

**per la storia
del pensiero
giuridico
moderno**

138

GIACOMO PACE GRAVINA

**LA TERRA E IL CODICE:
L'ENFITEUSI**

UNIVERSITA' DI FIRENZE
FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA



CENTRO DI STUDI PAOLO GROSSI
PER LA STORIA DEL PENSIERO
GIURIDICO MODERNO

BIBLIOTECA

fondata nel 1973 da PAOLO GROSSI
diretta da GIOVANNI CAZZETTA

I volumi della Collana sono sottoposti a referee anonimo da parte di due esperti selezionati dal Consiglio scientifico del Centro.

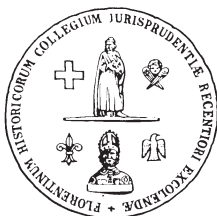
Responsabile del processo di valutazione è il direttore della Biblioteca.

La sede del Centro di Studi è in FIRENZE
(50129) - piazza Indipendenza, 9

www.centropgm.unifi.it

VOLUME CENTOTRENTOTTESIMO

UNIVERSITA' DI FIRENZE
FACOLTÀ DI GIURISPRUDENZA



CENTRO DI STUDI PAOLO GROSSI
PER LA STORIA DEL PENSIERO
GIURIDICO MODERNO

BIBLIOTECA

fondata nel 1973 da PAOLO GROSSI
diretta da GIOVANNI CAZZETTA

I volumi della Collana sono sottoposti a
referee anonimo da parte di due esperti
selezionati dal Consiglio scientifico del
Centro.

Responsabile del processo di valutazione è
il direttore della Biblioteca.

La sede del Centro di Studi è in FIRENZE
(50129) - piazza Indipendenza, 9

www.centropgm.unifi.it

VOLUME CENTOTRENTOTTESIMO

GIACOMO PACE GRAVINA

LA TERRA E IL CODICE:
L'ENFITEUSI

ISBN 9788828853411

© Copyright Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. Milano - 2023
Via Busto Arsizio, 40 - 20151 MILANO - www.giuffrefrancislefebvre.it

La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i Paesi.

Stampato da Galli Edizioni S.r.l. - Varese

*A Paolo Grossi,
per quel profondo amore per la terra
che abbiamo condiviso*

« L'ultimo stato delle enfiteusi non è punto più semplice e più facile a definirsi che i precedenti, anzi sto per dirlo più arduo e scabro come quello che porta sul capo tutto il peso della sua storia confusa, e si trova a cimento con tutte le opinioni successivamente svoltesi nel foro; sicché trovandomi alle mani la materia forse più difficile della giurisprudenza dovrai, lettore cortese, darmi buon conto della intenzione ove non risponda l'effetto ».

(Luigi Borsari,
Il contratto d'enfiteusi, 1850)

INTRODUZIONE

Tra i punti controversi relativi alla genesi del Codice civile del 1942, si deve certamente rilevare la presenza dell'enfiteusi nel terzo Libro: ritenuto un istituto di incerta collocazione, memoria di sistemi arcaici di possesso dei suoli, oggi spesso frettolosamente liquidato come disciplina che ha ricevuto scarsa applicazione. Nonostante la pubblicazione in materia di tomi ponderosi, commentari approfonditi, voci enciclopediche raffinate, rimane irrisolto il punto nodale della questione: perché nel codice è stato incluso un istituto che rappresentava già all'atto della promulgazione il retaggio di modelli proprietari non più ritenuti consoni, la cui concreta applicazione è stata davvero limitata? Inoltre l'enfiteusi venne accolta nell'aristocratico *numerus clausus* dei diritti reali, superando la collocazione che aveva nel precedente Codice civile del 1865, che la aveva inclusa tra i contratti: come mai venne progettata tale architettura, che sottintendeva un rafforzamento sistematico e teorico di quello che in effetti rappresentava un antico contratto agrario?

Oggi la manualistica ne tratta *en passant*, i civilisti ne scrivono a malincuore, solo per dovere di completezza, trattandosi di una disciplina marginale, sostanzialmente dimenticata dai giuristi pratici. Si distingue una enfiteusi-contratto stipulata tra privati, di matrice romanistica — forma ritenuta favorevole ai concedenti, poiché prevede la possibilità di tornare nel pieno possesso dei fondi tramite la devoluzione —, da una enfiteusi-istituto, dove il concedente è di regola un ente pubblico, laico o ecclesiastico — volta invece a favorire l'acquisto della terra da parte dei coltivatori grazie all'affrancazione —. Una simmetria 'neoclassica' che non spiega i reali interessi sottostanti alle scelte legislative.

Paolo Grossi ha affermato che «la storia dell'enfiteusi è un'astrazione, come astrazione è parlare troppo semplicisticamente di enfiteusi in relazione a vari periodi storici. In realtà, esiste accanto alla enfiteusi romana quella medievale, e accanto a questa un'enfiteusi moderna, tutte con caratteristiche tanto salienti da farne tre strutture non soltanto marginalmente diverse» ⁽¹⁾.

Per risolvere l'enigma si devono battere nuove piste di ricerca, con il tentativo di comprenderne una quarta essenza, quella contemporanea.

Lo storico del diritto deve tentare di svelare il contesto effettivo che ha partorito alcuni istituti, individuare gli interessi sottesi alle scelte effettuate da legislatori e interpreti, particolarmente interessanti in quelle 'periferie della codificazione', lontane dai riflettori concentrati su esperienze giuridiche ritenute più 'importanti', ma ove la vita del diritto segue scelte non sempre lineari, talvolta legate a mentalità e schemi sociali premoderni. È proprio questo il contesto in cui inquadrare l'enfiteusi, che si ripresenta ancora oggi rapsodicamente sul palcoscenico dell'esperienza giuridica. Tenterò in queste pagine di delinearne la storia 'reale', lasciando da parte quelle consuete che partono dall'enfiteusi romana e giustinianea, per proseguire nel lungo medioevo, proponendo una rassicurante continuità volta a giustificare l'introduzione del contratto nei codici.

La scena di questa ricerca sarà calcata da diversi attori, alcuni già noti, altri meno, il cui ruolo è stato determinante per la costruzione dell'istituto all'interno del 'sistema codice'. Diviene necessario esplorare un mondo sommerso, fatto di dinamiche sociali, sviluppi economici, di terra e di uomini, dove sono celate le chiavi capaci di aprire le porte che ci consentiranno di risolvere l'enigma dell'enfiteusi: una di quelle storie fatte di terra e di uomini che Paolo Grossi ha magistralmente stimolato ad investigare e approfondire, per far emergere il senso profondo di vicende sempre attuali.

Sono debitore al Maestro fiorentino per il coinvolgente e continuo dialogo su queste tematiche, e a mio Padre Salvatore Pace, cui debbo il primo interesse suscitato dalla lettura di una parola così misteriosa ed evocativa tra i dorsi degli antichi volumi della biblio-

⁽¹⁾ P. GROSSI, *Locatio ad longum tempus. Locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune*, Napoli, Morano, 1963, p. 247.

teca, per le sue pazienti spiegazioni. Ringrazio vivamente Paolo Cappellini per aver generosamente accolto la ricerca nella prestigiosa *Biblioteca* da lui diretta e Giovanni Cazzetta per averne guidato l'esito finale, nonché Antonio Cappuccio per la accurata lettura del testo e i proficui suggerimenti.

Caltagirone, maggio 2023

GLOSSARIO MINIMO

Il linguaggio tecnico dell'enfiteusi è ormai divenuto quasi arcano, consistendo di termini in gran parte ritenuti obsoleti: può quindi essere utile offrire in apertura al lettore (non giurista) una breve esplicitazione di alcuni di essi, in maniera da agevolare la lettura di queste pagine.

Affrancazione: diritto dell'enfiteuta di acquisire anche il dominio diretto sul fondo enfiteutico, dietro pagamento di una somma corrispondente ad un certo numero di annualità del canone, atto a consolidare in proprio favore l'intero dominio.

Atto ricognitorio o recognitorio: v. *Ricognizione del dominio*.

Canone: prestazione annua, in natura o in danaro, effettuata dall'enfiteuta a favore del direttario.

Consolidazione dei domini: il titolare del dominio diretto o del dominio utile può acquisire anche il diritto a lui mancante, 'consolidando' così la piena proprietà sul fondo enfiteutico.

Devoluzione: il direttario può chiedere in giudizio che l'enfiteuta debba rilasciare il fondo in suo favore, quando questi non paghi il canone o non provveda ai miglioramenti.

Direttario: titolare del *Dominio diretto* (v.).

Dominio diretto: complesso di diritti e doveri spettanti al concedente o direttario, consistente essenzialmente nel diritto alla prestazione del canone e al miglioramento del fondo da parte dell'enfiteuta.

Dominio utile: complesso di diritti e doveri spettanti all'enfiteuta o utilista, consistenti essenzialmente nel godimento del fondo a fronte della corresponsione del canone al direttario e della realizzazione dei miglioramenti.

Enfiteuta: titolare del *Dominio utile* (v.).

Fondo enfiteutico: bene immobile, sia rustico che urbano, oggetto della concessione enfiteutica.

Laudemio: prestazione in natura o in denaro che era dovuta dall'enfiteuta a favore del direttario per ogni mutamento del dominio, calcolata in alcune annualità del canone.

Miglioramenti: obbligo dell'enfiteuta di migliorare lo stato del fondo enfiteutico, in maniera da aumentarne il valore e la produttività.

Ricognizione del dominio: diritto del concedente alla redazione di un documento (l'atto recognitorio o ricognitorio) attestante l'esistenza del proprio dominio diretto sul fondo enfiteutico e degli obblighi dell'enfiteuta nei propri confronti.

Subenfiteusi: contratto con il quale un enfiteuta concedeva a sua volta in enfiteusi una parte o l'intero fondo enfiteutico.

Utilista: titolare del *Dominio utile* (v.).

Vocazioni pazzionate: concessioni enfiteutiche effettuate a favore di più generazioni di discendenti del primo enfiteuta.

CAPITOLO I

ENFITEUSI E RESTAURAZIONE

1. « *Notre Code civil serait un vrai chaos* ». — 2. « Poi vennero i francesi a scompigliare il mondo ». — 3. La versione di Vienna. — 4. Nei laboratori della Restaurazione. — 4.1. La forza della tradizione. — 4.1.a. Stato pontificio ed enfiteusi ferraresi. — 4.1.b. I livelli toscani. — 4.2. Le vie del Codice. — 4.2.a. L'enfiteusi nella codificazione del Regno delle Due Sicilie. — 4.2.b. Il Codice parmense. — 4.2.c. Il Codice estense. — 4.3. Il peso del modello francese: il Codice albertino. — 5. Fortune dell'enfiteusi in Italia. — 6. Sopravvivenze dell'enfiteusi in Francia.

1. « *Notre Code civil serait un vrai chaos* ».

Una concisa ed elegante definizione dell'enfiteusi è quella che ci viene offerta da Antoine Gaspard Boucher d'Argis nell'*Encyclopédie*:

est un contrat par lequel le propriétaire d'un héritage en cède à quelqu'un la jouissance pour un tems, ou même à perpétuité, à la charge d'une redevance annuelle que le bailleur réserve sur cet héritage, pour marque de son domaine direct ⁽¹⁾.

L'autore, nella sua esposizione, distingue l'enfiteusi vera e propria dalle variegate forme di locazione a lungo termine, originate dalle consuetudini medievali, diffuse nelle diverse regioni del Regno di Francia. Queste vedevano configurazioni differenti tra i *Pays de droit écrit* e i *Pays de droit coutumier*: come il *bail à rente*, l'*albergemens* del Delfinato, il *bail à locaterie perpétuelle*, il *baux à viage*, perfino il *bail a cens*, da Boucher d'Argis avvicinato al contratto

⁽¹⁾ A.G. BOUCHER D'ARGIS, voce *Emphytéose*, (*Jurisprud.*), in *Encyclopédie ou dictionnaire raisonné des sciences, des arts et des métiers*, D. Diderot (ed.), t. 5, Paris, Briasson, David l'aîné, Le Breton, Durand, 1755, pp. 580-581.

livellare, che in effetti era connesso ad una convenzione di natura differente, il censo.

Gli elementi del contratto di *bail emphytéotique* erano riconoscibili soprattutto in due tra questi modelli, molto diffusi: la locazione perpetua e il *bail à rente*, noto anche grazie ad un trattato di Robert Joseph Pothier ⁽²⁾. Questi contratti negli anni precedenti la Rivoluzione si integravano nel complesso panorama dei rapporti agrari francesi, strutturalmente legati alla coesistenza di due domini concorrenti sul medesimo fondo, spesso con il fine di migliorarlo. Il nuovo ordine non fu certo tenero con queste configurazioni, che affondavano la loro origine nel dominio diviso: i rivoluzionari vi ravvisarono pericolose sopravvivenze dell'odiato regime feudale. Fu così che il 18 dicembre 1790 venne promulgato il *Décret général sur le rachat des rentes foncières*, che ne affermava la redimibilità, permettendo in tal modo di consolidare il dominio in capo ad un soggetto unico, e, per l'avvenire, ammetteva nuovi contratti solo con la durata massima di 99 anni. Il relatore fu François Denis Tronchet, che combatté con successo contro i diritti perpetui ⁽³⁾, e l'assemblea approvò, argomentando che era inammissibile « concevoir un droit de propriété séparé à perpétuité d'un droit de jouir », paventando il rischio che « notre Code civil serait un vrai chaos » ⁽⁴⁾. L'articolo 1 del *Décret* così recitava:

Il est défendu de plus, à l'avenir, créer aucune redevance foncière non remboursable, sans préjudice des baux à rente ou emphytéose, et non

(2) R.J. POTHIER, *Traité du contrat de constitution de rente. Traité du bail à rente. Suivi de l'introduction au titre XIX de la Coutume d'Orléans sur les exécutions de rentes* (ho consultato l'ed. Paris, Letellier-Garnery-Nicolle-Dufresne-Laquatre, 1806). Sul contratto di *bail à rente* cfr. le considerazioni di V. SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, vol. I, p. 261 (cfr. anche le pp. 170 e ss.): ho qui utilizzato la 2^a ed., postuma, riveduta da Biagio Brugi e pubblicata tra i volumi de *Il Diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, Napoli-Torino, Marghieri-UTET, 1922.

(3) *Rapport de M. Tronchet, au nom du comité de féodalité, sur le rachat des rentes foncières non seigneuriales, lors de la séance du 30 novembre 1790*, in *Archives Parlementaires de 1787 à 1860*, Première série (1787-1799), tome XXI, Paris, Librairie administrative P. Dupont, 1885, pp. 156-165.

(4) In F.J. RIFFARD-SAINT MARTIN, *Opinion de Saint Martin (de l'Ardèche) sur le projet relatif aux baux à culture perpétuelle, Séance du 12 Nivôse an. 5*, Paris, Imprimerie nationale, Nivôse An. 5 (1797).

perpétuels, qui seront exécutés pour toute leur durée, et pourront être faits à l'avenir pour 99 ans et au-dessous, ainsi que les baux à vie, même sur plusieurs têtes, à la charge qu'elles n'excéderont pas le nombre de trois ⁽⁵⁾.

Le leggi ipotecarie del nove messidoro anno III (27 giugno 1795) e dell'undici brumaio anno VII (1° novembre 1798) prevedero inoltre la possibilità di gravare con tale garanzia il diritto enfiteutico ⁽⁶⁾.

Il Consiglio dei Cinquecento ebbe in seguito occasione di confrontarsi con queste tematiche. Nel 1795, tra le altre indagini volte a riconoscere la reale essenza dei contratti agrari tradizionali, per espungere quelli non in linea con la nuova politica proprietaria (da comprendere nel novero di quelli aboliti dalla legge del 1790), una commissione venne incaricata di esaminare le problematiche « relatives aux baux emphytéotiques »: Alexandre Jacques Renault ne relazionò il 23 agosto al Corpo legislativo. La legge del 28 ventoso sulla vendita dei beni nazionali aveva compreso anche i fondi detenuti a titolo di enfiteusi, non fornendo però istruzioni sulle modalità concrete di alienazione, il che provocò la reazione dei possessori delle terre, che richiesero la prelazione sulle tenute coltivate e migliorate. La richiesta fu rigettata, considerandola un privilegio che avrebbe avvantaggiato una categoria, violando i principi della libera concorrenza ⁽⁷⁾.

Di enfiteusi si riparlò durante i dibattiti in seno all'Assemblea nazionale, che, dopo una animata discussione, cui presero parte anche Tronchet e Felix Julien Jean Bigot-Préameneu (incentrata soprattutto sulle problematiche di libera commerciabilità dei fondi enfiteutici e sulle implicazioni fiscali) ⁽⁸⁾, ne dispose, senza rimpianti, l'abolizione.

⁽⁵⁾ *Décret général sur le rachat des rentes foncières, lors de la séance du 18 décembre 1790*, in *Archives Parlementaires de 1787 à 1860*, Première série (1787-1799), tome XXI, cit., pp. 532-538. Sulle vicende dell'enfiteusi nel periodo rivoluzionario cfr. anche P. VACCARI, voce *Enfiteusi — Parte storica*, in *Enciclopedia del Diritto*, XIV, Milano, Giuffrè, 1965, p. 919.

⁽⁶⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 267.

⁽⁷⁾ A.J. RENAULT, *Rapport fait par Renault (de l'Orne), au nom d'une Commission spéciale chargée d'examiner plusieurs questions relatives aux baux emphytéotiques. Séance du 22 fructidor an 4*, Paris, de l'Imprimerie Nationale, Fructidor, l'An IV (1796).

⁽⁸⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., pp. 268-269.

In seguito, nel 1804, durante la discussione del *Code civil* al Consiglio di Stato, si levò la voce di Jean Étienne Portalis, che sosteneva l'utilità di contemplare le *rentes foncières* tra i contratti da comprendere nella nuova fonte legislativa, ma la sua opinione venne efficacemente contrastata da Jacques de Maleville, che affermava l'identità di tali contratti con l'enfiteusi, oltre che da Tronchet e altri, contrari a questa inserzione per i rischi legati alla creazione di diritti perpetui. La stessa struttura dei contratti di rendita fondiaria veniva ritenuta un reliquato di quei sistemi di possesso dei suoli di sentore feudale che si volevano cancellare per sempre; inoltre si intendeva evitare la litigiosità che sarebbe derivata dalla persistenza del dominio diviso. Jean Jacques Régis de Cambacérès insistette per chiedere un parere alla Sezione di legislazione del Tribunato, ma il primo console Bonaparte tagliò corto, affermando che lo stato non aveva alcun interesse al mantenimento delle *rentes foncières*. Si credette comunque opportuno aggiungere al progetto del *Code* un ulteriore articolo, introducendo il principio della redimibilità delle rendite fondiarie perpetue: questa fu la genesi dell'articolo 530 del *Code civil* ⁽⁹⁾. Per tali motivi il codice del 1804 non comprese alcun contratto riferibile all'enfiteusi, senza che tuttavia nessun articolo la eliminasse espressamente dalla scena: l'art. 530 sancì così la possibilità di riscatto delle rendite perpetue, tra cui quelle enfiteutiche, derivanti dagli antichi contratti ⁽¹⁰⁾.

2. « Poi vennero i francesi a scompigliare il mondo ».

Le novità d'oltralpe ebbero un notevole impatto sul tradizionale

⁽⁹⁾ P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du code civil*, XI, Paris, au Dépôt, 1827, p. 56 e ss.; J.G. LOCRÉ, *La législation civile, commerciale et criminelle de la France, ou commentaire et complément des codes français*, Paris, Treuttel et Würtz, 1827, p. 78 e ss.

⁽¹⁰⁾ *Code civil*, art. 530: « Toute rente établie à perpétuité pour le prix de la rente d'immeuble, ou comme condition de la cession à titre onéreux ou gratuit d'un fond immobilier, est essentiellement rachetable. Il est néanmoins permis au créancier de régler les clauses et condition du rachat. Il lui est aussi permis de stipuler que la rente ne pourra lui être remboursée qu'après un certain terme, lequel ne peut jamais excéder trente ans, toute stipulation contraire est nulle ». Cfr. le considerazioni di SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., pp. 270-272.

regime dell'enfiteusi nelle terre d'Italia ⁽¹¹⁾. Come ricordava, con disappunto, Luigi Borsari, « poi vennero i francesi a scompigliare il mondo » ⁽¹²⁾. L'occupazione dei territori della Penisola coincise con l'estensione della legislazione rivoluzionaria, e poi del *Code civil*, ai nuovi ordinamenti. Riguardo alle enfiteusi si stabilì la possibilità della loro affrancazione e se ne ribadì la soggezione ad un termine, ai sensi dell'art. 530 del *Code civil* ⁽¹³⁾. Furono abolite le enfiteusi pazionate, cioè quelle che prevedevano la successione del diritto all'interno della stessa famiglia, tranne in Toscana, ove vennero mantenute dalla giurisprudenza ⁽¹⁴⁾. Ruolo importante ebbe in questo contesto la riflessione di Gian Domenico Romagnosi, che si sforzò di dimostrare l'identità di enfiteusi e livelli 'italiani' con il *bail à rente*, e la loro conseguente assoggettabilità alle nuove disposizioni del *Code civil* ⁽¹⁵⁾.

⁽¹¹⁾ Sugli assetti tradizionali dell'enfiteusi, oltre agli studi di Vincenzo Simoncelli, sono fondamentali le ricerche di P. GROSSI: cito qui solo le più note, come *Locatio ad longum tempus*, cit., p. 237 e ss.; ID., *Le situazioni reali nell'esperienza giuridica medievale. Corso di storia del diritto*, Padova, CEDAM, 1968, p. 183 e ss.; ID., 'Gradus in dominio' (*Zasius e la teorica del dominio diviso*), in « Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno », XIV (1985), specie p. 389 e ss.; ID., *Interpretazione ed esegesi (Anno 1890 — Polacco versus Simoncelli)*, in « Rivista di Diritto civile », XXXV (1989), anche in ID., *Assolutismo giuridico e diritto privato*, Milano, Giuffrè, 1998, p. 33 e ss.; ID., *La categoria del dominio utile e gli homines novi del quadriennio cinquecentesco*, in ID., *Il dominio e le cose: percezioni medievali e moderne dei diritti reali*, Milano, Giuffrè, 1992, p. 247 e ss.; ID., *La proprietà e le proprietà nell'officina dello storico*, in ID., *Il dominio e le cose*, cit., p. 603 e ss.; ried. Napoli, ES, 2006. Sulle tematiche di queste pagine cfr. anche G. PACE GRAVINA, *Ascesa e caduta del dominio diretto. Una lettura dell'enfiteusi nella codificazione italiana*, in « Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno », XLII (2013), p. 435 e ss., qui parzialmente riprodotto.

⁽¹²⁾ L. BORSARI, *Il contratto d'enfiteusi*, Ferrara, Abram Servadio, 1850, p. 795.

⁽¹³⁾ Sulle problematiche dell'enfiteusi nel Regno d'Italia napoleonico cfr. P. MASTROLIA, « Tutto diverso era in passato, ed è tuttora, il sistema enfiteutico in Francia, che non è in Italia ». *Storia di una incompiuta assimilazione*, in « Jusonline », 5 (2021), p. 62 e ss. Cfr. anche O. FARON, *A propos de la modernité de l'emphytéose*, in O. FARON, E. HUBERT, *Le sol et l'immeuble. Les formes dissociées de propriété immobilière dans les villes de France et d'Italie (XIIe-XIXe siècle)*, Lyon, Presses universitaires de Lyon, 1995.

⁽¹⁴⁾ Una rassegna di tali vicende in SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 273 e ss.; L. CARIOTA-FERRARA, *L'enfiteusi*, in *Trattato di Diritto civile italiano*, dir. F. Vassalli, IV, Torino, UTET, 1950, p. 110 e ss.

⁽¹⁵⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 283 e ss.; G.D. ROMAGNOSI, *Opere*, ed. De Giorgi, VII, p. I, Milano, Perelli e Mariani, 1845, p. 638 e ss.

Anche nel regno di Napoli del decennio francese le prestazioni perpetue vennero duramente attaccate, ma in effetti l'enfiteusi sopravvisse, nonostante i reiterati tentativi di introdurre la possibilità per l'enfiteuta di affrancare il fondo ⁽¹⁶⁾.

Solamente la Sicilia e la Sardegna, ove si erano rifugiati i Borbone e i Savoia, rimasero immuni dall'occupazione francese: la flotta inglese riuscì ad impedire i piani di invasione delle due isole.

Questo lo scenario entro cui inscrivere le vicende narrate nelle pagine seguenti.

3. *La versione di Vienna.*

L'enfiteusi venne contemplata nell'*Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* (ABGB), il *Codice civile universale dell'Impero austriaco*, nei paragrafi 1122 e seguenti, insieme alla locazione ereditaria e all'usufrutto, visti come elementi che frammentavano la proprietà. La disciplina procedeva contestualmente per le tre figure; era quindi assente una regolamentazione autonoma dell'enfiteusi. Ne veniva riconosciuto il carattere distintivo dalla locazione ereditaria nella quantità del canone, che doveva consistere in una « contribuzione tenue soltanto in ricognizione della proprietà diretta » (§ 1123): in mancanza di proporzione tra canone e annuo prodotto netto, « si ritiene che la proprietà utile sia enfiteusi », se al contrario si ravvisava tale proporzione, si sarebbe trattato di locazione ereditaria ⁽¹⁷⁾. La mancanza di specificità era comprensibile con la vocazione sovranazionale del codice austriaco, che cercava anche di riunire in una matrice unitaria sistemi di concessioni in effetti diverse tra loro:

⁽¹⁶⁾ G. PACE GRAVINA, *La terra e il codice. L'esperienza del regno delle Due Sicilie*, in *Il Codice per lo Regno delle Due Sicilie. Elaborazione, applicazione e dimensione europea del modello codicistico borbonico*, cur. F. Mastroberti, G. Masiello, Napoli, ES, 2020, p. 195 e ss.

⁽¹⁷⁾ F. v. ZEILLER, *Commentario sul Codice civile universale per tutti gli Stati ereditari tedeschi della Monarchia austriaca*, prima versione italiana dal tedesco compilata per cura dell'avv. Giuseppe Carozzi, Milano, Giuseppe Destefanis, 1815-16, V, p. 62. Sulle sorti dell'ABGB in Italia cfr. E. DEZZA, *Lezioni di storia della codificazione civile. Il Code civil (1804) e l'Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB, 1812)*, Torino, Giappichelli, 2000; M.R. DI SIMONE, *Percorsi del diritto tra Austria e Italia (secoli XVII-XX)*, Milano, Giuffrè, 2006. Riguardo alle norme sull'enfiteusi cfr. anche SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 339 e ss.

laiche ed ecclesiastiche, e soprattutto legate a differenti ordinamenti. A proposito delle modalità di riscossione del laudemio (la prestazione dovuta dall'enfiteuta al concedente per il trasferimento del dominio utile), ad esempio, il § 1142 disponeva di regolarsi secondo le « costituzioni di ciascuna provincia, i pubblici libri, e i documenti, o il tranquillo possesso di trent'anni »; mentre il § 1146 recitava: « i regolamenti politici, e le costituzioni di ciascuna provincia stabiliscono gli altri rapporti tra il proprietario utile e il diretto, ed in specie i diritti e gli obblighi sussistenti tra i proprietari di fondi e i loro sudditi ». Naturalmente locazione ereditaria ed enfiteusi si rivelavano asimmetriche, sussistendo tra signori laici ed ecclesiastici e coltivatori o piccoli possessori: l'indicazione di questi ultimi come 'sudditi' ci riporta proprio a quel sapore feudale di tali rapporti che aveva provocato la loro condanna senza appello durante la gestazione del *Code Napoléon* ⁽¹⁸⁾. L'enfiteusi tratteggiata nell'ABGB non comprendeva alcune delle clausole tradizionalmente più pregnanti, come l'obbligo dei miglioramenti, la devoluzione per mancato pagamento del canone o deterioramento del fondo, la prelazione al direttario ⁽¹⁹⁾.

4. *Nei laboratori della Restaurazione.*

Dopo la bufera rivoluzionaria e la stagione napoleonica (perpetuata a Lucca, ove rimasero in vigore i codici francesi) l'enfiteusi, sopravvissuta con difficoltà alle spallate venute d'oltralpe, affrontò una nuova, feconda, stagione nella ventata codificatoria della Restaurazione ⁽²⁰⁾, anche grazie all'estensione del codice austriaco al

⁽¹⁸⁾ Non a caso Zeiller affermava che « il nostro diritto civile non poteva in generale stabilire che poche cose sul rapporto di diritto derivante da un contratto di locazione ereditaria, o di enfiteusi [...] Imperciocché le conduzioni ereditarie si concedono sotto condizioni differenti assai, ed i fondi enfiteutici non si possiedono in generale che da sudditi del fondo, ne' quali il rapporto di diritto derivante dal contratto enfiteutico (puro) si combina col rapporto derivante dal vincolo della sudditanza »: *Commentario sul Codice civile universale*, cit., V, p. 90.

⁽¹⁹⁾ Cfr. SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 696 e ss.

⁽²⁰⁾ Sul contesto generale e sulla cultura giuridica detta 'dell'esegesi' cfr. C. GHISALBERTI, *Unità nazionale e unificazione giuridica in Italia. La codificazione del diritto nel Risorgimento*, Bari, Laterza, 1979; S. SOLIMANO, *L'edificazione del diritto privato*

Lombardo-Veneto avvenuta il primo gennaio 1815, e alla vicinanza all'impero dei ducati padani. Ne rimasero sostanzialmente immuni lo Stato pontificio e il Granducato di Toscana, anche se in quest'ultimo l'attenzione verso il sistema livellare continuò ad essere notevole ⁽²¹⁾.

4.1. *La forza della tradizione.*

4.1.a. *Stato pontificio ed enfiteusi ferraresi.*

Nello Stato pontificio un rescritto del 1831 di Gregorio XVI e una 'notificazione' di papa Pio IX del 1848 permisero di affrancare le enfiteusi e i livelli appartenenti a chiese e luoghi pii, provvedimenti che però ebbero « corta vita » ⁽²²⁾. Vennero anche regolate le enfiteusi, imponendo la forma dell'atto pubblico, riordinando le modalità della devoluzione ⁽²³⁾. La riflessione in materia era particolarmente avanzata a proposito del contesto di Ferrara, definita « il focolare dell'enfiteusi » ⁽²⁴⁾: non a caso fu proprio un professore della locale università a scrivere uno dei più noti trattati sul tema, Luigi Borsari ⁽²⁵⁾. Si tratta di un'opera basata su una rassicurante base romanistica ma con una forte attenzione all'esperienza medie-

italiano: dalla Restaurazione all'Unità, in Accademia nazionale dei Lincei — Atti dei Convegni Lincei, 221 — *Il bicentenario del Codice Napoleonico* (Roma, 20 dicembre 2004), Roma, Accademia nazionale dei Lincei, 2006; R. FERRANTE, *Codificazione e cultura giuridica*, Torino, Giappichelli, 2006. Sulla cultura del codice il rinvio è d'obbligo a P. CARONI, *Saggi sulla storia della codificazione*, Milano, Giuffrè, 1998.

⁽²¹⁾ Sulle vicende descritte in questo paragrafo cfr. anche G. PACE GRAVINA, *Enfiteusi e Restaurazione*, in *I Codici di Maria Luigia tra tradizione e innovazione*, a cura di A. Errera, in corso di pubblicazione.

⁽²²⁾ BORSARI, *Il contratto d'enfiteusi*, cit., p. 35; M. VERNUILLET, *De l'état actuel de l'agriculture dans les États romains*, Paris, Guillaumin, 1857, p. 148; Id., *Roma agricola. Stato attuale dell'agricoltura negli Stati romani*, in *Agricoltura e questioni economiche che la riguardano*, Biblioteca dell'Economista, Serie II, 2, Torino, UTET, 1860, p. 764 e ss.

⁽²³⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 366.

⁽²⁴⁾ BORSARI, *Il contratto d'enfiteusi*, cit., p. 650. Dello stesso autore cfr. anche la *Collezione di leggi e ordinamenti per servire all'opera Il contratto d'enfiteusi*, Ferrara, Abram Servadio, 1854.

⁽²⁵⁾ Sul giurista ferrarese: P. GROSSI, *Tradizioni e modelli nella sistemazione post-unitaria della proprietà*, in « Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno », V-VI (1976-1977), p. 271 e ss.; G. CAZZETTA, *La Facoltà di Giurisprudenza nella libera Università di Ferrara (1860-1942)*, in « Annali di Storia delle Università italiane », VIII (2004); Id., Borsari, Luigi, in *Dizionario biografico dei Giuristi italiani*,

vale, specie ove si avvicinava l'enfiteusi al feudo ⁽²⁶⁾. La trattazione è ispirata alle riflessioni di Rosmini in tema di proprietà, anche se naturalmente si riservava una attenzione specifica alle enfiteusi ecclesiastiche, e particolarmente a quelle di una realtà vicina a Borsari, quella di Comacchio, notevole per la sua importanza economica: terre faticosamente sottratte alle paludi proprio grazie alle concessioni enfiteutiche, da coltivare e migliorare ⁽²⁷⁾.

Lo studioso ci ha consegnato una lucida sintesi dell'importanza del contratto enfiteutico e delle motivazioni socioeconomiche poste a suo fondamento:

L'enfiteusi ha per iscopo il miglioramento delle terre. Suppone un proprietario di superficie, per lo più vasta, rendente poco o niun frutto; incolta, o almeno non colta in proporzione; suppone che quel proprietario sia inabile a degnamente coltivarla, o non istimi trovarvi il suo interesse; e tuttavia ama la sua proprietà, non vuol dividersene; ma anzi tenervi il piede, e cederla senza cessare d'esser padrone. Resti dunque un indizio abbastanza significativo di codesta ritenzione di proprietà. Questo segno estrinseco, questa prova, è il canone: ma sia tanto lieve, considerato come valore, che non tenga proporzione colla rendita di cui l'immobile è suscettibile, onde non si confonda colla locazione, e lasci all'industria uno svolgimento largo, e una certa scioltezza di attività e di movimento. Ciò è inconcepibile senza la libertà di dare alla industria cultrice la direzione che più vi conviene, senza la padronanza dei frutti, senza un possesso lunghissimo o anche perpetuo; senza la facoltà di cedere altrui il proprio diritto. Ma la libertà del bene, finché vuoi, non quella del male. Pronta ad infrenare ogni abuso ed a punirlo veglia la ragione del proprietario che ha in mano il filo onde, quando bisogni, ritirare la cosa a se, strappandola al possessore che ne abusa ⁽²⁸⁾.

Nella visione di Borsari i contratti a lui coevi dovevano considerarsi in effetti alla stregua di affitti perpetui o temporanei ⁽²⁹⁾,

Bologna, il Mulino, 2013, I, pp. 308-309; A. SPINOSA, *Luigi Borsari*, in *Il contributo italiano alla storia del pensiero*. Diritto, Enciclopedia italiana di scienze, lettere ed arti, Ottava Appendice, Roma, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, 2012, p. 389 e ss.

⁽²⁶⁾ BORSARI, *Il contratto d'enfiteusi*, cit., pp. 23 e ss., 284 e ss.

⁽²⁷⁾ Sulle enfiteusi di Comacchio cfr. ivi, p. 792 e ss.

⁽²⁸⁾ Ivi, pp. 3-4.

⁽²⁹⁾ Ivi, pp. 41-42: «i moderni contratti d'enfiteusi non sono propriamente parlando che affitti perpetui, o talvolta a tempo; l'ufficio del migliorare è divenuto

anche se ne riteneva ancora un elemento fondamentale il laudemio, necessario per mantenere l'ordine nella « famiglia enfiteutica ». Infatti, secondo Borsari, « chi nega il laudemio nega il dominio » ⁽³⁰⁾, anche se considerava la prestazione un elemento « estrinseco, contingente », rispetto al canone, « elemento più costante, più intimo » che « riunisce l'enfiteuta al direttario, come il ceppo congiunge il prigioniero alla parete del suo carcere » ⁽³¹⁾.

Una parte importante dell'opera di Borsari è poi dedicata ad una comparazione della « legislazione enfiteutica di alcuni principali stati d'Italia »: Granducato di Toscana innanzitutto, poi Modena, Lombardo-Veneto, Regno di Sardegna, Regno delle Due Sicilie ⁽³²⁾, sezione particolarmente apprezzata dai giuristi toscani ⁽³³⁾.

4.1.b. *I livelli toscani.*

Nel Granducato di Toscana vigeva un particolare sistema, quello dei livelli, comunemente riconosciuto simile all'enfiteusi ⁽³⁴⁾, come poteva recisamente asserire Luigi Borsari (che nella sua opera inserisce una attenta comparazione tra enfiteusi dello Stato pontificio e livelli toscani ⁽³⁵⁾): « in sostanza fra enfiteusi e livello non passa

accessorio e non tiene più ragione di causa e di fine; si tratta di permutare i frutti maturati in una risposta civile; l'industria vi ha pure il suo luogo, ma assai più ristretta, e spesso soffocata dal peso del canone annuale, soccombe; solo il direttario vi ricopia felicemente tutta la parte gravante del sistema antico, onde ricinge il suo enfiteuta e lo tiene stretto a se ».

⁽³⁰⁾ Ivi, p. 399: « La consolidazione dei domini inferiori non conturba la tranquillità di chi siede in cima alla gerarchia, non offende la sua ragione, come le convulsioni che agitano le basse regioni dell'aria lasciano tranquille e serene le superiori; ma chi nega il laudemio nega il dominio. E poiché il mal esempio si propaga, se gli enfiteuti inferiori, di cui si può concepire una serie assai lunga, potessero a lor volta sconoscere il dominio supremo, finirebbe in una vera ribellione della famiglia enfiteutica ».

⁽³¹⁾ Ivi, p. 406.

⁽³²⁾ Ivi, p. 643 e ss.

⁽³³⁾ Cfr. ad es. la recensione pubblicata ne « La Temi. Giornale di legislazione e giurisprudenza », VI (1857), fasc. 61, p. 435 e ss.

⁽³⁴⁾ Sul sistema livellare toscano e la sua assimilazione all'enfiteusi cfr. SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 356 e ss.; F. COLAO, *Un diritto per l'agricoltura. Itinerari giuridico-economici nella Toscana dell'Ottocento*, Milano, Giuffrè, 2021, specie p. 51 e ss.

⁽³⁵⁾ BORSARI, *Il contratto d'enfiteusi*, cit., pp. 434-435.

differenza alcuna» ⁽³⁶⁾. Tali concessioni, molto diffuse — come affermava Vincenzo Salvagnoli, «qual de' toscani non ha un livello?» ⁽³⁷⁾ — avevano ricevuto grande attenzione da parte dei legislatori, specie con Pietro Leopoldo, e approfondita riflessione scientifica. Questa si deve soprattutto alla penna di Girolamo Poggi, con il suo *Saggio di un trattato teorico-pratico sul sistema livellare secondo la legislazione e la giurisprudenza toscana* ⁽³⁸⁾: l'opera costituisce una accurata disamina del 'sistema livellare', con forte attenzione alle sue profonde radici e agli aspetti economici legati alle riforme fondiari leopoldine, che avevano contribuito alla trasformazione dell'enfiteusi-contratto in enfiteusi-istituzione ⁽³⁹⁾. I livelli avevano favorito il possesso della terra da parte di un numero vasto di soggetti, e per più generazioni, dando così vita ad un modello 'proprietario' peculiare e diffuso, ritenuto da Poggi elemento caratterizzante della esperienza toscana ⁽⁴⁰⁾.

⁽³⁶⁾ Ivi, p. 34.

⁽³⁷⁾ V. SALVAGNOLI, *Elogio di Girolamo Poggi detto da Vincenzo Salvagnoli nell'adunanza solenne dell'I. e R. Accademia dei Georgofili di Firenze il dì 31 dicembre 1837*, Firenze, Galileiana, 1838. Cfr. anche PACE GRAVINA, *Ascesa e caduta*, cit., p. 441.

⁽³⁸⁾ Su Girolamo Poggi cfr. SALVAGNOLI, *Elogio di Girolamo Poggi*, cit.; P. GROSSI, *Stile fiorentino. Gli studi giuridici nella Firenze italiana 1859-1950*, Milano, Giuffrè, 1986, p. 21 e ss.; F. COLAO, *Avvocati del risorgimento nella Toscana della restaurazione*, Bologna, il Mulino, 2006, p. 77 e ss.; E. SPAGNESI, *Girolamo Poggi e il modello ideale d'un trattato di giurisprudenza*, in *Sapere accademico e pratica legale fra antico regime ed unificazione nazionale*, Genova, Accademia Ligure di Scienze e Lettere, 2009, p. 183 e ss.; L. LACCHÈ, *Il canone eclettico. Alla ricerca di uno strato profondo della cultura giuridica italiana dell'Ottocento*, in «Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno», XXXIX (2010), p. 204, nt. 145; M. MONTORZI, *Poggi, Girolamo*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1607-1608, COLAO, *Un diritto per l'agricoltura*, cit., ad ind.

⁽³⁹⁾ COLAO, *Un diritto per l'agricoltura*, cit., pp. 55-56. Ecco la lucida distinzione di Girolamo Poggi: «sia che si consideri (l'enfiteusi/livello) come semplice contratto nelle relazioni private individuali, che stabilisce fra i cittadini, sia che si consideri nelle sue più estese relazioni sociali, e collegate come un'usanza generale, e causa un'istituzione nazionale invalsa presso un popolo agricoltore per il miglioramento del territorio in cui vive»: G. POGGI, *Saggio di un trattato teorico-pratico sul sistema livellare secondo la legislazione e la giurisprudenza toscane*, Firenze, tip. Bonducciana, 1829-1832, vol. I, p. 1. Il brano è stato evidenziato da GROSSI, *Stile fiorentino*, cit., p. 28.

⁽⁴⁰⁾ COLAO, *Un diritto per l'agricoltura*, cit., pp. 55-56. Sul pensiero di Poggi cfr. anche A. SPINOSA, *Civili in diversissimo modo. Modello napoleonico e culture giuridiche nazionali nell'Italia dell'Ottocento*, Milano, Giuffrè, 2017, p. 139 e ss.

L'opera di Poggi, autore profondo e informato, si rivela davvero di grande interesse, offrendo ampio spazio alla giurisprudenza sui livelli e alla costruzione di una « dottrina enfiteutica e livellare »: il giovane studioso toscano espone un suo 'riassunto' di tale disciplina, un vero e proprio distillato dei principi in materia, di notevole chiarezza. I profili di modernità del pensiero di Poggi ben si colgono nella sua definizione dell'enfiteusi/livello, indicata come una forma di proprietà: « il *gius* enfiteutico, o livellare, è una specie di proprietà meno piena, legittimamente costituita a lungo tempo o in perpetuo sopra un immobile per cui il concessionario paga al concedente un'annua responsione qualunque, o in semplice recognizione del diretto dominio, o in corrispettività del godimento del fondo; proprietà trasmissibile, resolvibile e rinnovabile per certe cause e colle condizioni e forme dalla legge determinate » ⁽⁴¹⁾.

Nel Granducato, come è noto, non si giunse alla codificazione civile: nel progetto di codice del Matteucci del 1838 ampio spazio era dedicato al tema, affermandone l'importanza per l'economia toscana e le sue peculiarità rispetto all'« antica enfiteusi romana » e alla « moderna enfiteusi francese (*sic!*) » ⁽⁴²⁾. Alla vigilia dell'Unità d'Italia il governo provvisorio, con decreto del 15 marzo 1860, dichiarò affrancabili tutti i beni appartenenti alle manimorte, comprendendovi anche quelli concessi ad enfiteusi ⁽⁴³⁾.

4.2. *Le vie del Codice.*

4.2.a. *L'enfiteusi nella codificazione del Regno delle Due Sicilie.*

Le *Leggi civili del Codice per lo Regno delle Due Sicilie* del 1819 per prime inserirono l'enfiteusi nel proprio ordito normativo. Qui al contratto venne dedicato un titolo apposito: tale scelta ebbe importanti conseguenze di lungo periodo per l'intera Penisola ⁽⁴⁴⁾. L'in-

⁽⁴¹⁾ POGGI, *Saggio di un trattato teorico-pratico sul sistema livellare*, cit. (la citazione è dal tomo IV, p. 201).

⁽⁴²⁾ F. COLAO, *Progetti di codificazione civile nella Toscana della restaurazione*, Bologna, Monduzzi, 1999, pp. 94-95; EAD., *Un diritto per l'agricoltura*, cit., p. 66.

⁽⁴³⁾ COLAO, *Un diritto per l'agricoltura*, cit., pp. 76-77.

⁽⁴⁴⁾ Sull'enfiteusi nella codificazione del regno delle Due Sicilie cfr. G. PACE GRAVINA, "In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi": un istituto delle Leggi

clusione nel codice rappresenta un tipico esempio della ‘politica dell’amalgama’ che è alla base delle scelte dei codificatori meridionali. Nel regno era pressante la necessità di suddividere i latifondi, soprattutto in quella Sicilia che non aveva conosciuto le riforme francesi, al fine di mettere a coltura enormi estensioni di terra considerate poco o nulla produttive. Le opzioni del legislatore si orientarono quindi verso l’introduzione dell’enfiteusi nel codice civile. Mancava tuttavia a tale proposito il modello normativo del *Code*: come ricostruiva, a suo modo, Francesco Duscio, « abbagliati i redattori del Codice Napoleone dallo splendore delle astrazioni, che in quei tempi circolavano in Francia [...] omisero di occuparsi d’una peculiare legislazione sul contratto d’enfiteusi » ⁽⁴⁵⁾. Il progetto legislativo sulla materia dovette per forza di cose quindi essere ‘autonomo’, e prese le mosse da « una relazione preliminare, probabilmente compilata dalla competente sezione della Commissione Reale del 1815, e presentata in forma di allegato ai due progetti di codice civile » ⁽⁴⁶⁾.

Durante le sessioni del Supremo Consiglio di Cancelleria si iniziò ad affrontare l’argomento nella seduta del 27 gennaio 1818: dopo gli interventi di David Winspeare, Lodovico Venceslao Loffredo principe di Cardito e Francesco Sollima, che — con il pensiero rivolto alla realtà siciliana, voleva inserire un regime transitorio per le enfiteusi antiche —, fu Francesco Magliano ad insistere per la comprensione del contratto nel progetto di codice, descrivendo ampiamente i benefici che sarebbero derivati per lo sviluppo delle coltivazioni dall’accesso alla terra da parte dei braccianti, che avrebbero migliorato i fondi loro concessi. Secondo Magliano sarebbe stato inoltre opportuno dichiarare il canone non affrancabile, in

Civili del 1819 nella lettura dei giuristi isolani, in « Historia et ius. Rivista di storia giuridica dell’età medievale e moderna », 9 (2016), paper 5; sul complessivo assetto dei rapporti agrari nella codificazione del regno meridionale, ID., *La terra e il codice*, cit., articoli di cui mi sono avvalso per la redazione di questo paragrafo.

⁽⁴⁵⁾ F. DUSCIO, V. VECCHIO, *Della enfiteusi, o comentario del titolo 9° nel libro 3° delle Leggi civili per lo Regno delle Due Sicilie*, Catania, Giuntini, 1845, I, p. XXX.

⁽⁴⁶⁾ F. MASCIARI, *La codificazione civile napoletana. Elaborazione e revisione delle Leggi civili borboniche (1815-1850)*, Napoli, ESI, 2006, p. 184; SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 373; cfr. anche le considerazioni di S. GENTILE, *Gli ultimi fuochi dei napoleonidi. Il progetto di revisione della codificazione francese a Napoli (1814)*, Napoli, Jovene, 2015, p. 64 e ss.

maniera da allontanare il timore dei proprietari di vedersi spogliati dei propri beni senza una contropartita adeguata ⁽⁴⁷⁾.

La prima versione del contratto accolto nelle *Leggi civili* lo dipingeva ancora come allineato alla tradizione giustinianea e meridionale: la sua disciplina era contenuta in 25 articoli, « concernenti un contratto stipulato su fondi agrari, mediante il quale un soggetto, proprietario del bene, concedeva ad un terzo il diritto di coltivare il fondo medesimo, con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone annuo in danaro o in derrate » ⁽⁴⁸⁾. La Commissione reale intervenne, prescrivendo la necessità della forma scritta *ad probationem* per la stipula del contratto; stabilendo il diritto di prelazione dell'enfiteuta nel caso di vendita del dominio utile da parte del concedente; disegnando le ipotesi di devoluzione del fondo (causate dalla cessione dell'enfiteusi senza il consenso del direttario e in caso di mancato pagamento del canone per tre anni consecutivi, nel caso in cui il nuovo acquirente non avesse espressamente dichiarato di subentrare nel contratto originario alle medesime condizioni, per il deterioramento del bene imputabile all'enfiteuta ⁽⁴⁹⁾.

Il primo progetto di Codice civile, opera della Commissione reale, vide il mutamento di appena tre articoli: quello relativo all'invenzione di tesoro, non più attribuito per intero all'enfiteuta ma diviso a metà tra questi e il direttario (con ogni probabilità tanta attenzione è dovuta all'avvio dei primi scavi archeologici, come stava avvenendo in numerosi siti della Magna Grecia, sulla scia di quelli pionieristici di Pompei ed Ercolano) e si stabilì il divieto di affran-

⁽⁴⁷⁾ A. DURANTON, *Corso di dritto francese secondo il Codice civile, Prima traduzione italiana sulla seconda edizione parigina, corredata di note dirette principalmente ad illustrare le Leggi civili pel Regno delle Due Sicilie*, t. IV, Napoli, Carlo Cataneo, 1832, p. 87 e ss., nota a, di Giuseppe Amorosi. L'opinione di Francesco Magliano citata da Amorosi è utilizzata da SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., pp. 373-374. L'importanza delle note di Amorosi a Duranton è stata evidenziata da MASCIARI, *La codificazione civile napoletana*, cit.; S. SOLIMANO, "Il codice civile e la sua compagna". *Riflessioni in margine al bicentenario della codificazione delle Due Sicilie*, in *Il Codice per lo Regno delle Due Sicilie. Elaborazione, applicazione e dimensione europea del modello codicistico borbonico*, cit., p. 494 e ss.

⁽⁴⁸⁾ MASCIARI, *La codificazione civile napoletana*, cit., p. 185.

⁽⁴⁹⁾ Ivi, p. 186 e ss.

cazione del canone in mancanza di esplicita pattuizione in tal senso ⁽⁵⁰⁾.

Il secondo progetto non provocò alcuna modifica a tale disciplina ⁽⁵¹⁾: si giunse così alla promulgazione degli artt. 1678 e ss. delle *Leggi Civili*, contenuti nel Libro III al tit. IX. Questa la definizione data all'art. 1678: « L'enfiteusi è un contratto in virtù del quale si concede un fondo coll'obbligo di migliorarlo, e di pagare in ogni anno una determinata prestazione che si dice canone, o in danaro o in derrate, in ricognizione del dominio del concedente » ⁽⁵²⁾.

⁽⁵⁰⁾ Ivi, pp. 188-189.

⁽⁵¹⁾ Ivi, p. 189.

⁽⁵²⁾ Ecco una succinta panoramica della normativa: l'art. 1679 stabiliva la necessità della forma scritta, pubblica o privata, « da cui risulti o il titolo, o il possesso », mentre il 1680 stabiliva che « L'enfiteusi può essere o perpetua o temporanea »: nel secondo caso l'art. 1681 disponeva che non potesse essere di durata inferiore a dieci anni. L'art. 1682 permetteva ampia libertà riguardo alle clausole contrattuali, « purché tali patti non siano vietati dalla legge ». L'art. 1686 stabiliva che « l'enfiteuta può mutare la superficie del fondo, purché non lo renda deteriore ». L'art. 1687 stabiliva in capo all'enfiteuta il pagamento « di tutti i pesi », negandogli la possibilità di richiedere la remissione o la riduzione del canone « per qualunque insolita sterilità o perdita di frutti ». Nel caso di perimento del fondo per caso fortuito, stabiliva l'art. 1688, l'enfiteuta veniva liberato dalla prestazione del canone, nel caso di distruzione parziale l'enfiteuta non poteva tuttavia chiedere la riduzione corrispondente purché la parte del fondo rimanente potesse assicurare tale pagamento. Nel caso di perimento di « una considerevole porzione del fondo » il concessionario poteva tuttavia rinunciare alla sua posizione, restituendo il fondo al direttario. A norma dell'art. 1689 la devoluzione si poteva richiedere nel caso di mancato pagamento del canone per tre anni. L'art. 1690 disponeva che l'enfiteuta era libero di ipotecare il fondo ma non poteva costituirvi servitù; in caso di devoluzione il fondo era reso al concedente libero da ipoteche. Per l'art. 1691 l'enfiteuta poteva alienare il dominio utile con il consenso del direttario, mentre la norma successiva sanciva la nullità della vendita e la devoluzione « se il padrone diretto non sarà giuridicamente interpellato a prestare il consenso ». L'art. 1697 riguardava la spinosa materia del laudemio, escluso a meno che non fosse espressamente convenuto: comunque non poteva eccedere la cinquantesima parte del prezzo. Gli artt. 1698 e 1699 riguardavano ancora la prelazione, esercitabile anche nel caso di 'succensuazione' o cessione in pagamento del dominio utile, ma non in altre forme di alienazione. L'art. 1700 stabiliva l'obbligo per il successore dell'enfiteuta, a qualsiasi titolo, di stipulare l'atto a favore del direttario entro il termine di due mesi; a pena di devoluzione; mentre l'art. 1701 vietava all'enfiteuta di affrancare il canone capitalizzandolo, tranne in caso di specifica convenzione. Del deterioramento del fondo e della devoluzione trattavano gli artt. 1702 e 1703. Sull'art. 1678 e l'obbligo di miglioramento del fondo cfr. le conside-

4.2.b. *Il Codice parmense.*

Dopo il codice delle Due Sicilie fu il *Codice civile per gli Stati di Parma, Piacenza e Guastalla* del 1820 a comprendere il contratto di enfiteusi. L'*iter* normativo su tale materia fu abbastanza travagliato ⁽⁵³⁾: come ebbe ad affermare Francesco Ercole « la concordia fra le varie Commissioni incaricate della preparazione del codice civile parmense fu assai minore che per la mezzadria e la soccida, sì che esso passò attraverso molteplici vicende prima di giungere alla sua definitiva sistemazione » ⁽⁵⁴⁾, a partire dal dibattito sulla sopravvivenza o meno dell'enfiteusi in Francia dopo la promulgazione del *Code civil* e la quasi contemporanea sua disciplina nell'ABGB. La commissione proposta dal ministro di stato Filippo Magawly Cerati approntò nel 1815 un progetto ⁽⁵⁵⁾, ove trovò posto la previsione normativa dell'enfiteusi, con una configurazione che si distaccava dal modello austriaco per una maggiore aderenza a quello tradizionale ⁽⁵⁶⁾. In ossequio al primo si manteneva « il dominio diviso, la 'cascata di domini' [...] negli artt. 406-417 del primo progetto » ⁽⁵⁷⁾, distinguendo all'art. 418 il 'padrone diretto', dall'enfiteuta ⁽⁵⁸⁾; mentre si sottoponeva l'enfiteusi ad una durata massima di cento anni, anche se trasmissibile agli eredi e successori, per non inceppare

razioni di SOLIMANO, *L'edificazione del diritto privato italiano*, cit., p. 74, nt. 53; PACE GRAVINA, *"In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi"*, cit.

⁽⁵³⁾ Sulla codificazione parmense cfr. M.G. DI RENZO VILLATA, *La codificazione civile parmense*, Milano, 1979; *I Codici di Maria Luigia*, cit.; in particolare A. ERRERA, *Il tormentato lavoro di redazione del Codice civile di Parma e alcune fortunate sopravvivenze archivistiche: Vincenzo Mistrali e il caso dell'irretroattività della legge*, in *I codici di Maria Luigia*, cit., in cui si dà conto della recente scoperta di importanti nuove fonti sul processo codificatorio; cfr. anche S. NOTARI, *Nel laboratorio parmense. La redazione del codice civile di Maria Luigia (1814-1820)*, Roma, Aracne, 2021, p. 191 e ss. Sulle vicende relative all'enfiteusi cfr. PACE GRAVINA, *Enfiteusi e Restaurazione*, cit.

⁽⁵⁴⁾ F. ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense (mezzadria, soccida, enfiteusi)*, in « *Rivista di diritto civile* », VI (1914), p. 516.

⁽⁵⁵⁾ NOTARI, *Nel laboratorio parmense*, cit., p. 191 e ss.

⁽⁵⁶⁾ ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense*, cit., p. 519.

⁽⁵⁷⁾ M.G. DI RENZO VILLATA, *Diritto, codice civile e cultura giuridica a Parma nell'età di Maria Luigia*, in *Diritto cultura giuridica e riforme nell'età di Maria Luigia (Atti del Convegno, Parma 14-15 dicembre 2007)*, a cura di G. Baggio, E. Fregoso, Parma, Monte Università Parma, 2011, p. 50.

⁽⁵⁸⁾ ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense*, cit., p. 520.

la libera circolazione dei beni, ostentando la diffidenza verso l'istituto tipica dell'approccio d'oltralpe ⁽⁵⁹⁾. Elemento necessario erano i miglioramenti, e il concedente poteva chiedere la devoluzione dopo un triennio di mancato pagamento, oltre che per il deterioramento del fondo. L'art. 427 sanciva il diritto del direttario, ogni venticinque anni, alla ricognizione del dominio e alla prestazione di un laudemio ⁽⁶⁰⁾.

L'imperatore Francesco I, intendendo allineare la nuova disciplina a quella del codice austriaco da lui stesso esitato pochi anni prima ed esteso al Regno Lombardo-Veneto, richiese una revisione del progetto ad una commissione milanese ⁽⁶¹⁾: si rivolse ad un suo giurista di fiducia, Francesco Patroni, presidente del Tribunale d'appello generale di Milano, che suggerì per questo delicato compito il nome dell'avvocato Rocco Marliani. Costui offrì il proprio parere anche sulla inclusione dell'enfiteusi nel progetto, al Libro II *Dei beni e del dominio*, ove era inserito un capo ad essa espressamente dedicato: Marliani era addirittura favorevole alla eliminazione del termine dei cento anni, in maniera da permettere ai discendenti dell'enfiteuta di godere dei miglioramenti apportati al fondo ⁽⁶²⁾. Dopo il rapido sguardo di Marliani, Patroni sottopose il progetto anche al conte Luigi Valdrighi ⁽⁶³⁾. La commissione milanese propose di non accogliere la norma che prescriveva la devoluzione del fondo per mancato pagamento del canone per un triennio, permettendo invece all'enfiteuta di purgare la mora addirittura fino alla formazione del giudicato ⁽⁶⁴⁾.

⁽⁵⁹⁾ Ivi, p. 519; DI RENZO VILLATA, *Diritto, codice civile e cultura giuridica*, cit., pp. 23-80, p. 50.

⁽⁶⁰⁾ ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense*, cit., p. 521.

⁽⁶¹⁾ Su tale commissione M.G. DI RENZO VILLATA, *Dall'ABGB al codice civile parmense: i lavori della Commissione milanese*, in *ABGB e codificazione asburgica in Italia e in Europa (Pavia 11-12 ottobre 2002)*, a cura di P. Caroni, E. Dezza, Padova, CEDAM, 2006, pp. 110-185.

⁽⁶²⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., pp. 348-349.

⁽⁶³⁾ NOTARI, *Nel laboratorio parmense*, cit., p. 257 e ss.

⁽⁶⁴⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 350: « i milanesi rivelano nel complesso un maggior favore per la condizione dell'enfiteuta: conferiscono all'istituto una più ampia flessibilità, riconoscendo alle parti una tendenziale libertà di contrarre con clausole tra loro concordate (« la libertà delle parti ove non sia in collisione co' principi generali della

Nel ducato frattanto Magawly Cerati era stato sostituito, alla Presidenza dell'Interno, da Ferdinando Cornacchia, che riprese vigorosamente l'attività codificatoria, contestando le modifiche proposte dalla commissione milanese e chiedendo a Maria Luigia l'istituzione di un nuovo gruppo di lavoro ⁽⁶⁵⁾. Così la duchessa nominò una Commissione 'di revisione', che iniziò i lavori nel marzo 1817, composta da otto magistrati, legati alla esperienza del *Code civil*, che avrebbero potuto avvalersi dei componenti della prima commissione legislativa per avere schiarimenti sui « motivi » ⁽⁶⁶⁾. Le novità proposte dai giuristi milanesi vennero rifiutate, riconfermando la necessità del termine di cento anni, motivando la devoluzione del fondo per mancato pagamento del canone per un triennio con la necessità di tutelare i diritti del « padrone diretto » ⁽⁶⁷⁾; si riaffermò la devoluzione nel caso di deterioramento del fondo da parte dell'enfiteuta, segnatamente per abbattimento di alberi e reci-

legislazione deve essere estesa [...] »), salvo l'intangibile potere dell'enfiteuta di disporre del fondo e delle sue accessioni (« la società [...] ha interesse che i diritti sulle cose siano al maggior grado possibile disponibili, e non vengano senza gravi cause sottratte alla comune contrattazione »: v. art. 501 Progetto milanese), mentre attenuano le conseguenze tratte dai parmigiani in caso di mancato pagamento del canone per un triennio. Regolano sì la decadenza (art. 494) ma concedono la purgazione della mora: « Si concede all'enfiteuta, che non abbia espressamente rinunciato, la purgazione della mora per l'omesso pagamento dell'annua prestazione di un intero triennio fino all'esecuzione della regiudicata sopra l'incorsa caducità, la quale dovrà decidersi a termini di ragione. Eseguita che sia ne' modi legittimi la detta regiudicata, cessa totalmente il beneficio della purgazione della mora senza speranza di restituzione in intero » (art. 491). Altrettanta benevolenza per l'enfiteuta si manifesta escludendo la decadenza, prevista nel 1815 per l'abuso del fondo enfiteutico attraverso il deterioramento (art. 424), nel caso in cui « per incisione o estirpazione di piante [...] l'enfiteuta ne abbia surrogate delle altre, le quali verosimilmente siano per giungere allo stato e all'utilità delle recise o estirpate avanti che si faccia luogo alla devoluzione » (art. 493 Progetto milanese). Era facile per uomini, che potevano peraltro richiamarsi alla disciplina austriaca, aliena dal contemplare la decadenza, chiamare in causa « un principio di grande equità introdotto bensì dal diritto canonico, ma sempre seguito dai tribunali civili, e sostenuto da una pratica costante ». Cfr. anche ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense*, cit., p. 522; DI RENZO VILLATA, *Diritto, codice civile e cultura giuridica*, cit., pp. 50-51.

⁽⁶⁵⁾ NOTARI, *Nel laboratorio parmense*, cit., p. 295 e ss.

⁽⁶⁶⁾ Ivi, p. 297.

⁽⁶⁷⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 351.

sione di piante ⁽⁶⁸⁾. Quindi il progetto, con le ultime osservazioni, passò all'esame vero e proprio della Commissione di revisione ⁽⁶⁹⁾. Vincenzo Simoncelli ricordava che questa, « sentita la relazione Pazzoni, il quale conchiudeva per l'esclusione dell'enfiteusi dal codice, deliberava senz'altro di uniformarsi a tale conclusione » ⁽⁷⁰⁾: rivelando così la matrice culturale della pratica del *Code*. Il relatore Michele Pazzoni considerava il contratto di enfiteusi « non adattato ai tempi avvenire », richiamandosi espressamente alle « discussioni fatte nel Consiglio di Stato francese », anche a proposito dei problemi legati ai tributi e al regime ipotecario, attaccando altresì la prestazione venticinquennale del laudemio, considerato addirittura una « obbligazione senza causa ». La commissione accolse i dubbi di Pazzoni, affermando che nel « titolo della Locazione [...] gli affitti de' fondi non potranno oltrepassare i cento anni, lasciando nel resto che tali locazioni siano regolate dalle massime generali dei contratti di affittanza, e togliendo così intieramente il capo dell'enfiteusi dal progetto » ⁽⁷¹⁾.

Nel 1819 Maria Luigia chiuse l'esperienza della Commissione di revisione, anche « per il disappunto provato a corte alla notizia della promulgazione a Napoli del *Codice per lo Regno delle Due Sicilie* » ⁽⁷²⁾, preparato e pubblicato velocemente, e ritornò sulla scena la prima Commissione ⁽⁷³⁾. La duchessa nominò una quarta commissione, guidata da Francesco Ferrari ⁽⁷⁴⁾. Queste commissioni, non accettando la proposta di abolizione richiesta da quella di revisione, « accolsero l'enfiteusi nel codice com'era nel progetto, salvo ritocchi di forma, e salvo l'aggiunta nell'art. 415 'enfiteusi si costituisce soltanto con atto autentico' » ⁽⁷⁵⁾.

⁽⁶⁸⁾ Ivi, p. 352; ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense*, cit., pp. 522-524; NOTARI, *Nel laboratorio parmense*, cit., pp. 426-429.

⁽⁶⁹⁾ ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense*, cit., p. 525.

⁽⁷⁰⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 353.

⁽⁷¹⁾ Ivi, pp. 706-712.

⁽⁷²⁾ NOTARI, *Nel laboratorio parmense*, cit., pp. 349.

⁽⁷³⁾ Ivi, p. 348.

⁽⁷⁴⁾ Ivi, p. 351.

⁽⁷⁵⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 353; cfr. anche ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense*, cit., p. 528; DI RENZO VILLATA, *Diritto, codice civile e cultura giuridica*, cit., p. 51.

Il medesimo articolo definiva l'enfiteusi come « il diritto di godere un fondo stabile coll'obbligo di migliorarlo, e corrispondere con certa prestazione in denaro o derrate a ricompensa de' frutti, ed in ricognizione di quella parte di dominio, che si ritiene dal concedente ». Tra « padrone diretto » ed enfiteuta, prelazione, devoluzione, ricognizione del dominio e laudemio, il codice ricalcava davvero il primo progetto, costruendo una enfiteusi legata al modello tradizionale, tranne che per il termine di cento anni: a proposito della scadenza, l'ultimo articolo, il 427, sanciva che in tal caso i miglioramenti sarebbero stati incamerati dal « padrone diretto senza alcun obbligo d'indennizzazione » ⁽⁷⁶⁾.

4.2.c. *Il Codice estense.*

Il più tardo *Codice civile per gli Stati estensi*, del 1851, facendo salve le pattuizioni delle enfiteusi costituite prima della sua entrata in vigore, tratteggiò, agli articoli 1616-1640, una disciplina del contratto ove venivano affermati il principio della redimibilità del canone e la nullità di convenzioni contrarie. Si sanciva la devoluzione per mancato pagamento per un biennio e per deterioramento del fondo; inoltre si prevedeva una ricognizione ventinovenale. Si osteggiava il laudemio, mantenendo la prelazione, ma rendendo questa reciproca tra direttario e utilista ⁽⁷⁷⁾.

4.3. *Il peso del modello francese: il Codice albertino.*

Nel Regno di Sardegna il Codice albertino del 1837 non contemplò il contratto di enfiteusi, seguendo il modello del *Code civil*, ammettendo all'art. 1740 solo una locazione sino a 100 anni riguardante terreni incolti da migliorare. La legge transitoria del 1837 tuttavia mantenne le enfiteusi antiche, che vennero però soggette alla

⁽⁷⁶⁾ Cfr. ERCOLE, *I contratti agrari nel codice civile parmense*, cit., p. 516 e ss.; SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 706 e ss. Come ricorda Paolo Grossi, il codice fu frutto di una « lotta [...] fra tendenze filofrancesi e tendenze filoautriche, fra l'ossequio al codice napoleonico e l'esigenza di sostituire all'archetipo parigino quello viennese », lotta che si rispecchia nel generale « ibridismo » della legislazione parmense e anche nella normativa sui diritti reali: GROSSI, *Tradizioni e modelli*, cit., p. 220.

⁽⁷⁷⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., pp. 346-347.

affrancazione ⁽⁷⁸⁾. Successivamente venne promulgata la legge 13 luglio 1857 che favorì l'affrancazione di enfiteusi e altre concessioni perpetue regolandone le modalità di capitalizzazione: « così veniva cancellato in Piemonte ogni vestigio dell'enfiteusi, creandosi un precedente di legislazione, i cui effetti più largo ostracismo dovevano un giorno minacciare all'enfiteusi » ⁽⁷⁹⁾.

5. *Fortune dell'enfiteusi in Italia.*

L'enfiteusi ha quindi conosciuto diverse fortune nei differenti ambiti territoriali preunitari: su di essa pesava greve la mancata inclusione nel *Code civil*, ingombrante assenza che suonava come una condanna irrevocabile del contratto. Questo conservava ancora un ruolo rilevante ove non erano stati promulgati codici, come nello Stato pontificio, che registrava una larga presenza di contratti enfiteutici, e in Toscana, dove il riformismo lorenese aveva razionalizzato il sistema dei livelli, favorendo il miglioramento fondiario e lo sviluppo economico. Nelle regioni comprese nel regno Lombardo-Veneto veniva applicato il *Codice civile generale austriaco*, ove l'enfiteusi era ampiamente regolamentata. Venne in seguito compresa nei codici delle Due Sicilie, parmense ed estense, probabilmente anche in virtù del legame di questi ultimi due con il modello viennese. Quello francese invece rimaneva centrale per il Codice del regno di Sardegna del 1837, ove significativamente l'enfiteusi non venne accolta.

Diverse prospettive con cui guardare al contratto, che ebbero un peso non indifferente quando si trattò di disegnare le linee del codice del nuovo Regno d'Italia, e che condizionarono profondamente in questo settore il processo di codificazione: vedendo protagonista la forza trainante dell'esperienza vissuta all'ombra del *Codice per lo Regno delle Due Sicilie* ⁽⁸⁰⁾.

⁽⁷⁸⁾ PACE GRAVINA, *Ascesa e caduta*, cit.

⁽⁷⁹⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 333 e ss.

⁽⁸⁰⁾ A proposito dell'interesse con cui si guardava dai contemporanei alla normativa enfiteutica duosiciliana, devo a Stefano Solimano la notizia che la commissione che approntò il Codice civile delle Isole ionie (Corfù, nella Tipografia del Governo, 1841), prese espressamente a modello le *Leggi civili* napoletane, trasfuse quasi alla lettera nel

6. Sopravvivenze dell'enfiteusi in Francia.

Nella Francia dell'Impero l'enfiteusi, rimasta fuori dal *Code*, riapparve sulla scena grazie alla giurisprudenza. Il contratto non era formalmente vietato, quindi continuò ad essere utilizzato: l'art. 530 sulla redimibilità delle rendite perpetue era applicabile anche agli antichi contratti di *bail à rente*; ma in effetti non erano state dichiarate redimibili le concessioni a termine, anche fino ai 99 anni: fu così che le corti di giustizia dovettero attenzionare queste problematiche, e anche la dottrina tornò ad interessarsene. Un passo di Alexandre Duranton è sintomatico di questa stagione: a proposito della locazione il giurista affermava che il silenzio del codice non equivaleva ad un suo divieto, tranne per quel che riguardava la clausola della perpetuità e le prestazioni riferibili alla *féodalité* ⁽⁸¹⁾:

quant au silence de l'article 2118 relativement à l'emphytéose, on peut naturellement l'expliquer par celui que garde tout le Code sur cette espèce de droit; mais ne l'ayant point expressément méconnu, n'ayant point abrogé la loi du 29 novembre 1790, qui le consacre, il nous paraît impossible de croire qu'il soit interdit aux particuliers de le constituer et de lui donner tous les effets qu'il avait jadis, sauf la perpétuité, ainsi que le redevances qui auraient trait à la féodalité. Il serait injuste, et ce serait en quelque sorte une rétroactivité donnée à la loi, que d'interdire à ceux qui avaient des emphytéoses avant le Code, et qui le sont conservées, le droit de pouvoir les hypothéquer aujourd'hui. C'est cependant ce qui résulterait de cette manière d'interpréter cet article 2118.

Lo stesso François Laurent ⁽⁸²⁾, come ha evidenziato Ugo Petronio, riteneva che il diritto delle antiche enfiteusi non fosse stato abrogato dalla codificazione napoleonica, non essendo da essa compreso, non ricadendo quindi nel novero della normativa abrogata

nuovo testo normativo. In effetti il codice Jonio distingueva l'enfiteusi, relativa solo ai beni rustici, dal livello, riguardante esclusivamente immobili urbani, ambedue temporanei o perpetui, regolati dal titolo XI, *Dell'enfiteusi e del livello*, nel Libro III del Codice. Sulle vicende della codificazione in tale contesto cfr. S. SOLIMANO, *Bonaparte et les îles Ioniennes. Francisation juridique en difficulté. Notes pour un approfondissement*, in « Forum Historiae Iuris », 2011, § 5.

⁽⁸¹⁾ A. DURANTON, *Cours de Droit française suivant le Code civil*, deuxième édition, Paris, Alex-Gabelet, 1828, t. IV, p. 76.

⁽⁸²⁾ F. LAURENT, *Principes de droit civil français*, Paris, Durand & Pedone Lauriel-Bruxelles, Bruylant-Cristophe & Comp., t. VIII, 1873, p. 410 e ss.

dalla legge del 30 ventoso con riferimento alle materie comprese nel *Code* ⁽⁸³⁾. Fu così che nella Francia dell'Ottocento l'enfiteusi — naturalmente solo temporanea — ritornò sulla scena, suscitando un interesse sempre crescente ⁽⁸⁴⁾.

⁽⁸³⁾ U. PETRONIO, *La nozione di code civil fra tradizione e innovazione (con un cenno alla sua pretesa "completezza")*, in «Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno», XXVII (1998), p. 110 (cfr. anche ID., *La lotta per la codificazione*, Torino, Giappichelli, 2002); sul punto cfr. anche F. MARINELLI, *La cultura del Code civil. Un profilo storico*, Padova, CEDAM, 2004, p. 99, nt. 3.

⁽⁸⁴⁾ Interesse testimoniato da monografie, come quella di V.E. PEPIN LE HALLEUR, *Histoire de l'emphytéose en droit romain et en droit français*, Paris, Joubert, 1843; da numerose tesi dottorali, come ad es. H.R.P. FAUCHE, *De l'emphytéose en Droit roman et en Droit français*, Thèse pour le Doctorat, 1865, Faculté de Droit de Paris, Paris, Mourgues, 1865 (della commissione esaminatrice faceva parte Antoine Marie Demante); L. GEOFFRAY, *De l'emphytéose*, Thèse pour le Doctorat, 1875, Faculté de Droit de Paris, Paris, Lahure, 1875; C. GUYOT, *Des Droits d'Emphytéose et de Superficie*, Thèse pour le Doctorat, Faculté de Droit de Nancy, Nancy, Crépin-Leblond, 1876; J. SULLY HELLIOT, *Étude sur l'emphytéose en droit romain et en droit français*, Thèse pour le Doctorat, 1887, Faculté de Droit de Bordeaux, Bordeaux, Crugy, 1877; G.G. TOCILESCO, *Étude historique et juridique sur l'emphytéose en Droit romain, en Droit français et en Droit Roumain, contenant un commentaire critique du projet de loi voté par le Senat et une étude de législation*, Thèse pour le Doctorat, 1883, Faculté de Droit de Paris, Université comparée de France, Paris, Derenne, 1883; L. LOPASSET, *Étude de l'emphytéose en Droit romain et en Droit Française*, Thèse pour le Doctorat, Montpellier, Faculté de Droit, Toulouse, Clèder, 1900; oltre che da provvedimenti legislativi. Sulle vicende dell'enfiteusi in Francia e sui profili di attualità cfr. FARON, *A propos de la modernité de l'emphytéose*, cit.; ID., *La situazione dell'enfiteusi nell'epoca moderna e contemporanea*, in «Storia Urbana», 71 (1995), p. 172 ss. Cfr. Anche le considerazioni di MASTROLIA, « *Tutto diverso era in passato* », cit.; F. D'ALTO, *Il giudice: bouche de la Loi?*, in Themis, *tra le pieghe della giustizia*, a cura di A. Cernigliaro, Torino, Giappichelli, 2009, pp. 98-116.

CAPITOLO II

UNA NUOVA VITA NELLE DUE SICILIE

1. Due recensioni, tra Sicilia e Toscana. — 2. Riflessioni meridionali. — 3. La 'Scuola siciliana'. — 4. L'enfiteusi in Sicilia tra vecchie realtà e nuovi interessi. — 5. Il ruolo della Giurisprudenza.

1. *Due recensioni, tra Sicilia e Toscana.*

L'erudito acese Lionardo Vigo pubblicò nel « Giornale del Gabinetto letterario dell'Accademia Gioienia in Catania » del 1857 una recensione ad un trattato sull'enfiteusi nelle *Leggi civili del Codice per lo Regno delle Due Sicilie*, opera del magistrato Francesco Duscio, dato alle stampe nel 1852 ⁽¹⁾. Vigo lodava ampiamente l'opera del giudice, lamentandosi che non fosse abbastanza conosciuta, giungendo perfino ad affermare che se fosse stata stampata nella capitale francese presso un editore noto, e se Duscio avesse 'francesizzato' il suo nome, avrebbe ottenuto un successo pari a quello degli scritti dei grandi giuristi della Scuola di Parigi. A parte entusiasmi ed esagerazioni, Vigo — laureato in giurisprudenza, ma non giurista di professione (aveva esercitato l'avvocatura solo in gioventù) — coglieva nel segno, indicando il volume come frutto di una solida dottrina, lodato da Niccola Nicolini, che avrebbe perfino raccomandato l'autore ad un ministro, per sollecitare dallo stesso sovrano la promozione di Duscio da regio giudice di Catania a membro di un collegio giudicante ⁽²⁾. La nota dell'aristocratico non

⁽¹⁾ F. DUSCIO, *Trattato della enfiteusi, contenente la teorica su tal contratto e numerose teorie novelle su quei ad esso intimamente connessi, sulle obbligazioni e su di altre importanti parti della legislazione civile*, Catania, Giuntini, 1852.

⁽²⁾ La recensione apparve sul « Giornale del Gabinetto letterario dell'Accademia Gioienia in Catania », Nuova serie, Catania, Tip. Dell'Accademia Gioienia, III, 1857, pp.

passò inosservata ai redattori di una delle più famose riviste giuridiche della Penisola, *La Temi. Giornale di legislazione e di giurisprudenza*, che si affrettarono a pubblicare una propria recensione nello stesso 1857 ⁽³⁾.

L'autore di quest'ultima imputò garbatamente al magistrato siciliano di non avere approfondito tutte le diverse configurazioni dell'enfiteusi, con particolare riferimento alla disciplina romanistica. Inoltre Duscio non dimostrava conoscenza degli studi in materia di Gregorio Fierli e Girolamo Poggi, che invece Luigi Borsari aveva sapientemente utilizzato nella sua fondamentale opera ⁽⁴⁾: questi importanti testi non erano stati neanche citati — anche se nella recensione il vero motivo di questa 'dimenticanza' viene imputato alle divisioni tra gli stati preunitari, tali da non rendere agevole neanche la comunicazione tra studiosi —. Il giudice aveva inoltre fatto uso eccessivo « del moderno diritto francese »: rilevando che

« non tutte le teoriche svolte dal signor Duscio sarebbero praticabili in ogni parte d'Italia. Parimente, non essendo il Diritto giustiniano la legge fondamentale ed applicabile nel Regno delle Due Sicilie, non ha il signor Duscio sentito l'obbligo di esporre in tutti i casi la dottrina testuale con quella puntualità e pienezza che abbisognerebbe negli Stati romani e toscani [...]. Ma varie parti d'Italia hanno Codici più o meno affini al francese, ed ivi perciò potrebbe il Trattato del signor Duscio essere molto usabile anche in pratica ».

Due recensioni, due tagli opposti. Meramente espositivo e laudativo quello del marchese di Gallidoro, critico e informato alla comparazione quello del redattore toscano: dalla sua lettura dell'opera appare già chiara la volontà di ritrovare una matrice normativa comune ai diversi territori della Penisola, nell'intento di ricostruire una disciplina condivisa negli anni che stavano preparando l'Unità. Ma l'anonimo toscano non comprese appieno il reale intento del magistrato isolano, evidente invece per Vigo: Duscio non era certo inte-

60-99. Sulle tematiche di queste pagine cfr. PACE GRAVINA, *"In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi"*, cit., qui parzialmente riprodotto.

⁽³⁾ « *La Temi. Giornale di legislazione e giurisprudenza* », VI (1857), fasc. 61, p. 435 e ss. Cfr. PACE GRAVINA, *"In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi"*, cit., p. 1 e ss.

⁽⁴⁾ BORSARI, *Il contratto d'enfiteusi*, cit.

ressato a scrivere una dotta opera in materia, bensì ad offrire ad avvocati e magistrati duosiciliani un trattato spiccatamente rivolto alla pratica, sul modello di quelli francesi. Diritto civile, senza troppi cedimenti al diritto comune — che in materia disciplinava ancora sostanzialmente le enfiteusi delle terre italiane non soggette ai codici, tra cui appunto quelle dello Stato pontificio e i livelli toscani —.

2. *Riflessioni meridionali.*

Nel capitolo precedente sono state esposte le vicende che portarono alla inclusione dell'enfiteusi nelle *Leggi civili del Codice per lo Regno delle Due Sicilie*. Il *Codice* parlava ad un nuovo ordinamento, che in effetti aveva ereditato due tradizioni distinte, quelle degli antichi regni di Sicilia e di Napoli; con una storia che, soprattutto negli anni immediatamente precedenti, aveva conosciuto profonde differenze. Il Meridione, infatti, aveva subito il diretto impatto del modello-codice durante l'occupazione francese, cosa che non era accaduta in Sicilia. Sul trono di Napoli si era dapprima insediato Giuseppe Bonaparte, che si impegnò subito in un piano di riforme tale da poter adeguare il Sud alle conquiste rivoluzionarie d'oltralpe: a partire dalle leggi di eversione della feudalità, del 1806-1808, di cui fu estensore il ministro della giustizia Michelangelo Cianiulli. Con la legge 130 del 2 agosto 1806 Giuseppe Bonaparte abolì le giurisdizioni feudali, « assicurando ai baroni la piena proprietà di ciò che posseggono, ed indennizzandoli dei diritti che perdono »; affermando significativamente che « i demani che appartenevano agli aboliti feudi restano agli attuali possessori ». Il ministro Giuseppe Zurlo ⁽⁵⁾, con la legge 1° settembre 1806, si occupò della distinzione tra demani feudali, ecclesiastici, comunali, promuovendo la ripartizione degli ex feudi e lo scioglimento delle promiscuità: si rese evidente la volontà politica di creare un ceto di proprietari, attivi anche nei decurionati, fedeli al nuovo regime ⁽⁶⁾.

⁽⁵⁾ Sul giurista cfr. F.E. D'IPPOLITO, voce *Zurlo, Giuseppe*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, p. 2098.

⁽⁶⁾ Sulla legislazione eversiva della feudalità nel regno meridionale durante il decennio francese sono ancora fondamentali gli accurati studi di R. TRIFONE, *Feudi e demani. Eversione della feudalità nelle Province napoletane. Dottrina, storia, legislazione*

L'impegno riformista del monarca continuò con il decreto 8 giugno 1807, che disegnava la ripartizione dei demani feudali nel tentativo di creare una piccola proprietà in linea con l'art. 544 del *Code Napoléon*, ma in realtà gravata da un canone. Un tornante fondamentale fu rappresentato dall'istituzione della nota Commissione feudale, con decreto 11 novembre 1807, che avrebbe dovuto curare il contenzioso derivante dagli interventi normativi in questione; e dal decreto 3 dicembre 1808, concernente demani e usi civici: anche qui si disegnava una 'proprietà' su cui pesava una prestazione.

Nei fatti la legge di eversione della feudalità assicurava ai baroni la piena proprietà di una parte dei feudi con l'obbligo di un indennizzo per la porzione espropriata, mentre le terre comuni venivano quotizzate e vendute all'asta (7).

Il successore di Giuseppe, Gioacchino Murat, continuò in questo ambito la politica del fratello di Napoleone, specie sul versante dell'abolizione della manomorta ecclesiastica: con i decreti 7 agosto e 21 dicembre 1809 si realizzò così la soppressione degli ordini religiosi in possesso di patrimoni — incamerati e poi in parte venduti (anche se dopo la restaurazione, nel 1818, il concordato di Terracina contrerà la promessa di restituzione di una parte dei beni alla chiesa: ma in effetti numerosi tra essi erano già stati alienati) —.

Tale opera riformistica si rivelò di cruciale importanza per il regno di Bonaparte e Murat, creando un'enorme ricchezza con la suddivisione (e la messa a coltura) di feudi e terre della Chiesa tra migliaia di nuovi proprietari che subentrarono ai precedenti possessori, poche centinaia di baroni e dignitari ecclesiastici. Nel 1809

e giurisprudenza, Milano, Società editrice libraria, 1909, p. 173 e ss. Uno sguardo 'contemporaneo' alle vicende descritte in P. LIBERATORE, *Della feudalità. Suoi diritti ed abusi nel Regno delle Due Sicilie. Della sua abolizione e delle conseguenze da essa prodotte nella nostra legislazione*, Napoli, Nuovo Gabinetto, 1854. Sulle tematiche di queste pagine cfr. anche PACE GRAVINA, *La terra e il codice. L'esperienza del regno delle Due Sicilie*, cit.

(7) TRIFONE, *Feudi e demani*, cit., p. 292 e ss.; E. SERENI, *Storia del paesaggio agrario italiano*, Roma-Bari, Laterza, 1984, p. 250 e ss. Su questi contesti cfr. anche le riflessioni di R. VOLANTE, *Ubi feuda ibi demania. Per uno studio del feudo come ordinamento giuridico*, in «Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno», LI (2022), p. 273 e ss.

Murat dovette introdurre nel Regno di Napoli il *Code Napoléon*: l'imperatore riuscì così ad imporre al cognato il suo *corpus* normativo.

Tale è il contesto in cui dobbiamo inserire la nuova codificazione: la parte continentale del regno aveva già conosciuto le riforme tendenti a fare emergere il modello proprietario del codice; la parte insulare invece non aveva ancora sperimentato l'eversione feudale, e il baronaggio manteneva intatto il suo peso politico, economico e sociale, nonostante l'abolizione della feudalità decretata nel Parlamento del 1812: due parti dello stesso ordinamento con esperienze profondamente diverse, che si volevano amalgamare con una legislazione unitaria.

Riguardo all'enfiteusi, nel codice del 1819 venne disegnato un contratto complesso e articolato, che non può certo venire liquidato come un avanzo di antico regime o una vetusta reliquia del sistema feudale. Al contrario l'attenzione posta dal legislatore nel considerare le varie fattispecie, dal canone alle migliorie, dal perimento del fondo alla devoluzione, ci deve indurre ad una profonda riflessione sulle concrete motivazioni di questa scelta con cui nel regno meridionale si rinvigoriva l'enfiteusi.

Francesco Duscio poteva tranquillamente affermare che « alta sapienza [...] mostrò il nostro legislatore apprestando, mercé l'enfiteusi, un succedaneo alla vendita, per ottenere il risultamento di diffondere spartita anco dimezzatamente tra le masse della popolazione, la proprietà territoriale e urbana ». L'inclusione nel *Codice delle Due Sicilie* rappresentò per l'enfiteusi l'inizio di una nuova vita. Lasciata da parte la sua antica struttura romanistica, accantonate le metamorfosi medievali, veniva adesso ricostruita come un vero e proprio contratto e guardata con le nuove lenti con le quali i giuristi si accostavano alla cultura codicistica. Sempre Duscio affermava infatti che molti furono « i benefizi della sanzione del titolo *Della enfiteusi*. Furono tolte le ambiguità che presentava l'antica sbrigliata giurisprudenza, e conciliati gli interessi apparentemente opposti della libertà commerciale e del contratto enfiteutico » ⁽⁸⁾.

È questo il contesto entro cui dobbiamo inserire il reale impatto dell'enfiteusi, così come tratteggiata nel codice delle Due Sicilie:

⁽⁸⁾ DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, p. XXX.

ebbe importanza sociale ed economica enorme, costituendo un efficace strumento per la messa a coltura dei latifondi risultati dall'abolizione dei feudi e per la colonizzazione di vaste lande disabitate e incolte.

A somiglianza degli altri contratti effettivamente ereditati dal *Code Napoléon*, anche questo conobbe la riflessione di numerosi giuristi; mancando tuttavia la guida d'oltralpe i commentatori meridionali svilupparono sul tema una produzione scientifica svincolata dagli schemi francesi, lungo binari autonomi.

Nel 1821 il trattato di Pothier sul *bail à rente* venne ripubblicato a Napoli con il significativo titolo di *Trattato sul contratto di enfiteusi*, in maniera da costruire così una base autorevole per la riflessione scientifica in materia: un caso esemplare di traduttore/traditore ⁽⁹⁾, che pesò molto sulla definitiva identificazione dell'enfiteusi con una delle simili configurazioni francesi.

Naturalmente tutti i commentari sulle *Leggi civili* del *Codice per lo Regno delle Due Sicilie* trattarono dell'argomento, come quello, famoso, di Francesco Magliano e Filippo Carrillo ⁽¹⁰⁾, o quello di Giuseppe Miraglia ⁽¹¹⁾. Il primo trattato specifico sul contratto fu opera del prolifico Pasquale Liberatore, che analizzò nel 1824, dopo pochi anni dalla sua promulgazione, il titolo del Codice: si tratta di un testo ancora molto descrittivo, non potendo far tesoro né di dottrina (salvo Pothier e altri 'antichi' autori, come Voet, Tiraqueau, Claro) né soprattutto, visto il peculiare tema, di giurisprudenza; seguito dal trattato di Nicola Alianelli ⁽¹²⁾. Altre opere, come quella di Domenico Mantella, o di Carlo De Cesare, si collocano invece

⁽⁹⁾ *Trattato del contratto di enfiteusi del sig. Pothier, reso conforme al codice civile dal sig. Hutteau...*, Napoli, Gabinetto letterario Largo Trinità, 1821.

⁽¹⁰⁾ F. MAGLIANO, F. CARRILLO, *Comentarj sulla prima parte del Codice per lo Regno delle Due Sicilie, relativa alle Leggi civili*, Napoli, dalla Tipografia del Giornale del Regno delle Due Sicilie, 1820.

⁽¹¹⁾ G. MIRAGLIA, *Le Leggi civili per lo Regno delle Due Sicilie ravvicinate nelle loro disposizioni e con quelle contenute nelle altre parti del Codice ed esposte con le discussioni e col dritto controverso*, Napoli, Stab. Tip. all'insegna dell'Ancora, 1841-1843.

⁽¹²⁾ N. ALIANELLI, *Trattato sull'enfiteusi, ossia esposizione del titolo 9. libro 3. delle Leggi civili*, Potenza, Santanelli, 1834. Su Alianelli cfr. M. PIGNATA, *Alianelli, Nicola*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., I, p. 39; S. GENTILE, *Gli ultimi fuochi dei napoleonidi. Il progetto di revisione della codificazione francese a Napoli (1814)*, Napoli, Jovene, 2015, *passim*.

temporalmente più avanti, dopo gli anni Quaranta; toccherà al *Trattato* di Gaetano Arcieri, del 1859, la conclusione della riflessione meridionale sull'enfiteusi del Codice del 1819 ⁽¹³⁾.

3. La 'Scuola siciliana'.

Proprio Arcieri ci offre uno spunto di meditazione ulteriore. Trattando della devoluzione del fondo enfiteutico, dopo aver affermato che « l'ordine scientifico avrebb'esatto un altro metodo; ma ci siamo protestati di seguire l'ordine del Codice », a proposito di una opinione di Johannes Voet sulla indivisibilità del canone prosegue: « né solo il citato autore opina in tal modo, ma Duscio benanche, cosicché pare discordar dalla nostra la Scuola siciliana » ⁽¹⁴⁾.

Una 'Scuola siciliana' dell'enfiteusi che aveva una propria autonomia da quella che Arcieri indicava come propria, cioè la meridionale. Perché questa caratterizzazione territoriale così marcata in un regime codicistico unitario? Le considerazioni prima svolte hanno aperto uno spiraglio sulla opportunità della scelta di inserire l'enfiteusi nell'ordito normativo. Con riguardo alla parte insulare del regno, tale opzione si rivelava addirittura strategica. Si trattava in effetti di un'ulteriore affermazione dei principi del riformismo borbonico che, già con le censuazioni dei demani comunali disposte nel 1789, aveva segnato in Sicilia la strada della divisione dei latifondi. Si intendeva così creare un'arma efficace al fine di depotenziare l'aristocrazia isolana, che con la sua forza e ricchezza aveva spesso costituito un vero e proprio problema per la corona di Napoli. Infatti, se nel Meridione gli anni francesi avevano visto all'opera le

⁽¹³⁾ P. LIBERATORE, *Trattato dell'Enfiteusi*, in *Corso di Diritto Civile del sig. Delvincourt... novellamente tradotto dall'ultima edizione francese, ed accompagnato dalla nuova giurisprudenza civile del Regno delle Due Sicilie*, X, Napoli, Saverio Giordano, 1824; D. MANTELLA, *Della enfiteusi, o commento del titolo IX del libro III delle Leggi civili*, Napoli, 1849; G. DE CESARE, *Dell'enfiteusi, ovvero esposizione del tit. 9 lib. 3 delle Leggi civili*, Napoli, Pedone Lauriel, 1854; G. ARCIERI, *Trattato dell'enfiteusi*, in *Digesto del Diritto civile nuovissimo ordinato ed annotato da Vincenzo Moreno, con volgarizzamenti novelli di Luigi Lo Gatto*, VIII, parte II, Napoli, Perrotti, 1859, pp. 5-224. Il trattato conobbe dopo l'Unità una seconda edizione: *Trattato dell'Enfiteusi: Genesi e sua evoluzione fino ai tempi attuali*, Napoli, Morelli, 1864.

⁽¹⁴⁾ ARCIERI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., pp. 149, 160-161, nt. 2.

commissioni feudali e la diffusione del modello di proprietà sancito nel *Code*, la Sicilia si trovava in una posizione profondamente diversa. L'Isola aveva conosciuto nell'arco di pochi anni la Costituzione del 1812, con l'abolizione della feudalità votata dagli stessi baroni che guardavano con attenzione al modello del liberalismo inglese; aveva poi subito il nuovo ordinamento amministrativo del Regno delle Due Sicilie, creato sul modello francese dalle leggi organiche del 1816-1817, che avevano di fatto cancellato l'antico Regno di Sicilia e le sue plurisecolari istituzioni. Il progetto del riformismo borbonico — e una plausibile vendetta contro i baroni che avevano tenuto in 'ostaggio' re Ferdinando con la complicità di Lord Bentinck — si completava con il codice del 1819: la recezione della concezione proprietaria del *Code Napoléon* rafforzava gli strumenti per lo smembramento degli antichi 'stati' feudali, permettendo la contestuale affermazione di un nuovo ceto, quello dei 'civili', prodromico della borghesia ⁽¹⁵⁾.

Ciò spiega la particolare attenzione che soprattutto i giuristi isolani hanno tributato al contratto, testimoniata dai trattati di Salvatore Jannelli, Francesco Duscio ⁽¹⁶⁾, Nicolò Uzzo, Zaccaria Dominici ⁽¹⁷⁾, costruiti anch'essi sul modello francese, in sostanza veri e propri commentari al titolo IX del Libro III delle *Leggi civili*. Di Duscio abbiamo già scritto; Nicolò Uzzo venne nominato giudice supplente del circondario Molo a Palermo dal generale Filangieri di Satriano, dopo la rivoluzione siciliana del 1848-1849 ⁽¹⁸⁾, curò l'anno successivo la pubblicazione del *Programma del corso di diritto*

⁽¹⁵⁾ PACE GRAVINA, *La terra e il codice. L'esperienza del regno delle Due Sicilie*, cit.

⁽¹⁶⁾ Il trattato di Duscio fu anche occasione di discussioni sul tema: cfr. P. FIORENTINO, *Sulla idea fondamentale economico giuridica del Trattato di enfiteusi, scritto dal giudice signor D. Francesco Duscio, e sull'abolizione di tal contratto*, Catania, Musumeci Papale, 1857.

⁽¹⁷⁾ DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit.; DUSCIO, *Trattato della enfiteusi*, cit.; N. UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, Palermo, Pedone Lauriel, 1859.

⁽¹⁸⁾ D. 11 giugno 1849, in *Raccolta di atti e decreti del Governo*, Palermo, 1849, p. 90. Sulle vicende della rivoluzione siciliana cfr. G. PACE GRAVINA, *Il Codice e la sciabola. La giustizia militare nella Sicilia dei Borbone tra repressione del dissenso politico ed emergenza penale (1819-1860)*, Acireale-Roma, Bonanno, 2015, e lett. ivi citata.

civile francese di Antoine Marie Demante ⁽¹⁹⁾: negli anni tra 1847 e 1850 « dettava a ‘moltissimi dei suoi discenti’ che frequentavano la sua abitazione lezioni di ‘diritto pubblico amministrativo’ » ⁽²⁰⁾; Salvatore Jannelli, anch’egli magistrato, venne nominato con lo stesso decreto riguardante il collega Uzzo, ma nel circondario Baida, sempre a Palermo ⁽²¹⁾; Zaccaria Dominici era un versatile avvocato impegnato in diversi progetti editoriali ⁽²²⁾.

I giuristi isolani analizzano a fondo le tematiche dell’enfiteusi, dissertando sui diversi articoli del codice con lo strumento ormai familiare del commentario, che permetteva di sviscerare le questioni che la pratica stava già offrendo alla loro osservazione: uno sguardo attento è riservato alla giurisprudenza delle corti superiori, che stava riempiendo di contenuti concreti il perimetro normativo. Emblematico il percorso che ci propone Francesco Duscio: « la forma aforistica necessaria alla favella del legislatore, non ostante la chiarezza che da per tutto traluce nel tit. 9°, lib. 3° delle leggi civili, non fa disdegnargli un commento. A leggi novelle su questa materia, la prima volta ordinate e compiute nel Regno delle Due Sicilie, dopo tanti secoli da che le nazioni più orgogliose ne mancano, non sarà cosa spregevole lo aggiungersi novella interpretazione ». Il metodo dell’esegesi in versione siciliana si affianca ai più blasonati esempi cui siamo avvezzi: nella coscienza, tuttavia, che l’enfiteusi costituiva pur sempre un contratto *sui generis*, che rendeva più complessa l’attività del commentatore ⁽²³⁾. La mancanza di una letteratura d’oltralpe

⁽¹⁹⁾ *Programma del corso di diritto civile francese fatto alla scuola di Parigi dal sig. A.M. Demante, colle soluzioni date alle quistioni del sig. Demante, dal signor Mazerat, tradotto e messo in rapporto colla legislazione del Regno delle Due Sicilie*, a cura di N. Uzzo, S. Impastato, A. Leto, Palermo, Console, 1850.

⁽²⁰⁾ V. CALABRÒ, *Università e scuole private di diritto nella Sicilia dell'Ottocento. In margine ad una documentazione archivistica*, in « Annali di storia delle università italiane », 5 (2001), p. 201.

⁽²¹⁾ Su Jannelli cfr. PACE GRAVINA, *Ascesa e caduta*, cit., p. 444; ID., *“In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi”*, cit.

⁽²²⁾ Cfr. A. CAPPUCCIO, *Il tocco, la toga e l'abito nero*, in *Tra foro e scienza giuridica. Le fonti per la storia dell'avvocatura in Sicilia nell'età della codificazione*, a cura di ID., Messina, SGB, 2010, p. 38 e lett. ivi citata.

⁽²³⁾ « Ci è frattanto mestieri dichiarar che nel commento non potremo sempremai invocare i principi generali stabiliti dalle Leggi civili, giacché viene il contratto d'enfiteusi regolato non di rado da peculiari disposizioni, talché gli antichi dottori lo appellavano

sull'argomento non scoraggiò gli esegeti del Sud: riuscirono ugualmente ad utilizzare le opere di Duranton, Troplong, Toullier, Dalloz, Grenier, Merlin o le decisioni della *Cour de Cassation*, sistematizzando la disciplina dell'enfiteusi all'interno dell'ordito codicistico dedicato al contratto, o a contratti 'tipici' assimilabili, come la vendita o la costituzione di usufrutto.

Il discorso dei commentatori prende come di consueto le mosse dal diritto romano e dalla sistemazione giustinianea, nel rassicurante solco di una continuità terminologica che doveva convincere i lettori di una antichità tale da garantire la rispettabilità e il corretto funzionamento del contratto. Secondo Salvatore Jannelli, infatti, il codice delle Due Sicilie conservava la « natura della nostra antica enfiteusi », ma il diritto dell'enfiteuta sul fondo era stato costruito come un diritto reale, *jus predii*. Più scoperto l'intento di Zaccaria Dominici, secondo cui « il codice civile non ha creato i principi dell'enfiteusi; esso li ha scelti dal diritto anteriore, e li ha esposti con la concisione che conviene ad una legge fondamentale » ⁽²⁴⁾. Il giurista palermitano continuava affermando che « il nuovo codice, non confondendo l'enfiteusi con la feudalità, e riguardandola come un'istituzione utile e salutare, ne formò un contratto peculiare, tentando ricondurlo, per quanto la consuetudine ed i tempi lo permettevano, alla purità e semplicità delle leggi romane » ⁽²⁵⁾.

L'enfiteusi venne così ricostruita come un contratto sinallagmatico a titolo oneroso ⁽²⁶⁾, che « partecipa » perfino delle caratteristiche dei contratti aleatori, « potendo per avvenimenti incerti verificarsi del guadagno o della perdita » ⁽²⁷⁾. Come in altri casi entrano in scena i limiti per alcune categorie di 'giocatori', per usare la

contractus sui generis. Ma che ove il rigore del diritto non cel vieterà, c'ingegneremo di ricondurre le teorie a siffatti principi generali, per indi ammetterne gli sviluppi e le conseguenze che da questi promanano » (DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, p. XXXI).

⁽²⁴⁾ Z. DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, Palermo, Stamperia Carini, 1845.

⁽²⁵⁾ Ivi, p. 18.

⁽²⁶⁾ S. JANNELLI, *Dell'Enfiteusi. Comento al tit. IX L. III della I^a parte del Codice per lo Regno delle Due Sicilie*, Palermo, Francesco Lao, 1845, p. 25; DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, p. 24 e ss.; UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 29.

⁽²⁷⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., pp. 25-26.

metafora fortunata di Jean Jacques Arnaud ⁽²⁸⁾: minori, interdetti, donne maritate, corpi morali, non possono istituire enfiteusi se non « coll'adempimento delle formalità richieste per l'alienazione dei loro beni », poiché — come ricorda Jannelli sulla scorta di una decisione della Gran Corte di Palermo del 1839 —, « il concedere ad enfiteusi è una vera alienazione » ⁽²⁹⁾; Nicolò Uzzo aggiunse agli incapaci anche gli ergastolani, i condannati ai ferri e alla reclusione, ma non i condannati a pene inferiori ⁽³⁰⁾.

L'enfiteusi si poteva costituire su beni immobili, urbani o rustici: venivano considerati tali, come ricordava Dominici, anche le tonare, le sorgive e i corsi d'acqua, come stabilito da due bandi del 1812 ⁽³¹⁾, cui si aggiunsero, con decreto 8 agosto 1833, anche laghi e miniere ⁽³²⁾. Duscio vi includeva, in omaggio ai recenti tentativi di coinvolgere il regno meridionale nella rivoluzione industriale, anche gli « opifici idraulici » e quelli « a vapore », sentendosi però subito in dovere di affermare che « non potrà costituirsi l'enfiteusi sul vapore che non potrebbe conservarsi a perpetuità » ⁽³³⁾. Non a caso Simone Corleo pochi anni più tardi poté polemicamente affermare che « in Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi »! ⁽³⁴⁾

Naturalmente, per poter costituire oggetto di tale contratto, era necessario che i beni fossero suscettibili di essere 'migliorati' ⁽³⁵⁾. Zaccaria Dominici faceva riferimento addirittura a miglioramenti 'voluttuosi', come l'erezione di statue: trapela l'imperante gusto neoclassico con cui in Sicilia venivano disegnati i giardini delle residenze nobiliari, il riferimento è rivelatore di una realtà in cui il dominio utile era retaggio non certo di umili braccianti ma di ricchi

⁽²⁸⁾ A.J. ARNAUD, *Essai d'analyse structurale du Code civil français. La règle du jeu dans la paix bourgeoise*, Paris, Librairie générale de droit et jurisprudence, 1973.

⁽²⁹⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 26; UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 59 e ss.

⁽³⁰⁾ UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 95 e ss.

⁽³¹⁾ DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 31.

⁽³²⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 27.

⁽³³⁾ DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, p. 80.

⁽³⁴⁾ S. CORLEO, *Storia della enfiteusi dei terreni ecclesiastici della Sicilia*, Palermo, Lao, 1871, rist. con intr. di A. Li Vecchi, Caltanissetta-Roma, Sciascia, 1977, p. 83.

⁽³⁵⁾ Sui miglioramenti DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, p. 82 e ss.; UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, p. 103 e ss.

signori, che edificavano anche ville e parchi nei fondi enfiteutici ⁽³⁶⁾. La presenza di statue non deve certo stupirci: si tratta di un contesto legato all'esperienza settecentesca del *Grand Tour*. Particolare riguardo nel regno meridionale si ebbe per le scoperte archeologiche, grazie agli scavi di Pompei, Ercolano, e alle diffuse testimonianze dell'antica Magna Grecia, come accennato nel capitolo precedente: perfino nel titolo dell'enfiteusi il legislatore si preoccupò di disciplinare il ritrovamento del 'tesoro', non più attribuito per intero all'enfiteuta ma diviso a metà tra questi e il direttario. Proprio tale normativa permise, durante l'Ottocento, la creazione di cospicue raccolte di antichità, che con il trascorrere del tempo sono spesso divenute imponenti collezioni archeologiche, talvolta confluite in importanti musei. Esse, infatti, vennero riunite a partire da fortuiti ritrovamenti, assecondando dapprima quel gusto neoclassico che si era diffuso nel Meridione proprio grazie agli scavi archeologici prima menzionati, e si era sviluppato durante il primo Ottocento mercé il successo dello stile Impero ⁽³⁷⁾.

Il canone doveva essere determinato, in denaro o in natura, e non era da ritenersi un prezzo pagato per l'uso del bene, essendo costituito « in ricognizione del dominio » del concedente ⁽³⁸⁾. Secondo Jannelli « la proprietà del fondo si separa dai suoi emolumenti ordinari; questi restano quasi interamente annessi al dritto dell'enfiteuta, e quella, pigliando il carattere di dominio diretto, si resta astratta » ⁽³⁹⁾ — astrazione del diritto di proprietà che in effetti rappresentava l'artificio tecnico con cui il giurista tentava di esorcizzare l'ingresso del dominio diviso nelle dinamiche della codificazione —. Secondo Dominici, che si allineava alla dottrina dominante in materia, il canone non si doveva considerare un corrispettivo dei frutti, essendo previsto solo « in ricognizione e memoria del diretto

⁽³⁶⁾ DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 183.

⁽³⁷⁾ Sulla disciplina dell'invenzione del tesoro nel codice cfr. PACE GRAVINA, "In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi", cit., p. 3; MAGLIANO, CARRILLO, *Comentarj sulla prima parte del Codice per lo Regno delle Due Sicilie*, cit., vol. III, 1820, ad ind.; ID., *Comentarj sulla prima parte del Codice, Indice ragionato delle materie*, cit., pp. 412-413.

⁽³⁸⁾ Sul canone v. DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, p. 95 e ss.; UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, p. 128 e ss.

⁽³⁹⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 30.

dominio»; ma al contempo non doveva necessariamente essere modico e non proporzionato al valore del godimento dell'immobile ⁽⁴⁰⁾.

Una novità importante dell'enfiteusi duosiciliana rispetto al passato è che il direttario « non gode di alcun privilegio o ipoteca tacita » ⁽⁴¹⁾ sui beni dell'enfiteuta, in rassicurante continuità con il « dritto romano ». Riguardo alla struttura contrattuale, secondo Jannelli, il diritto dell'enfiteuta si configurava come un diritto reale che si esercitava su una proprietà altrui. A tale proposito il giurista rimarcava come nell'enfiteuta mancasse necessariamente l'*animus domini*: lo considerava quindi detentore, e non possessore, dissentendo dall'opinione del Savigny di *Das Recht des Besitzes* — o meglio dalla propria ricostruzione di questa — secondo cui, in effetti, l'enfiteuta doveva considerarsi possessore. « La mancanza però dell'intenzione di poter possedere a titolo di proprietà, fa sì che l'enfiteuta abbi in quanto al diritto di proprietà un possesso non atto alla prescrizione contro il concedente; non ha quindi, perché mancante di uno dei requisiti voluti dalla legge, il vero possesso civile, ed in quanto al dritto di proprietà egli detiene, piuttosto che possegga, il fondo » ⁽⁴²⁾. Quindi il possesso civile rimaneva in capo al proprietario-direttario, il canone infatti veniva costituito in ricognizione del dominio del concedente ⁽⁴³⁾. Jannelli avversava naturalmente anche l'opinione di Pasquale Liberatore, « che attinse in Pothier quella dottrina » (cioè che il contratto d'enfiteusi trasferiva la proprietà all'enfiteuta), affermando, dopo la codificazione del 1819, che l'enfiteusi perpetua fosse traslativa di proprietà, questione che terrà banco nel dibattito dottrinale del secondo Ottocento ⁽⁴⁴⁾.

⁽⁴⁰⁾ DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 56.

⁽⁴¹⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., pp. 38-39 ss.

⁽⁴²⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., pp. 76-77. Il giurista siciliano citava Savigny nella traduzione francese di Jules Beving, *Traité de la possession d'après les principes du droit romain*, par M. FR.-CH. DE SAVIGNY, traduit de l'allemand (sur la 6. éd.), par J. Beving, Bruxelles, Haumann, 1840.

⁽⁴³⁾ Sui diritti del concedente UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 315 ss.

⁽⁴⁴⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 212, che cita il *Trattato dell'enfiteusi* di Pasquale Liberatore.

Riguardo alla forma del contratto la scrittura era ritenuta utile *ad probationem* e non necessaria *ad substantiam* ⁽⁴⁵⁾: il negozio si perfezionava con il consenso delle parti. Tuttavia i giuristi ritenevano la forma scritta una cautela necessaria: in un contratto perpetuo « dalla scrittura può non aversi il titolo, ma può risultare la prova del possesso » ⁽⁴⁶⁾. I documenti, sia pubblici che privati ⁽⁴⁷⁾, dai quali poteva rilevarsi il possesso del titolo ⁽⁴⁸⁾, vennero individuati nelle liste di debitori di censi e canoni di mense vescovili, badie e altre istituzioni ecclesiastiche; nei prospetti di ripartizione delle censuazioni delle terre dei comuni; nei libri baronali, cioè negli antichi libri mastri dell'amministrazione feudale, che in numerosi casi sostituivano il titolo contrattuale vero e proprio ⁽⁴⁹⁾.

Le chiese potevano costituire enfiteusi solo con approvazione sovrana ⁽⁵⁰⁾; ai comuni occorreva l'espresso assenso del re accordato con decreto, emanato su un rapporto del ministero dell'interno preceduto dal voto dei decurioni del comune e dal parere del consiglio d'intendenza ⁽⁵¹⁾.

I diritti dell'enfiteuta erano riconducibili al dominio utile ⁽⁵²⁾, consistente nella conservazione, nel godimento, nella possibilità di alienazione ⁽⁵³⁾: si affermava perfino che « intorno al dritto di godimento il codice ha posto l'enfiteuta in una linea media tra l'usufruttuario e il proprietario » ⁽⁵⁴⁾. La mora nel pagamento del canone per tre anni costituiva causa di devoluzione del fondo a beneficio del dominio diretto ⁽⁵⁵⁾; la clausola risolutiva espressa si

⁽⁴⁵⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 73; DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 41.

⁽⁴⁶⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 74.

⁽⁴⁷⁾ UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 177 ss.

⁽⁴⁸⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 82 e ss.

⁽⁴⁹⁾ DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, p. 155 e ss.; JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 108.

⁽⁵⁰⁾ *Leggi civili*, art. 826; R.D. 1 dicembre 1833; DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 34.

⁽⁵¹⁾ L. 12 dicembre 1816, R.D. 7 maggio 1838; DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 36; JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 135.

⁽⁵²⁾ Sul dominio utile UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 160.

⁽⁵³⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 165.

⁽⁵⁴⁾ *Ibidem*.

⁽⁵⁵⁾ Su tale eventualità cfr. UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 669 e ss.

considerava valida ⁽⁵⁶⁾; il dominio diretto veniva ritenuto divisibile, per cui ogni coerede era facultato a chiedere la divisione ⁽⁵⁷⁾; simile potere era attribuito anche all'enfiteuta ⁽⁵⁸⁾. Questi poteva ipotecare il bene, senza necessità del consenso del concedente; non poteva invece costituire servitù ⁽⁵⁹⁾; in caso di devoluzione il fondo tornava al proprietario libero da ipoteche ⁽⁶⁰⁾. Riguardo all'art. 1702 il deterioramento doveva essere 'notabile', in danno della proprietà e non della fruttificazione, imputabile all'enfiteuta per fatto o per omissione. Uzzo declinava perfino un'ipotesi di perimento del fondo per caso fortuito legata strettamente alla realtà del catanese: « così un tenimento di terreni coltivati a piè dell'Etna, dirassi posto fuor di commercio qualora sia stato coperto dalla lava di siffatto Vulcano » ⁽⁶¹⁾. Nei casi di trasferimento del proprio diritto il concessionario doveva al direttario, se espressamente convenuta, la prestazione del laudemio, cui l'avvocato acese Nicolò Musmeci dedicò un trattatello nel 1847 ⁽⁶²⁾. Si trattava di uno degli elementi ritenuti fondamentali dalla parte del dominio diretto: Alberto Riccobene ricordava che « nel nostro regno solevasi esigere a titolo di laudemio in alcuni luoghi un'annualità di canone, in altri metà, ed in Palermo due terze parti dell'annualità medesima [...] le chiese potevano esigere il laudemio quando fosse stato espressamente convenuto, o fosse solito di esigersi » ⁽⁶³⁾. Antonio Fulci poteva più tardi rammentare contratti di enfiteusi ecclesiastiche ove il canone era pres-

⁽⁵⁶⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 194 e ss.

⁽⁵⁷⁾ Ivi, p. 223.

⁽⁵⁸⁾ Ivi, p. 230.

⁽⁵⁹⁾ DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 85.

⁽⁶⁰⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 253.

⁽⁶¹⁾ Ivi, p. 393 e ss.; UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 696 e ss. L'esempio citato nel testo ivi, a p. 743.

⁽⁶²⁾ N. MUSMECI, *Memoria intorno al laudemio*, Napoli, Tipografia della Sibilla, 1847. Su Musmeci, che dopo l'Unità divenne docente e anche rettore dell'Ateneo palermitano, cfr. L. SAMPOLO, *Niccolò Musmeci. Necrologia*, in « Il Circolo giuridico », III (1873), pp. 231-235; S. CATALANO, *Niccolò Musmeci (1819-1872). Profilo di un giurista acese*, in *Omaggio a Lionardo Vigo nel centenario della morte (1879-1979)*, Acireale, Accademia di Scienze, Lettere e Belle Arti degli Zelanti e dei Dafnici, 1982, p. 755 e ss.

⁽⁶³⁾ A. RICCOBENE, *Codice per lo Regno delle Due Sicilie. Parte prima. Leggi civili con confronto delle Leggi romane, e del Diritto medio-sicolo... e colle corrispondenze degli articoli del Codice civile francese*, t. III, Palermo, Pedone e Muratori, 1832, p. 192 e ss.

soché simbolico, mentre il laudemio manteneva intatto il proprio valore economico ⁽⁶⁴⁾.

4. *L'enfiteusi in Sicilia tra vecchie realtà e nuovi interessi.*

Le strategie discorsive dei giuristi isolani miravano a legittimare il nuovo/vecchio contratto liberandolo dalla pesante ipoteca della sua struttura, intimamente legata al dominio diviso, spostando l'angolo visuale del lettore su un contratto complesso, da sistematizzare con quelli di vendita, di locazione, di rendita. Viene continuamente sbandierata la funzione affidata all'enfiteusi, di strumento adatto a favorire lo sfruttamento economico delle terre dell'Isola, grazie alle trasformazioni possibili in seguito ai miglioramenti. In effetti tale problematica, già presente nel pensiero di illustri economisti come Paolo Balsamo o Ludovico Bianchini ⁽⁶⁵⁾, riguardava migliaia di ettari di terra, da secoli destinati alle colture estensive (specie delle pregiate qualità di grano duro), ove ci si proponeva di introdurre fiorenti colture intensive, più redditizie e produttive. Proprio questa fase della storia siciliana segna un profondo mutamento del paesaggio agrario, che iniziò a conoscere la piantagione di estesi agrumeti (che producevano i famosi 'portogalli', come ancora ai primi dell'Ottocento venivano chiamate le arance), vigne e oliveti. Fondi protetti da muri di recinzione e chiusi da imponenti cancelli, al cui interno eleganti ville celavano palmenti, trappeti, stalle, magazzini, vere e proprie aziende agricole che popolavano un paesaggio in cui fino a poco prima dominavano incontrastati 'torri' e 'bagli', le masserie fortificate feudali che racchiudevano entro alte mura l'abitazione del signore, la cap-

⁽⁶⁴⁾ A. FULCI, *Della Enfiteusi*, Firenze, Pellas, 1879: « mi è toccato di leggere non pochi contratti, con i quali i vescovi di Catania, che furono un tempo signori di Mascali, concedevano in enfiteusi vaste estensioni di quelle fertilissime terre, per la oblazione di una candela che l'enfiteuta si obbligava di fare il giorno della festa di S. Agata che ne è la patrona. Però, mentre il canone era così tenue, riservavasi per laudemio la decima parte del prezzo ».

⁽⁶⁵⁾ P. BALSAMO, *Giornale di viaggio fatto in Sicilia e particolarmente nella contea di Modica*, Palermo, R. Stamperia, 1809; ID., *Principj di agricoltura e di vegetazione per gli agricoltori di Sicilia*, Palermo, Li Pomi, 1816; L. BIANCHINI, *Della storia economico-civile di Sicilia. Libri due del cav. Lodovico Bianchini da far seguito alla storia delle finanze di Napoli del medesimo autore*, Napoli, Stamperia Reale, 1841 - Palermo, Lao, 1841.

PELLA, gli alloggi dei contadini, le stalle, i magazzini; all'esterno solo capanne e 'mandre', recinti destinati all'allevamento ovino e caprino, ove risiedevano poveri pastori in condizioni di vita davvero precarie.

A ben guardare il contesto storico, la normativa sull'enfiteusi contenuta nelle *Leggi civili* appare scritta più per la Sicilia che per la parte continentale del regno. Qui, infatti, come descritto *supra*, durante gli anni dell'occupazione francese, era stata abolita la feudalità nel 1806; tramite il decreto 20 giugno 1808 i possessori di fondi gravati da prestazioni in natura dovute ai vecchi baroni erano stati autorizzati a convertirle in danaro: i canoni relativi erano poi divenuti perpetuamente redimibili a richiesta, secondo quanto regolato dal decreto 17 gennaio 1810. Nel Meridione quindi si era già avviato un percorso indirizzato verso il nuovo modello proprietario, mentre altrettanto non era accaduto in Sicilia, ove le truppe francesi non erano riuscite a sbarcare. L'Isola conosceva ancora un regime feudale, con numerosi feudi concentrati negli 'stati' di pochi principi, la cui potenza era rappresentata dal numero di voti che costoro avevano nel parlamento siciliano, uno per ogni 'terra' popolata, ogni cittadina o villaggio in loro possesso. Tuttavia, anche nella 'immobile' Sicilia, aristocratici e intellettuali seguivano con passione le vicende della rivoluzione agraria inglese, e si sforzavano di immaginare un progresso legato allo sviluppo dell'agricoltura e delle infrastrutture necessarie, tanto da generare una importante scuola economica di liberisti: Paolo Balsamo, Francesco Ferrara, Mario Rizzari, Salvatore Majorana Calatabiano. Le esigenze isolate si erano incrociate con il riformismo borbonico che aveva raggiunto un clima di scontro con i baroni parlamentari già al tempo del viceré Caracciolo, che tentava di 'modernizzare' una Sicilia ritenuta arretrata e restia al mutamento, secondo l'immagine che ne aveva la corte napoletana. In effetti, anche senza l'intervento delle baionette francesi, l'Isola aveva conosciuto un massiccio fenomeno di quotizzazione: quello dei demani municipali. Nel 1789, per creare consenso intorno alla monarchia, spinto dalla lontana eco della Rivoluzione francese, re Ferdinando aveva deciso di censire le terre appartenenti alle *universitates* demaniali ⁽⁶⁶⁾: si trattava di migliaia e migliaia di ettari, che avevano fatto la fortuna dei gruppi dirigenti di queste città

⁽⁶⁶⁾ R. Dispaccio 5 dicembre 1789.

per secoli; la corona intendeva appunto rompere tale monopolio per controllare meglio i maggiori centri isolani. Furono così divisi e assegnati antichi 'feudi' con l'utilizzo dello strumento più adatto: appunto l'enfiteusi, per cui il dominio diretto rimaneva in capo all'*universitas*, quello utile andava all'enfiteuta. Le tenute risultanti dalla quotizzazione, spesso estese centinaia di ettari, vennero assegnate agli stessi appartenenti alla grande nobiltà e alla aristocrazia minore delle città demaniali, insieme agli esponenti di una ancora indistinta borghesia. Da qui dobbiamo partire per comprendere i reali interessi sottesi all'introduzione dell'enfiteusi nella codificazione: si rivelava necessaria per mantenere il sottile equilibrio creato con questa massiccia quotizzazione. È questo il mondo che si affaccia dalle pagine delle *Leggi civili* e che necessitava di ulteriore impulso e tutela per la recente abolizione della feudalità che gli stessi baroni avevano votato nel Parlamento del 1812, rinunciando alle prerogative feudali ma non alle proprie terre.

Le vicende dell'enfiteusi si legano a doppio filo proprio all'abolizione del feudo decretata nel parlamento e consacrata nella Costituzione dello stesso anno. L'eversione, tuttavia, non si attuò in tempi brevi: la liquidazione dei diritti signorili si protrasse per decenni, ricevendo un forte impulso solamente con un decreto del 1837; nell'Isola rimanevano quindi ancora estesissimi latifondi posseduti non solo dai baroni, ma anche dalle istituzioni ecclesiastiche. Il viaggio di re Ferdinando II in Sicilia nel 1838 gli fece toccare con mano i problemi dell'Isola, come lo stesso sovrano affermò nel preambolo di un regio decreto del 19 dicembre dello stesso anno: « abbiamo con amarezza del nostro real animo scorto nel giro fatto per le province della Sicilia, vasti campi abbandonati, e l'agricoltura, in molti altri ben estesi, negletta ». Così il re dispose la censuazione dei beni ecclesiastici di regio patronato, consistenti in una considerevole estensione terriera. Venivano eccettuati i fondi ben coltivati o dove fossero presenti miniere di zolfo; i lotti, da assegnare mediante asta pubblica, non dovevano eccedere le 4 salme (circa 14 ettari), potendo tuttavia superare tale limite per terre non fertili, o scoscese, o distanti dai comuni di riferimento. Un decreto del 1842 poi specificava che, in mancanza di acquirenti, i lotti potevano giungere a 10 salme (35 ettari circa): tale normativa ebbe però scarsa appli-

cazione ⁽⁶⁷⁾. Altro provvedimento importante fu il R.D. 11 dicembre 1841 sullo scioglimento delle promiscuità in Sicilia (cioè dei residui diritti feudali) ⁽⁶⁸⁾; ma soprattutto il decreto 21 giugno 1842 che dichiarava annullabili tutti i patti inseriti nelle antiche concessioni enfiteutiche ad imitazione di quelli apposti nelle investiture signorili, come la riserva di pascolo, l'obbligo di vendemmiare nel palmento del concedente, quello di trasportare i raccolti nella masseria del direttario ⁽⁶⁹⁾.

Grazie a questo nuovo quadro normativo il mercato fondiario conobbe un utilizzo massiccio dell'enfiteusi: gli ex-feudatari potevano adesso comodamente concedere i fondi a qualcuno che assicurasse loro un congruo canone e provvedesse allo stesso tempo a valorizzarli con i miglioramenti, secondo il regime disegnato dalle *Leggi civili* del 1819, pur senza perdere il dominio diretto sulle terre su cui poggiavano gli aviti titoli nobiliari. A beneficiare di questa seconda ondata di concessioni non furono, neanche stavolta, braccianti e contadini: il grosso affare della liquidazione della feudalità venne gestito ancora dalla nobiltà minore, soprattutto delle stesse 'terre' baronali, cui adesso si affiancavano i 'civili' che tenevano saldamente in mano le cariche municipali. Principi, duchi e marchesi cedettero gli ex feudi in enfiteusi a questo composito ceto, che ebbe accesso privilegiato alla terra, beneficiando di concessioni estese ancora nell'ordine di diverse centinaia di ettari. Nobili e civili si arricchirono ulteriormente con la censuazione dei beni di regio patronato del 1838 e con le successive leggi che abolirono le residue promiscuità, liberando i fondi dagli antichi oneri baronali.

Nessuno spazio per i contadini e i piccoli coltivatori, a torto ritenuti i veri beneficiari delle enfiteusi siciliane della prima metà dell'Ottocento. Lo spazio per costoro si stava invece aprendo sul versante della subenfiteusi: i signori che si erano impadroniti di vaste terre demaniali, ecclesiastiche ed ex-feudali pensavano adesso a recuperare le spese compiute e a valorizzare il proprio investimento. Alcuni titolari di estese partite enfiteutiche si trasformarono a loro volta, vestendo i panni certo a loro più consoni del direttario,

⁽⁶⁷⁾ R.D. 6 giugno 1842.

⁽⁶⁸⁾ DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, pp. 245-246.

⁽⁶⁹⁾ DUSCIO, *Trattato della enfiteusi*, cit., p. 397.

fondando nelle loro estese tenute villaggi rurali, in cui attrassero coloni con la lusinga di concessioni di stacchi di terra mediante convenienti contratti enfiteutici: emblematico il caso della nascita di Giummarra e di Giardinelli, nei territori della ex baronia di Camopetro, nella Piana di Catania, a metà Ottocento, borghi fondati da due congiunti esponenti di una importante casata aristocratica, oggi riuniti nel comune di Castel di Iudica ⁽⁷⁰⁾. Fu proprio il conveniente strumento dell'enfiteusi, che permetteva, grazie ai canoni in natura, di mantenere intatto il valore del canone nel tempo, e contemporaneamente assicurava continui miglioramenti alle proprie terre, a convincere numerosi possidenti ad avviare veri e propri processi di colonizzazione del latifondo, nelle aree interne dell'Isola: la fondazione di nuovi borghi e villaggi permetteva anche di accrescere il prestigio e la ricchezza di antichi casati e nuove stirpi borghesi.

Anche in Sicilia, come era già precedentemente avvenuto nel Regno di Napoli, iniziò l'attacco ai demani feudali, sebbene in ritardo di trent'anni. Nel 1838 si avviò, effettivamente, la loro liquidazione, che sancì l'ascesa di nuovi 'possidenti', in gran parte ricchi enfiteuti. Ad avvantaggiarsi di ciò furono soprattutto i principi del foro palermitano, i quali si arricchirono grazie a processi e cause interminabili che opposero le recenti istituzioni municipali (sorte

⁽⁷⁰⁾ Sulla baronia di Camopetro cfr. G. PACE GRAVINA, *Il governo dei gentiluomini. Ceti dirigenti e magistrature a Caltagirone tra medioevo ed età moderna*, Roma, Il Cigno Galileo Galilei, 1996, capitolo I; sulle vicende della sua censuazione cfr. anche G.A. LA ROSA, *Notizie storiche del patrimonio fondiario della città di Caltagirone*, Catania, Tip. del Reale Ospizio di beneficenza, 1856: dello stesso autore cfr. il *Ragionamento sulla convenienza e utilità della commutazione in denaro dei canoni che in cereali esige il Comune di Caltagirone dai tenutieri di Camopietro guardato nel tempo e nei modi di effettuarsi per non riuscir di danno al Comune domino eminente*, Catania, Tip. del Reale Ospizio di Beneficienza, 1856. Giardinelli fu fondato dal cav. Saverio Gravina (M. LO FARO, *Monte Iudica e dintorni nella melodia dei suoi cantori*, Piano Tavola-Belpasso, Nuova Poligrafica, 1997, p. 115 e ss.); Giummarra dal conte Emanuele Gravina, cavaliere di Malta (sul quale G. PACE GRAVINA, *Caltagirone, Commenda di S. Giovanni o di Santa Maria del Tempio*, in *La Sicilia dei Cavalieri. Le istituzioni dell'Ordine di Malta in età moderna (1530-1826)*, a cura di L. Buono, G. Pace Gravina, Roma, Fondazione Donna Maria Marullo di Condojanni, 2003, p. 134, nt. 98; R. VITALE, *Un granaio di fede. Fatti, personaggi, cultura e tradizioni popolari della Parrocchia S. Maria del Rosario in Giummarra-Castel di Iudica*, Caltagirone, Di Pasquale, 2014, specie le pp. 11 e ss.). I borghi vennero riuniti, insieme ad altre frazioni, nel comune di Castel di Iudica, istituito nel 1934 (il nome venne individuato dallo storico del diritto Matteo Gaudio).

sulle ceneri delle *universitates* baronali) contro i baroni, o che opposero questi ultimi ad alcuni ex vassalli a proposito dei 'diritti promiscui' sopravvissuti alla eversione feudale. La memoria di alcuni casi significativi è sopravvissuta nelle lettere inviate al padre dal giovane Filippo Cordova, praticante nello studio palermitano di Giuseppe Agnetta, avvocato di grido che annoverava tra i propri clienti numerosi titolati alle prese con gli inediti scenari dischiusi dalla abolizione della feudalità ⁽⁷¹⁾.

È in tale contesto che assistiamo alla nascita di un nuovo paesaggio agrario ⁽⁷²⁾, che vide una prima suddivisione dei latifondi: non soltanto attraverso le aste dei beni feudali, ma anche grazie allo strumento della legittima del codice, che sostituì l'antico sistema dei fedecommissi correlati alla successione feudale primogeniale maschile. Gli stessi baroni ne furono presto vittime: col passare delle generazioni i loro sterminati patrimoni terrieri vennero duramente intaccati dalle divisioni ereditarie, i diritti dei figli cadetti e delle figlie non potevano più essere liquidati sbrigativamente con il versamento della *vitamilitia*, della dote di paraggio o con la risorsa della monacazione. In questo modo iniziarono a svilupparsi le colture intensive: i titolari del dominio diretto concessero le proprie tenute a piccoli possidenti, che non avevano mai avuto convenienza a impiantare coltivazioni arboree, come gli agrumeti o gli oliveti, in terre pur sempre appartenenti al proprio signore feudale, e che invece trovarono stimoli a farlo proprio grazie alle concessioni enfiteutiche perpetue. Qui la clausola di miglioramento del fondo divenne la chiave mediante la quale si conobbe ben presto una vera e propria esplosione della ricchezza agraria, con la messa a coltura di zone fino a tale momento ritenute marginali, come quelle collinari,

⁽⁷¹⁾ Cfr. G. PACE GRAVINA, *Per una antropologia dell'avvocato siciliano dell'Ottocento*, in *Cultura e tecnica forense tra dimensione siciliana e vocazione europea*, a cura di F. Migliorino, G. Pace Gravina, Storia dell'Avvocatura in Italia, Bologna, il Mulino, 2013, pp. 15-63; sull'avvocatura isolana nella prima metà dell'Ottocento è specifico A. CAPPUCCIO, *"La toga, uguale per tutti". Potere giudiziario e professioni forensi in Sicilia nella transizione tra antico regime e restaurazione (1812-1848)*, Bologna, il Mulino, 2018. Sullo scioglimento delle 'promiscuità' nell'Isola cfr. A. REMBOLO, *Sullo scioglimento della promiscuità*, Palermo, Lao, 1843.

⁽⁷²⁾ Sul paesaggio agrario meridionale nel periodo considerato SERENI, *Storia del paesaggio agrario italiano*, cit., p. 288 e ss.

che vennero terrazzate, come vasti campi che vennero sgomberati da pietre (non raramente si trattava di rovine di antiche città e abitati, come avvenne per numerose zone archeologiche, tra cui il sito dell'antica città di Noto, abbandonato dopo il terremoto del 1693: la superficie del centro venne censita, e l'aratro incise solchi su quelli che un tempo furono chiese e palazzi), o come boschi secolari che vennero abbattuti per far posto a coltivazioni redditizie.

5. *Il ruolo della Giurisprudenza.*

I commentari dei giuristi registrano questi fenomeni, tributando una costante attenzione e assegnando larghi spazi alla giurisprudenza, in particolare delle corti palermitane, competenti in appello per la gran parte dell'Isola, oltre naturalmente alle pronunce della Corte suprema siciliana. La scena viene calcata da numerose controversie: le più citate sono quella tra i baroni D'Angelo e Fucilino e il duca de Spucches di Caccamo sulla natura di titolo esecutivo dei 'Libri baronali' ⁽⁷³⁾; del principe Bonanno della Cattolica contro il barone Sillitti (per l'ex baronia di Ravanusa concessa per l'enorme somma di onze 2040 annue) ⁽⁷⁴⁾, sul potere dell'amministratore giudiziario di richiedere la devoluzione ⁽⁷⁵⁾, del duca di San Martino contro il principe Gravina di Ramacca ⁽⁷⁶⁾, sulla possibilità di purgazione della mora nel pagamento del canone, con riguardo ad enfiteusi contratte prima della promulgazione del codice del 1819 ⁽⁷⁷⁾; del marchese Trigona della Floresta contro il barone Caldarera, relativa ai così detti 'patti di franchigia', con cui si regolavano i pagamenti di imposte e tasse tra le parti ⁽⁷⁸⁾; del barone Martinez contro Giusto Fedele Rumbolo, per la possibilità di divisione del dominio diretto sull'ex feudo Fiumetorto (canone di onze

⁽⁷³⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 98; PACE GRAVINA, "In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi", cit., p. 12.

⁽⁷⁴⁾ PACE GRAVINA, "In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi", cit., p. 12.

⁽⁷⁵⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 242 e ss.; UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 626 e ss.

⁽⁷⁶⁾ PACE GRAVINA, "In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi", cit., p. 12.

⁽⁷⁷⁾ DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 167.

⁽⁷⁸⁾ Ivi, p. 91.

1311 annue) ⁽⁷⁹⁾; e l'elenco potrebbe continuare all'infinito: in gran parte contenzioso tra alta aristocrazia e nobiltà minore o, appunto, 'civili' che nelle realtà locali si stavano ritagliando ampi spazi di potere (come asseriva un antico adagio *podere è potere*) e aggiudicando interi ex feudi in enfiteusi. Numerose altre cause riguardano le enfiteusi dei beni di regio patronato: i concessionari appartenevano anch'essi a ceti benestanti, basti qui citare la causa tra il principe Monroy di Pandolfina e la mensa arcivescovile di Monreale ⁽⁸⁰⁾. Poco lo spazio per i veri e propri lavoratori della terra: la 'frantumazione del latifondo' si stava realizzando come una questione interna ai ceti privilegiati, piccola nobiltà e 'civili' *versus* i grandi del regno. Le decisioni indicate sono sintomatiche della diffusa esistenza di concessioni di vastissima estensione e di notevole valore, che costituivano la gran parte delle terre su cui si sperimentava l'enfiteusi siciliana.

Alcuni casi giunsero alla conoscenza della Corte Suprema di Palermo ⁽⁸¹⁾, vere e proprie 'cause celebri'. Taluni vertevano sui miglioramenti e la devoluzione ⁽⁸²⁾; altri riguardavano richieste di riduzione del canone per una diminuzione costante dei frutti del fondo enfiteutico, o il loro deprezzamento. La normativa delle *Leggi civili* non contemplava tale fattispecie, quindi si aprivano le porte per il ricorso alla magistratura superiore. Così nel 1825 la Suprema venne chiamata a pronunciarsi su un ricorso promosso dal monastero di San Filippo Maggiore di Messina dell'Ordine basiliano, contro una sentenza della Gran Corte civile peloritana che aveva accolto le ragioni del barone Pietro Gordone e del cavaliere Casimiro Castelli per la riduzione del canone: la Corte di Palermo rigettò il ricorso ⁽⁸³⁾; nel 1840 una analoga vertenza giunse alla conoscenza della Suprema, sorta tra il Convento della Consolazione e il principe

⁽⁷⁹⁾ *Decisioni della Gran Corte civile di Palermo*, cit., Palermo, Lorenzo Dato, 1840, II, p. 65; JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 223; UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 635.

⁽⁸⁰⁾ DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 235; UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 517; PACE GRAVINA, "In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi", cit., p. 13.

⁽⁸¹⁾ Sulla Corte suprema siciliana cfr. R. TUZZA, « *Nell'interesse della Legge* ». *La Corte suprema di giustizia di Palermo (1819-1861)*, Tesi di Dottorato di ricerca, Università di Macerata, a.a. 2016-17.

⁽⁸²⁾ Ivi, p. 171 e ss.

⁽⁸³⁾ Ivi, p. 163 e ss.

Valguarnera di Niscemi, che aveva ricevuto in concessione enfiteutica i fondi Mole e Azzaria, e chiedeva la riduzione del canone: il suo ricorso veniva rigettato perché l'ammontare del canone stabilito contrattualmente non poteva dipendere dall'andamento del prezzo dei frutti del fondo. Solo la perenzione parziale di questo avrebbe potuto motivare la riduzione del canone ⁽⁸⁴⁾.

Molto noto il caso che oppose il barone Giovanni Stabile al barone Rosario Sciarrino e a donna Eleonora Galletti e Colonna dei marchesi di Santa Marina per il feudo di Verbumcaudo ⁽⁸⁵⁾. Il problema spinoso era quello della divisibilità del canone. Gli Stabile avevano promosso una espropriazione forzata nei confronti degli eredi Sciarrino, e avevano ottenuto una porzione del feudo, pretendendo che questa fosse libera dal dominio diretto di Eleonora Galletti Colonna, le cui ragioni erano state accolte nei due gradi precedenti di giudizio. Il ricorso del barone Stabile fu rigettato con la motivazione che il canone gravava sull'intero fondo enfiteutico, e non era passibile né di divisione, né di specificazione, in quanto unitario ⁽⁸⁶⁾.

Altre questioni giunte alla cognizione della Corte suprema furono quelle legate alla forma contrattuale, nella fattispecie se i 'Libri baronali', cioè i ruoli di censi e canoni delle amministrazioni ex feudali, costituissero una sufficiente prova dell'esistenza dell'enfiteusi in mancanza della stipulazione di un contratto.

Fece scuola una sentenza della Corte, originata dal ricorso contro una pronuncia del tribunale civile di Palermo a favore del duca di Caccamo, che in un giudizio possessorio pretese il pagamento del canone solo in virtù dell'iscrizione nel libro della propria 'segreteria'. Il giudice argomentò la decisione con la consuetudine, antichissima, secondo cui l'unico titolo delle concessioni a favore dei vassalli da parte dei feudatari siciliani era appunto il ruolo nel quale nel corso dei secoli le stesse erano state annotate, anche se in contrasto con l'art. 1285 delle *Leggi civili* che disponeva che le carte private non costituivano prova a favore di colui che le aveva redatte:

⁽⁸⁴⁾ Ivi, p. 165 e ss.

⁽⁸⁵⁾ UZZO, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 371 e ss.; PACE GRAVINA, "In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi", cit., p. 12.

⁽⁸⁶⁾ TUZZA, « Nell'interesse della Legge », cit., p. 167 e ss.

« i libri delle baronali esigenze con i rapporti che racchiudevano tra i baroni ed i tenutari di terreni ex-feudali, non formarono oggetto delle disposizioni contenute nel novello codice ». Nonostante il ricorso dei soccombenti alla Corte suprema siciliana, questa confermò la validità dell'iscrizione nei 'Libri baronali' ⁽⁸⁷⁾.

Altro contenzioso rilevante fu quello vertente tra il principe Francesco Paolo Gravina di Palagonia, il principe Bonanno di Linguaglossa e Francesco Re, relativo alla forma scritta del contratto ⁽⁸⁸⁾. Bonanno, che aveva acquisito dal Gravina il dominio diretto sul feudo Bifara, ne aveva ottenuto la devoluzione per il mancato pagamento del canone, offrendo come prova del contratto l'iscrizione della partita nel proprio registro dei canoni, trasmessogli dal principe di Palagonia, senza ritenere necessaria la stipula di un apposito contratto: pratica comune, come già notato a proposito del processo che coinvolse il duca di Caccamo e i suoi libri baronali. Ma nel caso di specie la Suprema accolse il ricorso di Re, argomentando « che nella copia comunicata al ricorrente nel giudizio del merito e prodotta in Corte Suprema, mancano assolutamente, non iscorgendosi da quella carta, né chi fu il primo concessionario, né il primo concedente, né l'epoca della concessione, né la qualità e quantità del canone: insomma quella carta, come bene eccepiva il ricorrente, non ritiene alcun carattere di ruolo e notamento censuario » ⁽⁸⁹⁾. In sede di rinvio, tuttavia, la Gran Corte civile di Palermo « accoglieva le domande formulate dai principi di Palagonia e Linguaglossa i quali, a sostegno della natura enfiteutica del fondo di Bifara, producevano i vari atti di traslazione dei primi concessionari stipulati a favore del sacerdote D'Amico » — dante causa di Re — nel 1781 e un atto del

⁽⁸⁷⁾ Sulla problematica cfr. DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 46. Sul caso di specie JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 92 e ss.; PACE GRAVINA, *"In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi"*, cit., p. 12.

⁽⁸⁸⁾ *Decisioni della Gran Corte civile di Palermo compilate e con note ed osservazioni degli avvocati Ferro, De Caro, Grimaldi e Dominici*, Palermo, 1838, I, p. 43; JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 101; DOMINICI, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 49; DUSCIO, VECCHIO, *Della enfiteusi*, cit., I, pp. 123, nt. 1, 190, nt. 1. Sulla vicenda cfr. anche PACE GRAVINA, *"In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi"*, cit., p. 12; TUZZA, « *Nell'interesse della Legge* », cit., p. 178 e ss. Sul Gravina, filantropo noto per aver legato ai poveri di Palermo il suo notevole patrimonio, cfr. U. CASTAGNA, *L'ultimo principe. Storia di Francesco Paolo Gravina principe di Palagonia*. Palermo, Flaccovio, 1991.

⁽⁸⁹⁾ TUZZA, « *Nell'interesse della Legge* », cit., p. 180, nota 336.

1817 con il quale proprio Francesco Re aveva pagato il canone al Gravina. « Il giudice di rinvio pertanto evidenziava come risultasse chiara la soggezione enfiteutica ‘di cui oggetto e di cui Re ha fatto ogni sforzo onde sottrarsene’ e confermava i precedenti giudizi di merito ». Re non si diede per vinto, e fece nuovamente ricorso alla Suprema: fu tuttavia soccombente, poiché questa ritenne che l’ulteriore documentazione prodotta nel nuovo giudizio dal principe di Palagonia, a conferma della qualità di enfiteuta di Francesco Re, fosse dirimente. Il valore dei libri baronali fu confermato anche dalla decisione sul giudizio tra il principe Gravina di Montevago e Sebastiano Traversa, del 1842 ⁽⁹⁰⁾.

Anche gli arresti della Corte suprema di Palermo confermano che i giudizi in materia di enfiteusi si inserivano nel più ampio contesto dell’attacco ai grandi patrimoni appartenenti alla fascia superiore dell’aristocrazia da parte della piccola nobiltà e dei borghesi delle cittadine feudali. È questo lo scenario entro cui dobbiamo immaginare i nostri attori, direttari e utilisti, e lo scontro/incontro dei loro interessi. Ad orchestrare strumenti e spartiti accorti giuristi, come i già citati Dominici, Duscio, Jannelli e Uzzo, e le corti centrali e provinciali, ove la grande aristocrazia che intravedeva il suo tramonto ⁽⁹¹⁾ tentava di resistere con alterne fortune agli assalti dei ‘civili’, subendo l’onta delle cause intentate dagli antichi vassalli per il recupero di terre comuni e l’abolizione dei rimanenti diritti feudali, su cui continuavano a basarsi il residuo benessere e soprattutto l’immagine sociale del baronaggio. Non a caso i commenti degli autori citati si datano proprio a partire dal 1845, periodo in cui era già sorto in materia di enfiteusi un contenzioso rilevante.

Sarà questa complessità di visioni e di interessi a traghettare l’enfiteusi nel più ampio contesto nazionale dopo l’Unità.

⁽⁹⁰⁾ Ivi, p. 182, nota 337.

⁽⁹¹⁾ Il riferimento è all’evocativo titolo del notissimo volume di E. PONTIERI, *Il tramonto del baronaggio siciliano*, Firenze, Sansoni, 1943, fondamentale per le tematiche trattate in queste pagine.

CAPITOLO III

« LA ENFITEUSI EBBE OSPITALITÀ NEL CODICE NOSTRO »

1. La testardaggine di Simone Corleo. — 2. « Vincoli d'impura origine ». — 3. Una chiave di lettura. — 4. L'enigma del dominio. — 5. L'Arcadia di Vincenzo Simoncelli. — 6. Tempo di riforme.

1. *La testardaggine di Simone Corleo.*

Luigi Borsari, trattando dell'enfiteusi nel suo *Commentario del Codice civile italiano* del 1865, esclamava, con un accento scopertamente critico verso l'inserimento del contratto nella codificazione: « bell'esempio di docilità delle grandi assemblee! La enfiteusi ebbe ospitalità nel Codice nostro » ⁽¹⁾.

L'enfiteusi del nuovo codice rappresentava soltanto una pallida ombra rispetto alla sua identità precedente: potrebbe quindi apparire singolare che proprio Borsari tratti con sfavore un contratto a cui aveva dedicato in gioventù approfonditi studi, confluiti in un volume che ha segnato a lungo la storia della cultura legale in materia ⁽²⁾. Come si giustifica allora questa posizione del giurista? Quali forze avevano agito nel processo di codificazione del nuovo regno tanto da indurlo a considerare sprezzantemente l'inclusione nel codice civile unitario di un elemento per lui in passato così importante? Il giurista ferrarese non era certo il solo a manifestare contrarietà su questa presenza: infatti l'enfiteusi fu al centro di un serrato dibattito, ove si levarono alte le voci di chi voleva eliminare per sempre dal panorama legislativo italiano ogni vestigia del domi-

⁽¹⁾ L. BORSARI, *Commentario del Codice civile italiano*, vol. IV, parte I, Torino, UTET, 1878, p. 561.

⁽²⁾ Cfr. *supra*, Cap. I, § 4.

nio diviso, per allineare completamente il regime proprietario al modello napoleonico ⁽³⁾.

La situazione che il nuovo regno ereditava su questo versante non era infatti omogenea: l'enfiteusi aveva conosciuto diverse fortune nei differenti ambiti territoriali che formavano gli stati preunitari.

Il 'paradigma dell'assenza' all'inizio prevalse. I legislatori del nuovo regno infatti, affascinati dall'idea di introdurre in tutta la Penisola il 'nuovo' modello proprietario, non badarono ad includere nei progetti di codice un contratto che veniva generalmente considerato elemento e fattore di arretratezza. Giovan Battista Cassinis, nel primo progetto, non sfiorò l'argomento ⁽⁴⁾, e, sulla sua scia, Vincenzo Miglietti si limitò solo, nell'art. 688, ad accennare alle servitù costituite dall'enfiteuta ⁽⁵⁾.

Raffaele Conforti ⁽⁶⁾, guardasigilli del governo Rattazzi, richiese anche alle corti meridionali un parere sul progetto, fino ad allora visionato solo da magistrati dell'Italia settentrionale e centrale. Tra i documenti che furono prodotti è notevole quello redatto da Nicola Alianelli, presidente della Corte d'appello di Trani, già autore di un commentario sull'enfiteusi nel Codice delle Due Sicilie ⁽⁷⁾. Il presidente lamentava il « silenzio del progetto » in materia, fonte « di grave pregiudizio, almeno per le provincie napoletane ». Il magi-

⁽³⁾ Sulle tematiche di questo capitolo cfr. G. PACE GRAVINA, *L'enfiteusi nella codificazione unitaria. Solo un "rimasuglio del Medioevo"?*, in *Avvocati protagonisti e rinnovatori del primo diritto unitario*, a cura di S. Borsacchi, G.S. Pene Vidari, Storia dell'Avvocatura in Italia, Bologna, il Mulino, 2014, p. 261 e ss.; ID., *"La enfiteusi ebbe ospitalità nel codice nostro". L'inclusione di un istituto controverso nel codice civile del 1865*, in « Rivista di storia del diritto italiano », 89 (2016), pp. 29-46, di cui mi sono avvalso nella redazione di queste pagine.

⁽⁴⁾ Cfr. Ministero di Grazia Giustizia e dei Culti, *Lavori preparatori del Codice civile del Regno d'Italia*, Roma, 1892², VI; S. SOLIMANO, *'Il letto di Procuste'. Diritto e politica nella formazione del Codice civile unitario. I progetti Cassinis (1860-1861)*, Milano, Giuffrè, 2003.

⁽⁵⁾ Cfr. Ministero di Grazia Giustizia e dei Culti, *Lavori preparatori del Codice civile del Regno d'Italia*, cit., VII; *Progetto di Codice Civile del Regno d'Italia* presentato alla Camera dei senatori dal Ministro della Giustizia on. Vincenzo Miglietti nella tornata del 9 gennaio 1862.

⁽⁶⁾ Sul giurista cfr. F. BONINI, *Conforti, Raffaele*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., I, p. 571.

⁽⁷⁾ Cfr. *supra*, Cap. II, § 2.

strato difendeva a spada tratta lo strumento negoziale, affermando che « in realtà non è che un'associazione, e delle più utili, e meritevoli di favore » tra il proprietario e l'« industrie contadino », riferendosi anche alla comparazione: infatti in Belgio l'istituto era stato reintrodotta nel 1824-1825, a colmare il vuoto lasciato dal codice francese ⁽⁸⁾. Anche Michele Narici, presidente della Corte d'appello di Catanzaro, difese un « contratto così radicato nelle abitudini e renduto necessario dallo stato della nostra agricoltura! [...] per chi conosce le condizioni economiche ed agricole delle provincie napoletane e siciliane, val dire di mezza Italia, dee certamente parere inopportuna e pregiudizievole l'abolizione del contratto di enfiteusi » ⁽⁹⁾.

Nel frattempo, con un vero e proprio *coup de théâtre*, l'antico rapporto agrario ritornava alla ribalta. Un deputato siciliano, Simone Corleo ⁽¹⁰⁾, aveva presentato al parlamento un disegno di legge che prevedeva l'obbligo per la chiesa isolana di concedere in enfiteusi i propri fondi rustici. Non si trattava di una vera novità: infatti durante le vicende dell'unificazione il prodittatore Mordini, con decreto del 18 ottobre 1860 (che aveva recepito una richiesta in tal senso del consiglio del comune di Salemi, presieduto proprio da Corleo), aveva imposto l'obbligo per gli enti ecclesiastici di concedere in enfiteusi perpetua i propri beni agli agricoltori, senza che tuttavia tale disposizione sortisse alcun effetto ⁽¹¹⁾. Corleo non si era dato per vinto: il suo progetto, presentato il 25 marzo 1861 (il primo di un deputato del nuovo regno), intendeva dare effettività nell'Isola al decreto disatteso ⁽¹²⁾. Nei fatti l'aspettativa di una legge sull'enfiteusi era notevole in Sicilia, tanto da avere eco alla Camera dei

⁽⁸⁾ Cfr. Ministero di Grazia Giustizia e dei Culti, *Lavori preparatori del Codice civile del Regno d'Italia*, cit., VII; *Progetto di Codice Civile del Regno d'Italia*, cit., B. Osservazioni dell'avv. Nicola Alianelli, *Primo Presidente della Corte d'Appello di Trani*, p. 553 e ss., sull'enfiteusi cfr. p. 612.

⁽⁹⁾ Ivi, C. Osservazioni dell'Avv. Michele Narici *Primo Presidente della Corte d'Appello in Catanzaro*, p. 659 e ss. Su Narici e la sua difesa dell'enfiteusi cfr. L. SINISI, *Fra unità nazionale ed unificazione legislativa: il contributo della magistratura calabrese*, in *L'Unità d'Italia tra mito e realtà*, Catanzaro, Abramo, 2011, pp. 85-86.

⁽¹⁰⁾ Il deputato siciliano scrisse anche un volume sul tema: CORLEO, *Storia della enfiteusi*, cit., p. 83.

⁽¹¹⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 389.

⁽¹²⁾ *Ibidem*.

deputati appena pochi giorni dopo l'Unità, quando, nella tornata del 5 aprile 1861, si levò la voce di Emerico Amari:

Quante leggi si aspettino in Sicilia, io non lo so; si aspettano leggi che colpiscano od almeno mutino le condizioni fondiarie, perché ho inteso parlare della legge sovra le enfiteusi. Ora conviene sapere che in Sicilia la proprietà è in gran parte fondata sopra questa istituzione delle enfiteusi; quindi non è meraviglia che una innovazione aspettata su questa istituzione così estesa, così radicata, così antica, e che tocca a tanti interessi, promovesse l'agitazione negli animi, sia di quelli che sperano vederla sparire, sia di quelli che la temono ⁽¹³⁾.

Il progetto Corleo non ebbe vita facile: Giovan Battista Cassinis, con sufficienza, comunicò al deputato che la legge sarda del 1857, abolitiva dell'enfiteusi, avrebbe trovato applicazione anche nel nuovo regno in breve tempo, grazie ad una commissione che doveva provvedere all'estensione della normativa suddetta. Corleo ottenne comunque che venisse nominata un'altra commissione di studio sulla propria proposta. La passione del deputato ebbe l'effetto di creare un fronte comune con gli altri rappresentanti dell'Isola, tanto che Cassinis dovette arrendersi dinanzi a tanta ostinazione: « stretto così il ministro dall'unanime avviso contrario dei deputati siciliani, credette ripiegare dallo estendere alla Sicilia la detta legge, e quindi annunziò alla commissione che avrebbe proposto di applicarla a tutte le altre provincie d'Italia i cui rappresentanti già vi avevano acconsentito » ⁽¹⁴⁾. Il giurista piemontese aveva però fatto male i propri conti: anche i deputati dell'Italia centro-meridionale, spinti dall'esempio di Corleo, colsero l'occasione di mantenere in vita un contratto largamente diffuso nei propri collegi elettorali, e ritirarono il loro appoggio a Cassinis. I margini di successo per la proposta del deputato di Salemi aumentavano sempre più: il progetto venne presentato alla camera dall'orientalista Gregorio Ugdulena e al senato dallo storico Michele Amari, il celebre autore de *La guerra del Vespro siciliano* e della *Storia dei Musulmani di Sicilia*. Lo scontro fu aspro — al senato vide contrapposti perfino i due Michele Amari, il

⁽¹³⁾ *Atti del Parlamento italiano, Camera dei deputati*, Discussioni del 1861, Tornata del 5 aprile 1861, p. 419.

⁽¹⁴⁾ CORLEO, *Storia della enfiteusi*, cit., pp. 83-84.

professore e il conte di Sant'Adriano, fratello maggiore del giurista Emerico — ma alla fine venne varata la l. 743 del 10 agosto 1862, *Per la concessione ad enfiteusi perpetua redimibile dei beni, fondi ecclesiastici e demaniali in Sicilia*. Tali enfiteusi erano soggette alla normativa del « Codice civile vigente nelle provincie siciliane », cioè alle *Leggi civili* borboniche, con alcuni correttivi: veniva abolita la prelazione del concedente, erano soppressi il laudemio e la subenfiteusi, veniva sancita la divisibilità del canone.

Nel sistema normativo le operazioni di quotizzazione venivano demandate a commissioni provinciali, e i lotti avrebbero dovuto essere in media estesi 10 ettari, fino a 100 in casi particolari, come la presenza di boschi o declivi. In effetti grazie a tale disciplina vennero suddivisi 6.175 fondi rustici estesi 192.000 ettari, frammentati in 20.300 lotti, con una procedura farragginosa e complessa, che permetteva anche gli acquisti *pro persona nominanda*. Nei fatti gli appezzamenti più cospicui vennero acquisiti anche questa volta da famiglie dell'aristocrazia e della borghesia agraria ⁽¹⁵⁾. Erano peraltro le medesime a possedere le risorse economiche necessarie per 'migliorare' i fondi, cioè per impiantare in parte di essi viti e 'giardini', come in Sicilia venivano chiamati gli agrumeti. Ciò rappresentava peraltro un potente motore di sviluppo agricolo, legato alla diffusione delle colture intensive nell'Isola, specie per quel che riguarda appunto agrumicoltura e vitivinicoltura: certamente in tali casi la rendita offerta da 100 ettari superava di gran lunga quella di una tenuta di 500 ettari coltivata a grano — considerando che con

(15) Nel 1888 PIETRO PISANI CERAULO (*L'enfiteusi come fu, come è, come dovrebbe essere*, Messina, D'Amico, 1888, p. 80) poteva affermare che « questa legge [...] non democratizzò la proprietà, non permise alle meschine fortune, o ai soli patrimoni costituiti da braccia nerborute e mani incallite di poter divenire possidenti, e meglio che altri coltivare ed arricchire per se e per gli associati. In questa legge, sia per l'estensione dei lotti relativamente grandi, ed in taluni casi estesissimi, sia per le durezzae usate nel modo di subastare, depositi per ammissione alle aste, spese peritali, giudiziarie, ed altri intoppi, frutto di malintesa burocrazia e di soperchia febbre di garantire il concedente, gli impossidenti, e coloro che non disponevano di forti capitali, furono messi al bando d'un tal beneficio perché l'attendere a quelle aste divenne impossibile [...] colla legge [...] taluni ai loro latifondi aggiunsero il resto, e di lati li resero latissimi, tal'altri impossidenti, ma ricchi di capitali, divennero in un giorno estesissimi possidenti, ma sì gli uni che gli altri non ebbero in mira l'incremento agricolo, la coltivazione dei fondi, ma invece il sostituirsi alle antiche possessioni baronali, e vi riuscirono ».

il sistema della rotazione delle colture circa un terzo dei latifondi rimaneva ogni anno incolto —.

Come è evidente il 'paradigma dell'assenza' iniziava ad incarnarsi: si stava riaffermando l'importanza di un contratto ancora capace di svolgere una funzione attuale. Ma la legge Corleo riguardava solo le enfiteusi siciliane, non era certo di portata nazionale: quindi si situava fuori dal perimetro del codice, che continuava a respingere ogni sopravvivenza del dominio diviso. Questo lo stato dell'arte al momento in cui il successore di Conforti, Giuseppe Pisanelli ⁽¹⁶⁾, sottopose nel 1863 il progetto di codice a cinque commissioni, insediate a Torino, Firenze, Milano, Napoli e Palermo: le prime quattro, compresa stavolta anche quella napoletana, non rimpiansero affatto la scomparsa dell'enfiteusi.

Altra storia è quella della commissione palermitana, che iniziò i propri lavori il 23 marzo 1863. Presidente era Antonio Lanzilli (al vertice della Corte di cassazione di Palermo), componenti Pietro Castiglia (procuratore generale della stessa Corte), e alcuni noti giuristi siciliani: Gaetano Scovazzo ⁽¹⁷⁾, Raoul D'Ondes, Vincenzo di Marco, Salvatore Jannelli ⁽¹⁸⁾, Paolino Maltese; segretari Luigi Sampolo ⁽¹⁹⁾, Simone Cuccia e il sostituto procuratore Giovan Battista Pagano Guarnaschelli. La commissione prese molto sul serio la richiesta del parere, e iniziò ad addentrarsi in una serie di sessioni che si inoltrò fino al 1864, con più di 40 riunioni. La 31ª seduta del 3 ottobre 1863 fu dedicata all'art. 432 del progetto Miglietti, ove si affermava che «la legge considera immobili per l'oggetto a cui si riferiscono» il diritto del concedente e quello dell'enfiteuta. Secondo Di Marco in questa formulazione era implicita la abrogazione tacita del contratto, riconoscendone solo alcuni effetti: per sventare questo pericolo l'avvocato palermitano richiese di introdurre espressamente l'enfiteusi nel progetto. Il procuratore Castiglia rispose che

⁽¹⁶⁾ Sul giurista leccese C. VANO, *Pisanelli, Giuseppe*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, 1600-1602; *Giuseppe Pisanelli. Scienza del processo, cultura delle leggi e avvocatura tra periferia e nazione*, a cura di C. Vano, Napoli, Jovene, 2005.

⁽¹⁷⁾ Sul giurista cfr. G. PACE GRAVINA, *Gaetano Scovazzo*, in *Avvocati che fecero l'Italia*, a cura di S. Borsacchi, G.S. Pene Vidari, Bologna, il Mulino, 2011, p. 774 e ss.

⁽¹⁸⁾ Su Jannelli cfr. *supra*, Cap. 2, § 3.

⁽¹⁹⁾ Su Sampolo cfr. M.A. COCCHIARA, *Sampolo, Luigi*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1780-1781.

preferiva rinviare ad un momento successivo « la discussione di un contratto sì celebrato e grave »: proprio la recente promulgazione della legge Corleo suggeriva di demandare tale materia a « leggi speciali ». L'indomani, 4 ottobre 1863, venne affrontato il testo del titolo III del libro II ⁽²⁰⁾. I commissari Castiglia, Di Marco e Maltese proposero una diversa collocazione sistematica, mediante la creazione di un titolo IV intitolato *Comunioni e smembramenti della proprietà*, dove era compresa l'enfiteusi ⁽²¹⁾ insieme con comunione, possesso, usufrutto, uso e abitazione ⁽²²⁾ — probabilmente in ossequio al modello romanistico che la pandettistica tedesca proprio in quegli anni stava rielaborando —. Così all'art. 480 veniva definito il contratto: « L'enfiteusi è la divisione del dominio tra il proprietario che concede un fondo ed il concessionario che lo riceve per migliorarlo. L'uno ritiene a titolo di proprietà il diritto di esigere una determinata prestazione. L'altro acquista tutta l'utilità del dominio colposo (*sic*) della prestazione convenuta. Il concedente ha quindi nome di *domino diretto*, il concessionario di *enfiteuta* o *domino utile*, la prestazione si appella canone ». Uno dei commissari, Salvatore Jannelli (un 'tecnico' della materia, il già noto autore del commentario sull'enfiteusi nelle *Leggi civili* ⁽²³⁾) propose un'altra definizione, che evitava le secche della divisione del dominio, riconoscendo il proprietario nel concedente, secondo la propria impostazione già manifestata nella sua produzione scientifica: « L'enfiteusi è il dritto di godere di un immobile, di cui la proprietà si appartiene ad altri con l'obbligo di migliorarlo, e di pagare in ogni anno una determinata prestazione, che si dice canone, in denaro o in derrata al proprietario » ⁽²⁴⁾. Tra le novità del progetto emergeva il diritto dell'enfiteuta allo sfruttamento delle miniere scoperte nel sottosuolo del fondo (art. 484); l'art. 487 eliminava la necessità del consenso del domino diretto nel caso di alienazione, mentre i commissari Casti-

⁽²⁰⁾ Cfr. Ministero di Grazia Giustizia e dei Culti, *Lavori preparatori del Codice civile del Regno d'Italia*, cit., VII; *Progetto di Codice Civile del Regno d'Italia*, cit., VI. *Osservazioni*, p. 886 e ss.

⁽²¹⁾ Agli artt. 480-499, p. 916 e ss.

⁽²²⁾ *Ibidem*.

⁽²³⁾ JANNELLI, *Dell'Enfiteusi*, cit.: cfr. *supra*, Capitolo II, § 3.

⁽²⁴⁾ Ivi, pp. 886-887.

glia, Jannelli, Maltese e Viola ribattevano, affermando la opportunità, almeno, di una dichiarazione della cessione.

Di Marco non si arrese. Il primo novembre tornò alla carica con un « altro quesito intorno all'indole dell'enfiteusi ed alla convenienza di comprendersi tra le partizioni della proprietà insieme e più che l'usufrutto istesso ». Il presidente Lanzilli cercò di arginare anche quest'altro tentativo, ritenendo che il solo usufrutto fosse sufficiente a sopperire al ruolo svolto dall'enfiteusi, senza dover contemplare un ulteriore elemento che frammentasse la proprietà. La palese contrarietà di Lanzilli provocò la reazione di tutti gli altri commissari, « per cui venne stabilito di annoverare la enfiteusi fra le divisioni della proprietà, e quindi di tracciarne qui le regole principali », anche se Emanuele Viola ⁽²⁵⁾ « riputava più conveniente di noverar la enfiteusi in questa parte per omaggio a' principi, ma di rinviarne poi la trattazione nella materia de' contratti ove sarebber svolte le sue regole completamente », distinguendo tra sistematica teorica e collocazione pratica. Venne quindi proposto un nuovo ordinamento della materia, presentato dal procuratore Castiglia ⁽²⁶⁾: il titolo IV, capo III, comprendeva infatti l'enfiteusi ⁽²⁷⁾. Bisognava adesso disciplinarla concretamente: la 46ª seduta della commissione, del 10 gennaio 1864, venne dedicata all'esame di due progetti, il primo proposto dal solito Jannelli, il secondo predisposto da Di Marco e dal barone D'Ondes. Il progetto Jannelli si componeva di 28 articoli, dal dettato di sapore più scientifico che normativo, dotato perfino di disposizioni transitorie. Il progetto Di Marco-D'Ondes differiva dal primo anzitutto per il divieto della subenfiteusi, per lo sfavore verso l'affrancazione, per la irrevocabilità dell'obbligo dell'enfiteuta con la evidente volontà di mantenere la supremazia del dominio diretto ⁽²⁸⁾. Castiglia e Maltese approvarono questo progetto; lo stesso Jannelli confessò che aveva propugnato la possibilità di affrancazione solo « per deferenza alle idee correnti » sulla libera proprietà, dichiarando di « voler riprendere il suo con-

⁽²⁵⁾ Su Viola cfr. G. PACE GRAVINA, *Emanuele Viola*, in *Avvocati che fecero l'Italia*, cit., pp. 738-743.

⁽²⁶⁾ *Progetto di Codice Civile del Regno d'Italia*, cit., VI. Osservazioni, p. 970 e ss.

⁽²⁷⁾ *Ibidem*.

⁽²⁸⁾ *Ivi*, p. 1099 e ss.

vincimento primitivo, e di votare la irredimibilità del canone nelle enfiteusi perpetue ». Anche Viola aderì ⁽²⁹⁾. Nella animata seduta del 24 gennaio 1864, dedicata alla disamina dei due progetti, venne infine approvato, con alcune modifiche, l'articolato Di Marco-D'Ondes.

2. « *Vincoli d'impura origine* ».

Le vicende del processo di codificazione frattanto percorrevano parallelamente altre strade. Lasciamo la commissione siciliana intenta ad architettare eleganti definizioni, e ritorniamo sulla scala 'nazionale'. L'astro di Giuseppe Pisanelli lo aveva condotto al portafoglio di guardasigilli; il colto giurista leccese aveva predisposto un ulteriore progetto di codice civile. L'assenza tornava a riempire la scena, nonostante gli sforzi compiuti a Palermo — e probabilmente senza alcun interesse per le acute elaborazioni della commissione —. Nella relazione al terzo libro (presentata al senato nella tornata del 26 novembre 1863), Pisanelli sostenne, in linea con quanto ritenuto dai propri predecessori, la necessità di eliminare l'enfiteusi in quanto retaggio del dominio diviso:

l'enfiteusi, che contiene riserva del dominio diretto, laudemio e devoluzione, viene esclusa dal progetto del nuovo Codice civile. È questa una misura legislativa altamente reclamata dallo stato della coltura odierna dei principii di pubblica economia. È necessario che sparisca da tutto il regno un contratto già sbandito dal Codice sardo sin dal 1838, un contratto sorto presso l'antichità, allorché per le guerre continue, per mancanza di braccia industri, rimanevano abbandonate vastissime lande, incolti la maggior parte dei poderi ⁽³⁰⁾.

⁽²⁹⁾ Ivi, p. 1117.

⁽³⁰⁾ Affermava inoltre categoricamente il giurista meridionale: « essendo la popolazione cresciuta e pressoché sufficiente al bisogno, l'interesse generale richiede che le terre siano sciolte da quel vincolo, per facilitare il commercio e rialzare il credito fondiario; deve cessare per l'avvenire un atto, col quale si dà e si ritiene, che intrude nello stesso fondo due padroni ad un tempo, che agghiaccia il cuore al domino utile, e ne snerva l'attività pel pensiero funesto di una possibile devoluzione. L'esclusione adottata dal progetto altro non è che la logica conseguenza delle leggi votate dal parlamento, colle quali furono dichiarate redimibili le enfiteusi già costituite in alcune province del Regno, non solo a volontà dell'enfiteuta, ma anche del proprietario diretto »: *Raccolta dei lavori*

Pisanelli concludeva questa parte della relazione affermando che le finalità dell'enfiteusi potevano essere raggiunte ugualmente mediante una locazione centennale con l'obbligo di dissodare i fondi ⁽³¹⁾. Nel frattempo interveniva un altro importante elemento: proprio lo stesso giorno che a Palermo si approvava il progetto Di Marco-D'Ondes, veniva promulgata la l. 24 gennaio 1864, che estendeva anche all'antico regno meridionale la normativa sabauda del 1857, disponendo la affrancazione dei canoni enfiteutici, censi, livelli, decime, dovuti ai corpi morali; cui seguì il R.D. 31 marzo 1864 n. 1725 che ne regolamentava l'applicazione: l'avvertimento di Cassinis a Corleo si era infine avverato ⁽³²⁾.

La scomparsa dell'enfiteusi sembrava ormai decisa. La relazione della commissione senatoria al secondo libro del progetto Pisanelli fu approntata, il 26 giugno 1864, da Giovanni De Foresta ⁽³³⁾, che affermò seccamente:

il contratto di enfiteusi non potea trovar posto nel Codice italiano: la genesi storica di quel contratto e le mutate condizioni del secolo e della proprietà nella Penisola italiana respingeano irrevocabilmente cotal maniera di concessione abnorme dei principii della scienza economica, non che delle generali tendenze della società moderna. Vi ha di più: l'enfiteusi, caduta al soffio potente della rinnovazione sociale e politica dell'89 di Francia, fu vista cancellata da tutti i Codici italiani, meno dal Codice napolitano, il che vuolsi ripetere dalle peculiari condizioni agricole ed economiche di quelle regioni che sollecitavano la conservazione dell'enfiteusi.

Uscita questa di scena si poteva raggiungere lo stesso risultato con la locazione a lungo termine, come indicato da Pisanelli; anche se la commissione avvertiva del pericolo che simili locazioni potes-

preparatori del Codice civile del regno d'Italia, vol. I, Palermo e Napoli, Pedone Lauriel, 1866, pp. 125-126.

⁽³¹⁾ *Ibidem*.

⁽³²⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., pp. 392 e ss.; 772 e ss.

⁽³³⁾ Sul quale cfr. M. RIBERI, *Giovanni de Foresta, deputato alla Camera subalpina e Ministro della Giustizia (1850-1859)*, in « Italian Review of legal History », 7 (2021), pp. 199-255.

sero nuovamente « ravvivare l'enfiteusi sol mutandone le esteriori sembianze e il nome » ⁽³⁴⁾.

Si giunse così ai lavori della commissione speciale incaricata di proporre « le modificazioni di coordinamento delle disposizioni del codice civile e le relative disposizioni transitorie ». Alla seduta del 17 maggio 1865 parteciparono il presidente, Giovan Battista Cassinis ⁽³⁵⁾, Filippo Bonacci, Luigi Chiesi, Giovanni De Foresta, Pallieri, Pisanelli, Enrico Precerutti ⁽³⁶⁾, Vincenzo Niutta, Sighele, e i segretari Adolfo De Foresta e Alessandro Vaccarone. Dopo la discussione del contratto di vendita, mentre ci si accingeva ad esaminare quello di locazione, avvenne il colpo di scena. Cassinis comunicò un quesito posto proprio dal guardasigilli Pisanelli: « se, tenuto conto delle condizioni economiche in cui si trovano alcune provincie del Regno, non sia necessario di mantenere il contratto d'enfiteusi con quei temperamenti che sono richiesti dall'odierno stato dell'agricoltura e del commercio ». Il primo a prendere la parola fu lo stesso Pisanelli, che ricordò come, durante la compilazione del progetto, era stato combattuto

tra la personale sua opinione, che era favorevole al contratto d'enfiteusi, e quella della generalità dei magistrati e giurisperiti delle antiche provincie, che l'avversava, già sanzionata dalla legge del 1857 votata dal parlamento, di guisa che dovette in qualche maniera cedere all'ambiente in cui si trovava, né credette poter riprodurre l'enfiteusi nel nuovo Codice.

In seguito, constatato che da più parti se ne chiedeva l'introduzione, tornò sulle posizioni originarie. Il guardasigilli si spinse addirittura ad evidenziare i lati positivi del contratto: la promozione della piccola e media proprietà e la frantumazione del latifondo ⁽³⁷⁾.

⁽³⁴⁾ *Raccolta dei lavori preparatori*, cit., p. 347 e ss.

⁽³⁵⁾ Sul giurista cfr. S. SOLIMANO, *Cassinis, Giovanni Battista*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., I, pp. 481-482.

⁽³⁶⁾ Su Precerutti cfr. S. SOLIMANO, *Precerutti, Enrico*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1623-1624.

⁽³⁷⁾ *Processi verbali delle sedute della Commissione speciale nominata con R. Decreto del 2 aprile 1865 al fine di proporre le modificazioni di coordinamento delle disposizioni del Codice civile e le relative disposizioni transitorie a mente della legge di detto giorno. Con l'aggiunta di due indici*, Torino, Stamperia reale, 1866, Verbale 38, seduta pomeridiana del 17 maggio 1865, p. 172 e ss.

In conclusione venne evocata l'importanza della legge Corleo, con la citazione dei suoi benefici effetti, consistenti nell'aumento del reddito prodotto e perfino della quiete sociale: «e si sollevarono col lavoro e colla speranza della proprietà tanti cittadini, che, privi di fortuna, potevano diventar pericolosi per la società». Pisanelli ammetteva l'introduzione di correttivi alla «perpetuità del vincolo», individuati nella possibilità più ampia di affrancazione e nella riduzione al minimo dei casi di devoluzione.

Vincenzo Niutta intervenne in suo aiuto, invocando la libertà contrattuale e il ruolo economico dell'enfiteusi. Anche Bonacci aderì, citando gli effetti vantaggiosi prodotti dalla censuazione dei beni dell'abbazia marchigiana di Chiaravalle. Sighele concordò, affermando che perfino in Lombardia tale contratto non veniva avversato. Enrico Precerutti, irritato dall'improvviso (e sospetto) cambio di fronte, attaccò ancora il contratto, definito un «rimasuglio del medio evo», di cui non era peraltro affatto dimostrato il ruolo positivo, che si sarebbe potuto comunque raggiungere con gli strumenti della locazione a lungo termine o con la vendita con costituzione di rendita perpetua. L'intervento provocò la replica di Niutta, che affermò addirittura che l'enfiteusi era vantaggiosa «in quanto raddoppiava il numero dei proprietari», con la constatazione che veniva contemplata «dal Codice delle Due Sicilie, da quello di Parma, dal Codice estense, dal Codice generale austriaco e dal diritto romano»: il solo Piemonte la aveva bandita, e tale «circostanza non gli sembra una buona ragione per proscriverla là dove è autorizzata e garentita dalle leggi che attualmente imperano». Perfino il relatore De Foresta, che da ministro aveva sottoposto al parlamento del regno di Sardegna la legge abolitiva del 1857, fece una clamorosa marcia indietro, riconoscendo che in linea di principio dissentiva dall'inserimento di un tale «contratto ibrido» nel Codice civile, ma che, da politico e non da giurista, concordava con Pisanelli, a patto di sfrondare l'enfiteusi dalle caratteristiche 'feudali' e dalle memorie del fedecommesso, proponendo inoltre di prendere a modello la normativa del Codice estense. Pallieri si associò all'opinione di De Foresta. Cassinis, che vedeva il suo edificio andare improvvisamente e incomprensibilmente in frantumi, auspicò almeno di eliminare la devoluzione e agevolare l'affrancazione, per evitare gli infausti effetti del dominio

diviso, dando mandato a Pisanelli, Bonacci, Sighele e Vaccarone « di preparare un progetto di articoli » da discutere nuovamente. La sottocommissione preparò un testo suddiviso in quindici articoli. Il primo così recitava: « L'enfiteusi è un contratto col quale si concede, in perpetuo o a tempo, un fondo incolto coll'obbligo di migliorarlo e di pagare un'annua determinata prestazione in danaro o in derrate. L'enfiteusi a tempo non può avere una durata minore di dieci anni, né maggiore di trenta ». Gli altri articoli disponevano un'ampia facoltà di riscatto per l'enfiteuta mediante il pagamento di venti annualità del canone nel caso di enfiteusi perpetua, venticinque se temporanea; si manteneva tuttavia ancora spazio per la devoluzione, la prelazione del concedente, la ricognizione del diritto di questo ogni 29 anni con spese a carico dell'enfiteuta ⁽³⁸⁾.

La parola tornò quindi alla commissione, le cui ultime sedute furono dedicate anche all'enfiteusi. In quella del 30 settembre 1865 Pasquale Stanislao Mancini ⁽³⁹⁾ propose un articolo per il regime transitorio, che manteneva sotto l'impero delle leggi preunitarie i contratti di enfiteusi e costituzione di rendita stipulati anteriormente alla promulgazione del nuovo codice, con l'abolizione tuttavia delle vocazioni pazonate (cioè della clausola, frequente nei livelli toscani, che estendeva il contratto a più generazioni di livellari); mentre i contratti di subenfiteusi sarebbero stati trasformati in contratti di rendita. Il giurista ammetteva anche che, nel caso di affrancazione di enfiteusi anteriori alla promulgazione del codice, l'utilista avrebbe dovuto pagare al concedente « la metà di un laudemio », prevenendo così la parziale sopravvivenza di una delle clausole ritenute più anacronistiche ⁽⁴⁰⁾.

⁽³⁸⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., pp. 396-397.

⁽³⁹⁾ Sul giurista C. STORTI, *Mancini, Pasquale Stanislao*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1244-1248; *Per una rilettura di Mancini. Saggi sul diritto del Risorgimento*, a cura di I. Birocchi, Pisa, ETS, 2018; E. MURA, *All'ombra di Mancini. La disciplina internazionalistica in Italia ai suoi albori*, Pisa, ETS, 2017, EAD., *Mancini in cattedra. Le lezioni torinesi di diritto internazionale del 1850-51 e 1851-52*, Pisa, ETS, 2018.

⁽⁴⁰⁾ *Processi verbali delle sedute della Commissione speciale*, cit., p. 290 e ss. Sui lavori della Commissione cfr. S. SOLIMANO, *Da Cassinis a Cassinis. Ovvero dalla Commissione di revisione del Codice civile albertino alla Commissione speciale di coordinamento (1860-1865)*, in *Avvocati protagonisti e rinnovatori*, cit., p. 51 e ss.

La seduta successiva, del 2 ottobre ⁽⁴¹⁾, fu ancora in parte dedicata alla discussione dell'articolo proposto da Mancini. Si aprì il dibattito sulla sopravvivenza delle vocazioni pazonate, cui Bartolini intendeva dedicare un articolo autonomo. Toccò a Precerutti criticare l'impianto manciniano: il giurista riteneva che le enfiteusi stipulate prima della vigenza del nuovo codice dovessero rimanere regolate solo dalle « leggi anteriori », salva sempre la più ampia possibilità di affrancazione; secondo lui, inoltre, le spese per la redazione dell'atto recognitorio dovevano gravare sul concedente, « che è il più interessato alla ricognizione medesima ». La discussione si spostò quindi sulla devoluzione e la prelazione a favore del direttario. Bonacci credeva di mantenerle anche nel nuovo codice, Mancini si oppose, affermando che « stando alla legge economica, ogni prelazione è diminuzione di concorrenza »: ma la commissione, a maggioranza, deliberò di mantenere ambedue.

L'indomani la discussione riguardò ancora le vocazioni pazonate, difese da Precerutti, per poi continuare sullo scivoloso versante delle subenfiteusi ⁽⁴²⁾. Mancini difese la propria opinione relativa al mutamento di queste ultime in contratti di rendita: il suo sguardo si appuntava in particolare sulla « condizione in cui versa la Sicilia, i beni della quale sono forse per una metà soggetti a molte successive subenfiteusi, con tanto pregiudizio economico ». La creazione di più vincoli progressivi sullo stesso fondo rischiava di renderlo in effetti inalienabile, occorrendo « il consenso di tutti i subconcedenti »: rischio scongiurabile « sostituendo alle subenfiteusi una semplice costituzione di rendita ». Tale proposta venne attaccata da De Foresta e Precerutti, il quale affermò « che con siffatte proposte si snatura il contratto di subenfiteusi, e ciò non puossi fare dal legislatore », preferendo semmai, al riguardo, favorire il consolidamento del dominio utile e del diretto. Nonostante la replica di Mancini la sua proposta venne respinta. Il dibattito si spostò sull'affrancazione: fu ancora Precerutti a tenere banco, riferendosi al modello della legge sarda del 13 luglio 1857, che la prevedeva per le enfiteusi perpetue: affermare la libertà dell'utilista di affrancare il fondo in materia di enfiteusi temporanee significava incidere forte-

⁽⁴¹⁾ *Processi verbali delle sedute della Commissione speciale*, cit., p. 294 e ss.

⁽⁴²⁾ Verbale n. 66, seduta del 3 ottobre 1865, *ivi*, p. 297.

mente sui diritti e le aspettative del direttario. Restelli, sempre a questo proposito, osservò che « se non si estende anche ad esse il riscatto, si arriva appena a metà del cammino che dobbiamo fare per vedere una volta libera la proprietà da questi vincoli d'impura origine ». Infine prevalse la proposta di Mancini, favorevole alla redimibilità anche delle enfiteusi temporanee. Si discusse poi se mantenere ancora i regimi di affrancazione già stabiliti con « leggi speciali », come ad esempio la legge Corleo: si affermò che l'utilista aveva la facoltà di scegliere tra le modalità previste dal codice o, se ritenute più convenienti, quelle indicate da normative anteriori. Il 5 ottobre venne votata l'ultima questione rimasta in sospeso nella seduta precedente: l'abolizione delle enfiteusi pazonate, sempre con particolare riguardo alle vocazioni pattizie nei livelli toscani.

Questa fu la genesi della normativa riguardante l'enfiteusi nel codice civile del 1865.

3. *Una chiave di lettura.*

Al di là delle dinamiche più squisitamente politiche, si rivela necessario individuare una plausibile chiave di lettura per spiegare tanta caparbia nel mantenere l'enfiteusi anche nella codificazione unitaria: è evidente come l'inclusione dell'enfiteusi nel nuovo codice sia stata dovuta ad un fronte comune dei deputati siciliani che riuscirono ad aggregare altri colleghi fino ad ottenere tale risultato, condizionando perfino gli entusiasmi abolizionisti di Pisanelli. Dobbiamo allora cercare di ritrovarne le cause, ancora una volta da ricercare proprio nel contesto isolano. Qui le terre ecclesiastiche censite grazie alla legge Corleo erano state suddivise tra i possidenti, in gran parte nobili e civili, che si erano già arricchiti con le quotizzazioni del 1789 e con la liquidazione dei diritti feudali. Intere tenute, con i pretesti della distanza dai centri abitati e della presenza di boschi e declivi (che permettevano di far aumentare considerevolmente l'estensione dei lotti), erano finite nelle stesse mani. Importanti interessi si stringevano intorno alla questione della sopravvivenza del contratto, nevralgica per permettere di continuare lo sfruttamento di estesi fondi in cambio di un tenue canone.

Poco dopo la promulgazione del nuovo codice venne varata la l. 7 luglio 1866 per la liquidazione dell'asse ecclesiastico. Questa,

all'art. 34, confermava la validità delle concessioni enfiteutiche avvenute grazie alla legge Corleo, nonostante l'opposizione della commissione ministeriale che pretendeva di trasformare il sistema enfiteutico in quello della vendita forzata stabilita dalla legge ever-siva. Anche stavolta i deputati siciliani fecero muro, sventando la minaccia ai cospicui interessi consolidati nella propria isola: infatti nel triennio 1866-67-68 si attuò la maggior parte delle concessioni dei beni ecclesiastici ⁽⁴³⁾. L'inchiesta Franchetti-Sonnino del 1876 rivelò che furono soprattutto i grandi e medi proprietari terrieri ad aggiudicarsi in enfiteusi tali beni, in aperta polemica con Corleo che difese fino in fondo il proprio operato. Anche l'inchiesta di Abele Damiani, nel 1877, rivelò che, su un campione di 92.462 ettari appartenenti alla chiesa siciliana, venduti o concessi in enfiteusi, ben 48.088 vennero accaparrati dai grandi proprietari; 37.550 dai medi; solo 6.822 giunsero ai piccoli — e non certo ai braccianti ⁽⁴⁴⁾. Il contratto di enfiteusi in Sicilia serviva davvero, ed era pienamente organico agli interessi dei gruppi dirigenti isolani che si erano affacciati sulla nuova scena nazionale. Questo spiega la determinazione con cui giuristi ed esponenti politici siciliani si batterono aspramente per mantenere il contratto in vita, strumentalizzando le buone intenzioni di Simone Corleo, che aveva sinceramente sperato che la censuazione dei fondi dell'asse ecclesiastico avrebbe sollevato dalla miseria migliaia di braccianti.

Nel 1879 Antonio Fulci poteva scrivere: « se dopo l'abolizione del feudalesimo e del fedecomesso, [l'enfiteusi] divenne assai rara, diverrà rarissima, ed a quest'ora sarebbe totalmente scomparsa dopo la soppressione de' corpi religiosi, se con la legge del 15 agosto 1862 si fosse imposta la vendita anziché il censimento di tutti i beni devoluti al demanio. È facile il prevedere che di questa istituzione non rimarrà che un semplice ricordo storico » ⁽⁴⁵⁾. Più tardi anche De Filippis espresse il proprio rammarico per una occasione mancata, con lo sguardo rivolto alla legge Corleo, che aveva fatto passare i fondi dalla gestione 'benevola' di enti morali nelle mani di privati interessati solo al proprio guadagno: « con un rimaneggiamento

⁽⁴³⁾ CORLEO, *Storia della enfiteusi*, cit., p. 228 e ss.

⁽⁴⁴⁾ A. LI VECCHI, introduzione a CORLEO, *Storia della enfiteusi*, cit., p. XLIX e ss.

⁽⁴⁵⁾ FULCI, *Della enfiteusi*, cit.

dell'istituto giuridico dell'enfiteusi si poteva venire in aiuto dell'agricoltura dando un freno all'emigrazione e cominciando la soluzione dei problemi sociali »⁽⁴⁶⁾.

L'enfiteusi era quindi entrata a pieno titolo a far parte del Codice civile del 1865⁽⁴⁷⁾. All'interno di questo, nel Libro III, dopo il titolo VII dedicato al contratto di vendita, aveva trovato posto il titolo VIII intitolato *Dell'enfiteusi*. Al contratto venivano dedicati undici articoli, dal 1556 al 1566, che disegnavano un'enfiteusi di natura convenzionale (art. 1557), con un evidente *favor* verso il traguardo della riunione del dominio diretto e del dominio utile mediante la consolidazione di entrambi in capo all'enfiteuta, grazie alla previsione di un'ampia possibilità di affrancazione (art. 1564). La posizione del concedente era meno favorevole, con la messa al bando della subenfiteusi e del laudemio (art. 1562): nel suo interesse era però prevista la ricognizione del proprio diritto ogni 29 anni (art. 1563); inoltre poteva richiedere la devoluzione in caso di mora del pagamento del canone per un biennio consecutivo e in caso di deterioramento o mancato adempimento all'obbligo dei miglioramenti (art. 1565). A carico dell'enfiteuta erano posti i carichi fiscali (art. 1558), e non veniva prevista a suo favore la remissione o riduzione del canone per sterilità del fondo o perdita dei frutti (art. 1559).

Il codice era accompagnato dal R.D. 30 novembre 1865, n. 2606, contenente le disposizioni transitorie: qui gli artt. 29 e seguenti regolavano il regime di transizione verso la nuova disciplina. L'art. 29 affermava che le enfiteusi costituite « sotto le leggi anteriori » venivano ancora regolate da queste, naturalmente non al riguardo della ampia potestà di affrancazione concessa agli enfiteuti: il decreto tuttavia permetteva la sopravvivenza di alcuni elementi controversi del contratto, sui quali si era dibattuto a lungo, come ad esempio il laudemio, il che vanificò in parte la portata innovativa delle disposizioni codicistiche.

⁽⁴⁶⁾ F. DE FILIPPIS, voce *Enfiteusi*, in *Enciclopedia giuridica italiana*, V, p. II, Milano, Società editrice libraria, 1906, p. 160 e ss.

⁽⁴⁷⁾ Sulla codificazione unitaria cfr. C. GHISALBERTI, *La codificazione del diritto in Italia 1865/1942*, Bari, Laterza, 1985; G. CAZZETTA, *Codice civile e identità giuridica nazionale*, Torino, Giappichelli, 2012.

4. *L'enigma del dominio.*

I primi commentari al Codice civile del 1865, opera dei neo-esegeti ⁽⁴⁸⁾, come Borsari ⁽⁴⁹⁾, Pacifici-Mazzoni ⁽⁵⁰⁾, Cattaneo e Borda ⁽⁵¹⁾ dedicarono ampio spazio al contratto di enfiteusi; più tardi questo fu oggetto di attenzione anche per le voci delle enciclopedie giuridiche ⁽⁵²⁾ e per alcune monografie ⁽⁵³⁾.

Il dibattito scientifico sul tema si polarizzò ben presto sul tema della divisione del dominio, e, non potendo e non volendo ammettersi una sopravvivenza di tale configurazione, sulla individuazione del soggetto a cui attribuire l'effettiva proprietà: il concedente o l'enfiteuta? In effetti il legislatore aveva evitato « con cura in tutto il titolo dell'enfiteusi le espressioni *dominio diretto*, *dominio utile* » ⁽⁵⁴⁾, per scongiurare che si potesse ancora considerare esistente il dominio diviso; ma tale omissione aveva mantenuto un'ambiguità di fondo: quale era la sostanza effettiva dei diritti del concedente e dell'enfiteuta? Chi dei due doveva considerarsi il 'proprietario' vero e proprio, in ossequio al nuovo modello ottocentesco? Su questo versante si giocò, negli anni successivi alla promulgazione del codice civile, la partita del ruolo e della configurazione dell'enfiteusi. La sua peculiare natura fu, infatti, fonte di intermina-

⁽⁴⁸⁾ Su questa fase della cultura giuridica italiana CAZZETTA, *Codice civile e identità giuridica nazionale*, cit., p. 119 e ss., S. SOLIMANO, *Tendenze della civilistica postunitaria*, in *Il contributo italiano alla storia del pensiero. Diritto*, cit., p. 381 e ss.; ID., *Tra esegesi e sistema? Cultura giuridica e metodo scientifico di Francesco Saverio Bianchi (1827-1908)*, in « Ius », 1-2 (2010).

⁽⁴⁹⁾ L. BORSARI, *Commentario del Codice civile italiano*, vol. IV, parte I, Torino, UTET, 1878.

⁽⁵⁰⁾ E. PACIFICI-MAZZONI, *Codice civile italiano commentato con la legge romana, le sentenze dei dottori e la giurisprudenza*, *Trattato della vendita*, p. II, Firenze, Cammelli, 1878.

⁽⁵¹⁾ V. CATTANEO, C. BORDA, *Il codice civile italiano annotato*, Torino, Società dell'Unione Tipografico-Editrice, 1865.

⁽⁵²⁾ T. CARAFFA, voce *Enfiteusi*, in *Il Digesto italiano*, vol. X, Torino, 1895-1898; DE FILIPPIS, voce *Enfiteusi*, cit., p. 160.

⁽⁵³⁾ G. PICONE, *Su l'enfiteusi nel Codice italiano. Monografia*, Girgenti, Carini, 1894; D. GALDI, *Trattato del contratto di locazione e dell'enfiteusi. Legislazione - storia - dottrina e giurisprudenza*, Napoli, Jovene, 1894.

⁽⁵⁴⁾ L'osservazione è di CARAFFA, voce *Enfiteusi*, cit., p. 428.

bili dispute, incentrate proprio sulla categorizzazione dei rispettivi diritti delle due parti ⁽⁵⁵⁾. Secondo Vincenzo Simoncelli

I compilatori del codice italiano che la costruzione novella non creavano *ex nihilo*, ma che modellavano precipuamente sul tronco del doppio dominio, a calmare l'ira di coloro che dell'abolizione del doppio dominio facevano una condizione *sine qua non* per la conservazione dell'enfiteusi nel codice, si affrettarono a toglierle quanto più potevano dell'odiata sembianza. Tolsero accuratamente da tutto il codice le parole *dominio diretto* e *dominio utile*; negarono la prelazione al concedente, accordarono all'enfiteuta la facoltà dell'affrancazione ed a questa subordinarono perfino la devoluzione; tagli cotesti netti e recisi che del dominio diretto ben poco lasciarono sul vecchio tronco ⁽⁵⁶⁾.

Ma vennero comunque mantenute « evidenti vestigia » dello stesso dominio diretto: « l'immobilità del diritto, la capacità del diritto stesso ad esser base di ipoteca, e ad esser protetta dalle azioni possessorie, la partecipazione al danno del caso fortuito [...] la devoluzione » ⁽⁵⁷⁾.

Proprio questa intima contraddizione interna al dettato codicistico condizionò profondamente il dibattito scientifico. Lo stesso giurista di Sora ne indicava le principali direttrici ⁽⁵⁸⁾. La prima, definita 'purista', ricostruiva l'istituto come un diritto reale che limitava il dominio del proprietario concedente, ed era propugnata da Pacifici Mazzoni ⁽⁵⁹⁾, De Crescenzo ⁽⁶⁰⁾, Corsi ⁽⁶¹⁾, Gabba, che riteneva di configurare il dominio utile come *ius in re aliena* ⁽⁶²⁾, come anche De Pirro, che considerava « il diritto del concedente

⁽⁵⁵⁾ Sul dibattito cfr. l'ampia disamina di SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 405 e ss.; cfr. anche PACE GRAVINA, *Ascesa e caduta*, cit., p. 455, qui utilizzato.

⁽⁵⁶⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 425.

⁽⁵⁷⁾ *Ibidem*.

⁽⁵⁸⁾ Ivi, p. 405 e ss.

⁽⁵⁹⁾ PACIFICI MAZZONI, *Codice civile commentato*, cit., p. 457 e ss.

⁽⁶⁰⁾ N. DE CRESCENZO, *Della indivisibilità del canone enfiteutico secondo l'antico ed il moderno diritto*. Nota a sentenza della Corte di cassazione di Palermo del 4 gennaio 1876, nella causa tra Paternò principe di Manganelli c. B. Scalia e Gioacchino e altri Cernigliano, in « Foro Italiano », I (1876), Giurisprudenza civile e commerciale, p. 351 e ss.

⁽⁶¹⁾ A. CORSI, voce *Affrancazione*, in *Il Digesto italiano*, II.1, Torino, UTET, 1884, p. 390.

⁽⁶²⁾ C.F. GABBA, *Teoria della retroattività delle leggi*, III, Pisa, Nistri, 1871, p. 139 e ss.

vero e proprio diritto di proprietà, quello del concessionario un *ius in re aliena* » ⁽⁶³⁾. Mirabelli riteneva inammissibile l'uguaglianza dei diritti del dominio diretto e di quello utile, sottolineando « la prevalenza del diritto del concedente su quello dell'enfiteuta, per la ragione scientifica e giuridica che chi ha il potere sulla sostanza della cosa deve essere riguardato diversamente da chi ha il diritto sulla utilità che la cosa produce ». Affermava poi recisamente che « il diritto del concedente sulla sostanza è un diritto di proprietà, il primo dei diritti reali, quello del concessionario è un diritto sulla sostanza della cosa del concedente, il quale diritto consiste nel far propri i prodotti » ⁽⁶⁴⁾.

Altro modello, progressista, riteneva l'enfiteuta il vero proprietario mentre il concedente si configurava come titolare di un semplice diritto reale. Questa tesi era propugnata da Mancini ⁽⁶⁵⁾, Colamarino ⁽⁶⁶⁾, Pisani Ceraolo ⁽⁶⁷⁾, Fulci ⁽⁶⁸⁾, Gianturco, che sosteneva apertamente che « l'enfiteusi nel diritto italiano vigente attribuisce al concessionario la proprietà del fondo coll'obbligo di migliorarlo, salvo un diritto reale in favore del concedente, che ha diritto a un annuo canone in denaro o in derrate. Così non è stata ripristinata l'enfiteusi romana, né mantenuto l'ibridismo dei due domini » ⁽⁶⁹⁾. Filomusi Guelfi andava oltre, ritenendo l'enfiteuta titolare di « una proprietà risolubile per devoluzione », e il concedente solo di « un diritto di credito con garentia reale » ⁽⁷⁰⁾, versante

⁽⁶³⁾ V. DE PIRRO, *Della enfiteusi. Per l'avvocato Vito De Pirro, professore di Diritto civile nella Università di Camerino*, Lanciano, Rocco Carabba, 1893, p. 21.

⁽⁶⁴⁾ G. MIRABELLI, *Delle garanzie del dominio diretto secondo il Codice civile italiano*, in « Rivista italiana per le scienze giuridiche », V (1888), p. 339 e ss.; ID., *Del diritto dei terzi secondo il Codice civile italiano*, Torino, UTE, 1889, p. 510 e ss.

⁽⁶⁵⁾ P.S. MANCINI, *Della divisibilità del canone enfiteutico*, in « Il Filangieri », VI.1 (1881), p. 385.

⁽⁶⁶⁾ D. COLAMARINO, *Del contratto di enfiteusi*, Napoli, 1879, p. 62.

⁽⁶⁷⁾ P. PISANI CERAULO, *L'enfiteusi come fu, come è, come dovrebbe essere*, Messina, D'Amico, 1888, p. 114: « così credo che il codice civile italiano non solo eliminò la mostruosità dei due domini sulla cosa istessa, ma ha ben pure risolto che il solo domino del fondo enfiteutico sia l'enfiteuta, non rimanendo al concedente che un diritto reale immobiliare su cosa divenuta di altri ».

⁽⁶⁸⁾ FULCI, *Della enfiteusi*, cit., pp. 14-15.

⁽⁶⁹⁾ E. GIANTURCO, *Istituzioni di diritto civile*, Firenze, Barbera, 1887, p. 138.

⁽⁷⁰⁾ F. FILOMUSI GUELFI, *Enciclopedia giuridica*, Napoli, Jovene, 1904, p. 275.

su cui erano schierati Corleo ⁽⁷¹⁾, Tiepolo ⁽⁷²⁾, Rinaldi, critico sulla configurazione dell'enfiteusi nel codice, non ritenendo possibile la sopravvivenza del dominio diviso nel nuovo regime proprietario ⁽⁷³⁾.

Altri si attardavano invece proprio a considerare l'enfiteusi una sopravvivenza del dominio diviso, come Viti ⁽⁷⁴⁾, Paino ⁽⁷⁵⁾, De Rosa ⁽⁷⁶⁾, e Perna, che recisamente affermava: « il codice italiano, modificando tutto ciò che alla libertà di disporre si opponeva, la divisione dei domini lasciò intatta », criticando Fulci e Colamarino, che continuavano a confondere l'enfiteusi con un reliquato feudale. Perna, a sostegno della sua tesi, citava anche una sentenza della Cassazione di Torino ⁽⁷⁷⁾, di cui era stato estensore Luigi Borsari, secondo la quale « per la costituzione di enfiteusi la proprietà stabile si considera divisa in dominio diretto e dominio utile, per modo che ognuna di queste due forme costituisce una proprietà distinta ed un separato patrimonio che si possiede in nome e titolo proprio » ⁽⁷⁸⁾. Interpretazione comune ad una ulteriore sentenza della Cassazione di Palermo ⁽⁷⁹⁾ del 1876 che si era prodigata in analoghe affermazioni (pronuncia che aveva già ricevuto attenzione da Nicola De Crescenzo) ⁽⁸⁰⁾.

⁽⁷¹⁾ CORLEO, *Storia della enfiteusi*, cit., pp. 47, 55.

⁽⁷²⁾ G. SAREDO, S. GIANZANA, G.D. TIEPOLO, *Raccolta delle leggi speciali e convenzioni internazionali del Regno d'Italia*, Torino, 1881, p. 461.

⁽⁷³⁾ A. RINALDI, *Delle colonie perpetue nella storia del diritto italiano*, Napoli, Tip. de' classici italiani, 1878, p. 317 e ss.

⁽⁷⁴⁾ D. VITI, *Commento sistematico del codice di procedura civile del Regno d'Italia: coordinato colle teoriche delle azioni e delle giurisdizioni*, Napoli, Jovene, 1876, pp. 380-382.

⁽⁷⁵⁾ G. PAINO, *Il contratto d'enfiteusi*, Palermo, Giannitrapani, 1889, pp. 15-16.

⁽⁷⁶⁾ A. DE ROSA, *L'enfiteusi*, in « Il Filangieri », XXVI (1901), p. 14 e ss.

⁽⁷⁷⁾ Sulle Cassazioni 'regionali' cfr. M. MECCARELLI, *Le Corti di Cassazione nell'Italia unita. Profili sistematici e costituzionali della giurisdizione in una prospettiva comparata (1865-1923)*, Milano, Giuffrè, 2005.

⁽⁷⁸⁾ F. PERNA, *L'enfiteusi nel diritto antico e moderno*, Napoli, D'Auria, 1892, p. 226 e ss. (la citazione è a p. 249).

⁽⁷⁹⁾ Sulla Cassazione siciliana cfr. G. RAGUSA, *La Corte di Cassazione di Palermo (1865-1923)*, Tesi di Dottorato di ricerca, Università di Macerata, a.a. 2020-21.

⁽⁸⁰⁾ PERNA, *L'enfiteusi nel diritto antico e moderno*, cit., p. 299. La sentenza venne pubblicata ne « Il Foro Italiano », I (1876), col. 351 e ss. Cfr. *supra*, nota 60.

Specchio delle tendenze della civilistica su questa materia è un corso di Giacomo Venezian sulla *Legislazione rurale*, tenuto a Messina nel 1898-99, già evidenziato da Paolo Grossi ⁽⁸¹⁾.

Venezian inquadrava l'enfiteusi tra i contratti agrari, iniziando con la consueta affermazione che « tiene il mezzo tra la vendita e la locazione », non prendendo tuttavia posizione sulla *vexata quaestio* della titolarità del diritto di proprietà. Per il civilista il diritto dell'utilista all'affrancazione, introdotto dal codice civile del 1865, si rivelava opportuno per le cosiddette enfiteusi antiche, ma non per quelle di nuova costituzione, rappresentando un « grave ostacolo alla generalizzazione di questo contratto, pel quale avrebbe potuto utilmente realizzarsi la conciliazione fra gli interessi della proprietà fondiaria e quelli del capitale mobile richiamato coll'attrattiva dell'assicurazione del compenso » ⁽⁸²⁾.

L'attenzione del giurista verso la realtà ove insegnava lo spingeva a guardare anche alle enfiteusi costituite su edifici cittadini, diffusa in Sicilia e nel Meridione: pur condividendo i dubbi dottrinari sulla legittimità di tale fattispecie, porgeva particolare attenzione alle pronunzie delle Cassazioni di Palermo e Napoli relative proprio alle enfiteusi urbane ⁽⁸³⁾. In effetti anche questo aspetto era rilevante: Gaetano Paino escludeva invece tale possibilità nel regime del codice del 1865, disquisendo sui lavori preparatori che parlavano solo di favore per l'agricoltura ⁽⁸⁴⁾, ripercorrendo le posizioni di

⁽⁸¹⁾ G. VENEZIAN, *Lezioni di legislazione rurale dettate dal chiar.mo prof. G. Venezian nella R. Università di Messina, raccolte e poligrafate per cura di Giulio Basile*, 1898-99. Sul corso peloritano di Venezian, P. GROSSI, *Venezian Giacomo, in Nobiltà del diritto. Profili di giuristi*, Milano, Giuffrè, 2014, p. 306. Sul giurista, P. GROSSI, *Venezian, Giacomo, in Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 2029-2032; Id., *Il diritto civile in Italia fra moderno e posmoderno. Dal monismo legalistico al pluralismo giuridico*, Milano, Giuffrè, 2021.

⁽⁸²⁾ VENEZIAN, *Lezioni di legislazione rurale*, cit., p. 484.

⁽⁸³⁾ Ivi, pp. 496-497: « Questo contratto ha esclusivamente per oggetto dei fondi rustici. Secondo la pratica di alcune provincie, fra le quali quella di Messina, si ammette un'enfiteusi di fondi urbani, cioè la costituzione di diritti di godimento su case di città; ma è molto discutibile in dottrina se questo contratto possa produrre realmente gli effetti dell'enfiteusi: non mancano tuttavia delle sentenze della Cassazione di Palermo e di Napoli che lo riconoscono come vero contratto di enfiteusi ».

⁽⁸⁴⁾ PAINO, *Il contratto d'enfiteusi*, cit., p. 10.

Pacifici Mazzoni e Pisani; d'altro canto l'esistenza delle enfiteusi urbane veniva riconosciuta da Ricci e Fulci ⁽⁸⁵⁾.

Come è evidente la nuova normativa non aveva eliminato le difficoltà interpretative storicamente legate al contratto di enfiteusi. Fu così che numerosi casi vennero sottoposti alle corti, e la giurisprudenza si trovò ad affrontare questioni relative all'applicazione concreta della normativa codicistica. Un problema pressante era quello della sopravvivenza delle regole delle cosiddette enfiteusi antiche, sancita dal R.D. del 30 novembre 1865, contenente le disposizioni transitorie del codice; altre controversie si muovevano nel solco di quelle che avevano già avuto eco nelle corti preunitarie. La indivisibilità del canone tra gli enfiteuti, volta ad evitare che il direttario venisse costretto a rivolgersi a tutti gli aventi causa degli utilisti, venne più volte alla conoscenza della Corte di Cassazione. Avversata nel 1876 dalle Cassazioni di Firenze e di Palermo, la cui sentenza, già citata, provocò la nota di segno contrario di Nicola De Crescenzo (vedi *supra*), venne decisa favorevolmente al concedente dalla Cassazione di Roma nel 1878, da quella di Napoli nel 1886, e ancora riaffermata, nel 1916, con riferimento alle enfiteusi antiche ⁽⁸⁶⁾.

L'efficacia dei ruoli esecutivi, considerati « una specialità delle province meridionali », venne riconosciuta dalle Cassazioni di Napoli e di Palermo, giurisprudenza cui aderì anche la Cassazione romana: « adunque le nuove leggi, come nulla han dato, nulla han tolto ai ruoli esecutivi; essi continuano ad avere tutta l'efficacia loro trasfusa dalle antiche leggi, e costituiscono titolo esecutivo inattaccabile al pari del giudicato » ⁽⁸⁷⁾.

Altra tematica importante era la sopravvivenza del laudemio, che le Cassazioni di Torino nel 1878 e di Palermo nel 1889 ammisero, argomentando che in materia si doveva seguire l'assetto vigente al tempo della costituzione dell'enfiteusi. Nel 1916 si statuì ancora l'obbligo dell'acquirente del fondo enfiteutico a pagare al direttario il laudemio, ma « pel solo suo acquisto, non già per gli acquisti

⁽⁸⁵⁾ FULCI, *Della enfiteusi*, cit.

⁽⁸⁶⁾ Cass. Palermo, 29 luglio 1916, in « Il Foro italiano », Repertorio, XLI (1916), col. 418.

⁽⁸⁷⁾ In PERNA, *L'enfiteusi*, cit., p. 214.

antecedenti», ritenendolo una obbligazione personale e non reale ⁽⁸⁸⁾.

5. *L'Arcadia di Vincenzo Simoncelli.*

Lo studio certo più interessante, e che costruisce una vera e propria versione 'sistematica' dell'enfiteusi, si deve a Vincenzo Simoncelli. Paolo Grossi ricordava che nel 1888 il giurista « dedica insistentemente la propria attenzione a un istituto, l'enfiteusi, che, ignorato dal *Code civil*, riammesso dopo lunghe discussioni ed esitazioni nel Codice del 1865, era oggetto della più aperta diffidenza da parte della cultura giuridica ufficiale come schema tecnico tendente a incrinare la compatta unità della proprietà individuale », nell'intento di promuovere il ruolo del lavoratore della terra rispetto al proprietario ⁽⁸⁹⁾. Il giurista pubblicò alcuni saggi sull'istituto, e una fondamentale monografia ⁽⁹⁰⁾, rilevando come il legislatore avesse in effetti favorito l'enfiteuta e limitato i poteri del direttario, secondo la propria ricostruzione, profondamente storicistica, di lotta tra enfiteuta-lavoratore e proprietario ⁽⁹¹⁾.

Nella visione del giurista di Sora infatti andava privilegiato quel lavoro che riscattava terreni incolti e improduttivi rispetto alla mera titolarità del diritto: proprio l'opera di quei piccoli coltivatori della Valle del Liri che Simoncelli aveva conosciuto fin da ragazzo e che affascinavano i pittori del nord Europa per i loro visi segnati e i costumi

⁽⁸⁸⁾ Cass. Palermo, 13 gennaio 1916, in « Il Foro Italiano », XLI (1916), col. 302.

⁽⁸⁹⁾ P. GROSSI, *Scienza giuridica italiana. Un profilo storico 1860-1950*, Milano, Giuffrè, 2000, p. 27 e nt. 57. Un approfondimento sul giurista in Id., *Interpretazione ed esegesi*, cit.

⁽⁹⁰⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit. Sulla biografia di Simoncelli si rinvia a L. GULIA, *Vincenzo Simoncelli giurista e Sora*, in « Lazio ieri e oggi », XXXIV, 3 (1998), pp. 84-89; Id., *Il giurista Vincenzo Simoncelli e Sora. Un cittadino probo e la sua patria*, 150° anniversario della nascita, Sora, 22 luglio 1860-2010, Sora, Centro di studi sorani « Vincenzo Patriarca », 2010; Id., *Vincenzo Simoncelli: « quale il maestro tale l'uomo »*, in *Il sorano Vincenzo Simoncelli (1860-1917). Dottrina e pratica del diritto tra Ottocento e Novecento*, Sora, Associazione giuristi « Marco Tullio Cicerone », 2019, pp. 9-24; M. NARDOZZA, voce *Simoncelli, Vincenzo*, in *Dizionario biografico dei Giuristi italiani*, cit., II, pp. 1867-1869; Id., *Diritto privato e codificazione civile nell'Ottocento italiano: le Istituzioni di Vincenzo Simoncelli*, in *Il sorano Vincenzo Simoncelli (1860-1917)*, cit., pp. 25-45.

⁽⁹¹⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 427.

pittoreschi, e che ambivano ad acquisire la proprietà delle terre alla cui feracità da generazioni i loro antenati avevano contribuito con accorte e continue migliorie ⁽⁹²⁾. La monografia soprattutto riesce a offrire una visione ariosa e complessiva del ruolo dell'enfiteusi nella società agraria italiana, con una conoscenza poderosa delle diverse configurazioni assunte dal contratto nella Penisola. Il volume indica anche proposte concrete di riforma, cui il giurista contribuì nella sua veste di deputato: come egli stesso ebbe ad affermare,

dedicai la mia attività scientifica ai problemi giuridici relativi alla proprietà terriera, e caldeggiavi nei libri, nelle conferenze, nei gabinetti dei ministri, sostenni ed ottenni che diventassero leggi le conclusioni dei miei studi sulla formazione delle piccole proprietà coltivatrici, sulla riforma dell'Enfiteusi, sui contratti agrari in generale, coll'intento di assegnare al lavoro umano tutto il diritto che gli spetta sul prodotto della terra, coll'intento di spronare e incoraggiare i lavoratori all'acquisto della proprietà, fisso nell'idea che la terra starà tanto più sicura e feconda, quanto più si sentirà aperta e rimossa dal vomere dell'agricoltore proprietario ⁽⁹³⁾.

6. *Tempo di riforme.*

Proprio il pensiero di Simoncelli si rivela centrale in questo scorcio di fine Ottocento: l'impegno volto a valorizzare il ruolo dell'enfiteuta nel miglioramento del fondo, tanto da giungere fino alla individuazione della categoria di 'proprietà-lavoro', si dimostrò fondamentale per i successivi sviluppi. Nei fatti, secondo Paolo Grossi, « vita lunga avrà per tutto l'Ottocento, in mezzo a molti dissensi, tra lo scherno e la sufficienza dei neoterici, lo schema del dominio diviso, soprattutto nella consueta applicazione dell'enfiteusi » ⁽⁹⁴⁾. Lo spiraglio aperto dalla determinazione di Simone Corleo aveva sancito la sopravvivenza in forme nuove di un contratto antico e dalla storia complessa.

⁽⁹²⁾ Sui legami di Simoncelli con il pittore norvegese Christian Meyer Ross rinvio a G. PACE GRAVINA, *L'Arcadia di Vincenzo Simoncelli. La Madonna con il Bambino tra i Santi Francesco e Rocco di Christian Meyer Ross (1898) - The Arcadia of Vincenzo Simoncelli. The Madonna and Child with Saints Francis and Roch by Christian Meyer Ross (1898)*, in « LawArt. Rivista di Diritto, Arte, Storia - Journal of Law, Art and History », 1 (2020), pp. 179-205, doi: 10.17473/LawArt-2020-1-7.

⁽⁹³⁾ GULIA, *Vincenzo Simoncelli: « quale il maestro tale l'uomo »*, cit., p. 16.

⁽⁹⁴⁾ GROSSI, *Tradizioni e modelli*, cit., p. 305.

Proprio in questa nuova fase si può identificare un punto di svolta riguardo agli interessi incentrati sul contratto: la conversione degli enfiteuti in proprietari. In effetti i 'galantuomini' che avevano goduto di ampie concessioni enfiteutiche di territori demaniali, ex feudali, ecclesiastici, trovarono più conveniente affrancare i canoni grazie alla disciplina disegnata dal codice del 1865, consolidando così dominio utile e diretto, e divenendo a tutti gli effetti proprietari. Costoro non avevano certamente più convenienza a stipulare ulteriori nuove enfiteusi, per timore dell'ampia possibilità di affrancazione riservata agli utilisti: da questo momento la nuova borghesia agraria non riconobbe più tale contratto come funzionale ai propri interessi. Non a caso più tardi lo stesso Vincenzo Simoncelli ebbe ad affermare: « il Codice civile non ha riformato e ammodernato l'enfiteusi, ma l'ha distrutta » ⁽⁹⁵⁾.

In effetti ciò rappresentò una cesura: l'enfiteusi del codice non servì più a signori benestanti per aggiudicarsi estese tenute per un tenue canone; ma iniziò a rappresentare la possibilità concreta per i contadini di raggiungere il traguardo di divenire proprietari di fondi trasformati con il proprio duro lavoro, grazie al meccanismo dell'affrancazione. È comprensibile quindi che il nuovo ceto di proprietari non fosse più interessato nei confronti di questi pericolosi sviluppi. Nei fatti la stipula di nuovi contratti divenne estremamente rara, come ebbe ad affermare lucidamente Rinaldi: « niuno più vuol dare le sue terre in enfiteusi, di modo che, tranne qualche censuazione fatta dal governo, può dirsi divenuto questo contratto lettera morta, o meglio colla tecnologia romana *fabula antiqui iuris*: ciò che io prevedea nella tornata della commissione sul nuovo codice civile » ⁽⁹⁶⁾.

Il corifeo delle speranze dei coltivatori che si affacciavano finalmente sulla scena fu il già citato Simoncelli. Nella sua visione

⁽⁹⁵⁾ Il passo di Simoncelli viene ricordato dal figlio Domenico nel suo commentario al titolo IV del Codice: cfr. *Codice civile. Libro della proprietà. Commentario*, a cura di A. Azara, D. Barbero, L. Cariota-Ferrara, M. D'Amelio, R. Nicolò, C. Petrocchi, S. Pugliatti, G. Pulvirenti, G. Russo, G. Scaduto, D. Simoncelli, G. Zanobini, dir. M. D'Amelio, Firenze, Barbera, 1942, p. 512.

⁽⁹⁶⁾ RINALDI, *Delle colonie perpetue*, cit., pp. 317-318. Cfr. anche le considerazioni di F.P. ORESTANO, *L'enfiteusi nei rapporti dei proletari di campagna*, sec. ed., in « Il Circolo giuridico », p. I, XXV (1894): ho consultato l'estratto, Napoli, 1908.

infatti il contratto venne finalmente declinato a favore dei contadini: « dare al lavoro la sua giusta partecipazione alla conquista della proprietà ». Il giurista di Sora si spinse oltre, affermando che, riguardo ai latifondi privati, si profilavano « sull'orizzonte due tentativi: l'espropriazione da parte dello Stato e l'allivellazione coatta nel caso che i latifondisti non vogliano coltivare i fondi in modo più rispondente alle esigenze sociali ». Il pericolo per i grandi proprietari — nelle cui fila si contavano adesso numerosi coloro che avevano affrancato i canoni, consolidando nelle proprie mani il dominio di tenute estesissime — diveniva reale.

Si giunse ai lavori della Commissione di riforma dei contratti agrari del 1894, ove si levarono voci discordanti: mentre il costituzionalista Angelo Majorana propugnava l'uso dell'enfiteusi per suddividere i latifondi a favore dei coltivatori, altri si attardavano in difesa del dominio diretto, come lo storico del diritto Francesco Schupfer, che, per rilanciare il contratto, propose di riesumere l'art. 1701 delle *Leggi civili* delle Due Sicilie, che vietava l'affrancazione in mancanza di una convenzione espressa, proposta che venne naturalmente avversata dalla commissione ⁽⁹⁷⁾.

L'attacco ai grandi possidenti venne sferrato nel contesto rovente dei Fasci siciliani: nello stesso anno 1894 Napoleone Colajanni propose, durante la seduta di una commissione di deputati isolani, la censuazione dei latifondi privati, ma venne avversato dai colleghi, pronti a difendere gli interessi consolidati in Sicilia: di Rudini, di Sangiuliano, Filì Astolfone, Sciacca della Scala, che sventarono la

⁽⁹⁷⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 502; G. PACE GRAVINA, *Angelo Majorana: per una fisiologia del Diritto pubblico*, in *Il "giureconsulto della politica". Angelo Majorana e l'indirizzo sociologico del Diritto pubblico*, a cura di G. Pace Gravina, Biblioteca Giornale di Storia costituzionale, 6, Macerata, EUM, 2011. Documenti su questa fase dell'attività del giurista in Archivio Majorana, Ragusa. Majorana aveva già espresso pochi anni prima il proprio favore nei confronti della censuazione dei latifondi, a proposito del munifico lascito del principe Francesco Paolo Gravina di Palagonia (sul quale cfr. *supra*, Capitolo II): *Pro Palagonia. Necessità giuridica, economica, morale, politica di ordinare la censuazione o la vendita delle terre dell'ex stato di Palagonia*, Catania, Galati, 1888. Su Francesco Schupfer E. CONTE, *Schupfer, Francesco*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1829-1831; G. PACE GRAVINA, « Una cattedra nuova di materia nuova »: *storici del diritto in Italia dall'Unità alla Grande guerra*, in *Storia del diritto e identità disciplinari: tradizioni e prospettive*, a cura di I. Birocchi, M. Brutti, Torino, Giappichelli, 2016, pp. 44-62.

manovra del deputato di Castrogiovanni ⁽⁹⁸⁾. Non a caso tra i nomi citati sono compresi quelli di uomini politici di rango, al contempo esponenti di importanti casate della Sicilia dell'Ottocento: i cui membri non potevano certo accettare che le sterminate aziende agricole dell'aristocrazia venissero frammentate con la nuova versione dell'enfiteusi che si voleva affermare. Nel luglio 1894 fu il presidente del consiglio Crispi a proporre un disegno di legge *Sull'enfiteusi degli enti morali e sui miglioramenti dei latifondi dei privati nelle provincie siciliane* ⁽⁹⁹⁾: ma anche questa prospettiva venne avversata da quasi tutti i deputati isolani, « gli stessi socialisti [...] — e in nome loro autorevolmente ha scritto il professore Salvioli nella *Riforma Sociale* (n. del 10 agosto 1884) — non lo trovarono di loro gradimento, 'perché in sostanza è conservatore, tendendo a diffondere quella proprietà fondiaria coltivatrice, pegli stessi lavoratori del suolo' » ⁽¹⁰⁰⁾.

Si dovette attendere il tornante temporale del nuovo secolo per l'effettivo avvio di una legislazione agraria volta a permettere l'accesso alla proprietà fondiaria a contadini e braccianti, grazie ad una serie di leggi rivolte a zone considerate depresse e scarsamente produttive: Sicilia, Sardegna, Basilicata, Lazio ⁽¹⁰¹⁾, ove l'istituto venne ritenuto capace di svolgere la funzione di porta di accesso alla proprietà terriera per i coltivatori. Così la l. 2 luglio 1896 n. 268 tornò ad occuparsi delle enfiteusi siciliane relative a fondi ecclesiastici, la l. 2 agosto 1896 n. 382, la l. 28 luglio 1902 n. 342, la l. 14 luglio 1907 n. 562 si volsero alla cessione in enfiteusi di residui usi civici e beni collettivi sardi; la l. 31 marzo 1904 n. 140 per la Basilicata utilizzò ampiamente l'enfiteusi. La l. 15 luglio 1906 n. 383

⁽⁹⁸⁾ N. COLAJANNI, *Gli avvenimenti di Sicilia e le loro cause*, Palermo, Sandron, 1894.

⁽⁹⁹⁾ Sull'iniziativa di Crispi cfr. S. MURA, *Parlamento, questione fondiaria e legislazione mancata* (1894), in « Studi storici », 55 (2014), pp. 1013-1040.

⁽¹⁰⁰⁾ « Negli uffici il disegno di legge agraria [...] venne combattuto perché ritenuto violento e rivoluzionario » (COLAJANNI, *Gli avvenimenti di Sicilia*, cit.).

⁽¹⁰¹⁾ Si tratta delle leggi 2 luglio 1896 n. 268, 2 agosto 1896 n. 382, 28 luglio 1902 n. 342, 14 luglio 1907 n. 562, 31 marzo 1904 n. 140: SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 793 e ss., 811 e ss.; cfr. GROSSI, *Interpretazione ed esegesi*, cit. Cfr. anche R. COGNETTI DE MARTIIS, *Il contratto d'enfiteusi e la riforma del Codice civile*, in « Rivista di Diritto agrario », III (1924), p. 32. Critico sulla l. 1906 F. LUZZATTO, *La rinascita e la riforma della enfiteusi*, in « Rivista di Diritto agrario », I (1922), p. 9 e ss.

per Sicilia e Sardegna si rivela particolarmente interessante perché inizia a delineare un sistema popolato da società anonime munite di autorizzazione governativa, che potevano acquistare fondi rustici per coltivarli o cederli in affitto o enfiteusi, o rivenderli dopo averli migliorati, allo scopo dichiarato di « spezzare i latifondi ». Le terre dovevano essere concesse a coltivatori diretti, il canone era indivisibile, era vietata l'affrancazione prima che fossero trascorsi 60 anni dalla concessione (sul modello della legge per la Basilicata), al fine di non distogliere risorse economiche dai miglioramenti per riversarle sul capitale di affrancazione; non si potevano dividere i fondi senza il consenso della società; i lotti dovevano essere estesi da 1 a 3 ettari, comunque non più di 15, ed erano vietate più concessioni allo stesso soggetto ⁽¹⁰²⁾.

La battaglia per un utilizzo 'nuovo' dell'enfiteusi sembrava ormai vinta: il rilancio del contratto mediante una effettiva declinazione a favore dei lavoratori è evidente nella sua inclusione, insieme al contratto di piantagione, nel progetto di codice per la colonia eritrea, del 1909, la cui commissione di revisione accolse alcune posizioni del Simoncelli in tema di enfiteusi ⁽¹⁰³⁾, ed è testimoniato dalla prospettiva scientifica del noto economista Ghino Valenti ⁽¹⁰⁴⁾. Questi, pur traendo spunto dagli scritti di Simoncelli, aveva una posizione che differiva da quella del giurista: « noi al contrario consideriamo l'enfiteusi come fine, non come mezzo. Noi la riteniamo quale un rapporto buono in sé e che, senza averne gli inconvenienti, può farci raggiungere lo scopo identico della proprietà coltivatrice ». L'economista marchigiano propose il rilancio dell'enfiteusi anche grazie alla comparazione: « in Tunisia i nostri

⁽¹⁰²⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., pp. 793 e ss.; 811 e ss.; GROSSI, *Interpretazione ed esegesi*, cit. Il disegno di legge n. 358 venne presentato da Sidney Sonnino nella legisl. XXII: cfr. *Atti Parlamentari, Camera dei Deputati*, 1909.

⁽¹⁰³⁾ SIMONCELLI, *Della Enfiteusi*, cit., p. 544.

⁽¹⁰⁴⁾ Su Valenti P. GROSSI, « *Un altro modo di possedere* ». *L'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica postunitaria*, Milano, Giuffrè, 2017 (rist. anastatica con integr.), p. 278 e ss.; Id., *Il mondo delle terre collettive. Itinerari giuridici tra ieri e domani*, Macerata, Quodlibet, 2019, pp. 15-16 nota 4.

coloni siciliani, che compiono opera altrettanto coraggiosa quanto efficace di bonificazione agraria, sono enfiteuti » ⁽¹⁰⁵⁾.

Un ulteriore importante elemento della politica volta a favorire il coltivatore/enfiteuta fu rappresentato da un regio decreto del 1923, convertito in legge nel 1925, che permise l'affrancazione di censi, enfiteusi, canoni diversi, anche in presenza di normative e pattuizioni contrarie: da considerare anche che nel frattempo i canoni avevano subito una forte svalutazione dovuta alla crisi economica del primo dopoguerra ⁽¹⁰⁶⁾.

Sembrava a tutti ormai pacifico che questa nuova visione dell'enfiteusi, come mezzo per il coltivatore di acquisire la proprietà della terra, dovesse definitivamente prevalere, senza più incontrare ostacoli.

⁽¹⁰⁵⁾ G. VALENTI, *L'enfiteusi e la politica agraria* (1889), in ID., *Studi di politica agraria*, Roma, Athenaeum, 1914. Sull'economista cfr. D. GIACONI, *Dall'inchiesta agraria agli studi sulla proprietà. Le radici del pensiero di Ghino Valenti e l'affermazione di un metodo d'indagine*, in « Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno », XXXII (2003), p. 393 e ss.

⁽¹⁰⁶⁾ R.D. 15 luglio 1923 n. 1717, convertito con modificazioni nella l. 998, 11 giugno 1925; R.D. 7 febbraio 1926 n. 426. Sul decreto del 1923 e sulla l. 1925 cfr. D. SINISCALCHI, *Affrancazione di canoni, censi ed altre prestazioni perpetue*, in « Rivista di Diritto agrario », II (1923), p. 436 e ss.; M. CORVAJA, *La conversione in legge del decreto sull'affrancazione dei canoni enfiteutici*, in « Rivista di Diritto agrario », IV (1925), p. 140 e ss.; *Ancora della conversione in legge del R.D. 15 luglio 1923 sull'affrancazione dei canoni enfiteutici*, in « Rivista di Diritto agrario », IV (1925), p. 497 e ss.; A. FONTANA, *Affrancazione dei canoni, censi ed altre prestazioni perpetue*, in « Rivista di Diritto agrario », V (1926), p. 16 e ss.; P. BUCCI, *L'affrancazione delle enfiteusi secondo le recenti disposizioni di legge*, in « Rivista di Diritto agrario », X (1931), p. 257 e ss. Critico nei confronti della riforma fu B. BRUGI, *Per il diritto di enfiteusi*, in « Rivista di Diritto agrario », VI (1927), p. 309 e ss. La « Rivista di Diritto agrario » ospitava in quegli anni anche altri saggi sull'enfiteusi, come quelli di AMSICORA CHERCHI, *La natura del diritto enfiteutico*, in « Rivista di Diritto agrario », III (1924), p. 361 e ss.; ID., *La devoluzione nel contratto d'enfiteusi*, in « Rivista di Diritto agrario », III (1924), p. 182 e ss. Il primo venne poi ampliato e ripubblicato con il titolo *La natura giuridica dell'enfiteusi* nella « Rivista di Diritto civile », XXV (1933), pp. 23-52.

CAPITOLO IV

L'ASCESA DEL DOMINIO DIRETTO: L'ENFITEUSI COME DIRITTO REALE

1. Una nuova vita. — 2. Nel labirinto della codificazione. — 3. Il comitato Vassalli. — 4. La Commissione delle Assemblee legislative. — 5. Verso il traguardo. — 6. Propaganda fascista e miraggi coloniali.

1. *Una nuova vita.*

Mentre nel panorama italiano sembrava essersi consolidata una configurazione dell'enfiteusi in armonia con la visione arcadica di Vincenzo Simoncelli, fosche nubi si addensavano sull'orizzonte. Dalle lontane terre del Nord si allungava l'ombra della pandettistica: il modello proprietario dei seguaci di Savigny, ispirato all'assetto romanistico, ma in realtà pienamente funzionale agli interessi borghesi, differiva profondamente da quello che si era venuto affermando in Italia con le ultime riforme. Nel sistema dogmatico si rifiutava categoricamente la divisione del dominio, e l'enfiteusi veniva configurata come un diritto reale su un bene altrui: per citare solo uno dei massimi campioni della scuola tedesca, Bernard Windscheid, «la classificazione principale dei diritti sulle cose o reali [...] è la divisione in diritti di proprietà e diritti su cosa altrui. I diritti su cosa altrui, formati nel diritto romano, sono in ispecie: le servitù, l'enfiteusi e la superficie, il diritto di pegno » ⁽¹⁾.

Tra i tanti giuristi italiani che furono ammalati dal canto delle sirene dei maestri germanici un ruolo fondamentale in questa vi-

⁽¹⁾ B. WINDSCHEID, *Diritto delle Pandette*, trad. C. Fadda, P.E. Bensa, vol. I, Torino, UTET, 1930, p. 585.

cenda si deve riconoscere a Gino Segrè ⁽²⁾. Già nelle dense note apposte alla traduzione della parte relativa all'*ager vectigalis* delle *Pandekten* di Glück ⁽³⁾ il professore torinese, dopo aver chiarito che secondo Windscheid e Arndts « il diritto enfiteutico per la possibile intensità del suo contenuto prende posto nel sistema tra la proprietà e l'usufrutto » ⁽⁴⁾, si cimentava in una definizione dell'istituto gravida di intenti: « L'enfiteusi si può definire un diritto reale su cose immobili, derivato dalla locazione-conduzione, importante diritti ed obblighi al titolare di esso, e per la sua possibile intensità ed estensione avente posto nel sistema tra la proprietà e le servitù » ⁽⁵⁾. Decisamente favorevole al diritto del concedente e contrario al favore legislativo verso l'affrancazione, avversava la posizione di Simoncelli e i recenti sviluppi che stavano decisamente svuotando la sostanza del dominio diretto ⁽⁶⁾. Citando Ghino Valenti e l'agrarista tedesco Theodor von der Goltz (ampiamente conosciuto anche in Italia per la traduzione del suo volume sull'agricoltura pubblicato nella nota collana *Biblioteca dell'economista* ⁽⁷⁾) sosteneva che « una legge relativa all'enfiteusi deve considerarla come istituto, cioè dar le norme di un contratto tipico modello, che sia adattabile per la sua latitudine e pieghevolezza al maggior numero dei casi e alle più varie condizioni locali », contemplando l'obbligo dei miglioramenti, il divieto della subenfiteusi, della divisione del fondo da parte dell'enfiteuta senza il consenso del concedente, ponendo limiti al diritto di affrancazione e ammettendo la variabilità del canone ⁽⁸⁾. Segrè

(2) Sul giurista cfr. G. GROSSO, voce *Segrè, Gino*, in *Novissimo Digesto italiano*, vol. XVI, 1961, pp. 931-932; G. NICOSIA, *Segrè, Gino*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1846-1848.

(3) F. GLÜCK, *Commentario alle Pandette*, dirr. F. Serafini, P. Cogliolo, Libro VI, Milano, Vallardi, 1888, p. 402 e ss.

(4) Ivi, p. 517, nt. g.

(5) Ivi, p. 437, nt. e.

(6) Ivi, p. 630.

(7) T. GOLTZ, *Agricoltura*, parte I, Biblioteca dell'economista, serie III, t. XII, Torino, UTE, 1887: in effetti Goltz aveva lo sguardo rivolto alla locazione ereditaria. La medesima collana editoriale aveva accolto anche *La Scienza delle finanze* di ADOLF WAGNER (Torino, UTE, 1891), ove si affermava che « l'enfiteusi tiene il mezzo tra l'affitto temporaneo e la vendita », e che « può essere considerata come una importante misura di sana politica sociale » (pp. 372-373).

(8) GLÜCK, *Commentario alle Pandette*, cit., p. 633 ss.

affrontò ancora il ruolo dell'enfiteusi in un saggio pubblicato nel 1908 ⁽⁹⁾. L'impostazione del professore torinese fece breccia nelle difese del dominio utile, aprendo la via alla riconsiderazione del ruolo del dominio diretto, e della necessità di rafforzarlo per rinviare una enfiteusi ormai non più considerata consona agli interessi dei proprietari. Significativa di questo nuovo atteggiamento della dottrina è una voce enciclopedica di Francesco Ercole, in cui lo storico del diritto guardava criticamente all'assetto contrattuale secondo la disciplina del codice del 1865, citando più volte proprio Segrè. Ercole condivideva la necessità di ritornare alla sistematica romanistica, mantenendo il ruolo di proprietario al concedente, e riconoscendo all'enfiteuta solo uno *ius in re aliena* sul fondo:

Onde pare che s'imponga una generale revisione dell'enfiteusi. Ad offuscare la giusta visione della vera finalità economica dell'istituto enfiteutico concorse un pregiudizio, comune a molti, tra cui il Simoncelli, che pure hanno in più modi propugnato la riforma dell'enfiteusi. Il pregiudizio che l'enfiteusi debba condurre alla conquista della proprietà da parte del lavoratore del fondo [...]. Questa non è mai stata, storicamente, la funzione sociale ed economica dell'istituto; ed il volere oggi introdurre nel concetto dell'enfiteusi questo elemento estraneo conduce fatalmente a farle perdere ogni pratica efficacia [...]. Per queste ragioni crediamo col Segrè che la futura riforma dell'enfiteusi dovrà essere rivolta a ricercare le norme più adatte per ottenere la diffusione dell'istituto, ma non imporre la perdita del proprio diritto né all'enfiteuta, né al cedente ⁽¹⁰⁾.

Torniamo a Segrè: il suo destino si incrociò con l'avvio del processo volto alla creazione di una nuova codificazione civilistica. Il giurista venne infatti chiamato a far parte della Commissione reale che approntò il *Progetto* del 1924; curando la parte relativa al possesso, del 1931 ⁽¹¹⁾. In ossequio alla collocazione pandettistica e alle proprie convinzioni scientifiche, comprese l'enfiteusi tra i diritti reali su cosa altrui, come, appunto, l'usufrutto. Era l'inizio di un processo che in breve tempo avrebbe stravolto la configurazione

⁽⁹⁾ G. SEGRÈ, *Dell'enfiteusi secondo il diritto civile e le leggi speciali*, in « Rivista Italiana per le Scienze Giuridiche », XLV (1908), p. 326 e ss.

⁽¹⁰⁾ F. ERCOLE, voce *Enfiteusi*, in *Dizionario pratico del Diritto privato*, diretto da V. Scialoja, P. Bonfante, vol. II, Milano, Vallardi, 1920, p. 816 e ss.

⁽¹¹⁾ N. RONDINONE, *Storia inedita della codificazione civile*, Milano, Giuffrè, 2003, pp. 66-67.

faticosamente acquisita nel corso dei secoli dal nostro contratto: il feticcio del sistema pretendeva che questo abbandonasse la flessibile identità contrattuale per assurgere all'empireo dei diritti reali, con ben altra considerazione teorica.

L'impostazione di Segrè emerse chiaramente durante il primo Congresso di Diritto Agrario, nel 1935. Riferendosi nuovamente a Valenti e Goltz, e citando Simoncelli, de Pirro, Brugi, Bassanelli, il romanista affermava che « nello schema di un progetto sull'enfiteusi per il futuro Codice civile, che già fu sottoposto alla Commissione reale per la riforma dei codici, venne tenuto largo conto [...] dei precedenti legislativi e dei risultati che si ebbero dalla loro applicazione, nonché delle osservazioni e delle proposte degli studiosi della materia » (12). Dopo aver rammentato le proprie note a Glück, espose « brevemente le linee fondamentali » della disciplina proposta, a partire dalla scelta della *sedes* e della definizione dell'istituto: « la sede attuale della disciplina dell'enfiteusi nel codice non è appropriata, sia perché essa può essere costituita altrimenti che per contratto, sia perché non ne emerge la natura reale del diritto costituito; perciò tale disciplina dovrà nel nuovo codice trovare la sua sede nei *diritti reali*, accanto all'usufrutto. Ma nel definire questo diritto [...] non si prende partito, poiché questo non è compito di legislatore, ma di interprete, per l'una o per l'altra delle costruzioni teoriche che si disputano il campo » (13); specificando che nella redazione definitiva si sarebbe operata la scelta sulle norme da includere nel codice civile o in « altro codice », e quali nel « regolamento per l'attuazione della legge stessa » (14). Il guardasigilli Solmi, nell'esprimere gratitudine a Segrè per il suo impegno, affermò che « ormai la materia è veramente matura » (15): la codificazione era alle porte.

(12) G. SEGRÈ, *Sui principii direttivi della legislazione più recente in materia di enfiteusi e del progetto in corso di studio circa la disciplina dell'enfiteusi nel futuro codice civile*, in *Atti del primo Congresso nazionale di Diritto agrario* tenuto in Firenze nei giorni 21, 22 e 23 ottobre 1935, Firenze, Ricci, 1935, p. 550 e ss., *Atti* che non a caso, come ha rilevato Paolo Grossi, costituiscono un 'momento di spicco' « per la teorizzazione sulla proprietà » (GROSSI, *Scienza giuridica italiana*, cit., p. 231).

(13) SEGRÈ, *Sui principii direttivi della legislazione*, cit., p. 564.

(14) Ivi, p. 574.

(15) Ivi, pp. 577-578.

2. *Nel labirinto della codificazione.*

Alfine fu pronto il *Progetto preliminare su cose e diritti reali*, esitato nel 1937: il relatore Segrè in effetti ripropose quanto già esplicitato al congresso del 1935. Il professore, dopo aver affermato l'importanza dell'istituto anche al riguardo di fondi urbani e non solo rustici, ne ripercorse la storia, asserendo nuovamente che si rivelava utile con particolare riguardo ai « fondi incolti o negletti o appartenenti ad istituti civili od ecclesiastici, meno adatti ad assumere le gravi cure della gestione agricola e, spesso, anche a sorvegliare efficacemente la gestione altrui » ⁽¹⁶⁾, e che era compatibile « con le nuove leggi sulle bonifiche, particolarmente in ordine ai miglioramenti [...] anche gli enfiteuti è bene che possano usufruire dei benefici derivanti dai provvedimenti del Governo Nazionale a favore dell'agricoltura e degli agricoltori, quali il credito agrario, la bonifica integrale, il consolidamento dei debiti fatti per miglorie » ⁽¹⁷⁾. Segrè poneva inoltre in evidenza come « soprattutto la funzione sociale della redenzione delle terre neglette o incolte o di scarso reddito può essere in certa parte affidata ad enfiteuti quando lo siano non speculatori, ma agricoltori veri e propri », per scongiurare per l'avvenire quanto era accaduto alla fine dell'Ottocento e far nascere una « classe di quasi proprietari » ⁽¹⁸⁾. Il relatore auspicava perfino la diffusione dell'enfiteusi « nelle nostre colonie e nei territori del nostro vasto Impero » ⁽¹⁹⁾, sull'onda del successo della campagna d'Etiopia del 1936.

Il 14 agosto 1937 Mariano D'Amelio presentò al guardasigilli Solmi il progetto ultimato dalla Commissione reale: « questo vecchio istituto è stato vivificato dallo spirito dei tempi nuovi con la tutela della pubblica economia e dei diritti del lavoro » ⁽²⁰⁾.

⁽¹⁶⁾ G. PANDOLFELLI, G. SCARPELLO, M. STELLA RICHTER, G. DALLARI, *Codice civile. Libro della proprietà illustrato con i lavori preparatori e con note di commento*, Milano, Giuffrè, 1941, p. 157.

⁽¹⁷⁾ *Ibidem*.

⁽¹⁸⁾ *Ibidem*.

⁽¹⁹⁾ *Ibidem*.

⁽²⁰⁾ Commissione reale per la riforma dei codici. Sottocommissione del Codice civile. *Codice civile, secondo libro. Cose e diritti reali. Progetto e relazione*, Roma, Ist. Poligrafico dello Stato, 1937, pp. V-VI; cfr. anche RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 144 e ss.

L'anno successivo il progetto venne sottoposto per un parere alla Corte di Cassazione, al Consiglio di Stato, all'Avvocatura dello Stato, alle Corti d'Appello, alle Università, ai Sindacati fascisti degli avvocati e procuratori, alle Confederazioni ⁽²¹⁾.

La magistratura, riconoscendo la matrice 'dottrinale' della disciplina proposta — ben evidente nel parere della Corte d'appello di Roma, che vedeva nell'enfiteusi-diritto reale la definitiva scomparsa della « teoria germanica dei due domini divisi » ⁽²²⁾ —, plaudi generalmente al nuovo modello: secondo la Cassazione « l'istituto, quale si trova costituito nel progetto, si presenta informato, nelle sue linee essenziali, alle direttive impresse dal Fascismo alla politica di sommo potenziamento delle energie applicate al patrimonio terriero della Nazione, per migliorarlo ed aumentarne il rendimento » ⁽²³⁾, pur consigliando di ridurre le sezioni del titolo da quattro a tre: disposizioni generali, poteri dell'enfiteuta sul fondo, affrancazione e devoluzione ⁽²⁴⁾. La Corte d'Appello di Milano si spingeva ad affermare che « fra le più notevoli riforme del progetto è la disciplina dell'istituto dell'enfiteusi, ammodernato con profonde innovazioni che lo rendono conforme alle nuove esigenze economiche » ⁽²⁵⁾. Per quella di Roma, costituendo l'enfiteusi un « rapporto d'ordine secondario » rispetto alle tendenze giuridiche in materia agraria, doveva essere regolata « con criteri di maggiore sobrietà » ⁽²⁶⁾; inoltre il progetto non chiariva (come sappiamo, volutamente), se il proprietario era da ravvisarsi nel concedente o nell'enfiteuta ⁽²⁷⁾; anche se nell'art. 268 traspariva l'identificazione del proprietario con il concedente e quella dell'enfiteuta con il titolare di *ius in re aliena* ⁽²⁸⁾.

⁽²¹⁾ Ministero di Grazia e Giustizia, *Lavori preparatori per la riforma del Codice civile, Osservazioni e proposte sul progetto del libro secondo — Cose e diritti reali*, vol. II, Roma, Istituto tipografico dello Stato, 1938. Sull'enfiteusi specifiche le pp. 583 e ss.

⁽²²⁾ *Osservazioni e proposte sul progetto del libro secondo — Cose e diritti reali*, cit., vol. II, p. 589.

⁽²³⁾ Ivi, p. 583.

⁽²⁴⁾ Ivi, p. 584.

⁽²⁵⁾ Ivi, p. 586.

⁽²⁶⁾ Ivi, p. 589.

⁽²⁷⁾ Ivi, p. 590.

⁽²⁸⁾ Ivi, Corte d'Appello di Roma, cons. Ferranti, p. 614.

Il Consiglio di Stato si rivelò critico: sia per ragioni economiche, paventando una « polverizzazione della proprietà delle terre »; che per ragioni 'politiche', consistenti nella scarsa incidenza del modello corporativo sugli interessi dei direttari, sostanzialmente disinteressati alla concreta conduzione del fondo. I motivi erano soprattutto di ordine tecnico-giuridico: l'enfiteusi come istituto privatistico doveva considerarsi ormai obsoleta; le ragioni esposte dal relatore del progetto, del ruolo dell'istituto per la coltura di terre incolte e la auspicata diffusione coloniale, ne ponevano in rilevanza l'interesse pubblico, quindi la regolamentazione doveva favorire il processo di affrancazione e consolidamento della proprietà. Anche il Consiglio di Stato chiese la riduzione delle sezioni da quattro a tre, con lo stesso schema proposto dalla Cassazione ⁽²⁹⁾.

L'avvocatura generalmente esaltò l'accortezza del legislatore: il Sindacato nazionale fascista avvocati e procuratori propose di mantenere la regola del *favor* verso l'affrancazione con riguardo alle enfiteusi nate anteriormente al nuovo codice, le cui norme dovevano essere applicate solo alle enfiteusi costituite successivamente ⁽³⁰⁾.

Le università esaminarono la nuova sistematica e generalmente la condivisero, come ad esempio fece per l'ateneo barese Luigi Cariota-Ferrara ⁽³¹⁾, che pur si stupiva per la mancata individuazione espressa del proprietario nel concedente ⁽³²⁾. Il romanista Gaetano Scherillo per Genova affermò compiaciuto che la disciplina ricalcava quella tradizionale « nelle sue grandi linee fissate già da Zenone e Giustiniano » ⁽³³⁾. Ma numerosi pareri evidenziarono la permanenza dell'equivoco sulla titolarità effettiva della proprietà (come quello, già citato, di Cariota-Ferrara), criticando la mancata scelta di individuarla apertamente nel concedente o nell'enfiteuta; o una disciplina troppo minuziosa, « mentre un codice dovrebbe dettar solo le direttive generali, ed astenersi da disposizioni quasi regolamentari » ⁽³⁴⁾. Qualcuno non colse — o non volle cogliere —

⁽²⁹⁾ Ivi, pp. 590-592.

⁽³⁰⁾ Ivi, p. 599.

⁽³¹⁾ Ivi, pp. 593-594.

⁽³²⁾ Ivi, p. 616.

⁽³³⁾ Ivi, p. 595.

⁽³⁴⁾ *Ibidem*, Univ. di Genova, parere del prof. Scherillo.

i reali interessi in gioco: da Perugia Leonardo Coviello jr. ⁽³⁵⁾ affermò che « questo capo non contiene sostanziali e radicali riforme. L'istituto dell'enfiteusi risulta nelle sue linee fondamentali immutato rispetto al diritto vigente (codice e leggi speciali) » ⁽³⁶⁾.

In molti — magistrati, avvocati, professori — concordarono però nel ritenere che numerosi articoli del progetto non erano stati formulati tecnicamente in maniera adeguata, intervenendo con svariate proposte di modifica.

Ma non tutti plaudirono. Alcune voci fuori dal coro si fecero sentire, specie dalle università. Da Pavia Giuseppe Stolfi ⁽³⁷⁾ chiese, già dalle osservazioni generali al progetto del libro secondo del codice, una meditata revisione del testo, attaccando con fine ironia i componenti della commissione che, innamorati della propria dottrina, consideravano un progresso riportare l'enfiteusi nell'alveo del diritto romano classico, con una evidente stoccata a Segrè: convinzioni scientifiche di « una minoranza di scrittori » rischiavano infatti di stravolgere la struttura plurisecolare dell'istituto ⁽³⁸⁾. Il civilista

⁽³⁵⁾ Sul giurista cfr. G. CHIODI, *Coviello, Leonardo jr.*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., I, pp. 603-604.

⁽³⁶⁾ *Osservazioni e proposte sul progetto del libro secondo — Cose e diritti reali*, cit., vol. II, p. 597.

⁽³⁷⁾ Sul civilista cfr. M. SABBIONETI, *Stolfi, Giuseppe*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1916-1917.

⁽³⁸⁾ *Osservazioni e proposte sul progetto del libro secondo — Cose e diritti reali*, cit., p. 15: « è troppo logico che i commissari, dotati più degli altri di ampia e sicura dottrina, abbiano creduto che il massimo progresso da raggiungere consistesse nel riportare qualche istituto nel quadro del diritto giustiniano, se non addirittura del diritto romano classico, com'è accaduto per l'enfiteusi, o per il possesso di buona fede o la comunione familiare. L'indole della prima è stata profondamente mutata, poiché dal sistema odierno, per cui l'utilista è il vero proprietario del fondo, si è tornati di colpo al sistema romano, in cui il concedente era ritenuto proprietario e l'enfiteuta si diceva titolare di un *ius in re aliena*, magari complesso, ma sostanzialmente nella sua struttura analogo a quello che compete al titolare di una servitù prediale. Ora non si nega che questa concezione possa essere pregevole al pari di quella contraria, ma è altrettanto facile osservare che se, attraverso uno sforzo secolare, da parte dei giuristi, si è accolta prima la teoria del doppio dominio, il diretto e l'utile, e poi la teoria moderna, che attribuisce all'enfiteuta un vero e proprio diritto di proprietà, sia pure gravata dall'onere di pagare il canone e di migliorare il fondo, debbano esservi state ragioni plausibili per imporre il cambiamento, delle quali è assai pericoloso non tenere conto quando in base alle proprie convinzioni scientifiche (condivise da una minoranza di scrittori) si propone il ritorno

sosteneva che si voleva ribaltare la sostanza dell'enfiteusi: nel sistema vigente il 'vero proprietario' era l'enfiteuta, mentre nel progetto si disegnava un maldestro ritorno al sistema romanistico, dove era il concedente ad essere considerato il proprietario vero e proprio ⁽³⁹⁾. Dal punto di vista tecnico peraltro questa parte del Progetto era più simile ad un regolamento che non al titolo di un codice, tanto era minuziosa la disciplina: ben 44 articoli, in confronto ai 12 del codice del 1865 ⁽⁴⁰⁾.

Un'altra voce di rilievo fu quella di Rosario Nicolò, in quel tempo professore a Catania ⁽⁴¹⁾, secondo cui la definizione del diritto reale di enfiteusi «è forse la più infelice definizione del Progetto» ⁽⁴²⁾. Per il civilista questo tendeva a ridare vita ad una figura contrattuale già «in stadio di liquidazione», mediante «un miglioramento assai sensibile della posizione del direttario». L'esperienza insegnava che l'istituto non era più largamente diffuso: «neppure in Sicilia, dove secondo la relazione, l'enfiteusi ebbe il suo centro più rigoglioso, si può dire che l'istituto sia veramente fiorente». Era addirittura irrilevante il numero di contratti stipulati nell'Isola sotto l'impero del Codice civile del 1865 ⁽⁴³⁾.

Anche Carmelo Scuto fu critico nei confronti del progetto, insistendo nel proporre di indicare l'utilista come «proprietario enfiteutico» e il direttario soltanto «titolare del canone», ricono-

all'antico: è infatti da temere che la persistenza delle medesime ragioni possa indurre i giuristi avvenire a ritentare la stessa opera compiuta nel diritto comune, nel quale caso la riforma del codice civile, almeno per questo titolo, rischia di divenire esiziale».

⁽³⁹⁾ «Né a chiarire la *ratio* delle regole in argomento, giova far capo alla definizione di 'quasi proprietario' data dell'enfiteuta a p. 114 della relazione, perché l'avverbio non spiega nulla, come l'eminente relatore del progetto ha insegnato, con rara maestria, ogni volta che in un testo giustiniano ha eliminato come spurio il 'quasi'». Ivi, p. 618.

⁽⁴⁰⁾ *Osservazioni e proposte sul progetto del libro secondo — Cose e diritti reali*, cit., vol. I, p. 16.

⁽⁴¹⁾ Le osservazioni dei giuristi catanesi vennero pubblicate anche in edizione separata: *Osservazioni e proposte sul progetto del secondo libro del Codice civile*, relatori C. GRASSETTI, R. NICOLÒ, M. PETRONCELLI, Milano, Giuffrè, 1938; la parte relativa all'enfiteusi è alle pagine 91 e ss. Sul civilista cfr. S. RODOTÀ, Nicolò, Rosario, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1435-1438.

⁽⁴²⁾ *Osservazioni e proposte sul progetto del libro secondo — Cose e diritti reali*, cit., vol. II, p. 617.

⁽⁴³⁾ Ivi, pp. 394-395.

scendogli un diritto con un « contenuto determinato o specifico, proprio dei diritti reali speciali o su cose altrui » ⁽⁴⁴⁾.

3. *Il comitato Vassalli.*

Nel frattempo il guardasigilli Grandi aveva assegnato a Filippo Vassalli ⁽⁴⁵⁾ il compito di costituire un comitato ministeriale per la revisione del progetto ⁽⁴⁶⁾, i cui lavori dovevano procedere in parallelo con quelli della commissione parlamentare. Come scriveva il ministro al giurista, « così guadagniamo tempo e non facciamo il lavoro due volte: ma è necessario avere per questo un comitato ristretto di giuristi di grande autorità che lavorino sul serio e soprattutto lavorino qui a Roma in contatto costante col ministro e con la commissione parlamentare » ⁽⁴⁷⁾. Tra i membri del comitato venne prescelto il consigliere di cassazione Emanuele Piga ⁽⁴⁸⁾ per enfiteusi e comunione ⁽⁴⁹⁾: fu coadiuvato dall'agrarista Pietro Germani ⁽⁵⁰⁾, ordinario a Messina ⁽⁵¹⁾, autore della corrispondente voce del *Nuovo Digesto italiano* apparsa nel 1938, il quale condivideva

⁽⁴⁴⁾ C. SCUTO, *Natura dei diritti dell'enfiteuta e del concedente su fondo enfiteutico con riguardo all'attuale progetto di riforma e al codice civile vigente*, Napoli, Jovene, 1938.

⁽⁴⁵⁾ Sul giurista cfr. P. GROSSI, *Il disegno di un 'legislatore'. Filippo Vassalli e le aporie dell'assolutismo giuridico*, in «Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno», XXVI (1997), ried. in ID., *Assolutismo giuridico e diritto privato*, cit., p. 293 e ss., anche in ID., *Nobiltà del diritto. Profili di giuristi*, Milano, Giuffrè, 2008, p. 415 e ss.; G.B. FERRI, *Vassalli, Filippo*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 2022-2025; G. CHIODI, *Vassalli, Filippo*, in *Il contributo italiano alla storia del pensiero. Diritto*, cit., pp. 563-567; ID., *Filippo Vassalli e il codice civile: itinerari di un giurista legislatore*, in corso di pubblicazione.

⁽⁴⁶⁾ RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 228: Il comitato era composto da Gini, Piga, Eula, Albertario, Azzariti, Lampis, Mandrioli, Azara; altri componenti si aggiunsero per la propria competenza su singoli istituti.

⁽⁴⁷⁾ RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 191.

⁽⁴⁸⁾ Su Piga cfr. la voce redazionale Piga, Emanuele, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, p. 1583.

⁽⁴⁹⁾ RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 229.

⁽⁵⁰⁾ Su Germani cfr. D. VITI, *Germani, Pietro*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., I, pp. 971-972.

⁽⁵¹⁾ Germani fu straordinario di Diritto agrario dal 1939-40 al 1940-42, poi ordinario dal 1943-44: cfr. G. LEOTTI, *I professori della Facoltà giuridica di Messina*

ampiamente la nuova struttura dell'istituto ⁽⁵²⁾. Il 19 febbraio 1940 venne approntata una bozza del titolo sull'enfiteusi, consistente di 18 articoli, a firma dei due giuristi ⁽⁵³⁾, elaborata sul testo della Commissione reale; conteneva ancora all'art. 1, comma 1, la definizione dell'istituto: « L'enfiteusi è il diritto reale di godere e disporre di un fondo altrui ⁽⁵⁴⁾ con l'obbligo di migliorarlo e di pagare al concedente un canone periodico ».

La bozza era corredata da 'cenni illustrativi' sempre a firma Piga-Germani, in cui si affermava che l'enfiteusi poteva « ancora svolgere una funzione sua propria, seppure non in misura così vasta come per il passato, tuttavia non per questo meno degna di rilievo, in particolare per alcune terre, come quelle appartenenti agli enti morali ». Si rivelava utile per ridurre a coltura terre incolte o da migliorare, specie quelle « degli enti pubblici nel territorio metropolitano e in quello dell'impero » ⁽⁵⁵⁾ ritenendo necessario tuttavia condensare la normativa in un testo più agile, vista la ridotta

(1908-1946), in *La Facoltà di Giurisprudenza della Regia Università di Messina (1908-1946)*, a cura di G. Pace Gravina, Messina, GBM, 2009, p. 261.

⁽⁵²⁾ P. GERMANI, voce *Enfiteusi*, in *Nuovo Digesto italiano*, V, Torino, UTET, 1938, pp. 398-419. Gli intenti di Germani sono evidenti proprio a proposito del progetto del codice: « l'illimitato potere di riscatto concesso all'enfiteuta si giustifica in un regime diretto all'abolizione dell'enfiteusi, che ha in quel potere lo strumento più immediato, ma non può ammettersi in un sistema che vuol valorizzare l'enfiteusi, restituendola alle funzioni sostanziali cui essa può rispondere [...]. Come risulta dal rapido esame delle norme del progetto di riforma dell'enfiteusi, questo intende realizzare una disciplina dell'istituto che garantisca la sua vitalità ed efficienza: gli interessi del concedente e dell'enfiteuta, e tutti in genere gli interessi concorrenti, trovano, in linea di massima, il loro giusto equilibrio. L'enfiteusi potrà così rispondere alla sua storica funzione, sia, principalmente, riguardo ai fondi dei corpi morali, sia anche riguardo ai fondi di privati. L'obbligo essenziale del miglioramento col potere di controllo che è ad esso corrispondente, e d'altra parte l'ampio godimento spettante all'enfiteuta per un periodo di tempo normalmente prolungato, sono coefficienti tali da realizzare una profonda e felice armonia fra l'interesse sociale e quello privato: in essi sta, sostanzialmente, il motivo della perenne vitalità dell'enfiteusi » (pp. 418-419).

⁽⁵³⁾ RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 235, Archivio Vassalli, Vass/Prop/3/ — A63. Ringrazio Nicola Rondinone per aver generosamente condiviso le sue conoscenze dell'Archivio Vassalli.

⁽⁵⁴⁾ *Altrui* aggiunto a matita da Vassalli.

⁽⁵⁵⁾ RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 235, Archivio Vassalli, Vass/Prop/2/ — A64, pp. 1, 10-11.

« importanza dell'istituto » ⁽⁵⁶⁾. A proposito della definizione, si affermava nuovamente che non si era sciolto intenzionalmente l'enigma della « precisa natura del diritto dell'enfiteuta », demandando la soluzione al dibattito dottrinale ⁽⁵⁷⁾. Il 25 febbraio Mario Stella Richter rimise a Vassalli « una copia dello schema sull'enfiteusi nel testo approvato dal comitato » ⁽⁵⁸⁾, che venne ulteriormente riveduto dal noto giurista: consta di una bozza a stampa, sempre di 18 articoli, con modifiche di pugno di Vassalli: qui la definizione, cui tenevano tanto Piga e Germani, viene cassata e scompare definitivamente dal progetto di codice ⁽⁵⁹⁾.

L'attività febbrile di quel periodo venne ricordata da Vassalli nei *Motivi e caratteri della codificazione civile* ⁽⁶⁰⁾:

da un punto di vista tecnico-giuridico, non meno interessante il lavoro di sottile e minuta trasformazione entro l'involucro di antichi istituti. Molte profonde innovazioni, che realizzano esigenze dell'ordine sociale nuovo, sono ottenute con questa opera delicata di rigenerazione compiuta nelle fibre degli istituti stessi: l'enfiteusi è ritoccata in una serie di regole, col proposito di renderla meglio idonea, nelle condizioni presenti, al miglioramento dei fondi.

4. *La Commissione delle Assemblee legislative.*

Il progetto della Commissione reale, con le modifiche proposte dai vari organi interpellati, venne quindi discusso dalla Commissione

⁽⁵⁶⁾ Ivi, pp. 1-2: « per quanto riguarda l'aspetto tecnico e formale dello schema proposto, si è curato di ridurre allo stretto essenziale le norme relative all'enfiteusi, giacché una più dettagliata regolamentazione è sembrata sproporzionata all'attuale importanza dell'istituto ».

⁽⁵⁷⁾ Ivi, p. 2, *sub* art. 1: « È sembrato più conveniente dettare una definizione dell'enfiteusi che, dichiarando il carattere reale del rapporto, descrive gli elementi essenziali di esso, senza risolvere espressamente la questione della precisa natura del diritto dell'enfiteuta — se proprietà gravata dall'onere o diritto su cosa altrui — che la dottrina potrà ricavare dalla disciplina complessiva dell'istituto, meglio che da espressioni della formula legislativa, suscettibili di una non sempre certa interpretazione ».

⁽⁵⁸⁾ RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 235.

⁽⁵⁹⁾ Il documento in Archivio Vassalli, Vass/Prop/2/ — A65.

⁽⁶⁰⁾ F. VASSALLI, *Motivi e caratteri della codificazione civile*, in « Rivista italiana per le scienze giuridiche », n.s., I.1 (1947), p. 76 e ss., ried. in ID., *Scritti giuridici*, III.2, *Studi vari* (1942-1955), Milano, Giuffrè, 1960.

delle Assemblee legislative ⁽⁶¹⁾. Nella riunione del 6 aprile 1940 venne affrontato, in poco più di tre ore, il titolo dedicato all'istituto, che constava ancora di 44 articoli: presidente Mariano D'Amelio, relatore il consigliere nazionale Domenico Pettini ⁽⁶²⁾. Il 23 marzo questi aveva peraltro chiesto a Vassalli di poter « avere qualche scambio di idee » con i giuristi che avevano lavorato al testo sull'enfiteusi nel gruppo da lui coordinato, in maniera da essere aggiornato sugli orientamenti ministeriali ⁽⁶³⁾. Il dibattito venne presto monopolizzato dai componenti siciliani: oltre Pettini, avvocato nonché aristocratico possidente, dal romanista Salvatore Di Marzo ⁽⁶⁴⁾, dall'ecclesiasticista Francesco Scaduto ⁽⁶⁵⁾, dal magistrato Pietro Barcellona, esperti sotto diversi profili della materia, che affrontarono, articolo per articolo, le varie tematiche, compiacendosi della nuova collocazione dell'enfiteusi tra i diritti reali, che appagava sia l'aspirazione sistematica di Di Marzo che la mentalità agraria di Pettini. Proprio il rafforzamento del diritto del concedente occupa un ruolo strategico nella visione di quest'ultimo: non a caso una delle sue prime affermazioni è relativa alla terminologia tradizionalmente ambigua che il progetto ereditava dagli assetti precedenti; proponendo di adottare 'concedente' ed 'enfiteuta' ⁽⁶⁶⁾. L'avvocato era ben conscio del fatto che il nuovo codice doveva progettare il futuro e non guardare al passato ⁽⁶⁷⁾, pur con una forte

⁽⁶¹⁾ *Atti della Commissione delle Assemblee legislative chiamata a dare il proprio parere sul progetto del Codice civile. Libro delle cose e dei diritti reali*, Roma, Tip. del Senato, 1940, p. 300 e ss.

⁽⁶²⁾ Su Pettini cfr. F. GONCIARUK, *Una casata di giuristi e la sua biblioteca: i Pettini di Bauso, in Avvocati a Messina. Giuristi tra foro e cattedra nell'età della codificazione*, a cura di G. Pace Gravina, Messina, GBM, 2007, pp. 219-220.

⁽⁶³⁾ RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 235, nt. 17.

⁽⁶⁴⁾ Sul giurista palermitano cfr. G. D'ANGELO, *Di Marzo, Salvatore*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., I, pp. 763-764.

⁽⁶⁵⁾ Su Scaduto cfr. S. BORDONALI, *Scaduto, Francesco*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1814-1816.

⁽⁶⁶⁾ *Atti della Commissione delle Assemblee legislative*, cit., p. 301. Alla affermazione di Pettini Di Marzo aggiunse, pur approvando la scelta del relatore, « che il termine 'direttorio' è stato molto criticato ma a suo favore c'è stato un articolo di Vittorio Scialoja il quale riconosceva che effettivamente non si può immaginare la coesistenza di due domini, ma concludeva che la tradizione si era affermata in questo senso ».

⁽⁶⁷⁾ Ivi, p. 302.

coscienza della storicità del diritto. Vale la pena qui di riportare un'affermazione del consigliere Rotigliano, che nel codice vedeva ancora prevalentemente una funzione 'consolidatoria': « un nuovo codice deve, a suo avviso, assorbire tutte le regole generali contenute nelle leggi emanate nel periodo di vigore del Codice precedente. Il lavoro di codificazione deve ispirarsi non solo alle esigenze di carattere teorico e dottrinale, ma deve rispondere anche a necessità di carattere pratico, le quali consigliano di riunire nel Codice tutte le norme di carattere generale che disciplinano una determinata materia » (68). D'Amelio chiese a Pettini se riteneva possibile estendere la possibilità di revisione del canone, già ammessa in alcuni casi, anche « alla fluttuazione dei valori nel tempo ». Il relatore osservò che il ministro aveva chiesto una maggiore concentrazione della normativa, che secondo lui era possibile ottenere eliminando le norme a carattere procedurale dal testo, osservazione cui D'Amelio aggiunse seccamente che la procedura andava comunque inclusa nelle norme del codice, cui seguì la reazione di Pettini, che riaffermò decisamente la sua opinione (69).

La discussione sulla sostanza dell'istituto continuò con un contributo di Barcellona, che era « del parere che [...] finché dura l'enfiteusi, l'enfiteuta ha i diritti del proprietario. Per le enfiteusi costituite in altre epoche potranno continuare ad applicarsi le leggi siciliane, ma il codice deve dare le norme per il futuro ». Scaduto intervenne riprendendo l'opinione di D'Amelio volta a difendere il concedente dalla svalutazione del canone, e iniziando a trattare dei miglioramenti; problema su cui tornò nuovamente Di Marzo, ricordando con pignoleria « che l'obbligo è implicito già nel termine stesso di 'enfiteusi', parola derivata dal greco, che sta appunto a significare 'fare piantagioni' ». D'Amelio tagliò corto, temendo una incontrollabile deriva erudita, e affermò seccamente: « la ragione economica del contratto è appunto questa ».

Mentre i 'siciliani' tornavano a tessere la trama di un istituto di cui come sappiamo erano davvero specialisti, si levarono alcune voci

(68) Ivi, p. 313.

(69) *Ibidem*.

dissonanti: quelle di Sergio Panunzio ⁽⁷⁰⁾ ed Eduardo Piola Caselli ⁽⁷¹⁾, che si interrogarono sulle reali prospettive dell'enfiteusi e sul rapporto di questa con il corporativismo e con i territori da bonificare, nell'ottica fascista volta ad assicurare una piena autonomia produttiva alla nazione. Iniziò Panunzio (che nel 1939 aveva già offerto una propria riflessione sull'enfiteusi in un saggio pubblicato nel noto volume su *La concezione fascista della proprietà privata*) ⁽⁷²⁾, durante la discussione degli articoli 285 e 286, chiedendo al relatore « se in materia di enfiteusi ci siano contratti tipo o se ci sia in vista tale possibilità ». Pettini rispose adducendo la « scarsissima applicazione » dell'istituto:

le molte enfiteusi di cui oggi si discute sono quasi tutte antiche concessioni. Per queste ragioni l'enfiteusi è un contratto su cui pochissimo si è fermata l'attenzione degli enti, non esistono contratti tipo, né, per ora, si parla di possibilità di contratti tipo; se non che ciò non esclude che, se sarà creata una nuova possibilità di vita a questo istituto, esso possa trovare più vasta applicazione in qualche zona d'Italia e soprattutto nelle colonie e nell'Impero. Allora il problema dei contratti tipo potrà essere proposto ⁽⁷³⁾.

A questo punto fu Piola Caselli ad affermare che « la resurrezione dell'enfiteusi è oggi di nuovo caldeggiata particolarmente per la bonifica montana, per la ripopolazione della montagna, per la ricostituzione della coltivazione nelle alte zone, appunto perché si presta per la sua natura a questa bonifica » ⁽⁷⁴⁾. Più avanti, trattando dell'ammontare del canone, dopo una battuta di D'Amelio — « il canone in genere è stabilito sempre con modicità: talora si sorride avanti a contratti medievali d'enfiteusi il cui canone consisteva nello offrire un cappone all'anno, se non addirittura nel

⁽⁷⁰⁾ Sull'autore de *Lo Stato fascista* cfr., da ultimo, D. IPPOLITO, *Panunzio, Sergio sr.*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1500-1502.

⁽⁷¹⁾ Sul magistrato cfr. M. BERTANI, *Piola Caselli, Eduardo*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1593-1594.

⁽⁷²⁾ S. PANUNZIO, *Prime osservazioni giuridiche sul concetto di proprietà nel regime fascista*, in *La concezione fascista della proprietà privata*, Roma, Confederazione fascista lavoratori dell'agricoltura, 1939, p. 108 e ss. Sul volume v. le considerazioni di GROSSI, *Scienza giuridica italiana*, cit., p. 235. Sul contributo di Panunzio alla discussione sul Codice civile cfr. RONDINONE, *Storia inedita*, cit., pp. 128-129, 221.

⁽⁷³⁾ *Atti della Commissione delle Assemblee legislative*, cit., p. 311.

⁽⁷⁴⁾ *Ibidem*.

mostrarlo solamente» — Panunzio tornò alla carica, affermando recisamente che «la materia importantissima dell'enfiteusi avrà completo sviluppo in relazione alla prassi della bonifica e non ritiene che l'istituto possa rimanere costretto nelle maglie delle disposizioni del Codice civile. Appunto perciò crede che dei contratti tipo si potrebbe qui far menzione. Non ritiene possibile che il termine per l'affrancazione debba dipendere unicamente dalle convenzioni private senza che l'organizzazione corporativa possa intervenire»⁽⁷⁵⁾. Stavolta toccò al presidente reagire, constatando che il progetto, al contrario della disciplina del codice del 1865, in cui il contratto di enfiteusi era «considerato sotto l'aspetto strettamente giuridico», «pur mantenendosi nel campo privatistico» affermava importanti aperture nei confronti dell'economia; «quindi l'enfiteusi resterà un contratto fra privati, ma quando lo stato corporativo crederà che anche questo istituto sia uno strumento utile alle sue alte finalità, lo trasformerà secondo tali esigenze e farà come ha fatto per la mezzadria»⁽⁷⁶⁾, contratto agrario che aveva trovato nella *Carta della Mezzadria* del 1933 uno schema modello che coniugava proprietà e lavoro in linea con i postulati del corporativismo fascista⁽⁷⁷⁾. La equilibrata posizione di D'Amelio conferma quanto rilevato da Paolo Cappellini sul pensiero del magistrato al riguardo della tensione tra urgenza della codificazione

⁽⁷⁵⁾ Ivi, p. 312.

⁽⁷⁶⁾ *Ibidem*.

⁽⁷⁷⁾ Sulla mezzadria cfr. da ultimo il volume di P. PASSANITI, *Mezzadria. Persistenza e tramonto di un archetipo contrattuale*, Torino, Giappichelli, 2017: sulla 'Carta della mezzadria' v. le pp. 126 e ss. Cfr. anche G. MOZZONI, *La posizione giuridica del titolare dell'impresa agraria*, in *La concezione fascista*, cit., p. 500; A. IANNARELLI, *La cultura agraristica tra codificazione e Costituzione (1935-1952)*, in «Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno», XXVIII (1999), pp. 685-686; RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 112; P. PASSANITI, *Riflessioni sul senso storico della mezzadria. La versione toscana di un contratto particolare*, in «Historia et ius. Rivista di storia giuridica dell'età medievale e moderna», 9 (2016), paper 20; sui profili penalistici M. SBRICCOLI, *Il furto campestre nell'Italia mezzadrile. Un'interpretazione*, in «Annali dell'Istituto 'A. Cervi'», II (1980), pp. 371-378, poi in *Id.*, *Storia del diritto penale e della giustizia*, t. I, *Scritti editi e inediti (1972-2007)*, Milano, Giuffrè, 2009, pp. 419-426; L. LACCHE, *Mezzadro, mezzoladro, metalmezzadro. Il furto campestre e l'antropologia storica*, in *Le Marche nella mezzadria. Un grande futuro dietro le spalle*, a cura di F. Adornato, A. Cegna, Macerata, Quodlibet, 2013, pp. 29-48.

e istanze attendiste della 'rivoluzione' fascista, qui incarnate da Panunzio (78). Comunque quest'ultimo non si arrese, e tornò all'attacco a proposito dell'art. 300, chiedendo a chi spettasse valutare i miglioramenti apportati dall'enfiteuta al fondo: quando Pettini gli rispose che era compito del giudice, affermò che per tutelare il coltivatore era opportuno che «l'azione dell'autorità giudiziaria fosse integrata dall'intervento e dal parere degli organi corporativi poiché i giudizi, in questa materia, sono pieni di contrasti», richiedendo la menzione a verbale del proprio intervento (79).

I 'siciliani' erano riapparsi sulla scena, fiutando una nuova e interessante configurazione dell'istituto che rovesciava la disciplina del codice del 1865 e soprattutto invertiva la pericolosa tendenza manifestata dalle leggi speciali di inizio secolo: il dominio diretto stava risalendo sul suo trono polveroso. Il ruolo di Pettini si rivela cruciale per la nuova sistemazione dell'istituto, anche se naturalmente il conte di Bauso recepì il suggerimento del guardasigilli di accorpare e concentrare gli articoli e ridurne il numero, insieme a molte indicazioni dello schema Piga-Germani: i 44 del progetto della Commissione reale si erano assottigliati fino a divenire 21 (lo schema constava di 18). Il relatore affermò infatti in più punti la necessità di condensare il dettato normativo in un numero minore di articoli; ritenendo di accorpare quelli di stampo più marcatamente procedurale, e concentrarne alcuni in uno solo (80). Le proposte del relatore vennero in gran parte accolte dalla commissione, la formulazione da lui proposta di interi articoli o di singoli commi si ritrova nella stesura finale del codice, come ad es. è accaduto per gli articoli 959, 963, 965, 967.

(78) P. CAPPELLINI, *Il fascismo invisibile. Una ipotesi di esperimento storiografico sui rapporti tra codificazione civile e regime*, in «Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno», XXVIII (1999), pp. 195-196, nt. 25. Sulla posizione di Panunzio ivi, p. 198, nt. 28 e lett. ivi citata.

(79) *Atti della Commissione delle Assemblee legislative*, cit. p. 314.

(80) Cfr. ad es. quanto affermava Pettini riguardo all'art. 269: «Fa presente che è stato proposto di fondere l'articolo col precedente. In vista del criterio di una maggiore concentrazione, trova la proposta opportuna» (p. 303); o la sua richiesta «di fondere gli articoli 274, 275 e 282 modificandone la forma»: ivi, p. 306.

5. Verso il traguardo.

Nell'agosto 1940 Vassalli rimise mano alle bozze del progetto *Dei Beni*, soffermandosi anche sulla normativa enfiteutica. Il testo conservato nel suo archivio è testimone della febbrile attività del giurista: spostò l'ordine di numerosi articoli per fornire migliore coerenza al progetto (ad es. invertì l'ordine dei primi due). Le modifiche apportate corrispondono nella quasi totalità al testo accolto nel codice: possiamo considerarla una bozza pressoché definitiva ⁽⁸¹⁾.

Nel mese di marzo 1941 fu pubblicata la relazione al *Libro della proprietà*. L'importanza pratica dell'enfiteusi viene riconosciuta per far sorgere « una classe di quasi proprietari »: si potevano espandere ancora le sue potenzialità, affidandole « la funzione sociale della redenzione delle terre incolte, neglette o di scarso reddito, sia in Italia, sia nelle sue colonie e nei territori dell'Impero », con parole ampiamente attinte dalla relazione di Segrè per la Commissione reale ⁽⁸²⁾.

Nella sua *Relazione al re imperatore* il guardasigilli Grandi affermava autoritariamente: « col dettare la disciplina dell'enfiteusi nel titolo quarto ho corretto la meno propria sistemazione del codice del 1865, che, considerando l'enfiteusi soltanto dal punto di vista della sua fonte normale, ma non unica, la collocava tra i contratti [...]. Nel rielaborare la disciplina dell'istituto, pur conservandone i lineamenti essenziali, ho introdotto talune profonde innovazioni al fine di renderlo meglio idoneo ad attuare la funzione, di cui appare ancora capace, del miglioramento dei fondi e dell'incremento della produzione nazionale » ⁽⁸³⁾. A proposito della presunta continuità con la precedente normativa assume rilievo, riguardo all'art. 959, l'affermazione del guardasigilli secondo cui la norma ricalcava sostanzialmente l'art. 1561 del codice del 1865, tranne per la menzione espressa delle miniere: infatti nella visione fascista lo sfrutta-

⁽⁸¹⁾ RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 321, Archivio Vassalli, Vass/Prop/6/ — B1-bis. Ringrazio Nicola Rondinone per la cortesia con cui mi ha comunicato le notizie su questo e altri documenti.

⁽⁸²⁾ *Codice civile. Libro della proprietà illustrato*, cit., p. 151 e ss.; la citazione è a p. 160. Cfr. RONDINONE, *Storia inedita*, cit., p. 450.

⁽⁸³⁾ *Codice civile. Libro della proprietà illustrato*, cit., p. 161.

mento di queste, e il diritto di concederne la coltivazione, doveva essere riservato allo stato ⁽⁸⁴⁾; riguardo alle enfiteusi costituite dalle persone giuridiche, ultimo articolo del titolo, Grandi specificava che « nella disciplina generale dell'enfiteusi non sono assorbite le norme delle leggi speciali concernenti le enfiteusi costituite dalle persone giuridiche. Tali norme, dettate da particolari esigenze, conservano piena efficacia, anche se non sono conformi alla disciplina generale tracciata dal codice civile » ⁽⁸⁵⁾.

Fu così che l'enfiteusi entrò nel Codice civile del 1942 dalla porta principale, senza più neanche l'eco delle aspre polemiche che avevano accompagnato il suo ingresso in quello del 1865. La sua disciplina, contemplata adesso tra i diritti reali e non più tra i contratti, ne sanciva la rinnovata importanza. La sua durata doveva essere perpetua o almeno ventennale, innovando con un termine preciso rispetto a quanto espresso nel 1865; si stabiliva che l'enfiteuta « ha gli stessi diritti che avrebbe il proprietario sui prodotti del fondo, sul tesoro e relativamente alle utilizzazioni del sottosuolo in conformità delle leggi speciali »: ma, come già notato, scompariva l'accento al diritto di sfruttare liberamente le miniere, in ossequio al nuovo ruolo dello stato in materia ⁽⁸⁶⁾. L'enfiteuta conservava l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare il canone, in danaro o in natura; a favore del concedente si affermava la solidarietà dei coenfiteuti al pagamento, almeno finché durava lo stato di comunione ⁽⁸⁷⁾; cessava il tabù della immutabilità del canone originariamente convenuto: questo poteva infatti essere incrementato o diminuito in relazione al reale valore del fondo (proprio l'inalterabilità del canone era stata una delle cause di decadenza del contratto sotto

⁽⁸⁴⁾ Ivi, pp. 162-163. Così recitava la *Relazione al re imperatore*: « Il riconoscimento di tale diritto non sarebbe apparso in armonia con la nuova legislazione in materia, la quale afferma il diritto dello stato su tutti i giacimenti minerari con potestà piena di concessione agli aspiranti ritenuti più idonei » (in N. e F. STOLFI, *Il nuovo Codice civile commentato, Libro III, Della proprietà*, Napoli, Jovene, 1944, p. 230). Si tratta del R.D. 29 luglio n. 1443 (R. TRIFONE, *Enfiteusi*, in *Commentario del Codice civile* a cura di A. Scialoja e G. Branca, *Libro terzo. Della proprietà, art. 957-1026*, Bologna-Roma, Zanichelli, 1961³, p. 17).

⁽⁸⁵⁾ *Codice civile. Libro della proprietà illustrato*, cit., p. 176.

⁽⁸⁶⁾ Ivi, pp. 162-163.

⁽⁸⁷⁾ Ivi, p. 164.

l'impero del vecchio codice). Permanevano i principi relativi al perimento totale o parziale del fondo, al pagamento delle imposte da parte dell'enfiteuta, alla disponibilità del suo diritto ⁽⁸⁸⁾. Veniva ripristinata la prelazione a favore del concedente, abolita dal Codice del 1865; si stabiliva che, in caso di alienazione, l'acquirente era obbligato solidalmente con il venditore nei confronti del direttario per i canoni arretrati ⁽⁸⁹⁾. Si vietava la subenfiteusi, si manteneva il diritto di chiedere la ricognizione da parte del concedente, un anno prima del compimento di un ventennio, in maniera da scongiurare ogni tentativo di usucapione. Veniva affermato che il diritto dell'enfiteuta si estingueva col non uso protratto per venti anni, dando così nuova linfa alla teorica che lo disegnava come un diritto reale su cosa altrui ⁽⁹⁰⁾. L'affrancazione era vietata prima che fossero trascorsi almeno venti anni dalla costituzione dell'enfiteusi, e in ogni caso prima di aver operato i miglioramenti pattuiti, in nome dell'« interesse nazionale del miglioramento dei fondi » ⁽⁹¹⁾. Si trattava di uno dei principali nodi che l'istituto aveva affrontato nel previgente sistema, cioè il caso in cui il concessionario non avesse provveduto ai miglioramenti preferendo invece accantonare le somme che gli avrebbero permesso l'affrancazione. La devoluzione era disposta nel caso di deterioramento del fondo, di mancata esecuzione dei miglioramenti, della mora biennale nel pagamento del canone. Si aggiungeva un nuovo principio a favore del concedente, con la prevalenza della devoluzione sull'affrancazione nel caso di deterioramento e mancate miglorie ⁽⁹²⁾. Si giunse così alla promulgazione del Codice

⁽⁸⁸⁾ Ivi, p. 165 e ss.

⁽⁸⁹⁾ Ivi, p. 169.

⁽⁹⁰⁾ Significativamente la nota esplicativa recitava che « il codice non definisce la natura del diritto dell'enfiteuta. Tuttavia, in base alla disposizione che ammette la prescrizione estintiva di tale diritto per non uso, sembra dover ritenere che il codice si sia orientato nel senso di considerare il diritto dell'enfiteuta come un diritto reale su cosa altrui, sia pure particolarmente ampio. Questa concezione può dare adito a notevoli applicazioni pratiche. Così, ad esempio, l'art. 350 sarà applicabile anche all'enfiteuta. Costui non potrà usucapire la proprietà del fondo e liberarsi dall'obbligo di pagare il canone se non si verifica alcuno dei fatti che, a norma dell'art. 350, danno luogo all'interversione del possesso » (ivi, p. 170).

⁽⁹¹⁾ Ivi, p. 170 e ss.

⁽⁹²⁾ Ivi, pp. 172-173.

civile del 1942 ⁽⁹³⁾, ove l'enfiteusi, cui è dedicato il titolo IV del Libro III, è collocata tra la superficie e l'usufrutto.

6. *Propaganda fascista e miraggi coloniali.*

La vicenda della trasformazione dell'enfiteusi, da contratto in diritto reale, venne accompagnata da un basso continuo in sottofondo: la possibilità di utilizzare l'istituto così configurato per rafforzare la presenza coloniale italiana in terra d'Africa. Si tratta di una ulteriore prova della compenetrazione, almeno parziale, dell'ideologia totalitaria nella trama del codice civile, celata dal 'banco di nebbia' evocato da Paolo Cappellini ⁽⁹⁴⁾ (anche se, d'altro lato, il 'tecnicismo' dei giuristi è stato ben evidente sia nella discussione alla Commissione delle Assemblee legislative, monopolizzata da D'Amelio, Pettini, Di Marzo, Scaduto, senza spazi di manovra per Panunzio o Piola Caselli, che nei lavori del Comitato Vassalli). Già nel *Progetto preliminare su cose e diritti reali*, esitato nel 1937, il relatore Segrè aveva auspicato la diffusione dell'enfiteusi « nelle nostre colonie e nei territori del nostro vasto Impero », certamente suggestionato dalla conquista dell'Etiopia dopo la guerra del 1936, che apriva allo sguardo del giurista immense plaghe incolte tra Axum e Diredaia. Nel 1937, tra i pareri che fioccarono sul progetto, quello del Sindacato fascista avvocati e procuratori di Milano evocava sterminati spazi di applicazione per la nuova normativa sull'enfiteusi, « di cui i confini sono segnati — sia pure con intermittenze — dalla catena delle Alpi e dall'Oceano Indiano » (con buona pace delle piramidi!) ⁽⁹⁵⁾. Come è evidente la retorica che aveva accompagnato la proclamazione dell'impero stava occupando in maniera sempre più invasiva la nuova configurazione dell'enfiteusi: il ritorno alla sua architettura 'romana' peraltro costituiva un ulteriore elemento ideologico e propagandistico che contribuiva a celare gli interessi in gioco. Nell'affidare il progetto alla Commissione delle Assemblee

⁽⁹³⁾ Sui 'caratteri' del codice cfr. G. ALPA, *La cultura delle regole. Storia del diritto civile italiano*, Roma-Bari, Laterza, 2000, p. 304 e ss.

⁽⁹⁴⁾ CAPPELLINI, *Il fascismo invisibile*, cit., p. 175 e ss.

⁽⁹⁵⁾ *Osservazioni e proposte sul progetto del libro secondo - Cose e diritti reali*, cit., p. 602.

legislative il guardasigilli Grandi riaffermava la auspicabile diffusione dell'enfiteusi « in terre dell'Impero »; mito che ritroviamo anche nella sua relazione al re del 1941 ⁽⁹⁶⁾. Echeggiano ancora le parole di Segrè del 1937: una affermazione che, come una valanga, si è via via ingigantita nella propaganda del regime.

L'esempio da seguire era quello indicato da Ghino Valenti, già evidenziato in precedenza: l'economista marchigiano aveva mostrato all'opinione pubblica italiana la grandiosa opera di dissodamento di ampie aree della Tunisia, ove l'impegno di numerosi contadini emigrati dalla Sicilia aveva creato, grazie a concessioni di natura enfiteutica, imponenti uliveti, permettendo loro di raggiungere l'agognato possesso della terra e il correlato benessere economico ⁽⁹⁷⁾. Questa esperienza venne considerata un virtuoso esempio da imitare nelle colonie italiane, declinandola nel recupero del mito imperiale romano: la spada e l'aratro.

La politica del 'posto al sole' poteva davvero avvantaggiarsi di una enfiteusi che avrebbe consentito ai coloni italiani di arricchirsi e di servire gli interessi della nazione mediante un diritto reale basato proprio sulla trasformazione del fondo. Anche se i sospetti che gli interessi concretamente perseguiti fossero volti a permettere l'appropriazione delle terre di proprietà collettiva in Libia sono davvero forti. I colonizzatori guardarono infatti con avidità al complesso di terre demaniali, tribali e di fondazioni religiose, attuando una « lettura infedele del diritto musulmano » che li indusse a ritenere espropriabili le terre delle tribù e sfruttabili quelle delle fondazioni religiose ⁽⁹⁸⁾, con una poco ingenua e molto interessata simmetria con ciò che era avvenuto in Italia nella seconda metà dell'Ottocento. In Tunisia il governo coloniale aveva in effetti utilizzato l'*Inzāl*,

⁽⁹⁶⁾ Cfr. *supra*.

⁽⁹⁷⁾ G. VALENTI, *L'enfiteusi e la politica agraria* (1889), in ID., *Studi di politica agraria*, Roma, Athenaeum, 1914, p. XXIX.

⁽⁹⁸⁾ Sui problemi della costruzione di un demanio italiano in Libia e sui regimi del possesso terriero cfr. L. MARTONE, *Diritto d'oltremare. Legge e ordine per le colonie del regno d'Italia*, Milano, Giuffrè, 2008, p. 71 e ss.; ID., *Dominio coloniale e proprietà fondiaria: la formazione del demanio italiano in Libia (1911-1923)*, in « Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno », XXXIII-XXXIV (2004-2005), *L'Europa e gli "Altri". Il diritto coloniale fra Otto e Novecento*, p. 985 e ss. Sulla posizione di Ghino Valenti cfr. le pp. 993 e ss.

locazione perpetua con caratteristiche simili all'enfiteusi, che si era diffusa « rispetto ai beni 'waqf' (fondazioni pie), come facile modo di eludere la inalienabilità », caratteristica essenziale di questa categoria di immobili ⁽⁹⁹⁾. L'estensione di terre di cui ci si poteva così appropriare ammontava nella sola Libia a circa 68.000 ettari. Una interessata produzione scientifica iniziò quindi a studiare i contratti agrari e l'ordinamento fondiario libici, individuando nel contratto di *Mgharsa* (simile alla antica parzionaria) lo stesso scopo economico-sociale di permettere al lavoratore l'accesso alla proprietà terriera. Come asseriva Alberto Gnecco, « nella futura politica coloniale si potrà ampiamente utilizzare questo istituto che in Libia ed in Africa Orientale potrà dare magnifici risultati, donando all'Italia intere regioni migliorate e vivificate » ⁽¹⁰⁰⁾. Anche in Etiopia si riconobbe un contratto simile all'enfiteusi, il *Medrì sebdì* (terra in consegna), che avrebbe potuto svolgere la medesima funzione ⁽¹⁰¹⁾.

Ma l'infatuazione verso il connubio enfiteusi-colonie fu di breve durata: le ultime vicende del processo di codificazione intersecarono la tragedia della Seconda guerra mondiale. La promulgazione del codice coincise con il declino definitivo delle fortune dell'Asse: il sogno dell'impero si infranse nelle sabbie del deserto — l'armata l'inglese mosse proprio dalle piramidi tralasciate dagli avvocati milanesi —, e così svanì anche l'interessato miraggio dell'enfiteusi coloniale.

⁽⁹⁹⁾ Sui beni *waqf* cfr. D. SANTILLANA, *Istituzioni di diritto musulmano malichita con riguardo anche al sistema sciafito*, Roma, Istituto per l'Oriente, 1938, II, pp. 412-451; sull'*Inzāl* ivi, I, p. 440 e ss. Cfr. anche G. DI VITTORIO, *I beni « Habous » in Tunisia*, in « Oriente moderno », XXXIV (1954), pp. 540-548. Nella descrizione di quest'ultimo autore (p. 542) « l'enzel è un contratto speciale, particolare alla Tunisia, in cui il proprietario di un immobile [...] conferisce, a titolo perpetuo, il possesso e l'usufrutto dell'immobile di cui trattasi contro il versamento di una rendita determinata, invariabile, e, in linea di massima, perpetua ».

⁽¹⁰⁰⁾ A. GNECCO, *Aspetti di diritto agrario libico*, Milano, Giuffrè, 1939, pp. 225 e ss., 259.

⁽¹⁰¹⁾ L. AMBROSI, *Aspetti di diritto agrario nelle terre dell'A.O.I.*, Milano, Giuffrè, 1941, pp. 62-63.

CAPITOLO V

IL DECLINO DEL DOMINIO DIRETTO

1. Nuovi assetti sociali e normativi. — 2. Il dominio diretto ritorna sulla scena. — 3. Per una forma alternativa di proprietà.

1. *Nuovi assetti sociali e normativi.*

Gli anni che seguirono il secondo conflitto mondiale resero evidenti le criticità della disciplina normativa dell'istituto. Perdute definitivamente le speranze di un massiccio utilizzo dell'enfiteusi nelle vicende della colonizzazione africana — « colonie ed impero sommersi (purtroppo si teme, in parte, anche le prime) per effetto della guerra! » recitava tristemente Cariota-Ferrara a conclusione del suo contributo sull'enfiteusi nel *Trattato Vassalli* ⁽¹⁾ — la natura dell'istituto rientrava in un alveo più tradizionale: si prefigurava nuovamente una configurazione più favorevole all'enfiteuta.

Senza più le colonie ove impiantare l'enfiteusi del nuovo codice, questa iniziava a rivelarsi piuttosto ingombrante per l'Italia democratica che si avviava verso la ricostruzione dopo le rovine della guerra. Quello che in sostanza era ancora un rapporto agrario, derivante da antiche forme contrattuali, era stato declinato enfaticamente tra i diritti reali, con un palese *favor* nei confronti del direttario.

Nel clima rovente del dopoguerra venne varata la tanto attesa Riforma agraria, in effetti una riforma fondiaria, frutto di forti pressioni statunitensi in chiave anticomunista, volte a rivendicare al governo il merito di importanti conquiste sociali, che ebbe un

⁽¹⁾ L. CARIOTA-FERRARA, *L'enfiteusi*, Trattato di Diritto civile, Torino, UTET, 1950, p. 146, nt. 2.

impatto differente nelle diverse regioni italiane. Questo fu più forte in quelle, come la Sicilia, ove erano ancora presenti vasti latifondi, la cui origine era talvolta da identificare proprio in concessioni enfiteutiche dell'epoca dell'eversione dei demani municipali, feudali o dell'asse ecclesiastico. Qui la coltivazione cerealicola, con i suoi arcaici sistemi di rotazione, richiedeva ancora la presenza di aziende agricole particolarmente vaste. Si rendeva quindi necessario un riequilibrio, specie in considerazione del clima che si era vissuto alla fine del conflitto, con l'occupazione delle terre e i movimenti che propugnavano la suddivisione dei latifondi a favore dei coltivatori. Su questi si appuntava adesso l'attenzione del legislatore, che auspicava lo sviluppo di una piccola proprietà contadina grazie alla conduzione diretta dei fondi ⁽²⁾. Vennero così 'conferiti' circa un milione di ettari di terra, concentrati soprattutto in Emilia-Romagna, Veneto, Lombardia, Puglia, Campania, Sardegna, Sicilia. La riforma sancì il definitivo tracollo degli agrari meridionali, veri protagonisti del rilancio dell'enfiteusi nel Codice delle Due Sicilie e del suo inserimento in quello del 1865, che avevano nuovamente fatto sentire la propria voce nella gestazione del codice vigente.

Fu in questo contesto che l'enfiteusi celebrò i suoi ultimi fuochi: servì fedelmente ancora una volta gli eredi dei gattopardi. La legge 114 del 1948 aveva infatti disposto che i proprietari avrebbero mantenuto una determinata estensione massima di terre, a cui si potevano eventualmente cumulare tanti ettari corrispondenti a quelli che venivano contestualmente dagli stessi concessi in enfiteusi: immaginando così di evitare la polverizzazione di tenute produttive — e limitare l'opposizione degli agrari — e di permettere in concreto l'accesso alla terra da parte dei coltivatori. Questo spiega tale tardiva stagione di concessioni enfiteutiche: nel caso della Sicilia il massimale per le proprietà venne fissato in 200 ettari, che potevano divenire 300 in casi particolari, a fronte di 'feudi', come venivano

(2) Sui principi ispiratori della Riforma cfr. A. SEGNI, *Struttura giuridica della riforma fondiaria*, in *Atti del terzo Congresso nazionale di Diritto agrario*, Palermo, 19-23 ottobre 1952, a cura di S. Orlando Cascio, Milano, Giuffrè, 1954, p. 924 e ss. Sul contesto generale cfr. G. BARBAGALLO, *L'Italia repubblicana. Dallo sviluppo alle riforme mancate (1945-2008)*, Roma, Carocci, 2009, p. 36 e ss.; S. COLARIZI, *La Seconda Guerra mondiale e la Repubblica*, in *Storia d'Italia*, dir. G. Galasso, XXIII, Torino, UTET, 1996, p. 596 e ss.

ancora chiamati, estesi migliaia di ettari ⁽³⁾. L'eccedenza sarebbe stata espropriata dall'ERAS (Ente di Riforma agraria in Sicilia), quindi suddivisa in lotti, poi assegnati ai coltivatori. Per sfuggire a questa imposizione alcuni tra i proprietari, su cui pendeva la minaccia dell'espropriazione, invece di escogitare le consuete strategie, come la stipulazione di negozi simulati, vendite o donazioni, preferirono limitare i danni utilizzando proprio la via disegnata dalla l. 1948 ⁽⁴⁾. Suddivisero così numerose tenute mediante concessioni enfiteutiche a coltivatori, in maniera da fare aumentare in misura corrispondente il massimale di trecento ettari, nel tentativo di salvare almeno una parte delle proprie antiche fortune ⁽⁵⁾.

⁽³⁾ L.R. n. 104, 27 dicembre 1950, *Riforma agraria in Sicilia*, art. 26: (Limiti di estensione nelle zone latifondistiche). « I terreni a coltura estensiva in zone ad economia latifondistica qualificati in catasto come seminativi che, a seguito dell'applicazione delle percentuali di conferimento, residuassero a ciascun proprietario, sono soggetti a conferimento straordinario a norma della presente legge per l'intera estensione eccedente gli ettari duecento. Restano esclusi dalla superiore estensione: a) gli agrumeti; b) i vigneti; c) i terreni a coltura arborea ed arbustiva specializzata; d) i terreni irrigui dotati di stabili opere di canalizzazione per l'estensione effettivamente irrigabile. La disposizione di cui al primo comma non si applica a coloro che, a seguito dei conferimenti, rimangono proprietari di terreno per una estensione che comunque non superi in tutta la Regione, sia in zone latifondistiche, sia fuori di esse, gli ettari trecento, ivi compresi anche i terreni esenti da conferimento.

I proprietari che, trovandosi nelle condizioni previste dal primo comma, provvedano entro tre mesi dalla scadenza dei termini di cui agli artt. 35 e 36 della presente legge, ad alienazioni o concessioni enfiteutiche a norma del D.L.P. Reg. 26 giugno 1948, n. 14, dei terreni eccedenti l'estensione di duecento ettari, soggetti all'ulteriore conferimento, sono esonerati, limitatamente alla corrispondente parte, dal conferimento medesimo ».

⁽⁴⁾ Tale normativa era stata recepita dal decreto del presidente della regione del 26 giugno 1948, n. 14.

⁽⁵⁾ D.L. 24 febbraio 1948 n. 114, art. 11: « Nella eventualità di disposizioni limitatrici della proprietà fondiaria appartenente ai privati, non si terrà conto, nell'applicazione del limite, di una superficie pari a quella dei terreni che verranno venduti o ceduti in enfiteusi alle persone di cui all'art. 1, nel termine di un anno dall'entrata in vigore del presente decreto ». Cfr. P. VITUCCI, voce *Enfiteusi*, in *Digesto delle Discipline privatistiche. Sezione civile*, vol. VII, Torino, 1991, p. 464: « alla vigilia della Riforma agraria, si promette che realizzandosi il disegno costituzionale sui limiti all'estensione della proprietà terriera privata non si sarebbe tenuto conto, nell'applicare il limite, di una superficie pari a quella dei suoli venduti, o concessi in enfiteusi a contadini ». Su questa fase cfr. S. ORLANDO CASCIO, *L'enfiteusi*, Palermo, Flaccovio, s.d. [post 1951].

Poco dopo cambiò tutto. La configurazione che l'istituto aveva ricevuto nel codice si rivelò ben presto anacronistica, e fu oggetto di nuova attenzione da parte dei giuristi. Riguardo ai miglioramenti Romualdo Trifone si attardava ancora su un terreno tipico della realtà dei primi del Novecento, affermando che sarebbe stato necessario distinguerne due tipologie, legate alle diverse anime degli enfiteuti: « il piccolo coltivatore che anela alla proprietà e migliora il fondo », e gli « industriali », imprenditori agricoli di estesi poteri, interessati a « realizzare profitti elevati [...] dar vita cioè ad una vera e propria impresa con le sue alee e le sue esigenze di preparazione tecnica e finanziaria », che quindi necessitavano di una maggiore flessibilità su investimenti e disinvestimenti di capitale; deplorando che tali flussi economici venissero riguardati « come un danno o un pericolo da evitare » ⁽⁶⁾. Contributi innovativi venivano invece da Salvatore Pugliatti, che in un famoso intervento al III Congresso nazionale di Diritto agrario, *La proprietà e le proprietà, con riguardo particolare alla proprietà terriera*, rovesciava la prospettiva codicistica intendendo l'enfiteusi come una proprietà *minus plena*, attenuata, sostanzialmente una proprietà lavoro, più vicina ai contratti agrari ⁽⁷⁾; o da Edgardo Borselli, portatore di istanze molto più radicali, ben rappresentate dalla visione secondo cui il proprietario

⁽⁶⁾ TRIFONE, *Enfiteusi*, cit., pp. 65-66: « ora, se questo afflusso di capitali verso la proprietà immobiliare è un fenomeno che si verifica già con grande intensità e che dopo tutto ha dato e dà i suoi frutti cospicui nell'interesse demografico ed economico della nazione, perché mai esso deve essere considerato come un danno o un pericolo da evitare? Se fossero state considerate separatamente le due specie di concessione (piccola e media proprietà, grande proprietà), non vi sarebbe stato bisogno della disposizione; perché, in quella dell'enfiteusi costituita su un fondo di piccola o media grandezza, l'enfiteuta, avendo di mira l'acquisto della proprietà con i soli suoi mezzi, normalmente non aliena il bene che ha conseguito o sta per conseguire; in quella di un'enfiteusi costituita su di un fondo di grande estensione l'enfiteuta, avendo di mira l'investimento dei suoi capitali e, conseguito lo scopo, la smobilitazione dei capitali stessi, vede nelle limitazioni o oneri divieti alla disponibilità dei suoi diritti un ostacolo all'opera sua, che può avere per risultato finale anche la formazione della piccola proprietà rustica od urbana ».

⁽⁷⁾ S. PUGLIATTI, *La proprietà e le proprietà, con riguardo particolare alla proprietà terriera*, in *Atti del terzo Congresso nazionale di Diritto agrario*, cit., p. 46 e ss. (specie p. 141 e ss.). Sulla relazione di Pugliatti cfr. le considerazioni di GROSSI, *Il mondo delle terre collettive*, cit., pp. 60-61. Sul giurista messinese, in prospettiva storico-giuridica, mi limito a rinviare a ID., *La cultura del civilista italiano*, Milano, Giuffrè, 2002, p. 95 e ss.;

era un plutocrate, l'enfiteuta un proletario ⁽⁸⁾, quindi l'assetto contrattuale avrebbe dovuto necessariamente favorire il secondo. Nello stesso periodo apparve anche la monografia di Salvatore Orlando Cascio, che offrì una 'classica' impostazione sistematica dell'istituto ⁽⁹⁾: ultimo contributo civilistico di impianto tradizionale alla lettura di una figura dell'esperienza giuridica che avrebbe vissuto di lì a poco una ulteriore, profonda, trasformazione.

Numerosi provvedimenti legislativi, infatti, furono dedicati alla risistemazione della materia, per ridurre il divario tra il direttario e l'utilista: come ha affermato Paolo Vitucci « l'opposizione di Sinistra, in quegli anni di accese polemiche, aveva imputato al legislatore fascista la novità della revisione del canone [...] il favore della Sinistra per l'enfiteusi, del resto, era stato già testimoniato con vigore, coerenza e profondità di analisi nel dibattito parlamentare sulla Riforma agraria » ⁽¹⁰⁾. In un breve lasso di tempo il sistema del codice venne sostanzialmente smantellato, a partire dalla l. 607 del 1966 che favorì ampiamente l'affrancazione e convertì obbligatoriamente i canoni in natura in denaro, con la conseguenza di esporli senza rimedio alla svalutazione ⁽¹¹⁾. Vennero infatti abrogate le norme sulla revisione del canone (l'ultima legge in tal senso fu la 701 del 1952, originata proprio dal crollo del valore della lira dopo il secondo conflitto mondiale ⁽¹²⁾); fu facilitata l'affrancazione: il ca-

Id., *Salvatore Pugliatti giurista inquieto*, in *Nobiltà del diritto. Profili di giuristi*, Milano, Giuffrè, 2008, p. 531 e ss.; A. FEDERICO, F. MACARIO, *Pugliatti, Salvatore*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani*, cit., II, pp. 1633-1637.

⁽⁸⁾ E. BORSELLI, *L'enfiteusi e il problema del rimborso delle miglorie*, in *Atti del terzo Congresso nazionale di Diritto agrario*, cit., p. 799.

⁽⁹⁾ ORLANDO CASCIO, *L'enfiteusi*, cit. Dello stesso autore cfr. anche *L'enfiteusi nel Codice civile italiano*, Palermo, Flaccovio, 1944; *Il diritto dell'enfiteuta nella categoria dei diritti reali limitati*, Napoli, Jovene, 1952; *La struttura della prelazione e del riscatto nell'enfiteusi*, s.l. né d. Orlando Cascio fu autore anche della voce *Enfiteusi — Diritto privato* nella *Enciclopedia del Diritto*, vol. XIV, Milano, Giuffrè, 1965, pp. 920-975.

⁽¹⁰⁾ VITUCCI, voce *Enfiteusi*, cit., p. 464.

⁽¹¹⁾ Istanze in tal senso venivano dalle organizzazioni degli agricoltori: cfr. ad es. *L'enfiteusi in Sicilia. Atti del primo Convegno regionale*, Palermo, Fiera del Mediterraneo, 24 ottobre 1964, Alleanza coltivatori siciliani, Centro studi e iniziative per la piena occupazione, Palermo, Luxograph, 1965.

⁽¹²⁾ Commentata da A. e F. BRUSA, *Modifiche all'istituto dell'enfiteusi, testo della Legge 1-7-1952 n. 701*, in *Gazz. Uff.* 5-7-1952 n. 154 sulla revisione dei canoni enfiteutici

pitale venne stabilito moltiplicando il canone, agganciato al reddito catastale del fondo, per quindici; il diritto del concedente fu fortemente compresso. La legge citata inoltre disponeva definitivamente che, anche nel caso di devoluzione causata da colpa dell'enfiteuta, questi poteva far prevalere l'affrancazione, vanificando in tal modo ogni concreta possibilità del direttario di consolidare il proprio dominio ⁽¹³⁾. Veniva finalmente stabilito, all'art. 18, che « le enfiteusi costituite sotto le leggi anteriori all'entrata in vigore del vigente codice civile sono regolate dalle norme del codice e dalla presente legge », per contrastare la sopravvivenza degli antichi sistemi.

Il vecchio modello era stato profondamente intaccato: si originò una fase di transizione in cui la giurisprudenza continuò ancora nel *favor* verso il dominio diretto, di cui rimane curiosa testimonianza in una sentenza della seconda sezione civile della Cassazione, la 3026 del 1967, su una causa promossa dall'amministratore giudiziario « dell'ex Stato e Signoria di Vicari » in Sicilia (il linguaggio delle grandi amministrazioni terriere ricalcava ancora l'antica terminologia feudale isolana, ove 'stato' indicava il complesso dei possedimenti di una casata signorile). Il giudizio verteva sulla richiesta di devoluzione al riguardo di fondi concessi ad alcuni enfiteuti che avevano sospeso il pagamento dei canoni oltre il biennio, sostenendo l'assenza della dimostrazione della natura enfiteutica dei fondi stessi, in mancanza del contratto originario. In effetti non sempre i titoli primevi erano ancora esistenti, rimpiazzati da lungo tempo, come già notato nei capitoli precedenti, nella pratica delle amministrazioni dalla inclusione degli enfiteuti nei ruoli delle esazioni baronali ⁽¹⁴⁾. La Corte ritenne l'esistenza della fattispecie enfiteutica grazie all'esame del contenuto degli atti di ricognizione del dominio diretto posti in essere in precedenza: la sentenza meritò una compiaciuta

e affrancazione e commento con i lavori preparatori, Roma, Soc. editrice del mondo giudiziario, 1953.

⁽¹³⁾ Su tale aspetto cfr. A. GERMANÒ, *Sulla natura del procedimento di affrancazione ai sensi della legge 22 luglio 1966, n. 607, nella fase davanti al pretore*, in « Rivista di Diritto agrario », XLVIII (1969), II, p. 371 e ss.; cfr. anche ID., *Ancora sul procedimento di affrancazione nella fase davanti al pretore*, in « Rivista di Diritto agrario », XLIX (1970), II, p. 11 e ss.; ID., *Sul procedimento di affrancazione, nota a sentenza Cass. Sez. un. 2929/1972*, in « Rivista di Diritto agrario », LII (1973), II, p. 13 e ss.

⁽¹⁴⁾ Cfr. *supra*, Cap. II.

nota a firma di Adriano Colasurdo dal significativo titolo *In tema di ricognizione e affrancabilità delle enfiteusi costituite nel Regno delle Due Sicilie* ⁽¹⁵⁾.

Alla normativa che aveva sovvertito gli equilibri tra i due domini seguì una fase che vide chiamare in campo la Corte costituzionale per tutelare i diritti dei concedenti in nome del principio di uguaglianza, oltre che per salvaguardare la sostanza economica dei canoni così duramente colpiti. Tra le sentenze in materia se ne segnalano alcune particolarmente significative, come la pronuncia della Corte costituzionale n. 13 del 1969 (relatore Luigi Oggioni, tra gli avvocati dei concedenti si annoveravano studiosi dell'enfiteusi del calibro di Luigi Cariota Ferrara e Salvatore Orlando Cascio) che eccettuava i rapporti stabiliti successivamente al 28 ottobre 1941 (data dell'entrata in vigore del libro sulla proprietà) dall'applicazione dell'art. 1 della l. 1966. Con la l. 18 dicembre 1970 n. 1138, si stabilì che la legge del 1966 si applicava alle enfiteusi rustiche costituite prima del 28 ottobre 1941, mentre per quelle successive il canone poteva essere più alto: nel testo normativo venivano comprese anche le enfiteusi urbane ed edificatorie ⁽¹⁶⁾. Un'altra pronuncia della Consulta ⁽¹⁷⁾, nel 1973, stabilì che il canone comunque non doveva essere inferiore alla quindicesima parte dell'indennità di espropriazione sancita dalle leggi di riforma agraria ⁽¹⁸⁾; mentre la sentenza del 6 marzo 1974, n. 53, di cui fu relatore Guido Astuti (tra gli avvocati dei concedenti era nuovamente presente Orlando Cascio) venne sollecitata dal rilievo di una « disparità di trattamento in danno dei cittadini direttari ed a favore dei cittadini enfiteuti », a proposito della normativa della legge del 1970 che agevolava ulteriormente le modalità di affrancazione: tale questione non venne ritenuta fondata; mentre fu riconosciuta la parziale illegittimità costituzionale della stessa legge, escludendo dalla sua portata le

⁽¹⁵⁾ Pubbl. in « Giurisprudenza Agraria italiana », 1969, pp. 418-419.

⁽¹⁶⁾ VITUCCI, voce *Enfiteusi*, cit., p. 465; F. MARINELLI, *Un'altra proprietà: l'enfiteusi*, in « Rassegna di Diritto civile » diretta da Pietro Perlingieri, III (2007), p. 658.

⁽¹⁷⁾ Sull'incisività delle sentenze della Corte nel contesto normativo cfr. A. IANNELLI, *La nuova enfiteusi*, Napoli, Jovene, 1975, p. 141 e ss.

⁽¹⁸⁾ La sentenza venne commentata da G. CONSIGLIO, *Lineamenti normativi dell'enfiteusi (dopo la giurisprudenza della Corte costituzionale)*, in « Rivista di Diritto agrario », LIII (1974), p. 463 e ss.

enfiteusi urbane costituite dopo il 28 ottobre 1941, per le quali fu salvaguardata la possibilità di revisione periodica del canone.

Poco dopo venne promulgata la l. 14 giugno 1974, n. 270, *Norme in materia di enfiteusi*, che dettò altri precetti favorevoli all'enfiteuta riguardo al canone. Queste disposizioni, che riconoscevano ormai l'identità dell'enfiteuta con il coltivatore, svuotavano sempre più la figura del direttario, mentre le sue armi — devoluzione, prelazione, revisione del canone — venivano progressivamente eliminate dal gioco. Soprattutto la svalutazione monetaria degli anni Settanta menomò fortemente la sostanza del canone, non più passibile di adeguamento, che divenne presto irrisorio. È così che la stipulazione di nuove enfiteusi non ha più avuto luogo: tale negozio venne dimenticato nel centro-nord della Penisola, ed è stato usato talvolta in luogo della proprietà solo « allo scopo di attenuare il peso dell'imposta di successione o per analoghi motivi di elusione fiscale » ⁽¹⁹⁾. Dopo tali interventi normativi la crisi dell'enfiteusi si è ritenuta irreversibile ⁽²⁰⁾.

2. *Il dominio diretto ritorna sulla scena.*

Quando ormai i vetusti panni del direttario sembravano relegati nelle polverose soffitte della storia del diritto è intervenuta una nuova pronuncia della Corte costituzionale, del 1988 — su una questione sollevata dal Tribunale di Catania, sezione agraria —, che ha dichiarato illegittimo, per contrasto con l'art. 42 della Costituzione, l'art. 1 della l. n. 270 del 1974, per la mancata previsione di meccanismi di adeguamento del canone. Secondo tale pronuncia « il capitale di affranco del fondo enfiteutico non ha più, come nella disciplina originaria del codice civile, funzione di corrispettivo (prezzo), bensì ha assunto la funzione di 'indennizzo' », quindi « sono applicabili per analogia i criteri di valutazione di congruità dell'indennizzo da corrispondere in caso di espropriazione » ⁽²¹⁾. La

⁽¹⁹⁾ VITUCCI, voce *Enfiteusi*, cit., p. 465.

⁽²⁰⁾ Cfr. le considerazioni di A. CATTEDRA, *L'enfiteusi*, Firenze, Nocchioli, 1983.

⁽²¹⁾ Sentenza n. 406 del 7 aprile 1988. Cfr. anche la nota di F. ENSABELLA, *Enfiteusi agraria e tutela costituzionale della proprietà*, in « Rivista di Diritto Agrario », LXVII (1988), p. 383 e ss.

Corte è tornata sull'argomento nel 1997, su impulso del pretore di Salerno, ed ha dichiarato incostituzionale l'art. 1, commi 1 e 4, della l. 1966, anche per le enfiteusi fondiarie costituite anteriormente al 28 ottobre 1941, con un dispositivo analogo a quello della sentenza già esaminata ⁽²²⁾.

Tale tardivo riconoscimento del sacrificio economico imposto ai direttari non ha avuto tuttavia un forte impatto al riguardo delle enfiteusi concesse da privati, di difficile esazione dopo la lunga stagione di declino. Alcune domande giudiziali di devoluzione o di adeguamento dei canoni sono giunte alla conoscenza della Cassazione e talvolta risolte in favore dei direttari: la sentenza della II sezione civile n. 13595 del 2000 ha riguardato una causa risalente ad una citazione di ben 52 anni prima, del 1948; mentre un omaggio alla memoria di uno dei relatori del progetto del Codice civile — e prova di quanto i siciliani fossero realmente interessati alla nuova configurazione dell'enfiteusi come diritto reale e al rafforzamento della posizione del concedente — è costituito dalla sentenza della III sezione civile n. 3039 del 1999, riguardante un procedimento avviato dagli eredi del conte Pettini, che abbiamo già incontrato per il suo contributo alla discussione sulla normativa dell'enfiteusi nella commissione delle Assemblee legislative, per un fondo concesso nel 1819, proprio con le modalità previste dalle appena promulgate *Leggi civili* delle Due Sicilie!

L'impatto è stato diverso, invece, per quanto concerne le enfiteusi concesse da amministrazioni pubbliche o enti ecclesiastici: dopo decenni di abbandono, le mutate esigenze finanziarie di comuni e diocesi hanno indotto sindaci e organismi diocesani a tentare il recupero dei canoni, aumentati notevolmente grazie al meccanismo individuato dalle sentenze della Corte costituzionale.

La ricomparsa dell'ombra dell'enfiteusi ha innescato in diverse parti dell'Italia centrale e meridionale, oltre che contenziosi complessi, anche furenti proteste popolari, che per ironia della sorte hanno declinato l'enfiteusi come un vetusto diritto feudale, dimenticandone il ruolo svolto proprio contro tale retaggio. Sul fronte delle enfiteusi costituite su fondi di titolarità ecclesiastica, particolare scalpore ha

⁽²²⁾ Sentenza n. 143, 19 maggio 1997, con nota di P. VITUCCI, in « Giurisprudenza costituzionale », XLII (1997), p. 1565 e ss.

suscitato la situazione generatasi nella arcidiocesi di Chieti-Vasto, dove nel 2009 l'Istituto per il sostentamento del clero ha preteso da circa 500 agricoltori il versamento dei canoni ⁽²³⁾; anche nella diocesi di Matera-Irsina sempre l'Istituto per il sostentamento del clero ha chiesto nel 2016 un canone annuale per abitazioni sorte su terre gravate da canone enfiteutico ⁽²⁴⁾. Riguardo ai comuni, a Francavilla al mare, in provincia di Chieti, sono state inoltrate richieste di pagamento a circa 5.000 enfiteuti, come anche a Bisaccia nel 2006 ⁽²⁵⁾. A S. Michele Salentino è sorto un attivo comitato popolare contro un'analogha pretesa del comune, che ha portato ad una recente interrogazione parlamentare ⁽²⁶⁾; in Sicilia il comune di Caltagirone ha reclamato canoni per un 'ex feudo' di circa 2.300 ettari, che ha dato luogo a proteste pubbliche, rientrate nel 2009 dopo un accordo con le confederazioni degli agricoltori ⁽²⁷⁾.

A fronte della generalizzata contestazione di amministrazioni pubbliche ed enti ecclesiastici, impegnati ad esigere il versamento dei canoni, non essendovi in effetti ancora giudicati favorevoli alla devoluzione ⁽²⁸⁾, sta anche l'obbligo per le prime di riscuotere i crediti vantati dagli enti locali a qualsiasi titolo. In un caso è stata accertata dalla Corte dei conti la responsabilità degli amministratori comunali che hanno omesso di richiedere i canoni « di natura enfiteutica » (anche se si tratta in questo caso probabilmente di terre gravate da uso civico e non di enfiteusi vere e proprie): recentemente la Sezione giurisdizionale della Basilicata, con sentenza n. 22/2016, ha condannato gli amministratori del comune di Tursi per un danno erariale di più di centomila euro per canoni caduti in prescrizione.

⁽²³⁾ [Http://ilcentro.gelocal.it/chieti/cronaca/2011/02/01/news](http://ilcentro.gelocal.it/chieti/cronaca/2011/02/01/news).

⁽²⁴⁾ [Http://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/news/home/678786](http://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/news/home/678786); <http://www.ilsussidiario.net/mobile/Cinema-Televisione-e-Media/2016/2/7/>.

⁽²⁵⁾ [Http://www.irpiniaoggi.it/index.php/cronaca-in-irpinia/2-cronaca/66258](http://www.irpiniaoggi.it/index.php/cronaca-in-irpinia/2-cronaca/66258) (art. 11 maggio 2011).

⁽²⁶⁾ [Http://bari.zon.it/enfiteusi-listituto-torna-alla-ribalta-puglia/](http://bari.zon.it/enfiteusi-listituto-torna-alla-ribalta-puglia/).

⁽²⁷⁾ Archivio.siciliainformazioni.com (art. 1 dicembre 2009).

⁽²⁸⁾ Sui residui margini per la devoluzione cfr. M.M. FRANCISETTI BROLIN, *Enfiteusi e devoluzione. Profili ricostruttivi*, Napoli, ESI, 2016.

A fronte del ritorno della esazione dei canoni pende la spada di Damocle di un annunciato nuovo intervento legislativo volto a ridurre ulteriormente i residui spazi di manovra dell'enfiteusi ⁽²⁹⁾.

3. *Per una forma alternativa di proprietà.*

Parallelamente a queste vicende il dibattito sulle forme alternative di proprietà, sulle terre collettive e sui beni comuni ⁽³⁰⁾ ha contribuito al recupero dell'attenzione sull'enfiteusi da parte della comunità scientifica ⁽³¹⁾. Una innovativa visuale è stata proposta da Paolo Grossi: il paradigma proprietario borghese è stato solo uno dei modelli di possesso dei suoli che ha inesorabilmente scalzato (o tentato di farlo) altre forme di dominio, specie collettivo ⁽³²⁾; i suoi studi sul dominio utile e su Vincenzo Simoncelli hanno evidenziato come anche l'enfiteusi si riveli extravagante rispetto al modello della proprietà assoluta, affermando l'esistenza di un forte diritto legato al lavoro e ai miglioramenti, rispetto a quello del titolare di un diritto 'vuoto' ⁽³³⁾. Queste fertili strade sono state recentemente esplorate anche da una civilistica attenta al dato dell'effettività: dal contributo di Paolo Vitucci, che ha ripercorso con uno sguardo volto ai fenomeni socio-politici le vicende dell'istituto nel secondo

⁽²⁹⁾ Cfr. XVII Legislatura, Camera dei Deputati, n. 4173, *Proposta di Legge d'iniziativa dei deputati Turco, Artini, Baldassarre, Bechis, Matarrelli, Segoni, Brignone, Civati, Andrea Maestri, Pastorino; delega al Governo per la riforma dell'istituto dell'enfiteusi* presentata il 15 dicembre 2016.

⁽³⁰⁾ Sui beni comuni, a parte il riferimento d'obbligo a ELINOR OSTROM, *Governing the Commons. The evolution of institutions for collective action*, Cambridge-New York, Cambridge University Press, 1990, trad. it. *Governare i beni collettivi*, a cura di G. Vetritto, F. Volo, Venezia, Marsilio, 2006, cfr., in chiave storico-giuridica, R. VOLANTE, *Risorse comuni, diritti collettivi. Un paradigma storico-giuridico*, Padova, dirittolibero, 2012; A. DANI, *Le risorse naturali come beni comuni*, Arcidosso, Effigi, 2013. Sulla recente legislazione in tema di domini collettivi cfr. R. VOLANTE, *Un terzo ordinamento civile della proprietà. La l. 20 novembre 2017, n. 168, in materia di domini collettivi*, in « Le leggi civili commentate », XLI (2018), p. 1068 e ss.

⁽³¹⁾ L'enfiteusi continua a trovare spazio, nonostante tutto, nei commentari al Codice civile: cfr. ad es. R. CATERINA, *Dell'enfiteusi*, in *Commentario al Codice civile Cendon*, Milano, Giuffrè, 2009, p. 137 e ss.

⁽³²⁾ GROSSI, « *Un altro modo di possedere* », cit.; Id., *Tradizioni e modelli*, cit., p. 201 e ss.; Id., *Il mondo delle terre collettive*, cit.

⁽³³⁾ GROSSI, *Interpretazione ed esegesi*, cit., cfr. *supra*, Capitolo I, nota 11.

Novecento, giungendo ad affermare che « si sono diversificate nella disciplina enfiteusi rustiche e urbane, antiche e più recenti; potrebbe concludersi che non esiste più l'enfiteusi, ma le enfiteusi » ⁽³⁴⁾; allo stimolante saggio di Fabrizio Marinelli, che ha proposto di riconoscerci un modello proprietario particolare, « un'altra proprietà »: secondo il giurista si tratta di una « proprietà caratteristica del lavoratore [...] una figura che, pur avendo alcune caratteristiche dei diritti reali minori, si configura per molti versi come proprietà piena, anzi come una proprietà più aderente a quella 'natura delle cose' che nel diritto dell'agricoltura trova la sua più paradigmatica espressione » ⁽³⁵⁾. Recentemente l'enfiteusi è stata perfino definita come un « diritto reale di grande attualità » ⁽³⁶⁾. Anche fuori d'Italia il dibattito sull'istituto ha offerto, da parte degli storici del diritto, contributi di rilievo: basti pensare ai saggi di Bartolomé Clavero dedicati ai censi enfiteutici (l'antico contratto venne accolto in tale veste nel *Código civil* del 1889) ⁽³⁷⁾; o all'enfiteusi 'coloniale' delineata da Abelardo Levaggi per l'Argentina o alla ricerca di Laura Beck Varela dedicata alle *Sesmarías* ⁽³⁸⁾. In Francia l'enfiteusi, lasciata fuori dal *Code civil* e sostenuta dalla giurisprudenza, poi compresa nel *Code rural et de la pêche maritime*, come *bail emphytéotique*, sta conoscendo una stagione di applicazione, in collegamento con il diritto di superficie, per favorire la costruzione di nuovi immobili da adibire ad attività commerciali o alloggi sociali ⁽³⁹⁾.

⁽³⁴⁾ VITUCCI, voce *Enfiteusi*, cit., pp. 462-468.

⁽³⁵⁾ MARINELLI, *Un'altra proprietà: l'enfiteusi*, cit., p. 634 e ss.

⁽³⁶⁾ C. ACCIANI, V. FUCILLI, *Enfiteusi, diritto reale di grande attualità: la determinazione del canone enfiteutico e del prezzo di affranco, alla luce di alcune innovative sentenze*, in *Giustizia civile.com*, 1 (2019).

⁽³⁷⁾ B. CLAVERO, *Enfiteusis, ¿que hay en un nombre?*, in « Anuario de Historia del Derecho Español », LVI (1986), pp. 467-519; ID., *Foros y rabassas. Los censos agrarios ante la revolución española*. Primera parte, in « Agricultura y sociedad », XVI (1980), pp. 27-69; Segunda parte, XVIII (1981), pp. 65-100.

⁽³⁸⁾ A. LEVAGGI, *La enfiteusis en la Argentina (siglos XVII-XX)*. *Studio Histórico-Jurídico*, Buenos Aires, Universidad del Salvador, 2012; L. BECK VARELA, *Das Sesmarías à Propriedade Moderna: Um Estudo de História do Direito Brasileiro*, Rio de Janeiro-São Paulo-Recife, Renovar, 2005.

⁽³⁹⁾ Cfr. FARON, *A propos de la modernité de l'emphytéose*, cit.; ID., *La situazione dell'enfiteusi nell'epoca moderna e contemporanea*, cit., S. ZOLEA, *L'enfiteusi dal mondo*

In effetti l'enfiteusi è tornata sulla scena in un momento di forte crisi dell'identità proprietaria, anche se il contesto economico della contemporaneità non sembrerebbe più lasciarle concreti spazi di manovra. Il suo ruolo economico e sociale viene ormai considerato obsoleto e inadeguato nei confronti di un'economia sempre più complessa e rapace, che ha profondamente mutato in breve tempo il paesaggio agrario e i millenari rapporti dell'uomo con la terra, abbandonando all'oblio, perfino nei feraci campi del Meridione, gli arcaici culti tributati a Demetra.

L'attuale rivalutazione del rapporto tra l'uomo e la terra deve tuttavia ancora farci riflettere sull'utilità di uno strumento negoziale che per secoli ha svolto una funzione preziosa per la messa a coltura di campi abbandonati e la diffusione di colture specializzate. Dopo la crisi dei rapporti agrari e l'abbandono di vaste estensioni agricole, che ha segnato il recente passato, anche a causa degli incentivi europei offerti ai titolari delle aziende per non coltivare i fondi, si assiste al fenomeno di un ritorno alla terra da parte dei giovani, portatori di una coscienza *green*, ecologica e solidale, e di un approccio lavorativo innovativo e tecnologico.

Un antico rapporto agrario da connettere con tempi nuovi: forse l'enfiteusi potrebbe ancora rappresentare una possibilità d'incontro tra una proprietà per diversi motivi non interessata alla conduzione diretta dei propri fondi, e questa nuova generazione di agricoltori non sempre nella disponibilità di poderi estesi e adeguati alle esigenze delle nuove progettualità, nel segno della condivisione: un ulteriore esempio di come le 'periferie della codificazione' possano ancora rappresentare un fruttuoso laboratorio esperienziale.

rurale alle politiche abitative urbane. Note comparatistiche sulle esperienze francesi ed italiane, in « Rivista critica del diritto privato », settembre 2019, n. 3, pp. 369-414.

INDICE DEI NOMI

- ACCIANI C., 116
ADORNATO F., 96
AGNETTA G., 45
ALBERTARIO E., 90
ALIANELLI N., 30, 52
ALPA G., 101
AMARI E., 54, 55
AMARI M., 54
AMARI DI S. ADRIANO M., 55
AMBROSI L., 103
AMOROSI G., 14
ARCIERI G., 31
ARNAUD A.J., 35
ARNDTS K.L., 82
ASBURGO FRANCESCO I, 17
ASBURGO MARIA LUISA, 18, 19
ASBURGO PIETRO LEOPOLDO, 11
ASTUTI G., 111
AZARA A., 76, 90
AZZARITI G., 90
BAGGIO G., 16
BALSAMO P., 40, 41
BARBAGALLO G., 106
BARBERO D., 76
BARCELLONA P., 93, 94
BARTOLINI, 64
BASILE G., 72
BASSANELLI, 84
BECK VARELA L., 116
BENSA P.E., 81
BENTINCK W., 32
BERTANI M., 95
BEVING J., 37
BIANCHINI L., 40
BIGOT-PRÉAMENEU F.J.J., 3
BIROCCHI I., 63, 77
BONACCI F., 61, 62, 63, 64
BONANNO DI CATTOLICA F., 46
BONANNO DI LINGUAGLOSSA P., 49
BONAPARTE GIUSEPPE, 27, 28
BONAPARTE NAPOLEONE, 4, 28, 29
BONFANTE P., 83
BONINI F., 52
BORBONE, FERDINANDO I, 6, 32, 41
BORBONE, FERDINANDO II, 42
BORDA C., 68
BORDONALI S., 93
BORSACCHI S., 52, 56
BORSARI L., VII, 5, 8, 9, 10, 26, 51, 68, 71
BORSELLI E., 108, 109
BOUCHER D'ARGIS A.G., 1
BRANCA G., 99
BRUGI B., 2, 80, 84
BRUSA A., 109
BRUSA F., 109
BRUTTI M., 77
BUCCI P, 80
BUONO L., 44
CALABRÒ V., 33
CALDARERA M., 46
CAMBACÉRÈS J.J.R., 4
CAPPELLINI P., XI, 96, 97, 101
CAPPUCCIO A., XI, 33, 45
CARACCILO D., 41
CARAFFA T., 68
CARIOTA-FERRARA L., 5, 76, 87, 105, 111
CARONI P., 8, 17
CAROZZI G., 6
CARRILLO F., 30, 36
CASSINIS G.B., 52, 54, 60, 61, 62
CASTAGNA U., 49
CASTELLI C., 47

- CASTIGLIA P., 56, 57, 58
 CATALANO S., 39
 CATERINA R., 115
 CATTANEO V., 68
 CATTEDRA A., 112
 CAZZETTA G., XI, 8, 67, 68
 CEGNA A., 96
 CERNIGLIANO, 69
 CERNIGLIARO A., 23
 CHERCHI A., 80
 CHIESI L., 61
 CHIODI G., 88, 90
 CIANCIULLI M., 27
 CLARO G., 30
 CLAVERO B., 116
 COCCHIARA M.A., 56
 COGLIOLO P., 82
 COGNETTI DE MARTIIS R., 78
 COLAJANNI N., 77, 78
 COLAMARINO D., 70, 71
 COLAO F., 10, 11, 12
 COLARIZI S., 106
 COLASURDO A., 111
 CONFORTI R., 52, 56
 CONSIGLIO G., 111
 CONTE E., 77
 CORDOVA F., 45
 CORLEO S., 35, 53, 54, 60, 66, 71, 75
 CORNACCHIA F., 18
 CORSI A., 69
 CORVAJA M., 80
 COVIELLO LEONARDO JR., 88
 CRISPI F., 78
 CUCCIA S., 56
 D'ALTO F., 23
 D'AMELIO M., 76, 85, 93, 94, 95, 96, 101
 D'AMICO, 49
 D'ANGELO G., 93
 D'ANGELO, 46
 D'IPPOLITO F.E., 27
 D'ONDES R., 56, 58, 59, 60
 DALLARI G., 85
 DALLOZ D., 34
 DAMIANI A., 66
 DANI A., 115
 DE CARO, 49
 DE CESARE G., 30, 31
 DE CRESCENZIO N., 69, 71, 73
 DE FILIPPIS F., 66, 67, 68
 DE FORESTA A., 61
 DE FORESTA G., 60, 61, 62, 64
 DE GIORGI, 5
 DE PIRRO V., 69, 84
 DE ROSA A., 71
 DE SPUCCHES DI CACCAMO A., 46, 48, 49
 DELVIN COURT C.E., 31
 DEMANTE A.M., 23, 33
 DEMETRA, 117
 DEZZA E., 6, 17
 DI MARCO V., 56, 57, 58, 59, 60
 DI MARZO S., 93, 94, 101
 DI RENZO VILLATA M.G., 16, 17, 18, 19
 DI SIMONE M.R., 6
 DI VITTORIO G., 103
 DIDEROT D., 1
 DOMINICI Z., 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39,
 46, 47, 49, 50
 DURANTON, A.14, 22, 34
 DUSCIO F., 13, 25, 26, 29, 31, 32, 33, 34,
 35, 36, 38, 43, 49, 50
 ENSABELLA F., 112
 ERCOLE F., 16, 17, 18, 19, 20, 83
 ERRERA A., 8, 16
 EULA, 90
 FADDA C., 81
 FARON O., 5, 23, 116
 FAUCHE H.R.P., 23
 FEDERICO A., 109
 FENET P.A., 4
 FERRANTE R., 8
 FERRANTI, 86
 FERRARA F., 41
 FERRARI F., 19
 FERRI G.B., 90
 FERRO, 49
 FIERLI G., 26
 FILANGIERI DI SATRIANO C., 32
 FILÌ ASTOLFONE I., 77
 FILOMUSI GUELFI F., 70
 FIORENTINO P., 32

- FONTANA A., 80
 FRANCHETTI L., 66
 FRANCISSETTI BROLIN M.M., 114
 FREGOSO E., 16
 FUCILINO, 46
 FUCILLI V., 116
 FULCI A., 39, 40, 66, 70, 71, 73
 GABBA C.F., 69
 GALASSO G., 106
 GALDI D., 68
 GALLETTI E COLONNA E., 48
 GAUDIOSO M., 44
 GENTILE S., 13, 30
 GEOFFRAY L., 23
 GERMANI P., 90, 91, 92, 97
 GERMANÒ A., 110
 GHISALBERTI C., 7, 67
 GIACONI D., 80
 GIANTURCO E., 70
 GIANZANA S., 71
 GINI, 90
 GIUSTINIANO, 87
 GLÜCK F., 82, 84
 GNECCO A., 103
 GOLTZ T., 82, 84
 GONCIARUK F., 93
 GORDONE P., 47
 GRANDI D., 90, 98, 99, 102
 GRASSETTI C., 89
 GRAVINA E., 44
 GRAVINA S., 44
 GRAVINA DI MONTEVAGO S., 50
 GRAVINA DI PALAGONIA F.P., 49, 50, 77
 GRAVINA DI RAMACCA O., 46
 GREGORIO XVI, 8
 GRENIER J., 34
 GRIMALDI, 49
 GROSSI P., X, 5, 8, 11, 20, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 84, 90, 95, 108, 109, 115
 GROSSO G., 82
 GULIA L., 74, 75
 GUYOT C., 23
 HUBERT E., 5
 HUTTEAU F.L., 30
 IANNARELLI A., 96
 IANNELLI A., 111
 IMPASTATO S., 33
 IPPOLITO D., 95
 JANNELLI S., 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 46, 47, 49, 50, 56, 57, 58
 LA ROSA G.A., 44
 LACCHÈ L., 11, 96
 LAMPIS G., 90
 LANZILLI A., 56, 58
 LAURENT F., 22
 LEOTTI G., 90
 LETO A., 33
 LEVAGGI A., 116
 LI VECCHI A., 35, 66
 LIBERATORE P., 28, 30, 31, 37
 LO FARO M., 44
 LO GATTO L., 31
 LOCRÉ J.G., 4
 LOFFREDO L.V., 13
 LOPASSET L., 23
 LUZZATTO F., 78
 MACARIO F., 109
 MAGAWLY CERATI F., 16, 18
 MAGLIANO F., 13, 14, 30, 36
 MAJORANA A., 77
 MAJORANA CALATABIANO S., 41
 MALEVILLE J., 4
 MALTESE P., 56, 57, 58
 MANCINI P.S., 63, 64, 65, 70
 MANDRIOLI, 90
 MANTELLA D., 30, 31
 MARINELLI F., 23, 111, 116
 MARLIANI R., 17
 MARTINEZ G.F., 46
 MARTONE L., 102
 MASCIARI F., 13, 14
 MASIELLO G., 6
 MASTROBERTI F., 6
 MASTROLIA P., 5, 23
 MATTEUCCI L., 12
 MAZERAT A., 33
 MECCARELLI M., 71
 MERLIN F.A., 34
 MEYER ROSS CH., 75
 MIGLIETTI V., 52

- MIGLIORINO F., 45
 MIRABELLI G., 70
 MIRAGLIA G., 30
 MONROY DI PANDOLFINA F., 47
 MONTORZI M., 11
 MORDINI A., 53
 MORENO V., 31
 MOZZONI G., 96
 MURA E., 63
 MURA S., 78
 MURAT G., 28, 29
 MUSMECI N., 39
 NARDOZZA M., 74
 NARICI M., 53
 NICOLINI N., 25
 NICOLÒ R., 76, 89
 NICOSIA G., 82
 NIUTTA V., 61, 62
 NOTARI S., 16, 17, 18, 19
 OGGIONI L., 111
 ORESTANO F.P., 76
 ORLANDO CASCIO S., 106, 107, 109, 111
 OSTROM E., 115
 PACE S., X
 PACE GRAVINA G., 5, 6, 8, 11, 12, 13, 16,
 21, 26, 28, 32, 33, 36, 44, 45, 46, 47,
 48, 49, 52, 56, 58, 69, 75, 77, 91, 93
 PACIFICI-MAZZONI E., 68, 69, 73
 PAGANO GUARNASCHELLI G.B., 56
 PAINO G., 71, 72
 PALLIERI, 61, 62
 PANDOLFELLI G., 85
 PANUNZIO S., 95, 96, 97, 101
 PASSANITI P., 96
 PATERNÒ CASTELLO DI MANGANELLI A., 69
 PATERNÒ CASTELLO DI SANGIULIANO A., 77
 PATRONI F., 17
 PAZZONI M., 19
 PENE VIDARI G.S., 52, 56
 PEPIN LE HALLEUR V.E., 23
 PERLINGIERI P., 111
 PERNA F., 71, 73
 PETROCCHI C., 76
 PETRONCELLI M., 89
 PETRONIO U., 22, 23
 PETTINI D., 93, 94, 95, 97, 101, 113
 PICONE G., 68
 PIGA E., 90, 91, 92, 97
 PIGNATA M., 30
 PIO IX, 8
 PIOLA CASELLI E., 95, 101
 PISANELLI G., 56, 59, 60, 61, 62, 63, 65
 PISANI CERAULO P., 55, 70, 73
 POGGI G., 11, 12, 26
 PONTIERI E., 50
 PORTALIS J.E.M., 4
 POTHIER R.J., 2, 30, 37
 PRECERUTTI E., 61, 62, 64
 PUGLIATTI S., 76, 108
 PULVIRENTI G., 76
 RAGUSA G., 71
 RATTAZZI U., 52
 RE F., 49, 50
 REMBOLO A., 45
 RENAULT A.J., 3
 RESTELLI F., 65
 RIBERI M., 60
 RICCI F., 73
 RICCOBENE A., 39
 RIFFARD-SAINT MARTIN F.J., 2
 RINALDI V., 71, 76
 RIZZARI M., 41
 RODOTÀ S., 89
 ROMAGNOSI G.D., 5
 RONDINONE N., 83, 85, 90, 91, 92, 93, 95,
 96, 98
 ROSMINI A., 9
 ROTIGLIANO E., 94
 RUMBOLO G.F., 46
 RUSSO G., 76
 SABBIONETI M., 88
 SALVAGNOLI V., 11
 SALVIOLI G., 78
 SAMPOLO L., 39, 56
 SAN MARTINO R., 46
 SANTILLANA D., 103
 SAREDO G., 71
 SAVIGNY F.C., 37, 81
 SAVOIA, 6
 SBRICCOLI M., 96

- SCADUTO F., 93, 101
 SCADUTO G., 76
 SCALIA B., 69
 SCARPELLO G., 85
 SCHERILLO G., 87
 SCHUPFER F., 77
 SCIACCA DELLA SCALA D., 77
 SCIALOJA A., 99
 SCIALOJA V., 83, 93
 SCIARRINO R., 48
 SCOVAZZO G., 56
 SCUTO C., 89, 90
 SEGNI A., 106
 SEGRÈ G., 82, 83, 84, 85, 88, 98, 101, 102
 SERAFINI F., 82
 SERENI E., 28, 45
 SIGHELE S., 61, 62, 63
 SILLITTI, 46
 SIMONCELLI D., 76
 SIMONCELLI V., 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 14,
 17, 18, 19, 20, 21, 53, 60, 63, 69, 74,
 75, 76, 77, 78, 79, 81, 83, 84, 115
 SINISCALCHI D., 80
 SINISI L., 53
 SOLIMANO S., 7, 14, 16, 21, 22, 52, 61, 63,
 68
 SOLLIMA F., 13
 SOLMI A., 84
 SONNINO S., 66, 79
 SPAGNESI E., 11
 SPINOSA A., 9, 11
 STABILE G., 48
 STARRABBA DI RUDINÌ A., 77
 STELLA RICHTER M., 85, 92
 STOLFI F., 99
 STOLFI G., 88
 STOLFI N., 99
 STORTI C., 63
 SULLY HELLIOT J., 23
 TIEPOLO G.D., 71
 TIRAQUEAU A., 30
 TOCILESCO G.G., 23
 TOULLIER CH.B.M., 34
 TRAVERSA S., 50
 TRIFONE R., 27, 28, 99, 108
 TRIGONA DELLA FLORESTA O., 46
 TRONCHET F.D., 2, 3, 4
 TROPLONG R.T., 34
 TUZZA R., 47, 48, 49
 UGDULENA G., 54
 UZZO N., 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 47,
 48, 50
 VACCARI P., 3
 VACCARONE A., 61, 63
 VALDRIGHI L., 17
 VALENTI G., 79, 80, 82, 84, 102
 VALGUARNERA DI NISCEMI, G., 48
 VANO C., 56
 VASSALLI F., 5, 90, 91, 92, 93, 98, 101
 VECCHIO V., 13, 29, 32, 34, 35, 36, 38, 43,
 49
 VENEZIAN G., 72
 VERNOUILLET M., 8
 VETRITTO G., 115
 VIGO L., 25, 26
 VIOLA E., 58, 59
 VITALE R., 44
 VITI D., 71, 90
 VITUCCI P., 107, 109, 111, 112, 113, 115,
 116
 VOET J., 30, 31
 VOLANTE R., 28, 115
 VOLO F., 115
 WAGNER A., 82
 WINDSCHEID B., 81, 82
 WINSPEARE D., 13
 ZANOBINI G., 76
 ZEILLER F., 6, 7
 ZENONE, 87
 ZOLEA S., 116
 ZURLO G., 27

INDICE SOMMARIO

<i>Introduzione</i>	IX
<i>Glossario minimo</i>	XIII

CAPITOLO I ENFITEUSI E RESTAURAZIONE

1. « <i>Notre Code civil serait un vrai chaos</i> »	1
2. « Poi vennero i francesi a scompigliare il mondo »	4
3. La versione di Vienna	6
4. Nei laboratori della Restaurazione	7
4.1. La forza della tradizione.	8
4.1.a. Stato pontificio ed enfiteusi ferraresi	8
4.1.b. I livelli toscani	10
4.2. Le vie del Codice	12
4.2.a. L'enfiteusi nella codificazione del Regno delle Due Sicilie . .	12
4.2.b. Il Codice parmense	16
4.2.c. Il Codice estense.	20
4.3. Il peso del modello francese: il Codice albertino	20
5. Fortune dell'enfiteusi in Italia.	21
6. Sopravvivenze dell'enfiteusi in Francia	22

CAPITOLO II UNA NUOVA VITA NELLE DUE SICILIE

1. Due recensioni, tra Sicilia e Toscana	25
2. Riflessioni meridionali	27
3. La 'Scuola siciliana'	31
4. L'enfiteusi in Sicilia tra vecchie realtà e nuovi interessi	40
5. Il ruolo della Giurisprudenza	46

CAPITOLO III « LA ENFITEUSI EBBE OSPITALITÀ NEL CODICE NOSTRO »

1. La testardaggine di Simone Corleo	51
--	----

2.	« Vincoli d'impura origine »	59
3.	Una chiave di lettura	65
4.	L'enigma del dominio	68
5.	L'Arcadia di Vincenzo Simoncelli	74
6.	Tempo di riforme	75

CAPITOLO IV

L'ASCESA DEL DOMINIO DIRETTO: L'ENFITEUSI COME DIRITTO REALE

1.	Una nuova vita	81
2.	Nel labirinto della codificazione	85
3.	Il comitato Vassalli.	90
4.	La Commissione delle Assemblee legislative	92
5.	Verso il traguardo	98
6.	Propaganda fascista e miraggi coloniali.	101

CAPITOLO V

IL DECLINO DEL DOMINIO DIRETTO

1.	Nuovi assetti sociali e normativi	105
2.	Il dominio diretto ritorna sulla scena.	112
3.	Per una forma alternativa di proprietà	115

<i>Indice dei nomi.</i>	119
-----------------------------------	-----

UNIVERSITÀ DI FIRENZE

CENTRO DI STUDI
PER LA STORIA DEL PENSIERO GIURIDICO MODERNO

PUBBLICAZIONI

QUADERNI FIORENTINI

« Per la storia del pensiero giuridico moderno »

Vol. 1 (1972), 8°, p. 486

Vol. 2 (1973), 8°, p. 798

Vol. 3-4 (1974-75) - Il « socialismo giuridico ». Ipotesi e letture, due tomi in 8°, p. 1041

Vol. 5-6 (1976-77) - Itinerari moderni della proprietà, due tomi in 8°, p. 1140

Vol. 7 (1978) - Emilio Betti e la scienza giuridica del Novecento, 8°, p. 648

Vol. 8 (1979), 8°, p. 564

Vol. 9 (1980) - Su Federico Carlo di Savigny, 8°, p. 590

Vol. 10 (1981), 8°, p. 584

Vol. 11-12 (1982-83) - Itinerari moderni della persona giuridica, due tomi in 8°, p. 1200

Vol. 13 (1984), 8°, p. 782

Vol. 14 (1985), 8°, p. 646

Vol. 15 (1986), 8°, p. 748

Vol. 16 (1987) - Riviste giuridiche italiane (1865-1945), 8°, p. 718

Vol. 17 (1988), 8°, p. 640

Vol. 18 (1989), 8°, p. 744

Vol. 19 (1990), 8°, p. 736

Vol. 20 (1991) - François Gény e la scienza giuridica del Novecento, 8°, p. 588

Vol. 21 (1992), 8°, p. 750

Vol. 22 (1993) - Per Federico Cammeo, 8°, p. 706

Vol. 23 (1994), 8°, p. 554

Vol. 24 (1995), 8°, p. 620

Vol. 25 (1996), 8°, p. 810

Vol. 26 (1997), 8°, p. 744

Vol. 27 (1998), 8°, p. 590

Vol. 28 (1999) - Continuità e trasformazione: la scienza giuridica italiana tra fascismo e repubblica, due tomi in 8°, p. 1180

Vol. 29 (2000), 8°, p. 578

Vol. 30 (2001), due tomi in 8°, p. 988

Vol. 31 (2002) - L'ordine giuridico europeo: radici e prospettive, due tomi in 8°, p. 950

Vol. 32 (2003), 8°, p. 796

Vol. 33-34 (2004-2005) - L'Europa e gli 'Altri'. Il diritto coloniale fra Otto e Novecento, due tomi in 8°, p. 1408

Vol. 35 (2006), due tomi in 8°, p. 1120

Vol. 36 (2007) - Principio di legalità e diritto penale (per Mario Sbriccoli), due tomi in 8°, p. 1562

Vol. 37 (2008), 8°, p. 744

Vol. 38 (2009) - I diritti dei nemici, due tomi in 8°, p. 1956

Vol. 39 (2010), 8°, p. 946

Vol. 40 (2011) - Giudici e giuristi. Il problema del diritto giurisprudenziale fra Otto e Novecento, due tomi in 8°, p. 1174

- Vol. 41 (2012), 8°, p. 940
 Vol. 42 (2013), 8°, p. 804
 Vol. 43 (2014) - Autonomia. Unità e pluralità nel sapere giuridico fra Otto e Novecento, due tomi in 8°, p. 1144
 Vol. 44 (2015), due tomi in 8°, p. 1262
 Vol. 45 (2016), 8°, p. 778
 Vol. 46 (2017) - Giuristi e Stato sociale, due tomi in 8°, p. 1060
 Vol. 47 (2018), 8°, p. 816
 Vol. 48 (2019), 8°, p. 840
 Vol. 49 (2020), 8°, p. 914
 Vol. 50 (2021) - Il pluralismo giuridico: paradigmi ed esperienze. Cinquant'anni di 'Quaderni fiorentini', due tomi in 8°, p. 1014
 Vol. 51 (2022), 8°, p. 788

BIBLIOTECA

« Per la storia del pensiero giuridico moderno »

- 1 LA SECONDA SCOLASTICA NELLA FORMAZIONE DEL DIRITTO PRIVATO MODERNO
 Incontro di studio - Firenze, 17-19 ottobre 1972
 Atti, a cura di Paolo Grossi
 (1973), 8°, p. 484
- 2 Mario Sbriccoli, CRIMEN LAESAE MAIESTATIS
 Il problema del reato politico alle soglie della scienza penalistica moderna
 (1974), 8°, p. 399
- 3 Pietro Costa, IL PROGETTO GIURIDICO
 Ricerche sulla giurisprudenza del liberalismo classico
 Vol. I: Da Hobbes a Bentham
 (1974), 8°, p. XIII-414
- 4 Mario Sbriccoli, ELEMENTI PER UNA BIBLIOGRAFIA DEL SOCIALISMO GIURIDICO ITALIANO
 (1976), 8°, p. 169
- 5 Paolo Grossi, « UN ALTRO MODO DI POSSEDERE »
 L'emersione di forme alternative di proprietà alla coscienza giuridica post-unitaria
 (1977), 8°, p. 392
- 6/7 Franz Wieacker, STORIA DEL DIRITTO PRIVATO MODERNO
 con particolare riguardo alla Germania
 Trad. di Umberto Santarelli e di Sandro A. Fusco
 Vol. I (1980), 8°, p. 560
 Vol. II (1980), 8°, p. 429
- 8 Maurizio Fioravanti, GIURISTI E COSTITUZIONE POLITICA NELL'OTTO-CENTO TEDESCO
 (1979), 8°, p. 432
- 9 Peter Stein-John Shand, I VALORI GIURIDICI DELLA CIVILTÀ OCCIDENTALE
 Trad. di Alessandra Maccioni
 (1981), 8°, p. 465

- 10 Gioele Solari, **SOCIALISMO E DIRITTO PRIVATO**
Influenza delle odierne dottrine socialistiche sul diritto privato (1906)
Edizione postuma a cura di Paolo Ungari
(1980), 8°, p. 259
- 11/12 **CRISTIANESIMO, SECULARIZZAZIONE E DIRITTO MODERNO**
A cura di Luigi Lombardi Vallauri e Gerhard Dilcher
(1981), 8°, p. 1527
- 13 **LA « CULTURA » DELLE RIVISTE GIURIDICHE ITALIANE**
Arti del Primo Incontro di studio - Firenze, 15-16 aprile 1983
A cura di Paolo Grossi
(1984), 8°, p. VI-198
- 14 Franco Todescan, **LE RADICI TEOLOGICHE DEL GIUSNATURALISMO LAICO**
I. Il problema della secolarizzazione nel pensiero giuridico di Ugo Grozio
(1983), 8°, p. VIII-124
- 15 Emanuele Castrucci, **TRA ORGANICISMO E « RECHTSIDEE »**
Il pensiero giuridico di Erich Kaufmann
(1984), 8°, p. XIV-202
- 16 Pietro Barcellona, **I SOGGETTI E LE NORME**
(1984), 8°, p. IV-204
- 17 Paolo Cappellini, **SYSTEMA IURIS**
I. Genesi del sistema e nascita della « scienza » delle Pandette
(1984), 8°, p. XII-638
- 18 Luca Mannori, **UNO STATO PER ROMAGNOSI**
I. Il progetto costituzionale
(1984), 8°, p. XII-656
- 19 Paolo Cappellini, **SYSTEMA IURIS**
II. Dal sistema alla teoria generale
(1985), 8°, p. XII-416
- 20 Bernardo Sordi, **GIUSTIZIA E AMMINISTRAZIONE NELL'ITALIA LIBERALE**
La formazione della nozione di interesse legittimo
(1985), 8°, p. 483
- 21 Pietro Costa, **LO STATO IMMAGINARIO**
Metafore e paradigmi nella cultura giuridica fra Ottocento e Novecento
(1986), 8°, p. IV-476
- 22 **STORIA SOCIALE E DIMENSIONE GIURIDICA -STRUMENTI D'INDAGINE E IPOTESI DI LAVORO**
Arti dell'Incontro di studio - Firenze, 26-27 aprile 1985
A cura di Paolo Grossi
(1986), 8°, p. VIII-466
- 23 Paolo Grossi, **STILE FIORENTINO**
Gli studi giuridici nella Firenze italiana - 1859-1950
(1986), 8°, p. XV-230
- 24 Luca Mannori, **UNO STATO PER ROMAGNOSI**
II. La scoperta del diritto amministrativo
(1987), 8°, p. VIII-254

- 25 Bernardo Sordi, TRA WEIMAR E VIENNA
Amministrazione pubblica e teoria giuridica nel primo dopoguerra
(1987), 8°, p. 378
- 26 Franco Todescan, LE RADICI TEOLOGICHE DEL GIUSNATURALISMO
LAICO
II. Il problema della secolarizzazione nel pensiero giuridico di Jean Domat
(1987), 8°, p. VIII-88
- 27 Paolo Grossi, « LA SCIENZA DEL DIRITTO PRIVATO »
Una rivista-progetto nella Firenze di fine secolo - 1893-1896
(1988), 8°, p. IX-206
- 28 LA STORIOGRAFIA GIURIDICA SCANDINAVA
Atti dell'Incontro di studio - Firenze, 22-23 maggio 1987
A cura di Paolo Grossi
(1988), 8°, p. VI-87
- 29 LA CULTURE DES REVUES JURIDIQUES FRANÇAISES
A cura di André-Jean Arnaud
(1988), 8°, p. IV-144
- 30 Adam Smith, LEZIONI DI GLASGOW
Introduzione a cura di Enzo Pesciarelli
Traduzione di Vittoria Zompanti Oriani
(1989), 8°, p. CXXVIII-766
- 31 Thilo Ramm, PER UNA STORIA DELLA COSTITUZIONE DEL LAVORO
TEDESCA
A cura di Lorenzo Gaeta e Gaetano Vardaro
(1989), 8°, p. 195
- 32 PIERO CALAMANDREI - Ventidue saggi su un grande maestro
A cura di Paolo Barile
(1990), 8°, p. 556
- 33 IL PENSIERO GIURIDICO DI COSTANTINO MORTATI
A cura di Mario Galizia e Paolo Grossi
(1990), 8°, p. 644
- 34/35 HISPANIA - ENTRE DERECHOS PROPIOS Y DERECHOS NACIONALES
Atti dell'incontro di studio - Firenze/Lucca 25, 26, 27 maggio 1989
A cura di B. Clavero, P. Grossi, F. Tomas y Valiente
Tomo I (1990), 8°, p. VI-530
Tomo II (1990), 8°, p. IV-531-1036
- 36 Osvaldo Cavallar, FRANCESCO GUICCIARDINI GIURISTA
I ricordi degli onorari
(1991), 8°, p. XXII-396
- 37 Bernardo Sordi, L'AMMINISTRAZIONE ILLUMINATA
Riforma delle Comunità e progetti di Costituzione nella Toscana leopoldina
(1991), 8°, p. 424
- 38 Franco Cipriani, STORIE DI PROCESSUALISTI E DI OLIGARCHI
La Procedura civile nel Regno d'Italia (1866-1936)
(1991), 8°, p. X-536

- 39 Bartolomé Clavero, **ANTIDORA**
Antropología católica de la economía moderna
(1991), 8°, p. VI-259
- 40 Giovanni Cazzetta, **RESPONSABILITÀ AQUILIANA E FRAMMENTAZIONE DEL DIRITTO COMUNE CIVILISTICO (1865-1914)**
(1991), 8°, p. IV-564
- 41 Paolo Grossi, **IL DOMINIO E LE COSE**
Percezioni medievali e moderne dei diritti reali
(1992), 8°, p. 755
- 42 **L'INSEGNAMENTO DELLA STORIA DEL DIRITTO MEDIEVALE E MODERNO**
Strumenti, destinatari, prospettive
Atti dell'Incontro di studio - Firenze, 6-7 novembre 1992
A cura di Paolo Grossi
(1993), 8°, p. VIII-440
- 43 **PERIODICI GIURIDICI ITALIANI (1850-1900) - Repertorio**
A cura di Carlo Mansuino
(1994), 8°, p. XIV-368
- 44 Stefano Mannoni, **UNE ET INDIVISIBLE**
Storia dell'accentramento amministrativo in Francia - I
(1994), 8°, p. XXII-603
- 45 Luca Mannori, **IL SOVRANO TUTORE**
Pluralismo istituzionale e accentramento amministrativo nel Principato dei Medici
(Secc. XVI-XVIII)
(1994), 8°, p. VIII-486
- 46 Stefano Mannoni, **UNE ET INDIVISIBLE**
Storia dell'accentramento amministrativo in Francia - II
(1996), 8°, p. XVI-448
- 47 Bartolomé Clavero, **TOMÁS Y VALIENTE**
Una biografía intelectual
(1996), 8°, p. XXXVI-374
- 48 Costantino Mortati, **L'ORDINAMENTO DEL GOVERNO NEL NUOVO DIRITTO PUBBLICO ITALIANO**
Ristampa inalterata, con una prefazione di Enzo Cheli
(2000), 8°, p. X-234
- 49 Costantino Mortati, **LA COSTITUZIONE IN SENSO MATERIALE**
Ristampa inalterata, con una premessa di Gustavo Zagrebelsky
(1998), 8°, p. XXXVIII-212
- 50 **GIURISTI E LEGISLATORI**
Pensiero giuridico e innovazione legislativa nel processo di produzione del diritto
Atti dell'Incontro di studio - Firenze, 26-28 settembre 1996
A cura di Paolo Grossi
(1997), 8°, p. VIII-530
- 51 Pio Caroni, **SAGGI SULLA STORIA DELLA CODIFICAZIONE**
(1998), 8°, p. XX-270
- 52 Paolo Grossi, **ASSOLUTISMO GIURIDICO E DIRITTO PRIVATO**
(1998), 8°, p. X-474

- 53 Giovanni Cazzetta, *PRÆSUMITUR SEDUCTA*
Onestà e consenso femminile nella cultura giuridica moderna
(1999), 8°, p. IV-426
- 54 Stefano Mannoni, *POTENZA E RAGIONE*
La scienza del diritto internazionale nella crisi dell'equilibrio europeo (1870-1914)
(1999), 8°, p. IV-276
- 55/56 Sergio Caruso, *LA MIGLIOR LEGGE DEL REGNO*
Consuetudine, diritto naturale e contratto nel pensiero e nell'epoca di John Selden
(1584-1654)
Tomo I (2001), 8°, p. IV-432
Tomo II (2001), 8°, p. IV-433-1024
- 57 Franco Todescan, *LE RADICI TEOLOGICHE DEL GIUSNATURALISMO LAICO*
III. Il problema della secolarizzazione nel pensiero giuridico di Samuel Pufendorf
(2001), 8°, p. VIII-106
- 58/59 Maurizio Fioravanti, *LA SCIENZA DEL DIRITTO PUBBLICO*
Dottrine dello Stato e della Costituzione tra Otto e Novecento
Tomo I (2001), 8°, p. XXII-572
Tomo II (2001), 8°, p. IV-573-918
- 60 Raffaele Volante, *IL SISTEMA CONTRATTUALE DEL DIRITTO COMUNE CLASSICO*
Struttura dei patti e individuazione del tipo. Glossatori e ultramontani
(2001), 8°, p. IV-502
- 61 CODICI
Una riflessione di fine millennio
Arti dell'incontro di studio - Firenze, 26-28 ottobre 2000
A cura di Paolo Cappellini e Bernardo Sordi
(2002), 8°, p. VIII-604
- 62 Pietro Costa, *IURISDICTION*
Semantica del potere politico nella pubblicistica medievale (1100-1433)
Ristampa
(2002), 8°, p. XCVI-412
- 63 Mario Piccinini, *TRA LEGGE E CONTRATTO*
Una lettura di *Ancient Law* di Henry S. Maine
(2003), 8°, p. XVI-286
- 64 Arturo Carlo Jemolo, *LETTERE A MARIO FALCO*
Tomo I (1910-1927)
A cura di Maria Vismara Missiroli
(2005), 8°, p. XVIII-592
- 65 Ferdinando Mazzarella, *NEL SEGNO DEI TEMPI*
Marchi persone e cose dalla corporazione medievale all'impresa globale
(2005), 8°, p. 530
- 66 Michele Pifferi, *GENERALIA DELICTORUM*
Il *Tractatus criminalis* di Tiberio Deciani e la "Parte generale" di diritto penale
(2006), 8°, p. 468
- 67 Maria Rosa Di Simone, *PERCORSI DEL DIRITTO TRA AUSTRIA E ITALIA (SECOLI XVII-XX)*
(2006), 8°, p. XII-374

- 68 Franco Cipriani, *SCRITTI IN ONORE DEI PATRES*
(2006), 8°, p. XIV-502
- 69 Piero Fiorelli, *INTORNO ALLE PAROLE DEL DIRITTO*
(2008), 8°, p. XXXII-548
- 70 Paolo Grossi, *SOCIETÀ, DIRITTO, STATO*
Un recupero per il diritto
(2006), 8°, p. XX-346
- 71 Irene Stolzi, *L'ORDINE CORPORATIVO*
Poteri organizzati e organizzazione del potere nella riflessione giuridica dell'Italia fascista
(2007), 8°, p. IV-464
- 72 Hasso Hofmann, *RAPPRESENTANZA - RAPPRESENTAZIONE*
Parola e concetto dall'antichità all'Ottocento
(2007), 8°, p. XL-586
- 73 Joaquín Varela Suanzes-Carpegna, *GOVERNO E PARTITI NEL PENSIERO BRITANNICO (1690-1832)*
(2007), 8°, p. VIII-156
- 74 Giovanni Cazzetta, *SCIENZA GIURIDICA E TRASFORMAZIONI SOCIALI*
Diritto e lavoro in Italia tra Otto e Novecento
(2007), 8°, p. X-388
- 75 Manuela Mustari, *IL LUNGO VIAGGIO VERSO LA "REALITÀ"*
Dalla promessa di vendita al preliminare trascrivibile
(2007), 8°, p. VI-284
- 76 Carlo Fantappiè, *CHIESA ROMANA E MODERNITÀ GIURIDICA*
Tomo I L'edificazione del sistema canonistico (1563-1903), (2008), 8°, p. XLVI-520
Tomo II Il *Codex iuris canonici* (1917), (2008), 8°, p. IV-521-1282
- 77 Rafael D. García Pérez, *ANTES LEYES QUE REYES*
Cultura jurídica y constitución política en la edad moderna (Navarra, 1512-1808)
(2008), 8°, p. XII-546
- 78 Luciano Martone, *DIRITTO D'OLTREMARE*
Legge e ordine per le Colonie del Regno d'Italia
(2008), 8°, p. X-228
- 79 Michael Stolleis, *STORIA DEL DIRITTO PUBBLICO IN GERMANIA*
I. Pubblicistica dell'impero e scienza di polizia 1600-1800
(2008), 8°, p. X-632
- 80 Paolo Grossi, *NOBILTÀ DEL DIRITTO*
Profili di giuristi
(2008), 8°, p. XII-742
- 81 Andrea Marchisello, *LA RAGIONE DEL DIRITTO*
Carlantonio Pilati tra cattedra e foro nel Trentino del tardo Settecento
(2008), 8°, p. XXIV-532
- 82 Bartolomé Clavero, *GENOCIDE OR ETHNOCIDE, 1933-2007*
How to make, unmake, and remake law with words
(2008), 8°, p. VIII-268
- 83 Paolo Grossi, *TRENT'ANNI DI PAGINE INTRODUTTIVE*
Quaderni fiorentini 1972-2001
(2009), 8°, p. XXVIII-252

- 84 Aldo Sandulli, **COSTRUIRE LO STATO**
La scienza del diritto amministrativo in Italia (1800-1945)
(2009), 8°, p. XVIII-324
- 85 **DIRITTI E LAVORO NELL'ITALIA REPUBBLICANA**
Materiali dall'incontro di studio Ferrara, 24 ottobre 2008
A cura di Gian Guido Balandi e Giovanni Cazzetta
(2009), 8°, p. IV-306
- 86 Pio Caroni, **LA SOLITUDINE DELLO STORICO DEL DIRITTO**
(2009), 8°, p. VI-252
- 87 Federigo Bambi, **UNA NUOVA LINGUA PER IL DIRITTO - I**
Il lessico volgare di Andrea Lancia nelle provvisioni fiorentine del 1355-57
(2009), 8°, p. IV-816
- 88 Mario Sbriccoli, **STORIA DEL DIRITTO PENALE E DELLA GIUSTIZIA**
Scritti editi e inediti (1972-2007)
Tomo I (2009), 8°, p. XVI-722
Tomo II (2009), 8°, p. IV-723-1338
- 89 Arturo Carlo Jemolo, **LETTERE A MARIO FALCO**
Tomo II (1928-1943)
A cura di Maria Vismara Missiroli
(2009), 8°, p. IV-512
- 90 Sabino Cassese, **IL DIRITTO AMMINISTRATIVO: STORIA E PROSPETTIVE**
(2010), 8°, p. X-576
- 91 Marco Sabbioneti, **DEMOCRAZIA SOCIALE E DIRITTO PRIVATO**
La Terza Repubblica di Raymond Saleilles (1855-1912)
(2010), 8°, p. XXXVIII-682
- 92 Condorcet, **DICHIARARE I DIRITTI, COSTITUIRE I POTERI**
Un inedito sulla dichiarazione dei diritti dell'uomo
A cura di Gabriele Magrin
Edizione del manoscritto a cura di Mercurio Candela
(2011), 8°, p. VI-190
- 93 **DIRITTI INDIVIDUALI E PROCESSO PENALE NELL'ITALIA REPUBBLICANA**
Materiali dall'incontro di studio - Ferrara, 12-13 novembre 2010
A cura di Daniele Negri e Michele Pifferi
(2011), 8°, p. VI-442
- 94 Rodolfo Savelli, **CENSORI E GIURISTI**
Storie di libri, di idee e di costumi (secoli XVI-XVII)
(2011), 8°, p. XXXIV-410
- 95 **ALESSANDRO GIULIANI: L'ESPERIENZA GIURIDICA FRA LOGICA ED ETICA**
A cura di Francesco Cerrone e Giorgio Repetto
(2012), 8°, p. VI-848
- 96 Carlo Nitsch, **IL GIUDICE E LA LEGGE**
Consolidamento e crisi di un paradigma nella cultura giuridica italiana del primo
Novecento
(2012), 8°, p. X-342
- 97 Rodrigo Míguez Núñez, **TERRA DI SCONTRI**
Alterazioni e rivendicazioni del diritto alla terra nelle Ande centrali
(2013), 8°, p. X-360

- 98 Enrico Finzi, "L'OFFICINA DELLE COSE"
Scritti minori
A cura di Paolo Grossi
(2013), 8°, p. LXII-212
- 99 Michele Pifferi, L'INDIVIDUALIZZAZIONE DELLA PENA
Difesa sociale e crisi della legalità penale tra Otto e Novecento
(2013), 8°, p. IV-336
- 100 Paolo Grossi, SCRITTI CANONISTICI
A cura di Carlo Fantappiè
(2013), 8°, p. XLVI-314
- 101 Massimiliano Gregorio, PARTE TOTALE
Le dottrine costituzionali del partito politico in Italia tra Otto e Novecento
(2013), 8°, p. XIV-440
- 102 Emanuele Somma, JUGE NATUREL E ORDINAMENTO GIUDIZIARIO
FRANCESE (1790-1795)
(2013), 8°, p. VI-166
- 103 DALLA COSTITUZIONE "INATTUATA" ALLA COSTITUZIONE "INATTUALE"?
Potere costituente e riforme costituzionali nell'Italia repubblicana
Materiali dall'incontro di studio - Ferrara, 24-25 gennaio 2013
A cura di Giuditta Brunelli e Giovanni Cazzetta
(2013), 8°, p. VIII-430
- 104 STORIA E DIRITTO
Esperienze a confronto
Atti dell'incontro internazionale di studi in occasione dei 40 anni dei *Quaderni fiorentini*
Firenze, 18-19 ottobre 2012
A cura di Bernardo Sordi
(2013), 8°, p. VI-506
- 105 Michael Stolleis, STORIA DEL DIRITTO PUBBLICO IN GERMANIA
II. Dottrina del diritto pubblico e scienza dell'amministrazione 1800-1914
(2014), 8°, p. XVIII-766
- 106 Paolo Grossi, NOBILTÀ DEL DIRITTO
Profili di giuristi - II
(2014), 8°, p. XII-334
- 107 Irene Stolzi, LE INCHIESTE PARLAMENTARI
Un profilo storico-giuridico (Italia 1861-1900)
(2015), 8°, p. XXVIII-328
- 108 GIUSTIZIA PENALE E POLITICA IN ITALIA TRA OTTO E NOVECENTO
Modelli ed esperienze tra integrazione e conflitto
a cura di Floriana Colao, Luigi Lacchè e Claudia Storti
(2015), 8°, p. X-536
- 109 Giulio Abbate, «UN DISPOTISMO ILLUMINATO E PATERNO»
Riforme e codificazione nell'India britannica (1772-1883)
(2015), 8°, p. VIII-312
- 110 Piero Bellini, SUGLI USITATI PARADIGMI DELLA CANONISTICA OSSERVANTE
Considerazioni dissenzienti d'un canonista trasgressivo
(2016), 8°, p. VIII-284

- 111 Ferdinando Mazzearella, *UN DIRITTO PER L'EUROPA INDUSTRIALE*
Cultura giuridica ed economia dalla Rivoluzione francese al Secondo Dopoguerra
(2016), 8°, p. X-346
- 112 *ATTUALITÀ E STORIA DELLE CIRCOSTANZE DEL REATO*
Un istituto al bivio tra legalità e discrezionalità
a cura di Roberto Bartoli e Michele Pifferi
(2016), 8°, p. VI-334
- 113 Maria Sole Testuzza, "*IUS CORPORIS, QUASI IUS DE CORPORE DISPONENDI*"
Il tractatus de potestate in se ipsum di Baltasar Gómez de Amescúa
(2016), 8°, p. IV-370
- 114 Alberto Spinosa, "CIVILI IN DIVERSISSIMO MODO"
Modello napoleonico e tradizioni giuridiche nazionali nell'Italia dell'Ottocento
(2017), 8°, p. XVIII-278
- 115 Raffaele Volante, *LA SOSTITUZIONE DEGLI EFFETTI NEGOZIALI NEL DIRITTO COMUNE CLASSICO*
(2017), 8°, p. VI-192
- 116 Federigo Bambi, *SCRIVERE IN LATINO, LEGGERE IN VOLGARE*
Glossario dei testi notarili bilingui tra Due e Trecento
(2018), 8°, p. IV-370
- 117 Valerio Torreggiani, *STATO E CULTURE CORPORATIVE NEL REGNO UNITO*
Progetti per una rappresentanza degli interessi economici nella riflessione inglese della prima metà del XX secolo
(2018), 8°, p. IV-282
- 118 Maurizio Fioravanti, *LA COSTITUZIONE DEMOCRATICA*
Modelli e itinerari del diritto pubblico del ventesimo secolo
(2018), 8°, p. VIII-494
- 119 Francesco Saverio Nisio, *LUCIEN LÉVY-BRUHL*
Filosofia, scienze sociali, giustizia
(2019), 8°, p. VIII-796
- 120 Costantino Mortati, *LA COSTITUZIONE DI WEIMAR*
Con un saggio introduttivo di Maurizio Fioravanti
(2019), 8°, p. XXII-110
- 121 *SINDACATI E DIRITTO DEL LAVORO TRA DITTATURE E DEMOCRAZIE NELL'EUROPA MEDITERRANEA E LATINA DEL XX SECOLO*
a cura di Irene Stolz
(2019), 8°, p. VI-312
- 122 Paolo Passaniti, *IL DIRITTO CANGIANTE*
Il lungo Novecento giuridico del paesaggio italiano
(2019), 8°, p. XVI-246
- 123 Philipp Lotmar, *LA GIUSTIZIA E ALTRI SCRITTI*
a cura di Iole Fargnoli e Luca Nogler
(2020), 8°, p. XXII-358
- 124 Paolo Grossi, *IL DIRITTO CIVILE IN ITALIA FRA MODERNO E POSMODERNO*
Dal monismo legalistico al pluralismo giuridico
(2021), 8°, p. XII-170

- 125 Francesco Migliorino, **LETTURE CORSARE DI TULLIO ASCARELLI**
Penalisti e criminologi da Weimar al Terzo Reich
(2021), 8°, p. X-194
- 126 Floriana Colao, **UN DIRITTO PER L'AGRICOLTURA**
Itinerari giuridici-economici nella Toscana dell'Ottocento
(2021), 8°, p. XXXII-126
- 127 Franco Gaetano Scoca, **RISORGIMENTO E COSTITUZIONE**
(2021), 8°, p. XII-630
- 128 Gustav Radbruch, **FILOSOFIA DEL DIRITTO**
(2021), 8°, p. LXXII-234
- 129 Gianluca Russo, **GOVERNARE CASTIGANDO**
Le origini dello Stato territoriale fiorentino nelle trasformazioni del penale (1378-1478)
(2021), 8°, p. XXXII-362
- 130 **WHAT IS EUROPEAN IN EUROPEAN PRIVATE LAW?**
CHE COSA C'È DI EUROPEO NEL DIRITTO PRIVATO EUROPEO?
a cura di Hans-Wolfgang Micklitz e Giuseppe Vettori
(2022), 8°, p. XXXIV-368
- 131 Giandomenico Dodaro, **GIULIANO VASSALLI TRA FASCISMO E DEMOCRAZIA**
Biografia di un penalista partigiano (1915-1948)
(2022), 8°, p. XXXVI-402
- 132 Stefano Malpassi, **LA «DEMOCRAZIA ECONOMICA» AMERICANA**
Alla ricerca di un ordine giuridico del mercato, tra cultura individualistica e tentazioni corporativistiche (1919-1939)
(2022), 8°, p. VI-424
- 133 Lorenzo Serafinelli, **U.S. LAW SCHOOLS**
Una visione alternativa della formazione del giurista negli Stati Uniti
(2023), 8°, p. XXVI-362
- 134 **PLURALISMO GIURIDICO**
Itinerari contemporanei
Atti dell'incontro di studi - Firenze, 20-21 ottobre 2022
A cura di Paolo Cappellini e Giovanni Cazzetta
(2023), 8°, p. IV-316
- 135 Domenico Siciliano, **«DEFENSIVE AUFKLÄRUNG»: IL CONFLITTO TRA FILOSOFIA, POLITICA E GIURISPRUDENZA NELL'ARTICOLO SEGRETO PER LA PACE PERPETUA DI IMMANUEL KANT**
(2023), 8°, p. X-208
- 136 Piero Fiorelli, **LA TORTURA GIUDIZIARIA NEL DIRITTO COMUNE**
Ristampa inalterata con Prefazione dell'Autore settant'anni dopo
In corso di stampa
- 137 Alberto Predieri, **LINEAMENTI DELLA POSIZIONE COSTITUZIONALE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI**
Ristampa inalterata con Prefazione di Giuseppe Morbidelli e
Introduzione di Augusto Barbera
In corso di stampa
- 138 Giacomo Pace Gravina, **LA TERRA E IL CODICE: L'ENFITEUSI**
(2023), 8°, p. XIV-126

€ 18,00

024219764

ISBN 978-88-28-85341-1

