

Federico Procchi, *Profili giuridici delle ‘insulae’ a Roma antica. 1. Contesto urbano, esigenze abitative ed investimenti immobiliari tra tarda repubblica ed alto impero*, G. Giappichelli Editore, Torino 2020, pp. XXIII-238, ISBN 9788892134003.

1. La scelta di Federico Procchi di tornare su uno dei suoi primi temi di ricerca, vale a dire l'attività edilizia e le connesse problematiche nella Roma tardorepubblicana e imperiale¹, interviene a colmare «una considerevole lacuna nella romanistica»²: lacuna legata da un canto alla frammentarietà dei lavori dedicati in passato all'argomento, dall'altro a una 'visuale dominante', fortemente influenzata dal modello emergente dagli scavi di Pompei ed Ercolano (avviati, è noto, già a partire dal XVIII secolo) «che ha a lungo individuato nella *domus* cd. 'ad atrio' (e nella sua successiva evoluzione grecizzante 'a peristilio') la tipologia architettonica ordinaria e ricorrente nell'Urbe»³. Partendo dalla considerazione (condivisa da tempo dalla ricerca archeologica di settore) che la realtà urbana di Ostia, per come nota a partire dal principato di Traiano e sino alla metà del III sec. d.C., fondata su palazzine a più livelli e con più appartamenti per piano («unità pluriabitative e multifunzionali» nella definizione dell'a.) possa fornire, ben più di quelle pompeiana ed ercolanese, un solido terreno di comparazione⁴, Procchi si volge a riconsiderare – in quello che appare il 'primo momento' della ricerca – una densa messe di testimonianze letterarie e giuridiche.

Nel primo capitolo, concernente la *Polisemia del significante 'insula' nel contesto*

¹ Tema oggetto – stando al *curriculum* dell'a. consultabile on-line – già della tesi di laurea (1996: «La tutela urbanistica: un problema non nuovo») e successivamente di alcuni saggi, fra cui: F. Procchi, *La tutela urbanistica: un problema non nuovo. Considerazioni a margine del 'SC. Hosidianum'*, in G. De Francesco (a c. di), *Scritti in onore di A. Cristiani*, Torino 2001, 651 ss.; Id., «*Si quis negotiandi causa emisset quod aedificium...*». *Prime considerazioni su intenti negoziali e 'speculazione edilizia' nel Principato*, in *Labeo* 47, 2001, 411 ss.; Id., *'Insulae' e 'loca publico usui destinata'*. *Considerazioni a margine dell'interdetto 'ne quid in loco publico fiat'*, in L. Garofalo (a c. di), *I beni di interesse pubblico nell'esperienza giuridica romana*, 2, Napoli 2016, 556 ss.

² A. Petrucci, *Prefazione*, in F. Procchi, *Profili giuridici delle 'insulae'* cit. XI. In tale ottica può inquadrarsi anche il pregevole lavoro di un altro allievo pisano, A. Grillone, *La gestione immobiliare urbana tra la tarda repubblica e l'età dei Severi. Profili giuridici*, Torino 2019, dedicato a problematiche differenti come l'amministrazione di patrimoni immobiliari urbani, i profili di responsabilità di locatori, albergatori o amministratori di *insulae* e soprattutto *horrea*, e l'esistenza di una 'forma anomala' di speculazione immobiliare, relativa al reimpiego di materiali fittili derivanti dalla demolizione di *praedia urbana*.

³ F. Procchi, *Profili giuridici delle 'insulae'* cit. XVII.

⁴ Per tutti J. E. Packer, *Housing and Population in Imperial Ostia and Rome*, in *JRS*. 57, 1967, 80 ss.; si v. altresì i contributi accolti nel volume monografico di MEFRA. 114, 2002 (*Villes et avant-ports: l'exemple de Rome et Ostie. Actes de la Table ronde des 29 et 30 novembre 1994*) e da ultimo M. Cébeillac-Gervasoni, N. Laubry, F. Zevi (a c. di), *Ricerche su Ostia e il suo territorio. Atti del terzo seminario ostiense (Roma, École Française de Rome, 21-22 ottobre 2015)*, Rome 2018, passim.

urbano (pp. 1-71), si pongono in risalto le differenti accezioni del termine *insula*, che non risulta presentare un significato univoco e stabile nel tempo. La valenza più antica (riconnessa all'arcaico *ambitus* di età decemvirale) sarebbe quella di 'isolato', cui in epoca altorepubblicana corrisponderebbero abitazioni singole circondate dal proprio *ambitus*. Nell'ultimo secolo della repubblica (ipotizzando la risalenza a Verrio Flacco del lemma *insula* testimoniato in Fest. 98 L.⁵) il sostantivo indicherebbe, diversamente, una pluralità di edifici «costruiti 'in aderenza', il cui complessivo perimetro confinasse con viabilità pubblica o privata» (p. 8), ossia i moderni 'isolati': la variazione semantica è ricondotta dall'a. significativamente all'affermarsi (a partire dal IV sec. a.C.) dello schema urbanistico legato alla deduzione coloniarica⁶; nell'accezione indicata il lemma conserverebbe vitalità ancora nel principato augusteo. Quale conseguenza, poi, della emanazione della *lex Icilia de Aventino publicando* del 456 a.C. (Liv. 3.31.1, Dion. 10.31-32), Roma avrebbe vissuto la realizzazione di una 'prima ondata' di edifici privati a più piani, abitati da nuclei familiari diversi (anche essi qualificati *insulae* dalle fonti): l'a. si ferma con attenzione sulle questioni relative alla condizione giuridica degli *habitatores* delle palazzine in esame, aderendo all'opinione che vuole l'affermarsi della *communio pro diviso* a partire dall'ultima età repubblicana, e – assai verosimilmente – solo in via eccezionale e subordinatamente «alla presenza di un accesso diretto dalla pubblica via» (p. 20 s., arg. ex D. 43.17.3.7, Ulp. 69 *ad ed.*, e D. 39.2.47, Nerat. 6 *membr.*). Affiancando alla successiva analisi la messa a frutto delle indagini sulla demografia antica di Roma tardorepubblicana e imperiale (e accogliendo l'opinione prevalente che vede oscillare la popolazione di Roma alla fine della repubblica tra le 750mila e il milione di unità⁷), e le informazioni che provengono dall'opera vitruviana sullo sviluppo dei materiali edili e delle tecniche costruttive fra III e I sec. a.C. (consentendo l'edificazione di costruzioni elevate grazie a pilastri di pietra e all'uso di *opus caementicium*), l'a. collega l'accrescersi della densità abitativa nell'*urbs* con l'intensificarsi del numero di edifici contenenti più unità abitative e sviluppantisi a notevole altezza nel corso della media e tarda repubblica. Coerentemente con tale crescita si sarebbe verificato uno slittamento semantico del termine *insula* a indicare il

⁵ *Insulae dictae proprie, quae non iunguntur communibus parietibus cum vicinis, circumitueque publico aut privato cinguntur: a similitudine videlicet earum terrarum, quae in fluminibus ac mari eminent, suntque in salo*. V. sul punto per tutti, J. M. Rainer, *Zur 'insula' im römischen Recht*, in M.J. Schermaier, J.M. Rainer, L.C. Winkel (hrsg.), *'Iurisprudencia universalis'*. *Festschrift T. Mayer Maly*, Köln-Weimar-Wien 2002, 609 ss.

⁶ P. Zanker, *La città romana*, Roma-Bari 2013, 12 ss.; L. Maganzani, *Roma antica e l'ideale di città (con qualche esempio dalla storia coloniale repubblicana)*, in *TSDP*. 8, 2015, 1-45.

⁷ Cfr. P. Brunt, *Italian Manpower 225 BC – AD 14*, Oxford 1971, 384; T. G. Parkin, *Demography and Roman Society*, Baltimore 1992, 5; l'a. è ben consapevole del fatto che le ricognizioni, sino ad età cesariana, non distinguono la popolazione urbana dai *cives Romani* di *municipia* e *coloniae* (visto il sistema censitario di iscrizione alle tribù di tutti gli appartenenti al *nomen Romanum*): E. Lo Cascio, *Le 'professiones' della 'tabula Heracleensis' e le procedure del 'census' in età cesariana*, in *Athenaeum* 78, 1990, 287-318; Id., *Le procedure di 'recensus' dalla tarda repubblica al tardo antico e il calcolo della popolazione di Roma*, in *La Rome impériale. Demographie et logistique. Actes de la table ronde de Rome, 25 mars 1994*, Roma 1997, 3 ss.

‘casamento’ (che ospitasse possibilmente una serie di *tabernae* a fronte strada) «idoneo per la locazione a una pluralità di *familiae*», quale ipotesi che vedeva a suo significativo contrappeso le «lussuose *domus* padronali unifamiliari, costruite secondo lo schema ellenistico-romano» (p. 41). A quella che Procchi qualifica come valenza ‘spaziale’ del termine *insula* (= edificio che da solo occupa un isolato) si affianca quella definita come valenza ‘funzionale’ (edificio locabile a una pluralità di persone / *familiae*): entrambe trovano cittadinanza, ad esempio, nel *corpus* ciceroniano. Nel primo senso *insula* è usata (in Cic. *de off.* 3.16.66) con riferimento alla vicenda di T. Claudio Centumalo, cui era stato intimato dagli auguri di demolire una parte della propria dimora che ostacolava la presa di *auspicia*, e aveva venduto l’abitazione al malcapitato Calpurnio Lanario, senza informare l’acquirente del ‘vincolo’ imposto dal collegio sacerdotale. Nel secondo il termine compare nell’orazione in difesa di Celio, dove Cicerone smentisce le affermazioni dell’accusa che voleva Celio un *prodigus* e dissipatore di fortune, tanto da pagare addirittura 30.000 sesterzi come canone annuo per la locazione dell’*insula* da lui abitata (Cic. *pro Cael.* 7.17); Procchi mostra come, nel contesto della *pro Caelio*, *insula* non indichi un edificio alto e pericolante, ma «una tipologia abitativa consona alle esigenze di un uomo dello *status* sociale» dell’imputato (p. 49). Ciò non esclude tuttavia anche la possibilità che, in alcune fonti, il lemma sia usato anche nel senso di ‘caserme’ non privo di rischi. L’accezione di ‘edificio con molteplici unità abitative’ si sarebbe andata progressivamente affermando, con il crescere della ‘fame di alloggi’ nel corso dell’ultimo secolo della repubblica. Ad esso si sarebbe aggiunta anche una precisa connotazione dal punto di vista architettonico, soprattutto da età neroniana (e successivamente all’incendio del 64 d.C.): una parte della città avrebbe assistito a una riedificazione legata ad un ampliamento delle distanze fra gli edifici e della rete viaria, alla realizzazione di ampie corti e all’aggiunta di portici con finalità di protezione delle facciate dei caseggiati (Tac. *ann.* 15.43.1-3, Suet. *Nero* 16.1). Dal contesto urbano di Ostia Procchi ricava che, almeno a partire da età traianea, le *insulae* ottengano una forma ‘canonica’: «per lo più esse presentavano al pianterreno una serie di botteghe e magazzini, le *tabernae* ..., caratterizzate dalla presenza al loro interno di tramezzi e soppalchi in legno, spesso destinate ad ospitare l’intera famiglia del commerciante ... I piani superiori potevano variare da tre a sei ed erano destinati ai *cenacula*, raggiungibili, di norma, tramite scale di accesso indipendenti dall’entrata al piano terra» (p. 58). Infine, l’a. si ferma sul significato di *insula* all’interno dei Cataloghi regionari di IV secolo⁸, che (nonostante la varietà di interpretazioni) potrebbe tradursi con ‘particella’ (catastale) registrata, ossia, nella versione fornita da Coarelli, con «sezione verticale completa di un isolato»⁹. La

⁸ R. Valentini, G. Zucchetti, *Codice topografico della città di Roma* 1, Roma 1940, 63 ss.; J. Arce, *El inventario de Roma: Curiosum y Notitia*, in W.V. Harris (a c. di), *The Transformation of Urbs Roma in Late Antiquity* (*Journal of Roman Archeology*, supplementary series, 33), Portsmouth-Rhode Island 1999, 15 ss.; F. Procchi, *Profili giuridici delle ‘insulae’* cit. 63 ss. e nt. 253.

⁹ 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 ss.

polisemia (giustificabile per certi versi in chiave ‘cronologica’) si rileva secondo Procchi anche nelle fonti giurisprudenziali, dove per lo più il lemma è riferibile a edifici a più piani e suddivisi in una pluralità di appartamenti, oggetto, in tutto o in parte, – a seconda dei casi – di appalto, donazione, compravendita, locazione, successione *mortis causa* (p. 69-71).

2. Il secondo momento dell’analisi tratta de *Lo sfruttamento edificatorio degli spazi urbani e suburbani: la speculazione su suoli tra fine repubblica ed alto principato* (pp. 73-122).

L’a. pone in questo capitolo in evidenza l’emergere, nell’ultimo secolo a.C., di un ceto ‘possidente’ variegato al suo interno (popolato da senatori, cavalieri, liberti *parvenus* e ricchi investitori di estrazione provinciale) e connotato da approcci differenti all’investimento immobiliare. Per alcuni infatti l’acquisto di fondi rustici sarebbe stato preferibile sia alla luce della tradizionale visione ‘aristocratica’ del proprietario terriero sia perché l’acquisto di immobili urbani era visto da molti quale un ‘investimento ad alto rischio’, considerato il frequente pericolo di incendi (p. 74-75). Le fonti documentano in ogni caso una crescente penuria di spazi abitativi all’interno delle mura serviane, come mostra la vicenda della residenza romana di Publio Vedio Pollione¹⁰: personaggio di dubbia estrazione sociale, in ogni caso riuscito ad ottenere dignità equestre, aveva acquistato una molteplicità di unità immobiliari alle pendici dell’Esquilino (nel *Clivus Suburanus*), che avrebbe successivamente lasciato in eredità ad Augusto. Il *princeps* ne fece radere al suolo la proprietà (probabilmente per via della cattiva fama di Pollione), destinando l’area alla costruzione della *Porticus Liviae*. Dalla raffigurazione di quest’ultima all’interno della *Forma Urbis* si evince come tale *porticus* e – di conseguenza – la *domus* di Pollione fossero ‘comprese’ all’interno di un reticolo di abitazioni vicine e di strade circostanti su cui si affacciavano numerose *tabernae*: l’a. ne deriva come nel periodo in esame «la penuria di terreni edificabili nel cuore dell’Urbe spesso inducesse l’edilizia di pregio a contendersi gli spazi con quella popolare» (p. 84). Procchi si ferma altresì sulle notizie derivanti dall’epistolario ciceroniano: particolare risalto riveste la vicenda che vide coinvolti Cicerone e Attico nella ricerca di un luogo adeguato per la costruzione di un monumento funebre a Tullia, prematuramente scomparsa nel 45 a.C. Le due figure aristocratiche, abituate a diversificare i propri investimenti e a procedere con oculatezza là dove si prospettasse l’impiego di ingenti somme di denaro, si contrappongono a investitori di pochi scrupoli, impegnati nella compravendita di *villae* suburbane e di *domus* nelle zone più centrali di Roma, e anche all’attività di acquisizione operata in quegli anni dallo stesso Cesare, per un suo progetto *de urbe augenda* (Cic. *ad Att.* 13.33a.1), che non avrebbe però visto la luce per via delle Idi di marzo (pp. 91-106). Attenzione è dedicata anche alla politica di prevenzione augustea (alla costituzione in particolare di sette *cohortes vigilum* per il contrasto agli incendi), alla c.d. *lex Iulia de modo aedificiorum* con la quale (forse nel 18 a.C.) Augusto avrebbe fissato a 70 piedi

¹⁰ J. Keil, *S.V.P. Vedius Pollio*, in *PWRE*. VIII A.1, 1955, 568 ss.; S. Demougin, *Prosopographie des chevaliers romains julio-claudiens (43 av. J.-C.-70 ap. J.-C.)*, Rome-Paris 1992, 83-84, n. 73.

(quasi 21 metri) il limite massimo di altezza delle facciate per gli edifici privati che si affacciassero su pubblica via (anche in questo caso in funzione di prevenzione di cedimenti strutturali e di propagazione del fuoco)¹¹ e alla creazione delle XIV *regiones*, che includevano nel ‘perimetro dell’urbe’ anche «le zone in cui erano stati realizzati edifici in continuità urbanistica con quelli situati all’interno delle mura»¹². A tale periodo deve datarsi l’emergere delle *locationes conductiones* (o *emptiones venditiones*) a privati dello spazio superficario su un suolo che (per via dei prezzi esorbitanti) il costruttore (o il ‘tenentario’ dell’edificio) preferiva non acquistare: il connesso fenomeno delle *insulae superficariae* varrebbe a chiarire anche il testo del *titulus pictus* (databile al II-III sec. d.C.) rinvenuto a Roma nel Foro Boario (nei pressi della Chiesa di S. Giovanni Decollato), che secondo l’a. riproduce un fedecommesso particolare col quale l’ereditando lasciava alla figlia Aurelia Cyriaceticis una serie di *cenacula* e *tabernae* appartenenti a un edificio denominato *insula Sertoriana* (pp. 119-122)¹³.

3. Nel terzo capitolo sono oggetto d’indagine *Appalti edilizi privati e ‘lex contractus’* (pp. 123-178). L’a. dà conto anzitutto della verosimile abitudine di rivolgersi a professionisti (architetti e altri esperti del settore) che conoscessero anche le problematiche giuridiche in tema di edificazione e manutenzione di immobili e fornissero consigli (quanto alle clausole contrattuali) ai protagonisti di *locationes* private di aree edificabili (pp. 123-129). Si ferma poi sulla casistica delle *stipulationes* di *insulam aedificari, fabricari, fieri* o, più semplicemente, *fulciri* e sulla tipologia dell’*actio ex stipulatu* con queste connessa (connotata da *intentio incerta* al *quidquid dare facere oportet* e da *condemnatio* all’*id quod actoris interest*) (pp. 129-141). Passa successivamente in rassegna un ampio ventaglio delle questioni scaturenti dalla casistica giurisprudenziale sui contratti concernenti la costruzione di un’*insula*, conclusi attraverso *locatio conductio*: come tipologie fondamentali rilevano la *locatio operis* in cui il conduttore/artefice si obbliga ad edificare fornendo materiali e manodopera, ma la ‘direzione dei lavori’ e il controllo di essi spetta al committente (corrispondente al moderno contratto di ‘regia’); e la *locatio operis* connotata da un collaudo finale (in forma di *adprobatio* o di *admensio*) che non vede coinvolto il committente nella direzione dei lavori, ma dove il conduttore è titolare di una vera e propria ‘obbligazione di risultato’ (corrispondente al moderno contratto di ‘appalto’). Le ipotesi in esame sono contemplate prevalentemente in D. 19.2, e riguardano casi di costruzione: il più semplice *insulam fulciri* doveva di regola esser riversato in reciproche *stipulationes* tra committente ed esecutore. La *stipulatio* invece, diversa-

¹¹ Strab. 5.3.7; v. altresì Tac. *hist.* 2.71 e Gell. *N. A.* 15.1.2; L. Homo, *Roma imperiale e l’urbanesimo nell’antichità*, Milano 1976, 439 s., 473.

¹² F. Procchi, *Profili giuridici delle ‘insulae’* cit. 115. Sulla nozione di *continentia aedificia* v. da ultimo P. Buongiorno, *Continentia aedificia. Un’elaborazione augustea*, in *BIDR.* 114, 2020, 221-238.

¹³ C. Lega, *Insula Sertoriana*, in E. M. Steinby (ed.), *Lexicon Topographicum Urbis Romae*, Roma 1996, 98 s.; P. Mazzei, L. Cucinotta, F. Fiano, D. Kosmopoulos, *La prima fase di ricerche nell’Insula Volusiana. Prima campagna di rilievo archeologico*, in *Scienze dell’Antichità* 19, 2013, 173 ss.

mente dalla *locatio conductio*, non era idonea «a recepire gli articolati dettagli progettuali funzionali alla realizzazione dell'opera edificatoria» (p. 143). Dall'esame di Vitruv. *arch.* 10 *praef.* 2 Procchi desume la frequenza con la quale, in corso d'opera, l'impresario edile sottoponesse al committente 'varianti' che comportavano il lievitare delle spese originariamente oggetto di preventivo, che avrebbero sottoposto i '*patres familiarum*' titolari di terreni *ad infinitas sumptuum profusiones*. Si evince dalla fonte in esame, nonché da un escerto dei *posteriores* labeoniani (nell'epitome di Paolo), D. 19.2.60.4, la consuetudine, nell'ambito di *locationes operis* aventi ad oggetto attività edilizie, di versare al conduttore un acconto del 50% del valore pattuito, differendo il saldo della *merces* al termine dei lavori; l'eccessivo lievitare dei costi dell'impresa edile avrebbe altresì legittimato il recesso da parte del committente e la possibilità del locatore di intimare, in caso di rialzo dei costi di oltre il 50% rispetto al preventivo di spesa, il divieto di *opus facere*. L'indagine si ferma anche su aspetti di dettaglio dei 'contratti di appalto', concernenti l'inserimento di apposite clausole nelle relative *locationes conductiones*: per l'esecuzione di lavorazioni particolari all'interno dell'appalto (D. 19.2.30.3, Alf. 3 *dig. a Paul. epit.*); per riappaltare l'opera qualora i lavori promessi non avessero visto la conclusione entro il termine concordato (D. 19.2.13.10, Ulp. 32 *ad ed.*); per le modalità concernenti collaudo e relativi effetti (D. 19.2.36, Flor. 7 *inst.*); per le *stipulationes poenae* correlate (D. 45.1.72.1, Ulp. 20 *ad ed.*, D. 45.1.113, Proc. 2 *epist.*, D. 46.1.44, Iav. 11 *epist.*) (pp. 155-178).

4. Il quarto ed ultimo capitolo, *Tecnica edificatoria, manutenzione e demolizione: la speculazione sui materiali edili, fittili e di risulta* (pp. 179-212) tocca il tema 'caldo' della speculazione sui materiali provenienti dalla demolizione o ristrutturazione di edifici. Procchi mostra in primo luogo, sul filo di testimonianze dell'epistolario ciceroniano relative ai possedimenti dell'Arpinate in Pozzuoli (da lui ereditate dall'uomo d'affari puteolano M. Cluvio), come la *ruina* di *insulae* e *tabernae* potesse non esser considerata necessariamente una sciagura, ma rappresentasse anzi un'evenienza non rara, della quale in particolare «una nuova categoria di arricchiti, di estrazione eterogenea, i cui protagonisti erano sia liberti che ingenui» (p. 197) avevano approfittato per trarre utile.

Si ferma poi sulle normative *de aedificiis non diruendis* che a partire dal I sec. a.C. avevano imposto vincoli progressivamente via via più stringenti sulle attività di demolizione rivolte a ricavare a buon mercato materiali edili e che non portassero alla ricostruzione di *insulae* e più in generale di caseggiati abbattuti. Illustrate le disposizioni presenti nelle leggi municipali e coloniali di I sec. a.C. e I sec. d.C. (*lex municipii Tarentini*, *lex Coloniae Genetivae Iuliae*, *lex municipii Flavi Malacitani*, *lex municipii Flavi Irnitani*)¹⁴, l'a. approfondisce le ragioni alla base dei SC '*Hosidianum*' (del 47

¹⁴ Si rinvia, per una comparazione di massima delle disposizioni 'edilizie' contenute nelle leggi in esame, part. a F. Lamberti, *Tabulae Irnitanae. Municipalità e 'ius Romanorum'*, Napoli 1993, 85 ss.; v. anche, fra altri, L. Franchini, *La tutela dei beni immobili privati di interesse storico-artistico nell'esperienza romana*, in L. Garofalo (a c. di), *I beni di interesse pubblico nell'esperienza giuridica romana* 2, Napoli 2016, 693 ss.; C. Corbo, *Diritto e decoro urbano in Roma antica*, Napoli 2019, 71 ss.

d.C.) e ‘*Volusianum*’ (del 56 d.C.). Con il primo – come noto – si erano proibite le compravendite di immobili c.d. *negotiandi causa* (volte cioè alla demolizione di *aedificia* per recuperare e lucrare sui materiali edilizi): era comunque fatta salva la possibilità per i proprietari di demolire il loro edificio o *mutare aliquas partes rerum suarum*, riutilizzando i materiali recuperati a seguito dello smantellamento, a patto che restassero *rerum suarum possessores futuri* e ovviamente che tali attività non fossero svolte *negotiationis causa*. Il ‘*Volusianum*’, invece, se da un lato aveva ribadito i principi affermati nell’‘*Osidianum*’, dall’altro aveva reso chiaro che, là dove gli immobili oggetto di demolizione fossero considerati irrecuperabili (perché in zone oramai deserte), il disposto del primo senatoconsulto non avrebbe avuto applicazione: non si versava infatti nel *cruentissimum genus negotiationis* che i senatori di epoca Claudia avevano inteso avversare¹⁵. La normativa in esame, intensificandosi a partire dal primo principato, avrebbe reso progressivamente meno appetibile la speculazione edilizia e la costruzione di *insulae* multipiano, anche per gli elevati oneri di manutenzione e ristrutturazione (come pare emergere ad esempio da una lettura priva di preconcetti di D. 17.2.52.10, Ulp. 31 *ad ed.*, secondo cui un’*oratio principis* di Marco Aurelio avrebbe lasciato al socio ristrutturante la scelta se acquistare la proprietà integrale dell’edificio *restitutus*, ovvero recuperare, mediante l’*actio pro socio*, le spese versate per la ristrutturazione delle *portiones insulae* altrui, maggiorate di determinati interessi).

5. L’indagine è conclusa dall’A. con la promessa di dedicarsi, in un futuro lavoro, «all’illustrazione delle varie problematiche connesse alla circolazione ed allo sfruttamento ‘imprenditoriale’ delle unità pluriabitative e polifunzionali a sviluppo verticale» (p. 213), proseguendo nell’approccio interdisciplinare (che già in questa prima parte della ricerca ha visto coinvolto l’uso di fonti epigrafiche, archeologiche, storiche, oltre all’utilizzo del *corpus* di Vitruvio). La lettura del volume in esame non fa che stimolare l’‘appetito’ del lettore verso le analisi a venire nell’ampio quadro dei ‘profili giuridici delle *insulae*’ in Roma repubblicana e classica.

Gaetana Balestra
Università del Salento
gaetana.balestra@gmail.com

¹⁵ Sui due provvedimenti senatori, oltre ai cit. *retro*, nt. precedente, si rinvia, per la letteratura recente, a Procchi, «*Si quis negotiandi causa*» cit. 411 ss.; P. Buongiorno, *CIL X 1401 e il senatus consultum ‘Osidiano’*, in *Iura* 58, 2010, 234 ss.; F. Nasti, ‘*Mutare, detrahere, transferre*’: considerazioni sui ‘*senatusconsulta*’ *Osidiano, Aciliano e l’‘ad Sabinum’ di Ulpiano*, in *SDHI*, 83, 2017, 591 ss.