

SALVATORE SCIORTINO

IL TERMINE DELL'*EXPULSIO* DEL CONDUTTORE
PER MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE
NELLA *LOCATIO* DI *AEDES* E DI *FUNDI*

1. – L'inadempimento imputabile al conduttore dell'obbligazione di pagare il canone dava facoltà al *locator* sia di chiedere con l'*actio locati* il risarcimento del danno subito¹ - ed ove convenuto tra le parti la risoluzione² del contratto di *locatio conductio rei*³ - sia di espellere⁴, con atto extraprocessuale di tutela privata⁵, il conduttore dalla casa o dal fondo locato: le fonti parlano in queste ipotesi di *expulsio*, *eiectio*, *repulsio* o *prohibitio*.

¹ Sulla formula dell'*actio locati* cfr. O. LENEL, *Das Edictum Perpetuum. Ein Versuch seiner Wiederherstellung*³, (Leipzig, 1927; 3^a rist. Aalen 1985) p. 299s.; D. MANTOVANI, *Le formule del processo privato romano*² (Padova 1999) p. 54. La *demonstratio* sia dell'*actio locati* sia dell'*actio conducti* poteva menzionare il bene locato, o la sua destinazione ad essere utilizzato, goduto, trasportato, lavorato dal conduttore, ovvero l'opera che costui avrebbe dovuto compiere: un'unica formula si sarebbe così potuta adattare alle varie applicazioni cui poteva essere piegato il contratto di *locatio conductio*.

² E' noto che l'azione contrattuale, anche in materia di *locatio conductio*, consentiva la risoluzione del contratto solo in presenza di una pattuizione in tal senso intercorsa tra le parti, cfr. P. CERAMI, v. *Risoluzione del contratto*, in *ED*, pp. 1278s.; F. GALLO, *Disciplina giuridica e costruzione dogmatica nella 'locatio' degli 'agri vectigales'*, in *SDHI* 30 (1964) p. 23s.

³ Alla quale vennero ricondotti tanto la *locatio* di *aedes* che quella di *fundi*. È pacifica la riconduzione della locazione di abitazioni alla *locatio rei*; quanto alla *locatio* di *fundi* cfr. E. LO CASCIO, *Forme dell'economia imperiale*, in *Storia di Roma, II. I principi e il mondo* (Torino 1991) pp. 329ss. e *praecipue* p. 337.

⁴ Occorre precisare che il locatore poteva espellere il conduttore perché possessore. Il conduttore avrebbe avuto tutela sul piano contrattuale mediante l'*actio ex conducto*, non gli giovava alcuna tutela sul piano possessorio (cfr. M. MARRONE, *La legittimazione passiva alla "rei vindicatio"*. *Corso di diritto romano*, (Palermo 1970) p. 122; ID., *Per una funzione "strumentale" del diritto romano: in materia di possesso*, in *Studi in memoria di G. Impallomeni*, (Milano 1999) p. 306. Rinviando al contributo dello Studioso palermitano anche per le riflessioni relative alla posizione di dipendenza e subordinazione di coloni ed inquilini rispetto ai locatori in diritto romano, diversamente da quanto accade oggi). Occorre precisare che la tutela contrattuale del conduttore era pienamente configurabile, verosimilmente, solo nel caso di un'espulsione ingiustificata. Infatti, nelle fonti sono presenti tracce di elaborazione di un sistema di cause di giustificazione dell'*expulsio* da parte del locatore (v. C. 4.65.3, su cui appresso nt. 25). Il conduttore sembra, altresì, legittimato a servirsi dell'interdetto *de vi armata* nel caso in cui sia stato espulso con l'uso delle armi da parte del locatore, dell'*emptor* del fondo locato, o da un terzo. Secondo M. PAMPALONI, *Osservazioni esegetiche alle ll. 3 §; 12; 18pr. D. de vi 43,16*, in *Studi Senesi*, V, (1889), pp. 159ss. seguito da E. COSTA, *La locazione di cose in diritto romano* (Torino 1915) p. 71, D. 43.16.12 e D. 43.16.18 che concedono l'*interdictum de vi* al colono espulso *vi* da un terzo o dall'*emptor*, dovevano infatti riferirsi originariamente all'interdetto *de vi armata* ed al caso del colono *deiectus armis*.

⁵ L'espulsione era atto extraprocessuale di difesa privata; tuttavia, il locatore poteva servirsi anche di mezzi alternativi all'uso della forza privata per impossessarsi materialmente dell'immobile: ci riferiamo, in particolare agli interdetti *de vi* ed *uti possidetis*. D. 43.16.12 e D. 43.16.18 testimoniano la concessione dell'interdetto *de vi* al locatore ed al compratore del fondo locato contro il colono recalcitrante ad abbandonare il fondo, salvo che costui non abbia agito '*propter iustam ac probabilem causam*' (e sempre che la chiusa di D. 43.16.12 che l'attesta sia genuina: lo escludono A. PERNICE, *Parerga*, in *ZSS* 19 (1898) p. 97, nt. 1b); J.A.C. THOMAS, *The Sitting Tenant*, in *TR* 41 (1973) p. 37; sui due passi cfr., di recente, R. SKLENÀR, *Papinian on the Interdict unde vi*, in *RIDA* 41 (1994), pp. 379ss.). In D. 43.17.3.3 (su cui *infra* nt. 42) si concede l'interdetto *uti possidetis* al locatore al quale era stato impedito dal conduttore l'ingresso nella casa locata per effettuare delle riparazioni. Siffatta concessione si

Il regime classico dell'*expulsio* del conduttore per mancato pagamento del canone risulta, tuttavia, di ardua ricostruzione a causa dello stato antinomico delle fonti. Infatti, a fronte di testimonianze che secondo l'interpretazione comunemente accolta impongono al *locator* di attendere il decorso di un *biennium* oltre la scadenza del termine per pagare il canone, prima di potere espellere il conduttore (D. 19.2.54.1; D. 19.2.56)⁶, esistono altri passi in cui si concede al *locator* di espellere il *conductor* immediatamente, senza dovere attendere il decorso di alcun *biennium* di tolleranza (C. 4.65.15; D. 19.2.24.4; D. 19.2.61pr.)⁷.

Di fronte a siffatto stato contraddittorio delle fonti, la dottrina romanistica ha dato soluzioni diametralmente opposte al problema. Da un canto, si sono considerati interpolati tutti i riferimenti al *biennium* presenti nei passi del Digesto, con il risultato di ritenere che il conduttore potesse essere espulso immediatamente nel caso di mancato pagamento della *pensio* alle scadenze prestabilite⁸; tuttavia, tale soluzione non risulta particolarmente convincente in presenza di almeno una chiara attestazione dell'obbligo del *locator* di concedere un termine biennale di tolleranza, presente in una fonte letteraria immune, pertanto, da dubbi di alterazione⁹.

spiega alla luce della precisazione contenuta nel paragrafo precedente: *etenim videris mihi possessionis controversiam facere, qui prohibes me uti mea possessione*. Tuttavia, contro la spettanza dell'*uti possidetis* al *dominus eiciens* depone il seguito del frammento, dove si precisa che l'interdetto era concesso a condizione che il *dominus* attestasse di non impedire all'inquilino di abitare, ma soltanto di possedere. Inoltre, si è anche pensato ad un impiego della *rei vindicatio* in funzione di recupero del possesso nei confronti di un conduttore, detentore *nomine actoris*, il quale detenesse in modo esclusivo la cosa ed avesse la *facultas restituendi* (D. 6.1.9): in questo senso M. KASER, *Das römische Privatrecht*², I (München 1971) p. 433; ID., *In bonis esse*, in ZSS 78 (1961) p. 215; M. MARRONE, *Contributi in tema di legittimazione passiva alla «rei vindicatio»*, in *Studi Scherillo*, I (Milano 1972), pp. 341ss (= *Scritti Giuridici*, I (Palermo 2003), pp. 183ss.); B.W. FRIER, *Landlords and Tenants in Imperial Rome* (Princeton 1980), pp. 83ss.; M PENNITZ, *Der 'Enteignungsfall' im römischen Recht der Republik und des Prinzipat* (Köln-Weimar 1991), p. 281s.; *contra* C.A. CANNATA, *Corso di istituzioni di diritto romano*, I (Torino 2001) p. 421.

⁶ Su D. 19.2.54.1 v. *infra* § 4; su D. 19.2.56 v. §3.

⁷ Su questi passi v. *infra* § 4

⁸ F. EISELE, *Beiträge zur Erkenntnis der Digesteninterpolationen*, in ZSS 18 (1897) p. 22; W. KUNKEL, *Römisches Privatrecht*³ (Berlin-Göttingen-Heidelberg 1949) p. 238 nt. 6; C. FERRINI, *Manuale di Pandette*⁴ (Milano 1953) p. 540 nt. 1; G. LONGO, *Sul regime delle obbligazioni corrispettive nella «locatio conductio rei»*, in *Studi Arangio Ruiz*, II (Napoli 1953) p. 396; T. MAYER-MALY, *Das biennium von c. 3,X,3,18*, in ZSS *kanonistische Abteilung* 72 (1955) pp. 412ss.; G. WESENER, *Offensive Selbsthilfe im klassischen römischen Recht*, in *Festschrift A. Steinwenter* (Graz/Köln 1958) p. 113s.; F. GALLO, *Sulla presunta estinzione del rapporto di locazione per iniziativa unilaterale*, in *Syntelesia Arangio Ruiz* (Napoli 1964) p. 1210s. e nt. 40; C. ALZON, *Problèmes relatifs à la location des entrepôts en droit romain* (Paris 1964) p. 118 nt. 592 e p. 261 nt. 1202; E. CUQ, v. *Locatio conductio*, in DAREMBERG-SAGLIO, *Dictionnaire des antiquités grecques et romaines*, III/2 (Graz 1969) p. 1287; I. MOLNÀR, *Le cause di estinzione del contratto e il problema dell'esistenza del diritto di disdetta nella «locatio-conductio»*, in *Labeo* 32 (1986) pp. 302ss.; B.W. FRIER, *Landlords*, cit. p. 70.

⁹ Si tratta di Mart. *Epigr.*, 12.32, su cui v. *infra* § 3.

Dall'altro, si è ritenuto viceversa genuino il riferimento al *biennium* di tolleranza nel ritardo nel pagamento dei canoni e se n'è dedotta la regola della risolvibilità del contratto di *locatio conductio* per mancato pagamento delle pigioni per un biennio; tuttavia, è stato necessario ignorare le fonti che attestano chiaramente casi di espulsione immediata del conduttore per mancato pagamento del canone alle scadenze prestabilite¹⁰. Non è mancato, infine, chi ha rinunciato a risolvere il problema, arrendendosi di fronte al dato contraddittorio delle fonti e concludendo nel senso della impossibilità di desumere una regola chiara¹¹.

2.- Riteniamo proficuo riesaminare le fonti in materia – prendendole per la prima volta in considerazione in maniera completa¹² – facendo tesoro degli apprezzabili risultati, ormai da considerare definitivi ed arricchiti da recenti pregevoli lavori, cui è pervenuta la letteratura in ordine alla struttura del contratto di *locatio conductio*¹³.

E' ormai opinione comune che i giuristi romani abbiano individuato, all'interno dello 'schema tipo' del contratto di *locatio conductio*, una serie di

¹⁰ L. ARDNIS, *Trattato delle Pandette*², II (Bologna 1875) p. 260 nt. 2; P. ROMANELLI, v. *Horrea* in E. DE RUGGIERO, *Dizionario epigrafico di antichità romane* (Roma 1895) III, 1, p. 983; A. PERNICE, *Parerga* in ZSS 19 (1898) p. 92 ntt. 2 e 3; P.F. GIRARD, *Manuale elementare di diritto romano*⁴ (vers. It. C. Longo) (Milano 1909) p. 587; E. DERNBURG, *System des Römischen Rechts* (Berlin 1910) p. 786; E. COSTA, *La locazione*, cit. pp. 100ss.; J. DECLAREUIL, *Rome et l'organisation du droit* (Paris 1924) p. 256; F. PRINGSHEIM, *Id quod actum est*, in ZSS 78 (1961) pp. 55ss.; P. CERAMI, v. *Risoluzione del contratto* cit. p. 1290; D.A. MUSCA, 'Lis fullonum de pensione non solvenda', in *Labeo* 16 (1970) p. 307s.

¹¹ Si pensi a G. BOYER, *Recherches historiques* (Paris 1924) p. 174., il quale è dell'idea che il mancato pagamento del canone produca l'immediata risoluzione del contratto di locazione, benché riconosca che alcuni testi esigano che per procedere all'espulsione si debba attendere un biennio: l'Autore, sebbene tenda a considerare interpolata la menzione del biennio, lascia irrisolta la questione. Significativo è poi il mutamento di posizione di M. KASER, *Das römische Privatrecht. Erster Abschnitt* (München 1971) p. 568 nt. 48, che considera interpolata la menzione del *biennium* in D. 19.2.54.1 e D. 19.2.56, mentre in *Das römische Privatrecht. Zweiter Abschnitt* (München 1975) p. 406 nt. 42 la ritiene 'wohl klassisch'. Infine, è degna di rilievo la notazione di B.W. FRIER, *Landlords*, cit., p. 74 nt. 49: 'There was perhaps a custom of allowing a maximum of two years' rent in arrears (Mart. 12.32; D. 19.2.56; D. 19.2.54.1 on farm lease); but no clear legal rule can be made out'.

¹² I lavori che abbiamo finora citato, a prescindere dalle conclusioni cui sono pervenuti, si caratterizzano per il dato comune di avere analizzato le fonti in maniera parziale, sicché manca in letteratura uno studio che tenga conto di tutte le testimonianze in argomento.

¹³ N. PALAZZOLO, *Saggi in materia di locazione* (Catania 1995); R. FIORI, *La definizione della 'locatio conductio'. Giurisprudenza romana e tradizione romanistica*, (Napoli 1999), rinviando al lavoro dello Studioso anche per la puntuale indicazione della precedente letteratura sul punto della struttura unitaria o tripartita della *locatio conductio*. Cfr. in merito anche L. PIRO, *Rec. a R. Fiori, La definizione*, cit. in INDEX, 29 (2001), pp. 414ss.; ed *adde* A. GUARINO, *La multiforme "locatio conductio"*, in IVRA 50 (1999) pp. 1-5; A. PÒKECZ KOVÁČZ, *Quelques observations sur la division de la locatio conductio*, in *Iura antiqua – Iura moderna, Fests. F. Benedek*, (Pécs 2001) pp. 217ss.

molteplici modelli negoziali caratterizzati da notevoli differenze di disciplina. La *locatio rei*, ad esempio, presenta non indifferenti divergenze di regime a seconda che abbia ad oggetto *aedes*, *horrea* o *fundi* rustici. Si pensi al particolare regime previsto per l'*horrearius*, responsabile del perimento delle merci depositate nel magazzino locato, mentre negli altri casi di locazione di *fundi* o edifici, compresa la locazione all'*horrearius*, il *locator* risponde soltanto del mantenimento dell'efficienza allo scopo della cosa locata¹⁴. Si pensi ancora al diverso trattamento fra inquilini da un lato e coloni di fondi rustici dall'altro, in materia di *invecta et illata* convenuti, anche tacitamente, in pegno. Come noto, nel caso della *locatio* di *aedes* il locatore avrebbe potuto trattenere i beni convenuti in pegno o impedire che l'inquilino li portasse via dall'abitazione, esponendosi eventualmente all'*interdictum de migrando* quando il canone fosse stato pagato; nel caso di *locatio* di fondi rustici, invece, al locatore era dato l'*interdictum Salvianum* per prendere possesso degli strumenti di lavoro immessi nel fondo da parte dei conduttori che non avessero pagato il canone di locazione.

Un'ulteriore differenza di regime fra la *locatio* di *fundi* e la *locatio* di *aedes* riguarda la durata del rapporto di locazione: mentre l'affitto agrario aveva normalmente durata quinquennale¹⁵ e, comunque, non doveva essere possibile una durata per un periodo di tempo inferiore all'annata agraria (cfr. D. 19.2.13.11), la locazione delle abitazioni poteva avere una durata anche solo giornaliera¹⁶.

Stando così le cose, ci pare opportuno a livello metodologico provare a ricostruire la disciplina dell'espulsione del conduttore per mancato pagamento del canone non pretendendo di trovare, come finora si è tentato, un regime unitario per tutte le ipotesi di *locatio rei* perché tale ipotesi di lavoro non si giustifica alla luce dell'esistenza di un modello negoziale unitario. Piuttosto, muoveremo dalla distinzione dei due ambiti di applicazione più importanti del contratto di *locatio conductio*: vale a dire, da un lato la *locatio* di *aedes*, *insulae*, *coenacula*, *domus*, *horrea* e più in generale di edifici urbani, dall'altro la *locatio* di fondi rustici. Ci accorgeremo che così procedendo eviteremo di imbatteci nelle secche in cui finora si è fermata la dottrina nel vano tentativo di conciliare tra loro, anche a causa di alcuni equivoci interpretativi, i dati obiettivamente contraddittori offerti dalle fonti.

¹⁴ Cfr. D. 19.2.60.9 (*Lab l. 5. Post. a Iav. epit.*): *Rerum custodiam, quam horrearius conductoribus prestare deberet, locatorem totorum horreorum horreario praestare non debere puto nisi in locando aliter convenerit*. Sul passo C.A. CANNATA, *Su alcuni problemi relativi alla 'locatio horrei'*, in *SDHI* 30 (1964) pp. 239s.

¹⁵ Cfr. A. PERNICE, *Parerga*, in *ZSS*, 19 (1898) p. 93 nt. 1; S. SOLAZZI, *Questioni sulla missio in bona rei servandae causa*, in *Scritti Chironi*, 1 (1915) p. 595.

¹⁶ In argomento F. GALLO, *Sulla presunta estinzione*, cit. pp. 1202ss. Ulteriori divergenze potevano essere indotte dalle parti adattando ogni singolo schema negoziale alle loro concrete esigenze mediante apposite *leges locationis*.

3. – Iniziamo, dunque, dalla *locatio* di edifici urbani¹⁷. Occorre premettere, ai fini di una piena comprensione del regime dell'*expulsio* del conduttore per mancato pagamento del canone, che il problema dell'aumento degli affitti, e della conseguente difficoltà degli inquilini di pagare regolarmente la pigione, era piuttosto sentito a Roma. Già dall'ultima età repubblicana si segnalano delle proposte di legge relative alla remissione a favore degli inquilini delle pigioni non pagate per un anno. Queste si inquadrano all'interno di una politica del diritto, di matrice popolare, sensibile alla crisi del credito ed alla questione dell'indebitamento che, alla fine dell'età repubblicana, non riguardava più solo la plebe o gli strati meno abbienti della popolazione, ma anche i *locupletes*¹⁸

In particolare, abbiamo notizia¹⁹ di una *rogatio* del pretore M. Celio Rufo del 48 a.C. con cui si volevano rimettere le pigioni non pagate per un anno e di una proposta di legge, databile al 47 a.C., di cui si rese promotore il tribuno P. Cornelio Dolabella, volta a cancellare i debiti degli inquilini nel quadro di una più generale politica volta a promuovere la cancellazione di tutti i debiti.²⁰

Svet. *Div. Iulius*. 38.2²¹ informa che Cesare nel corso del 46 a.C. rimise il debito di un anno degli inquilini in mora con il pagamento degli affitti, fino a

¹⁷ Sulla diversa tipologia e sulla struttura delle abitazioni in Roma, cfr. G. CALZA, *Le case d'affitto in Roma antica*, in *Nuova Antologia. Rivista di lettere scienze ed arti*, Roma, 51 (1916) pp. 151ss.; G. POLARA, *«Inquilini qui praediis adhaerent» ed «aestimatio» di un legato nullo*, in *BIDR* 72 (1969) pp. 159ss.; J. CARCOPINO, *La vita quotidiana a Roma all'apogeo dell'impero*, (Bari 1984) pp. 32ss.; B.W. FRIER, *Landlords*, cit. pp. 3-20.

¹⁸ Sulla crisi monetaria e la situazione di recessione economica che viveva Roma in quegli anni rinviamo a M.P. PIAZZA, «*Tabulae novae*». *Osservazioni sul problema dei debiti negli ultimi decenni della repubblica*, in *Atti del II Seminario Romanistico Gardesiano, 12-14 giugno 1978*, (pb. Milano 1980), pp. 55ss.; A. SACCOCCIO, *Un provvedimento di Cesare del 49 a.C. in materia di debiti*, in *L'usura ieri ed oggi* (Foggia 1995), pp. 101ss., ove indicazione di letteratura.

¹⁹ La fonte più importante in merito è Cic. *De bello civ.* 3.21.1 che, con riferimento all'attività del pretore M. Celio Rufo di cui si era iniziato a discorrere in 3.20.1, attesta: *...ad hominum excitanda studia sublata priore lege duas promulgavit, unam, qua mercedes habitationum annuas conductoribus donavit, aliam tabularum novarum*. Cfr. anche Dio. Cass. 42.22.1. Per la datazione della *rogatio Caelia* v. G. ROTONDI, *Leges publicae populi romani. Elenco cronologico con un'introduzione sull'attività legislativa dei comizi romani* (Milano 1912), p. 417.

²⁰ Di due distinte proposte di legge rogate da P. Cornelio Dolabella, una volta alla cancellazione dei debiti, l'altra inerente alle pigioni ci informa Dio. Cass. 42.32.2: *ὄφ'οὔπερ καὶ ἐκεῖνος τὰ τε ἄλλα ἐτάραττε, καὶ τοὺς νόμους, τὸν περὶ τῶν χρεῶν καὶ τε περὶ τῶν ἐνοικίων, ἐν ῥητῇ τινὶ ἡμέρᾳ θήσειν ὑπέσχετο*. Liv. *Per.* 113; Plut. *Ant.* 9.1; Cic. *Ad Att.* 11.23.3 riferiscono di un unico intervento di Dolabella in materia di cancellazione dei debiti. Sull'incertezza che regna sul punto v. G. ROTONDI, *Leges publicae populi romani*, cit. p. 418. Risulta certa, invece, la data del 47 a.C. alla luce, a tacer d'altro, di Cic. *Ad Att.* 11.23.3 epistola in cui si narrano eventi relativi a quest'ultimo anno.

²¹ Svet. *Div. Iul.* 38.2: *Annua etiam habitationem Romae usque ad bina milia nummum, in Italia non ultra quingenos sestertios remisit*. Sulla fonte cfr. P.W. DE NEEVE, *Remissio mercedis*, in *ZSS* 100 (1983) p. 304. Anche Dio. Cass. 42.51.1 informa della *lex* di

duemila nummi a Roma, e fino a cinquecento sesterzi nel resto d'Italia. Di un analogo intervento si rese autore Ottaviano nel 41 a.C.²²

Ancora, per la età classica Marziale²³ e Giovenale²⁴ dipingono gustosi quadretti di vita quotidiana, i cui protagonisti sono proprio inquilini, o aspiranti tali, in difficoltà nel procurarsi il denaro necessario a pagare le *pensiones*.

Le testimonianze cui abbiamo accennato dimostrano che il ritardo anche di un anno nel pagamento dei canoni di affitto non impediva agli inquilini di continuare ad abitare nelle abitazioni locate. Ciò consente di comprendere meglio come possa essersi affermata in età classica una disciplina dell'espulsione dell'inquilino per mancato pagamento del canone piuttosto garantista delle condizioni dei conduttori, permissiva e tollerante di eventuali ritardi protrattisi fino al limite di due anni.

Ed invero, dalle fonti a nostra disposizione è possibile ricostruire la seguente disciplina dell'*expulsio* per mancato pagamento del canone. C. 4.65.3, una costituzione di Antonino Caracalla del 214 d.C., vieta ai locatori di espellere i conduttori in regola con il pagamento delle rate dei canoni di affitto: *Diaetae, quam te conductam habere dicis, si pensionem domino insulae solvis, invito te expelli non oportet.*²⁵ Nel caso di ritardo nel pagamento dei canoni, pare che ai locatori corresse l'obbligo di tollerare il ritardo di un biennio prima di procedere legittimamente all'*expulsio* dei conduttori morosi, ed in caso di loro assenza, all'apertura dei locali per procedere alla descrizione degli arredi al fine di esercitare la *perclusio* e la conseguente vendita dei beni a soddisfazione del credito.

Cesare, peraltro, limitandosi a riferire che la medesima abolì la pigione di un anno fino al limite di 500 nummi.

²² Dio. Cass. 48.9.4: Οἱ μὲν γάρ δὴ τῆ τε τῶν ὄπλων παρασκευῆ καὶ τῆ τῶν πολέμων ἐμπειρία, οἱ δὲ τῶ τε πλήθει καὶ τῶ ἀπὸ τῶν τεγῶν αὐτοῦς βάλλειν ἐπεκράτουν, ὥστε καὶ οἰκίας διὰ τοῦτο συχνὰς καταπρησθῆναι, καὶ τὸ ἐνοίκιον τοῖς μὲν ἐν τῶ ἄστει μέχρι πεντακοσίων δραχμῶν οἰκοῦσι πᾶν, τοῖς δ' ἐν τῆ λοιπῇ Ἰταλία κατὰ τὸ τέταρτον ἐνιαυτοῦ ἐνὸς ἀνεθῆναι. Sulla fonte cfr. T. MAYER-MALY, *Locatio conductio. Eine Untersuchung zum klassischen römischen Recht*, (Wien-München 1956) p. 141s.

²³ Mart. III.38: *Egit Atestinus causas et Civis – utrumque noras –; sed neutri pensio tota fuit.* Cfr. anche 12.32 su cui ci soffermeremo *infra*.

²⁴ Giov. III.164-166: *Haut facile emergunt quorum virtutibus obstat res angusta domi, sed Romae durior illis conatus; magno hospitium miserabile... 231-235: Plurimus hic aeger moritur vigilando (sed ipsum languorem peperit cibus imperfectus et haerens ardenti sthomo); nam quae meritoria somnum admittunt? Magnis opibus dormitur in urbe.*

²⁵ L'espulsione in costanza di pagamento del canone era giustificata in C. 4.65.3 nelle seguenti speciali ipotesi: 1. l'essere l'abitazione necessaria al *dominus, propriis usibus*; 2. l'essersi il conduttore *male in re locata versatus*; 3. la necessità di *corrigenere domum*. Sulla genuinità del rescritto di Caracalla e sulla classicità delle ipotesi di risoluzione del contratto ivi contemplate cfr. E. COSTA, *La locazione*, cit. p. 103; F. EISELE, *Beiträge*, in *ZSS* 11 (1890) p. 29s.; M. BATTAGLINI, *La risoluzione del contratto di locazione per necessità del locatore nel diritto romano e comune*, in *Studi Betti* 4 (Milano 1962) pp. 524ss.; C. ALZON, *Problèmes*, cit. p. 262 e ntt. 1202; 1287; 1318; A. CALONGE MATELLANES, *En torno a CI 4,65,3*, in *Estudios en homenaje al prof. F. Hernandez-Tejero* II (Madrid 1992, pubbl. 1994) pp. 91 ss., ove indicazione di letteratura.

Conviene prendere le mosse da

D. 19.2.56 (*Paul. l. sing. de off. praef. vig.*): *Quum domini horreorum insularumque desiderant, diu non apparentibus, nec eius temporis pensiones exsolventibus conductoribus, aperire, et ea, quae ibi sunt, describere, [a publicis personis], quorum interest, audiendi sunt; t e m p u s autem in huiusmodi re b i e n n i debet observari.*

passo in cui il giurista Paolo attesta che i *domini horreorum et insularum*, nel caso di prolungata assenza dei conduttori (*diu non apparentibus*) e di mancato pagamento delle *pensiones* durante questo periodo di assenza (*nec eius temporis pensiones exsolventibus*) potevano procedere all'apertura delle abitazioni ed in presenza di pubblici funzionari – verosimilmente i *praefecti vigilum*, come suggerisce l'*inscriptio* del frammento – descrivere *invecta et illata*²⁶.

In letteratura si è considerato il frammento interpolato in più punti; i dubbi che D. 19.2.56 non rispecchi lo stato del diritto classico sono derivati già dalla circostanza che il passo è tratto dall'opera *de off. praef. vig.*, in passato considerata frutto di ampie manipolazioni postclassiche²⁷ ma che oggi, grazie a studi più approfonditi sulle opere *de officio*, si ritiene nelle linee generali

²⁶ Evidentemente allo scopo di inventariarli per esercitare la *perclusio* e la vendita al fine di soddisfare il proprio credito. La *perclusio* consentiva al locatore di chiudere la casa ed impossessarsi di ciò che l'inquilino inadempiente avesse introdotto nell'abitazione, salvo l'esercizio da parte di costui dell'*interdictum de migrando* una volta pagata la *pensio*. Sulla *perclusio locatoris* v. E. DERNBURG, *Das Pfandrecht*, II, (Leipzig 1864) pp. 332ss.; A. ASCOLI, *Le origini dell'ipoteca e l'interdetto Salviano* (Livorno 1887) pp. 122ss.; H. WAGNER, *Zur Freiheitserteilung an den einem Generalpfandnexus unterliegend Sklaven*, in *SDHI* 33 (1967) pp. 164ss.; X. D'ORS, *La manumission del esclavo hipotecado en derecho romano*, in *AHDE* 47 (1977) pp. 74ss.; A. BISCARDI, *Minima de iure civili*. 1. – *Maumission per fenestram*, in *Sodalitas, Scritti in onore di A. Guarino*, 4 (Napoli 1984) pp. 1525ss.; J.L. MURGA, *La perclusio locatoris, una forma extra litigiosa de ejecucion*, in *RIDA* 34 (1987) pp. 229ss.; ID., *La perclusio locatoris, una forma extra litigiosa de ejecucion*, in *Estudios en homenaje al profesor F. Hernandez-Tejero* (Madrid 1992; pb. 1994) pp. 379ss.; F. LA ROSA, *La protezione interdittale del pignus e l'actio Serviana*, in *Studi Sanfilippo VII* (Milano 1987), p. 286s. Benché la *perclusio* non sia espressamente menzionata nel frammento, è molto probabile che le operazioni che sono descritte dal giurista fossero ad essa legate, in quanto D. 20.2.9, unico passo del Digesto che menziona espressamente la *perclusio locatoris*, è tratto anch'esso dal *liber singularis de officio praefecti vigilum* di Paolo. Se ne deduce la competenza dei *praefecti vigilum* in materia di *perclusio*, benché sia dubbio se l'atto in questione dovesse compiersi in presenza del magistrato o meno. J. CARCOPINO, *La vita quotidiana*, cit. p. 37s. così descrive le operazioni di *perclusio*: 'Il proprietario, per costringere i cattivi debitori, si limitava, si dice, a togliere la scala che portava alla loro stanzuccia, inducendoli così, tagliando loro i viveri, a venire a un accordo. Ora, l'espressione *percludere inquilinum*, «bloccare un locatario» - che rende bene l'immagine -, non sarebbe divenuta presso i giureconsulti sinonimo di «costringere il locatario a pagare», se l'operazione che richiama, e che è comprensibile nell'umile *taberna*, non fosse stata comunemente praticata nella Roma imperiale'.

²⁷ F. EISELE, *Beiträge*, cit. p. 22.

classica²⁸. Solo con riguardo all'intrusione della locuzione '*a publicis personis*', inserita da parte dei compilatori in sostituzione dell'originaria menzione dei *praefecti vigilum* scomparsi in età giustiniana, c'è accordo in dottrina.

Gli altri sospetti di alterazione si sono concentrati sulla chiusa e sulla regola del *biennium* che ivi si contempla. Infatti, si è ritenuto che un'indicazione temporale così precisa non possa essere ascritta alla mano del giurista perché contrasta con la più generica indicazione temporale (*diu*) contenuta all'inizio del frammento. Anche il tratto '*nec-exsolventibus*' è stato attaccato in quanto superfluo, visto che i conduttori, se assenti, non avrebbero mai potuto pagare il canone. Infine la chiusa '*tempus observari*' è stata ritenuta di matrice compilatoria perché in tutto somigliante al modo in cui operavano i commissari giustiniani le determinazioni temporali²⁹.

A noi pare che possa essere affermata la sostanziale genuinità del passo e in specie della chiusa. A partire dalla sua logica interna, non riscontriamo alcuna contraddizione tra la iniziale determinazione temporale e l'esigenza avvertita dal giurista nella chiusa di fornire un'indicazione temporale più precisa (*tempus autem in huiusmodi re bienni debet observari*). Piuttosto, l'importanza dell'indicazione del *biennium* può essere colta se confrontata con la disciplina dell'*expulsio* dei conduttori di fondi rustici di cui ci informa lo stesso Paolo in D. 19.2.24.4, passo di cui appresso ci occuperemo, ed in ordine alla quale – come generalmente si crede – non era prevista la tolleranza di alcun ritardo nel pagamento dei canoni.

²⁸ A. DELL'ORO, *I libri de officio nella giurisprudenza romana* (Milano 1960) p. 254, con specifico riguardo all'opera *de officio praefecti vigilum* di Paolo, conclude: 'il *liber singularis* di Paolo...si presenta con uno stile in linea di massima entro le forme del linguaggio e del periodare classico'.

²⁹ Cfr. F. EISELE, *Beiträge*, cit. p. 22; G. BESELER, *Beiträge zur Kritik der römischen Rechtsquellen*, in *ZSS* 66 (1948) p. 335 segnala l'interpolazione del verbo '*observo*'; C. FERRINI, *Manuale di Pandette*⁴, cit., p. 540 nt.1; T. MAYER-MALY, *Das biennium von c. 3.X.3.18*, in *ZSS – Kan. Abt.* – 72 (1955) p. 413, il quale richiama a sostegno dell'interpolazione della regola del *biennium* in D. 19.2.56, D. 39.4.10.1 di Ermogeniano, passo che contempla la possibilità di un'espulsione immediata del conduttore per mancato pagamento del canone. Sul frammento di Ermogeniano avremo modo di soffermarci più diffusamente in seguito, ma da subito si noti che lo stesso riflette la disciplina dell'*expulsio* in materia di *ius in agro vectigali* e per noi il passo non può essere avvicinato alla materia dell'espulsione dei conduttori di edifici urbani. Anche C. ALZON, *Problèmes* cit., p. 118 nt. 592 è dell'avviso che il *biennium* menzionato in D. 19.2.56 sia interpolato perché in contrasto con gli altri passi in tema di *expulsio* per mancato pagamento del canone locativo, tuttavia l'Autore non distingue le ipotesi di affitto agrario da quelle di locazione di abitazioni. J. DE CHURRUCA, *La pignoración tácita de los inveceta et illata*, in *RIDA* 24 (1977) p. 216s., ritiene che il *biennium* sia stato introdotto dai compilatori giustiniani in sostituzione di un'originaria indicazione temporale volutamente generica e lasciata alla discrezione dei *praefecti vigilum*; J.L. MURGA, *La perclusio locatoris*, cit. p. 246 nt. 25; B.W. FRIER, *Landlords*, cit. p. 133. In difesa della genuinità di D. 19.2.56 cfr. E. COSTA, *La locazione*, cit. p. 100s.; D.A. MUSCA, '*Lis fullonum de pensione non solvenda*' cit. p. 307s.

Né appare superflua o illogica la precisazione che durante l'assenza dei conduttori le *pensiones* dovevano restare non pagate (*nec eius temporis pensiones exsolventibus*), in quanto, pur in assenza dei debitori, l'adempimento avrebbe potuto pur sempre intervenire per mezzo o da parte di un terzo³⁰.

A sostegno dell'interpolazione della regola del *biennium*, poi, non crediamo possano essere adottati né D. 13.5.21.1 né D. 43.19.1.2³¹, passi che contengono delle determinazioni temporali forse riconducibili al linguaggio giustiniano, ma che certo non possono essere avvicinati a D. 19.2.56 perché la locuzione '*non minus quam...dierum (diebus)*' che contemplano, non presenta alcun elemento comune alla chiusa di D. 19.2.56 (*tempus autem in huiusmodi re bienni debet observari*) la quale, piuttosto, rispecchia una terminologia classica³².

Infine, per negare classicità alla regola del *biennium*, non crediamo calzante neppure il richiamo effettuato in letteratura a taluni casi presenti nelle fonti di espulsioni immediate dei conduttori di immobili urbani, senza l'attesa del *biennium*. Ed invero, in tutti i casi che passeremo in rassegna e che sono stati adottati in dottrina³³ per dimostrare l'interpolazione della regola del *biennium* in D. 19.2.56, è possibile scorgere una causa diversa dal mancato pagamento del canone che legittima la risoluzione del contratto di *locatio conductio* e l'esercizio immediato del potere di *expulsio* da parte del locatore.

³⁰ Non trattandosi nella specie di obbligazioni di *facere* in relazione al cui contenuto veniva in rilievo la persona del debitore, non dovrebbe sorgere alcuna difficoltà ad ammettere che il pagamento della *pensio* potesse intervenire da parte di un terzo. In questo senso, D.A. MUSCA, 'Lis fullonum de pensione non solvenda' *loc. cit.*, la Studiosa nota correttamente che se anche il tratto '*nec – exsolventibus*' fosse interpolato, comunque l'indicazione '*diu non apparentibus conductoribus*' ne assumerebbe il significato: «cioè «non apparendo i conduttori per lungo tempo» non può significare altro che «non pagando in conduttori il canone per lungo tempo»'.

³¹ Cfr. F. EISELE, *loc. ult. cit.* D. 13.5.21.1 (*Paul. l. 39 ad ed*): *Si sine die constituas, potest quidem dici, te non teneri, licet verba Edicti late pateant; alioquin et confestim agi tecum poterit, si statim, ut constituisti, non solavas, sed modicum tempus statuendum est, non minus decem dierum, ut exactio celebretur.* D. 43.19.1.2 (*Ulp. 70 ad. ed.*): *Hoc interdicto Praetor non inquirat, utrum habuit iure servitutem impositam, an non, sed hoc tantum, an itinere actuque hoc anno usus sit non vi, non clam, non precario; et tuetur eum, licet eo tempore, quo interdictum redditur usus non sit. Sive igitur habuit ius viae, sive non habuit, in ea conditione est, ut ad tuitionem Praetoris pertineat, si modo anno usus est vel modico tempore, id est non minus quam triginta diebus.* Tuttavia, occorre manifestare più di un dubbio in ordine alla natura insitica della costruzione '*non minus quam dierum (diebus)*' che F. Eisele dà per scontata. Infatti, detta espressione ricorre anche in altri passi del Digesto, come ad esempio D. 5.1.69 e D. 46.3.85, da considerare senz'altro genuini.

³² Il vocabolo *biennium* è sovente utilizzato nelle fonti e non può destare sospetti; ed anche le locuzioni '*huiusmodi re*' e '*tempus...observari*' ricorrono spesso in fonti genuine: in ordine alla prima cfr. D. 9.4.40; D. 43.13.1.7; D.5.4.3. Quanto alla seconda v. D. 40.6; D. 20.1.9pr.; D. 40.12.5.1.

³³ In particolare, da B.W. FRIER, *Landlords*, cit. p. 73 nt. 44.

[a] In D. 19.2.7-8³⁴ è testimoniato un atto di *prohibitio* esercitato da parte di un *dominus insulae* nei confronti di un subconduttore; tuttavia l'atto di *prohibitio* del *dominus* deve essere inserito all'interno di una più complessa fattispecie di evizione subita dal subconduttore³⁵, tanto che l'attenzione dei giuristi, nonché della letteratura che ha avuto modo di occuparsi del passo, si è concentrata sulla misura di responsabilità del locatore, responsabile appunto di avere sublocato una *res aliena*, verosimilmente senza il consenso del *dominus*³⁶. Ai nostri fini, pertanto, il passo non rileva perché non attesta un'*expulsio* da parte di un locatore, quanto piuttosto di un *dominus* a difesa del proprio diritto di proprietà su di un'*insula* locata da altri; dal passo non si desume alcun inadempimento del conduttore che possa avere causato l'atto di *prohibitio* ed, in particolare, alcun mancato pagamento del canone da parte di quest'ultimo; l'unico inadempimento configurabile è quello del *locator*, responsabile di non avere consentito al conduttore il pacifico *frui* sulla *res locata*.

[b] Analogamente in D. 19.2.15.8³⁷ siamo di fronte al caso della molestia di un *dominus* che non permette (*si dominus non patiat*) al conduttore il godimento della cosa locata. Ulpiano afferma la responsabilità, nei limiti dell'interesse del conduttore (*quod interest praestabitur*), o a carico dello stesso *dominus* qualora sia anche il locatore o del terzo locatore che loca nella qualità di *quasi procurator* del *dominus*, ovvero ancora dichiarando

³⁴ D. 19.2.7 (Paul. l. 32 ad ed.): *Si tibi alienam insulam locavero quinquaginta tuque eandem sexaginta Titio locaveris et Titius a domino prohibitus fuerit habitare, agentem te ex conducto sexaginta consequi debere placet, quia ipse Titio tenearis in sexaginta*. D. 19.2.8 (Tryphon. l. 9 disp.): *Nos videamus, ne non sexaginta praestanda nec quinquaginta sint, sed quanti interest perfrui conductione, tantumdemque consequatur medius, quantum praestare debeat ei, qui a se conduxit, quoniam emolumentum conductionis ad comparationem uberioris mercedis computatum maiorem efficit condemnationem. Et tamen primus locator reputationem conductorem non vetuisset: quo iure utimur*. Sul passo cfr. M. KASER, *Periculum locatoris*, in ZSS 74 (1957) pp. 166ss.; D. MEDICUS, *Id quod interest*. *Studien zum römischen Recht des Schadensersatzes*, (Köln 1962) pp. 97ss.; N. PALAZZOLO, *Evizione della cosa locata e responsabilità del locatore*, in *BIDR* 78 (1965), pp. 311ss.; H. HONSELL, *Quod interest im bonae-fidei-iudicium*. *Studien zum römischen Schadensersatzrecht*, (München 1969) pp. 131ss.; I. MOLNAR, *Subjekte der locatio conductio*, in *Studi Sanfilippo*, II (Milano 1982) pp. 420ss.; I. REICHARD, *Die Frage des Drittschadensersatzes im klassischen römischen Recht* (Köln 1994) pp. 273ss.

³⁵ In particolare, D. 19.2.7 contempla il caso della locazione di un'*insula* altrui da Me, locatore principale, a Te, conduttore per cinquanta, e da Te a Tizio, subconduttore per sessanta; Tizio subisce un atto di *prohibitio* da parte del *dominus insulae* che gli impedisce l'*habitatio* e, secondo Paolo, al conduttore è data l'*actio conducti* nei confronti del locatore principale nei limiti di quanto costui deve al subconduttore, vale a dire sessanta.

³⁶ In questo senso v. N. PALAZZOLO, *Evizione della cosa locata*, cit. p. 316.

³⁷ D. 19.2.15.8 (Ulp. l. 32 ad ed.): *Plane si forte dominus frui non patiat, vel cum ipse locasset, vel cum alius alienum vel quasi procurator vel quasi suum, quod interest praestabitur: et ita Proculus in procuratore respondit*. Sul passo, cfr. la letteratura citata in nt. 33.

(falsamente) l'appartenenza a sé della cosa locata (*quasi suum*)³⁸. Ma in questo caso non si tratta della *locatio* di una abitazione; il contesto del frammento è relativo alla *locatio* di *fundi*, in relazione alla quale il colono può essere espulso immediatamente anche se in regola con il pagamento delle pigioni; ad ogni buon conto, non è fatto alcun cenno al mancato pagamento del canone: anche questo passo risulta inutilizzabile ai nostri fini.

[c] In D. 19.1.53.2³⁹ Labeone affronta il caso dell'*emptio venditio* di un'*insula* con riserva dell'*habitatio* di coloro che già vi abitano e fra i quali, secondo il giurista, non deve essere considerato il *dominus* (*omnibus in ea habitantibus praeter dominum recte recepta habitatio est*). Paolo, nell'epitomare il passo, precisa l'affermazione di Labeone per l'ipotesi in cui qualcuno abiti gratuitamente nell'*insula* (*si cui in ea insula...gratis habitationem dederis*). In tal caso, nella *lex venditionis* volta a garantire agli inquilini la prosecuzione dell'*habitatio* per tutto il tempo di durata della *locatio conductio*⁴⁰, il *vendor* deve menzionare *nominatim* gli *habitatores* cui si concede l'*habitatio* (*nominatim enim de his recipi oportuit*) – altrimenti sarà stato poco accorto e li tutelerà ben poco (*parum caveris*) con la clausola '*haboribus aut <ad> quam quisque diem conductum habet*' – perché l'*emptor insulae* potrà proibire impunemente l'abitazione a quegli *habitatores* cui era stato concesso da parte del venditore di abitare gratuitamente nell'*insula* (*in ea insula quam vendideris, gratis habitationem dederis*).

È evidente la distanza del caso in questione da quelli oggetto del nostro esame; l'ipotesi contemplata in D. 19.1.53.2 è relativa all'espulsione di inquilini che abitano gratuitamente in un'*insula*, per cui non si fa questione di mancato pagamento del canone. La *prohibitio* da parte dell'*emptor insulae* è legittima alla luce del generale principio *emptio tollit locatum*, né comporta responsabilità contrattuale dell'*emptor* nel caso in cui gli inquilini non siano contemplati nominalmente nella *lex venditionis* volta a fare salva l'*habitatio* gratuita.

³⁸ Queste ultime ipotesi sono accostabili a quelle affrontate in D. 19.2.7-8 del *dominus* che rivendica il proprio bene e della conseguente responsabilità del *locator* che non è stato in grado di assicurare al *conductor* il pacifico godimento della *res locata* o perché il suo operato nella qualità di *procurator* del *dominus* non è stato riconosciuto, ovvero perché ha locato una *res* falsamente dichiarata propria.

³⁹ D. 19.1.53.2 (*Lab. l. 1 pith.*): *Si haboribus habitatio lege venditionis recepta est, omnibus in ea habitantibus praeter dominum recte recepta habitatio est. PAULUS: immo si cui in ea insula, quam vendideris, gratis habitationem dederis et sic receperis: 'haboribus aut <ad> quam quisque diem 'conductum habet', parum caveris (nominatim enim de his recipi oportuit) itaque eos habitatores emptor insulae habitatione impune prohibebit.* Sul passo cfr. per tutti W. FORMIGONI, ΠΙΘΗΑΝΩΝ a Paulo epitomarum libri VIII. *Sulla funzione critica del commento del giurista Iulius Paulus* (Milano 1996) pp. 55ss, ove indicazione di letteratura.

⁴⁰ Sulle *leges venditionis* relative alla prosecuzione dell'*habitatio* degli inquilini cfr. per tutti B. ALBANESE, *Gli atti negoziali nel diritto privato romano*, (Palermo, 1982) p. 45 nt. 59.

[d] Nessuna indicazione utile, poi, può essere desunta da D. 19.2.25.1⁴¹, in cui si concede l'*actio ex conducto* al conduttore contro il *venditor* che non abbia assicurato la prosecuzione delle locazioni da lui contratte anche presso l'*emptor*, autore di atti di *prohibitio* nei confronti dei conduttori al fine di impedire loro l'*habitatio* nella casa o il *frui* del fondo. L'espulsione, non operata dal *locator* ma dall'*emptor* dell'abitazione, non è causata dal mancato pagamento del canone di affitto; il profilo che attira l'attenzione del giurista non è quello dell'espulsione quanto del rimedio per il caso di mancato rispetto da parte dell'*emptor* dei contratti di locazione esistenti al momento della conclusione dell'*emptio-venditio*: per questo vengono accomunate le ipotesi delle *locationes* di *aedes* e di *fundi*, normalmente trattate dai giuristi separatamente a causa del diverso ordine di questioni che implicano.

[e] Infine⁴², nessun riscontro utile può essere desunto da D. 19.2.60pr.⁴³. Il passo neppure testimonia un caso di espulsione del conduttore, ma riporta il principio secondo cui l'inquilino che non ha potuto abitare la casa soggetta a lavori di riparazione né mostrarla ad altri, non deve corrispondere nulla al locatore né può essere costretto ad abitarvi a riparazione avvenuta, salvo che il locatore non gli abbia offerto una *commoda domus* da abitare.

Dunque, dai passi finora analizzati non può essere desunto alcun indizio in ordine alla possibilità di un'espulsione immediata dell'inquilino per mancato pagamento del canone.

Piuttosto, la regola del *biennium* di tolleranza di ritardo nel pagamento dei canoni di affitto da parte degli inquilini, affermata da D. 19.2.56 per il caso

⁴¹ D. 19.2.25.1 (*Gai l. 10 ad ed.*): *Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet ut apud emptorem quoque eadem pactione et colono frui vel inquilino habitare liceat: alioquin prohibitus is aget cum eo ex conducto*. In argomento v. E. COSTA, *La locazione*, cit., p. 69; J.A.C. THOMAS, *The Sitting Tenant*, cit. pp. 37ss., con indicazione di letteratura; B.W. FRIER, *Landlords*, cit., p. 67s.

⁴² Non può essere preso in esame D. 43.17.3.3 (*Ulp. l. 69 ad ed.*): *Cum inquilinus dominum aedes reficere volentem prohiberet, aequae competere interdictum uti possidetis placuit testarique dominum non prohibere inquilinum, ne habitaret, sed ne possideret*. Il frammento, piuttosto che un'espulsione da parte di un *locator*, testimonia un atto di *prohibitio* dell'inquilino che impedisce al *dominus* (il passo non menziona il *locator*) di '*reficere aedes*': consistendo l'atto dell'inquilino in una turbativa del possesso spetta al *dominus* l'interdetto *uti possidetis* per avere accesso alla casa, a condizione di non impedire all'inquilino l'*habitatio*. Sul passo cfr. B.W. FRIER, *Landlords*, cit., p. 87s.; G. FALCONE, *Ricerche sull'origine dell'interdetto 'Uti possidetis'* (Palermo 1996) p. 128, ove indicazione di letteratura.

⁴³ D. 19.2.60pr. (*Lab. post. l. 5 a Iav. epit.*): *Cum in plures annos domus locata est, praestare locator debet, ut non solum habitare conductor ex calendis illis cuiusque anni, sed etiam locare habitatori si velit suo tempore possit. Itaque si ea domus ex calendis Ianuaris fulta in calendis Iulii permansisset, ita ut nec habitare quisquam nec ostendere alicui posset, nihil locatori conductorem praestaturum, adeo ut nec cogi quidem posset ex calendis Iulii refecta domu habitare, nisi si paratus fuisset locator commodam domum ei ad habitandum dare*. Cfr. F. GALLO, *Synallagma e conventio nel contratto. Ricerca degli archetipi della categoria contrattuale e spunti per la revisione di impostazioni moderne*. I (Torino 1992) p. 216s.

di assenza dei conduttori, trova un riscontro anche per il caso di presenza di costoro. Si tratta di un noto epigramma di Marziale⁴⁴, (12.32) che riportiamo subito:

Mart. 12.32 (ll. 1-5): *O Iuliarum dedecus Kalendarum | vidi, Vacerra, sarcinas tuas, vidi; | quas non retentas pensione pro bima portabat uxor rufa crinibus septem | et cum sorore cana mater ingenti.* (ll. 11-25): *| Ibat tripes grabatus et bipes mensa | et cum lucerna corneoque cratere | matella curto rupta latere meiebat; | foco virenti suberat amphorae cervix; | fuisse gerres aut inutiles maenas | odor inpudicus urcei fatebatur, | qualis marinae vix sit aura piscinae. | Nec quadra derat casei Tolosatis, | quadrima nigri nec corona pulei | calvaeque restes alioque cepisque, | nec plena turpi matris olla resina, | Summemmianae qua pilantur uxores. | Quid quaeris aedes vilicosque derides, | habitare gratis, o Vacerra, cum possis? | Haec sarcinarum pompa convenit ponti.*⁴⁵

Nonostante il tono derisorio dell'epigramma, è possibile delineare chiaramente le vicende del povero Vacerra, inquilino espulso dalla propria abitazione alle calende di luglio, data solita di scadenza dei contratti di locazione di immobili urbani⁴⁶, e descritto da Marziale mentre conduce i propri arredi (*sarcinas tuas, vidi*) non ritenuti (*non retentas*) da parte del

⁴⁴ Dell'epigramma si sono serviti A. PERNICE, *Parerga*, cit. p. 92 nt. 2; E. COSTA, *La locazione*, cit. p. 102 nt. 1, per sostenere la validità della regola del *biennium* per l'età classica. I versi di Marziale sono stati di recente riesaminati da B.W. FRIER, *Landlords*, cit. p. 121s. sotto il profilo della *perclusio*, tuttavia non convince l'affermazione dell'Autore, secondo cui il testo dimostrerebbe che molti beni di Vacerra sarebbero stati ritenuti da parte del *dominus insulae*. Il testo nulla dice di beni di Vacerra diversi da quelli descritti nell'epigramma e sui quali sarebbe stata esercitata la *perclusio*.

⁴⁵ Riportiamo i versi sopra trascritti nella traduzione di G. Norcio, *Epigrammi di Valerio Marziale*, UTET, (Torino 1980): (ll. 1-5): O Vacerra, vergogna delle calende di luglio, ho visto, sì, ho visto le tue masserizie che, non essendo state accettate in cambio dell'affitto di due anni, portavano tua moglie coi suoi sette capelli rossi e la tua canuta madre insieme alla tua gigantesca sorella. (ll. 11-25): Sfilavano un misero lattucio a tre piedi, e un tavolo a due piedi: con una lucerna e un cratere di corniolo un vaso da notte crepato pisciava dal fianco sbreccato; il collo di un'anfora stava sotto un braciere di colore verderame; il puzzo nauseabondo del vaso, peggiore di quello che proviene da una piscina di acqua marina, diceva chiaramente che c'erano state acciughe e misere sardelle. Non mancava un pezzo di formaggio di Tolosa, una ghirlanda di nera menta vecchia di quattro anni, reste sguarnite dei loro agli e cipolle e la pentola di tua madre piena di quella lurida resina, con cui si depilano le donne Summemmiane. Perché, o Vacerra, cerchi una casa e vuoi beffare gli amministratori, quando puoi trovare un alloggio gratis? Questa fila di masserizie si addice a un ponte.

⁴⁶ Cfr. *Svet. Tib. 35*; *Lex Metallum Vipascensis* ll. 19ss. (= BRUNS, *Fontes* 7, p. 290s.); D. 19.2.60. A partire dalle calende di luglio operava *relocatio tacita* delle locazioni non disdettate, cfr. P. ROMANELLI, *v. Horrea*, cit. p. 982; I. MOLNAR, *Le cause di estinzione*, cit. pp. 300ss.; P. PICHONNAZ, *Quelques remarques sur la relocatio tacita*, in *RIDA* 49 (2002), pp. 147ss.

locatore in sede di *perclusio* effettuata a causa del mancato pagamento della *pensio pro bima*, per due anni.

I versi concentrano in poche battute le vicende che dovevano accompagnare l'espulsione dell'inquilino per mancato pagamento del canone. Innanzi tutto, l'informazione per noi più interessante è relativa alla menzione del biennio di tolleranza già riscontrata in D. 19.2.56 e che trova ora precisa conferma: Vacerra viene espulso per mancato pagamento della pigione per due anni (*pro bima*). A tanto doveva corrispondere in età classica il termine di tolleranza per il mancato pagamento dei canoni di affitto da parte degli inquilini.

Inoltre, l'epigramma descrive in maniera gustosa il rifiuto del locatore di esercitare la *perclusio (non retentas)*⁴⁷ sui poveri arredi di Vacerra, talmente miserabili e di scarso valore che il *locator* decide di non valersi del diritto di pegno tacitamente convenuto sugli stessi⁴⁸. Così Marziale conclude invitando Vacerra ad andare a dormire sotto un ponte: a questo si addicono, infatti, le sue povere masserizie (*Haec sarcinarum pompa convenit ponti*).

Ulteriore conferma del divieto di espellere immediatamente i conduttori per mancato pagamento della *pensio* è contenuta in

D. 20.4.21.1 (*Scaev. l. 27 dig.*): *Negotiatori marmorum creditur*⁴⁹ *sub pignore lapidum, quorum praetia venditores ex pecunia creditoris acceperant; idem debitor conductor horreorum Caesaris fuit, ob quorum pensio ne s*

⁴⁷ Benché non espressamente menzionata, la *perclusio* è chiaramente riconoscibile nella forma verbale '*non retentas*' che ricorre anche in D. 20.2.9 per indicare i beni oggetto di *perclusio*: '*retenta mancipia non liberabimus*'.

⁴⁸ La lunga descrizione degli *invecta et illata* di Vacerra, quali il lattuccio ed il tavolo, la lucerna ed il vaso da notte crepato, oltre che il pezzo di formaggio di Tolosa o la ghirlanda sguarnita di aglio e cipolle, giustifica per noi la decisione del locatore di non esercitare la *perclusio* sugli stessi. Del tutto diversa, e per noi non accoglibile, è l'interpretazione di T. MAYER-MALY, *Das biennium*, cit. p. 413 nt. 7, secondo cui il testo di Marziale consentirebbe solo di inferire che all'inquilino che era stato scacciato occorre che venisse lasciata parte dei suoi averi. Tuttavia, crediamo che il senso della descrizione degli arredi di Vacerra, vada colto nell'ottica derisoria di cui sono intrisi di versi di Marziale. Gli arredi di Vacerra sono talmente poveri che si addicono ad un ponte, sotto il quale si può dormire gratis e del resto nessun locatore, lascia intendere Marziale, si sognerebbe di esercitare il proprio diritto di pegno su beni come un lattuccio a tre piedi (*tripēs grabatus*) o una lucerna crepata (*lucerna rupta*) o resti di povere cibarie.

⁴⁹ La *Littera Florentina* riporta '*creditor*', nell'*Editio Maior* si legge *creditor*. È favorevole alla correzione di T. Mommsen, lo SCHIRMER, *Beiträge zur Interpretation von Scävola's Digesten*, in ZSS, 11 (1890) p. 93. Da ultimo D. SCHANBACHER, *Die Konvaleszenz von Pfandrechten im klassischen römischen Recht* (Berlin 1987) pp. 79 nt. 368, accetta la lezione della *Florentina* e pensa non ad una svista ma ad un miglioramento testuale volontariamente apportato (Textverbesserung) dall'editore dei *digesta* di Scevola, pubblicati postumi, e suggerito dagli appunti di altri giuristi. Sulle vicende relative alla pubblicazione postuma dei *digesta* di Q. Cervidio Scevola cfr. F. SCHULZ, *Überlieferungsgeschichte der Responsa des Cervidius Scevola*, in *Symbolae Friburgenses in honorem O. Lenel* (Leipzig 1931), pp. 160ss.; D. SCHANBACHER, *op. ult. cit.*, ove indicazione di letteratura.

a l i q u o t a n n i s n o n s o l u t a s P r o c u r a t o r e x a c t i o n i p r a e p o s i t u s a d l a p i d u m v e n d i t i o n e m o f f i c i u m s u u m e x t e n d i t

Il passo, alieno da dubbi di interpolazione⁵⁰ merita attenzione ai nostri fini perché dimostra che anche nel caso della *locatio* di *horrea publica* si tollerava il ritardo di più anni nel pagamento al fisco dei canoni di affitto. In questo caso, Scevola attesta che solo dopo il decorso di *aliquot annis* di ritardo nel pagamento delle *pensiones* da parte di un *negotiator marmorum*, conduttore di un *horreum Caesaris* ed anche debitore pignoratizio⁵¹, si sarebbe proceduto alla vendita da parte del *procurator exactionis* dei *lapides* convenuti in pegno.

In conclusione, relativamente alla *locatio* di *aedes* crediamo che la risoluzione del contratto e l'espulsione del conduttore con conseguente *perclusio* ed esercizio del diritto di pegno sui suoi beni poteva intervenire, senza responsabilità del locatore sul piano contrattuale⁵², dopo il decorso di un biennio, tanto nel caso di inquilini presenti, quanto nel caso di inquilini assenti (*diu non apparentibus* cfr. D. 19.2.56) nei locali dati in affitto. Analogamente avveniva nel caso di *locatio* di *horrea publica*, sebbene l'unica fonte a nostra disposizione faccia riferimento a non meglio precisati *aliquot annis*.

Solo nell'interpretazione bizantina delle fonti romane in materia di *expulsio* dell'inquilino moroso, si affaccia per la prima volta l'idea della possibilità di una lecita espulsione immediata. Ed invero, se da un lato viene mantenuta la regola di D. 19.2.56 (= B. 20.1.56) secondo cui in assenza degli inquilini in ritardo nel pagamento dei canoni di affitto occorre attendere un biennio prima di procedere all'apertura della casa ed alla descrizione di *invecta et illata*; dall'altra, in presenza di un inquilino moroso, Teodoro, in uno scolio a B. 20.1.65 (= C. 4.65.3), afferma che l'*habitor* che non paga il canone può

⁵⁰ G. BESELER, *Römanistische Studien*, in ZSS 54 (1934) p. 26 segnala l'interpolazione della sola parola 'exactio'. Del passo si sono occupati H. SCHIRMER, *Beiträge zur Interpretation von Scävolas Digesten*, in ZSS 11 (1890) pp. 92ss.; D. SCHANBACHER, *Die Konvaleszenz*, cit., pp. 79ss.; H. WIELING, *Privilegium exigendi*, in TR 56 (1988) p. 280s.; ID., *Privilegium fisci, praediatura und Protopraxie*, in ZSS 106 (1989) pp. 412ss. Cfr. anche C. ALZON, *La responsabilité* cit., p. 119 nt. 593 che considera inverosimile che un *dominus horreorum* dovesse attendere due anni prima di agire contro un debitore recalcitrante e comunque esercitare il diritto di espulsione nei suoi confronti, con il rischio di immobilizzare i propri locali. Tuttavia, la disciplina dell'*expulsio* del conduttore per mancato pagamento del canone che abbiamo finora delineato sconfessa i dubbi dell'Autore: i passi analizzati testimoniano in modo evidente che sia nel caso di locazioni private, sia nel caso di locazioni di locali pubblici, come in D. 20.4.21.1, doveva attendersi il decorso di un termine biennale, o comunque di alcuni anni, prima del quale non era lecito procedere all'espulsione del conduttore.

⁵¹ Il frammento si occupa del rapporto fra il *privilegium exigendi* spettante al fisco ed il pegno concesso ai creditori, cfr. S. TONDO, *Convalida del pegno e concorso di pegni successivi* (Milano 1959), p. 25 nt. 5.

⁵² Le fonti non attestano eventuali altri rimedi a favore del conduttore e volti a paralizzare atti di espulsione del locatore prima del *biennium*.

essere espulso, senza alcun riferimento ad un periodo di tolleranza: σημείωσαι οὖν ὅτι τὸν μὴ καταβάλλοντα ἔξεστιν ἐκβαλεῖν [HEIMBACH II, 369: *Nota igitur, eum qui non solvit expelli posse*].

4. – Profondamente diversa appare, invece, la disciplina dell'*expulsio* per mancato pagamento del canone nel caso dell'affitto agrario concluso in età classica secondo le forme della *locatio conductio*, 'schema negoziale' che per la sua elasticità poteva essere applicato tanto all'affitto di latifondi, quanto alla locazione di piccoli appezzamenti di terreno⁵³. Per la *locatio* di *fundi*, infatti, le fonti attestano chiaramente la regola che consentiva al *locator* di espellere immediatamente il *colonus*, salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti, addirittura in costanza di pagamento della *pensio*.

Partiamo da

C. 4.65.15 *IMPP. VALERIANUS ET GALLIENUS AA. ET C. EUPHROSYNAE*. – *Si de fundo a locatore expulsa es, agere ex conducto potes, poenamque quam praestari rupta conventionis fide placuit, exigere ac retinere potes. PP. Id. Aug. Aemiliano et Basso Cons. [259].*⁵⁴

un rescritto di Valeriano e Gallieno indirizzato ad una destinataria – verosimilmente una provinciale divenuta cittadina in virtù dell'editto di Caracalla, come suggerisce il *praenomen Aurelia* – espulsa dal fondo da parte del locatore prima della scadenza del termine di durata del contratto. Il rescritto, da ritenere genuino⁵⁵, nella versione contenuta nel *Codex*, non informa circa le cause dell'espulsione.

E' da credere che l'*expulsio* sia intervenuta in assenza di inadempimento da parte della conduttrice. Invero, i principi concedono ad Aurelia Eufrosina sia di *agere ex conducto* per ottenere il risarcimento dei danni subiti a causa dell'*expulsio*, sia di *exigere ac retinere* – mediante

⁵³ In argomento, per tutti, v. L. CAPOGROSSI COLOGNESI, *Lavoro agricolo e strutture fondiarie*, in *Terre, proprietari*, cit., p. 43: 'L'astrattezza della *locatio conductio* è, come ho detto, ciò che assicura a questa forma contrattuale una straordinaria plasticità e una gamma di utilizzazioni eccezionalmente ampia. Attraverso questo sistema la grande proprietà è in grado di adeguarsi alle variazioni dei fattori esterni: caratteri del mercato del lavoro, presenza di una domanda esterna dei prodotti agricoli, processi di commercializzazione ecc. Inutile, quindi una discussione se, trattando di tale figura, nella storia agraria romana, si evoca il grande affittuario o il piccolissimo colono...'. D. VERA, *Padroni, contadini, contratti: realia del colonato tardoantico*, in *Terre, proprietari*, cit. pp. 185ss. per un inquadramento generale cfr. anche M. WEBER, *Storia agraria romana, dal punto di vista del diritto pubblico e privato* (Milano 1967).

⁵⁴ Sul testo cfr. G. SCHNEBELT, *Reskripte der Soldatenkaiser. Ein Beitrag zur römischen Rechtsgeschichte der dritten nachchristlichen Jahrhunderts*, (Karlsruhe 1974) pp. 67ss. ove indicazione di letteratura.

⁵⁵ Non segnala interpolazioni G. BROGGINI, *Index Interpolationum quae in Iustiniani Codice inesse dicuntur* (Böhlau 1969) né dubbi sull'originalità del testo sono stati avanzati dagli Autori che si sono occupati della costituzione, cfr. la nota precedente.

l'esercizio dell'*actio ex stipulatu* – la pena convenzionale oggetto della stipulazione penale intervenuta tra le parti. Il testo del rescritto, dunque, è compatibile con un'espulsione pur in costanza di pagamento del canone; si noti la differenza con C. 4.65.3 in cui si vieta ai locatori di espellere gli inquilini di *aedes* adempienti all'obbligo del pagamento delle *pensiones*.

L'*expulsio pensionum debitarum nomine* in materia di *locatio* di *fundi* viene espressamente menzionata anche in

D. 19.2.61pr. (Scaev. l. 7 dig): *Colonus, quum in lege locationis non esset comprehensum, ut vineas poneret, nihilominus in fundo vineas instituit, et propter earum fructum denis amplius aureis annis ager locari coeperat; quaesitum est, si dominus istum colonum f u n d o e i e c t u m p e n s i o n u m d e b i t a r u m nomine conveniat, an sumptus utiliter factos in vineis instituendis reputare possit opposita doli mali exceptione? Respondit, vel expensas consecuturum, vel nihil amplius praestiturum.*⁵⁶

dove si affronta sia il caso del colono il quale, fuori dalle previsioni della *lex locationis*, aveva piantato delle vigne nel fondo locato, sia quello del locatore che, a causa dei maggiori frutti prodottisi in virtù della nuova piantagione, aveva aumentato il canone. Il punto controverso di diritto che affronta Scevola, probabilmente ritoccato dai commissari giustiniani⁵⁷, è se il colono – espulso *pensionum debitarum nomine* – possa opporre un'*exceptio doli* per ottenere il rimborso (*reputatio*) delle spese utili effettuate sul bene. Secondo il giurista, o si rimborsano le spese o nulla più del canone originariamente pattuito è dovuto al locatore.

Ai nostri fini conta sottolineare come il mancato pagamento del canone legittimasse il locatore all'espulsione del conduttore senza alcun accenno ad un termine di tolleranza per il ritardo.

Infine, anche in D. 19.2.24.4 è attestato un caso di *expulsio* del conduttore di un fondo prima della scadenza del quinquennio di durata del contratto di locazione, ed anche in costanza dell'adempimento delle obbligazioni da parte del conduttore:

D. 19.2.24.4 (Paul. l. 34 ad ed.): *Colonus, si ei frui non liceat, totius quinquenni nomine statim recte aget, etsi reliquis annis dominus fundi frui patiat; nec enim semper liberabitur dominus eo, quod secundo vel tertio*

⁵⁶ Sul passo cfr. I. MOLNAR, *Le cause di estinzione* cit. p. 305; H. HONSELL, *Quod interest*, cit. p. 137s.; D. KEHOE, *Investimento e sicurezza del possesso nell'affitto agrario romano*, in *Terre, proprietari e contadini dell'impero romano. Dall'affitto agrario al colonato tardoantico* (Roma 1997) p. 65.

⁵⁷ B. BIONDI, 'Iudicia bonae fidei'. I. *La inerenza delle 'exceptiones' nei 'iudicia bonae fidei'*, in *AUPA* 7 (1918) pp. 11s., ove indicazione della precedente letteratura, considera insiticio il tratto '*opposita-exceptione*' perché anche alla luce di D. 43.10.3, potevano venire in compensazione nei *iudicia bonae fidei* '*officio iudicis*', senza bisogno di alcuna *exceptio* (cfr. Gai. IV, 61-63).

*anno patietur fundo frui; nam et qui expulsus a conductione in aliam se colonia contulit, non suffecturus duabus, neque ipse pensionum nomine obligatus erit, et quantum per singulos annos compendii facturus erat consequetur; [sera est enim patientia fruendi, quae offertur eo tempore, quo frui colonus aliis rebus illigatus non potest. Quod si paucis diebus prohibuit, deinde paenitentiam agit omniaque colono in integro sunt, nihil ex obligatione paucorum dierum mora minuet. Item utiliter ex conducto agit is, cui secundum conventionem non praestantur quae convenerant, sive prohibeatur frui a domino vel ab extraneo quem dominus prohibere potest].*⁵⁸

Il giurista Paolo ricorda che nel caso di una locazione quinquennale, se il *dominus fundi* impediva il godimento del fondo al colono, costui correttamente avrebbe agito per ottenere il risarcimento dei danni subiti per l'intero periodo quinquennale di durata della locazione, anche se per alcuni anni rimanenti il *dominus* avesse consentito il *frui* del fondo; né il *dominus* sarà sempre liberato per la sola ragione di avere concesso il godimento del fondo per il secondo od il terzo anno (*nec enim semper liberabitur dominus eo quod secundo vel tertio anno patietur fundo frui*). Ed infatti, il conduttore *expulsus* recatosi in un'altra *colonia*, non solo non poteva ritenersi obbligato al pagamento delle *pensiones* dovute ancora all'originario *locator* ma, piuttosto, poteva conseguire quanto guadagnato nei singoli anni: non gli giovava la *patientia fruendi* offertagli dall'originario *dominus fundi*, infatti non ne poteva godere in quanto vincolatosi ad altra *colonia*.

Il contenuto del frammento ci sembra riconducibile al pensiero classico: sono deboli infatti le critiche mosse in dottrina e volte a metterne in dubbio la genuinità⁵⁹. Piuttosto, D. 19.2.24.4 si compatta con le altre testimonianze

⁵⁸ Non ci occupiamo dell'ultima parte del frammento in cui si esprime il principio per cui nessuna pretesa può essere avanzata dal conduttore nel caso di una *prohibitio* da parte del locatore che abbia avuto una durata di pochi giorni. La chiusa è ritenuta insitica con buoni argomenti relativi al suo diverso tenore, sfavorevole in linea di principio al conduttore, rispetto al resto del frammento, da E. COSTA, *La locazione*, cit. p. 31s.; G. BESELER, *Unklassische Wörter*, in *ZSS* 54 (1934) p. 87; ID., *Beiträge zur Kritik der römischen Rechtsquellen*, III (Tübingen 1913) pp. 202, incline a ritenere corrotto anche il tratto '*sera- non potest*'; E. ALBERTARIO, *Le valutazioni quantitative nel diritto giustiniano e nelle legislazioni moderne*, in *Studi di diritto romano*, V (Milano 1937) p. 299; N. PALAZZOLO, *Evizione della cosa locata*, cit. p. 29 nt. 78 ove indicazione di letteratura; T. MAYER-MALY, *Locatio conductio*, cit. p. 148s. Per una valutazione complessiva del frammento cfr. anche D. DAUBE, *Utiliter agere*, in *IVRA* 11 (1960) pp. 104ss.

⁵⁹ Critiche riconducibili a F. SCHULZ, *Die Lehre vom erzwungenen Rechtsgeschäft im antiken römischen Recht*, in *ZSS* 43 (1922) p. 246; G. LONGO, *Sul regime delle obbligazioni corrispettive*, cit. p. 386, il quale sospetta non solo del tratto '*sera-potest*', ma addirittura dell'intero frammento a partire da *nam*, compresa la parte che a noi più interessa in cui è fatta menzione dell'*expulsio* del conduttore. Tuttavia, espungendo il tratto '*nam-minuet*', verrebbe meno la giustificazione del principio affermato in apertura del testo, principio per cui il *dominus* '*nec semper liberabitur dominus eo quod secundo vel tertio anno patietur fundo frui*'. Senza la giustificazione fornita dalla frase introdotta da *nam*, la precedente proposizione resterebbe in sospenso e la regola enunciata come non generale (*nec enim semper*) resterebbe

classiche in tema di *expulsio*: il passo, infatti, attesta ancora una volta il principio per cui il conduttore può essere espulso liberamente dal *locator*, anche in costanza di adempimento delle proprie obbligazioni, salvo in quest'ultimo caso il risarcimento del danno subito mediante l'esperimento dell'*actio ex conducto*.

In particolare, in D. 19.2.24.4 implicitamente si ammette che il conduttore aveva proceduto al pagamento delle *pensiones*. In tal senso, se non erriamo, depone l'inciso '*neque ipse pensionum debitarum nomine obligatus erit*', il quale lascia intendere che sono già state pagate le *pensiones* precedenti all'*expulsio* (per le quali in effetti non si fa questione) mentre non sono dovute quelle relative agli anni nei quali non è stato possibile il *frui* a causa dell'*expulsio* da parte del locatore.

Dalle fonti finora esaminate, allora, è possibile concludere che nel caso della locazione di *fundi* non era tollerato alcun ritardo per il mancato pagamento del canone; piuttosto il conduttore avrebbe potuto essere espulso anche se adempiente, salvo il diritto al risarcimento dei danni subiti.

Siffatte conclusioni non sono contraddette da D. 19.2.54.1, passo che – anche a causa di alcuni equivoci interpretativi ingenerati da una poco condivisibile critica interpolazionistica – rappresenta forse la causa maggiore delle incertezze presenti in letteratura e segnalate in apertura:

D. 19.2.54.1 (*Paul. l. 5 resp.*): *Inter locatorem fundi et conductorem convenit, ne intra tempora locationis Seius conductor de fundo invitus repellatur; et si pulsatus esset, poenam decem praestet Titius locator Seio conductori, vel Seius conductor Titio, si intra tempora locationis discedere vellet, aequae decem Titio locatori praestare vellet, quod invicem de se stipulati sunt; quaero, quum Seius conductor b i e n n i c o n t i n u i pensionem non solveret, an sine metu poenae expelli possit? Paulus respondit, quamvis nihil*

priva della necessaria precisazione. Né crediamo che l'intero periodo possa attribuirsi ai commissari giustiniani od ad un anonimo annotatore postclassico, perché esprime una realtà di circolazione dei coloni specchio di un'economia dinamica, in cui la richiesta di manodopera e l'abbondanza di fondi da coltivare doveva consentire ai coloni di muoversi tra le aziende, per cui in D. 19.2.24.4 il conduttore espulso '*in aliam se coloniam contulit*'. Doveva essere diversa la realtà economica e la posizione giuridica dei coloni in età postclassica e giustiniana, allorché il legame fra coloni e fondi era molto forte ed esisteva addirittura un divieto di espulsione dei coloni come è arguibile – per restare nell'ambito del contratto di *locatio conductio* – dal modo in cui è stata riportata nei Basilici C.4.65.15, costituzione di cui ci siamo già occupati e che esprime il principio classico della libera scacciabilità dei coloni dai fondi, stravolto come segue nei Basilici, C.4.65.15 (= B. 20.1.76): Οὐ δεῖ ἐκβάλλεσθαι τὸν μισθωτὸν ἀπὸ τοῦ ἀγροῦ [HEIMBACH: *Colonus de fundo expelli non debet*]. In conclusione, riteniamo difficile credere che il frammento, almeno fino a *consequetur*, non sia di origine classica. A. GUARNERI CITATI, *Appunti sulla purgatio morae*, in *AUPA* 11 (1923) p. 228, propende per la genuinità di D. 19.2.24.4; S. PEROZZI, *Istituzioni di diritto romano*, II (Firenze 1908) p. 231, ritiene il passo corrotto, ma genuina la menzione dell'*expulsio a conductione* che a noi interessa più da vicino.

*expressum sit in stipulatione poenali de solutione pensionum, tamen verisimile esse, ita convenisse de non expellendo colono intra tempora praefinita, si pensionibus paruerit, et, ut oportet, coleret; et ideo si poenam petere coeperit is, qui pensionibus satis non fecit, profuturam locatori doli exceptionem.*⁶⁰

Tra Tizio, locatore di un fondo, e Seio, il conduttore, si conviene che *intra tempora locationis* Tizio non espellerà Seio contro la sua volontà, e se questi dovesse essere espulso potrà ottenere una somma di denaro a titolo di pena (*poenam decem praestet*); né Seio potrà *intra tempora locationis discedere*, pena il pagamento della medesima somma di denaro a titolo di penale in favore di Tizio. Il quesito sottoposto al giurista è il seguente: se il conduttore non paga la *pensio* per un biennio continuo può essere espulso impunemente dal locatore? A parere di Paolo, sebbene nella stipulazione non sia stato previsto nulla *de solutione pensionum*, è da considerare verosimile che le parti abbiano convenuto di non espellere il colono *intra tempora praefinita* sempre che fossero state pagate le *pensiones* e, *ut oportet*, il colono avesse adempiuto all'obbligazione di coltivare il fondo. Pertanto, al conduttore inadempiente all'obbligo di pagare la *pensio* (e per questo espulso) che abbia agito con l'*actio ex stipulatu* per il pagamento della somma a titolo di *poena*, potrà essere opposta efficacemente da parte del locatore l'*exceptio doli*.

Alcuni studiosi⁶¹ hanno ritenuto il passo genuino e quindi capace di attestare la regola della tolleranza di un biennio di ritardo nel pagamento dei canoni di affitto anche per la locazione di *fundis*; altri⁶², sulla scorta della presunta interpolazione della locuzione '*biennii continui*', hanno dedotto l'assenza di un periodo di tolleranza a favore del conduttore nel caso di mancato pagamento delle *pensiones* prima di subire l'espulsione e si è estesa altresì questa conclusione a tutte le ipotesi di *locatio conductio*.

Tuttavia, entrambe le letture prestano il fianco a delle possibili obiezioni. La prima tesi impone di ignorare tutte le testimonianze finora segnalate che attestano fuori da ogni ragionevole dubbio come nel caso della

⁶⁰ Sul passo cfr. M. BRUTTI, *La problematica del dolo processuale nell'esperienza romana*, II, (Milano 1973) pp. 685ss.; M. TALAMANCA, '*Conventio*' e '*stipulatio*' nel sistema dei contratti romani, in *Le droit romain et sa réception en Europe* (Varzawa 1978) pp. 234ss.

⁶¹ Cfr. A. SCHMIDT, *Das Recht des Superficies*, in ZSS 10 (1889) p. 129s. e nt. 1; E. COSTA, *La locazione di cose*, cit. p. 102; E. LEVY, *Von römischen precarium zur germanistischen Landleihe*, in ZSS 66 (1948) p. 27 nt. 111; C. PIETSCH, *Satisfaction nach d. Litis Contestatio*, in ZSS 69 (1952) p. 433; C. ALZON, *Problèmes* cit., p. 261 nt. 1202; D.A. MUSCA, '*Lis fullonum de pensione non solvenda*' cit. p. 307 nt. 74. I. MOLNAR, *Le cause di estinzione*, cit., p. 302 e P. DE NEEVE, *Colonus. Private Farm-Tenancy in Roman Italy during the Republic and the early Principate* (Amsterdam 1984) p. 160 nt. 194 non prendono posizione sul punto relativo ai termini entro i quali poteva intervenire l'espulsione.

⁶² Cfr. B. KÜBLER, *Rec. a H. Siber, Die Passivlegittimation bei der rei vindicatio* (Leipzig 1907), in ZSS 29 (1908) p. 483; T. MAYER-MALY, *Das biennium*, cit. p. 413; ID., *Locatio conductio*, cit. p. 149; W. KUNKEL, *Römische Privatrecht*, cit. p. 238 nt. 6; G. WESENER, *Offensive Selbsthilfe*, cit., p. 113s.; F. PRINGHSEIM, *Id quod actum est*, in ZSS 78 (1961) p. 56s.; F. GALLO, *Sulla presunta estinzione*, cit. p. 1210s. nt. 41.

locatio di fundi il colono potesse essere espulso senza diritto ad alcun periodo di tolleranza, sia nell'ipotesi di ritardo ad adempiere l'obbligo di pagare il canone, sia in quella di regolare pagamento delle pigioni, salvo in quest'ultimo caso il risarcimento del danno. La seconda, per cui il conduttore poteva essere espulso immediatamente, invece, non è condivisibile tanto nella misura in cui si estende tale conclusione anche alla *locatio di aedes* – per le quali, come detto, appare certa la concessione di un biennio di tolleranza per il caso di ritardo nel pagamento dei canoni –, quanto nel punto in cui considera interpolata la menzione del *biennium* in D. 19.2.54.1.

Come cercheremo di provare, siamo convinti che D. 19.2.54.1 possa attestare, in linea con le altre fonti segnalate in materia di *locatio di fundi*, la regola dell'espulsione immediata dei conduttori morosi nel pagamento dei canoni; ed inoltre, proveremo a dimostrare come la menzione del *biennium*, pur se genuina, svolga un ruolo del tutto peculiare nell'economia del ragionamento del giurista e non consenta di concludere che nella materia della locazione di *fundi* si dovesse concedere un periodo di tolleranza biennale al conduttore moroso prima di poterlo espellere.

A ben vedere, i dubbi avanzati in dottrina sull'interpolazione dell'inciso '*biennii continui*' si fondano principalmente su un'attribuzione tutt'altro che sicura a D. 19.2.54.1⁶³ di uno scolio greco contenuto in un papiro comprendente alcuni passi ricondotti al titolo del Digesto dedicati alla *locatio conductio* (D. 19.2), pubblicato per la prima volta da S. De Ricci⁶⁴ e che riportiamo nell'edizione critica curata qualche tempo dopo da J.C. Naber⁶⁵:

[Μάθε διαφορ]ὰν μισθώσεως πρὸς ἐμφύτευσιν. Ἐπὶ μὲν τῆς μιστώσε

[ως χ]ρῆ διετ[αν μὴ ἀποδεδωκέναι τὸν μισθω-]

[σάμενον τὸν] μισθὸν, ἵνα τότε δυνηθῶ [ἀναγκάζε]ν αὐτὸν

εἶν τὸν οἶκον ἐπὶ δὲ τῆς ἐμφυτεύσεως τριετίαν].

[Περὶ δὲ τῶν] εὕρισκομένων ἐκεῖσε ποι ἴλως διαφθ[α]ρέντων ζῆται ὁ καὶ φησιν ἐπὶ [τούτων ὁ Οὐλπιανός ἐν τῷ ιε περὶ δὲ τῶν ἐν-]

Lo scolio si apre con una distinzione di sapore scolastico tra la locazione e l'enfiteusi; la differenza viene riferita al diverso regime dell'*expulsio*. Infatti, nel caso della locazione occorre attendere due anni mentre nel caso dell'enfiteusi tre, secondo il regime introdotto da C. 4.66.2, costituzione su cui tosto ci soffermeremo.

⁶³ T. MAYER-MALY, *Das biennium*, cit. p. 413 nt. 8; G. WESENER, *Offensive Selbsthilfe*, cit. p. 113 nt. 72; E. SEIDL, *Die Jurisprudenz der ägyptischen provinzial-richter byzantinischer Zeit*, in *Festschrift E. Rabel* (Tübingen 1954) p. 254.

⁶⁴ S. DE RICCI, *Deux nouveaux papyrus juridiques*, in *Études d'histoire juridique offertes a P.F. Girard*, I (Paris 1912) pp. 273ss., cui rinviamo per la descrizione dello stato dei tre frammenti pubblicati e per le caratteristiche della scrittura.

⁶⁵ J.C. NABER, *Scholia ad Pandectas graeca in integrum restituta tria*, in *Studi in memoria di A. Albertoni*, I, (Padova 1935) pp. 21ss.

Come accennato lo scolio – databile dopo il 544 d.C. in quanto la parte finale, peraltro molto mutila, pare riferibile a Nov. 120.6.2⁶⁶ - viene tradizionalmente ricondotto⁶⁷, sulla scia di J.C. Naber, a D. 19.2.54.1⁶⁸ proprio in virtù della presenza del termine biennale occorrente per l'espulsione del conduttore dal fondo. Si è, tuttavia, ritenuto che il *biennium* menzionato nello scolio non sarebbe stato presente nell'originale paolino e sarebbe, piuttosto, opera dei commissari giustiniani anche la sua intrusione in D. 19.2.54.1.

Da parte nostra siamo scettici in ordine all'identificazione dello scolio con una parafrasi a D. 19.2.54.1; infatti, pur con la necessaria cautela derivante dallo stato mutilo del testo del papiro, è possibile ipotizzare con uguale grado di probabilità che lo scolio si riferisse a D. 19.2.56, passo di cui ci siamo già occupati in materia di *locatio* di *aedes* e verso cui indirizzano i seguenti indizi:

(1) Accogliendo la restituzione del testo proposta da J.C. Naber, lo scoliaste si dilunga a spiegare che nel caso della locazione occorre attendere il decorso di un biennio prima di cacciare il locatario fuori dalla casa: εἶν τὸν οἴκον ἐπὶ δὲ τῆς ἐμφοτεύσεως τριετίαν]. Ma in D. 19.2.54.1 si tratta della locazione di fondi, mentre di *aedes* si discorre solo in D. 19.2.56, passo che abbiamo dimostrato genuino proprio in riferimento al termine biennale di tolleranza nel caso di ritardo nel pagamento dei canoni di affitto prima dell'espulsione dell'inquilino.

(2) Nel verso del frammento B del papiro pubblicato da S. de Ricci, ricorrono due parti di frasi che l'editore, pur professando prudenza, ritiene di potere identificare con D. 19.2.56: ciò consentirebbe di inferire che il nostro scolio commentasse proprio D. 19.2.56 presente in altro punto del papiro.

(3) Nel seguito dello scolio è menzionato il giurista Ulpiano, al quale nello scolio Ἐμίσθωσά a B. 20.1.56⁶⁹ (= D. 19.2.56) [HEIMBACH, II, 364] probabilmente di Stefano, è riferito erroneamente proprio D. 19.2.56 tratto dal *liber singularis de officio praefecti vigilum* di Paolo⁷⁰.

⁶⁶ In questo senso v. J.C. NABER, *Scholia*, loc. ult. cit.

⁶⁷ Cfr. gli Studiosi citati in nt. 61.

⁶⁸ Prudentemente il primo editore S. de Ricci, dato lo stato lacunoso del testo, aveva preferito rifuggere da specifiche attribuzioni ritenendo più cauto limitarsi a riferire lo scolio genericamente al Titolo 19.2 del Digesto dedicato alla *locatio conductio*.

⁶⁹ Sch. Ἐμίσθωσά a B. 20.1.56 (= D. 19.2.56): Ἐμίσθωσά σοι ὄρεϊον ἤγουν οἰκίαν. Εἶτα ἀποθέμενος ἐν τούτῳ τὰ ἑαυτοῦ πράγματα, ἐπὶ πολὺν οὐκ ἐφαίνου χρόνον, οὐδὲ τὸ ἐνοίκιον κατέβαλες. Ζητοῦμεν εἰ δύναμαι τὴν οἰκίαν ἤγουν τὸ ὄρεϊον ἀνοίγειν καὶ τὰ ἐκεῖσε ἀποκείμενα ἀπογράφεσθαι δημοσίων προσώπων παρόντων ἐφ' ᾧ τούτο πράττεσθαι χρῆ. καὶ δίδωσί μοι παρρησίαν ὁ Οὐλπιανὸς τοῦ ταῦτα ποιεῖν μόνον μέντοι εἰ διειτία παρέδραμεν ἐξ οὗ συνέβη μὴ φανῆναι τὸν μισθωσάμενον μηδὲ τὸ ἐνοίκιον καταβαλεῖν. [HEIMBACH, II, 364: *Locavi tibi horreum vel domum. Deinde rebus tuis ibi repositis per longum tempus non apparuisti, nec pensionem solvistis. Querimus, an domum vel horreum possim aperire, et res ibi repositas describere, praesentibus publicis personis, per quas id fieri debet. Et Ulpianus eius faciendi facultatem mihi concedit, si modo biennium praeterierit, ex quo conductor non apparuit, nec pensionem exsolvit*].

⁷⁰ Su questo curioso errore di attribuzione presente nei Basilici cfr. Z. v. LINGENTHAL, *Aus und zu den Quellen des römischen Rechts*, in ZSS 10 (1889) p. 285, che giustifica l'errore

Questi indizi, benché non decisivi nel riferimento dello scolio contenuto nel papiro a D. 19.2.56, mostrano per altro verso l'incertezza della tradizionale attribuzione dello stesso a D. 19.2.54.1. Ancora più fragile appare poi la conclusione che se ne è tratta circa l'interpolazione della locuzione '*biennium continuum*' di D. 19.2.54.1. Infatti, tenuto conto che lo scolio non può datarsi prima del 544 d.C.⁷¹, data di Nov. 120 oggetto anch'essa di commento, nulla esclude che il *biennium* ivi menzionato, anche a volerlo riferire a D. 19.2.54.1, sia stato originariamente contenuto nel Digesto ed abbia formato oggetto di esame. Anzi, a sostegno di questa tesi può invocarsi il carattere scolastico dello scolio che si limita a parafrasare, e nulla sembra aggiungere, al testo oggetto di commento.

Riconosciuto come poco probante il riferimento allo scolio per dimostrare l'interpolazione dell'inciso '*bienni continui*' in D. 19.2.54.1, cade anche il maggiore ostacolo al riconoscimento della genuinità dell'inciso '*bienni continui*'. Infatti, prescindendo dal riferimento allo scolio, è stato dimostrato in favore della genuinità dell'inciso che l'espressione compare altrove nel Digesto in contesti alieni da sospetti di corruzione⁷².

In buona sostanza, crediamo esistano elementi sufficienti per ritenere genuina la locuzione '*bienni continui*' presente in D. 19.2.54.1.

Tuttavia ciò non giustifica la conclusione – che pure è stata tratta – secondo la quale il conduttore potesse essere impunemente espulso solo dopo il decorso di un biennio di tolleranza nel ritardo del pagamento dei canoni. Infatti, la menzione del biennio ricorre solo in occasione della posizione del *casus*, allorquando si pone la domanda di cosa succeda se il conduttore non paghi per un biennio continuo il canone; ma significativamente nella soluzione ogni riferimento al *biennium* scompare ed il giurista specifica che il conduttore può essere espulso se *intra tempora praefinita pensionibus non paruerit*, cioè se alle scadenze prestabilite non abbia pagato le *pensiones* (*pensiones satis non fecit*): in tal caso può essere espulso senza che il locatore incorra nella pena convenzionalmente stabilita.

Si aggiunga che, mentre nella posizione del *casus* in cui ricorre la menzione del *biennium* il discorso è condotto al singolare (*bienni continui pensionem non solveret*), nella soluzione l'argomentare paolino procede al plurale, segno di una generalizzazione, di un mutamento di prospettiva che

con la possibilità che anche Ulpiano abbia scritto un *liber de officio praefecti vigilum*. In merito cfr. anche l'*Editio Maior*, vol. I, p. 571 nt. 22.

⁷¹ Per la datazione del testo contenuto nel papiro rinviamo a J.C. NABER, *Scholia*, cit., p. 22.

⁷² F. PRINGHSEIM, *Id quod actum est*, in *ZSS* 78 (1961) p. 56s. nt. 197. Non condividiamo la proposta di T. MAYER-MALY, *Das biennium*, cit., p. 414 il quale - a sostegno dell'interpolazione del *biennium* in D. 19.2.54.1 - adduce D. 39.4.10.1 di Ermogeniano. Tuttavia, nel passo non si accenna al *biennium* per l'espulsione del concessionario ed essendo il frammento riferito al diverso istituto del *ius in agro vectigali*, non crediamo metodologicamente corretto trarre da esso delle conclusioni in ordine alla *locatio di fundi*.

permette di tralasciare la considerazione del periodo di tolleranza biennale presente nella prima parte del discorso.

L'apparente discordanza tra le due parti di D. 19.2.54.1, per noi, si spiega alla luce del carattere paradigmatico del riferimento al biennio di ritardo nel mancato pagamento dei canoni; la tenuta della stipulazione penale convenuta tra le parti doveva vacillare solo di fronte ad inadempimenti di particolare gravità, quale un ritardo cospicuo nel pagamento dei canoni (un ritardo biennale nel caso dell'inquilino di una *aedes* avrebbe comportato la sua lecita espulsione) o come l'inadempimento all'obbligo di coltivare il fondo, ove convenuto (D. 19.2.54.1: *et, ut oportet, coleret*).

Si aggiunga, altresì, che anche i Basilici confortano la lettura da noi proposta; invero, in B. 20.1.53⁷³ (= D. 19.2.54.1) non v'è menzione del *biennium* e viene enunciata la regola secondo cui il conduttore che non paga la mercede alle scadenze prestabilite (o non coltiva utilmente il fondo) può essere impunemente espulso prima della scadenza dei cinque anni di durata del contratto di locazione da parte del locatore, nonostante costui abbia promesso una somma a titolo di penale nel caso di espulsione prima della scadenza del contratto.

D'altronde, non deve stupire che Paolo abbia menzionato un ritardo biennale nel pagamento dei canoni di affitto dei fondi rustici, perché se anche la regola di diritto era che il conduttore in mora potesse essere espulso immediatamente al momento dell'inadempimento, la prassi fin dal I sec. d.C. tollerava ritardi cospicui nei pagamenti dei canoni locatizi per la difficoltà di trovare altra manodopera da adibire alla coltivazione dei fondi⁷⁴ e doveva essere normale per i conduttori adempiere il proprio debito lavorando il fondo locato anche dopo la scadenza del contratto di locazione.

In sostanza, il ritardo biennale nel pagamento dei canoni poteva ben essere tollerato ma solo in punto di fatto, senza spostare la regola di diritto, affermata anche da D. 19.2.54.1, secondo cui l'inadempimento all'obbligo di pagare le *pensiones* alle scadenze prestabilite (*intra tempora praefinita*) legittimava il locatore a procedere all'*expulsio* del conduttore.

⁷³ B. 20.1.53.1 (= D. 19.2.54.1): Ἐὰν ὁ μισθώσας ὁμολογήσῃ ποινὴν διδόναι τῷ μισθωσαμένῳ, εἴπερ αὐτὸν ἐξέωσῆται πρὸ συμπλήρωσεως τῆς πενταετίας ἀζημίως αὐτὸν ἐξεοῦται μὴ καταβάλλοντα τὸν μισθὸν ἐμπροθέσμως ἢ μὴ γεωργοῦντα τὸν ἀγρὸν χρησίμως ἢ ἀπλῶς μὴ γεωργοῦντα αὐτόν. [HEIMBACH, II, 363]: *Si locator promiserit, se poenam praestaturum conductori, si eum expelleret ante completum quinquennium, impune eum expellit, si mercedem statuto tempore non solvat, vel fundum non utiliter colat, vel omnino non colat.*

⁷⁴ In argomento, cfr. G. POLARA, «Inquilini qui praediis adherent» cit. pp. 144-156, ove indicazione della precedente letteratura sul punto; B.W. FRIER, *Law, Technology, and Social Change: The Equipping of Italian Farm Tenancies*, in *ZSS* 97 (1979) pp. 204ss.; L. CAPOGROSSI COLOGNESI, *Grandi proprietari, contadini e coloni nell'Italia romana (I-III D.C.)*, in *Società romana e impero tardoantico. Istituzioni, ceti, economie* (Bari 1986) pp. 335ss. Tra le fonti che attestano casi di tolleranza dell'indebitamento dei conduttori di fondi fin dalla prima età classica cfr. Plinio, Ep. IX.37.2.

5. – In conclusione, le fonti in tema di *locatio* di fondi rustici attestano che l'espulsione del conduttore per mancato pagamento del canone di affitto poteva seguire immediatamente l'inadempimento e ciò anche se le parti avessero stipulato convenzionalmente un divieto di espulsione o di recesso dal contratto prima della scadenza del termine, normalmente quinquennale, di durata dello stesso. Se il ragionamento finora condotto è esatto, devono pertanto essere corrette le conclusioni cui si è finora pervenuti in dottrina in tema di risoluzione del contratto di *locatio conductio* e di espulsione del conduttore per mancato pagamento dei canoni di affitto. Non può essere condivisa, pertanto, la tesi⁷⁵ secondo cui risoluzione ed espulsione potevano immediatamente seguire l'inadempimento; e neppure la dottrina⁷⁶ per la quale esse potevano intervenire solo dopo il decorso di un biennio. In realtà, dalle fonti è desumibile una disciplina distinta per la locazione di *aedes* e di *fundi* rustici. Solo nel primo caso, verosimilmente per esigenze di ordine sociale, la regola di diritto affermata per opera della giurisprudenza imponeva al locatore di attendere un biennio di ritardo nel pagamento delle pigioni prima di potere esercitare, senza conseguenze sul piano della responsabilità, il diritto di espellere l'inquilino e, ove pattuito, risolvere il contratto di locazione; mentre per la locazione di fondi la regola classica era che il locatore potesse espellere immediatamente il conduttore inadempiente, salvo il risarcimento di eventuali danni, benché la prassi, fin dal I sec. d.C. tollerasse ritardi anche cospicui⁷⁷.

6. – Ragioni di completezza impongono di prendere in esame il regime dell'*expulsio* in tema di *ius in agro vectigali*⁷⁸. Infatti, come noto, le concessioni di *agri vectigales* da parte dello Stato e dei *municipia* si realizzavano mediante la conclusione di contratti che furono sussunti dalla

⁷⁵ Cfr. gli autori citati in nt. 8.

⁷⁶ Cfr. gli autori citati in nt. 10.

⁷⁷ I risultati raggiunti consentono di aggiungere un tassello alla ricostruzione di G. POLARA, «Inquilini qui praediis adhaerent» cit., pp. 148ss., secondo cui le situazioni soggettive di cui erano titolari *inquilini* e *coloni* erano tenute distinte dalla giurisprudenza romana: anche il regime dell'*expulsio* per mancato pagamento del canone era regolato diversamente.

⁷⁸ Sul *ius in agro vectigali* v. G. BESELER, *Lucubrationes Balticae*. Ager vectigalis, in *SDHI* 3 (1937) pp. 360ss.; F. LANFRANCHI, *Studi sull'ager vectigalis* I. *La classicità dell'actio in rem vectigalis* (Milano 1938); II. *Il problema dell'usucapibilità degli agri vectigales* (*Annali Camerino* 1939); III. *La trasmissibilità a titolo singolare del ius vectigale* (*Annali Trieste* 1940); V. ARANGIO-RUIZ, *La struttura dei diritti sulla cosa altrui*, in *AG*, 81 (1908) pp. 361-470; 82 (1909) pp.417-469 [= *Scritti di diritto romano*, I (Napoli 1974) pp. 135ss.]; E. ALBERTARIO, *Il possesso dell'ager vectigalis e dell'enfiteusi*, in *Studi di diritto romano* II (Milano 1941) pp. 391ss.; L. BOVE, *Ricerche sugli 'agri vectigales'* (Napoli 1960) ove indicazione della precedente letteratura; F. GALLO, *Disciplina giuridica loc. cit.*; B. ALBANESE, *Le situazioni possessorie nel diritto privato romano* (Palermo 1985) pp. 73ss e 126ss.; S. CASTÀN PÉREZ GÓMEZ, *Règimen jurídico de las concesiones administrativas en el derecho romano* (Madrid 1996).

giurisprudenza⁷⁹ all'interno dello 'schema negoziale' della *locatio conductio*⁸⁰, conclusa 'in perpetuum', vale a dire con la clausola che finché veniva pagato il canone i fondi non potevano essere tolti ai concessionari od ai loro eredi (*tamdiu pro his vectigal pendatur, quamdiu neque ipsis, qui conduxerint, neque his qui, in locum eorum successerunt, auferri eos liceat*⁸¹).

Orbene, a differenza della locazione di fondi rustici per la quale abbiamo visto essere attestata dalle fonti la possibilità per il locatore di espellere il conduttore in regola con il pagamento dei canoni, salvo l'obbligo di risarcire il danno arrecatogli, nel *ius in agro vectigali* il concessionario, essendo la locazione contratta 'in perpetuum', non può essere espulso in costanza di adempimento all'obbligo di versare il *vectigal*⁸².

Allo stesso modo della *locatio* di *fundi rustici* intervenuta tra privati, invece, le fonti attestano in materia di *ius in agro vectigali* la facoltà per l'ente concedente di considerare estinta la *locatio* in coincidenza con il mancato pagamento del *vectigal*⁸³. Se ne desume che il concessionario potesse essere espulso per consentire al concedente una nuova *locatio* dell'*ager* immediatamente⁸⁴.

⁷⁹ In esito ad un dibattito ormai chiuso ai tempi di Gaio, ed i cui echi sono chiaramente rinvenibili in Gai. III.145: *Veluti si qua res in perpetuum locata sit, quod evenit in praediis municipium, quae ea lege locantur ut quamdiu [id] vectigal praestetur, neque ipsi conductori neque heredi eius praedium auferatur. Sed magis placuit locationem conductionem esse*. Dal dibattito di cui riferisce Gaio, si arguisce che furono gli elementi del pagamento del canone sotto forma di *vectigal* e della revocabilità della concessione che spinsero la giurisprudenza ad inquadrare la figura nella *locatio conductio* piuttosto che nell'*emptio venditio*, nei cui confronti doveva spingere il carattere 'perpetuum' della concessione, carattere peraltro presente anche nella *locatio in perpetuum* cui vennero ricondotte le concessioni di *agri vectigales*.

⁸⁰ E' opinione comune in letteratura, peraltro, che si trattava di una forma del tutto peculiare di *locatio*. Sui tratti differenziali tra la *locatio* comune e quella *in perpetuum* relativa al *ius in agro vectigali* e sull'evoluzione della *locatio in perpetuum* nel *ius in agro vectigali* cfr. L. BOVE, *Ricerche* cit. pp. 55ss. e 82ss.; F. GALLO, *Disciplina giuridica* cit. pp. 17ss. Secondo F. LANFRANCHI, *Studi* cit. p. 30: 'in ordine al diritto del concessionario vettigalista non si ha né un rapporto di locazione, né in genere un rapporto obbligatorio, non si ha un *ius in re aliena*, né soltanto una *possessio*, ma il concessionario è investito di una signoria piena sulla cosa'.

⁸¹ D. 6.3.1 (*Paul. l. 21 ad ed.*): *Agri civitatum alii vectigales vocantur, alii non.. Vectigales vocantur, qui in perpetuum locantur, id est hac lege, ut tamdiu pro his vectigal pendatur, quamdiu neque ipsis, qui conduxerint, neque his qui in locum eorum successerunt, auferri eos liceat. Non vectigales sunt, qui ita colendis dantur, ut privatim agros nostros colendos dare solemus*.

⁸² Cfr. C. 11.30(31).1: *IMP. PHILIPPUS A. CRESCENTIAE. – Fundum vectigalem, si suis quibusque temporibus debita quantitates inferantur, invito possessore auferre non posse manifestum est*.

⁸³ Argomenta da Gai.III.145 e D. 6.3.1. Le fonti, peraltro, non chiariscono se rimasto inadempito l'obbligo di pagare il *vectigal* la concessione cadesse automaticamente ovvero restasse nella facoltà dell'ente concedente far cessare il rapporto: nel primo senso cfr. F. LANFRANCHI, *Studi* I, cit., p. 50; nel secondo v. F. GALLO, *Disciplina giuridica* cit., p. 25.

⁸⁴ Cfr. F. LANFRANCHI, *Studi* cit., p. 77, negli *agri vectigales* 'la revoca della concessione doveva seguire immediatamente il mancato pagamento del *vectigal*'.

Tuttavia, tale regola dovette subire non poche eccezioni; infatti anche in tema di *ius in agro vectigali* le fonti ci pare conservino traccia di una prassi simile a quella riscontrata in dottrina per la *locatio* di *fundi*, vale a dire l'uso di tollerare dei ritardi nel pagamento dei canoni vectigalizi (uso traducibile in apposite clausole contrattuali), ovvero di non far conseguire al mancato pagamento del *vectigal* necessariamente l'espulsione del concessionario.

Ed invero, un noto passo di Scevola – relativo ad un *ager vectigalis* dato in pegno ed il cui canone non era stato pagato né dal debitore né dal creditore pignoratizio – attesta una *lex vectigali fundo dicta*⁸⁵ in virtù della quale il fondo sarebbe tornato all'ente concedente '*si post certum temporis vectigal solutum non esset*': ciò implica che le parti potevano convenire, in deroga ai principi in tema di *ius in agro vectigali*, che venisse tollerato il ritardo entro un certo termine nel pagamento del *vectigal*:

D. 20.1.31 (Scaev. l. 1 resp.): *Lex vectigali fundo dicta erat ut, si post <per> certum temporis vectigal solutum non esset, is fundus ad [dominum] <municipes>*⁸⁶ *redeat; postea is fundus a possessore pignori datus est; quaesitum est, an recte pignori datus est? Respondit si pecunia intercessit, pignus esse.*⁸⁷

La locuzione '*si post certum temporis*' è stata ritenuta compilatoria solo da F. Lanfranchi⁸⁸ in base alla considerazione che l'espressione non si accorderebbe col principio generale in tema di *ius in agro vectigali* ed invece corrisponderebbe al regime giustiniano della decadenza dal diritto di enfiteusi per mancato pagamento del canone per tre anni (cfr. C. 4.66.1 di Zenone recepita da Giustiniano).

⁸⁵ Di una analoga *lex* in materia di *agri vectigales* discorre Papiniano in D. 50.16.219 (Pap. l. 2 resp.): *Quum igitur ea lege fundum vectigalem municipes locaverint, ut ad heredem eius qui suscepti, pertineret, ius heredum ad legatarium quoque transferri potuit.*

⁸⁶ Sulla probabile sostituzione da parte dei commissari giustiniani del vocabolo '*dominus*' ad un originario '*municipes*' cfr. A. PERNICE, *Parerga*, in ZSS 5 (1884) p. 84 e più recentemente F. GALLO, *Disciplina giuridica* cit., p. 7 nt. 12 ove indicazione e discussione della precedente letteratura sul punto.

⁸⁷ Del passo, in rapporto a Gai. 3.145 si è occupata G. ARICÒ ANSELMO, *Studi sulla divisione giudiziale. I. Divisio e vindicatio*, in AUPA 42 (1992) p. 281 nt. 62.

⁸⁸ F. LANFRANCHI, *Studi*, cit., p. 40. Occorre segnalare che né l'*Index Interpolationum*, né altri studiosi che hanno avuto modo di occuparsi del frammento hanno dubitato della genuinità dell'inciso, peraltro senza confrontarsi con gli argomenti addotti da F. Lanfranchi. Nel senso della genuinità dell'inciso '*post certum temporis*' e più in generale di D. 20.1.31 v. G. SEGRÉ, *Dell'azione di caducità promossa contro l'enfiteuta*, in *Onoranze F. Serafini* (1892) pp. 310ss. [= *Dalla radice pandettistica alla maturità romanistica. Scritti di diritto romano* (Torino 1974) pp. 417-437]; A. PERNICE, *Parerga*, cit. p. 80 nt. 1; C. VON SCHILLING, *Studien aus der römischen Agrargeschichte* (Riga 1926); C. FERRINI, *Manuale di pandette*⁴ (Milano 1953) p. 394 nt. 2; J.A.C. THOMAS, *Provisions for calling off a Sale*, in TR 35 (1967) p. 564; F. GALLO, *Disciplina giuridica*, cit. p. 22 nt. 42 riconosce che la *lex vectigali fundo dicta* di cui discorre Scevola corrisponda alla prassi 'affiorante nei quesiti postigli dall'interrogante'.

Tuttavia, in difesa della genuinità dell'inciso può notarsi che il richiamo alla disciplina dell'enfiteusi prova poco nella misura in cui non v'è corrispondenza tra il termine triennale ivi vigente, peraltro successivamente modificato come tosto vedremo, e l'indicazione temporale volutamente imprecisa (*post certum temporis*) attestata da Scevola e che rimanda ad una libera regolamentazione del periodo di tolleranza nel ritardo nel pagamento del *vectigal* lasciata alla volontà delle parti, più che ad una disciplina normativamente imposta (come quella in tema di enfiteusi e dettata da C. 4.66.1).

Inoltre, l'interpolazione non pare sostenibile da un punto di vista logico. Infatti, espungendo la locuzione '*post certum temporis*', bisognerebbe credere che Scevola abbia scritto: *Lex vectigali fundo dicta erat ut si vectigal solutum non esset, is fundum ad dominum redeat*'. Tuttavia, la regola che il fondo in caso di mancato pagamento del *vectigal* tornava al concedente era *in re ipsa* nella concessione degli *agri vectigales* tanto da parte dello Stato che dei municipi. Pertanto, non ci sarebbe stato alcun bisogno di ricondurla all'interno di un'apposita *lex vectigalis*.

Per restituire un senso all'*incipit* del frammento occorre ricondurre la *lex vectigali fundo dicta* ad una clausola negoziale volta a favorire il conduttore permettendogli, in deroga ai principi generali in tema di *ius in agro vectigali*, di tollerare per un certo periodo di tempo il mancato pagamento del *vectigal*. La clausola in questione appare una spia dello stato della prassi negoziale che doveva conoscere la concessione da parte degli enti concedenti di un termine di tolleranza nel ritardo nel pagamento dei canoni prima di procedere alla revoca della concessione ed all'espulsione dei coloni.

Una conferma indiretta della prassi di non collegare immediatamente il mancato pagamento del *vectigal* all'espulsione del concessionario potrebbe trovarsi in

D. 39.4.10.1 (*Herm. l. 5 epit.*): *Non solutis vectigalium pensionibus pellere conductores, necdum etiam tempore conductionis completo, vel ab his usuras ex mora exigere permittitur.*⁸⁹

passo in cui Ermogeniano - oltre ad attestare il ben noto principio secondo cui va espulso il conduttore inadempiente all'obbligo di pagare i canoni vectigalizi anche se non sia ancora concluso il termine di durata della concessione - per la prima volta testimonia la possibilità per lo Stato o l'ente concedente di lasciare sul fondo il conduttore in mora con il pagamento dei canoni, salvo pretendere da costui il pagamento delle *usurae ex mora*.

Tale possibilità è da inquadrare nella incipiente diversa realtà del dominato quando era, da una parte, sempre più frequente che i concessionari non fossero nelle condizioni di adempiere all'obbligo di pagamento dei canoni,

⁸⁹ Su D. 39.4.10.1 cfr. T. MAYER-MALY, *Das biennium*, cit. p. 413; M.R. CIMMA, *Ricerche sulle società di publicani* (Milano 1981) p. 208.

dall'altra, sempre più difficile per lo Stato trovare nuova manodopera da adibire alla coltivazione dei fondi. In questo contesto doveva apparire preferibile applicare la soluzione suggerita da Ermogeniano, che avrebbe salvaguardato sia l'interesse dell'ente concedente ad avere i fondi coltivati ed a potere esigere il sovrapprezzo rappresentato dagli interessi moratori, sia quello dei coloni di pagare col proprio lavoro il debito accumulato e restare sul fondo.

Le fonti in conclusione attestano anche in materia di *ius in agro vectigali* una prassi volta ad aggirare il principio dell'espulsione immediata del conduttore per mancato pagamento del *vectigal*. Le parti dovevano premunirsi accordandosi nel senso di tollerare per un certo periodo il ritardo nel pagamento (D. 20.1.31pr.) ovvero di esigere dai coloni inadempienti il pagamento degli interessi moratori, come suggerito da Ermogeniano in D. 39.4.10.1.

Un ultimo accenno occorre rivolgere all'enfiteusi alla quale vengono ricondotti fin dall'età postclassica e poi, più decisamente, nel corso dell'età giustiniana le concessioni di *agri vectigales*, come è chiaramente desumibile dall'intitolazione del titolo terzo del libro sesto del Digesto: "*Si ager vectigalis, id est emphyteuticarius petatur*".⁹⁰

Orbene, in diritto giustiniano viene introdotto in materia di espulsione per mancato pagamento dei canoni enfiteutici un sistema misto, che potrebbe avere preso le mosse proprio dalla prassi di tollerare dei ritardi nel pagamento dei canoni già rintracciata in materia di *ius in agro vectigali*.

Ed infatti, una costituzione di Giustiniano del 529 d.C. (C. 4.66.2)⁹¹ introduce la regola che rimette alle pattuizioni incorse tra le parti la disciplina

⁹⁰ In argomento cfr. L. CHIAZZESE, *Confronti testuali* (Cortona 1933) p. 380. Per un primo approccio all'istituto dell'enfiteusi, senza pretese di completezza v. N. SIMONCELLI, *Della enfiteusi*, I (Torino 1922); P. BONFANTE, *Corso di diritto romano*, III – *Diritti reali* (Roma 1933) pp. 124ss.; S. ORLANDO CASCIO, *Studi sull'enfiteusi*, in *AUPA* 22 (1952) pp. 5-47; R. FEENSTRA, *L'emphytéose et le problème des droits réels*, in *Atti del III Congresso internazionale della Società italiana di storia del diritto*, III (1977) pp. 1295ss.; G.P. SCAFFARDI, *Studi sull'enfiteusi* (Milano 1981); B. ALBANESE, *Le situazioni possessorie* cit., p. 128s.; G. SCAFFARDI, *Studi sull'enfiteusi* (Milano 1981); A. BOTTIGLIERI, *La nozione romana di enfiteusi* (Napoli 1994) cui rimandiamo per l'indicazione della letteratura meno recente; M.J. RAINER, *La nozione romana di enfiteusi*, in *Labeo*, 44 (1997) pp. 292-298. Sui precedenti storici dell'enfiteusi cfr. F. DE MARTINO, «Ager privatus vectigalisque», in *Diritto economia e società nel mondo romano*, I (Napoli 1995) pp. 605ss.

⁹¹ C. 4.66.2 *IMP IUSTINIANUS A DEMOSTHENI P.P.* – *In emphyteuticariis contractibus sancimus, si quidem aliae pactiones in emphyteuticis instrumentis fuerint conscriptae, easdem et in omnibus aliis capitulis observari, et de reiectione eius qui emphyteusin suscepit, si solitam pensionem vel publicarum functionum apochas non praestiterit. Sin autem nihil super hoc capitulo fuerit pactum, sed per totum triennium neque pecunias solverit, neque apochas domino tributorum reddiderit, volenti ei licere eum a praediis emphyteuticariis repellere...*[529]. Della costituzione hanno avuto modo di occuparsi B. BIONDI, *Il diritto romano cristiano*, II (Milano 1952) p. 372; G.P. SCAFFARDI, *Studi* cit., pp. 64ss. e 73s.; A. BOTTIGLIERI, *La nozione* cit., pp. 106ss.

della sorte dell'enfiteuta che non abbia pagato il canone⁹²; in mancanza di pattuizioni in merito, si introduce in via autoritativa un termine legale di tolleranza di tre anni di ritardo nel pagamento dei canoni prima di potere *repellere* l'enfiteuta. Tale disciplina richiama la libera regolamentazione, mediante apposite *leges*, dei termini di tolleranza nel caso di ritardato adempimento all'obbligo di pagare i canoni, come testimoniato da D. 20.1.31.1 per il *ius in agro vectigali*.

Anche in materia ecclesiastica, all'interno di una più complessa e speciale regolamentazione della materia dei beni appartenenti alla Chiesa, viene permesso ai concedenti di espellere gli enfiteuti in mora per tre anni nel pagamento dei canoni⁹³. Tuttavia questo termine sarà destinato a subire delle variazioni, riducendosi a due in relazione ai diversi casi⁹⁴, fino a trovare una definitiva stabilizzazione per effetto di Nov. 120.8 del 544 d.C. la quale, preso atto delle diverse e spesso contraddittorie norme vigenti in materia di enfiteusi

⁹² In particolare, è incerto se le pattuizioni potessero solo consentire la tolleranza di un ritardo maggiore nel pagamento ovvero potessero anche escludere l'espulsione in caso di mancato pagamento del canone: quest'ultima sembra essere l'opinione prevalente, cfr. A. BOTTIGLIERI, *La nozione*, cit., p. 107 e nt. 16 ove indicazione della precedente letteratura sul punto.

⁹³ C. 1.4.32 (= C. 4.66.4): Ἐὰν δὲ ἐπὶ τριετίαν μετὰ τὴν διαμαρτυρίαν τοῦ δεσπότου μὴ καταβάλη ὁ ἐμφυτευτῆς εὐγνωμόνος τὸν κανόνα, ἀκολουθῶς ἐξωθείτω αὐτὸν ὁ δεσπότης τῆς ἐμφυτεύσεως κατὰ τὴν δευτέραν τοῦτου τοῦ τίτλου διὰταξιν. *Si vero per triennium post domini testationem emphyteuta canonem non sponte solvit, statim dominus eum ex emphyteusi expellat secundum alteram huius tituli constitutionem.* [a. 534]. Si noti che in questo caso manca la previsione di una regolamentazione pattizia della materia, lasciata alla libera volontà delle parti, come nel caso dell'enfiteusi *saecularis*. Proprio il carattere speciale della disciplina della locazione e dell'enfiteusi dei beni ecclesiastici rilevabile dal complesso della legislazione novellare (cfr. in merito G.P. SCAFFARDI, *Studi sull'enfiteusi* cit. pp. 74ss.; A. BOTTIGLIERI, *La nozione* cit. pp. 116s.) rende metodologicamente non condivisibile il ragionamento di T. MAYER MALY, *Das biennium* cit., p. 414s., che pretende di desumere dalla legislazione novellare in materia ecclesiastica la prova dell'interpolazione di tutti i testi dei giuristi classici in materia di *locatio conductio* in cui ricorre la regola del *biennium*. Riteniamo, infatti, che il carattere speciale della legislazione novellare dell'enfiteusi ecclesiastica solleciti una prudente utilizzazione di queste fonti; anche la disciplina giustiniana della materia dell'espulsione del mancato pagamento dei canoni nell'enfiteusi *saecularis* che prevede un termine triennale (C. 4.66.2) di tolleranza nel ritardo, peraltro, non trova corrispondenza alcuna con le fonti di età classica in materia di *locatio* di *fundi* e di *aedes*; d'altronde l'esistenza di un identico regime dell'espulsione non potrebbe di per sé solo provare l'influenza della disciplina giustiniana dell'enfiteusi su quella classica della locazione, ben potendo allo stesso modo essere stato adattato proprio il regime classico dell'*expulsio* in materia di locazione all'enfiteusi giustiniana.

⁹⁴ Nov. 7.3.2: Εἰδέναι δὲ τοὺς ἐμφυτευτάς προσήκει ὡς, εἴπερ ἐπὶ διετίαν ἐφεξῆς μὴ καταθεῖεν τὸν ἐμφυτευτικὸν κανόνα (τοῦτον γὰρ τον χρόνον ἀντὶ τῆς ἐπὶ τῶν ἄλλων ἀνθρώπων τριετίας ἀρκεῖν εἰς ἔκπτωσιν τῶν ἐκκλησιαστικῶν ἢ πτωχικῶν ἐμφυτεύσεων ἐξ ἀγνωμοσύνης τίθεμεν) γενήσονται παντοίως ἐξω τοῦ ἐμφυτεύματος... *Scire autem emphyteotas convenit quia si in biennio continuo non exolverint emphyteoticum cononem (hoc enim tempus pro triennio aliorum hominum sufficere ad casum ecclesiasticarum aut ptochicarum emphyteosium pro non soluto canone ponimus) fient omnino extranei emphyteomatis...* (a. 535).

e locazione di beni ecclesiastici, fissa in due anni il termine massimo di tolleranza di ritardo nel pagamento dei canoni enfiteutici relativamente all'enfiteusi ecclesiastica⁹⁵.

Le fonti tacciono circa le ragioni che hanno portato alla fissazione per effetto di apposite costituzioni imperiali di un termine di tolleranza nel ritardo nel pagamento dei canoni enfiteutici prima di procedere all'espulsione dell'enfiteuta. Possiamo solo congetturare che ciò possa essere in parte dipeso dalla recezione da parte del legislatore della prassi che abbiamo rintracciato fin dall'età classica sia con riguardo alla *locatio* di fondi rustici, sia al *ius in agro vectigali*; in parte dalla circostanza che, almeno nel caso dell'enfiteusi privata⁹⁶, l'obbligo del pagamento del canone non era l'unico né il più importante a carico dell'enfiteuta, a fronte degli altri obblighi di migliorare o almeno coltivare il fondo, di sopportare imposte ed altri pesi i quali lasciavano in secondo piano l'obbligo del pagamento dei canoni enfiteutici.

⁹⁵ Nov. 120.8: Εἰ δέ τις ἢ μοσθωτῆς ἢ ἐμφυτευτῆς πράγματος διαφέροντος ἢ τῆ ἀγιωτάτῃ μεγάλῃ ἐκκλησίᾳ ἢ ἐτέρῳ εὐαγεῖ οἴκῳ ἐν οἰωδήποτε τόπῳ τῆς ἡμετέρας πολιτείας κειμένῳ ἢ χεῖρον ποιήσῃ τὸ πρᾶγμα ὅπερ ἢ ἔλαβεν ἢ μετὰ ταῦτα λάβοι, ἢ ἐπὶ διειτίαν μὴ καταβάλῃ τὸν παρ'αὐτοῦ ὁμολογηθέντα ἐμφυτευτικὸν ἢ μισθωτικὸν κανὼνα δίδομεν ἄδειαν τῷ εὐαγεῖ οἴκῳ ἐξ οὗ ἢ μίσθωσις ἢ ἡ ἐμφύτευσις γέγονε, καὶ τὰ ὀφειλόμενα τοῦτον ὑπὲρ τοῦ προλαβόντος χρόνου καὶ τὴν ἀρχαίαν κατάστασιν τοῦ μισθωθέντος ἢ τοῦ ἐμφυτευθέντος πράγματος ἀπαιτεῖν καὶ ἐκβάλλειν τῆς ἐμφυτεύσεως ἢ τοῦ μισθώσεως μὴ δυνάμενον περὶ ἐμπονημάτων ἀγωγὴν τινα κατὰ τῶν εὐαγῶν οἴκων κινεῖν. *Si vero quis aut locator aut emphyteota alicuius rei competentis aut sanctissimae maiori ecclesiae aut alteri venerabili domui in quolibet loco nostrae reipublicae constitutae aut deteriolem faciat rem, quam [quod] aut accepit aut post haec acceperit, aut per biennium non intulerit quod ab eo promissum est emphyteoticum aut locationis canonem, damus licentiam venerabili domui, ex qua locatio aut emphyteosis facta est, et quae debentur sola pro praecedenti tempore et antiquum statum locatae sive emphyteoticae rei exigi et eici de emphyteosi sive locatione, non valente de emponematis actionem aliquam contra venerabiles domos movere.* Su Nov. 7.3.2 e Nov. 120.8 cfr. F. SITZIA, *Studi sulla superficie in epoca giustiniana* (Cagliari 1979) pp. 70ss.; G.P. SCAFFARDI, *Studi sull'enfiteusi* cit., pp. 75ss.

⁹⁶ Cfr. P. VOGLI, *Nuovi studi sulla legislazione romana del tardo impero* (Padova 1989) p. 69: 'Delle concessioni enfiteutiche pubbliche non è mai detto che impongano l'obbligo di miglioramenti...L'enfiteusi pubblica ha dunque la funzione di procurare entrate continue e sicure allo Stato: il problema delle terre incolte è affrontato con altri mezzi, cioè con la *traslatio* e l'*adiectio*, o con esenzioni tributarie'.

L' *EXPULSIO* DEL CONDUTTORE
PER MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE