19 solidi	H
P.Stras. 6.580	553. 12. 04	Herm.	οἰκία (o parte: κέλλιον e καμάρα) + parti corrispondenti di δῶμα e di αἶθρα	a discrezione del locatore	?		C
BGU 17.2684	555. 09. 20	Herm.	1/4 della οἰκία	a discrezione del locatore	9 κερ. / anno	0,48 solidi	C
P.Cair.Masp. 3.67302	555. 12. 31	Antin.	ἀριστήριον + κοιτών + τόπος + entrata, uscita, salita, discesa	a discrezione del locatore	12 κερ. / anno	0,64 solidi	C
BGU 1.305	556. 06. 13	Ars.	κέλλιον (ἐν τῷ αἰθρίῳ) + καλύβη (ἐν τῷ δώματι)	?	? (forse un prezzo di favore?)		C
P.Stras. 4.248	561. 01. 05	Herm.	3/4 οἰκία + corrispondente αὐλή	secondo la durata dell'ipoteca	Canone non menzionato. Forse interessi dell'ipoteca.		C
P.Wisc. 1.8	561. 12. 15	Oxy.	ἐξέδρα	a discrezione del locatore	10 κερ. (νομιτευόμενα)/ anno	0,54 solidi	H
PSI Com.12.12	564. 06. 25 - 07.24	Antin.	?	?	?		C
BGU 12.2202	565. 05. 01 (?)	Herm.	οἰκία (ad eccezione di un τόπος)	a discrezione del locatore	10 κερ. / anno	0,54 solidi	C

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
CPR 9.33	566. 01. 26 - 02. 24	Herm.	1/8 οικήα	a discrezione del locatore	? κερ.		C
BGU 1.306	566. 10. 11	Ars.	οικήα	?	?		C
PSI 6.709	566.11.19		1/2 οικήα + αὐλή + pozzo	a discrezione del locatore	2 solidi (ιδιωτικῶ) / anno	2,38 solidi	H
P.Oxy 7.1038	568.07.26	Oxy.	τόπος	a discrezione del locatore	10 κερ. (νομιτευόμενα)/ anno	0,54 solidi	H
P.Ross.Georg. 3.38	569. 06. 25 (ante)	Antin.	ἐργαστήριον uso abitativo	a discrezione del locatore	1 3/4 κερ. / mese	1,25 solidi	C
BGU 12.2204	574. 06. 25	Herm.	τόπος + parte corrispondente di αὐλή + pozzo	a discrezione del locatore	300 talenti / mese	0,01 solidi	C
CPR 8.62	575. 07. 29	Hera.	τόπος, δῶμα (+ ἄρτοθήκη)	a discrezione del locatore	1000 nummi / anno	0,11 solidi	C
P.Bad. 2.30	577. 07. 09 ca.	Herm.	κοιτών + ? + δῶμα + pozzo + αὐλή	a discrezione del locatore	?		C
SB 20.15008 = P.Flor. 1.15 + P.Prag. 1.39	578. 04. 06	Hera.	2 τόποι, ὑποπέσσιον (+ 2 ἄρτοθηκαι)	a discrezione del locatore	7 κερ. / anno	0,37 solidi	C
ZPE 151.129 = CPR 19.15 = SB 6.9592	581. 06. 25 - 07. 24	Ars.	τόπος	?	?	?	C
P.Hoogendijk 41	583/598	Ars.	?	a discrezione del locatore	1 solido - 9,625 κερ. / anno	0,77 solidi	?
AnalPap. 23-24.169 = PL III/91	584. 08. 29 - 585. 08. 28	Ars.	?	?	?		C
SB 28.17154	587. 06. 25	Ars.	μονοικίδιον + ἔπαυλις + τόπος	per la durata dell'amministratore della Chiesa	1,25 solidi - 7,75 κερ. / anno	1,20 solidi	C
P.Oxy. 58.3934	588. 08. 14	Oxy.	?	?	?		H

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
P.Stras. 4.190	592. 07. 07	Herm.	οικία	a discrezione del locatore	?		C
SB 6.9153	596. 09. 14/24	Herak.	κατάγειον + κοιτωνάριον + καμάρα + ἀρτοθήκη + parti corrispondenti di pozzo e αὐλή	a discrezione del locatore	12 κερ. / anno	0,64 solidi	C
P.Hamb. 4.265	VI ex.	Antaeop.	ἐργαστήριον (?) a uso abitativo e lavorativo	?	1,5 artabe / grano / anno		?
P.Palaurib. 25 = SB 14.11423	VI-VII	Herm.	ἐπαύλεις (παρ. ἐπαύλους)	indefinito	24 κερ. / anno	1,188 oppure 1,296 solidi	C
SB 28.17201 = P.Laur. 3.73 = P.Giss. 1.119	VI-VII	Herm.	τόπος (?) + entrata, uscita, salita e discesa	a discrezione del locatore (?)	2 κερ. (πρὸς τὴν συναλλαγὴν τῆς πόλεως) / anno	0,11 solidi	?
SB 26.16451	VI-VII	?	?	?	? / anno / ?		?
ZPE 219.192.9 = P.Lond. 3.1068a	VI-VII	?	ἀριστήριον + ἐξέδρα (entrambe al primo piano) + parti corrispondente di pozzo e δῶμα	a discrezione del conduttore	?		C
CPR 8.69	VI/VII	Hera.	ἐξέδρα	a discrezione del locatore	2 κερ. / anno	0,1 solidi	?
SB 24.15923 = P.Vindob. G 26451	VI/VII	Herm.?	parte di οικία	?	? solidi / anno		?
P.Flor. 1.13	VI/VII	Herm.	1/2 ἐξέδρα + 1/2 καμάρα + parte corrispondente di pozzo αὐλή e δῶμα	a discrezione del locatore	2 κερ. / anno	0,1 solidi	C
SB 26.16362	VI/VII	Ars.	κέλλα + ἀρτοθέσιον	a discrezione del locatore	?		C
Stud.Pal. 3.239	VI/VII	Ars.	μονοικίδιον	a discrezione del locatore	3 κερ. (Ἀλεξανδρείας) / anno	0,48 solidi	C

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
SB 1.4491	VI/VII	Ars.	parti di οἰκία	a discrezione del locatore	1 solido / anno		?
SB 1.4493	VI/VII	Ars.	οἰκία (?)	a discrezione del locatore	15 κερ. λιτὰ / anno	0,16 solidi	?
SB 1.4706	VI/VII	Ars.	οἰκία o parte	a discrezione del locatore	19-0 myriades /denarii κέρμα/ anno	0,51 solidi (+)	?
P.Erl. 74	VII in.	Oxy.	?	?	3 solidi? / anno	3 solidi?	C
SB 6.9591	VII ?	Herm	parte di casa?	6 anni	?		C
P.Stras. 5.310	VII	Herm.	?	a discrezione del locatore	?		C
P.Eirene 2.6	VII	Ars.	?	?	32 solidi (?) / anno	32 solidi?	?
SB 28.16865	VII	Ars.	?	?	8 e 5/8 κερ. / anno /	0,46 solidi	?
P.Ross.Georg. 5.43	VII	?	τόπος	a discrezione del locatore	?		?
P.Ross.Georg. 5.34	600 ca.	Herm.	τόπος	?	?		?
P.Lond. 3.871	603. 04. 20	Ars.	τρίκλινον (nell'αὔλιον)	a discrezione del locatore	?		C
P.Erl. 73	604. 03. 29	Hera.	ἐξέδρα (ἐν τῇ πρώτῃ στέγῃ) + 2 καμάραι (ἐν τῷ καταγαίῳ) (+ ἄρτοθήκη)	a discrezione del locatore	? solidi / anno / ?		C
P.Lond. 5.1874	605/613. 07. 27	Herm.	οἰκία ? + καθιστήριον + ἄριστήριον (+ καμηλῶν)	10 anni ?	?		C?
SB 1.5286	607. 11. 01	Panop.	οἰκία	a discrezione del locatore	4 κερ. (ὡς νομιτεύονται)/ anno	0,21 solidi	C
P.Stras. 6.600	609/624/654. 09. 28	Herm.	ἐξέδρα + κοιτῶν + τρικλίνιον + parti corrispondenti di δῶμα	a discrezione del locatore	?		C

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
			πυλών, κατάγειον, αὐλή, entrata, uscita, salita e discesa				
P.Lond. 1.113-6a	612/627. 04. 02	Ars.	τόπος	a discrezione del locatore	1/3 solido (ὡς νομιτεύεται)/ anno	0,33 solidi	C
SB 28.17200 = P.Bodl. 1.141	612/627. 07. 07	Ars.	τόπος	?	?		?
ZPE 219.194.10 = P.Lond. 3.1010	614. 04. 26 - 05. 25	Herm.	ἐξέδρα + δῶμα + parti corrispondenti di pozzo e αὐλή e entrata uscita salita discesa	a discrezione del conduttore	? κερ.		C
Stud.Pal. 20.220 = SB 1.5269	618. 06. 09	Ars.	τόπος	a discrezione del locatore	14 κερ. λιτὰ / anno	0,15 solidi	C
OCCUPAZIONE SASANIDE 619-629							
CPR 7.51	629/644. 04. 26 (post)	Ars.	τόπος	a discrezione del locatore	?		C
P.Kramer 15	629/644. 06. 26	Herm.	1/2 οἰκία	un tempo stabilito?	4 κερ. (τῆς συναλλαγῆς) / anno	0,23 solidi	
P.Lond. 1.113-6b	633. 08. 12	Ars.	2 τόποι	a discrezione del locatore	¾ solido (ὡς νομιτεύεται)/ anno	0,75 solidi	C
SB 22.15263	634. 09. 28 - 10.04	Ars.	ἐξέδρα	?	?		?
P.Flor. 3.306	635.10.29-11.27	Herm.	κοιτών + le parti comuni (vestibulo e scale)	a discrezione del locatore	?		C
CONQUISTA ARABA 639-642							
P.Flor. 1.38	649.05.30	Herm.	οἰκία	a discrezione del locatore	? κερ. / anno		C
SB 6.9462	657 ca.	Herak.	ἐξέδρα (al primo piano) + κοιτωνάριον	a discrezione del locatore	9 κερ. / anno	0,48 solidi	C?

Papiro	Data	Origine	Oggetto	Durata	Costo	Costo normalizzato	Forma
			(nell'αἶθριον) + καμάρα (nello σπήλαιον) + le parti corrispondenti di αἶθριον, pozzo e δῶμα (+ ἀρτοθήκη)				
BGU 3.841	672 - 687. 04. 26 - 05. 25	Ars.	οἰκία o parte	a discrezione del locatore	8 κερ. / anno	0,43 solidi	?
SB 6.9154	VII-VIII	Herak.	ἐξέδρα + κοιτώνάριον (nel retro di quella) (+ ἀρτοθήκη)	a discrezione del locatore	5,5 κερ. / anno	0,29 solidi	C
SB 26.16473	VII-VIII	Ars. (?)	?	?	?		C
P.Ross.Georg. 3.56	707. 01.26-02.24 / 04.26-05.25	Herak.	ἐξέδρα + κοιτώνάριον	a discrezione del locatore	? / anno		C

BIBLIOGRAFIA*

Abdelwahed 2016: Y. E. H. Abdelwahed, *Houses in Graeco-Roman Egypt: Arenas for Ritual Activity*, Oxford 2016.

ACO I: E. Schwartz (ed.), *Acta Conciliorum Oecumenicorum. Tomus I: Concilium Universale Ephesenum. Volumen IV: Collectionis Casinensis Sive Synodici a Rustico Diacono Compositi Pars Altera 273-312*, 1965.

Agostinelli 2012: D. Agostinelli, *La documentazione epigrafica degli edifici di culto urbani a Roma dal pontificato di Damaso (366-384) al pontificato di Leone IV (847-855)*, PhD diss. - Università degli Studi di Bari 2012.

Allam 1984: S. Allam, *Zum Aufkommen der notariellen Urkunde (Syngraphe und Synchoreisis) im griechisch-römischen Ägypten*, SAK XI (1984), 175-181.

Allen 2009: R. C. Allen, *How Prosperous were the Romans? Evidence from Diocletian's Price Edict (AD 301)*, in A. Bowman, A. Wilson (eds.), *Quantifying the Roman Economy: Methods and Problems (Studies on the Roman Economy)*, Oxford 2009, 327-345.

Alpi 2007: F. Alpi, *Maison païenne et chrétienne : représentation de l'habitat domestique à Antioche chez quelques auteurs tardo-antiques (IV^e-VI^e s.)*, in K. Galor, T. Waliszewski (eds.), *From Antioch to Alexandria: recent studies in domestic architecture*, Warsaw 2007, 37-50.

Alston 1995: R. Alston, *Soldier and society in Roman Egypt: a social history*, London-New York, 1995.

Alston 1997: R. Alston, *Houses and Household in Roman Egypt*, in R. Laurence, A. Wallace-Hadrill (eds.), *Domestic Space in the Roman World: Pompeii and Beyond*, Portsmouth 1997, 25-39.

Ambrasey 2009: N. Ambrasey, *Earthquakes in the Mediterranean and Middle East. A Multidisciplinary Study of Seismicity up to 1900*, Cambridge 2009.

* Le riviste sono citate secondo le sigle del *L'Année philologique*; nei casi in cui esse non siano presenti in tale lista, vi si è fatto riferimento in base alle abbreviazioni più frequenti. I papiri sono in abbreviazione secondo J. O. Oates *et al.*, *Checklist of editions of Greek, Latin, Demotic and Coptic Papyri, Ostraca and Tablets*, visualizzabile qui: <https://papyri.info/docs/checklist>. Per la bibliografia sui singoli papiri, ove non espressamente citata, si rinvia a quella indicata sulle rispettive pagine di *papyri.info*, in particolare per le questioni di datazione.

Amelotti, Costamagna 1995: M. Amelotti, G. Costamagna, *Alle origini del notariato italiano*, Milano 1995.

Amelotti, Migliardi Zingale 1990: M. Amelotti, L. Migliardi Zingale, Συγγραφή, χειρόγραφον - testatio, chirographum. *Osservazioni in tema di tipologie documentali*, in *Symposion 1988: Vorträge zur griechischen und hellenistischen Rechtsgeschichte: Siena - Pisa, 6.-8. Juni 1988*, Köln 1990, 297-304.

Antonini 1940: L. Antonini, *Le chiese cristiane nell'Egitto dal IV al IX secolo secondo i documenti menti dei papiri greci*, Aegyptus XX (1940) 129-208.

Arce 1999: J. Arce, *El inventario de Roma: Curiosum y Notitia*, in W. V. Harris (ed.), *The Transformation of Urbs Roma in late antiquity (Journal of Roman Archeology, supplementary series, 33)*, Portsmouth e Rhode Island 1999, 15-22.

Arjava 1997: A. Arjava, *The Guardianship of Women in Roman Egypt*, in *Akten des XXI. Internationalen Papyrologen kongresses, Berlin, 13-19 August 1995*, vol. I, Stuttgart, Leipzig 1997, 25-30.

Arjava 2014: A. Arjava, *The Romanization of family law*, in G. Keenan, J. G. Manning, U. Yiftach-Firanko (eds.), *Law and legal practice in Egypt from Alexander to the Arab conquest: a selection of papyrological sources in translation, with introductions and commentary*, Cambridge 2014, 175-191.

Bagnall 1993: R. S. Bagnall, *Egypt in Late Antiquity*, Princeton 1993.

Bagnall, Worp 1981a: R. S. Bagnall, K. A. Worp, *Christian invocations in the papyri*, CE LVI.111 (1981), 112-33.

Bagnall, Worp 1981b: R. S. Bagnall, K. A. Worp, *Christian invocations in the papyri: a supplement*, CE LVI.56, 112 (1981), 362-365.

Baldini Lippolis 2008: I. Baldini Lippolis, *Private Space in Late Antique Cities: Laws and Building Procedures*, in L. Lavan, L. Ozgenel, A. Sarantis (eds.), *Housing in Late Antiquity. From Palaces to Shops*, Leiden, Boston 2008.

Baldwin 1996: B. Baldwin, *Sordid Bread: More Food for Thought*, Hermes CXXIV.1 (1996), 127-129.

Ballini 1939: A. L. Ballini, *Osservazioni giuridiche a recenti indagini papirologiche sui monasteri Egiziani*, Aegyptus XIV (1939), 77-88.

Banaji 2001: J. Banaji, *Agrarian change in late antiquity: gold, labour, and aristocratic dominance*, New York 2001.

Banaji 2015: J. Banaji, *Discounts, weight standards and the exchange rate between gold and copper: Insights into the monetary process of the sixth century*, in J. Banaji, *Exploring the Economy of Late Antiquity: Selected Essays*, Cambridge 2015, 91-109.

Barison 1938: P. Barison, *Ricerche sui monasteri dell'Egitto bizantino ed arabo secondo i documenti dei papiri greci*, Aegyptus XVIII (1938), 29-148.

Bassett 2004: S. Bassett, *The Urban Image of Late Antique Constantinople*, Cambridge 2004.

Bassett 2022: S. Bassett (ed.), *The Cambridge Companion to Constantinople*, Cambridge 2022.

Beaucamp 1992: J. Beaucamp, *Le statut de la femme à Byzance vol. II Les pratique sociales*, Paris 1992.

van Berchem 1939: D. van Berchem, *Les Distributions de Blé et d'Argent à la Plèbe romaine sous l'Empire*, Geneva 1939.

Berger 1977: A. Berger, *Regionen und Straßen im frühen Konstantinopel*, Istanbuler Mitteilungen XLVII (1997), 349-414.

Bergjan, Elm 2018: S.-P. Bergjan, S. Elm, *Antioch II: the many faces of Antioch: intellectual exchange and religious diversity, CE 350-450*, Tübingen 2018.

Beschaouch, Hanoune, Thébert 1977: A. Beschaouch, R. Hanoune, Y. Thébert, *Les ruines de Bulla Regia*, Roma 1977.

Blackorby, Donaldson 1987: C. Blackorby, D. Donaldson, *Welfare ratios and distributionally sensitive cost-benefit analysis*, Journal of Public Economics XXXIV.3, 1987, 265-290.

Boak, Peterson 1931: A. E. R. Boak, E. E. Peterson, *Karanis: Topographical and Architectural Report of Excavations during the Seasons of 1924-8*, Ann Arbor 1931.

Bousquet 1906: Bousquet, Joseph, *Vie d'Olympias la diaconesse*, Revue de l'Orient chrétien XI (1906), 225-250.

Bowman 1971: A. K. Bowman, *The town councils of Roman Egypt*, Toronto 1971.

Bowman 1974: A. K. Bowman, *Some aspects of the reform of Diocletian in Egypt*, in *Akten des XIII. Internationalen Papyrologenkongresses Marburg/Lahn 1971*, München 1974, 43-51.

Bowman 2007: A. K. Bowman, R.A. Coles, N. Gonis, D. Obbink, P.J. Parsons (eds.), *Oxyrhynchus: A City and its Texts*, London 2007.

Bradbury 2004: S. Bradbury, *Selected letters of Libanius: from the age of Constantius and Julian*, Liverpool 2004.

Brands 2016: G. Brands, *Antiochia in der Spätantike: Prolegomena zu einer archäologischen Stadtgeschichte*, Berlin, Boston 2016.

Broise, Thébert 1993: H. Broise, Y. Thébert, *Recherches archéologiques franco-tunisiennes à Bulla Regia : II. Les architectures : 1 : Les thermes memmians : Étude architecturale et histoire urbaine*, Rome 1993.

Brown 1992: P. Brown, *Power and persuasion in Late Antiquity: Towards a Christian Empire*, Madison Wis. 1992.

Brown 1975: T.S. Brown, *Byzantine Malta: a Discussion of the Sources*, in A.T. Luttrell (ed.), *Medieval Malta. Studies on Malta before the Knights*, London 1975, 71-87.

Brugi 1887: B. Brugi, *L'ambitus e il paries communis nel diritto romano*, RISG IV (1887), 161-212 e 363-407.

Bruns 1839: H. T. Bruns (ed.); D. Augusti Neandri (ed.), *Bibliotheca ecclesiastica. Volumen Primum Canones Apostolorum et Conciliorum saeculorum IV. V. VI. VII.: Recognovit atque insignioris lectionum varietatis notationes subiunxit*, Berolini 1839.

Buckler 1923: W. H. Buckler, *Labour disputes in the province of Asia*, in W. H. Buckler, W. M. Calder (eds.), *Anatolian Studies presented to Sir W. M. Ramsay*, London 1923, 27-50.

Cabouret 1999: B. Cabouret, *Sous les portiques d'Antioche*, Syria LXXVI (1999), 127-150.

Caliri 2018, E. Caliri, *Inquilini sive servi nel V secolo d.C.*, in J. Cortadella, A. Gonzales, O. Olesti y Vila, D. Plácido (dir.), *Lo viejo y lo nuevo en las sociedades antiguas: homenaje a Alberto Prieto*, Besançon 2018, 487-506.

Callu 1997: J.-P. Callu, *Antioche la Grande : la cohérence des chiffres*, MEFRA CIX.1 (1997), 127-169.

Cameron 1976: Al. Cameron, *Circus Factions, Blues and Greens at Rome and Byzantium*, Oxford 1976.

Carandini 2010: A. Carandini, *Le case del potere nell'antica Roma*, Roma-Bari 2010.

Carandini 2012: A. Carandini (ed.), *Atlante di Roma antica: biografia e ritratti della città*, Milano 2012.

Carcopino 1967: J. Carcopino, *La vita quotidiana a Roma*, Roma-Bari 1967.

Carrié 1975: J.-M. Carrié, *Les distributions alimentaires dans les cités de l'empire romain tardif*, MEFRA LXXXVII.2 (1975), 995-1101.

Casarico 1983: L. Casarico, *Repertorio di nomi mestieri: I sostantivi in -πώλης e -πράτης*, StudPap XXII (1983), 23-37.

Castagnoli 1976: F. Castagnoli, *L'insula nei cataloghi regionari di Roma*, RFIC CIV (1976), 45-52.

Castelli 1915: G. Castelli, *Συνεστώς e συμπαρῶν*, Studi della Scuola Papirologica I (1915), 50-56.

Caseau 2007: Caseau, B., *Incense and Fragrances: from House to Church. A Study of the Introduction of Incense in the Early Byzantine Christian Churches*, in M. Grünbart, E. Kislinger, A. Muthesius, D. Stathakopoulos (eds.), *Material Culture and Well-Being in Byzantium (400-1453)*, Wien 2007, 75-91.

Cassia 2008: M. Cassia, *L'arcipelago maltese sotto il dominio romano*, in A. Bonanno, P. Militello (eds.), *Malta in the Hybleans, the Hybleans in Malta: Malta negli Iblei, gli Iblei a Malta*, Palermo 2008, 133-194.

Chantraine 1964: P. Chantraine, *Grec AIΘPION*, Rech. Pap. III (1964), 7-15.

Chastagnol 1953: A. Chastagnol, *Le ravitaillement de Rome en viande au V^e siècle*, RH CCX (1953), 13-22.

Chastagnol 1996: A. Chastagnol, *Les Régionnaires de Rome*, in C. Nicolet (éd.), *Les littératures techniques dans l'Antiquité romaine: statut, public et destination, tradition*, Genève 1996, 179-197.

Clemente 2022: G. Clemente, *La Notitia dignitatum e altri saggi di tarda antichità*, a c. di M. Maiuro, M. Lanciotti, Bari 2022.

Coarelli 1997: F. Coarelli, *La consistenza della città nel periodo imperiale: pomerium, vici, insulae*, in *La Rome impériale. Démographie et logistique. Actes de la table ronde de Rome, 25 mars 1994*, Roma 1997, 89-109.

Collart 1944: P. Collart, *Rejouissances, divertissements et artistes de province dans l' Egypte romaine*, RPh XVIII (1944), 134-152.

- Colini 1944: A. M. Colini, *Storia e topografia del Celio nell'antichità*, Città del Vaticano 1966.
- Comfort 1934a: H. Comfort, *Late Byzantine Land-Leases* ἘΦ' ὍΣΟΝ ΧΡÓΝΟΝ ΒΟΎΛΕΙ, *Aegyptus* XIV.1 (1934), 80-88.
- Comfort 1934b: H. Comfort, *Notes on "Requests" and ΧΕΙΡΟΓΡΑΦΑ among late Byzantine Land-Leases*, *Aegyptus*, XIV.2/3 (1934), 286-292.
- Corbo 2006: C. Corbo, *Paupertas: la legislazione tardoantica*, 4.-5. sec. d. C., Napoli 2006.
- Corbo 2019: C. Corbo, *Diritto e decoro urbano in Roma antica*, Napoli 2019.
- Cosentino 2018: S. Cosentino, *Domus, vici e demografia nella Notitia urbis Constantinopolitanae*, in I. Baldini, C. Sfameni (a c. di), *Abitare nel Mediterraneo tardoantico*, *Atti del II Convegno Internazionale del Centro Interuniversitario di Studi sull'Edilizia Abitativa Tardoantica nel Mediterraneo*, Bari 2018, 105-111.
- Cribiore 2001: R. Cribiore, *Gymnastics of the mind: greek education in hellenistic and roman Egypt*, Princeton; Oxford, 2001.
- Cribiore 2007: R. Cribiore, *The School of Libanius in Late Antique Antioch*, Princeton 2007.
- Cribiore 2016: R. Cribiore, *Between City and School: Selected Orations of Libanius*, Liverpool 2016.
- Criniti 1979: N. Criniti, *Sulle forze armate romane d'Egitto: osservazioni e nuove aggiunte prosopografiche*, *Aegyptus*, LIX.1/2, 190-261.
- Cuq 1917: E. Cuq, *Manuel des institutions juridiques des Romains*, Paris 1917.
- Daniel 2010: R. W. Daniel, *Architectural Orientation in the Papyri*, Paderborn 2010.
- Dagron 1984: G. Dagron, *Naissance d'une capitale. Constantinople et ses institutions de 330 à 451*, II^e éd., Paris 1984.
- Daris 2000: S. Daris, *I quartieri di Ossirinco: materiali e note*, *ZPE* CXXXII (2000), 211-221.
- Dark 2004: K. R. Dark, *Houses, streets and shops in Byzantine Constantinople from the fifth to the twelfth centuries*, *JMH* XXX.2 (2004), 83-107.
- Davis 1989: R. Davis, *The Book of the Pontiffs (Liber Pontificalis). The Ancient Biographies of First Ninety Roma Bishops to AD 715*, Liverpool 1989.

De Giorgi 2016: A. U. De Giorgi, *Ancient Antioch: From the Seleucid Era to the Islamic Conquest*, Cambridge 2016.

De Neeve 1984: P.W. De Neeve, *Fundus as Economic Unit*, RHD LII.1 (1984), 3-19.

de Rossi 1870: G. de Rossi, *Un'insigne epigrafe di donazione di fondi fatta alla chiesa di S. Susanna dal papa Sergio I*, *Bullettino di Archeologia Cristiana*, 1870, 89-112.

Delia 1988: D. Delia, *The population of Roman Alexandria*, TAPhA CXVIII (1988), 275-292.

Delmaire 1989: R. Delmaire, *Largesses sacrées et res privata. L'aerarium impérial et son administration du IV^e au VI^e siècle*, Rome 1989.

Delmaire 1995: R. Delmaire, *Les institutions du Bas-Empire romain, de Constantin à Justinien. I. Les institutions civiles palatines*, Paris 1995.

Dey 2014: H. W. Dey, *The Afterlife of the Roman City. Architecture and Ceremony in Late Antiquity and the Early Middle Ages*, Cambridge 2014.

Devoy 1948: L. Devoy, *La Renaissance des mots homériques*, LEC XVI (1948), 329-353.

Di Carpegna Falconieri 2012: T. Di Carpegna Falconieri, *La società Romana nei secoli IX-XII e i rapporti patrimoniali fra coniugi. Alla ricerca di un retaggio bizantino*, in J.-M. Martin, A. Peters-Custot, V. P. Rigent (éds.), *L'héritage Byzantin en Italie (VIII^e-XII^e siècle) II : Les cadres juridiques et sociaux et les institutions publiques*, Roma 2012.

Diethart, Worp 1986: J. M. Diethart, K. A. Worp, *Notarsunterschriften im byzantinischen Ägypten*, Wien 1986.

Dirksen 1871: H. E. Dirksen, *Das Polizei-Gesetz des Kaisers Zeno, über die bauliche Anlage der Privathäuser in Constantinopel*, in *Hinterlassene Schriften zur Kritik und Auslegung der Quellen römischer Rechtsgeschichte und Altertumskunde*, vol. II, Leipzig 1871, 225-254.

Dobbins 2000: J. J. Dobbins, *The Houses of Antioch*, in C. Kondoleon (dir.), *Antioch. The Lost Ancient City*, Princeton 2000, 51-61.

Downey 1958: G. Downey, *The size of the population of Antioch*, TAPhA LXXXIX (1958), 84-91.

Downey 1961: G. Downey, *A History of Antioch in Syria from Seleucos to the Arab Conquest*, Princeton 1961.

Downey 1962: G. Downey, *Antioch in the age of Theodosius the Great*, Norman 1962.

Drakoulis 2012: D. P. Drakoulis, *The Functional Organization of Early Byzantine Constantinople according to the Notitia Urbis Constantinopolitanae*, in P. Doukellis, Th. Korres, Sp. Sfetas, F. Toloudi (eds.), "Ανοιχτοσύνη" - "Openness". *Historical and Philosophical Studies in Honour of Prof. Emeritus Vasiliki Papoulia*, 2012, 153-184.

Drexhage 1991a: H.-J. Drexhage, *Preise, Mieten/Pachten, Kosten und Löhne im römischen Ägypten bis zum Regierungsantritt Diokletians*, St Katharinen 1991.

Drexhage 1991b: H. J. Drexhage, *Die Komposita mit -πώλης und -πράτης im hellenistischen Ägypten*, *MBAH X.2* (1991), 1-17.

Ducellier 1989: Alain Ducellier, *Bisanzio*, Torino, 1989.

Duchesne 1886: L. Duchesne, *Le liber pontificalis texte, introduction et commentaire*, vol. I, Paris 1886.

Duval 1984: N. Duval, *Les maisons d'Apamée et l'architecture «palatiale» de l'antiquité tardive*, in *Apamée de Syrie. Bilan des recherches archéologiques 1973-1979 - Aspects de l'architecture domestique d'Apamée*, *Actes du Colloque (Bruxelles 1980)*, Bruxelles 1984, 447-70.

Dyggve 1941: E. Dyggve, *Ravennatum palatium sacrum; La basilica ipetrale per cerimonia*, Copenaghen 1941.

Ellis 1991: S. Ellis, *Power and Décor: how the late antique aristocrat received guests*, in E. Gazda (ed.), *Roman art in the private sphere*, Ann Arbor 1991, 117-134.

Ellis 2000: S. P. Ellis, *Roman housing*, London 2000.

Ellis 2004: S. P. Ellis, *Early Byzantine Housing*, in K. Dark, (ed.), *Secular Buildings and Archaeology of Everyday Life in Byzantine Empire*, Oxford 2004, 37-52.

Elm 1996: Elm, Susanna, *Virgins of God: the making of asceticism in late antiquity*, Oxford 1996.

Emmett 1982: A. Emmett, *Female Ascetics in the Greek Papyri*, *JOB 32* (1982), 507-513.

Engelbach 1931: R. Engelbach, *Four Models of Houses from the Graeco-Roman Period*, *ASAE XXXI* (1931) 129-31.

Epp 2006: E. J. Epp, *The Jews and the Jewish Community in Oxyrhynchus: Socio-Religious Context for the New Testament Papyri*, in T. J. Kraus and T. Nicklas (eds.), *New Testament Manuscripts - Their Texts and Their World, Texts and Editions for New Testament Study*, vol. 2, Leiden 2006, 13-52.

- Étienne 1960: Étienne R., *Le quartier nord-est de Volubilis*, 2 voll. Paris 1960.
- Festugière 1959: A.-J. Festugière, *Antioche païenne et chrétienne: Libanius, Chrysostome et les moines de Syrie*, Paris 1959.
- Fiori 1999: R. Fiori, *La definizione della locatio conductio: giurisprudenza romana e tradizione romanistica*, Napoli 1999.
- Fikhman 1996: I. F. Fikhman, *On Onomastics of Greek and Roman Egypt*, in R. Katzoff, Y. Petroff, D. Schaps (eds.), *Classical Studies in Honor of David Sohlberg*, Ramat Gan 1996, 403-414.
- Francesio 2004: Maria Francesio: *L'idea di Città in Libanio*, Stuttgart 2004.
- Franciosi 1967: G. Franciosi, *Studi sulle servitù prediali*, Napoli 1967.
- Fraser 1951: P. M. Fraser, *A Syriac 'Notitia Urbis Alexandrinae'*, JEA XXXVII (1951), 103-108.
- Freu 2022: C. Freu, *Les salariés de l'Égypte romano-byzantine : essai d'histoire économique*, Paris 2022.
- Friedman 1962: M. Friedman, *Capitalism and Freedom*, Chicago, 1962.
- Frier 1977: B. W. Frier, *The Rental Market in Early Imperial Rome*, JRS LXVII (1977), 27-37.
- Frier 1978: B. W. Frier, *Cicero's Management of His Urban Properties*, CJ LXXIV (1978), 1-6.
- Frier 1980: B. W. Frier, *Landlords and Tenants in Imperial Rome*, Princeton 1980.
- Galetti 1991: P. Galetti, *La donna contadina: figure femminili nei contratti agrari italiani dell'alto medioevo*, in M. G. Muzzarelli, P. Galetti e B. Andreolli (a c. di), *Donne e lavoro nell'Italia medievale*, Torino, 1991, 41-54.
- Gasco 1976: J. Gasco, *L'institution des bucellaires*, BIFAO 76 (1976), 143-156.
- Gazda 1983: E. K. Gazda, *Karanis: An Egyptian Town in Roman Times, Discoveries of the University of Michigan Expedition to Egypt (1924-1935)*, Ann Arbor 1983.
- Geertman 2001-2002: H. Geertman, *Il fastigium Lateranense e l'arredo presbiteriale: una lunga storia*, MNIR LX-LXI (2001-2002), 29-43.
- Geertman 2004: H. Geertman, *Hic fecit basilicam: studi sul Liber pontificalis e gli edifici ecclesiastici di Roma da Silvestro a Silverio*, Leuven 2004.
- Giardina 1983: A. Giardina, *Il pane nel circo. Su una scena dell'atrio termale di Filosofiana*, Opus II (1983), 573-580.

Gonis 2000: N. Gonis, P.Oxy. XVI 1964: A Lease of a Room from Byzantine Oxyrhynchus, ZPE CXXXII (2000), 189-192.

Gonis 2002: N. Gonis, P.Oslo II 35: Oxyrhynchite Nobles and Dubious Supplements, ZPE CXLI(2002), 159-161.

Gonis 2007: N. Gonis, *Recent news from Flavius Magistor & Sons*, JJP XXXVII (2007), 125-133.

Gonis 2016: N. Gonis, *Payments to bucellarii in Seventh-Century Oxyrhynchus*, in J.-L. Fournet, A. Papaconstantinou (éds.) *Mélanges Jean Gascou. Textes et études papyrologiques* (P.Gascou), Paris 2016, 175-192.

Gorteman, Van Oven 1958: C. Gorteman, J. C. Van Oven, *Le Papyrus De Strasbourg 248 Et La Locatio Conductio Rei Suae*, RHD XXVI.3 (1958), 316-327.

Gregoire 1922: H. Gregoire, *Recueil des inscriptions grecques-chretiennes d'Asie Mineure*, Paris 1922.

van Groningen 1924: B. A. van Groningen, *Le Gymnasiarque des Mètropoles de l'Égypte Romaine*, Groningen 1924.

Guarino 1963: A. Guarino, *Diritto privato romano: lezioni istituzionali di diritto romano*, Napoli 1963.

Guidi 1940: M. Guidi, *Descrizione di Roma nella storia attribuita a Zaccaria Retore*, in R. Valentini, G. Zucchetti (edd.), *Codice topografico della città di Roma*, vol. 1, Roma 1940, 320-334.

Guidobaldi 1986: F. Guidobaldi, *L'edilizia abitativa unifamiliare nella Roma tardoantica*, in A. Giardina (a c. di), *Società romana e impero tardoantico*, II. Roma: politica, economia, paesaggio urbano, Roma-Bari 1986, 165-237 e nn. 446-60.

Guidobaldi 1993: F. Guidobaldi, *Roma. Il tessuto abitativo, le domus e i titoli*, in A. Carandini, L. Cracco Ruggini, A. Giardina (a c. di), *Storia di Roma III/2, I Luoghi e le culture*, Roma 1993, 69-83.

Guidobaldi 1999: F. Guidobaldi, *Le domus tardoantiche di Roma come sensori delle trasformazioni culturali e sociali*, in W. V. Harris (ed.), *The Transformation of Urbs Roma in late antiquity*, Portsmouth, 53-68.

Guidobaldi, Guglia Guidobaldi 1983: F. Guidobaldi e A. Guglia Guidobaldi, *Pavimenti marmorei di Roma dal/V al IX secolo*, Città del Vaticano 1983, 213-17.

Guidobaldi, Morselli, Tortorici 1989: F. Guidobaldi, C. Morselli e E. Tortorici, *S. Lorenzo in Lucina, vecchie problematiche e nuovi scavi*, RAC LXV (1989), 193-97.

Guilhembet 1996: J. P. Guilhembet, *La densité des domus et des insulae dans les XIV régions de Rome selon les Régionnaires: représentations cartographiques*, MEFRA CVIII.1 (1996), 7-26.

Giardina 1982: A. Giardina, *Lavoro e storia sociale: antagonismi e alleanze dall'ellenismo al tardoantico*, Opus I (1982), 115-146.

Giardina 1988: A. Giardina, *Carità eversiva: le donazioni di Melania la Giovane e gli equilibri della società tardoromana*, StudStor I (1988), 127-42.

Greatrex 1997: G. Greatrex, *The Nika Riot: A Reappraisal*, JHS CXVII (1997), 60-86.

Greatrex 2011: G. Greatrex, *The Chronicle of Pseudo-Zachariah Rhetor: Church and War in Late Antiquity*, Liverpool 2011.

Grillone 2019: A. Grillone, *La gestione immobiliare urbana tra la tarda Repubblica e l'età dei Severi. Profili giuridici*, Pisa 2019

Gros 2000: Gros P., *Carthage romaine. Résurrection d'une capitale*, in Cl. Nicolet, R. Ilbert, J.-C. Depaule (éds.), *Mégapoles méditerranéennes. Géographie urbaine rétrospective*, Rome 2000, 534-544.

Guidi 1940: M. Guidi, *Descrizione di Roma nella storia attribuita a Zaccaria Retore*, in R. Valentini/G. Zucchetti (edd.), *Codice topografico della città di Roma*, vol. 1, Roma 1940, 320-334.

Gunn 2001: S. Gunn, *The Spatial Turn: Changing Histories of Space and Place in Identities*, in S. Gunn, R. J. Morris (eds.) *Space: Contested Terrains in the Western Cities since 1850*, Burlington 2001, 1-14.

Hahn 1973: W. Hahn, *Moneta Imperii Byzantini. Rekonstruktion des Prägeaufbaues auf synoptisch-tabellarischer Grundlage, I: Von Anastasius I. bis Justinian I. (491-565)*, Wien 1973.

Hahn 1975: W. Hahn, *Moneta Imperii Byzantini. Rekonstruktion des Prägeaufbaues auf synoptisch-tabellarischer Grundlage II: Von Justinus II. bis Phocas (565-610)*, Wien 1975.

Hahn 1981: W. Hahn, *Moneta Imperii Byzantini. Rekonstruktion des Prägeaufbaues auf synoptisch-tabellarischer Grundlage III: Von Heraclius bis Leo III./Alleinregierung (610-720)*, Wien 1981.

Harris 2017: J. Harris, *Constantinople: Capital of Byzantium*, 2nd ed., London 2017.

Hässler 1960: M. Hässler, *Die Bedeutung der Kyria-Klausel in den Papyrusurkunden*, Berlin 1960.

Haug 2014: B. Haug, *Dependent labor: the case of the enapographoi geôrgoi*, in G. Keenan, J. G. Manning, U. Yiftach-Firanko (eds.), *Law and legal practice in Egypt from Alexander to the Arab conquest: a selection of papyrological sources in translation, with introductions and commentary*, Cambridge 2014, 430-441.

Hendy 1985: M. F. Hendy, *Studies in the Byzantine Monetary Economy c. 300-1450*, Cambridge, 1985.

Hermansen 1978: G. Hermansen, *The Population of Imperial Rome: The Regionaries*, *Historia* XXVII.1 (1978), 129-168.

Herrmann 1958: J. Herrmann, *Studien zur Bodenpacht im Recht der graeco-ägyptischen Papyri*, München 1958.

Hickey 2012: T. M. Hickey, *Wine, Wealth, and the State in Late Antique Egypt: The House of Apion at Oxyrhynchus*, Ann Arbor, 2012.

Hobson 1985: D. W. Hobson, *House and Household in Roman Egypt*, *YClS* XXVIII (1985), 211-229.

van Hoesen, Johnson 1928: H. B. van Hoesen, A. C. Johnson, *Five Leases in the Princeton Collection*, *JEA* XIV.1/2 (1928), 118-125.

Holum 1989: K.G. Holum, *Theodosian Empresses: Women and Imperial Dominion in Late Antiquity*, Berkley 1982.

Homo 1976: L. Homo, *Roma imperiale e l'urbanesimo nell'antichità*, Milano 1976.

Hopkins 1984: K. Hopkins, *Conquistatori e schiavi: sociologia dell'impero romano*, Torino 1984.

Hope, Bowen 2022: C. A. Hope, G. E. Bowen (eds.), *Kellis: a Roman-period village in Egypt's Dakhleh Oasis*, Cambridge 2022.

Hübner 2016: S. Hübner, *Egypt as Part of the Mediterranean? Domestic Space and Household Structures in Roman Egypt*, in G. Nathan, S. R. Huebner (eds.), *Mediterranean Families in Antiquity: Households, Extended Families, and domestic space*, Chichester 2016, 154-173.

Husson 1975: G. Husson, *Autour des maisons d'Égypte : Papyrologica*, *CE* L.99-100 (1975), 207-2014.

Husson 1979: G. Husson, *L'habitat monastique en Egypte à la lumière des papyrus grecs, des textes chrétiens et de l'archéologie*, in *Hommages à la mémoire de S. Sauneron*, vol. II, Le Caire 1979, 34-207.

Husson 1983: G. Husson, *OIKIA : le vocabulaire de la maison privée en Égypte d'après les papyrus grecs*, Paris 1983.

Husson 1985: G. Husson, *P.Oxy.47.3355: [μονόχωρον αἶθρα, ἀρτοψύγιον]*, *ZPE* LXI (1985), 69-70.

Ippoliti 2015: M. Ippoliti, *Le due insulae presso la scalinata di S. Maria in Aracoeli: analisi archeologica e ricostruzione architettonica*, *Scienze dell'antichità* XXI.1 (2015), 181-199.

Jacoby 1961: D. Jacoby, *La population de Constantinople à l'époque byzantine: un problème de démographie urbaine*, *Byzantion* XXXI (1961), 81-109 (rist. in D. Jacoby, *Société et démographie a Byzance et en Romanie latine*, London 1975, I).

Janin 1964: R. Janin, *Constantinople byzantine. Développement urbain et répertoire topographique*, 2^e éd. , Paris 1964.

Janin 1969: R. Janin, *La Géographie Ecclésiastique de l'Empire Byzantin I : Le Siege de Constantinople et le Patriarcat Œcuménique, t. III: Les Eglises et les Monastères*, Paris 1969.

Jannaccone 1950: S. Jannaccone, *Recherches sur les éléments grecs du vocabulaire latin de l'Empire, t. I*, Paris 1950.

Janvier 1969: Y. Janvier, *La législation du Bas-Empire romain sur les édifices publics*, Aix-en-Provence 1969.

Johnson, West 1949: A. C. Johnson, L. C. West, *Byzantine Egypt: economic studies*, Princeton 1949.

Jones 1949: A. H. M. Jones, *The Roman Civil Service (Clerical and Sub-Clerical Grades)*, *JRS* XXXIX (1949), 38-55.

Jones 1964a: A. H. M. Jones, *The later Roman empire 284-602: A social economic and administrative survey*, vol. 1, Oxford 1964.

Jones 1964b: A. H. M. Jones, *The later Roman empire 284-602: A social economic and administrative survey*, vol. 2, Oxford 1964.

Jones 1964c: A. H. M. Jones, *The later Roman empire 284-602: A social economic and administrative survey*, vol. 3, Oxford 1964.

Jördens 2001: A. Jördens, *Papyri und private Archive. Ein Diskussionsbeitrag zur papyrologischen Terminologie*, in *Symposion 1997. Vorträge zur griechischen und hellenistischen Rechtsgeschichte (Altafiumara, 8-14 Sept. 1997)*, Köln-Weimar-Wien 2001, 253-267.

Jouguet 1901: P. Jouguet, *Rapport sur les fouilles de Medinet-Ma'di et Medinet-Ghoran*, BCH XXV (1901), 380-411.

Kaldellis 2022: A. Kaldellis, *The People of Constantinople*, in S. Bassett (ed.), *The Cambridge Companion to Constantinople*, Cambridge 2022, 50-64.

Kaser 1971: M. Kaser, *Das römische Privatrecht. 1, Das Altromische, das vorklassische und klassische Recht*, München 1971.

Kasher 1985: A. Kasher, *The Jews in Hellenistic and Roman Egypt*, Tübingen 1985.

Keenan 1974: J. G. Keenan, *The Names Flavius and Aurelius as Status Designations in Later Roman Egypt*, ZPE XIII (1974), 283-304.

Keenan 1979: J. G. Keenan, *From the Archive of Flavius Eulogius and His Descendants*, ZPE XXXIV (1979), 133-138.

Keenan, Manning, Yiftach-Firanko 2014: G. Keenan, J. G. Manning, U. Yiftach-Firanko (eds.), *Law and legal practice in Egypt from Alexander to the Arab conquest: a selection of papyrological sources in translation, with introductions and commentary*, Cambridge 2014.

Kelly 2023: P. V. Kelly, *The Financial Markets of Roman Egypt: Risk and Return*, Liverpool 2023.

Klein 2007: N. Klein, *Shock economy*, Milano 2007.

Kleijwegt 1991: M. Kleijwegt, *Ancient Youth. The ambiguity of youth and the absence of adolescence in Greco-Roman society*, Leiden 1991.

Kovarik 2010: S. Kovarik, *Die byzantinische Tabellionenurkunde in Ägypten*, in C. Gastgeber (Hg.), *Quellen zur byzantinischen Rechtspraxis. Aspekte der Textüberlieferung, Paläographie und Diplomatik, Akten des internationalen Symposiums, Wien, 5. - 7.11. 2007*, Wien 2010.

Kovarik 2013: S. Kovarik, *Der Brief in der Urkunde. Zur Briefform in spätantiken Verträgen*, in U. Yiftach-Firanko (ed.), *Law, State, Society and the Epistolary Format in the Ancient World. Proceedings of a Colloquium held at the American Academy in Rome, 28.-30.9.2008*, Wiesbaden 2012, 201-217.

Kovarik 2023: S. Kovarik, *The Evolution of the Notarial Signature in Late Antique Egypt. A Diachronic Comparison of the Middle Egyptian Evidence (Province of Arcadia: Arsinoite, Heracleopolite, Oxyrhynchite)*, in A. Ghignoli, M. Boccuzzi, A. Monte, N. Sietis (cur.), *Segni, sogni, materie e scrittura dall'Egitto tardoantico all'Europa carolingia*, Roma 2023, 71-118.

Kriesis 1960: A. Kriesis, *Über den Wohnhaustyp des frühen Konstantinopel*, ByzZ LIII (1960), 322-327.

Krüger 1990: J. Krüger, *Oxyrhynchos in der Kaiserzeit: Studien zur Topographie und Literaturrezeption*, Frankfurt am Main 1990.

Kuban 1996: D. Kuban, *Istanbul: an urban history, Byzantion, Constantinopolis, Istanbul*, Istanbul 1996.

Langa 1990: P. Langa (cur.), *Obras de San Agustín v. XXXIII Escritos antidonatistas, t. II*, Madrid 1990.

Lallemant 1964: J. Lallemant, *L'administration civile de l'Égypte de l'avènement de Dioclétien à la création du diocèse (284 - 382) : contribution à l'étude des rapports entre l'Égypte et l'Empire à la fin du III^e et au IV^e siècle*, Bruxelles 1964.

Laniado 2002: A. Laniado, *Recherches sur les notables municipaux dans l'empire protobyzantin*, Paris 2002.

Lassus 1966: J. Lassus, *Une opération immobilière à Timgad*, in R. Chevalier (éd.), *Mélanges d'archéologie et d'histoire offerts à André Piganiol*, vol. 3, Paris 1966, 1120-1129.

Lassus 1972: J. Lassus, *Antioch-on-the-Orontes, V: Les portiques d'Antioche*, Princeton 1972.

Lavan 2020: L. Lavan, *Public Space in the Late Antique City*, Leiden 2020.

Lavedan 1966: P. Lavedan, J. Huguency, *Histoire de l'urbanisme: antiquité*, Paris 1966.

Levi 1971a: D. Levi, *Antioch Mosaic Pavements*, vol. I Roma 1971.

Levi 1971b: D. Levi, *Antioch Mosaic Pavements*, vol. II, Roma 1971.

Liebeschuetz 1972: J. H. W. G. Liebeschuetz, *Antioch: City and Imperial Administration in the Later Roman Empire*, Oxford 1972.

Liebeschuetz 1973: J. H. W. Liebeschuetz, *The origin of the office of the pagarch*, ByzZ LXVI.1 (1973), 38-46.

Lo Cascio 1990: E. Lo Cascio, *Le professiones della Tabula Heracleensis e le procedure del census in età cesariana*, *Athenaeum* LXXVIII (1990), 287-317.

Lo Cascio 1997: E. Lo Cascio, *Le procedure di recensio dalla tarda repubblica al tardo antico e il calcolo della popolazione di Roma*, in *La Rome impériale. Démographie et logistique. Actes de la table ronde de Rome, 25 mars 1994*, Rome 1997, 3-76.

Lo Cascio 1998: E. Lo Cascio, *Registri dei beneficiari e modalità delle distribuzioni nella Roma tardoantica*, in *La mémoire perdue. Recherches sur l'administration romaine. Actes des tables rondes de Rome (mai 1994 - mai 1995)*, Rome 1998, 365-385.

Lo Cascio 1999: E. Lo Cascio, *La Popolazione Dell'Egitto Romano*, *StudStor* XL.2 (1999), 425-447.

Lo Cascio 2000: Elio Lo Cascio, *Il princeps e il suo impero: studi di storia amministrativa e finanziaria romana*, Bari 2000.

Lo Cascio 2000: E. Lo Cascio (ed.), *Roma imperiale: una metropoli antica*, Roma 2000.

Leone 2007: A. Leone, *Changing townscapes in North Africa from Late Antiquity to the Arab conquest*, Bari 2007.

Licandro 2004: O. Licandro, *Domicilium habere: persona e territorio nella disciplina del domicilio romano*, Torino 2004.

Luckhardt 1914: E. Luckhardt, *Das Privathaus im ptolemäischen und römischen Ägypten*, Gießen 1914.

MacMullen 1963: R. MacMullen, *Soldier and Civilian in the Later Roman Empire*, Cambridge 1963.

MacMullen 1974: R. MacMullen, *Roman Social Relations: 50 b.C. to a.D. 284*, Londra 1974.

Magdalino 2000: P. Magdalino 2000, *The maritime neighborhoods of Constantinople: commercial and residential functions, sixth to twelfth century*, *DOP* LIV (2000), 209-226.

Maehler 1983: H. Maehler, *Häuser und ihre Bewohner im Fayûm in der Kaiserzeit*, in G. Grimm, H. Heinen, E. Winter (eds.), *Das Römisch-Byzantinische Ägypten*, Mainz am Rhein, 119-137.

Magalhães 2012: J. C. Magalhães De Oliveira, *Potestas populi: Participation populaire et action collective dans les villes de l'Afrique romaine tardive (vers 300-430 apr. J.-C.)*, Turnhout 2012.

Magdalino 2000: P. Magdalino, *The maritime neighborhoods of Constantinople: commercial and residential functions, sixth to twelfth centuries*, DOP LIV (2000), 209-26.

Malave Osuna 2000: B. Malave Osuna, *Legislación urbanística en la Roma imperial. A propósito de una Constitución de Zenón*, Malaga 2000.

Maiuro 2007: M. Maiuro, *Archivi, amministrazione del Patrimonio e proprietà imperiali nel Liber Pontificalis: la redazione del libellus copiato nella vita Sylvestri*, in D. Pupillo (ed.), *Le proprietà imperiali in Italia*, Firenze 2007.

Manca Masciadri, Montevecchi 1984: M. Manca Masciadri, O. Montevecchi, *I Contratti Di Baliatico*, Milano 1984.

Maragno 2020: G. Maragno, *Punire e sorvegliare: sanzioni in oro imperatori burocrazia*, Napoli 2020.

Marazzi 1998: F. Marazzi, *I "Patrimonia Sanctae Romanae Ecclesiae" nel Lazio: secoli IV-X: struttura amministrativa e prassi gestionale*, Roma 1998.

Marini 1805: G. Marini, *I papiri diplomatici raccolti ed illustrati*, Roma 1805.

Martin 2007: A. Martin, Τῷ δεῖνι παρὰ τοῦ δεῖνός. *Réflexions à propos d'un type documentaire*, in *Proceedings of the XXIV International Congress of Papyrology, Helsinki, 1-7 August, 2004*, vol. II, Helsinki 2007, 661-675.

Martin 1994: A. Martin, *Archives privées et cachettes documentaires*, in *Proceedings of the 20th International Congress of Papyrologists, Copenhagen 23-29 August 1992*, Copenhagen 1994, 569-577.

Martin, van Berchem, 1942: V. Martin, D. van Berchem, *Le panis aedium d'Alexandrie*, RPh XVI (1942), 5-21.

Martz 2011: A.-S. Martz, *Maisons d'Antioche à l'époque romaine : architecture et mobilier archéologique*, Nancy 2011.

Maspéro 1912: J. Maspéro, *Organisation militaire de l'Égypte byzantine*, Paris 1912.

Matthews 2012: J. Matthews, *The Notitia urbis Constantinopolitanae*, in L. Grig, G. Kelly (eds.), *Two Romes: Rome and Constantinople in Late Antiquity*, Oxford 2012, 81-115.

Mazza 2011: R. Mazza, *L'archivio degli Apioni: terra, lavoro e proprietà senatoria nell'Egitto tardoantico*, Bari 2001.

Mazzarino 2002: S. Mazzarino, *Aspetti sociali del IV secolo. Ricerche di storia tardo-romana*, II ed., Milano 2002.

Meier 2003: M. Meier, *Die Inszenierung einer Katastrophe: Justinian und der Nika Aufstand*, ZPE CXLII (2003), 273-300.

van Minnen 1992: P. van Minnen, *Gesuch um Bestellung eines Kyrios* ("P. Flor." III 318 + "P. Lond." III 1164a), ZPE XCIII (1992), 191-204.

Mitteis, Wilcken 1963: L. Mitteis, U. Wilcken, *Grundzüge und Chrestomathie der Papyrskunde II: Juristischer Teil, I Hälfte: Grundzüge*, Hildesheim 1963.

Modrzejewski 1953-1954: J. Modrzejewski, *Additional provisions in private legal acts in Greco-Roman Egypt*, JJP VII-VIII (1953-1954), 211-229.

Monceaux 1912: P. Monceaux, *Histoire littéraire de l'Afrique chrétienne, depuis les origines jusqu'à l'invasion arabe*, t. IV *Le Donatisme*, Paris 1912.

Monks 1953: G. R. Monks, *The Church of Alexandria and the City's Economic Life in the Sixth Century*, Speculum, XXVIII.2 (1953), 349-362.

Montevecchi 1941: O. Montevecchi, *Affitto di una casa*, in O. Montevecchi, E. Bonifacio, A. Cella, *Dai papiri inediti della Raccolta Milanese*, Aegyptus XXI.3/4 (1941), 287-294.

Montevecchi 1998: O. Montevecchi, *La Papirologia*, Milano 1998.

Morelli 2019: F. Morelli, *Prezzi dei materiali e prodotti artigianali nei documenti tardoantichi e del primo periodo arabo (IV ex.-VIII d.C.)*, Berlin, Boston 2019.

Morello, Morrison 2007: R. Morello, A. D. Morrison, *Ancient Letters: Classical and Late Antique Epistolography*, Oxford 2007.

Müller 1985: H. Müller, *Untersuchungen zur ΜΙΣΘΩΣΙΣ von Gebäuden im Recht der gräko-ägyptischen Papyri*, Köln 1985.

Necipoglu 2001: N. Necipoglu (ed.), *Byzantine Constantinople: Monuments, Topography and Everyday Life*, Leiden-Boston-Köln, 2001.

Nordh 1949: A. Nordh, *Libellus de regionibus urbis Romae*, Lundae 1949.

Norman 1977: A. F. Norman (ed.), *Libanius; Selected works*, vol. II, *Selected orations*, London 1977.

Norman 1992: A. F. Norman, *Libanius: Autobiography and selected letters*, Cambridge 1992.

- Ostrogorsky 1963: G. Ostrogorsky, *Geschichte des byzantinischen Staates*, München 1963.
- Packer 1968-69: J. E. Packer, *La casa di via Giulio Romano con rilievi di I. Gismondi*, BCAR LXXXI (1968-1969), 127-148.
- Papaconstantinou 2000: A. Papaconstantinou, *Les sanctuaires de la Vierge dans l'Égypte byzantine et omeyyade. L'apport des textes documentaires*, JJP XXX (2000), 81-94.
- Patlagean 1977: E. Patlagean, *Pauvreté économique et pauvreté sociale à Byzance, IV^e- VII^e siècles*, Paris 1977.
- Pellizzari 2011a: A. Pellizzari, 'Salvare le città': *lessico e ideologia nell'opera di Libanio*, Koinonia XXXV (2011), 45-61.
- Pellizzari 2011b: A. Pellizzari, *Tra retorica, letteratura ed epigrafia: esempi di laudes urbium tardoantiche*, Historiká I (2011), 123-144.
- Pernot 1993: L. Pernot, *La rhétorique de l'éloge dans le monde gréco-romain*, Paris 1993.
- Petit 1955: P. Petit, *Libanius et la vie municipale à Antioche au IV^e siècle après Jésus-Christ*, Paris 1955.
- Pietri 1976: Ch. Pietri, *Roma Christiana - recherches sur l'Eglise de Rome son organisation sa politique son idéologie de Miltiade à Sixte III (311-440)*, Rome 1976.
- Pietri 1978: Ch. Pietri, *Évergétisme et richesses ecclésiastiques dans l'Italie du IV^e à la fin du V^e s. : l'exemple romain*, Ktema III (1978), 317-337.
- Pringsheim 1961: F. Pringsheim, *Stipulationsklausel*, in F. Pringsheim, *Gesammelte Abhandlungen. Zweiter Band*, Heidelberg 1961, 194-256.
- Procchi 2020: F. Procchi, *Profili giuridici delle Insulae a Roma antica. I. Contesto urbano, esigenze abitative ed investimenti immobiliari tra tarda repubblica ed alto impero*, Torino 2020.
- Putelli 2021: L. Putelli, *Ein neuer Papyrus des Flavius Johannes, comes consistorianus*, Tyche XXXVI (2021), 139-147.
- Rabinowitz 2001: A. Rabinowitz, *Lease of Part of a House and Workshop*, BASP XXXVIII.1/4 (2001) 57-58.
- Rathbone 1996: D. W. Rathbone, *Monetisation, not Price-Inflation, in Third-Century A.D. Egypt?*, in C. E. King, D. G. Wigg (eds.), *Coin Finds and Coin Use in the Roman World*, Berlin 1996, 321-339.

Rathbone 1997: D. W. Rathbone, *Prices and Price Formation in Roman Egypt*, in J. Andreau, P. Briant, R. Descat (éds.), *Prix et formation des prix dans les Économies antiques*, St-Bertrand-de-Comminges 1997, 183-244.

Rea 1993, J. Rea, *A Student's Letter to His Father: P. Oxy. XVIII 2190 Revised*, ZPE XCIX (1993), 75-88.

Rebuffat 1965-1966: R. Rebuffat, *Le Développement urbain de Volubilis au second siècle de notre ère*, BCTH n.s. I-II (1965-1966), 231-240.

Reiske 1793: J. J. Reiske, *Libanii sophistae Orationes et declamationes ad fidem codicum mspt. recensuit et perpetua adnotatione illustravit Io. Iacobus Reiske*, vol. II, Altenburgi 1793.

Roueché 1984: C. Roueche, *Acclamations in the later Roman Empire: new evidence from Aphrodisias*, JRS LXXIV (1984), 181-199.

Roueché 1993: C. Roueché, *Performers and partisans at Aphrodisias in the Roman and late Roman periods*, London 1993.

Rouillard 1928: G. Rouillard, *L'administration civile de l'Égypte Byzantin*, Paris 1928.

Rowlandson, Bagnall 1998: J. Rowlandson, R. S. Bagnall, *Women and Society in Greek and Roman Egypt: a Sourcebook*, Cambridge 1998.

Rowlandson, Takahashi 2014: J. Rowlandson, R. Takahashi, *Greek leases in the Ptolemaic and Roman periods*, in G. Keenan, J. G. Manning, U. Yiftach-Firanko (eds.), *Law and legal practice in Egypt from Alexander to the Arab conquest: a selection of papyrological sources in translation, with introductions and commentary*, Cambridge 2014, 373-389.

Rubinstein 2010: L. Rubinstein, *Praxis: the enforcement of penalties in the late classical and early Hellenistic period*, in *Symposion 2009. Vorträge zur griechischen und hellenistischen Rechtsgeschichte (Seggau, 25.-30. August 2009)*, Wien 2010, 193-213.

Rupprecht 1982: H.-A. Rupprecht, *Βεβαίωσις und Nichtangriffsklausel. Zur Funktion zweier Urkundenklauseln in den griechischen papyri bis Diokletian*, in *Symposion 1977. Vorträge zur griechischen und hellenistischen Rechtsgeschichte (Chantilly, 1.-4. Juni 1977)*, Cologne-Wien 1982, 235-245.

Saliou 1994: C. Saliou, *Les lois des bâtiments. Voisinage et habitat urbain dans l'Empire romain. Recherches sur les rapports entre le droit et la construction privée du siècle d'Auguste au siècle de Justinien*, Beyrouth 1994.

Saliou 1996: C. Saliou, *Le traité d'urbanisme de Julien d'Ascalon: Droit et architecture en Palestine au VI^e siècle*, Paris 1996.

Saliou 2005: C. Saliou, *Identité culturelle et paysage urbain : remarques sur les processus de transformation des rues à portiques dans l'Antiquité tardive*, Syria LXXXI (2005), 207-224.

Saliou 2012: C. Saliou (éd.), *Les sources de l'histoire du paysage urbain d'Antioche sur l'Oronte. Actes des journées d'études des 20 et 21 Septembre 2010*, Paris 2012.

Sánchez-Moreno Ellart 2019: C. Sánchez-Moreno Ellart, *The ius liberorum of non-Roman citizens in Egypt. Some notes on an old Taubenschlag's hypothesis*. APF LXV.2 (2019), 364-398.

Sarris 2002: P. Sarris, *The Justinianic plague: origins and effects*, Continuity and Change XVII.2 (2002), 169-182.

Saxer 1989: V. Saxer, *L'utilisation par la liturgie de l'espace urbain et suburbain: l'exemple de Rome dans l'antiquité et le haut moyen âge*, in *Actes du XI^e Congrès International d'Archéologie Chrétienne*, Lyon 1986, Città del Vaticano 1989, 917-1013.

Schaff, Wace 1900: P. Schaff, H. Wace (eds.), *From Nicene and Post-Nicene Fathers, Second Series*, vol. 14, 1900.

Scheidel 2010: W. Scheidel, *Real wages in early economies: evidence for living standards from 1800 BCE to 1300 CE*, JESHO LIII.3, 2010, 425-462.

Schmelz 2002: G. Schmelz, *Kirchliche Amtsträger im spätantiken Ägypten*, München/Leipzig 2002.

Scofone 1984/1985: C. Scofone, *Abusi edilizi nella Costantinopoli di Giustiniano: a proposito di Nov. 63*, AFGG XX (1984/1985), 150-168.

Seidl 1973: E. Seidl, *Rechtsgeschichte Agyptens als romischer Provinz: die Behauptung des ägyptischen Rechts neben dem Römischen*, Sankt Augustin 1973.

Shaw 1987: B. D. Shaw, *The Family in Late Antiquity: The Experience of Augustine*, P&P CXV (1987), 3-51.

Shaw 2011: B. D. Shaw, *Sacred violence: african christians and sectarian hatred in the age of Augustine*, Cambridge, 2011.

Sheridan 1996: J. A. Sheridan, *Women without Guardians: An Updated List*, BASP XXXIII.1 (1996), 117-131.

Sijpesteijn 1965: P. J. Sijpesteijn, *Die ΧΩΡΙΣ ΚΥΠΙΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΖΟΥΣΑΙ ΔΙΚΑΙΩ ΤΕΚΝΩΝ in den Papyri*, Aegyptus XLV.3/4 (1965), 171-189.

Sijpesteijn 1967: P. J. Sijpesteijn, *Liste des gymnasiarques des metropoles de l'Egypte romaine*, Amsterdam 1967.

Sijpesteijn 1986: P. J. Sijpesteijn, *Nouvelle liste des gymnasiarques des métropoles de l'Égypte romaine*, Zutphen 1986.

Sijpesteijn 1993: P. J. Sijpesteijn, *Miete eines Hofes und einer Scheune mit Zubehör*, CE LXVIII.135-136 (1993) 160-167.

Sijpesteijn, Worp 1976: P. J. Sijpesteijn, Worp, K. A. Worp, *Einige Papyri aus den Giessener Papyrussammlungen: IV*, Aegyptus LVI.1/4 (1976), 19-46.

Sokoloff 2009: M. Sokoloff, *A Syriac Lexicon*, Winona Lake - Piscataway 2009.

Stählin, Mayer, Heidner 1934: F. Stählin, E. Mayer, A. Heidner, *Pagasai und Demetrias*, Berlin, Leipzig, 1934.

Stenger 2022: J. R. Stenger, *Education in Late Antiquity: Challenges, Dynamism, and Reinterpretation, 300-550 CE*, Oxford 2022.

Stillwell 1961: R. Stillwell, *Houses of Antioch*, DOP XV (1961), 45-57.

Strube 1973: Ch. Strube, *Der Begriff "domus" in der Notitia urbis Constantinopolitanae*, in H. G. Beck (hersg.), *Studien zur fruhgeschichte Konstantinopels*, Munich 1973, 121-134.

Talbot Rice 1967: T. Talbot Rice, *Everyday life in Byzantium*, New York 1967.

Talbot Rice 1969: T. Talbot Rice, *Byzantium*, London 1969.

Taubenschlag 1955: R. Taubenschlag, *The Law of Greco-Roman Egypt in the Light of the Papyri 332 B. C. - 640 A. D.*, Warszawa 1955.

Teigen 2021: H. F. Teigen, *The Pamour Family: Familial and Economic Networks*, in H. F. Teigen, *The Manichaean Church in Kellis: Social Networks and Religious Identity in Late Antique Egypt*, Leiden, Boston 2021, 53-80.

Tengström 1974: E. Tengström, *Bread for the people: studies of the corn-supply of Rome during the late empire*, Stockholm 1974.

Thébert 1973: Y. Thébert, *La romanisation d'une cité indigène d'Afrique : Bulla Regia*, MEFRA LXXXV.1 (1973), 247-312.

Thébert 1983: Y. Thebert, *L'évolution urbaine dans les Provinces orientales de l'Afrique Romaine tardive*, OPUS II (1983), 99-131.

Thébert 1987: Y. Thébert, *Private Life and Domestic Architecture in Roman Africa*, in P. Veyne (ed.), *A history of private life I From pagan Rome to Byzantium* = trad. di P. Veyne (éd.) *Histoire de la vie Privée*, vol. I, *De l'Empire romain à l'an mil*, Paris 1985.

Thouvenot 1949: R. Thouvenot, *Volubilis*, Paris 1949.

Tortorici 1987: E. Tortorici, *Alcune osservazioni sulla tav. 8 della Forma Urbis Romae del Lanciani*, QITA X (1987), 7-15.

Uggeri 2009: Uggeri G. A. A., *Antiochia sull'Oronte. Profilo storico e urbanistico*, in L. Padovese (ed.), *Paolo di Tarso. Archeologia, storia, ricezione*, vol. I, Cantalupa 2009, 127-166.

Valentini 1940: R. Valentini, *Il catalogo delle quattordici regioni di Roma*, in R. Valentini, G. Zucchetti (edd.), *Codice topografico della città di Roma*, vol. 1, Roma 1940, 63-192.

Vandorpe 2009: K. Vandorpe, *Archives and Dossiers*, in R.S. Bagnall (ed.), *The Oxford Handbook of Papyrology*, Oxford 2009, 216-255.

Vandorpe 2013: K. Vandorpe, *Greek and demotic loan agreements in epistolary style. Formalisation and registration in the later Ptolemaic period*, in U. Yiftach-Firanko (ed.), *The Letter: Law, State, Society and the Epistolary Format in the Ancient World. Proceedings of a Colloquium Held at the American Academy in Rome 28-30.9.2008*, Wiesbaden 2013, 171-185.

Vera 1986: D. Vera, *Simmaco e le sue proprietà: struttura e funzionamento di un patrimonio aristocratico del quarto secolo d. C.*, in F. Paschoud, *Colloque Genevois sur Symmaque à l'occasion du mille six centième anniversaire*, Paris 1986, 231-276.

Vera 1992: D. Vera, *Conductores domus nostrae, conductores privatorum. Concentrazione fondiaria e redistribuzione della ricchezza nell'Africa tardoantica*, in *Institutions, société et vie politique dans l'Empire romain au IV^e siècle ap. J.-C. Actes de la table ronde autour de l'oeuvre d'André Chastagnol (Paris, 20-21 janvier 1989)*, Rome 1992, 465-490.

Vera 1999: D. Vera, *Massa fundorum. Forme della grande proprietà e poteri della città in Italia fra Costantino e Gregorio Magno*, MEFRA CXI.2 (1999), 991-1025.

Vera 2003: D. Vera, *Osservazioni economiche sulla Vita Sylvestri del Liber Pontificalis*, in F. Chausson, E. Wolff, *Consuetudinis amor. Fragments d'histoire romaine (II^e-VI^e siècles) offerts à Jean-Pierre Callu*, Roma 2003, 419-430.

Verrando 1985: G. N. Verrando, *L'attività edilizia di Papa Giulio I e la basilica al III miglio della via Aurelia ad Callistum*, MEFRA XCVII (1985), 1021-1061.

Viljamaa 1968: T. Viljamaa, *Studies in Greek Encomiastic Poetry of the Early Byzantine Period*, Helsinki 1968.

Voelkl 1957: L. Voelkl, *Der Kaiser Konstantin Annalen einer Zeitenwende*, München 1957.

Waltzing 1898: J. P. Waltzing., *Étude historique sur les corporations professionnelles chez les romains depuis les origines jusqu'à la chute de l'Empire d'Occident*, t. III, Louvain 1898.

Ward-Perkins 1988: J. B. Ward-Perkins, *Roman architecture*, London 1988.

Waszyński 1905: S. Waszyński, *Die Bodenpacht agrargeschichtliche Papyrusstudien. 1. Bd. Die Privatpacht*, Leipzig 1905.

L. Wenger (rez. zu), L. Mitteis, *Griechische Urkunden der Papyrussammlung zu Leipzig I*, Gott. gel. Anz. CLXIX.4 (1907), 284-313.

West, Johnson 1967: L. C. West, A. C. Johnson, *Currency in Roman and Byzantine Egypt*, Amsterdam 1967.

Will 1990: E. Will, *La capitale des Séleucides*, in *Akten des XIII. internat. Kongresses für klassische Archäologie*, Berlin, 1988, Mayence 1990, 259-265.

Wipszycka 1972: E. Wipszycka, *Les ressources et les activités économiques des églises en Egypte du IV^e au VIII^e siècle*, Bruxelles 1972.

Wipszycka 1993: E. Wipszycka, *Les ordres mineurs dans l'Eglise d'Egypte du IV^e au VIII^e siècle*, JJP XXIII (1993), 181-215.

Wipszycka 1994: E. Wipszycka, *ΚΑΘΟΛΙΚΗ et les autres Épithètes du nom ΕΚΚΛΗΣΙΑ*, JJP XXIV (1994), 191-212.

Wolff 1941: H. J. Wolff, *The praxis-provision in papyrus contracts*, TAPhA LXXII (1941), 418-438.

Wolff 1978: H. J. Wolff, *Das Recht der griechischen Papyri Ägyptens in der Zeit der Ptolemäer und des Prinzipats, 2: Organisation und Kontrolle des privaten Rechtsverkehrs*, Munich 1978.

Wolff 2002: H. J. Wolff, *Das Recht der griechischen Papyri Ägyptens in der Zeit der Ptolemäer und des Prinzipats, 1: Bedingungen und Triebkräfte der Rechtsentwicklung*, Munich 2002.

Worp 1978: K. A. Worp, *γενόμενος βουλευτής*, ZPE XXX (1978), 239-244.

Worp 1997: K. A. Worp, "Ἀρξάντες and πολιτευόμενοι in Papyri from Graeco-Roman Egypt, ZPE CXV (1997), 201-220.

Yiftach-Firanko 2007: U. Yiftach-Firanko, *The rise of the hypomnema as a lease contract in the first century Arsinoites*, in *Proceedings of the XXIV International Congress of Papyrology, Helsinki, 1-7 August 2004*, vol. II, Helsinki 2007, 1051-1061.

Yiftach-Firanko 2008: U. Yiftach-Firanko, *The cheirographon and the privatization of scribal activity in early Roman Oxyrhynchos*, in *Symposion 2007, Akten der Gesellschaft für griechische und hellenistische Rechtsgeschichte*, Wien 2008, 325-340.

Yiftach-Firanko 2013: U. Yiftach-Firanko, *Introduction C: Greco-Roman Egypt and the Roman World*, in U. Yiftach-Firanko (ed.), *The Letter: Law, State, Society and the Epistolary Format in the Ancient World. Proceedings of a Colloquium Held at the American Academy in Rome 28-30.9.2008*, Wiesbaden 2013, 22-27.

Yiftach-Firanko 2014: U. Yiftach-Firanko, *Evolution of forms of Greek documents of the Ptolemaic, Roman, and Byzantine periods*, in G. Keenan, J. G. Manning, U. Yiftach-Firanko (eds.), *Law and legal practice in Egypt from Alexander to the Arab conquest: a selection of papyrological sources in translation, with introductions and commentary*, Cambridge 2014, 35-53.

Yiftach, Vanderpe 2019: U. Yiftach, K. Vanderpe, *Immigration, globalisation, and the Impact on Private Law: The Case of Legal Documents*, in K. Vanderpe (ed.), *A companion to Greco-Roman and Byzantine Egypt*, Hoboken 2019, 179-198.

Youtie 1971a: H. C. Youtie, ΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ: *An Aspect of Greek Society in Egypt*, HSPH LXXV (1971), 161-176.

Youtie 1971b: H. C. Youtie, Βραδέως γράφων: *Between Literacy and Illiteracy*, GRBS XII.2. (1971), 239-261.

Youtie 1975a: H. C. Youtie, ὑπογραφεύς: *The Social Impact of Illiteracy in Graeco-Roman Egypt*, ZPE XVII (1975), 201-221.

Youtie 1975b: H. C. Youtie, *Because They Do Not Know Letters*, ZPE XIX (1975), 101-108.

Zaccaria Ruggiu 1990: A. P. Zaccaria Ruggiu, *L'intervento pubblico nella regolamentazione dello spazio privato. Problemi giuridici*, RdA XIV (1990), 76-94.

Zaera Garcia 2007: A. B. Zaera Garcia, *Sobre el ambitus aedium en la experiencia jurídica romana*, in *Studi Per Giovanni Nicosia VIII*, Milano 2007, 487-509.

Zuckerman 2004: C. Zuckerman, *Du village a l'empire. Autour de registre fiscale d'Aphroditô* (525/526), Paris 2004.