
LE LOCAZIONI DEI FONDI

NEI PAPIRI GRECO-EGIZI

1. Fra gli svariati contratti, che si contengono nei papiri greco-egizi, quelli di locazione di fondi sono certamente fra i più notevoli: sia per taluni elementi comuni alla maggior parte di essi, sia per la varietà di atteggiamenti che codesti stessi elementi vi assumono.

Precipuo fra tutti è la corrisposta in frutti, la quale (come già notava sulla base dei documenti noti nel 1895 il Mitteis) ¹⁾, prevale di gran lunga sopra la *merces* in danaro ²⁾, imprimendo alla maggior parte di quei contratti la natura di *colonia partiararia*.

Il più spesso la corrisposta in frutti sta a sè ³⁾; qualche altra

¹⁾ MITTEIS, *Zur Berliner Papyruspublication*, *Hermes*, XXX, 1895, p. 606. Cfr. anche FERRINI, *Manuale di Pandette*, p. 698, n. 3.

²⁾ *Corpus Pap. Rayn.* n. 40, pp. 167-68 (301 d. C.); *Aeg. Urk.*, n. 591, II, p. 236 (56 d. C.); *Oxyr. pap.* n. 102, I, pp. 167-68 (306 d. C.); n. 103, I, pp. 163-69 (306 d. C.).

³⁾ *Corpus pap. Rayn.*, n. 31, p. 157 (2° secolo); 32, p. 159 (218 d. C.); 33, p. 160 (215 d. C.); 35, p. 162 (216 d. C.); 36, p. 163 (225 d. C.); 37, p. 164 (251 d. C.); 38, p. 165 (263 d. C.); 39, p. 166 (266 d. C.).

Aeg. Urk. n. 39, I, p. 54 (185 d. C.); n. 227, I, p. 227 (151 d. C.); n. 538, II, p. 182 (100 d. C.); n. 586, II, p. 232 (?); n. 633, II, p. 298 (221 d. C.); n. 644, II, p. 308 (69 d. C.); n. 661, II, p. 329 (140 d. C.); n. 918, III, p. 249 (111-12 d. C.); n. 920, III, p. 252 (180-181 d. C.).

Greek. pap. in the Br. Mus. n. 314, II, p. 189 (149 d. C.); *New Class. fragm. and oth. Gr. a. lat. pap.* n. 57, p. 92 (168 d. C.); *Oxyr. pap.* n. 280, II, pp. 270-71 (88-89 d. C.); *Amherst pap.* n. 88, II, p. 109 (123 d. C.); n. 89, II, p. 111 (121 d. C.); n. 90, II, pp. 111-12 (159 d. C.); n. 91, II, p. 113 (159 d. C.).

Pap. de Genève, n. 78, II, p. 16 (del 2° o del 3° secolo).

Sono pur qui da notare le varie ricevute pervenuteci di corrisposte d'affitto fissate in frutti (nelle quali, oltre alla formula generica ἀπέχω παρὰ σοῦ, figura anche quella specifica μεμέτηρημαι παρὰ σοῦ); *Aeg. Urk.* n. 922, III, 255 (286 d. C.); *Greek pap. in the Br. Mus.* n. 1576 B, II, pp. 216-217 (2° sec.); *Amherst pap.* n. 104, II, p. 132 (125 d. C.); n. 105, II, pp. 132-33 (127 d. C.); GRENPELL a. HUNT, *Fayûm Towns*, n. 99, pp. 240-41 (159 d. C.).

volta invece va congiunta con una corrisposta in danaro, la quale ha però rispetto a questa entità ed importanza secondaria ¹⁾. E consiste, per le terre coltivate a grano, di cui più solitamente si tratta (γη σιτική) in una misura fissa di questo determinata per l'intero appezzamento preso a corpo e non a misura (βούλομαι μισθώσασθαι ο μμισθῶμαι, ο ὁμολογῶ μμισθῶσθαι ἀρούρας.... ἢ ὄσας ἐάν ὦσι.... ἐκφορίου τοῦ παντος κατ' ἔτος τῶν ἐλων ἀρουρῶν....), eccezionalmente in un tanto per ciascuna misura di terra (ἐκφορίου ο φόρου ἐκάστης ἀρούρας....). Tra i grani primeggia il frumento; ma le speci di essi possono anche alternarsi negli anni per cui dura l'affitto in corrispondenza coll'alternarsi delle culture, che talora è ordinata con apposita clausola del contratto ²⁾.

Pei terreni dati alle altre culture la corrisposta sembra fosse fissata in un tanto dei frutti che se ne ricavano, e così d'olio per gli oliveti ³⁾ e di datteri pei palmeti ⁴⁾. Ma per codesti terreni più spesso che per gli altri s'aggiungeva forse alla corrisposta in frutti quella in danaro ⁵⁾. E in qualche caso di terre coltivate a prato nel primo anno della locazione, ma da destinarsi poi a grano negli anni successivi, la corrisposta è tutta in danaro in quel primo anno, tutta in grano negli altri ⁶⁾.

¹⁾ *Corpus pap. Rayn.* n. 39, p. 166 (266 d. C.); n. 45, p. 175 (214 d. C.); *Aeg. Urk.* n. 591, II, p. 236 (56-57 d. C.); n. 603, II, p. 247 (163-69 d. C.); *Greek pap. in the Br. Mus.* n. 335, II, pp. 191-92 (166-99 d. C.); *Oxyr. pap.* n. 101, II, pp. 164-65 (142 d. C.); *Amherst pap.* n. 85, II, pp. 105-6 (78 d. C.); n. 87, II, p. 108 (125 d. C.).

²⁾ *Amh. pap.* nn. 88 e 89 cit.

³⁾ *Greek pap. in the Br. Mus.* n. 151, II, p. 215 (20 sec. d. C.).

⁴⁾ *Corpus pap. Rayn.* n. 45. Le 11 arure γῆς ἀμπελείτιδος del contratto del 159 negli *Amh. pap.* n. 91 cit., e per le quali la corrisposta è in grano, non dovevano esser coltivate a vigna; ma si dovevano costituire semplicemente un fondo vitato, a filari, suscettivo perciò della normale e precipua cultura del grano. Certi lavori che il conduttore s' impegna di compiervi (ὄποχισμὸς, ἀναβολὰς διαρῶγων, κατασπυράς) non corrispondono a quelli che si richiedono per una vigna.

Anche nelle locazioni d'altre cose diverse dai fondi è diffusa la determinazione della corrisposta in cose della stessa natura di quelle, le quali rappresentano la diretta utilità che se ne ricava. Per dei frantoi da olio la corrisposta è in olio; *Amh. pap.* n. 93, II, pp. 117-18 (181 d. C.); *Fayūm Towns.* n. 95, pp. 233-34, n. 96, pp. 235-36 (20 sec.). Per un magazzino di grano la corrisposta è in grano; *Greek pap. in the Br. Mus.* n. 216, II, p. 186 (94 d. C.). Invece per la locazione di un mulino si trova la corrisposta in danaro (*Oxyr. pap.* n. 278, II, p. 267).

⁵⁾ *Corpus pap. Rayn.* n. 45 cit.; *Aeg. Urk.* n. 591 cit.

⁶⁾ *Amh. pap.* n. 87 cit.

2. La misura della corrisposta (anche questo lo notava il Mitteis)¹⁾ è in genere molto tenue e favorevole pel conduttore. Però il locatore ne vuole assicurata la prestazione con clausola apposita (*ἀκίνδυνον πάντος κινδύνου, ἀπόλογον καὶ ἀκίνδυνον, ἀπότακτον πάντος κινδύνου*²⁾), la quale qualche volta si trova anche per la corrisposta in frutti ed in danaro³⁾, o solo in danaro⁴⁾.

Sulla portata di questa clausola possono presentarsi dei dubbi. Esclude essa pel conduttore qualsivoglia esonero o scomputo della corrisposta, nel caso in cui il prodotto sia in tutto o in parte mancato per forza naturale? Convenzioni che portano a codesto effetto sono invero riconosciute espressamente in un rescritto di Alessandro Severo; il quale accorda lo scomputo al conduttore *annuis quantitativibus*, che *labe tempestatis vel alio coeli vitio* abbia patito la perdita del prodotto, appunto soltanto se non esistano esse a contrastarvi, nè vi si opponga il *mos regionis*⁵⁾. E però si potrebbe bene ammettere che veramente la detta clausola ne rappresenti appunto un esempio ed abbia in genere codesto effetto. Non sembra tuttavia che ciò sia da affermare del tutto assolutamente e senz'alcun riguardo anche ad un *mos regionis* inverso a quello invocato dal rescritto. Non in particolare per quei terreni, che non si potevano coltivare proficuamente senza il beneficio delle inondazioni periodiche del Nilo, e che si affittavano colla determinazione di un certo numero d'inondazioni, accompagnate colla determinazione degli anni (*εἰς ἔτη... βροχᾶς...*)⁶⁾.

In un contratto d'affitto del 142 d'Oxirinco, insieme colla clausola che assicura la corrisposta *ἀκίνδυνον πάντος κινδύνου*, ce n'è un'altra che espressamente riserba al conduttore uno scomputo, se nei sei anni per cui la locazione dovrà durare *τις ἄβροκος γήνηται*⁷⁾.

3. A propria garanzia il locatore si assicura anche spesso la solita facoltà (frequente quasi in ogni figura di contratto) di procedere

1) MITTEIS, *Hermes*, I. c.

2) Cfr. *Corpus pap. Rayn.* nn. 35, 36; *Aeg. Urk.* n. 918; *Oxyr. pap.* n. 280; *Amh. pap.* n. 90 ecc.

3) *Oxyr. pap.* n. 101.

4) *Corpus pap. Rayn.* n. 41.

5) ALESS. SEV. C. 4, 65, 8.

6) Cfr. *Oxyr. pap.* n. 280.

7) *Oxyr. pap.* n. 101. Per la clausola *ἐὰν τις ἄβροκος γήνηται* da sé, v. *Amh. pap.* n. 85.

esecutivamente καθάπερ ἐκ δίκης contro il conduttore, sia per la prestazione della corrisposta, sia per quella della penale dell'uno e mezzo nel caso di mora ¹⁾. Qualche volta invece il locatore si riserva solo il diritto di appropriarsi al termine dell'affitto, mancata la corrisposta, i frutti maturati ²⁾.

Garanzie ipotecarie non dovevano aversi che affatto eccezionalmente, data la condizione economica dei conduttori, a cui mancava possibilità di procacciarsele.

4. I conduttori sono di solito gli stessi coltivatori, spesso persiani di origine ³⁾.

E parecchie clausole, consuete nei nostri contratti, tendono a garantire la buona coltivazione e conservazione dei fondi: o determinando i singoli lavori ordinari da farsi annualmente dai conduttori ⁴⁾, o imponendo certe rotazioni delle culture ⁵⁾, o vietando la coltivazione di qualche prodotto esauriente in grado eccessivo la potenzialità del terreno ⁶⁾. Spesso anche il locatore si assicura la restituzione del fondo in quelle medesime condizioni di cultura, e seminato con quei medesimi generi, con che egli lo aveva affidato al conduttore ⁷⁾.

5. Il termine più frequente nelle locazioni con la corrisposta in una *pars quantae* di frutti, concorrente o meno con la prestazione anche di danaro, e nelle poche locazioni con la corrisposta tutta in danaro, è di tre anni ⁸⁾. Non mancano però esempi di locazioni con-

¹⁾ Cfr. *Corpus pap. Rayn.* nn. 37, 40, 41; *Oxyr. pap.* n. 101.

²⁾ *Oxyr. pap.* n. 102; κυριεύσασαν (la locatrice) τῶν καρπῶν ἕως τοῦ τὸν φόρον ἀπολάβης; *Oxyr. pap.* n. 101: ἦν καὶ κυριεύειν τῶν καρπῶν εἰς τὰ κατ' ἔτος ὀφειλόμενα κομίσσεται.

³⁾ *Aeg. Urk.* nn. 591, 918; *Greek pap. in the Br. Mus.* n. 314; *Oxyr. pap.* n. 280.

⁴⁾ La formula più usuale è generica: ἐπιτελέσω τὰ γεωργικὰ ἔργα πάντα Cfr. *Aeg. Urk.* n. 633. Talvolta i singoli lavori da compiersi sono specificati minutamente: *Amh. pap.* n. 91: καὶ ἐπιτελέσω τὰ κατ' ἔτος ἔργα χωματισμοὺς ποτισμοὺς ὑποσχιζμοὺς διβελήτους ἀναβλάδας διωρύγων κατασποράς βοτανισμοὺς καὶ τὰ ἄλλα ὅσα καθήκει ἐκ τοῦ ἰδίου τοῖς δεῦσι καιροῖς.

⁵⁾ *Amh. pap.* nn. 88 e 89.

⁶⁾ χωρὶς ἰσάτεως: *Oxyr. pap.* nn. 101 e 280.

⁷⁾ *Oxyr. pap.* n. 101: τῷ δεῖ ἐσχάτῳ (ἐνιαυτῷ) ὁμοίως σπειραὶ καὶ ζυλαμῆσαι τοῖς διὰ τῆς προτέρας μισθώσεως θηλουμένοις ποιῆσαι αὐτὸν τῷ ἐσχάτῳ ἐνιαυτῷ γένεσι; *Aeg. Urk.* n. 633; *Amh. pap.* n. 91.

⁸⁾ *Aeg. Urk.* nn. 39, 227, 538, 591, 633, 644; *Oxyr. pap.* n. 280.

cluse per quattro ¹⁾, per cinque ²⁾ e fin per sei anni ³⁾. Invece il termine annuale, caratteristico dell' antica locazione egizia ⁴⁾ precedentemente alla conquista romana, non appare che in casi relativamente scarsi ⁵⁾.

6. Codesto termine è invece consueto nelle locazioni colla corrisposta fissata in una certa aliquota dei frutti (*pars quota*), delle quali pure i nostri documenti porgono alcuni esempi. Esse stesse non corrispondono tuttavia alla locazione antica egiziana per l'ammontare della quota; che non è già di un quinto ⁶⁾, ma sì di una metà ⁷⁾, a cui talora il conduttore deve aggiungere una certa prestazione fissa, togliendola dalla sua parte ⁸⁾, oppure di due terzi ⁹⁾, e fin di tre quarti ¹⁰⁾.

E differiscono dalla locazione vera e propria, accostandosi alla società di capitale e lavoro: singolarmente nei casi in cui il proprietario del fondo fornisce al conduttore, oltre il terreno, i capitali necessari a coltivarlo ¹¹⁾ e il conduttore coltiva il fondo egli stesso, come anche qui è normale, benchè non assolutamente costante ¹²⁾.

7. Nel tardo impero la locazione colla corrisposta d'una *pars quota* assume un singolare atteggiamento, in grazia di una clausola

¹⁾ *Corpus pap. Rayn.* n. 33; *Aeg. Urk.* nn. 918 e 920.

²⁾ *Gr. pap. in the Br. Mus.* n. 335; *Amh. pap.* n. 85 e 86. Codeste locazioni comprendono tutti i beni di un pupillo, e la proposta relativa è diretta all' esegeta di Hermopolite. Esse hanno notevole corrispondenza colla *μισθωσις οίκου* del diritto attico.

³⁾ *Corpus pap. Rayn.* n. 31; *Oxyr. pap.* n. 101.

⁴⁾ E. REVILLOUT, *La location, Revue Egyptol.* III, 1885, pp. 126 sgg.

⁵⁾ *Corpus pap. Rayn.* n. 32; *Oxyr. pap.* nn. 102 e 103. Anche talora si trova il termine biennale: *Amh. pap.* nn. 87-91.

⁶⁾ REVILLOUT, op. cit. pp. 122-33.

⁷⁾ *Corpus pap. Rayn.* n. 42; *Oxyr. pap.* n. 103, II, pp. 168-69(316).

⁸⁾ *Aeg. Urk.* n. 586 cit.: ἐπεὶ κυνοβίαν ἡμίσι μέρσι, ἐκφόριδε ἐκάστης ἀρούρης ἐκ καινῆς ἀδίου (sic) πικροῦ ἀστάβης μιᾶς ἡμίσου ἀνοπολόγων καὶ ἀκινδύων.

⁹⁾ *Revue Egyptol.* III, p. 166 (a. 486). E anche qui oltre ai due terzi del reddito della vigna locata il conduttore deve prestare un po' di danaro e di frutta.

¹⁰⁾ *Revue Egyptol.* III, p. 175 (sec. 6^o-7^o).

¹¹⁾ *Aeg. Urk.* n. 586: τοῦ κτήτορος παρέχοντος τε πάντα τὰ τετράποδα καὶ σπέρματος προχρησίας; *Revue Egyptol.* cit. p. 166.

¹²⁾ Nella locazione del 19 d. C. contenuta tra gli *Oxyr. pap.* n. 277, II, p. 266 l'asuntore è un ἑπικρατής ἐπ' ἀνδρῶν; e non prende il fondo per coltivarlo egli stesso ma certo per farlo coltivare, e partecipa ad una metà dei frutti col proprietario che fornisce, oltre la terra, metà della spesa occorrente per la mietitura. È da notare anche il caso del documento che figura negli *Aeg. Urk.* n. 586, II, p. 222 (3^o o 4^o sec.) in cui conduttore è un βουλευτής d'Arsinoe.

che rimette unilateralmente al locatore di sciogliere il rapporto costituito. Il conduttore l'assume ἐφ' ὅσον χρόνον βούλει (il locatore)¹⁾. E gli presta una cospicua corrisposta, normalmente di tre quarti.

In tale intensa compartecipazione del proprietario ai prodotti del fondo, quel rapporto diverge essenzialmente dal romano precario, col quale invece può aver corrispondenza per la detta clausola, e per la condizione di dipendenza e subordinazione che ne consegue pel coltivatore concessionario²⁾. Questo appare con evidenza in documenti del VI e del VII secolo, nei quali dei concessionari di un frutteto e di un orto s'impegnano a corrispondere una certa prestazione annua in danaro, e certa quantità di frutta e legumi ed erbaggi (variamente secondo le stagioni), colla formula χαριτήσω δε ἑμὴν λόγῳ ὑπερβολῆς³⁾.

La locazione a breve termine, e colla corrisposta fissa e solitamente mite, non appare più nei documenti posteriori al terzo secolo. Ed è al tutto verisimile ch'essa abbia ceduto a codesta nuova, importante pel conduttore posizione cotanto sfavorevole.

Essa corrisponde al peggioramento ch'era seguito, anche nelle provincie orientali, nelle condizioni economiche generali, e che si ripercuoteva, più direttamente ed intensamente che su ogni altra, sulla classe dei lavoratori del suolo.

EMILIO COSTA.

¹⁾ *Aeg. Urk.* n. 364 (55 d. C.); 841 (bizantino); *Revue Egyptol.* pp. 168-69 (sec. 7^o).

²⁾ La corrispondenza di codesto rapporto col precario è affermata dal MITTEIS, *Hermes* cit. p. 606.

³⁾ *Revue Egyptol.* p. 163, l. 11; pag. 173 l. 2.