
LA PUBBLICITÀ NEI DOCUMENTI PALEO-BABILONESI DI ALIENAZIONI IMMOBILIARI¹

Cristina Simonetti
(Università di Roma "Tor Verghata")

ABSTRACT

The publicity has the aim of making possible the knowledge of acts or events, that produce legal effects, to anyone in desire. This aim is especially important for the alienation of real estates, to enable the buyer to know the legal status of what he wishes to buy. In Old Babylonian period the proper instruments for the publicity were also formal requirements, i.e. the presence of witnesses (sometimes also officers, and often they were neighbors) and the drawing up of a written, and also sealed, document. These elements could mean that, during the Old Babylonian period, publicity was in an advanced stage of development, where it provides certainty for the contracting and third parties, but it promotes also the sale of real estate producing formal titles, that were more suitable for economic circulation.

RIASSUNTO

La pubblicità ha lo scopo di rendere possibile la conoscenza di atti o eventi produttivi di conseguenze giuridiche a chiunque ne abbia desiderio. Tale scopo risulta particolarmente importante nell'ambito delle alienazioni immobiliari, per permettere all'acquirente di conoscere la situazione giuridica di ciò che andrà ad acquistare. Nel periodo paleo-babilonese gli elementi idonei a tale scopo sono anche requisiti formali: la presenza dei testimoni (tra i quali possono annoverarsi anche pubblici ufficiali) e la stesura di un documento scritto e sigillato. Questi elementi porterebbero a pensare che nel periodo antico-babilonese ci troveremo in uno stadio già avanzato della pubblicità, in cui essa è dettata dalla necessità di fornire una "certezza per i contraenti e per i terzi", ma anche da quella di "smobilizzo dei beni, attraverso la costituzione di titoli formali, più rapidamente circolanti".

KEYWORDS

Publicity, alienation of real estates, witnesses, written and sealed documents.

PAROLE CHIAVE

Pubblicità, alienazioni immobiliari, testimoni, documenti scritti e sigillati.

1. Introduzione

Quando si parla di alienazioni di beni immobiliari si deve affrontare il problema della pubblicità degli atti dispositivi. Per pubblicità si intende, secondo una definizione di Salvatore Pugliatti, quel "complesso di meccanismi predisposti dall'ordinamento positivo al fine di rendere possibile, abbastanza agevolmente e con sufficiente grado di certezza, la conoscenza di atti o eventi produttivi di conseguenze giuridiche a chiunque ne abbia desiderio"². La pubblicità, infatti, per quanto riguarda le alienazioni immobiliari, è essenziale non solo ai fini del riconoscimento dell'avvenuto trasferimento, ma anche per individuare l'esatta situazione giuridica dell'immobile prima dell'eventuale acquisto, se, ad esempio, è sottoposto a vincoli di servitù o a ipoteche, oltre che ai fini fiscali. Questo "complesso di meccanismi"

¹ Intendo dedicare al Professor Mario Liverani, che mi ha seguito nei miei studi di orientalistica, prima come relatore della mia tesi di laurea in Storia del Vicino Oriente Antico e poi fornendomi utili consigli nel definire la mia tesi di dottorato in Diritto Romano e Diritti dell'Antico Oriente Mediterraneo, il testo del mio primo intervento alla SIHDA, tenuto nel settembre 2010 a Barcellona. È stato lui, infatti, a suggerirmi di specializzarmi nel diritto antico, e ancora lui a scegliere il periodo paleo-babilonese per le mie ricerche. Spero, pertanto, di fargli cosa gradita, dedicandogli questo breve studio sulla pubblicità nei documenti di alienazione immobiliare in età paleo-babilonese, a testimonianza della mia gratitudine e del mio affetto, che ovviamente trascendono l'entità di questo contributo.

² S. Pugliatti, *La trascrizione. La pubblicità in generale*. Milano 1957, p. 215.

cambia da ordinamento a ordinamento, e se in molti paesi vige il sistema della registrazione degli atti dispositivi, sia essa alla francese o alla tedesca, o il cosiddetto sistema Torrens dell'Australia del Sud, esistono paesi che invece risolvono il problema attraverso la "documentary evidence", ovvero la prova letterale nelle mani del proprietario (è uno dei sistemi ancora esistenti in Inghilterra, accanto a quello del registro per i titoli di proprietà).

Nell'ambito del mondo antico, ci sono stati vari modi per risolvere la questione. Nell'esperienza giuridica romana, il problema della pubblicità è emerso piuttosto tardi, e con ogni probabilità in relazione ad esigenze di tipo fiscale³. Secondo Cerami⁴, infatti, dato che "la storia dell'esperienza giuridica attesta una costante ed univoca correlazione fra strumenti di pubblicità di circolazione dei beni immobili ed interessi fiscali", la spiegazione è da vedersi nel fatto che i fondi italici furono esenti dal tributo fondiario fino alla riforma di Diocleziano del 292 d.C., e che pertanto fino a tale data i Romani, almeno in Italia, non avevano avuto nessuna esigenza di pubblicità, e quindi non stupisce che le prime notizie relative a un sistema di pubblicità risalga all'Egitto romano, dove c'era un archivio fondiario, i cui conservatori dovevano autorizzare preventivamente i trasferimenti fondiari, già a partire dal I sec. d.C. e che notizie di sistemi generali, validi per tutto l'impero, risalgano soltanto al IV secolo. In un recente scritto di Antonio Palma⁵, infine, si dice che "l'esigenza di dare pubblicità ai trasferimenti immobiliari si intreccia certamente con quella di assicurare un gettito fiscale, ma anche con quella concernente i requisiti di validità formale degli atti di alienazione. In tale prospettiva -prosegue Palma- un ruolo essenziale fu attribuito ai vicini di colui che trasferiva ad altri una *res*". L'autore, infatti, prende in considerazione un altro strumento di pubblicità nella circolazione degli immobili nell'esperienza giuridica romana: la *vicinitas*⁶. "I vicini" continua Palma "in quanto consapevoli della realtà di fatto, erano chiamati, dunque, a garantire l'effettività delle situazioni dominicali: in altri termini, la stabilità delle situazioni proprietarie veniva garantita attraverso un rafforzamento della pubblicità"⁷. Passando, infine, al tema del pegno, in una costituzione dell'imperatore Leone (C. 8,17,11 dell'a. 472 d.C.) si considerò privilegiato il *pignus publicum*, che si costituiva mediante una dichiarazione trascritta negli atti di un magistrato. In una parte sospettata di essere interpolata dai compilatori giustiniani, inoltre, si considerò anche un *pignus quasi publicum*, costituito con un documento sottoscritto da tre testimoni di ottima fama⁸.

Per concludere questa premessa, si può dire che la pubblicità non risponde soltanto a esigenze fiscali, ma anche a quelle di chi intende acquistare immobili, e che oltre ai sistemi catastali di registrazione degli immobili, in varie epoche la funzione della pubblicità è stata svolta anche dalla presenza dei vicini al momento dell'acquisto, dalla stesura di un

³ Arangio Ruiz, però, nel suo corso Istituzionale, parlando del pegno, spiega questa mancanza "con la ripugnanza della giurisprudenza romana verso ogni documentazione che non sia volontaria e probatoria", V. Arangio Ruiz, *Istituzioni di Diritto Romano*. Napoli 1984, p. 266s.

⁴ P. Cerami, *Pubblicità e politica fiscale nel trasferimento della proprietà immobiliare*, in: *Ricerche romanistiche e prospettive storico-comparatistiche*, in AUPA 43 (1995), p. 263.

⁵ A. Palma, *Osservazioni in tema di pubblicità, vicinitas e comunità*, in: *Fides Humanitas Ius. Scritti in onore di Luigi Labruna*, vol. VI, Napoli 2007, p. 3923.

⁶ Si tratta di un vecchio istituto (rappartabile a concezioni comunitarie), che venne recuperato dall'imperatore Costantino per rispondere ad un'esigenza di certezza e stabilità alla circolazione dei beni. Questo vale innanzitutto per la disciplina delle donazioni, ma, prosegue l'autore, nel 337 d.C. Costantino "statuì che anche i contratti di compravendita immobiliare dovessero essere conclusi alla presenza dei vicini: al momento della *solemnis explicatio*, vale a dire della redazione del documento scritto di vendita, doveva infatti essere fornita dal venditore la prova certa e vera della proprietà *vicinis praesentibus*". *Ibid.* p. 3930.

⁷ *Loc. ult. cit.*, p. 3930.

⁸ Cfr. V. Arangio Ruiz, *loc. cit.*, pp. 267-268.

documento scritto, che assume non solo il valore di prova dell'avvenuto trasferimento, ma anche quello di renderlo conoscibile e, in alcuni casi, quello di titolo d'acquisto.

Sebbene già con queste brevi osservazioni si siano individuati alcuni dispositivi, che si potrebbero definire di pubblicità e che si ritrovano anche nei testi paleo-bailonesi (presenza dei testimoni, in particolare dei vicini, e redazione di un documento scritto), sarà opportuno, però approfondire ancora il concetto di pubblicità, in particolare nel suo rapporto con la forma.

2. La pubblicità e la forma

Nella voce "Pubblicità" nell'Enciclopedia del Diritto⁹, per il diritto romano, Filippo Gallo si chiede se il diritto romano abbia avuto o meno dei mezzi di pubblicità. E prima di esprimere il suo parere al riguardo, lo studioso fa delle precisazioni, utilissime per chiarire i termini della questione anche nel nostro caso: innanzitutto secondo lui la pubblicità non è un elemento immanente al diritto di proprietà (la pubblicità infatti, ancora oggi è attuata solo per talune categorie di cose); in secondo luogo, "la certezza dei rapporti è uno degli scopi generali del diritto, perseguito come tale da una pluralità di mezzi concorrenti, tra i quali, come mostra l'esperienza storica, può annoverarsi o non annoverarsi la pubblicità"¹⁰. Ma soprattutto, l'A. tende a distinguere la pubblicità dalla forma. Molto spesso, infatti "vi sono requisiti formali (presenza di testimoni, intervento di pubblici ufficiali, ecc.) che comportano, per loro natura, la conoscenza più o meno larga del negozio da parte di terzi"¹¹.

Sempre secondo Gallo, la "pubblicità giuridica tende a far conoscere a tutti gli interessati gli atti, fatti o situazioni ad essa sottoposti. Il risultato conseguito è tuttavia più limitato. Semplificando, si possono individuare due principali tipi di effetti: da un lato la creazione di una situazione di conoscibilità, dall'altro la diffusione di una notizia tra i consociati. Nel nostro diritto, la trascrizione realizza una situazione di conoscibilità alla quale è ricollegata una duplice conseguenza: opponibilità ai terzi degli atti che devono essere e sono trascritti, inopponibilità ai terzi degli atti che devono essere e non sono trascritti. L'altro tipo di effetto era ad esempio prodotto, nell'antico diritto romano, dalle proclamazioni che dovevano ripetersi *trinis nundinis continuis ad pretore in comitio* in ordine alla situazione del debitore assoggettato"¹² al creditore. Paragonando, poi, la pubblicità alla forma, Gallo evidenzia quattro aspetti significativi relativi agli scopi e agli effetti: a) nella sfera degli scopi e degli effetti tipici primari, la pubblicità è distinta dalla forma, perché "mentre quest'ultima è volta ad assicurare l'univocità dell'atto compiuto, nonché a garantire la serietà delle dichiarazioni negoziali delle parti, la seconda ha il peculiare scopo di far conoscere e giunge a realizzare una situazione di conoscibilità in ordine agli atti, fatti e situazioni ad essa sottoposti, o quantomeno a diffonderne la notizia tra i consociati"¹³; b) tanto la pubblicità che la forma producono gli effetti indiretti di contribuire alla certezza dei rapporti ed alla tutela del traffico giuridico; c) anche in merito alla funzione probatoria tanto la pubblicità che la forma possono essere utili: in genere essa è assolta da quest'ultima, ma molto spesso si avvale degli stessi mezzi con cui si attua la prima; d) infine, tanto la prescrizione della pubblicità che della forma possono servire al perseguimento degli interessi fiscali. Sul piano della struttura, però, l'A. non trova spazio per distinguere la pubblicità dalla forma, almeno da un punto di vista storico generale,

⁹ F. Gallo, in: *Enciclopedia del Diritto*, Milano 1988, s.v. "pubblicità" p.966.

¹⁰ *Ibid.*, p. 966.

¹¹ *Ibid.* p. 966.

¹² *Ibid.*, p. 967.

¹³ *Ibid.*, p. 967.

dato che sia l'esperienza romana sia altre esperienze forniscono esempi di requisiti formali assolventi una funzione di pubblicità. Concludendo, Gallo sintetizza dicendo che “la pubblicità presenta elementi caratterizzanti, nei confronti della forma, nell'ambito dello scopo peculiare perseguito e dagli effetti tipici primari prodotti. In tali casi, non è sufficiente, per l'individuazione della pubblicità, che il negozio venga a conoscenza di persone diverse dalle parti; occorre altresì la congruità dei mezzi alla funzione e soprattutto occorre che risulti dalle fonti che si è voluta, in vista di un determinato interesse, la diffusione della notizia tra i consociati”¹⁴.

Nel già citato lavoro sulla trascrizione¹⁵, Salvatore Pugliatti, nella parte relativa agli sviluppi storici, scrive che “proprio con riferimento alla storia antica, bisogna evitare i criteri restrittivi e il riferimento a specifici e particolari elementi teleologici. È invece necessario che lo sguardo spazi nel più vasto orizzonte possibile, eliminando le rigide linee di confine e accantonando ogni distinzione troppo rigorosa che presuppone una scelta, la quale difficilmente potrà essere valida per tutte le ricognizioni possibili. Tutt'al più si potrà tenere presente, come generale criterio orientativo, salvo a metterne in rilievo gli aspetti specifici [...] la delineazione di quei fini tipici, che hanno a taluno suggerito di tratteggiare a grandi linee una triplice fase di sviluppo dell'istituto della pubblicità: 1) in relazione alla diffusione della proprietà collettiva, la presenza necessaria, almeno in forma di rappresentanza simbolica, del gruppo gentilizio o familiare; 2) in relazione alla proprietà individuale (specialmente della terra), la necessità di certezza per i contraenti e per i terzi; 3) in relazione allo sviluppo delle relazioni commerciali, la necessità di smobilizzo dei beni, attraverso la costituzione di titoli formali, più rapidamente circolanti”.

A conclusione di questo breve paragrafo, dunque, possiamo dire che nella documentazione paleo-babilonese relativa alle alienazioni immobiliari, gli elementi che si possono individuare come idonei alla pubblicità dei negozi, sono in realtà coincidenti con quelli legati alla forma. Infatti, se è difficile, se non in un caso, parlare della possibilità di uffici “pubblici” preposti all'archiviazione di documenti relativi alle alienazioni immobiliari, quindi dell'esistenza, come in passato si era ipotizzato¹⁶, di un “catasto” vero e proprio per rendere pubblici gli atti dispositivi sugli immobili, si possono però ravvisare le altre forme di pubblicità prima rapidamente enumerate: la presenza dei testimoni (tra i quali è possibile annoverare in alcuni casi anche dei funzionari “pubblici”) e la redazione di una tavoletta scritta, che nel periodo in esame non poteva essere sottoscritta, ma certamente sigillata dai testimoni presenti.

Per poter approfondire il discorso su questi tre elementi sarà opportuno spiegare prima come sono fatti i documenti di compravendita paleo-babilonesi.

3. I documenti paleo-babilonesi di alienazione immobiliare

La documentazione antico-babilonese relativa alle alienazioni immobiliari è piuttosto ingente e proviene da tutta la Mesopotamia meridionale¹⁷. Si tratta, infatti, di più di mille documenti, databili ai primi quattro secoli del II millennio a.C., in genere strutturati in modo uniforme su tutto il territorio. Proprio la loro uniformità strutturale ha consentito di individuare un loro schema unitario.

Lo schema è tripartito: c'è una prima parte, che descrive l'alienazione vera e propria,

¹⁴ Ibid., p. 968.

¹⁵ S. Pugliatti, *op.cit.*, pp. 37-38.

¹⁶ Cfr. a questo riguardo quanto riporta lo stesso Pugliatti nell'ambito del suo *excursus* storico, S. Pugliatti, *op.cit.*, pp. 45-46.

¹⁷ Cfr. C. Simonetti, *La compravendita di beni immobili in età antico-babilonese*, Napoli-Paris 2006.

definita in genere sezione operativa, nella quale si individua il lotto venduto, fornendone le dimensioni, la localizzazione e la natura; si dice che l'acquirente ha acquistato dal venditore tale bene; che l'acquirente ha pagato il prezzo completo, che però non sempre è specificato nell'ammontare; in alcuni casi si aggiungono alcune clausole volte a sottolineare l'avvenuto negozio (si dice che il venditore è soddisfatto del prezzo ricevuto; che è stato eseguito un rito particolare relativo al passaggio di poteri sull'oggetto venduto; che il negozio si è concluso). Una seconda sezione contiene il giuramento, con il quale il venditore (in alcuni casi è ipotizzabile anche l'acquirente) rinuncia ad ogni contestazione sul negozio avvenuto. Infine la terza sezione, che si potrebbe definire notarile, contiene l'elenco dei testimoni e la datazione.

Se lo schema è unitario, nel senso che generalmente le tavolette di compravendita sono sempre tripartite e gli elementi caratterizzanti sono sempre presenti, è vero, però, che vi sono notevoli differenze sia tra tavolette provenienti da diverse aree della Babilonia, sia tra quelle di epoca diversa. Per ogni clausola, inoltre, vi sono diverse varianti, tanto più numerose quanto meno diffuse nell'uso.

La tavoletta veniva scritta sulle due facciate (*recto* e *verso*), ma spesso si continuava anche lungo i bordi (superiore e inferiore). Spesso, se non sempre, essa era contenuta all'interno di un involucro d'argilla, detta "busta", cioè un altro strato d'argilla che racchiudeva la tavoletta vera e propria, su cui era inciso grossomodo l'intero contenuto della tavoletta interna, di cui costituiva un duplicato, con in più le impronte di sigillo delle parti (in particolare del venditore) e dei testimoni. Lo scopo di questa seconda tavoletta, che andava a coprire la tavoletta interna, era duplice: da un lato proteggeva il contenuto della tavoletta interna, che teoricamente si sarebbe potuto alterare bagnando l'argilla e ritoccando il testo, e dall'altro offriva un duplicato, di rapida consultazione: soltanto in caso di contestazione da parte dell'alienante, infatti, si sarebbe rotto l'involucro e i giudici avrebbero avuto l'opportunità di leggere direttamente il documento contenuto nell'interno, che in genere viene considerato l'originale. Qualche volta c'è qualche leggera variante tra la tavoletta interna e quella esterna: può mancare una clausola oppure essere diverso l'ordine dei testimoni all'interno dell'elenco. In qualche caso diverge il tempo delle forme verbali, al presente/futuro in un caso, al passato in un altro, e queste varianti hanno offerto vari spunti interpretativi agli studiosi moderni¹⁸.

Le tavolette venivano conservate a cura dell'acquirente: era lui, infatti, che avrebbe dovuto dimostrare, in caso di contestazione da parte del venditore, di aver ricevuto il titolo relativo all'immobile in oggetto. In tal caso, oltre alla possibilità di richiamare i testimoni presenti (e nominati all'interno della tavoletta), egli avrebbe potuto esibire come prova anche la tavoletta. Pertanto, le tavolette sono state ritrovate, negli scavi ben documentati, in quartieri privati, dove erano situate le abitazioni. Non c'è traccia, infatti, di un archivio "catastale" pubblico, anche se in passato se ne era parlato¹⁹, se non in un caso molto particolare.

Da Ešnunna, infatti, provengono una sessantina di testi di compravendita, ritrovati in un archivio palatino²⁰: si tratta di un *unicum*, per vari motivi, ma purtroppo non si può dire molto su questi testi perché chi li sta studiando, dopo aver annunciato appunto le peculiarità di tali testi alla fine degli anni Settanta, non li ha ancora pubblicati. In ogni

¹⁸ A questo proposito cfr. C. Simonetti, op. cit., pp. 120-125, dove si riporta tutta la bibliografia al riguardo.

¹⁹ Cfr. A questo proposito C. H. W. Johns, *Babylonian and Assyrian Laws, Contracts and Letters*. New York 1904, pp. 227-249.

²⁰ R.M. Whiting, *Sealing Practices on House and Land Sale Documents at Eshnunna in the Isin-Larsa Period*, in Mc. Guire Gibbison- R.D. Biggs (Eds.), *Seals and Sealing in Ancient Near East*. Bib. Mes. 6. Malibù 1977, pp. 67-74.

caso, da quanto sappiamo, sono tavolette pre-sigillate, su cui il testo del documento è stato iscritto in un secondo tempo. In ogni documento, inoltre, sono presenti dei funzionari (gli stessi che sigillano il documento in anticipo), diversi a seconda che l'immobile sia un fondo agricolo o un edificio urbano, il che farebbe appunto pensare ad una vera e propria registrazione pubblica. Una parte dei documenti, comunque, vede nell'alienante il palazzo stesso, il che in qualche modo rende questo lotto di testi un po' particolare e spinge alla massima cautela nel considerarli.

4. L'elenco dei testimoni

La presenza dei testimoni nei documenti di compravendita immobiliare è attestata sempre: non ci sono documenti integri che non presentino testimoni, seppure in numero magari esiguo (il minimo è di tre testimoni). Il significato della loro presenza è stato da tempo individuato da Joannes Renger²¹, che distingue i documenti "privati" da quelli "pubblici" proprio dalla presenza o meno dei testimoni: essa garantirebbe in qualche modo l'autenticità del negozio sottostante. I documenti di natura amministrativa, invece, avrebbero garantita l'autenticità (e pubblicità) dalla presenza del sigillo del funzionario competente.

L'elenco dei testimoni è posto, in genere, in fondo al documento, appena prima della datazione, che è l'altro elemento formale sempre presente in questa documentazione.

In breve, l'elenco consiste in una serie di nomi di persona, accompagnati spesso dal patronimico (o anche da qualche altro rapporto di parentela, spesso riferito al nome precedente), oppure dalla loro qualifica professionale. In questo modo si è potuto notare che molte volte l'ultimo testimone è lo scriba stesso, autore del documento.

La funzione dei testimoni nei documenti d'alienazione ha in realtà una doppia valenza: da un lato essa è probatoria, nel senso che in caso di contestazioni future saranno proprio i testimoni a fornire la prova testimoniale dell'avvenuto negozio. Dall'altro, però, i testimoni garantiscono anche la pubblicità del negozio stesso, perché esso è avvenuto in loro presenza, cioè davanti a un gruppo più o meno numeroso di persone, che in alcuni casi saranno anche stati coinvolti in esso (per esempio potrebbero essere parenti dell'alienante o dell'acquirente), ma che spesso sono dei vicini²², interessati a sapere a chi appartenga la casa o il terreno confinante con il proprio.

In genere si ritiene che l'alienazione avvenga nel momento in cui l'alienante e l'acquirente scambiano il prezzo, tuttavia è importante osservare che i testimoni in questi documenti siano presenti anche durante la stesura delle tavolette, tanto che appongono il loro sigillo sulla tavoletta esterna, alla stregua delle parti.

Probabilmente la scrittura del documento e la presenza dei testimoni erano due requisiti essenziali ai fini probatori, come anche si evince dal Codice di Hammurapi, nell'articolo 123 "Se invece ha dato a deposito senza testimoni né contratto ed il depositario lo nega, non ci sia processo"²³.

5. I funzionari

Nei documenti che provengono da alcune città, ma non da tutte, nell'elenco dei testimoni sono presenti alcuni personaggi, che vengono definiti con la professione, che in qualche modo sembra essere connessa proprio con l'alienazione immobiliare. Dato che la

²¹ J. Renger, *Legal Aspects of Sealing in Ancient Mesopotamia*, in Mc Guire Gibson- R. D. Biggs (eds.), *Seal and Sealing in Ancient Near East*. Bib. Mes. 6. Malibù 1977, p. 79.

²² Questo è stato messo in evidenza da numerosi studi, a partire da E.C. Stone, *Nippur Neighborhoods*. SAOC 44. Chicago 1987.

²³ C. Saporetti, *Antiche leggi. I "codici" del Vicino Oriente*. Milano 1998, p.176.

documentazione di questo periodo non proviene da una sola città e non è totalmente uniforme, nel senso che alcuni aspetti sono peculiari delle diverse scuole scribali, non si può fare un discorso generale su queste figure, che comunque compaiono e di cui non si può certo tacere.

· Scribi e *burgullum*

Tra i testimoni, molto spesso è compreso anche lo scriba che materialmente ha redatto la tavoletta. In generale è l'ultimo a comparire e sembra quasi che egli si aggiunga per completezza, in quanto comunque presente e quindi testimone della transazione avvenuta. Non sempre fornisce il patronimico, mentre annota sempre la sua qualifica professionale di *dub.sar*.

Quando c'è, invece, l'impronta di un sigillo *bur.gul*, spesso nella lista dei testimoni compare anche il nome del *purkullum* / *burgullum*, ovvero dell'artigiano che presumibilmente ha fabbricato materialmente il sigillo.

Queste due osservazioni, però, fanno pensare che la presenza di questi due "specialisti", che avevano materialmente contribuito alla realizzazione del documento, avesse un valore maggiore che non quello di semplici testimoni. Molto probabilmente il *burgullum* avrebbe potuto attestare non soltanto l'avvenuto negozio, come qualsiasi altro testimone, ma anche l'autenticità delle impronte del sigillo da lui stesso fabbricato. Si può immaginare che quest'artigiano avesse fabbricato il sigillo subito prima della redazione della tavoletta, che fosse presente anche durante la redazione, e che la sua permanenza fosse vista, in qualche modo, come ulteriore garanzia di autenticità non solo dell'atto, ma anche della sigillatura imminente.

Lo stesso discorso, e forse ancora di più, vale per la figura dello scriba, che in qualche modo doveva assolvere l'ufficio di notaio. Gli scribi, infatti, proprio per la loro qualifica, godevano di un notevole prestigio, anche qualora non avessero raggiunto i più alti livelli di conoscenza, come sembrerebbe, appunto, essere il caso degli scribi in questione. Se essi, di conseguenza, si inseriscono nell'elenco dei testimoni, in qualche modo si legano al documento stesso, quasi a firmarlo, come gli attuali impiegati dell'ufficio postale o comunale.

È possibile, quindi, che la presenza di questi due specialisti all'interno della lista dei testimoni in qualche modo rendesse più difficile una falsificazione del documento stesso: almeno finché fossero rimasti in vita, costoro avrebbero potuto riconoscere il proprio operato, e fornire, di conseguenza, maggiori garanzie all'acquirente.

· *kakikkum*

Accanto allo scriba, però, nei testi provenienti da Ur, ma non solo, ricorre un personaggio, definito *kakikkum*, che compare tra i testimoni²⁴ e che forse doveva avere a che fare in qualche modo con la registrazione del documento. Sul CAD²⁵ si dice che la lettura della parola non è proprio certa. Le attestazioni suggeriscono che il *kakikkum* agisca come un ufficiale del registro per le transazioni riguardanti proprietà reali (a. compie atti legali; b. compare come testimone in: 1. vendite; 2. spartizioni ereditarie; 3. accordi riguardanti spartizioni di mura; 4. altri testi, quali vendite di schiavi e giudizi).

Dominique Charpin²⁶ ha notato che doveva trattarsi di un funzionario che supervisionava le vendite di aree fabbricate (è vero che ad Ur non sono molto attestate le vendite di campi), mentre, secondo quanto osservato da Eva Dombradi²⁷, esso appare

²⁴ Riftin 18, 22; TS 11a, 16a, 94, 96; UET 5 125, 136, 143, 144, 145, 146; YOS 12 227.

²⁵ CAD K, p. 44

²⁶ D. Charpin, *Archives familiales et propriété privée en Babylonie ancienne*. Geneve / Paris 1980, pp. 22-23

²⁷ E. Dombradi, *Die Darstellung des Rechtsaustrags in den altbabylonischen Prozessurkunden*, Stuttgart 1996, II p. 30.

anche in alcuni documenti processuali con la funzione di giudice.

Esso compare, insieme ad un altro funzionario, lo *šassukkum*, anche in un lotto molto particolare proveniente da Ešnunna²⁸, costituito da una sessantina di testi di compravendita immobiliare e proveniente da un archivio palatino. Secondo quanto osservato da Robert M. Whiting, mentre il primo ricorre nella compravendita di aree edificate, il secondo in quelle di terreni coltivabili. Sembrerebbe, dunque, che ad Ešnunna vi fosse una distinzione ben precisa dei compiti tra questi due ufficiali.

A titolo esemplificativo, segue una frase riportata al termine di un testo di compravendita²⁹, proveniente da Nerebtum, e datato ad un re di Ešnunna, il cui formulario è comunque piuttosto particolare:

lú inim.ma.bi.me igi.ne.ne.šè mu.lugal.bi in.pàd NP ka.ki

“questi sono i testimoni davanti ai quali egli ha giurato per il re. NP (è) il *kakikkum*”.

· *šassukkum*

Questo tipo di funzionario compare sostanzialmente nei testi provenienti da Ešnunna³⁰, e sembrerebbe svolgere una funzione simile a quella del *kakikkum*.

In un vecchio articolo del 1933, Wolfram Von Soden³¹ segnalava la parola, riportando l'equivalente sumerico di dub.sar.a.šà.ga, nella serie lú *amelu* e proponendo il significato di *Katasterdirektor*. Altre definizioni, sempre sulla base labile delle scarse attestazioni, di *Katasterleiter*³², *Katasterbeamter*³³, *land registrar, recorder*³⁴, *administrateur de terres*³⁵.

Con ogni probabilità egli aveva un ruolo importante nella gestione delle terre palatine³⁶, cioè di quel settore immobiliare che non era soggetto ad alienazioni. Egli appare anche come supervisore di altri ufficiali del catasto³⁷, ma il suo ruolo nelle compravendite immobiliari appare alquanto marginale. Probabilmente la sua presenza nei testi di Ešnunna è giustificata dalla particolare natura di quei testi, mentre in quelli provenienti dalle altre città è molto raro.

²⁸ R.M. Whiting, *Sealing Practices on House and Land Sale Documents at Eshnunna in the Isin-Larsa Period*, in Mc. Guire Gibson- R.D. Biggs (Eds.), *Seals and Sealing in Ancient Near East*. Bib. Mes. 6. Malibù 1977, pp. 67-74.

²⁹ Si tratta di UCP 10/1 11, proveniente da Nerbtum, datato ad Ibal-pi-El di Ešnunna (1850-1800 circa).

³⁰ L. Pecha, *Das Amt des šassukkum in der altbabylonischen Zeit*, ArOr 67 (1999), pp. 51-71, a p. 69 dice: „Oft finden wir des šassukkum- Beanten auch als Vertreter des Palastes in Vertägen über Feldkäufe (in Ešnunna), die dann auch von ihm gesiegelt wurden“.

³¹ W. Von Soden, *Lexicalisches Archiv: šussakku*, ZA 41 (1933), pp. 233-236.

³² D.O. Edzard, *Rechtsurkunden des III Jahrtausend*, München 1968, p. 217; A. Falkenstein, *Die neusumerischen Gerichtsurkunden*, München 1956-57; J. Krecher, *Neue Sumerische Rechtsurkunden des 3. Jahrtausends*, ZA 63 (1974), pp. 145-271.

³³ R. Frankena, *Kommentar zu den altbabylonischen Briefen aus Lagaba und anderen Orten*. (SLB 4). Leiden 1978, p. 182.

³⁴ CAD Š/II, s.v., p. 145a.

³⁵ W. F. Leemans, *Quelques remarques à propos d'un texte concernant l'administration des terres vieux-babylonienne*, in : M.A.Beek ; A.A. Kampman ; C. Nyland ; J. Ryckmans (Eds.), *Symbolae Biblicae et Mesopotamicae Francisco Mario Theodoro de Liagre Böhl Dedicatae*. Leiden 1973, p. 283.

³⁶ Dalla documentazione raccolta da Pecha, sembra che si tratti di un funzionario preposto alle assegnazioni di terre regie, da attribuire a vari dipendenti del palazzo. Sulla base, inoltre, dello studio dell'archivio di Šamaš-ḥezer, che in due documenti è qualificato anche come *šassukkum*, si può ipotizzare che in quel caso esso fosse anche il responsabile della misurazione dei confini, con eventuale controllo sui sistemi di irrigazione dei campi. Cfr. a questo proposito anche C. Saporetti, *La rivale di Babilonia. Storia di Ešnunna ai tempi di Hammurapi*. Roma 2002, p.75 e poi 102.

³⁷ Cfr. A questo proposito anche M. Gallery, “The Office of the šatammu in the Old Babylonian Period”, *AfO* 27 (1980), pp.1-27, in particolare p.15.

6. La forma scritta

L'ultimo elemento che si può considerare utilmente al fine di questo discorso è certamente la stesura scritta dei documenti di alienazione immobiliare. Si può dire che tutti gli studiosi concordino nel ritenere che il documento scritto abbia un valore probatorio e non costitutivo del negozio sottostante: l'alienazione avveniva nel momento in cui l'acquirente pagava il prezzo e il venditore, oltre a cedere l'immobile, dichiarava una serie di frasi con le quali rinunciava a rivendicare l'immobile venduto e a garantire l'acquirente in caso di evizione. La stesura del documento scritto era un elemento aggiuntivo, che acquistava un valore importante nel caso in cui ci fosse stata una contestazione.

Però ci sono un paio di elementi che possono far pensare che il documento stesso avesse un valore intrinseco: innanzitutto la presenza di numerose impronte di sigillo sulla busta esterna. Non solo, quindi, i testimoni assistevano alla compravendita, ma anche alla stesura delle tavolette, tanto da poterle sigillare. In secondo luogo, la tavoletta veniva rotta nel momento in cui si annullava la vendita (ad esempio in seguito ad un editto di remissione dei debiti) e veniva riscritta in caso di perdita accidentale. È noto, infatti, che quando qualcuno vendeva un immobile acquistato precedentemente, era necessario ricostruire tutti i passaggi precedenti e inserirli all'interno del nuovo documento d'acquisto.

Dominique Charpin³⁸ ha affrontato il problema partendo dal fatto che i documenti di carattere giuridico, e in particolare quelli di compravendita, venivano conservati dall'acquirente. Questo fatto è importante, perché bisogna pensare che in qualunque momento il venditore o i suoi eredi avrebbero potuto rivendicare la "proprietà" dell'immobile venduto, e che perciò l'acquirente avrebbe dovuto avere presso di sé la documentazione che gli avrebbe permesso di dimostrare la sua titolarità sul bene. Secondo Charpin, infatti, il venditore deve dimostrare la sua capacità a vendere, fornendo il suo "titolo di proprietà", cioè, la tavoletta di compravendita, o, nel caso di scambio, eredità o altro, di *tuppi ummātim*³⁹, cioè, "*statut antérieur*"⁴⁰. Nel caso in cui egli, pur essendo titolare del bene venduto, non sia in grado di fornire tale documentazione, deve provvedere a farsi fare una dichiarazione sostitutiva, o inserendo un'apposita clausola all'interno del nuovo contratto, oppure facendosi redigere un documento a parte. In sostanza, con l'immobile venduto, si trasferiva anche tutta la documentazione precedente, e l'autore afferma che si tratta di un'usanza attestata in tutta la Babilonia antica, da Sippar fino ad Ur e che, da Hammurapi in poi, esiste proprio una terminologia specifica che designa queste tavolette⁴¹.

Sembrerebbe, dunque, che la tavoletta, conservata dall'acquirente e provvista di sigilli, avesse il valore della "documentary evidence" di matrice inglese, e che potesse, in qualche modo, costituire a sua volta una sorta di modo di rendere pubblico il trasferimento di proprietà, rispondendo, quindi sia ad una esigenza formale, sia di pubblicità.

7. Conclusioni

Per concludere, quindi, si può dire che, alla luce delle attuali conoscenze, nell'esperienza giuridica paleo-babilonese la pubblicità nelle alienazioni immobiliari non era legata ad esigenze fiscali, ma piuttosto alla certezza del diritto: era necessario, in sostanza, conoscere l'effettiva situazione del fondo da alienare. Ritornando a quanto scritto

³⁸ D. Charpin, *Transmission des titres de propriété et constitution des archives privées en Babylonie ancienne*, in K. R. Veenhof (ed.), *Cuneiform Archives and Libraries*. Leiden 1986, pp. 121-140. Questo studio prende spunto da un articolo di C. Wilcke, *Zwei spät-altbabylonische Kaufverträge aus Kiš*, in G. Van Driel (Hrsg.), *Zikir šumim. Assyriological Studies Presented to F.R. Kraus*. Leiden 1982, pp. 426-483.

³⁹ Cfr. anche C. Wilke, *op. ult. cit.*, pp. 450-483.

⁴⁰ D. Charpin, *op. cit.*, p. 138.

⁴¹ *Ibid.* p. 138.

da Pugliatti⁴², ci si troverebbe, cioè, al secondo stadio di sviluppo della pubblicità, “in relazione alla proprietà individuale (specialmente della terra), la necessità di certezza per i contraenti e per i terzi”. A tale scopo si provvede da un lato a compiere gli atti dispositivi in presenza di un più o meno largo numero di testimoni, e dall’altro a scrivere tavolette d’argilla in duplice copia, che venivano poi conservate dall’acquirente. Tra i testimoni è da considerare anche lo scriba, che fungeva, per certi versi, da ufficiale “notaio”, e in alcuni casi erano presenti anche altri funzionari palatini (*burgullu*, *šassukku* e *kakikku*), con lo scopo, forse, di rendere ancora più sicuro il trasferimento, e quanto meno di renderlo noto anche al “palazzo”. L’esistenza di archivi pubblici, in cui venissero conservate copie di documenti di alienazione immobiliare non è ancora stata dimostrata. L’unico caso noto è quello del tempio di Ešnunna, ma purtroppo quei documenti non sono ancora disponibili e, limitandosi alle informazioni note, si può soltanto dire che una parte di quelle alienazioni prevedevano come alienante il palazzo stesso: è ovvio che in questo caso l’interesse alla conservazione dei documenti da parte dell’archivio palatino fosse molto forte. Ben più interessante sarebbe l’esame degli altri documenti presenti nell’archivio, ma purtroppo questo non è ancora possibile farlo. Tra i testimoni, inoltre, c’erano certamente anche i vicini, il cui interesse alla pubblicità dei vari negozi era molto alto.

La necessità di fornire un documento scritto che descrivesse il negozio, però, fa pensare anche al passaggio verso il terzo stadio di sviluppo individuato da Pugliatti, in “relazione allo sviluppo delle relazioni commerciali, la necessità di smobilizzo dei beni, attraverso la costituzione di titoli formali più rapidamente circolanti”. Questo ulteriore passaggio verrebbe suggerito soprattutto dalla presenza di quei documenti che registrano, al loro interno, vari passaggi di ‘proprietà’ relativi ad uno stesso immobile.

In breve, anche l’analisi di questo istituto conferma la tendenza, già individuata altrove, alla diffusione delle alienazioni immobiliari, che in questo periodo non solo è legata al passaggio alla cosiddetta “proprietà” individuale, ma anche alla tendenza alla commercializzazione degli immobili, come dimostrano i casi di beni venduti più volte nell’ambito di pochi anni. Purtroppo le cesure storiche non permettono di vedere dove avrebbe portato questa tendenza. Probabilmente verso l’accentramento degli immobili nelle mani di pochi, come in effetti appare nei documenti delle fasi successive.

⁴² Cfr. *supra*, nt.15.

BIBLIOGRAFIA

ARANGIO RUIZ, V., *Istituzioni di Diritto Romano*.

P. CERAMI, 1995, *Pubblicità e politica fiscale nel trasferimento della proprietà immobiliare*, in: *Ricerche romanistiche e prospettive storico-comparatistiche*, in AUPA 43.

CHARPIN, D., 1986, "Transmission des titres de propriété et constitution des archives privées en Babylonie ancienne", in Veenhof (ed.), *Cuneiform Archives and Libraries*, Leiden, pp. 121-140.

EDZARD, D. O., 1968, *Rechtsurkunden des III Jahrtausend*, München.

FALKENSTEIN, A., 1956-57, *Die neusumerischen Gerichtsurkunden*, München.

FRANKENA, R., 1978, *Kommentar zu den altbabylonischen Briefen aus Lagaba und anderen Orten*. (SLB 4). Leiden.

JOHNS, C. H. W., 1904, *Babylonian and Assyrian Laws, Contracts and Letters*. New York.

KRECHER, J., 1974, "Neue Sumerische Rechtsurkunden des 3. Jahrtausends", *ZA* 63, pp. 145-271.

LEEMANS, W. F., 1973, "Quelques remarques à propos d'un texte concernant l'administration des terres vieux-babylonienne", in M. A. Beek; A. A. Kampman; C. Nyland; J. Ryckmans (Eds.), *Symbolae Biblicae et Mesopotamicae Francisco Mario Theodoro de Liagre Böhl Dedicatae*. Leiden 1973, p. 283.

LEEMANS, W. F., "La fonction des sceaux, apposés à des contrats vieux-babyloniennes", in G. Van Driel (Ed.), *Zikir šumim. Assyriological Studies Presented to F.R. Kraus*. Leiden 1982, pp. 218-244.

PALMA, A., "Osservazioni in tema di pubblicità, vicinitas e comunità", in: *Fides Humanitas Ius. Scritti in onore di Luigi Labruna*, vol. VI. Napoli 2007, p. 3923.

PECHA, L., *Das Amt des šassukku in der altbabylonischen Zeit*, *ArOr* 67(1999), pp. 51-71.

S. PUGLIATTI, *La trascrizione. La pubblicità in generale*. Trattato di diritto civile e commerciale. Milano 1957.

RENGER, J., "Legal Aspects of Sealing in Ancient Mesopotamia", in: McGuire Gibson-Biggs (eds.), *Seal and Sealing in Ancient Near East*. Biblioteca Mesopotamica 6. Malibù 1977, pp. 75-88.

SAPORETTI, C., *Antiche leggi. I "codici" del Vicino Oriente*. Milano 1998

SIMONETTI, C., *La compravendita di beni immobili in età antico-babilonese*. Napoli 2006.

SIMONETTI, C., "I testimoni nella documentazione paleo-babilonese", in Bellotto-Ponchia (Eds.), *Witnessing in the Ancient Near East. I testimoni nella documentazione del Vicino Oriente antico*. Padova 2009.

VON SODEN, W., "Lexicalisches Archiv: šussakku", *ZA* 41 (1933), pp. 233-236.

STONE, E. C. *Nippur Neighborhoods*. SAOC 44. Chicago 1987.

TANRET, M., “The field and the map: of Ghost and Fictive Neighbours”, in L. Milano-S. De Martino- F. M. Fales- G. B. Lanfranchi (Eds.), *Landscapes. Territories, Frontiers and Horizons in the Ancient Near East*. Padova 2000. vol. II, pp. 159-162.

WHITING, R. M., “Sealing Practices on House and Land Sale Documents at Eshnunna in the Isin-Larsa Period”, in: Mc. Guire Gibson- R.D. Biggs (Eds.), *Seals and Sealing in Ancient Near East*. Biblioteca Mesopotamica 6. Malibù 1977, pp. 67-74.

WILCKE, C., “Zwei spät-altbabylonische Kaufverträge aus Kiš”, in G. Van Driel (Ed.), *Zikir šumim. Assyriological Studies Presented to F.R. Kraus*. Leiden 1982, pp. 426-483.