

UNIVER. DI PADOVA
Ist. di Diritto Romano
Storia del Diritto
e Diritto Ecclesiastico

103

B

28/4

Rec 34884

XIV f 11 M

Di Lorenzo Brarchi

E B

Ex Libris Pauli
Brarchi

Di Lorenzo Bianchi

UN
lst

e

12

IL DOTTOR
VOLGARE
LIBRO QVARTO.

il quale contiene trè parti; Cioè

P A R T E P R I M A .

D E L L E

S E R V I T V .

P E R S O N A L I , E R E A L I .

P A R T E S E C O N D A .

D E L L E

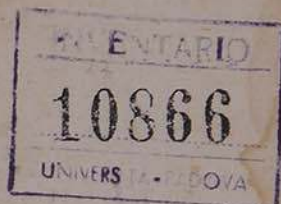
E N F I T E V S I .

P A R T E T E R Z A .

D E L L A L O C A Z I O N E

E D E L L A

C O N D I Z I O N E .



UNIVERSITÀ di PADOVA
ISTITUTO DI STORIA DEL
DIRITTO ROMANO,
E DIRITTO ECCLESIASTICO

IL DOTTOR

VOLGARE

LIBRO QVARTO

il quale contiene tre parti: Cioè

PARTI PRIMA.

DELLE

SERVITI

PERSONALI, E REALI.

PARTI SECONDA.

DELLI

ENFITEVSI

PARTI TERZA.

DELLA LOCAZIONE

E DELLA

CONDIZIONE

UN
Ist.
e

22

I N D I C E³ DE' CAPITOLI DELLE SERVITÙ.



CAPITOLO PRIMO.

Della generale diuisione delle seruitù, e loro diuerse specie.

C A P. I.

Della seruitù passiuua della persona, la qual'è solita esplicarsi col nome, ò termine di cattiuità, ouero di schiattitudine, & anco della potestà.

C A P. III.

Della seruitù personale attiuua, la quale si dice anche mista come douuta alla persona sopra li be-

ni , cioè dell' vsufrutto , e particolarmente
dell' vsufrutto legale .

C A P. I V.

Dell' àltra specie d'vsufrutto accidentale , il qua-
le propriamente importa seruitù .

C A P. V.

Quando , & in che modo termini l'vsufrutto .

C A P. V I.

Degli oblihi dell' vsufruttuario finito l' vsufrut-
to , e che cosa debba restituire .

C A P. V I I.

Dell' Vso .

C A P. V I I I.

Dell' Abitazione .

C A P. I X.

Delle seruitù reali vrbane , e particolarmente , del-
la facoltà di poter' impedire il vicino , che
non possa fabricare nel suo , & eleuar più in
alto la propria casa , e li proprij muri .

C A P. X.

Della fabrica , che vn vicino , non ostante la proi-
bi-

DE' CAPITOLI.

bizione dell' altro , voglia fare nel muro comune diuisorio , ouero nel muro proprio dell' altro vicino , che si oppone , e quando il muro sia in mezzo trà due case, ò aree , ò cortili , si dica comune , ouero che sia d' vn solo .

C A P. X I.

Delle seruitù prediali rustiche; E particolarmente della via, ò transito per li poderi , e beni del vicino .

C A P. X I I.

Della seruitù di pascolare , con la qual' occasione si discorre generalmente della materia de' pascoli, anche pubblici .

C A P. X I I I.

Dell' acque de' fonti , pozzi , fiumi , stagni , & altre cose concernenti questa materia dell' acque .

C A P. X I V.

Del retratto conuenzionale , cioè che per patto
vno

uno sia tenuto vendere, ò retrouendere,
ouero preferire vn' altro nella vendita.

CAP. XV.

Del retratto coattiuo, ouero forzoso all' istessa
vendita.

CAP. XVI.

Del retratto prelatiuo nell' istessa vendita.



CAP. XVII.

Del retratto conuenzionale, cioè che per parte
CA-

7
CAPITOLO PRIMO.

Della generale diuisione delle seruitù, e delle loro diuerse specie.

S O M M A R I O.

- 1 **D**ella generale distinzione delle seruitù.
- 2 Qual sia la seruitù personale.
- 3 E qual sia la reale.
- 4 E quale sia la mista.

C A P. I.



1 **L**E seruitù, generalmente si distinguono in più forti, cioè è, che ; Altre sono le personali; Altre le reali ; Et altre le miste ; Le personali ricevono anche diuersa distinzione ; Attesoche Altra è la seruitù passiuu; Et altra è l'attiuu ; La passiuu è quella , che si considera nella persona la qual'è obligata seruire; E l'attiuu è quella ,

la, che si considera nella persona, à cui sia douuto il seruizio.

La prima specie della passiuà, anche si distingue; Atteso che, Vna è quella la quale importa lo stato della persona, perche da libera, la rende perpetuamente serua, fiche quella persona nell'idioma Italiano si dice schiauo, & in latino si dice cattiuo, esplicando la parola seruitù, con la parola cattiuità, ouero schiauitudine; E l'altra specie di seruitù si dà in persona libera, la quale, ò per contratto di locazione delle sue opere s'obbliga à quella seruitù, la quale legalmente si dice famulato; Queramēte che risulti per altra conuēzione; O' pure per disposizione di legge comune, ò particolare, regolata dalla qualità della persona, dalla quale sia douuto qualche seruizio; Come particolarmente si stima la seruitù del figlio verso il padre, ouero quell'obligazione, alla quale soggiacciono li vassalli verso il loro Barone, ò Signore, e della quale si parla nel libro secondo de Regali, in occasione di trattare dell'angarie, e delle perangarie; Con casi simili, ne quali la seruitù sia meramente personale, così attiua, come passiuà cioè che da vna persona sia douuta ad' vn'altra, senza la mistura, ò riguardo della robbà, mentre in quest' altro caso si dice mista.

L'altra specie di seruitù meramente reale, e quella, la quale si deue da vn podere all' altro, in
ma-

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. I. 9.

maniera che il fato dell' uomo, sia solamente esplicatiuo di quella ragione, la quale sia douuta alla robba; Siche il comodo, ouero l' incomodo della seruitù nella persona, sia occasionale, per causa della cosa dominante, ò seruente che sia da lui posseduta, secondo le specie delle seruitù rustiche & vrbane, le quali si esplicheranno di sotto nel capitolo quarto con li seguenti.

4 E la terza specie di seruitù mista, si dice quella, la quale sia douuta dalla persona alla robba, ò all' incontro dalla robba alla persona, & è la più frequente in pratica, e consiste per lo più nell' vsufrutto, e nell' vso, & anche nell' abitazione, atteso che spetta alla persona dell' vsufruttuario, sopra la robba d' vn' altro. Et all' incontro, la seruitù passiuua verso la robba, consiste nell' obbligo di douer andare alli forni, ouero alli molini d' vn' altro, con casi simili; Li quali più distintamente vanno esplicati nelle loro particolari rubriche ò capitoli, trattando di ciascheduna specie di seruitù, con la distinzione loro specificazione.



CAPITOLO SECONDO.

Della seruitù passiva della persona, solita esplicarsi col nome, o termine di cattività, o di schiavitù; E di quella del figlio verso il padre, e del vassallo verso il padrone, e simili.

SOMMARIO.

- 1 **L** A schiavitù muta lo stato della persona.
- 2 Perche causa anticamente fosse così grande e frequente l'uso de' serui.
- 3 E donde nascessero tante questioni che si anno in questa materia.
- 4 Dell'uso delle manumissioni.
- 5 Del postliminio, e della legge Cornelia.
- 6 Per qual causa oggidì sia raro l'uso de' serui.
- 7 In Roma perche causa non vi sia l'uso de' Schiavi.
- 8 In quali casi entrino, il postliminio, e la legge Cornelia.
- 9 Che cosa sia postliminio, & in quali robbe cada.
- 10 Che cosa sia legge Cornelia.
- 11 Se il possessore d'un beneficio sia fatto schiavo, e dura in quello stato, qual tempo si deve at-

tendere per la vacanza.

- 12 *Li Religiosi professi si rassomigliano alli serui.*
- 13 *L'altre questioni in materia di serui oggidì non occorrono.*
- 14 *Che'l parto in questa materia de serui, segua la la condizione della madre.*
- 15 *Nella nobiltà è tutto il contrario.*
- 16 *Quando il figlio di Madre serua, sia libero.*
- 17 *Della legge Aquilia.*
- 18 *Si dichiara la regola che vn Cristiano non può essere seruo dell' altro.*
- 19 *Di quelli che si vendono per Schiaui.*
- 20 *Della schiavitù delli mendicanti validi.*
- 21 *Della seruitù volontaria anco trà Cristiani.*
- 22 *Di quelli che si vendono in galera.*
- 23 *La condanna in galera non importa seruitù.*
- 24 *Oggidì non si danno serui di pena.*
- 25 *Di quella seruitù che nasce dal famulato, e doue se ne parli.*
- 26 *Della seruitù de' figli di fameglia verso il padre.*
- 27 *Della podestà di correggere che abbia il padrone col seruo, ouero il padre col figliuolo.*
- 28 *Di quelle cose, delle quali il figliuolo di fameglia oggidì sia capace.*
- 29 *Della seruitù del feudatario verso il padrone diretto.*
- 30 *Della seruitù d'andar' al Molino, ouero al for-*

no d' uno per forza.

3.1. Quando ciò si dia senza la regalia, e di questa materia.

C A P. I I.



1. VESTITA specie di seruitù personale passiuua, importa vna total mutazione dello stato naturale della persona in perpetuo, à tutti gli effetti, eccetto quelli, li quali riguardino la spiritualità per i sacramenti, e per la salute dell' anima, conforme particolarmente si dice nel libro decimo quarto nel titolo del matrimonio; E questa seruitù legalmente vā esplicata col termine di cattiuità; Mā volgarmente nel nostro idioma Italiano, si dice schiauitudine, ouero di esser schiauo.

2. E se bene assai frequentemente questa specie di seruitù viene trattata nelle leggi ciuili dè Romani; Nondimeno nè nostri tempi in pratica, è molto rara.

Nasce ciò da quella ragione, che à tempo della Republica, ò dell' Imperio Romano, quando furono fatte le suddette leggi (non badandosi al motiuo della Religione, se fusse ò la medesima, ò diuersa) tutti coloro, li quali in ragione di guer-

guerra, erano vinti da Romani, ò fussero soldati dell' esercito nemico, ouero del popolo delle Città prese, e soggiogate, diuentauano loro serui, e da ciò nasceua, che ve ne fusse vn numero cosi grande e trà essi ve ne fussero di molti anco eccellenti artefici anzi periti in scienze, & in virtuose facoltà, per ilche da padroni, si dauano loro i peculij per amministrazione de' loro negotij.

4 Quindi nasceano tante questioni, quante le medesime leggi insegnano, sopra questo peculio, e sopra li comodi, & incomodi che risultauano dall' amministrazione di questi serui, ouero dagli acquisti, che da essi si faceuano; Come anche per il diligente e fedel seruitù, che da medesimi serui si prestaua, e per la loro eccellenza nell' arme, ò in altre facoltà, era frequente l' vso delle manumissioni, e per consequenza quello de' liberi, ò libertini, e del giuspatronato, che alli padroni manumittenti restaua.

5 Et all' incontro, per la frequenza delle seruitù che succedeano nelli soldati dell' esercito Romano, li quali andauano in potere de' nemici, ouero in altri sudditi dell' Imperio, erano anche frequenti le questioni del postliminio, e della legge cornelia.

6 Ne tempi nostri però questa materia è molto rara, e quasi che bādita dal foro per la proibizione, che vn Cristiano abbia per seruo vn' altro Cri-

stiano.

stiano; E per conseguenza, nelle guerre, che per lo più sono nell' Europa, alla quale pare che sia ristretto il nostro commercio trà Principi Cristiani, li soldati vinti, li quali passano in potere dell' esercito vincitore, diuentano prigionieri di guerra, ma non schiaui; Che però questa seruitù, che diciamo schiavitù, resta solamente verificabile nelli Turchi, li quali per lo più, in occasione di guerra marittima, ò di preda de' corsari vengono in potere de' vincitori; E di questi n' è anco molto raro l' uso, per l' altra ragione, che forse non regnaua in tempo de' Romani antichi, cioè che si applicano per lo più al remo ad uso di galere; E quelli, li quali si facciano venali per seruitù de' particolari, si tengono in stato molto basso, e depressso, per seruitù solamente vili e mecanici, e conseguentemente non entrano le suddette questioni de' peculij, ò de' libertini.

Molto più è raro quest' uso nella corte di Roma, per non esserui in questa Città uso alcuno di schiaui, stante il priuilegio che gode il popolo Romano, di dar loro la libertà, quando compariscano nel Campidoglio; In maniera che la frequenza di questo uso, pare che si restringa in alcuni luoghi marittimi, e particolarmente nell' Isola di Malta, però in detto stato depressso.

8 Quindi siegue, che restino solamente alcune questioni, anco rare, del postliminio, e della legge

LIB.IV. DELLE SERVITV' CAP.II. 15

cornelia per li nostri, li quali diuentano schiaui de Turchi; Cioè per il postliminio quando ritornino in libertà, e per la legge cornelia, quando iui muoiano; Et anche trà Christiani, e nelle guerre trà loro, suole entrar la legge del postliminio, nelle nauì, ò in altre robbe, che fossero prese in guerra, e poi recuperate. A

A
Nel lib. 1. de
feudi nel disc.
58.

Il postliminio vuol dire, quãdo quello il qual'è stato in cattiuità, se ne liberi, e ritorni nel primiero stato di libertà; Attesoche si finge come se mai fosse stato seruo; E questo termine di postliminio, si suole anche adattare à quei beni, li quali siano stati occupati da nemici, e poscia si siano recuperati da nostri; Quando però non siano di quella sorte che se ne perda totalmente il dominio, per la pernottazione in mano de nemici, in maniera che àche recuperandosi dalli nostri medesimi, ò per altri amici, non ritornino alli primi padroni, conforme si è accennato nel libro secondo de Regali, in occasione di trattar della guerra e se ne parla nel teatro. B

B
Se ne discorre
nel detto disc.
58. del lib. 1.
de feudi.

10 E la legge cornelia entra nel caso, nel quale quello, il quale sia diuétato seruo de nemici, muora in stato di seruitù, attesoche in tal caso si finge morto in quel punto, che diuenne seruo, e per vn'ora auanti, per regolare la sua successione, e per altri effetti, li quali da ciò risultano.

11 Quidi ne tēpi nostri, è stata ingegnosa mēte risue-
glia-

gliatavna questione nuoua nella materia beneficia, cioè, se il tempo della vacanza del beneficio, all'effetto di regolare la riserva Apostolica, la quale risulta da i mesi, si debba attendere, quando segua la morte naturale, o pure quando sia seguita la cattività, per la suddetta finzione della legge cornelia; Ma si crede di certo, esser più vero, che in questa materia si debba attendere il tempo della morte naturale, poiche nelli beneficij ecclesiastici, o in altre materie spirituali non entrano le finzioni della legge civile, conforme si discorre nella sua materia beneficiale. C

C
Nel lib. 12. de
beneficij nel
disc. 16.

Nel rimanente, tutto quel che si dispone in materia de' serui nella legge civile, oggi è quasi bandito dal foro, nel quale particolarmente suol'occorrere di discorrere dell'incapacità de' serui, in occasione di trattare de' Religiosi professi, li quali in questa parte vengono rassomigliati a serui, cioè che tutto quello che dà essi si acquista, o che loro si deferisca, spetti al monasterio, ouero alla Religione, nella maniera, che si acquista dal seruo, ouero che se gli deferisca D; Mentre le altre altre questioni, sopra l'obbligo de' libertini, o sopra la validità, e forma della manumissione, ouero circa le prerogative del padronato, che resta al padrone, il qual dia la libertà al seruo, oggidì quasi mai sono sentite nel foro.

D
Nel lib. 14.
nel tit. de Re-
gulari, & anche
nelle annotazio-
ni al Concilio
di Trento nell'
istesso lib. enel
lib. 9. nel tit.
de testamēti.

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. II. 17

Bensì che in quei luoghi, nè quali sia frequente quest' vso di schiaui, può darsi il caso dell' antica
 14 questione, sopra lo stato de figli de medesimi, circa i quali la legge dispone, che deuono seguire la condizione della madre, e non quella del padre circa libertà, ò seruitù, ò altra qualità della madre, senza badare alla qualità del padre, in maniera che nè serui si scorge l'opposto di quel che la legge dispone nelle persone libere, per la nobiltà, ò ignobiltà, come anche per la cittadinanza e per la famiglia; Attesoche, come si è accennato nel libro precedente, nel titolo delle preminenze, in occasione di trattare della nobiltà, li figli seguitano la condizione del padre, e non quella della madre, in maniera che non gioua d'auer la madre nobile, se il padre sarà ignobile; Et all'incontro, non pregiudica l'ignobiltà della madre, se il padre sia nobile.

Bensì che, conforme iui si è accennato, la nobiltà della madre, gioua molto à dar'vn certo principio alla propria nobiltà, e l'ignobiltà della madre
 15 pregiudica per gl'abiti militari, e per quell'altri effetti, per li quali la nobiltà si richieda da tutti i lati. E

E
 Nel libro 3.
 delle premie.
 nel disc. 32. e
 seguenti.

Quando poi il caso desse mutatione di stato della madre, la quale in vn tempo fusse libera, e
 16 nell'altro serua; Per la libertà de figli, in tal caso, si attende quello stato, il quale sia più fauoreuole,
 Tom. 4. p. 1. delle Seruitù. C At-

Attesoche, se li figli faranno concepiti in stato di libertà, faranno liberi, ancorche in tempo del parto la madre fusse serua; Et all' incontro, importa poco, che siano concepiti in stato di seruitù, se à tempo del parto vi fusse la libertà; Anzi che quando nell'vno, e nell' altro estremo sia stato in stato di seruitù, basta che durante la grauidanza, vi sia stato qualche tempo, anche breue, di libertà.

17 Può ancora in detti luoghi, ne quali sia frequente quest' vso di schiaui, darsi il caso di disputare in pratica, qualche la sudetta legge antica de' Romani dispone nella materia della legge Aquilia, per l' interesse del padrone contro coloro, che ammazzassero, ouero ferissero, ò debilitassero, ouero corrompessero, ò fuiaessero li serui; Et in ciò non può darsi vna regola certa, dipendèdo dalla qualità del seruo, dalla qual dipende la stima del danno.

Come ancora può darsi l' altro caso della legge Aquilia, per l' azione che possa competere contro il padrone, a colui, che riceuesse danno dal seruo; Et in questo caso è riposto in arbitrio del padrone, ò di rifare il dāno, ouero di dare il medesimo seruo, senza esser' obligato ad altro.

18 Et ancorche di sopra si sia accennato, che oggi- di, vn Cristiano non hà per schiauo vn' altro Cristiano; Nondimeno, ciò vā inteso nell' origine della

della seruitù, la qual risulti per cagione di guerra trà Cristiani; Må non già quando quell'infedele, il quale sia diuenuto schiauo, si faccia Cristiano, poiche in tal caso tuttavia resta schiauo, non ostante che sia venuto alla fede.

Si daua anco trà amici, e sudditi dell' istesso Impero Romano, questa formal seruitù, la quale
 19 importi schiauitudine, perche volontariamente vno si vendesse all' altro; E secondo le leggi antiche di alcune nazioni, il debitore, il quale non pagaua il debito, diuentaua, ò perpetuamente, ouero à tempo, schiauo del creditore.

Må sopra tutte le specie, più bella, e la più prudente, & opportuna al buon gouerno della Republica, era quella seruitù, che dalle leggi ciui-
 20 li si daua contro li mendicanti validi; Cioè, che se vno il quale non sia, nè stroppio, ne cieco, nè altrimenti impedito de suoi membri, per poltroneria si desse à fare il birbante, e di andar cercando l'elemosina, diuentasse schiauo di chi lo volesse; Cosa veramente molto ben'intesa; Ma però tutte queste specie per la sudetta ragione oggidì non sono più in vso.

L' altra forte ò specie di seruitù passiuua personale, è quella, che si dà nelle persone libere le quali, ò per ragione di obbligo volontario, si diano
 21 al seruizio di vn' altro, ouero che à ciò obblighi la ragione del vassallaggio, ò di altro rispetto; Con-

F

*Se ne parla
nel lib. 1. de
feudi nelli
dis. 3. § 1. &
65. e nel lib.
2. de regali
nel disc. 146.*

forme particolarmente si verifica in quel seruizio, del quale si è trattato nella materia de' feudi, e nell'altra de' regali, in occasione di trattare dell'angarie, e delle perangatie, e di altri serui-
zj. F

Questa specie di seruitù però non muta stato, nè rende la persona veramente serua, ma si dice seruitù impropria per vn modo di parlare, atteso che legalmente importa vn famulato, cioè il locare, ò vendere le sue opere personali ad vn altro; Ouero vn seruizio occasionale per causa del feudo, ò di altra robba, che si posseggia con questo peso in ricompensa del comodo, che se ne riporta.

E se bene anticamente, secondo la suddetta legge de Romani, si daua la vera seruitù, anche nelle persone libere per contratto volontario, col quale vno si vendesse all' altro per seruo; Ad ogni modo oggidì ciò non si pratica, per l'accennata ragione, che vn Cristiano, non puol' auere per seruo vn' altro Cristiano.

Si dà bensì in pratica solamente vn imagine di questa seruitù volontaria, in quelli li quali volontariamente locano le loro opere al remo delle galere, attesoche volgarmente si dice venderli in galera, & è ad vn certo modo costituirsi in stato di schiauo; Questi però si chiamano buona voglia, à differenza di coloro, li quali in pena per delitti.

litti, sono condannati al medesimo remo, che volgarmente si dicono forzati, à somiglianza dell' antica condanna, alla caua, ouero al lauoro del metallo.

Questo seruizio però, benchè forzoso, e penale, non importa vera seruitù, nè muta stato, secondo la più vera, e la più riceuuta opinione; Et ancorche alcuni credono, che quando la condanna sia perpetua, che volgarmente si dice in vita, ne risulti quest' effetto; Nondimeno quest' opinione non è riceuuta, mentre oggidì per la medesima legge ciuile de' Romani più moderna, la quale dà Giuristi vien chiamata nouissima, nelle persone libere non si dà più quella seruitù di pena, che si daua anticamente; Siche quando i Dottori parlano dell' intestabilità di vn reo già condannato, ouero dell' incapacità di posseder robba, ò di fare qualche spetti à persone libere, lo esplicano per vn modo improprio di parlare, mentre questa incapacità oggidì solamente si verifica in quelle persone, le quali, oltre la condanna perfonale, patiscano l' altra della general confiscazione de beni, la quale si dice publicazione, in maniera che l' incapacità non risulta dalla mutazione dello stato della persona, nè dalla seruitù, che porti la pena, mà dalla priuazione totale de beni, e delle ragioni, è per consequenza dal difetto della materia. G

G
Se ne discorre nel supplemento del lib. 2. de Regali, in occasione di trattare della cōfiscatione de beni per delitto.

Importando dunque questa specie di seruitù nelle persone libere, più tosto vn famulato, che
 25 per lo più risulta dalla locazione dell' opere; Però di essa si tratta in questo medesimo libro nella parte terza nel titolo della locazione, e conduzione; Et anche in qualche parte nel libro settimo nel titolo de tutori & amministratori, doue si tratta la materia del salario.

Si considera ancora da Giuristi vn' altra specie di seruitù meramente personale, la qual risulta
 26 dalla disposizione della legge, e questa è quella della patria podestà, per la quale, il figlio dalla detta legge ciuile de' Romani antica, veniua rassomigliato al seruo, per la medesima ragione dell' incapacità di auer cosa del proprio, sicche tutto quello che da lui si acquistasse, ò che se gli deferisse, si acquistasse al padre, appunto come occorre nè serui; Anzi che al padre si daua la medesima podestà sopra la vita del figlio, in quell' istesso modo, che si daua al padrone, sopra la vita del seruo.

Mà questa podestà nella vita, non solamente si
 27 è tolta dalla medesima legge de Romani ne figli, mà anche nè serui, atteso che al padre, ouero al padrone si dà podestà di qualche moderata correzzione, e non altro.

E quanto all'incapacità; Parimēte dalla medesima
 28 legge ciuile, che si dice nouissima, è stata fatta
 la

la nuoua introduzione del peculio, che si dice auuentizio, mediante la quale, i figliuoli di famiglia sono stati abilitati alle succeſſioni, et all'acquisto de beni, così per propria industria, come anche in altra maniera; Eccetto che dal medesimo padre, al quale in questa sorte de beni la legge ne hà solamente riseruato l'usufrutto, il quale ancora in alcuni casi è proibito, conforme si accenna nella seguente rubrica, in proposito di parlare dell'usufrutto, et anche nel libro vndecimo, in proposito di parlare delle succeſſioni abintestato; Restandogli solamente alcune proibizioni di disporre per vltima volontà, & anco per certe specie de contratti, conforme si accenna nel libro settimo, in proposito di trattare de contratti, e nel libro nono, in proposito di trattare de' testamenti, e dell'altre vltime volontà.

Si vſa anco questo termine di seruitù, nelli feudatarij per il peso del seruizio personale, il quale ²⁹ ſecôdo la vera, e propria natura del feudo, si dice à quello annesso; Mà questa parità, è vna seruitù impropria, simile à quella, alla quale è obligato il soldato verso il suo Principe, ouero verso il Capitano, con casi simili.

Si considera ancora vna specie di seruitù personale passiuua in coloro, li quali, ò per legge particolare, ò per priuilegio del Principe, ò per consuetudine, abbiano obligo di andare à macinare
il

il grano, & altre biade, ouero l'oliue nel molino, ouero di andare à cuocer il pane nel forno di vn' altro; E ciò dà Giuristi si annouera trà le seruitù, ò personali, ouero miste, le quali si danno in persone libere, senza toccare il loro stato; Però la materia di questa specie di seruitù, cade più tosto sotto quella de' regali, conforme iui si è accennato in proposito di trattare della regalia, che consiste nella facoltà di proibire, ouero nella ragione priuatiua H; Atteso, che cessando la ragion regale, e riducendosi al solo punto di ragion priuata per via di prescrizione, riesce molto difficile il poterla concludere,

H
Se ne discorre
nel lib. 2. de'
Regali nel
disc. 144. &
145. & anche
nel lib. 1. de
feudi nel dis.
3.

¹³ Solamente nelle Comunità potrebbe darli il caso, che anco senza priuilegio del Principe, ciò seguisse di comun'accordo de' cittadini, per beneficio delle medesime Comunità, nella maniera che si dirà di sotto nel capitolo nono, nel quale si parla de paschi; Mà parimente n'è difficile, e molto rara la pratica, per li molini, e forni degli ecclesiastici, ò di altri esenti del medesimo luogo, ò di altri luoghi conuicini; Che però non si può dare sopra ciò vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, & ad ogni luogo, per dipendere la determinazione dalle circostanze particolari del fatto, e particolarmente dall'uso de' paesi, e se l'esserli andato à qualche forno ò molino per lungo tempo, sia nato per elezione, ò per maggior

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. II. 25

comodità, ouero (come li Giuristi dicono) per
via di facoltà, come in dubbio si presume; Et an-
che se vi cada sospetto di concussione, ò di poten-
za nel padrone del forno, ò del molino,

con il più che si è accennato in detto

libro secondo dè regali, in oc-

cassione di trattare di

questa rega-

lia. I

I
Nelli detti
discorsi 144. e
145. l'8. unco
nel supplente
to.



CAPITOLO TERZO.

Della seruitù personale attiuā, la quale si dice anco mista, douuta alla persona sopra li beni cioè dell' vsufrutto; E particolarmente dell' vsufrutto legale.

SOMMARIO,

- 1 **D**ell' vsufrutto e sue diuerse sorti.
- 2 Dell' vsufrutto legale douuto al padre nelle robbe del figlio.
- 3 Delli peculij auuentizio, e profettizio.
- 4 Il peculio profettizio è di due sorti.
- 5 Della ragione, per la quale spetta l' vsufrutto al padre.
- 6 All' vsufrutto vā annessa l' amministrazione.
- 7 Non hà l' vsufrutto nelli peculij castrense, e quasi castrense.
- 8 Anche nell' auuentizio non si dà, quando vi sia la proibizione di chi dà, ò lascia la robba al figliuolo.

Se

- 9 Se questo sia peso, o fauore del figlio, e se si possa metter nella legittima.
- 10 Nelli feudi non entra il dett' usufrutto, e della ragione.
- 11 L' istesso nelli fidecommissi, e maggioraschi.
- 12 E nelli beni del chierico.
- 13 In quelli, ne quali succeda il padre ab intestato.
- 14 Se l' istesso camini quando succedano assieme per testamento.
- 15 Non si deue l' usufrutto in qualche il padre validamente dona al figlio.
- 16 Se quando non s' acquista l' usufrutto, si acquisti la comodità.
- 17 Se possa il padre non curarsi di quest' usufrutto. e rimetterlo al figlio.
- 18 L' usufrutto acquistato una volta, dura sempre.
- 19 Dell' usufrutto del padre, o madre che passa alle seconde nozze.
- 20 E dell' altro nelli lucri dotali.
- 21 Degli oblihi di questo usufruttuario legale.



CAP. III.



1. **Q**UESTA specie di seruitù attiva personale, ò mista, douuta alla persona dalla robba, ouero da vn altra persona per causa della robba, per lo più si verifica nell' vsufrutto, del quale si tratta frequentemente nel foro, che ad alcuno si debba, di qualche podere rustico, ò vrano; Si distingue l' vsufrutto, legale, cioè che sia douuto per la sola disposizione della legge dall' accidentale, che sia douuto per vltima volontà, ò per contratto; Però sotto questa materia di seruitù cade solamente quell' vsufrutto, che li Giuristi dicono formale, come importante la facoltà di godere li frutti di vn podere, il quale non sia suo, mà di vn' altro in proprietà; dicendosi vsufrutto formale, à differenza di quell' altro vsufrutto, che li Giuristi dicono causale, il quale si dice essere in potere di colui, che sia padrone del fondo, con piena ragione di proprietà, e di frutto.

2. L' vsufrutto legale è quello, il quale si dà dalla legge al padre nelli beni, che si acquistano così per propria industria, e fatica, come per successione,
ne,

ne, ò in altro modo al figlio di fameglia, nel tempo che si ritroua sotto la patria podestà; Atteso che per la legge antica (cōforme di sopra si è accennato) queste robbe si acquistauano con piena ragione àche di dominio al padre, per l'incapacità de figlioli di fameglia di auer robba propria, nell'istessa maniera, che ne sono incapaci li serui, e li religiosi professi; Mà la legge, che si dice nouissima, hà tolta questa incapacità, & introdotta vna nuoua distinzione di peculij.

Vno de quali si dice auuentizio, il quale abbraccia tutto quello che in qualsiuoglia modo (eccetto che per mera liberalità del padre) si acquisti dal figliolo; E l'altro profettizio, ristretto à quel che se gli dia dal padre, auēdo reso capace il figlio di fameglia di tutto quel che cade sotto l'auuētizio, restando ferma solamente la legge antica in quel che cade sotto il profettizio.

Anzi quest' vltimo, dalli Giuristi si destingue in due specie; Vna delle quali si dice propria, che abbraccia quel che dal padre si dia al figlio in podestà, seza titolo traslatiuo di legitimo dominio; E l'altra impropria la quale abbraccia quelle robbe che si diano dal medesimo padre con legitimo, e valido titolo; Come per esempio; Per contratto oneroso, ò in altro modo corrispettiuo; Ouero per donazione, la quale per causa del giuramento, ò per altra causa, dalla legge si stima valida,

A
Oltre qualche
se ne accenna
nel detto lib. 7
delle donazio-
ni, se ne discor-
re ancora nel
lib. 6. della do-
te nelli discor-
si 32. e 33. &
354.

30 IL DOTTOR VOLGARE

da, trà il padre & il figlio, secondo i casi, de quali si tratta nel libro settimo nel titolo delle donazioni; Che però profettizio improprio, vuol dir l'istesso che auuentizio, & è dell'istessa natura. A

Per ricompensa dunque del danno, che la detta legge nouissima, hà fatto al padre, nel priuarlo
5 del sudetto dominio, in quelle robbe le quali cadono sotto questo peculio auuentizio, hà riservato al medesimo padre l'usufrutto, e l'amministrazione, la quale v'è annessa con l'usufrutto
6 in maniera che quando non compete, l'usufrutto, ne meno spetta l'amministrazione, con le dichiarazioni però, delle quali, circa questa amministrazione, si tratta nel libro settimo nel titolo dell'alienazioni e de contratti proibiti; Et anco nell'altro delli tutori, & amministratori.

Quest'usufrutto legale, il quale regolarmente
7 è douuto al padre negli accennati beni acquistati dal figlio, & che cascano sotto il sudetto nome, o termine di peculio, auuentizio, non è douuto in quei beni, li quali cadono sotto li due peculij conosciuti dalla legge antica, de quali erano capaci li figlioli di famiglia; Vno de quali si dice Castrense, il quale abbraccia le robbe acquistate dal figlio soldato in occasione della milizia; E l'altro si dice quasi castrense, il quale à somiglianza dell'antecedente, abbraccia quelle robbe, che si acquistino dalli figli
di

di fameglia, per via di lettere, le quali dalla legge sono rafomigliate all'arme, e sono regolate con gli stessi termini, e priuilegij.

Quàdo però si tratti di quelle sciéze, le quali dalla legge si dicono professioni; Come sono; La legge; La filosofia; La medicina; La matematica, e simili Restando dubbio, se la professione del notariato porti questa prerogatiua, nel che si deue descrivere all' vso de' paesi, secondo il quale quest' esercizio stia in maggiore, ò minor ripurazione; Atteso che in questi due peculij castrense e quasi castrense, il figliol di fameglia à tutti gli effetti, anco di far testamento, che si stima il maggiore, viene stimato come vn padre di fameglia. B

B
Si presuppone
nelli discorsi
che si accen-
nano di sotto,
in occasione
di quell'auu-
tizio che ab-
bia l'istessa
natura.

8 Ben si che anche nelli suddetti beni, li quali cadono sotto il peculio auuentizio, la regola di sopra accennata sopra l'usufrutto douuto al padre, vien limitata in molti casi; E primieramente quando vi concorra la proibizione di quello, per disposizione del quale, ò per vltima volontà, ò per atto trà viui s'acquisti la robba al figlio; Bastando che questa volontà sia anco presunta, ò congetturale, ancorche non fusse espressa; Et è rimesso dalla legge all' arbitrio del giudice il vedere, quando le congetture, ò le presunzioni concludano sufficientemente questa volontà; Che però non può daruifi vna regola generale, dipèdendone la determinazione dalle circostanze particolari del fatto. C

C
In questo lib.
nel disc. 605
64.

E se

9 E se bene alcuni han voluto che questa volontà si debba solamente attendere in quella disposizione, che dipenda dalla libera volontà del disponente, e per conseguenza che non possa abbracciare la legitima, ò altra successione necessaria, conforme per lo più è quella de' figli nella dote materna per alcuni Statuti locali, per la regola, che nella legitima, ò in altra successione necessaria, non si possono mettere condizioni, ò pesi; Nondimeno, è più vero, e più riceuto il contrario, per quella ragione molto probabile, che questo non è peso, mà più tosto è fauore del figlio, del quale in tal modo si rende la condizione migliore, liberandolo da quella seruitù, che gli hà imposto la legge. D

D
Ne suddetti
luoghi.

10 Secondariamente si limita questa regola ne' feudi, per la ragione solita assegnarsi da feudisti, che importando il feudo vna seruitù, non deue darsi seruitù di seruitù; Si credono però più probabili due altre ragioni (mentre questa deriua più tosto da vna sottigliezza legale) cioè, che il feudo vero importa vna milizia, e per conseguenza è robba, la quale cade sotto il peculio castrense, esente da questo peso; E l'altra, che secondo la regular natura de' feudi, il comodo di essi consiste ne' frutti, ò nel godimento durante la vita del feudatario; Che però, dandosene l'usufrut-

frutto al padre, potrebbe il feudo restar inutile al possessore. E

*Nel detto disc.
60. di questo
libro.*

Per questa medesima ragione, si crede più probabile, & è più comunemente riceuuta l'altra limitazione, ne i beni che dal figlio di famiglia si ottengano per causa di fidecomisso, ò di maggiorasco, ò di primogenitura, ancorche sopra ciò vi sia qualche varietà d'opinioni, però come si è accennato, questa è la più comune, e più riceuuta in pratica. F

F
*Nel disc. 61. e
63. di questo
libro.*

Et essendo li chierici rassomigliati à i soldati; Quindi credono molti Dottori, che dal medesimo peso dell' usufrutto del padre siano esenti li
12 beni acquistati dopò il chericato, cadendo sotto questo peso li beni acquistati per prima, mentre il chericato, il quale soprauenga, non deue toglier le ragioni già acquistate al padre; Attesoche se bene la somiglianza de soldati, cò la ragione del peculio castrense, camina solamente in quei beni che si acquistano per causa del chericato, e non negli altri indifferenti, li quali prouengano per cause meramente temporali; Nondimeno pare che la più comune opinione, particolarmente de moderni, tenga il contrario, e contro la quale si considerano alcune ragioni nel Teatro in questo medesimo titolo, che però nõ può daruisi regola certa e generale, mà si dourà deferire allo stile de Tribunali, qual opinione sia più abbracciata, e qual sorte di chie-
Tom. 4. p. 1. delle Servitù. E rica-

G
*Nel disc. 61.
 di questo libro
 nel lib. 9. de te
 stamenti nel
 disc. 34.*

ricato basti à questo effetto, discorrendosi del medesimo punto, nel libro nono nel titolo de Testamenti, in proposito di trattare dell'altra questione, se il figliolo di fameglia chierico possa per testamento, ò altra vltima volontà disporre di questi beni del peculio auentizio, che gli prouēgano per cause temporali, G

Cessa parimente questo vsufrutto, nel caso che, il padre, & il figlio succedano ab intestato nella medesima eredità del figlio e fratello rispettiuamēte per la medesima ragione di ricōpenza, per la quale si è indotto questo vsufrutto, poiche àticamēte morendo vn figlio, succedea nelli suoi beni il padre nel solo vsufrutto, spettando la proprietà all' altro figlio e rispettiuamēte fratello; Che però auēdo la legge più nuoua ammesso il padre all' egual successione anche nella proprietà, quindi se gli nega l' vsufrutto della porzione che spetta al figlio, acciò vna cosa resti compensata con l' altra.

Quindi dalli Dottori si disputa la questione, se il medesimo camini quando il padre, & il figlio ottengono qualche successione, per testamento, ò vltima volontà; Et alcuni semplicemente l' affermano col presupposto che vi entri la medesima ragione; Altri semplicemente lo negano; Et altri vanno distinguendo, se la disposizione sia eguale, ò ineguale; Però à mio giudizio, la verità pare che sia, che questa deue dirsi questione più di fatto, e di volontà, che di legge, da douersi decidere con le

cir-

circostanze di ciascun caso; Cioè, se la disposizione fatta dal testatore à fauore del padre sia principalmente per l'affezione, ò merito personale del medesimo, indipendentemente da qualche si sia disposto à fauore del figlio, ouero se la disposizione fatta à fauore del padre, si sia fatta in riguardo del figlio, sicche lui sia solamente contemplato per vna ricompensa dell'usufrutto, che gli dà la legge, acciò in questo modo il figlio abbia qualche se gli lascia libero da questo peso; Et in somma, se entri ò nò la medesima ragione della ricompensa, per la quale si nega al padre l'usufrutto in caso della successione ab intestato. H

Parimente secondo l'opinione, che si crede più
 15 vera, più comune, e più riceuuta, cessa quest'usufrutto legale douuto al padre, in quelle robbe, le quali dal medesimo si siano validamente donate al figlio; Come per esempio si dice la donazione, la quale si sia fatta col giuramento, che toglie la proibizione della legge ciuile, e rende valido l'atto; Ouero, che sia donazione causatiua, la quale dalla medesima legge ciuile sia stimata valida; Come per esempio è quella per causa di dote, ò per contemplazione di matrimonio, ò per cause simili, approuate dalla legge, e delle quali si tratta nel libro settimo delle donazioni, atteso che queste robbe in tal caso si dicono peculio profettizio improprio, il qual'è stimato più fauoreuole dell'auuentizio, sicche non se n'acquista

H
 Nel disc. 61.
 Et 62. di que-
 sto libro.

I
*Nel dif. 32. e
 33. del lib. 6.
 della dote.*

l'usufrutto legale al padre. I

Nelli suddetti et in altri casi, nelli quali detto usufrutto non si acquisti al padre; Nasce la questione, se almeno se ne acquisti la comodità; Et ¹⁶in ciò si distingue, che se tal proibizione nasce da volontà del testatore, per odio del padre, et in tal caso non se ne acquisti ne meno la comodità; Mà quando ciò nasca dalla disposizione della legge, ò in altro modo, in maniera che non entri la suddetta ragione, in tal caso se n'acquisti vna certa comodità, la quale v'è intesa discretamente ad arbitrio del giudice, secondo la qualità delle robbe, e delle persone, ouero secondo l'uso del paese, & altre circostanze del fatto. L

L
*Nel dif. 60. di
 questo lib. 5.
 altrove.*

Quando poi quest'usufrutto s'acquisti al padre, Può nondimeno questo non curarsene, ne per ciò ¹⁷i suoi creditori, ò gli altri figli potranno pretendervi ragione alcuna; Eccetto se l'auesse vna volta accettato, poiche in tal caso non potrà pregiudicare à quelli, li quali abbiano ragione sopra le sue robbe, per la distinzione della quale si parla nel libro ottauo, doue si tratta del credito, e del debito; Et anche nel libro nono, doue si tratta di calcolare il patrimonio per regolare la legitima, mentre; Altro è il non voler acquistare, astenendosi dall'acquisto; Et altro è il rimetter le cose già acquistate, importando in questo secondo caso vna diminuzione del proprio patrimonio, il che

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. III. 37

che non camina nel primo, che non si curi di acquistare.

Mà se il padre abbia acquistato, ouero che essendosi deferito, non abbia fatto atto in contrario, ¹⁸ mà si dichiara di volerlo, in tal caso, quello dura finche egli viue, ancorche il figlio morisse, ouero che mutasse stato, facendosi religioso, o chierico, attesoche il priuilegio de chierici di sopra accennato sopra l' esenzione da questo peso, camina nelli beni che siano soprauenuti dopo questo stato, mà non prima, e l' acquisto fatto vna volta dura durante la vita del padre, ancorche cessi la patria podestà per qualsiuoglia causa. M.

M
Nel dis. 61. di
questo libro..

¹⁹ Vi sono ancora cert' altre specie di vsufrutto legale, e particolarmente quello che spetta al padre, o alla madre, la quale abbia fatto passaggio alle seconde nozze in quelle robbe, nelle quali per altro dourebbe succedere anche nella proprietà ad vno de figliuoli del primo matrimonio, quando ve ne restano degli altri, attesoche trà le pene delle seconde nozze, vi è questa, che da proprietario, diventa solamente vsufruttuario, conforme si accenna nel libro nono, nel titolo delle successioni ab intestato.

²⁰ Et è ancora quell' vsufrutto, che secondo le diuerse leggi de' paesi, si acquista al marito, ouero alla moglie rispettiuamente superstita per causa.

fa del lucro dotale, riseruandosi la proprietà à i figli di quel matrimonio, mà di ciò si tratta nel libro sexto della dote, e de' lucri dotali.

Quali poi siano gli oblihi di questo vsufruttuario legale sopra la restituzione della robba, quando sia finito l'vsufrutto, se ne discorre nel capitolo seguente, nel quale si tratta dell'altre specie di vsufrutto accidentale, mentre ciò è comune all'vn' e l'altra sorte d'vsufruttuario.



CAPITOLO QUARTO.

Dell'altra specie di usufrutto accidentale, il quale propriamente importa
servitù.

S O M M A R I O.

- 1 **S** I distingue l'usufrutto formale dal causale.
- 2 In dubio si deue intendere del formale, e della ragione.
- 3 Quando s'intenda disposto dell'una, ò dell'altra specie.
- 4 Se l'erede usufruttuario uniuersale, sia anche erede nella proprietà, e degli effetti che da ciò risultano.
- 5 Quando l'usufruttuario diuenti proprietario.
- 6 Se il proprietario debba partecipare dell'usufrutto.
- 8 Quali pesi spettino all'usufruttuario, e quali al proprietario, e particolarmente de' censi, e di altre risposte annue.

Della

40 IL DOTTOR VOLGARE

- 8 Della sicurtà che deue dare l' usufruttuario .
- 9 Che non si possa rimettere , il che si dichiara .
- 10 Prima di darla non fa i frutti suoi , il che si dichiara .
- 11 Che cosa si deue fare quando la detta sicurtà non si possa dare .
- 12 Dell' altra cauzione Muziana .
- 13 Della consuetudine di Bulgaro , quando la moglie sia lasciata donna , e madonna , & usufruttuaria .

C A P. I V.



Assando all' altra sorte di usufrutto , il quale sia douuto per disposizione dell' uomo , e non della legge , cioè per via di legato , ò per altra vltima volontà , secondo il caso più frequente , & anche per contratto ; La maggior questione suol' essere sopra la qualità della disposizione , se importi solamente quest' usufrutto formale , il quale importa vna semplice seruitù personale , oueramente l' altro usufrutto causale , il quale porta seco anche là proprietà , con piena ragione di dominio ; Atteso che per la suddetta distinzione dell' usufrutto causale , e di formale , questo vocabolo , come equiuoco , conuiene all'

all' vna , & all' altra specie, non conclude necessariamente , che la disposizione si debba intendere di quell' usufrutto semplice, il quale importa solamente vna seruitù .

2 Bensì che in dubbio, quando non vi concorrono altri argomenti in contrario , la disposizione si deue intendere di questa specie , e non dell' altra, mentre in dubbio si deue pigliare quell' intelletto , il quale sia meno grauante, e meno pregiudiziale al disponente, ouero al suo crede; E più chiaramente perche, secondo l' vso comune di parlare, questa specie di usufrutto è solita esplicarsi con questo vocabolo , nascendo l' altra da vna mera sottigliezza legale .

3 Quali poi siano gli argomenti, per li quali la disposizione fatta nell' usufrutto , si risolua nella proprietà, non vi si può dare vna regola certa, da applicarsi ad ogni caso , atteso che nelle materie congetturali , essendo più di fatto che di legge , il tutto dipende dalle circostanze di ciascun caso particolare; Poiche se bene alcuni considerano, se vi sia la proibizione d' alienare, ò di fare altri atti proporzionati , più al padrone, che all' usufruttuario , con altre simili congetture ; Non dimeno non sono cose concludenti , mà equiuoche, da fare , ò non fare questa operazione , secondo il maggiore , ò minor numero degli argomenti , ò pure secondo le altre circostanze .

La maggior questione, che sopra ciò cadea trà gli antichi, era quãdo si lasci l'usufrutto vniuersale con titolo conueniente ad vn erede, e con la chiamata di vn' altro dopo la morte di questo; Come per lo più accade, quando vn marito lascia erede usufruttuaria la moglie, e dopo sua morte istituisc vn' altro erede; Cioè se tale istituzione nell'usufrutto importi solamente vn legato dell' usufrutto formale, siche l' altro s'intenda erede puro da principio; Overamente se importi titolo ereditario, anche nella proprietà, col graue di restituir l'eredità dopo morte all' altro chiamato, il quale per ciò debba dirsi sostituto, per li molti effetti che dall'vna, ò dall' altra qualità risultano; Così per il dominio della proprietà, e per quelle ragioni che non si possono esplicare se nõ da vn erede vniuersale, e non da vn legatario; Come ancora per la sicurtà, la quale si deue dare dall' usufruttuario, e non dall' erede grauato, & anche per la caducazione, che risulterebbe quãdo il secondo chiamato premorisse al primo, e per la detrazione della trebellianica; E de quali e simili effetti si parla in diuersi luoghi, e particolarmente nel libro nono nel titolo dell' erede, & eredità, e nell' altro delle detrazioni, & anche nel libro decimo nel titolo de fidecommisfi.

Et ancorche tal questione sia molto dibattuta trà Dottori, cõ gran varietà d'opinioni; Nondimeno

la più comune trà moderni, e la più riceuuta è quella fauoreuole al secondo chiamato, cioè che s'intenda erede primo, e diretto da principio, fìche l'altra istituzione nell'usufrutto, ancorche vniuersale, importi vn legato dell'usufrutto; Quando però non vi concorrano proue, ò congetturre, che il testatore abbia auuto diuersa volontà, per la quale questa regola riceua la limitazione, conforme la riceuono tutte le regole, le quali si hanno nella materia di volontà dubbia & incerta; E per cōseguenza nō può daruifi vna regola certa, e generale pèr la capacità de' non professori, dipendendo dalle circostanze del fatto, per la qualità, e numero delle congetture, e degli argoment; se tal volontà vi sia, ò nō, e se le congetture siano legali, & approuate da Dottori, e da Tribunali. A

A
Di ciò si tratta nel lib. 9. nel tit. dell'erede nel disc. 2. e tit. della legittima dell'istesso lib. nel disc. 33. e nel lib. 10. de fidecommis. nel disc. 107. & 110.

5 Può si bene darfi il caso, che quando anche sia certo che la disposizione importi vn semplice legato di usufrutto formale, tuttaua si risolua in istituzione vniuersale di erede con la proprietà, perche l'erede premorisse al testatore, ò che per altro accidente mancasse, ò non vi fusse; Mà ciò non dipende dalla particolar natura dell'usufrutto, nascendo più tosto dalla regola generale di ogni legatario, della quale si parla nel detto librono nel titolo dell'erede.

Et all'incontro, essendoui l'erede, in maniera,

che la disposizione resti ne suoi termini di semplice legato di usufrutto, ne segue che questo riceua di
 6. minuzione in parte per operazione della legge, ancorche il senso letterale delle parole porti il tutto; Cioè che essendovno costituito crede vniuersale nella proprietà, e l' altro istituito nell' usufrutto, parimente vniuersale, se l' erede debba partecipare per metà dell' usufrutto in maniera che il legatario ne abbia solo la metà; Entrando anche la medesima questione. con l' istessa proporzione trà due legatarij particolari di qualche potere, o di altra robba, della quale, ad vno sia lasciata la proprietà, & all' altro l' usufrutto; Et in ciò parimente nõ vi si può dare vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso, per la capacità de non professori, essendo questione parimente molto dibattuta trà Giuristi con varietà d' opinioni.

A' mio giudizio però pare, che sia questione più di fatto che di legge, e per conseguenza che sia incapace di vna regola certa, e generale, per dipender la decisione dalle circostanze particolari del fatto, dalle quali si possa argomentare la verisimil volontà del disponente; E quando questa sia totalmente dubbia, in maniera che bisogni caminare con l' opinione de Dottori, sopra l' intelligenza d' alcune leggi che sopra ciò diuersamente dispongano, si debba deferire agli stili de Tribunali, abbracciando quella opinione, che iui sia più ri-

ceuta; Bensì, che ciò occorre molto di raro, non dandosi facilmente in vso, che la questione si riduca a mero articolo di ragione. B

B
Nelli disc. 48
& 55. & in
altri di questo
libro.

7 Cadono anche trà l'erede vniuersale, ouero trà il legatario della proprietà, e l'usufruttuario, diuerse questioni particolarmente sopra li pesi, à quali siano soggette le robbe, delle quali sia douuto l'usufrutto, cioè, se spettino all'usufruttuario, ouero al proprietario; Et in ciò la regola generale camina con la distinzione, che se sono pesi annui, ò mestrui, ò in altro tempo stabilito, col tratto successiuo, e reiterabile, in maniera che abbiano natura de' frutti passiuui, li quali à somiglianza degli attiui rinascono ogn' anno, ò in certi tempi stabiliti, & in tal caso spettino all'usufruttuario, atteso che li frutti passiuui si deuono pagare con li frutti attiui, sicche l'usufrutto s' intende lasciato in quel di più che auanza, nella maniera che sono li beneficiati, e li Rettori della Chiesa; Et all' incontro se siano pesi per vna volta, e con natura di capitale, spettino all'erede, ancorche per comodità, il pagamento si sia diuiso in più paghe, ouero in più tempi.

L'vna e altra parte però della distinzione, vien limitata dalla contraria volontà del disponete, non solamente quando sia espressa, mà ancora quando sia tacita, che risulti dalle congetture, e particolarmente della verisimilitudine, ò inuerisimilitudine,

ne, posciache, se il peso fusse grande, che afforbisse tutto il frutto, ò la maggior parte di esso, in maniera che, auuta considerazione alla qualità dell'usufruttuario, la disposizione resterebbe inutile, ò di poco rilieuo, sicche non ne risultasse quel fine, ò quell'effetto il quale verisimilmēte si sia considerato dal disponēte; Et in tal caso il peso sarà dell'erede, e non dell'usufruttuario; Et all' incontro quel peso, che abbia natura di proprietà, sia del usufruttuario, quando l'usufrutto sia molto pingue, e che comodamente possa sopportarlo, ò che verisimilmente non habbia perciò voluto il disponente, l'alienazione, ò la diminuzione del capitale. C

C
Nelli disc. 57.
et 58. di questo libro e nel
lib. II. de test.
gati nel disc.
26.

Come anche nel caso della regola contro l'usufruttuario sopra gli annui, ò reiterabili pesi, in forma, ò natura di frutto; Come per esemplo per la maggior frequenza, sono li censi sopra li poderi & i beni de quali si sia lasciato l'usufrutto per vedere se siano pesi reali, ò personali; Atteso che se faranno canoni, ò liuelli, ò censi, che da Giuristi si dicono riservatiui, & altri simili pesi meramente reali, come douuti per vna certa partecipazione de' frutti del medesimo podere, e beni, in tal caso il peso sarà dell'usufruttuario; Ma se faranno censi, li quali da Giuristi si dicono consignatiui, li quali con denaro dato al padrone del fondo, si costituiscono secondo le bolle del B. Pio V. e di Nicolò V. e
di

di altri Pontefici; Et in tal caso, se il disponente non sia il principale impositore, mà sia debitore occasionale del censo, cioè come possessore della robba à quello obligata, il peso si stima parimente reale, e per conseguenza sarà dell' usufruttuario; Mà quando il disponente sia il principale impositore, in tal caso entra la questione molto dibattuta da Dottori con varietà d' opinioni; Però si crede la più probabile, che debba stimarsi più tosto peso personale, e che però spetti all' erede, quando le circostanze del fatto verisimilmente non persuadono vna diuersa volontà; Poiche se bene alcuni distinguono trà le disposizioni per ultima volontà, e quelle per atti trà viui; Nondimeno non pare che questa distinzione sia ben fondata; Et in effetto si deue stimare vna questione più tosto di fatto, e di volontà, da decidersi con le circostanze particolari. D

D
*Nell' istesso luogo
 ghi accennati
 di sopra.*

8 E' obligato l' usufruttuario dalla legge di dare la sicurtà di godere de beni, de quali abbia l' usufrutto ad vso di buon padre di famiglia, conseruando nel suo essere la proprietà, in quel modo, che li buoni, e diligenti padri di famiglia godono, e coltiuano li loro beni, per là loro perpetua, e successiua conseruazione; E quando si tratti dell' usufrutto lasciato in quei beni, li quali si consumano con l' vso, in tal caso la sicurtà, dourà darli, non per l' effetto suddetto, mà per l' altro di restituire
 fini-

finito l' usufrutto, il prezzo delle robbe in denaro .

Questa sicurtà, dalla legge viene stimata necessaria, & essenziale à tal segno, che, secondo vn' opinione forse più riceuuta in pratica, nè anco si può rimettere dal medesimo disponente, il quale lascia l' usufrutto, sicche la rimessione, ò liberazione, che se ne faccia, porti solamente qualche moderazione dell' obbligo rigoroso di darla con piena sicurezza, maggiormente quãdo si tratti de' beni mobili, ò semouenti ouero di stabili soggetti à confunzione, ouero notabile deteriorazione. E

E
Di questa sicurtà si parla
nelli disc. 48.
51. & 53. di
questo libro.

Quest' opinione però, la qual nega tal podestà nel disponente, à mio giudizio, deue camminare à somiglianza dell' altra liberazione, la qual' è solita lasciarsi à tutori, & ad altri amministratori del rendimento de' cõti della loro amministrazione, cioè, che la volontà del disponente non si deue attendere, quando ne possa nascere l' inconueniente considerato dalla legge, e da Dottori, che farebbe il rimettere il dolo de futuro & inuitare à far delitto, per la sicurezza di non auerne il gastigo; Sicche, circoscritta questa ragione, non si sà vedere per qual causa quello, il qual potea lasciar la sua roba all' usufruttuario anche nella proprietà, e con piena ragione, non possa lasciargli l' usufrutto con l' esenzione di questo peso, obligandolo, finito l' usufrutto, alla restituzione di quello che potrà, e che

e che li refterà, nella maniera che fi dice nel libro decimo de' fidecōmiſſi, cioè che l'erede, il quale gra- uato à reſtituire l'eredità ad vn'altro, deue reſtituire tutta la robba, & in tanto durante la condizione, è proibito d'alienarla, con l'obbligo di ammini- ſtrarla, e di conſeruarla ad uſo di buon padre di fa- meglia, onde anchorche per termini di legge ſia in tanto vero padrone, tuttauia di fatto viene ſtimato come vn' uſufruttuario; E pure non è proibito il diſponente grauarlo alla reſtituzione di quel ſolo che ſi troua in eſſere nel tēpo della ſua morte, cō e- ſimerlo da detti peſi, e proibizioni; Che però la ſud- detta cōcluſione ſopra il deſetto della pođeſtà di li- berare l' uſufruttuario da queſto peſo, vā inteſa, quando vi entri la ſuddetta ragione del dolo de fu- turo. e dell' inuitare al delitto. F

F
Nelli ſudetti
luoghi ne qua
li ſi tratta
della materia

Prima che tal ſicurtà ſi dia, l' uſufruttuario non fa i frutti ſuoi, ne può pretenderne la reſtituzione dal proprietario, il quale, non eſſendo inibito,
 10 gli abbia con buona fede, e ſenza fraude percetti, per la licenza che glie ne dà la legge, fino à tanto, che l' uſufruttuario adempisca queſt' obbligo.

Anzi quei Giuriſti, li quali ſon ſoliti caminare indiſcretamente col ſolo ſenſo letterale delle leg- gi (conforme particolarmente fanno gli ſcolaſtici) vogliono, che ſe l' uſufruttuario de fatto au'eſſe go- duto l' uſufrutto ſēza dare la ſuddetta ſicurtà, ſia ob- ligato reſtituire il tutto, come malamente percet-

to ; Tuttauia li Tribunali, caminando più giudiziosamente, e con miglior moderazione, non ammettono questo rigore, se non quando l' usufruttuario si possa dire di essere stato in vna mala fede vera, perche sia stato interpellato à dar la sicurtà, e l' abbia trascurata, ouero che in altro modo il nò auerla data si possa ascriuere à sua colpa positiva ; Non già quando, non essendo à tutti note queste sottigliezze legali, particolarmente à donne, & à persone idiote, si sia caminato con qualche buona fede.

Come ancora, non potendosi dall' usufruttuario dare questa sicurtà idonea, conforme per lo più occorre in pratica, per la ragione, che l' esperienza hà insegnato al Mondo, che quest' atto di far sicurtà e di obligarsi per altri, ancorche in astratto, secondo la sua origine, sia vn' atto lodeuole, e virtuoso, nondimeno riesce dannoso, e molto pregiudiziale, che però da prudenti vien tacciato per atto d' imprudenza ; In tal caso, l' istesso rigore di quei Giuristi, li quali senza la douuta discrezione, & epicheia, caminano col solo senso letterale delle leggi, ad vso di gramatici, rende inutile la disposizione, mentre vogliono, che l' usufruttuario non possa ottenerne emolumento alcuno ; Mà parimente con maggior giudizio e discretezza questo rigore è stato moderato da moderni, e da tribunali ; Atteso che quando si tratti de beni stabili, i quali non
fiano

siano soggetti alla dissipazione, questa sicurtà non è stimata necessaria; E quando per la qualità della persona possa cader dubbio sopra la deteriorazione per la mala cultura, in tal caso si può e si deue rimediare con buone prouisioni, dando le robbe in affitto, ouero in amministrazione al medesimo proprietario, ò ad altra persona sicura e diligente; Mà quãdo si tratti di robbe mobili, le quali si consumano con l' vso, in tal caso si pratica l' altra prouisione, con la quale si prouede all' indennità dell' vno, e dell' altro, cioè di vender le robbe, e d' inuestirne il prezzo in beni stabili, ò in luoghi di monti, ouero in annui cenfi ben vincolati à fauore del proprietario; O pure con rilasciar la robba in mano del medesimo proprietario, che à suo arbitrio la venda, e l' inuesti, ò in altro modo l' amministri, pagandone all' vsufruttuario vn certo frutto moderato, secondo l' vso del paese; Che però sopra ciò non si può dare vna regola certa, e generale per ogni luogo, essendo materia, che vā regolata dalle circostanze del fatto, ad arbitrio del Giudice. G

In caso che l' vsufrutto sia lasciato à persona, sotto qualche cōdizione, l' inosservanza della quale porti la caducità con l' obbligo di restituire tutto quello, che si sia percetto, conforme per lo più occorre in quelle disposizioni, che si fanno da mariti à fauore delle loro mogli, sotto condi-

G
Nell' istessi
luoghi accen-
nati.

zione di douer continuare in stato vedouille; In tal caso, quando la condizione sia talmente concepita, che in caso di contrauenzione porti seco la restituzione de frutti percetti; E conforme li Giuristi dicono, che sia disposizione più tosto condizionale, che modale; Ne siegue che, oltre la suddetta sicurtà, la quale generalmente si deue dare da ogni vsufruttuario, si richiede anche l'altra la quale da Giuristi si dice Muziana, cioè di non douer passare alle secóde nozze, ò in altro modo di non contrauenire alla condizione prescrittagli, e contrauenendo di restituire tutto quello, che si sia riceuuto.

Sopra di ciò cade la questione, quando la disposizione sia nell' vna, ò nell' altra maniera, cioè se sia più condizionale, ò modale; Mà perche se ne discorre nel libro vndecimo nel titolo de' legati, però non conuenendo ripeter tante volte l'istesse cose, si potrà iui vedere.

In proposito di questa disposizione di vsufrutto la quale dal marito si suol fare à fauore della moglie, lasciandola donna e madonna, & vsufruttuaria, quando particolarmente vi restino figli, li quali siano gli eredi, lasciati sotto la tutela, ò ¹³ educazione della madre, ouero matregna, rispettiuamente, il che per senso de' Dottori antichi è solito esplicarsi con il termine della consuetudine di Bulgaro, questa disposizione non importa vero.

vero, e formale usufrutto, mà si risolve negli alimenti, con qualche maggior prerogativa di quel che abbia vn semplice alimentare, e come li Giuristi dicono, con vna preminenza domenicale in casa, come per vna specie di continuazione di quello stato, nel quale staua in vita del marito.

Questa però è vna regola appoggiata ad vna certa presunzione della volontà del disponente, indotta da vn uso comune, che però si limita per la contraria, ò diuersa volontà, non solamente espressa, mà anche presunta, e congetturale, alla quale sempre deue cedere la presunzione della legge; Sicche le questioni, che sopra ciò corrono, sono più di fatto, che di legge, se, e quando vi siano congetture, & argomenti sufficienti à provare tal volontà.

Et in ciò nõ si può dare vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendo la decisione dalla quantità, e qualità delle congetture, e degli argomenti; E sopra tutto dalle circostanze particolari del caso, del qual si tratta; Cioè dalla qualità delle persone, e dalla maggiore, ò minore dilezione verso il legatario, che verso l'erede, ò all'incontro, dal più frequente uso del paese, e da altre circostanze, con l'unione delle quali caminano bene, e sono molto considerabili gli argomenti generali che risultano
dall'

dall'ampiezza delle parole, e da alcune clausule, ò dizioni, che son solite cōsiderarsi à quest'effetto, E particolarmente circa la parola ò dizione congiuntiva *con*, cioè che il testatore lasciasse la moglie usufruttuaria, con, ouero assieme con li figli, et eredi; Mà non già queste generalità sole, e da per se stesse douranno esser sufficienti per quest'effetto; Maggiormente quando vi concorrano degli argomenti in contrario, e specialmente quello della verisimilitudine ò inueresimilitudine; Attesoche nascendo la formalità delle parole, ò delle clausule, e dizioni, più dallo stile, ò dal formulario dè Notari, che dal senso dè testatori;

Quindi siegue che, à mio giudizio questa sia

vna delle solite inezie, ò superstizioni

dè Legisti, nel caminare con

la sudetta generalità

solamente.

H

H
Nelli dis. 50.
G. 52. ni que-
sto libre.



CAPITOLO QUINTO

Quando, & in che modo termini
l'usufrutto.

S O M M A R I O.

- 1 **T**ermina l'usufrutto con la vita, e se sia trasmissibile.
- 2 Termina per la seruitù della pena, o per la massima diminuzione del capo.
- 3 Quando termini per la professione in Religione, si distingue.
- 4 Della terminazione quando l'usufruttuario diventa padrone della proprietà.
- 5 Se si perda per la cessione, che se ne faccia ad un'altro, e se questa cessione si possa fare, e come.
- 6 Quando si perda per il non uso, ouero per l'uso più ristretto.
- 7 Della perdita per la perenzione, o mutazione totale.
- 8 Se si perda per la deteriorazione.
- 9 Quanto duri l'usufrutto lasciato ad una Città, o ad un'altro corpo vniuersale.

CAP. V.



I Ermina l'usufrutto con la vita dell'usufruttuario, essendo di sua natura seruitù personale, la quale si finisce con la persona, e non si trasmette alli successori; **A** tal segno, che alcuni credano; che quando anche si dica espressamente, che debba trasmettersi agli eredi, nondimeno resti viziata tal disposizione alteratiua, ouero che diuenti usufrutto causale; Et altri, negando questa opinione, credono che resti nelli suoi termini d'usufrutto formale, che importa seruitù, mà che non si stenda più che al primo erede; Si crede però che in ciò non si dia vna regola certa, e generale, mà che tutto dipenda dalla volontà del disponente, la quale si deue regolare dalle circostanze del fatto, conforme si discorre nella materia feudale, in occasione di trattare, se si possano dare in vna persona i frutti e gli emolumenti del feudo, ò del castello, distinti dal corpo, ouero dalla sostanza di esso feudo, ò castello, anche in perpetuo, e si accenna in altri luoghi. **A**

A
*Nel lib. 1. de
 feudi nel disc.
 61.*

Parimente termina, per quella morte ciuile,
 la

la quale, secondo le leggi ciuili era frequente, per quella seruitù, la quale si dice della pena, ouero
 2 per quella che si dice massima diminuzione del capo; Bensì che oggidì, ò in niun modo, ò molto di raro si dà questo caso, mentre è solamente in pratica solito di ciò disputarsi, nel caso di quella morte ciuile, la quale risulta dalla professione in qualche Religione incapace, anche in comune; Come per esempio sono li Minori osservanti, e li Capuccini e simili; Attesoche quando la Religione sia capace in comune, in tal caso resta chiaro, che la capacità de religiosi in particolare non cagiona quest' effetto, potendosi l'usufrutto compatibilmente per la persona del religioso pigliare dalla Religione, ouero dal Monastero, nell' istesso modo che nella materia fidecommisaria si dice della capacità de religiosi professi di succedere anche in quei fidecommessi, li quali abbiano vn tratto successiuo, & vna perpetua durazione, perche il godimento sarà per la vita del religioso. B

Quando poi la Religione sia incapace anche in comune, in tal caso ancorche alcuni credano, che
 3 l'usufrutto non termini, mà passi alli successori ab intestato del religioso professo; Nondimeno si crede più comune l'opinione, che l'usufrutto termini, come per vn caso di morte, per cessare la capacità del possessore; Quando però il medesimo

prima di far la professione, essendo in stato capace, non ne abbia ceduto la comodità ad vn' altro capace, mentre in tal caso, cessando la ragione suddetta, durerà l'usufrutto, finche dura la vita naturale di esso cedente.

Si estingue anche l'usufrutto nel caso che l'usufruttuario diuenti padrone della proprietà, per la ragione dell'incompatibilità, che la robba propria possa seruire à se stesso; Quando però l'acquisto sia fermo, e non soggetto à risoluzione, ò retrattazione, ancorche dopoi per diuerso titolo volontario cessi d'auerne il dominio; Mà non già quando questo si risolua, ò si ritratti, per causa antica, in maniera che (conforme li Giuristi dicono) la causa si riduca à non causa, poiche in tal caso, come per vna specie di postliminio, si finge, che mai sia cessato, ma che solamente in quel mètre, sia rimasto sospeso, fiche ritorni come per vna specie di risvegliarsi dal sonno, più che di risuscitare dalla morte, conforme si dice de i censi, quando il creditore diuenta padrone del fondo censito; Mà se il dominio sia perfetto, & irretrattabile, ancorche poi quel che l'hà acquistato, volontariamente se ne spogli, con riseruarli l'usufrutto, che per prima vi hauea, ciò non importerà il medesimo usufrutto antico, il quale come già estinto, e morto, non puol più risuscitare, mà importerà vna nuoua creazione, ò riserua di usufrutto diuerso dal primo, il che

importa molto per diuerſi effetti , che ne riſultano . **C**

Credono alcuni, che l' uſufrutto ſi eſtingua , ò ſi perda per alienazione , che ſe ne faccia à fauore di vn' altro , ſenza il conſenſo del proprietario ; Et in ciò li Giuriſti vi ſ' intricano molto, per la contrarietà d'alcune leggi , la quale da loro ſi dice antinomia ; Che però alcuni credono , che ne ſegua il ſuddetto effetto della perdita ; Altri all' incontro vogliono che ciò non riſulti , mà che la ceſſione ſi abbia per non fatta ; Et altri che la medefima ceſſione , per ſoſtener l' atto , ſi riſolua in ſemplice comodità , reſtando la ſoſtanza in potere del cedente , per morte del quale , e non del ceſſionario ſegua l' eſtinzione ; Come all' incontro cedendoſi la ſoſtanza validamente col conſenſo del proprietario , ſi attende la perſona del ceſſionario , nel quale ſi viene à ſoſtanziare vn nouo uſufrutto con l' eſtinzione dell' antico .

E che però, ſenza il cōſeſo del proprietario nell' uſufrutto da trasferirſi ad vn' altro farà ſolo praticabile quella ceſſione di comodità , della quale ſi è diſcorſo nella materia feudale , & in quella degli officij vacabili , & anche ſi diſcorre di ſotto nella materia delle penſioni eccleſiaſtiche , & in altre ſimili . **D**

6 Si perde anche l' uſufrutto per il non uſo , (quando però vi concorrano li ſoliti requiſiti

H 2

della

C
Se ne diſcorre
nel lib. 6. della
dote nel
diſ. 148. e nel
lib. 13. delle
penſioni nel
diſ. 68.

D
Nell' iſteſſi
luoghi accen-
nati di ſopra,
è nelli diſ. 61.
e 110. del lib.
1. de feudi , e
nel diſ. 16. nel
lib. 2. de Re-
gali & altro-
ue .

della prescrizione); E sopra di ciò cadono diuerse distinzioni, proporzionate solamente alla sottigliezza de' professori, e delle quali si tratta nel Teatro in questo medesimo titolo; Bensì che quando vi concorresse l'uso limitato o ristretto, cioè al solo uso, ouero alli soli alimenti in tal caso si attende tal restrizione; Quando però sia tale, che porti la tacita rinunzia al di più, il che non facilmente è riducibile alla pratica per le scuse, o restituzioni, che si danno per capo d'ignoranza, o di semplicità, o di altro impedimento; Gioua bensì molto quest'uso così ristretto, all'effetto d'interpretare quando sia dubbio, se il legato importi il pieno usufrutto, ouero gli alimeti, secondo l'accennata consuetudine di Bulgaro, per la differenza notabile, che si scorge, più volte accennata, tra l'osservanza prescrittiua e l'interpretatiua attesoche la prima è odiosa, e l'altra è benigna, e fauoreuole. E

E
*Nel disc. 50.
 con più seguiti.*

7 Per la perenzione della proprietà, si perde senza dubbio l'usufrutto, mentre non resta in che verificarsi; Restando tra scrittori la questione, quando seguisse la total mutazione dello stato della robba, e ciò dipende da molte distinzioni parimente proporzionate alla sottigliezza de' professori.

Come anche alla medesima si stima proporzionata l'altra questione, se per la deteriorazione della

pro-

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP.V. 61

proprietà si perda l'usufrutto, oueramente chevi ētri la sola azione all'interesse, e questa seconda parte pare la più riceuuta in pratica, mentre difficilmente si arriua à praticare quella deteriorazione dolosa, ouero talmente colposa, che porti questa pena, conforme si discorre in questo medesimo libro nel titolo dell' enfiteusi, in proposito di trattare di questa caducità per causa di deteriorazione. F

F
Nel tit. dell'
enfiteusi di
questo lib.
istesso.

Quando poi si dia il caso che l'usufrutto fusse lasciato ad vna Città, ouero ad vn Capitolo, ò ad vn Monasterio, ouero ad altro corpo finto, & intellettuale, il quale naturalmente nō muore; In tal caso vogliono i Giuristi, che ripugnando alla natura dell' usufrutto la perpetuità, debba durare per cento anni, e non più; Però questo caso è molto raro in pratica.



CAPITOLO SESTO

Degli oblighi dell'usufruttuario dopo
finito l'usufrutto, e che cosa deb-
ba restituire.

S O M M A R I O.

- 1 **D**ell' obbligo dell'usufruttuario finito l'usu-
frutto.
- 2 A quali cose è tenuto l'usufruttuario.
- 3 Dè miglioramenti dovuti all'usufruttuario.
- 4 Delli frutti inesatti, ò non percetti.
- 5 Di chi siano li tesori, ò denari, e robbo trouate sotto
terra.
- 6 Delle caue di miniere.
- 7 Se l'usufrutto impedisca la vendita della pro-
prietà.
- 8 Della differenza trà l'usufrutto, e li frutti, ò co-
modità.
- 9 Delli censi, e de luoghi di monti, de quali si sia hauu-
to l'usufrutto.
- 10 In caso d'estinzione, se l'usufruttuario sia ob-
ligato inuestire il capitale, e quale sia l'ef-
fetto.

Se il

- 11 *Se il censo si possa estinguere col solo usufruttuario, ò solo proprietario.*
- 12 *Delli censi vitalizj, ò altre cose vacabili,*
- 13 *Il furto, ò altro caso nel denaro, ò altra robba à danno di chi vada, se dell' usufruttuario, ò del proprietario.*
- 14 *Dell' usufrutto de nomi de' debitori, se il non hauerli esatti vada à danno dell' usufruttuario, ò del proprietario.*
- 15 *Dell' usufrutto del grano, vino, oglio, e cose simili.*
- 16 *Delli mobili di poca durata che si consumano affatto.*
- 17 *Delli mobili di durata?*
- 18 *Delli mobili che facciano vniversità?*
- 19 *Delli negozj, e ragioni bancarie.*
- 20 *Il prezzo è fruttifero.*
- 21 *A che cosa è tenuto l' usufruttuario in questa specie di beni, e dell' obbligo della surrogazione.*
- 22 *Degli animali che fanno vniversità, e dell' istessa surrogazione.*
- 23 *Di quelli che fanno gregge?*
- 24 *Quando l' usufruttuario sia tenuto al prezzo, ò all' interesse, ancorche per altro non obligato per la colpa.*
- 25 *Quando vende, ò dissipa, è tenuto al prezzo?*
- 26 *Delle ragioni incorporali.*

CAP. VI.



Erminato che sia l'usufrutto, entrano le maggiori, e le più frequenti questioni, sopra l'obbligo dell'usufruttuario, ouero del suo erede, circa il modo di restituire la roba peruenuta nelle sue mani.

Rispetto dunque alli beni stabili, non cade altra disputa, se non quando l'usufruttuario li restituisse deteriorati; Attesoche, se la deteriorazione nascesse dal caso, senza sua colpa, non sarà in obbligo alcuno; Mà se nascesse da colpa, sarà obligato di rifare tutto quello che importi la deteriorazione, non solamente quando la colpa sia positiua; Come per esemplo, nel tagliar alberi, nel destrugger edificij, e nel far' altri danni; Mà ancora quando prouenga da negligenza, e da non fare qualche sia solito farsi da vn diligente padre di famiglia nelle sue robe per conseruarle; Come sono, il surrogare gli arbori, ò le viti, che s' inuecciano, ò in altro modo mancano, & il fare le altre colture solite, e necessarie per la conseruazione de' poderi nel loro essere; E quãto agli edeficij urbani, l'andar facendo quelle rifezioni e concimi, che si deuono fare, secondo il
biso-

bisogno, attesoche à tutto ciò l'usufruttuario è obbligato.

Et all' incontro, il medesimo usufruttuario, ouero il suo erede, suol' auere delle preteseioni
 3 contro del proprietario, per quei miglioramenti, alli quali non era tenuto, come notabili, e riguardanti la perpetua utilità della robba, in maniera che la spesa, ò in tutto, ò in parte, ridondi in beneficio del proprietario, nell'istesso modo che si discorre in questo medesimo libro nel titolo dell'ensiteusi, e nell' altro della locazione, & anco nel libro primo de feudi, e nel libro nono, della legittima, e detrazioni, doue si parla de miglioramenti in proposito di quei miglioramenti, che si facciano dal feudatario, ò dall'ensiteuta, ò dal fidecommisario, e simili. A

A
 Nel lib. 9. della legittima e delle detrazioni nel disc. 35 più diffusamente, & anco negl' altri accennati titoli

Come anche in questi beni stabili, cadono le dispute, sopra i frutti pendenti, e non percetti, dell'
 4 ultimo anno, se l'erede dell'usufruttuario ne debba partecipare per la rata del suo tempo, ò nò; Et in ciò si distingue trà l'usufrutto, che si ottenga per mera liberalità, e per causa lucratiua, e trà quello, che competa per causa onerosa, e corespettiua, cioè, che in questo secondo caso entri la partecipazione per la rata del tempo, e non nel primo, secondo le distinzioni, delle quali si parla nella materia dotale in simili controuersie, trà il marito, ò la donna, eredi di ciascuno, egli sopra li frutti pendenti

B

*Nel lib. 6. del
la dote nel disc.
160. e nel lib.
12. nel tit. de
beneficij nel
disc. 81. e
seguenti.*

66

IL DOTTOR VOLGARE

dè beni dotali, & anche nella materia benefi-
ciale. B

Se nelli beni stabili rustici ò vrbani, dall' vsu-
fruttuario si trouassero denari contanti nascosti, ò
gioie, ò statue, ouero pietre pretiose, e cose simili,
cade la questione se debba restituirle, ò almeno sia
tenuto restituire il loro valore al proprietario fini-
to l' vsufrutto; Et in ciò pare, che la regola sia per
la restituzione, quando la poca quantità della rob-
ba, ò altre circostanze, non persuadessero, che deb-
bano esser regolati in natura di frutti.

C

*Nel disc. 47.
di questo tit.
e negli altri
luoghi allega-
ti di sotto.*

La medesima questione cade sopra le miniere, &
i minerali (che da Giuristi sogliono spiegarfi col
termine di fodine) di oro, argento, ferro,
rame, marmi, & altre pietre, creta, alume, vi-
triolo, pozzolana, & altre materie sotto terra, se
spettino all' vsufruttuario, ouero al proprietario;
Et in ciò, ancorche si scorga gran varietà d' opi-
nioni, nondimeno, conforme si è accennato sotto
diuerse materie, nelle quali si tratta della medesi-
ma questione, se & à chi spettino gli emolumenti
di queste miniere ò fodine D; La più vera
opinione si crede quella, che distingue trà le mi-
niere grandi, & indeficienti, nelle quali per lungo
vso, quella materia che se ne caua, viene stimata il
suo frutto, in maniera che probabilmente non si
possa dire, che si consumi, ò si renda inutile la pro-
prietà; Et in tal caso spetti all' vsufruttuario, per sti-
marfi.

D

*Nel lib. 2. de
regali nel disc.
147. e nel lib.
6. della dote
nel disc. 160.
e alitroue.*

marfi frutto qualche fe ne caua; Purche però la caua fia moderata, e fecondo il folito, in maniera che non cagioni la fupplantazione del proprietario, per il tempo auuenire; Et all' incontro, fe farà piccola, in maniera che reſti preſto ſfruttata, quello che fe ne caua, aurà natura, ò qualità di forte principale, e per confequenza, l'vſufruttuario goderà il prezzo, che fe n'è cauato, finche dura il ſuo vſufrutto, e quello finito, lo dourà reſtituire, nell' iſteſſa maniera che abbaffo ſi dirà de denari contanti e dè nomi dè debitori, ò di quei mobili, che ſi conſumano con l' vſo.

7 E finalmente per qualche ſpetta all' vſufrutto dè beni ſtabili, ò di altre robbe ſimili, nelle quali entri l' iſteſſa ragione; L' vſufruttuario non impediſce al proprietario la pođeſtà di vendere la proprietà, purche la ragione del ſuo vſufrutto reſti ſalua, importando poco all' vſufruttuario, che quella ſij più in potere d' vno, che d' vn' altro. E

E
Nel diſc. 65.
di queſto tit.

8 Fanno anche gran differenza li Giuriſti, trà l' vſufrutto, e trà li frutti, ouero la comodità di pigliare, e di godere li frutti; Atteſoche, ſe bene appreſſo li non profeſſori à prima faccia pare, che ſia tutt' vno, e che ciò importi vna diſtinzione ideale; Nondimeno ciò porta gran confequenze, e cagiona molti effetti diuerſi; Stante che l' vſufrutto importa vna ragione, ò feruitù reale, la quale ferifce la ſoſtanza delle robbe,

& importa vna specie di formal' alienazione, e di diuisione, ouero d'imposizione di seruitù; Che all' incontro la comodità di pigliar' i frutti, ouero la cessione d'essi frutti, non importa la suddetta ragione reale, la quale da Giuristi, è spiegata con la parola *Ius*, nè tocca la sostanza delle robbe, mà importa vn nudo fatto personale, ouero vna costituzione di procuratore à comodo proprio; Cioè che il cedente, resta padrone intieramente, e con piena ragione delle robbe, mà costituisce suo procuratore il cessionario à pigliare i frutti, e doppo che gli hà presi in nome del cedente, siche siano separati dalla sua causa produttiua, e come diuentati robba indifferente, gli applica à se stesso; E per conseguenza l'atto non importa alienazione, come importa l'usufrutto. F

F
Nel lib. 1. de
feudi nelli di-
scorsi 61. &
110. & in
questo lib. nel
tit. dell' enfi-
teusi nel disc.
44. e nel libro
13. delle pen-
sioni nel disc.
68. & 69.

Quando poi si tratti d' altri beni, li quali non siano stabili veri, e proprij che da Giuristi si dicono di suolo, mà si tratti d'altre robbe delle quali si sia goduto l'usufrutto già finito; In tal caso questi si diuidono in molte specie.

La prima è di quelle ragioni incorporali, perpetue, e fruttifere, le quali secondo la più vera opinione, costituiscono vna terza specie, mà per gli effetti, che ne risultano, sono stimati come beni stabili; Come, per esempio sono i censi perpetui, li quali secondo la forma della bolla del B. Pio V. & di Nicolo V. siano fondati sopra beni stabili
frut-

fruttiferi; Et anco sono i luoghi de monti, ò simili rendite col Principe, ouero con la Republica, che in alcune parti d' Italia si dicono compre & in altre si dicono fiscali, ouero entrate sopra arrendamenti, & in Spagna si dicono losuros del Rey, conforme si è accennato nel libro secondo de Regali, Et in questi, ò simili effetti, nè quali la sorte principale produttiua de frutti resta salua, e si dice proprietà, camina il medesimo, di qualche si è detto nelli beni stabili veri, cioè che finito l' usufrutto, questo si consolida con la proprietà à beneficio del proprietario, al quale dall' usufruttuario, ò dal suo erede si deuono restituir le robbe, sicche corrono subito li frutti, à suo fanore.

Solamente entrano le difficoltà, quando queste rendite siano state estinte con la restituzione del capitale, il quale sia peruenuto in mano dell' usufruttuario, cioè se questo sia tenuto reinuestire il denaro da ciò prouenutogli, in altri censi, ò luoghi de monti, ò effetti simili; O pure sia obligato solamente finito l' usufrutto, restituire quel denaro, che gli è peruenuto nelle mani di sorte principale.

L' effetto di tal questione è notabile, per il corso de frutti ò dell' interesse, durante il tempo della restituzione, dopò finito l' usufrutto, & anche per l' aumento, ò decremento estrinseco del prezzo, ò per altro pericolo, che suole occorrere in que-
sti in-

sti inuestimenti; Attesoche, se vi sia tal obbligo d' inuestire, mà non sia fatto, dà ciò ne segue, che finito l' vsufrutto, correrebbono i frutti à fauore del proprietario, senza quei requisiti li quali sono necessarij per l' interesse di vn credito di quantità, come danni & interesse surrogati in luogo di quei frutti, li quali aurebbono douuto correre à beneficio del proprietario, se l' inuestimento fusse fatto; Et all' incontro, quando non vi sia quest' obbligo, in maniera che resti debitore del denaro auuto, non correranno frutti, nè l' interessi, se non quando vi concorrano li requisiti, in quei luoghi nelli quali bisogna giustificarli specialmente in quel modo che si discorre nel libro seguente dell' vsure, e secondo li termini generali d' ogni debitore.

Nascendo dalla medesima distinzione la determinazione di chi debba essere il comodo, ò rispettuamente il dāno dell' inuestimēto, ò dell' impiego, che l' vsufruttuario abbia fatto di questo denaro, restituitogli in nome proprio, quando con buona fede ne abbia fatto l' inuestimento, à comodo del proprietario, seguendo lo stile del testatore nell' impiegar il denaro in quei medesimi inuestimenti, ne quali era destinato.

Et in ciò si crede più verò, che l' vsufruttuario non abbia quest' obbligo, mà che, essendo estinta quell' antica ragione fruttifera, & auendo la sorte

muta-

mutata natura, da specie à quantità, sia obligato solamente restituire il denaro peruenutogli, nella maniera che di sotto si dice del denaro contante, ò dell' esatto da debitori. G

G
Nel disc. 56.
di questo lib.

Rari però sono i casi di queste dispute, mentre secondo la più vera opinione accennata nel libro seguente, nel titolo de censi, l' usufruttuario solo, senza il consenso del proprietario, non può fare questa estinzione; Come all' incontro, il proprietario, ò non può, ò non deue farlo, senza il consenso dell' usufruttuario, il quale altrimenti potrà pretendere l' interesse, che risulta dall' otiosità del denaro.

L' altra specie di robbe è quella, la quale consiste nelle medesime accennate ragioni, ò rendite, vacabili, e non perpetue, mà vitalizie; Come per esempio sono gli officij & i luoghi de monti vacabili, e li censi vitalizij; Et in questa specie cade il dubbio, se l' annuo frutto, il quale si sia auuto dall' usufruttuario, sia suo, in maniera che finito l' usufrutto, basti cedere al proprietario le ragioni tali quali siano; ouero che i frutti, e gli emolumenti percetti, abbiano natura di proprietà, e di sorte principale, in maniera che l' usufrutto consista solamente nel godimento per quel tempo, che quello duri con obbligo di restituir l' esatto; Et in ciò corre trà Giuristi qualche diuersità d' opinioni; Come anche la medesima questione si
di-

disputa nella materia dotale, quando queste ragioni vitalizie siano date in dote. E generalmente pare, che la regola, sia contro l'usufruttuario, cioè che questi emolumenti abbiano più tosto natura di capitale, e di proprietà, atteso che il frutto propriamente si dice quello, il quale ogn'anno, ouero nelli tempi stabiliti si ottiene, salva la proprietà, e la sua causa produttiua, non già quando questa si corrompe, o si consuma; Se pure dalle circostanze del fatto non apparisca della volontà del disponente anco tacita e congetturale, che abbia inteso del godimento di questo frutto, senza obbligo di restituirlo, in maniera che restasse al proprietario quel che finito l'usufrutto, vi rimanesse; Come particolarmente occorre quando queste ragioni vitalizie, non fossero sopra la persona, o la vita dell'usufruttuario, mà di vn' altro, di chi si potesse sperare la sopravuenza; Et in somma questa si dice questione più di fatto, e di volontà, che di legge, che però non può daruisi vna regola certa, e generale. H

H
*Nel lib. 2. de
 Regali nel
 dis. 35. e nel
 lib. 6. della
 dote nel dis.
 148.*

La terza specie de beni è quella, che consiste in denaro contante; Et in ciò non cade disputa alcuna, che l'usufruttuario sia obligato restituir¹³ l'equiualeute, eccetto se nel medesimo denaro identifico succedesse furto, o altro caso fortuito; Atteso che se bene li Giuristi, con i soliti loro indiscreti rigori, cauati dalla letterale intelligenza delle

delle leggi, vanno distinguendo se sia seguita ò
 nò la mistura, ò confusione del denaro, del quale
 si tratta, con altro denaro proprio, in maniera
 tale, che sia passato in dominio dell'usufruttuario
 per la regola generale che il pericolo sia seguela
 del dominio, e spetti à quello il quale già sia fatto
 padrone della robba; Nondimeno quando la per-
 dita non sia culposa, e che apparisca dell' identità
 almeno generica, cioè che in quel denaro nel
 quale sia occorso il caso, vi fusse àche denaro, pro-
 prio, in tal caso pare molto duro, & irragioneuole
 l'vsare tal rigore, mètre farebbe conuertire vn be-
 neficio in maleficio, per qualche si discorre nella
 materia del credito, e del debito in questa medesi-
 ma questione rispetto al mandatario, ouero al de-
 positarario I; Purche però nò possa giustamente il
 proprietario attribuire il caso alla colpa dell'usu-
 fruttuario, ò per la sua mala, e men diligēte custo-
 dia, ouero per la negligēza vfata nell'inuestirlo, co-
 me verisimilmēte aurebbe fatto il proprietario, tē-
 nédolo contro il solito stile di vn diligēte padre di
 fameglia ozioso, & esposto al pericolo; E per con-
 seguenza non può daruifi vna regola certa, e ge-
 nerale, dipendendo il tutto dalle circostanze par-
 ticolari del fatto, dalle quali risulta, se l'equità,
 debba assistere, più al proprietario, che all'usu-
 fruttuario.

Tom. 4. p. 1. delle Seruitù.

K

La

I
 Nel lib. 3. del
 credito, nel
 disc. 68. è nel
 lib. 7. nel tit.
 de tutori, &
 amministra-
 tori nel disc.
 16.

La quarta specie de beni, è quella, la quale consiste ne nomi de debitori, circa li quali, quando ne sia seguita l' esazione, camina il medesimo, ¹⁴ che si è detto di sopra del denaro contante, ouero in quel denaro che si sia auuto per l' estinzione de censi, ò de luoghi de monti mediante la restituzione del capitale; In caso poi che l' esazione non sia seguita, potrebbe cadere il dubbio, se al proprietario spetti azione contro l' usufruttuario all' interesse, quando per la negligenza di non esigere, il debitore, il quale à suo tempo era idoneo, si sia dopoi reso impotente, in maniera che si possa dire, che il danno sia nato dalla sua negligenza; Et alle volte si è visto metter in pratica tal pretensione, la quale però non pare che abbia fondamento alcuno, poiche, se (conforme vn' opinione, forse più riceuuta) anche l' erede gra-uato non è tenuto del proprio, per li nomi de debitori non esatti, molto meno dourà esser tenuto l' usufruttuario; E pure nell' erede vi è vna più potente ragione contro di lui à fauore de successori, ciò è che egli è il solo amministratore dell' eredità, la quale si dice totalmente commessa alla sua fede, non essendoui altro, il quale vi si possa ingerire; Il che non camina nell' usufruttuario, mentre al proprietario più che à lui dourebbero spettar le diligenze per l' esazione; Anzi in stretta ragione, più il proprietario, che l' usufruttuario, può

può esercitare le azioni; Et anche perche il legatario deue auere il legato da mano dell' erede, il quale però deue imputare à se stesso, come se non abbia fatto anche lui le douute diligenze, ne può vn negligente, tacciar l'altro del medesimo defetto à suo comodo.

La quinta specie de beni, è di quelli, li quali di loro natura, e per necessità si consumano con l' vso, il quale non puol' auersi in altro modo, ¹⁵ che mediante il consumo; Come sono, grano, vino, oglio, & altre cose simili; Et in ciò camina di piano, che l' usufruttuario sia tenuto restituirne il valore finito l' usufrutto, il quale consiste nel comodo, che se n' hà dal prezzo in quel mentre che l' usufrutto dura. L

L
Nelli dist. 53.
e seguenti di
questo titolo.

E se bene nel marito, il quale riceua in dote robbe simili, entra la questione, nella quale si hà qualche varietà d' opinioni, se debba restituire altrettanta robba dell' istesso genere, ò pure il prezzo secondo che valeano nel tempo che l' ebbe, come si discorre nel libro sesto della dote; In questo caso però non entra tal difficoltà, attendendosi il valore del tempo, che l' usufruttuario ebbe la robba.

E qualche si dice di questa sorte di beni, camina parimente nelle merci, & in quell' altri beni, ¹⁶ e supellettili di casa di poca durata, li quali con l' vso, di sua natura in breue tempo si consumano

totalmente; Quando però siano beni, li quali non costituiscono vniuersità, nè riceuono surrogazione, mentre se ne deue restituire il prezzo secondo il valore nel tempo che furono riceuuti; Purchè dalle circostanze del fatto, non risulti proba espressa, ò congetturale, che il testatore ne abbia voluto lasciare l'usufrutto nell'istessa specie, con l'obbligo solamente di restituire quello che si trouasse in essere, e non fusse consumato, ouero che la breuità dell'uso, e qualche equità non persuadesse il contrario. M

M
Nell'istessoluo
ghi di sopra
accennati.

La sesta specie, è di quei mobili di perpetua, ò molto lunga durazione, li quali dalli Giuristi si dicono di solida, ouero di grossa materia, sicche per l'uso, si vanno bene inuecchiando, e diminuendo di valore, mà non riceuono il total consumo con l'uso breue; Come per esempio sono li vasi d'oro, d'argento, di rame, e di ferro, &c. Ouero mobili di legno, & anco statue, pitture, libri, e cose simili, Come ancora sotto l'istesso genere cadono, gli arazzi, li parati di seta, ò di panno, trabacche, ouero cortine, padiglioni, e cose simili di lunga durata, anche di tela; Et in queste robbe l'obbligo è di restituire le medesime, àcorche vn poco inuecchiate, senz'obbligo di restituirne il prezzo, mà solamente dal proprietario si potrebbero pretendere li danni, e interessi per la mala, & culpofa custodia, ouero per l'uso immoderato. N

N
Nell'istessoluo
go accennato
di sopra.

La

LIB.IV.DELLE SERVITV' CAP.VI. 77

La settima, la quale è la più generale specie di rob-
 be, abile ad abbracciare tutte le suddette specie di
 18 mobili, li quali si sono particolarmente considerati, si
 dice nel caso che costituiscono vn corpo vniuersale
 fliche vi entri la surrogazione in luogo di quelli, li
 quali si vendano, ò che vadano mancando, come
 per esempio sono li fondachi, di drappi, e panni, ò
 di altre mercanzie, ouero altre botteghe di droghe-
 rie, e di speziarie, & in somma che siano negoziij
 formati, li quali costituiscano vniuersità; Ilche
 conuiene anco alli denari contanti & alli nomi de
 debitori, li quali stiano in trafico, & in negozio;
 Come sono le ragioni bancarie, & anco può ap-
 plicarsi all' arte ò negozio del campo, e cose simili
 19 Attesoche, queste robbe, ancorche mobili, non van-
 no considerate per se stesse, mà si dicono auer
 natura di stabili fruttiferi, almeno finti, & intelle-
 tuali, fliche possono cadere sotto il contratto della
 locazione, e conduzione, con vn' annua pen-
 sione. O

○
 Nell' istesso luo-
 ghi accennati

Quindi s' inferisce, che il loro prezzo si dice an-
 che fruttifero, e che produce quegli interessi, ò frut-
 20 ti, li quali si dicono recompensatiui, secondo la
 distinzione che si dà nel libro seguente dell' v-
 sure.

In queste vniuersità, l' vsufruttuario aurà l' ob-
 21 ligo della buona, e della diligente amministrazione
 e del-

e della surrogazione delle noue merci, in luogo di quelle che si vanno esitâdo, conseruâdo il negozio nel suo essere, in quella maniera che si dice obligato à surrogar gli alberi, e le viti nelli poderi, consistendo l' vsufrutto nell' vtile che il negozio porta, per il quale, (come si è detto) si ammettono gl' interessi, ouero li frutti recompensatiui.

²² L'ottaua specie, è di quelle robbe, le quali si dicono semouenti, che sono gli animali; E questa specie parimente si distingue, in quelli animali, li quali costituiscono vna vniuersità, cioè grege, & armêto, il quale sia atto alla durazione & alla perpetua cōseruazione mediâte la surrogazione delli loro parti ò feti in luogo de mancamenti, che però entrerà il medesimo che si è detto de fondachi, e di altre mercanzie.

²³ Quando poi si tratti d'animali, li quali non costituiscono vniuersità conseruabile, con la surrogazione, ò renouazione de' loro parti, come sono i boui aratorij, li caualli di carrozze, le carrette, e simili; Et in tal caso, parimente si distingue, se siano destinati alla cultura, ò all' vso de' poderi, de quali si sia lasciato l' vsufrutto, ò pure vengano considerati per se stessi per il loro vso; Attesoche nel primo caso vanno considerati come istrumenti di quel fondo, ò podere, e per conseguenza l' vsufrutuario aurà l' obligo della surrogazione

ne secondo l' vso del paese , per lasciare li poderi in quello stato , nel quale li riceue .

Mà nell' altro caso, si scorge qualche varietà d' opinioni , attesoche alcuni credono che vi entri l'obbligo di restituire il prezzo, à somiglianza di quelle robbe mobili, che si consumano con l' vso ; Et altri che vadano regolati conforme quei mobili, che sono di qualche durazione, sicche solamente, s' inuecciano, ò si deteriorano , ouero col tempo mancano , in maniera che non vi sia altr' obbligo, che di restituire quel che si troua ; E questa seconda opinione pare forse la più probabile ; Bensì che la più vera si crede quella , che la decisione si deue regolare dalle circostanze del fatto , dalle quali si caui la verisimil volontà del disponente. P

*Nel dis. 4. di
questo titolo.*

Tutto ciò che si è detto à beneficio dell' vsu-
24fruttuario circa i beni mobili, ò semouenti , cioè che non sia obbligato ad altro , che à restituir le medesime robbe , come si trouano, e non al prezzo ; Camina nel caso , che l' vsufruttuario si sia seruito delle medesime robbe all' vso destinato , e con la douuta moderazione da buon padre di famiglia , conforme si è detto in maniera che il mancamento non sia effetto del caso, ma della colpa, per la quale sarà tenuto alli danni, & interessi cioè quanto importa la colpa .

Se

Se poi l'usufruttuario vèdesse le medesime robbe, in tal caso sarà tenuto à restituire al proprietario, tutto quel prezzo, che n'aurà ritratto, senza
25 che possa dire di volere pagare solamente quel prezzo, che la robba verisimilmente valerebbe nel tempo, che si deue far la restituzione, come inuecchiata, ò diminuita dall'uso, mentre ciò non s'ammette, nell'istesso modo che si dice nel libro sesto della dote, circa quei beni mobili, che per l'uso domestico si danno in dote, li quali in alcune parti d'Italia si dicono corredo, ouero accòcio ò con altro vocabolo simile, alla restituzione delli quali il marito è obligato così consunti, come si trouano; Et anche nel libro decimo de fidecommessi, in proposito di quello, che si dice dell'erede grauato che non sia obligato à restituire i beni mobili, se non in quello stato che si trouano, ò pure, di nō hauerne obligo alcuno, quando sia passato tanto tempo, che secondo la loro qualità, si debbano presumere già consunti dall'uso; Attesoche tutto ciò non camina, quando, ò il marito, ouero l'erede grauato, vendesse le robe, mentre sarà debitore del prezzo.

Quanto alle ragioni, & alle preminenze incorporali annesse alli beni, de quali si abbia l'usufrutto;
26 Come sono, le facultà di nominare, e di presentare, & anche la giurisdizione, con altre prerogative,
e pre-

LIB.IV.DELLE SERVITV' CAP.VI. 81

e preminenze , queste spettano all' vsufruttua-
rio , e non al proprietario , conforme se ne di-
scorre nel libro decimo terzo, nel titolo del
iuspatronato , in occasione di tratta-
re della facoltà di di presentare ,
e di godere altre pre-
minenze pa-
tronali .



CAPITOLO SETTIMO.

Dell' uso.

SOMMARIO.

- 1 **C** He questa servitù dell' uso sia rara.
- 2 **A** che fine si suol trattare dell' uso.
- 3 Della regola generale nell' uso, che camina come l' usufrutto.
- 4 In che cosa differiscano.
- 5 Che cosa spetti all' usuario.
- 6 Quando sia uso, e quando sia usufrutto e come questa materia si deue regolare.



CAP. VII.



I questa specie di seruitù dell' vso, si può forse dire, che in pratica, non sia in vso; Attesoche tutte le questioni forensi, si restringono all' usufrutto, ouero all' abitazione, che si sogliono dalli testatori lasciare alle moglie, ouero alli parenti, ò agli amici, & alli seruidori, attesoche il lasciare l' vso sola mète' è vna cosa molto rara, eccetto quādo si trattidi robba mobile infruttifera, alla quale di sua natura conuenga l' vso solamente, e che fusse abile alla conseruazione; Come sono, le librerie, le statue, le iitture, gli arazzi, & altri parati, e cose simili, che se ne suol lasciar l' vso; E quanto à gli stabili, qualche volta (ancorche di raro) si sente questo termine in quell' vso, che si lascia delli giardini, e delle ville di pura delizia; Che però questa materia dell' vso proprio, che cosa importi, & à che si restringa, suol' esser più tosto trattata in occasione delle gabelle, e delle dogane, e di altri pesi, da quali per disposizione di legge variamente praticata, secondo i costumi de paesi, si sogliono eccettuare quelle robbe, che seruano per vso proprio, per il-

che cadono le dispute, che cosa importi quest' vso proprio.

Pure quando di ciò occorresse trattare, la regola generale dispone, che con tutti quei modi, con
 3 li quali si costituisce, ò si acquista l'usufrutto, si costituisce ancora e si acquista l'uso; Come anche cō tutti quei modi, nè quali termina l'usufrutto, termini anche l'uso.

Notabile però è la differenza trà l'vno e l'altro, mentre l'usufruttuario ottiene tutti i frutti,
 4 ancorche eccedenti il suo uso, e quelli può donare, ò cōcedere, ò vèdere come gli pare, stante che la proibizione della legge consiste solamente nel vendere, ò nel cedere la sostāza di esso usufrutto, cōforme di sopra si è accennato, sicche può de beni seruirsi ad uso di padrone, purchè non corrompa, nè alteri la proprietà.

Et all' incontro, l'usuuario non può fare cosa alcuna delle suddette, ottenendo dal fondo tanto frutto quanto bisogna per l'uso cotidiano proprio,
 5 e della sua famiglia, e di poter stare nel fondo moderatamente, in maniera che non dia incomodo al padrone, nè agli operarij; E se si tratta di poderi urbani, potrà valersene per uso proprio, e per la sua famiglia, mà nō già potrà introdurui estranei, cō affitto, ò cōdonazione, ò cessione, cōcedendosi appena (come la legge dice) alloggiarui vn' amico; Come ancora, quando si tratta di pecore, ò
 di

di animali simili, dice la legge, che non potrà pretendere, nè cacio, nè latte, nè lana, nè agnelli, ò capretti, mà che l' vso possa giouare, per ingrassagli i campi con la stercoreazione.

Bensì che oggidì in pratica queste cose meritano d' esser stimate freddurre; Che però seruono
 6 solamente per istruire i giouani nelle scuole, mentre in pratica, senza badare alle formalità delle parole, bisogna cercare la verisimil volontà del disponente, e di che abbia voluto intèdere; Et in ciò conferisce molto la qualità della persona, à fauore della quale si sia fatta tal disposizione; Attesoche, conforme la disposizione fatta sotto la parola di vsufrutto, ò vsufuttuario, può importare anche la proprietà, & il dominio pieno, per l' espressa, ò congetturata volontà del disponente; Et all' incontro per l' accennata consuetudine di Bulgaro, l' istessa parola vsufrutto, ò vsufruttuario, può importare i semplici alimenti; Così non implica che per la medesima presunta, ò congetturata volontà, la parola vso, possa significare l' vsufrutto, attesoche li disponenti, particolarmente, quando siano idioti, ò donne, & anco letterati, mà in altre scienze, non facilmente fanno, ò pensano à queste sottigliezze legali; E per conseguenza, sarà parte del giudice

dice prudente, dalle circostanze del fatto cercare questa verisimil' volontà, auendo principalmente auanti gli occhi quella regola, la quale tanto frequentemente si accenna, e la quale in tali questioni di volontà, deue esser la guida, e la tramontana de giudici, cioè che

non si deue stare sù la formalità

delle parole, mà si deue at-

tendere la sostanza del-

la verità.

*



CAPITOLO OTTAVO

Dell' Abitazione.

S O M M A R I O.

- 1** Quali regole, ò questioni cadano in questa
servitù dell' abitazione.
- 2** Di più casi che bisogna distinguere.
- 3** Che cosa importi la vera abitazione.
- 4** Che cosa importi la facoltà di abitare.
- 5** Come si debba assegnare l' abitazione.
- 6** Le officine, e le altre stanze basse necessarie, vanno
con l' abitazione.
- 7** Se l' erede possa assegnare l' abitazione in altra
casa.
- 8** Del legato di douer' alloggiare, e ricouer in villa;
ò in casa qualche personaggio.



C A P. V I I I.



Vtto quello, che tanto circa la costituzione, ouero l'acquisto, quanto circa la terminazione, si è detto di sopra nell' usufrutto, e nell' uso, con le medesime regole generali, camina nell' abitazione, senza differenza alcuna, entrando egualmente la medesima limitazione, quando la volontà del disponente fusse in contrario, così circa la terminazione, come circa la restrizione; Che però in questa seruitù dell' abitazione, le questioni, le quali cadono in pratica, riguardano solamente il modo di abitare, & anche se ciò porti facoltà di farui abitar' altri in suo luogo, per via di affitto, ò di donatiuo, e se porti proibizione all'erede, ò ad altro proprietario, di poterui abitar lui, ò d' introdurui altre persone, ò di poter vendere la proprietà.

Per chiarezza dunque di tali, e simili questioni, nelle quali pare, che si scorga qualche varietà trà Giuristi, bisogna riflettere alla distinzione di più ² casi diuersi, senza la quale, molto facilmente si pigliano degli equiuoci; Che però vanno considerati tre casi.

Il primo è quando semplicemente si lascia, ò si dona l'abitazione d' vna casa, senz' altra espressione, ò restrettiua; Il secondo, quando si concede facoltà à qualche persona di poter' abitare nella casa del testatore, conforme più frequentemente suole portare la pratica nelle disposizioni de' mariti à fauore delle loro mogli; Et il terzo quando si mette peso all'erede, che debba in alcuni tempi, ouero in alcune occasioni riceuere, ò alloggiare in casa, ò in villa qualche personaggio, come per lo più accade, quando il medesimo testatore era solito farlo in vita.

3 Nel primo caso, propriamente si dice spettare la seruitù dell'abitazione, la quale fraterniza molto coll'vfufrutto, e quasi importa l'istesso, atteso che la casa, nella quale si sia lasciata l'abitazione, si puol godere tutta à suo modo, con introdurui quelle persone che gli piaccia, & anche si può affitare ad altri, nè il proprietario può pretendere di poterui abitar' egli assieme, ouero di auerui altra partecipazione, se non quando il testatore l'ordinasse.

4 Mà nel secondo caso, all'incontro, non importa formal seruitù, conforme importa nell'antecedente, dicendosi d' importare solamente vna facoltà di abitare, meramente personale, con la sua solita conueniente famiglia, senza poterla affitare, ò in altro modo concedere ad altri, e

senza poter proibire al proprietario, che egli non vi abiti, quando la casa fusse capace, e che per legge d'onestà, e di conuenienza, possa seguire l'abitazione dell'vno, e dell'altro.

Quindi siegue, che questa questione sia più di fatto, che di legge, e che però non possa dar-
uifi vna regola certa, e generale, dipendendone
5 la determinazione dalle circostanze particolari del fatto, le quali vanno considerate ad arbitrio del giudice, dal quale ancora dipende il vedere, e decidere il modo di assegnare l'abitazione congrua, e proporzionata al decoro della persona, e della sua famiglia, con le officine necessarie, le quali vanno intese sotto il legato, ancorche questo (trattando dell'abitazione della persona)
parlasse solamente di appartamenti, ò stanze nobili, atteso che tal'espressione (conforme li Giuristi dicono) s'intende demonstratiua, non già
6 tassatiua, mentre senza l'altre stanze di famiglia, e le officine, non si potrebbe ottenere l'effetto della disposizione, e per cōseguēza entra la regola vera, e riceuuta, che quando si concede qualche cosa, s'intendono concesse tutte quell'altre cose, senza le quali la concessione resterebbe inutile, sicche non potrebbe hauere l'effetto suo.

Dalle circostanze del fatto, parimente dipende il vedere, & il giudicare quello, di che in pratica occorre spesse volte dubitare, se per esempio

Vn signore solito abitare nel suo palazzo, lasciasse alla sua moglie vedoua, ouero à qualche parente, l' vso d' vn'appartamento, ouero di alcune stanze, ò pure (come frequentemente occorre) lasciasse le stanze in vita anche cō l' vso della cucina, nella maniera, ch' egli era solito dare ad alcuni seruitori, ò famigliari; Se, volendo l' erede seruirsi di tutto il palazzo per se stesso, oueramente per affittarlo, possa offerire alli legatarij vna casa competēte, ouero stanze simili in altra casa, cō la medesima proporzione, ò pure che possa il legatario pretendere di voler' iui precisamente l' abitazione; Et in ciò, più probabilmente la regola assiste all' erede contro del legatario, quando il motiuo nasca da giusta, e da ragioneuole causa, e non sia per capriccio, ò emulazione, che però il tutto stà rimesso all' arbitrio del giudice, da regularsi dalla qualità, e dalle circostanze del fatto. A

A
Di tutte le cose suddette si tratta in questo libro nelli dis. 65. e due seguenti.

8 E nel terzo caso, la difficoltà suol cadere, se quell' alloggio ordinato dal testatore all' erede, si possa cōmettere ad vn' altro, al quale si vendesse la villa, ouero la casa, nella quale tale alloggio si deue fare, ò pure possa il legatario impedirne la vendita, col dire di voler' esigere quest' atto d' ossequio ordinato dal testatore, dal medesimo erede, e non da altri, secondo il caso seguito, del quale si discorre nel teatro. B

B
Nel detto dis. 65.

Et in ciò nō si può dare vna regola certa, e ge-

nerale, dipendendo la decisione dalla qualità delle persone, e dalle circostanze del fatto, conforme nell' suddetto luogo si accenna; Che però non è punto il quale facilmente si possa moralizzare per i non professori, alla capacità de quali si stima bene proporzionata la ragione iui assegnata, cioè, che quando si tratta di personaggi in tal caso l' alloggio importa più tosto vna onoreuolezza di chi lo fa, che il comodo di chi lo riceue, e per conseguenza quel personaggio riceuerà quest' ossequio dall' erede di vn suo amoreuole, il quale era solito farlo in vita, mà non lo riceuerà da vn estraneo, men grato, ouero che non sia stimato meriteuole di questa onoreuolezza; Che però si dourà considerare, se questa ragione si adatti
 ò nò al caso, del quale si tratta ..



CAPITOLO NONO.

Delle seruitù reali vrbane; E particolarmente, della facoltà di poter impedire il vicino, che non possa fabricare nel suo, & eleuar più in alto la propria casa, e li proprij muri.

S O M M A R I O.

- 1 **S** I distingue trà la fabrica nel proprio, & in quello del vicino.
 - 2 Ogn'vno può alzare nel suo quanto gli pare, ancor-
che pregiudichi al vicino.
 - 3 Quando vi sia l'emulazione.
 - 4 Che non si possa fabricare all'incontro de' Monasterij di Monache.
 - 5 Se camini l'istesso ne Conuenti de' Frati.
 - 6 Se si possa l'uar l'aspetto del mare.
 - 7 Se le scale siano in ciò priuilegiate, o pure s'intenda
delle scuole.
 - 8 Del priuilegio dell'are da triturar' il grano.
 - 9 Non si può fabricare in pregiudizio del benefattore.
- Delle

- 10 Delle due sorti di spazij trà l' un' edificio, e l' altro.
- 11 Dello spazio maggiore delli dodici piedi.
- 12 Dell' altro di due piedi.
- 13 Della differenza trà l' uno spazio, e l' altro.
- 14 Si deuno attendere gli statuti, ò consuetudini de' luoghi conuicini.
- 15 Dell' impedimento di fabricare che si può dare al vicino per causa di seruitù.
- 16 La seruitù non si presume, mà si deue prouare.
- 17 Delli modi con li quali si acquista.
- 18 Se il patto sia personale, ò reale.
- 19 Se basti il solo passaggio del tempo.
- 20 Che cosa si ricerchi per la prescrizione.
- 21 Delle difficoltà che corrono nella prescrizione.
- 22 Sarà errore il ricorrere alla prescrizione, mà sarà meglio ricorrere alla proua presunta.
- 23 Quali siano le prescrizioni sufficienti.
- 24 Si può fabricare, benchè si tolgano i lumi.
- 25 Della prouisione che dà la legge à fauore di chi vuol fabricare.
- 26 Che le fabriche già fatte anco attentatamente, non si sogliono demolire, e della ragione.

CAP. IX.



E S S E N D O queste differenze, che nascono trà vicini, sopra le nuoue fabbriche, di due specie, L' vna cioè, quãdo il vicino voglia fabricare sopra il muro, ò sopra il suolo proprio; E l' altra. quando voglia fabricare nel muro comune; Quindi, per la notabile differenza, che si scorge trà l' vno, e l' altro caso, per maggior chiarezza della materia, e per fuggire quelli equiuoci, che sogliono frequentemente nascere dal cõfodere questi due casi, li quali trà loro sono molto diuersi, si tratta primieramẽte della prima specie, cioè della fabrica nel muro, ò nel suolo proprio; E poi si tratta di quella che si faccia sopra il muro comune, ouero che sia solamente diuisorio.

In questo primo caso dunque della fabrica nel muro proprio; La regola generale assiste à quello, il quale vuol fabricare, attesoche ciascuno può (come li Giuristi dicono, per vn modo di parlare) alzare la sua casa fino alle stelle, ancorche ciò porti pregiudizio al vicino, con priuarlo di maggior lume, ò di maggior beneficio di vista, ò di amenità d' aria, ò pure delli venti salubri

oueramente, che se gli cagioni soggezione di prospecto, ò d'introspecto nella sua casa, ò nel cortile, ò in altre parti, poiche quando ciò non si faccia ad emulazione, mà per proprio vtile, e beneficio, questo si deue attendere, senza badare al danno cōsecutiuo, che ne risulti al vicino, in maniera che, circoscritta quella proibizione, la quale nascesse da seruitù costituita, ouero da statuto, ò da consuetudine del luogo (conforme di sotto si dirà), le questioni le quali sopra ciò cascano, riguardano il punto dell' emulazione, al motiuo della quale, per lo più sogliono ricorrere i vicini per impedire queste nuoue fabbriche.

3 Mà in ciò parimente, la regola assiste à chi vuol fabricare nel suo, cioè che l' emulazione in dubbio non si presume, mà si deue prouare da chi l' allega; E quando si proui, ò nò, si stima punto più di fatto, che di legge, che però non vi si può dare vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendone la decisione dalle circostanze particolari del fatto, trà le quali, la principale è quella, che si deue auer riguardo all' vtile, che ne risulta all' edificante, & al danno che ne risulta al vicino, attesoche, quando non vi sia vtile in modo alcuno, ouero che quello, auendo riguardo alla spesa della fabrica, sia molto poco; Et all' incontro il danno dell' altro vicino sia grande; in tal caso si presume che si faccia ad emulazione.

Ben-

Bensì che questa è vna semplice presunzione di legge, la quale si esclude con la proua contraria, non solamente espressa, mà anche presunta; Che però (conforme si è detto) non vi si può dare vna regola certa, dipendendo il tutto dalle circostanze indiuiduali di ciascun caso.

A questa regola (prima di venire al particolare della limitazione che risulta dalla seruitù acquistata per l'altro vicino di non poter si fabricare più in alto) li Giuristi danno diuerse limitazioni, le quali presuppongono, che nascano dalla disposizione della legge.

La prima delle quali, e la più frequente, è quella à fauore de' monasterij di monache, cioè che nõ si possano le case à quelli vicine alzare, è faruisi altra innouazione, dalla quale possa risultare aspetto, ò introspetto, attiuo, ò passiuo, in maniera che le monache possano esser viste, da secolari, li quali abitino nelle case, ouero che loro possano vedere qualche dà secolari si faccia, per lo scandolo che ne possano concepire, ò che in altro modo si pregiudichi all' aria, ò à qualche aspetto grato, per sollieuo di quelle, le quali stāno carcerate in vita, ouero che se gli impediscano i venti salubri, ò che in altro modo si potesse pregiudicare alla clausura, & all' onestà loro.

E se bene sopra ciò li Dottori antichi caminano ragioneuolmente con qualche circospezione, di-

stinguendo se il monasterio sia più antico delle case del vicino, ouero più moderno, quasi che questo priuilegio habbia solamente luogo quando il monastero sia più antico, ouero che almeno tal priuilegio si debba praticare in sussidio, quando non si possa in altro modo prouedere, ò rimediare, mentre se si può rimediare per parte di esso monasterio, con alzare maggiormente le sue mura glie, ouero si può in altro modo prouedere, non pare di douere d' impedire la libertà e la comodità de' vicini nelle proprie case; Nondimeno per lo zelo dell' onestà de' monasterij, la pratica de' superiori ecclesiastici pare che sia in contrario; Per quella congrua ragione, che non si debbano le monache, le quali viuano in perpetua clausura, restringere in modo che si tolga loro il beneficio dell' aria, e de' vèti salubri, ò di qualche aspetto grato per loro sollicuo; Che però sopra ciò non vi si può dare vna regola certa è determinata, applicabile ad ogni luogo & ad ogni caso, dipèdendo la decisione dalle circostanze particolari di ciascun caso, e particolarmente dall' vso de' paesi, e dalla qualità de' siti. . B.

B.
Nel disc. 18. e
seguenti di
questo titolo.

Cade la disputa se il medesimo priuilegio con-
ceduto alli monasteri di monache, debba conce-
5 derfi anche alli monasteri, e conuenti de' maschi re-
ligiosi, ouero à collegij, & à seminarij, e nè tempi
decorfi è stata vna gran questione; Però oggidì
pare

pare che sia ricevuta l'opinione negatiua per la regola, da limitarsi solamente quando le circostanze particolari del fatto persuadano diuersamente, per lo scandalo che ne potesse nascere, al quale non si possa in altro modo ouuiare; Et in questo caso camina bene la sudetta considerazione che tal priuilegio sia sussidiario, e quando non si possa in altro modo rimediare per parte di esso monasterio, ò conuento, per la notabil diuersità trà i Religiosi, e le monache; Attesoche queste sono in vna perpetua clausura, ne possono prendere aria altrove, come possono quelli; Pure come si è detto, è questione di fatto e di arbitrio, da decidersi, non solamante cō le regole legali, mà anche cō le prudenziali secondo l' vso dè paesi, conforme più pienamente si discorre nel teatro in questo medesimo titolo. C

C
Nelli disc. 1.
G 22.

6 L'altra limitazione (secondo l'opinione d'alcuni) è quando dalla nuoua fabrica, si leuasse al vicino l'aspetto del mare, col fondamento di vna certa costituzione di Zenone Imperatore; Attesoche se bene questa è locale per la Città di Costantinopoli, nondimeno si presuppone che sia stata stesa à tutti gli altri paesi.

Questa limitazione però si crede che non abbia fondamento probabile, per diuerse ragioni accennate nel Teatro in questo medesimo titolo,

doue in proposito si tratta di questo punto, e particolarmente per il comun' vso contrario; Et ancora perche questa costituzione non è nel corpo della legge, secondo l' edizione antica, riceuuta, mà è stata posta da alcuni professori di erudizione con priuata autorità in alcuni Codici moderni, che però non hà forza di legge, conforme iui più diffusamente si discorre. D.

D
Nel disc. 1. di
questo titolo.

7 La terza limitazione si dà per alcuni, quando la nuoua fabrica pregiudicasse al lume della scala della casa del vicino, quasi che la scala sia priuilegiata più dell' altre stanze; Però più probabilmente si crede che questo sia vn' equiuoco, originato da error di stampa di Dottori antichi, mentre ciò non hà fondamento alcuno, nè di legge, nè di ragione, essendo più probabile che questa tradizione sia originata dal priuilegio delle scuole, e non delle scale per il beneficio publico, che si scorge nelle scuole che però se gli dà questo priuilegio per la ragione, che l' vtilità publica, deu' esser preferita alla priuata; E tale pare che sia l' vso più comune. E

E
Nel disc. 13.
di questo tit.

8 Danno altri la quarta limitazione, quando la nuoua fabrica impedisca il vento all' ara da battere il grano, & altre biade; Mà parimente, ciò contiene vn' equiuoco di quei sciocchi Collettori, li quali senza discorso, e senza ratiocinio alcuno, camina-

minano solamēte con la sola lettera delle leggi, ò delle dottrine, mentre dentro le Città, ouero dētro i luoghi abitati non si dà l' vso di queste are; Che però questa limitazione non è adattabile agli edificij vrbani, mà ciò cade nelle seruitù rustiche, e ne poderi destinati all' agricoltura, atteso che, se il padrone del podere contiguo vorrà fabricare qualche casa per vso de coloni, ò per sua dilet-
tazione, hà campo franco di farlo in altri luoghi, nè importa molto, che si faccia più in vn luogo, che nell'altro; Che però ragioneuolmente si può impedire, che ciò non segua, in maniera che cagioni il sudetto effetto pregiudiziale all' ara del vicino, perche sarebbe vna specie di malignità.

La quinta limitazione si crede quella, che risulta dal motiuo della gratitudine, ouero di vna congruenza molto ragioneuole, cioè, che quel vicino il quale vuol fabricare, abbia auuto quel sito, ò quella casa più bassa per donatiuo, ò per altra concessione fattagli dal padrone della casa iui adiacente, in pregiudizio della quale il concessionario vi voglia far la nuoua fabrica, per la probabil ragione, che sarebbe vna manifesta ingratitudine; Et ancora perche la verisimil' intenzione del donante, ò del concedente sia stata di concedere quell' edificio, ouero quel sito, in quel modo che staua, non essendo verisimile che essendone egli padrone, e potendò

F
*Nel dif. 1. e 2.
 di questo lib.*

tal modo afficurarfi che niuno gli possa alzar fabbrica pregiudiziale in faccia, abbia voluto concederlo con tal facoltà; Bensì che ciò può riceuere alterazione dalle circostanze del fatto, le quali escludano questa presunzione. F

La sesta limitatione, o moderazione che risulta dalla legge comune, è quella che non proibisce la ¹⁰ facoltà di fabricare, mà costringe à lasciare vna certa distanza dalla casa, ouero dall'edificio del vicino, il che si ritroua dalla legge stabilito in due modi; Vno cioè dello spazio di dodici piedi trà l'vn'edificio, e l'altro, come spazio competente per il lume, e questo è prescritto nella detta Costituzione di Zenone Imperadore, della quale si è parlato di sopra in occasione dell'aspetto del mare; E l'altro è lo spazio di due piedi, il quale si troua stabilito in alcune leggi più antiche inferite nel corpo delle medesime leggi, secondo l'antica, e la riceuuta edizione.

Queste due sorti di spazio però, sono trà loro diuerse, atteso che quella più larga delli dodici ¹¹ piedi hà luogo nelle fabbriche, le quali si facciano dirimpetto trà l'vna casa, e l'altra, cioè trà le due facciate, in ciascuna delle quali siano le finestre, accioche ognuna abbia lume sufficiente; Et anchorche la sudetta Costituzione di Zenone (conforme si è accennato di sopra) non sia nelli Codici dell'antica, e riceuuta edizione, si-
 che

che non abbia forza di legge ; Nondimeno in questa parte, per gli statuti, e per le consuetudini de' luoghi, in pratica pare comunemente ricevuta, con qualche alterazione di spazio maggiore, o minore, secondo li costumi de' paesi, e la qualità de' siti, per esser fondata nella ragione naturale, e nell' vso comune per l' vmanocommercio, e per la vita ciuile. G

G
*NA dif. 2. di
 questo libro.*

¹² L' altro spazio di due piedi, il quale legalmente si dice intercapedine, camina nelle parti laterali di due case, in maniera che tale spazio non serua per vso delle fenestre, e de' lumi, ma solamente per vna distinzione trà l' vna casa, e l' altra, per toglier le questioni, le quali sogliono nascere sopra la comunione de' muri laterali, ouero sopra l' appoggio de' traui, e di altri cementi per i tetti, e per i solari, come de' fatto si vede in Roma in molte case antiche, le quali sono in siti ignobili, sicche non ha portato il caso, di rinouarle, e di ridurle alla migliore architettura moderna, essendoui molte di queste intercapedini, appunto secondo il suddetto spazio legale.

¹³ L' vso moderno però più comune, in tutte le fabbriche, con molta ragione le ha bandite, essendo veramente vna cosa molto sciocca, la quale non serue per altro, che per cagionare mal'aria, e per fare vn ridotto di sporchizie, & anche di

pre-

H
*Di queste intercapedini si
 fa menzione
 nel disc. 5. e
 15. di questo
 titolo.*

I
*Nel disc. 9. di
 questo titolo.*

L
*Nel detto disc.
 2. & in altri
 di questo tit.*

pregiudicare al publico ornato. **H**

Quindi nasce, che in pratica non si sentono più questioni sopra questo spazio trà le parti, ò muri laterali, mà bensì sopra l'altro maggiore, il quale necessariamente, quando anche non lo dicesse la legge, si richiede nelle parti anteriori, che diciamo di facciata, nelle quali per natura dell' edificio, sono le finestre, per pigliar aria, e lume, non potendosi viuer senza queste e non essendo ragioneuole che vno sia sepolito in casa, e sia costretto à viuere con il lume di candela anche di mezzo giorno. **I**

E quindi nasce che non si dia luogo, ò paese nel quale, ò per statuto, ouero per consuetudine ¹⁴ sopra ciò non si sia prouisto; E quando manchi tal prouisione, si deue ricorrere agli statuti, ouero alle consuetudini de' luoghi vicini, per interpretazione de quali, puol ben seruire la detta Costituzione Zenoniana, ancorche veramente non abbia forza di legge, conforme di sopra si è detto, che però non vi si può dare vna regola certa, e generale. **L**

L' vltima limitazione, la quale più frequentemente dà occasione di disputare, è quella che fa ¹⁵ più al proposito di questa materia, cioè quando il vicino, il quale vuol impedire la noua fabrica, pretende d' auer' acquistata questa seruitù contro l' altro vicino di non poter fabricare più in alto,
 ne

ne di poter' far' altra innouazione pregiudiziale alla sua casa.

Questa seruitù non si presume, poiche (conforme di sopra si è accennato) la regola assiste
 16 alla libertà di poter fare nel suo qualche gli piace, e d' inalar la sua casa fino alle stelle, che però è peso del vicino, il quale l' allega di prouarla concludentemente per quei modi, con li quali dispone la legge che la seruitù si acquisti. M

M
 Nelli detti
 disc. 2. 3.
 & 5. & in
 altri.

Li modi d' acquistarla sono quei medesimi, per i quali si puol acquistare ogni altra sorte di
 17 robba e nell' istesso modo, che si è detto di sopra dell' acquisto dell' vsufrutto, cioè, ò per contratto, e per altri atti trà viui, ouero per vltima volontà; E quando concorra questo modo, che sia chiaro, non occorre gran disputa, la qual cade solo nelle cose dubbie; Eccetto se cadesse la difficoltà se il patto di nō fabricare, ò di fare altra innouazione, fusse personale in grazia d' vna personà solamente che fusse padrona della casa, in maniera che non
 18 giouasse al suo successore vniuersale ò particolare, sicche non si possa dire seruitù reale, ò prediale; Et in ciò non si può dare vna regola certa, e generale, non essendo punto di legge, ma di fatto, dalle circostanze del quale risulta la decisione.

Quando poi cessi questo titolo esplicito, mà
 19 si pretenda che la seruitù si sia acquistata per via di prescrizione, la quale risulti dalla lunga offer-

uanza, ò possesso per il tempo passato, e sopra di che cadono quasi tutte le questioni le quali in questa materia si disputano; In tal caso certa cosa è, che il solo passaggio del tempo, ancorche antichissimo, à questo effetto non basta, attesoche, il fare vna fabrica nuoua ò alzarla più del solito, presuppone che per il tempo passato non vi sia stata, sicche la suddetta regola, la quale assiste alla libertà, resterebbe frustratoria, nè mai si verificherebbe.

Et ancora perche essendo in libera facoltà del padrone di vna casa, ò sito di fabricarui, ò no, secondo che richiede il suo bisogno, ò la sua comodità; Quindi resulta la regola, che quelle cose, le quali sono di mera facoltà, mai si preferuono; Come anche per l'altra regola legale che il solo tempo non è abile ad indurre, nè à togliere alcuna ragione.

Quindi però nasce, che quando, si camina per via di prescrizione, vi si ricerca quella circostanza essenziale, la quale generalmente viene stimata necessaria in tutte le ragioni incorporali, e facoltative, cioè che si tenti l'esercizio della ragione ò azione, e che l'altra Parte l'impedisca, con l'espressa contradizione, alla quale suffegua vn'aquiescenza per tempo lunghissimo, attesoche quando non vi concorra scusa di giusto impedimento, in tal modo nè risulta la prescrizione.

Molto rari però sono i casi, nelli quali per via di prescrizione si ottenga quest' intento, non solamente per la difficoltà di ben concludere i sudetti requisiti, mà anche per la deduzione de' tempi che la legge concede, dell' età pupillare, ò di altri impedimenti, & anche per la restituzione in integro, la quale per capo d' ignoranza, ò per altra giusta causa, con facilità è solita concedersi contro la prescrizione; Opure che si tratti di successore indipendente, al quale non abbia possuto pregiudicare la negligenza del predecessore, con altri simili rampini, li quali con facilità si ammettono, mentre questo rimedio dalla legge viene stimato odioso. N

Quindi siegue che molta imprudente sarà quel vicino, il quale vorrà impedire all' altro che non fabbrichi nel suo, se ricorresse à questo rimedio di prescrizione; Siche sarà più cauto, e prudente, se ricorrerà all' altro della proua presunta, ò amminicolaria, della seruitù, con legitimo titolo costituita, la proua della quale non potendosi auere espressa per l' antichità del tempo, si cerca di fare con presunzioni & amminicoli, essendo riceuuto comunemente da Giuristi, che anche questa proua sia sufficiente, in maniera che il tempo in ciò serua, e faccia buona operazione, come vno degli amminicoli, ò degli argomenti, e congetturre. O

N
Nel tit. delle alienazioni, e contratti nel disc. 3. e nel tit. del credito nel disc. 129. e nel tit. degli iurizj, nel disc. 21. in quali si tratta della prescrizione.

O
Nel detto disc. 3. delle alienazioni, & in questi termini nelli discorsi 2. & 3. di questo titolo.

Quali poi siano queste congetture, ò ammini-
coli, che siano sufficienti à concluder tal pro-
23ua, non vi si può dare vna regola certa, dipenden-
do la decisione dalle circostanze particolari del fat-
to; Trà le quali, gran luogo occupa quello argo-
mento, il quale resulta dalla verisimilitudine, ò in-
uerisimilitudine, cioè che per la strettezza de' siti,
e per la comodità che auerebbe portato la fabrica,
come anche per l' idoneità de' possessori, verisimil-
mente, ciò non si farebbe trascurato ne tempi pas-
sati; Et ancora per la qualità dell' edificio dell' altro
vicino, che sia cospicuo, e nobile, in maniera che
non si auerisimile, che si farebbe fatto così sòtuofo,
con tal soggezione di facil pregiudizio, con altri
segni, & argomenti, molti de' quali sono conside-
rati nel Teatro. P

P
Nelli sudetti
discorsi 2. & 3.

Quando questa proua non vi sia, in manie-
ra che resti in piede la regola à fauore di quello il
quale vuol fabricare; In tal caso, la suddetta regola
cammina, ancorche nelle parte laterali di loro natura
24 non atte alle fenestre, & alli lumi, il vicino per
maggior comodità, ò delizia, senza le precisa neces-
sità, vi auesse aperto fenestre, le quali restino così
oscurate. Q

Q
Nel disc. 4. &
5. & in molti
altri.

Gran differenza però si scorge trà questo caso,
nel quale voglia vno fabricare nel suo; E l' altro,
nel quale voglia valersi del muro comune, ò di
quello del vicino; Atteso che nel primo caso, la
rego-

regola assiste à chi vuol fabricare nel suo , e resiste à quello che l'impedisca , che però si presume, che queste opposizioni siano con poco fondamento di ragione, cercando col tirar la lite in lungo , di ottenere l'intento. R

R
Nell'accennati luoghi.

E quindi siegue che la legge hà auuto in ciò particolar riguardo, e vi hà dato vna prouisione , che
25 quando l'oppositore, nel termine di trè mesi non prouachiamēte il titolo della seruitù da lui pretesa , sia luogo alla licenza di fabricare, con la sicurtà di demolire in caso di succumbēza; E che da questo decreto , come prouisionale , non si dia appellazione sospēsiua; Che però cō tal prouisione, si finisce la maggior parte di queste liti , atteso che quando la fabrica è già seguita, e che il vicino si sia cominciato ad auuezzare à quell'incomodo, diuertito anche dal natural istinto di non spendere il suo nelle liti, così à poco à poco vi si accomoda, e non cura più di proseguir la causa , in maniera che, ò mai , ò molto di raro , si dà la pratica della demolizione di qualche si sia fabricato. S

S
Nel disc. 4. 5.
5. di questo tit.

Anzi è tanto vero che nella demolizione, si camina, con molta circospezione, e che difficilmente si riduce alla pratica, che anche nelle fabbriche
26 fatte attentatamente, pendente la lite , ò dopò l'inibizione del giudice, ancorche le regole legali vogliano che prima d'ogni cosa si debba purgar l'at-

l'attentato, e ridurre il tutto nel prestino statò; Tuttavia, quando non sia vn'attentato più che dolofo e scandaloso, per vna certa equità fondata nel motiuo dell'ornamêto, e nel fauor publico, si sospende questo rigore, finche si veda della giustizia del negozio principale, e quando si scorga assister la giustizia all'edificante, non si amette questo circolo inutile; Ben si che in ciò nõ si può dare vna regola certa per esser materia arbitraria, la quale deue esser regolata dalle circostanze del fatto, che persuadano più tosto il fauore e l'equità, ouero all'incontro il rigor legale. T

T
Nel disc. 7.
dell'istesso tit.

Nell' altro caso poi che vno voglia fabricare nel muro comune ò in quello del vicino, secondo che dalla legge comune, ò particolare del luogo, ò per altri titoli possa competere, come si discorre nel capitolo seguente; In tal caso, assistendo la regola della legge à chi lo proibisce, non entra à fauore di chi vuol fabricare il suddetto rimedio prouisionale, e priuilegiato, mà è punto di petitorio il quale vâ trattato, e deciso nel giudizio ordinario, quando le leggi ò i stili particolari dè luoghi non dispongano diuersamente.

CAPITOLO DECIMO.

Della fabrica , che vn vicino , non
ostante la proibizione dell' altro ,
voglia fare nel muro comune di-
uisorio , ouero nel muro proprio
dell' altro vicino , il quale si oppo-
ne ; quando il muro che sia in
mezzo trà due case , ò are , ò
cortili , si dica comune , ouero
che sia di vn solo .

S O M M A R I O .

- 1 **D** Elle fabriche nel muro comune , ouero del
vicino .
- 2 Di quel che disponga in ciò la bolla di Gregorio
XIII.
- 3 Come si proua che il muro sia comune .
- 4 Nel muro comune di chi sia migliore la condizione
se di chi fabrica , ò di chi proibisce .
- 5 Se , e quando il muro sia solamente diuisorio ouero
atto alla fabrica .

Della

- 6 Della comunione del muro laterale sopra il tetto della casa più bassa .
- 7 Quando si possano serrar le finestre .
- 8 Se nella parte eccedente il tetto dell' altro si possano aprir finestre e far' altro .
- 9 La regola è che nel muro del vicino non si possa far cos' alcuna , e quando si limiti .
- 10 Quando anche nel suo si possa proibire l' alzare più in alto .
- 11 Se si possa impedir la nuoua fabrica nel suo, perche pregiudichi ad vn' edificio nobile .
- 12 Quando detta bolla abbia luogo .
- 13 Dell' altre seruitù urbane douute da una casa, all' altra .
- 14 Della seruitù legale in quelle parti di una casa la quale anticamente fosse vnica , e di vn padrone .
- 15 Dell' apertura nuoua , ouero rispettiuamente del chiudere le finestre .
- 16 Come si prouì la seruitù che non si possa aprir finestra .
- 17 Anche senza proua di seruitù si suol caminare con certa equità .
- 18 Non entra quest' equità quando già ve ne siano dell' altre .
- 19 Del modo, col quale questa materia si debba regolare .
- 20 Quando si proibisca ad uno il fabricare nel suo per il timore del danno .

Della

21. Della differenza trà le rustiche , e l'urbane per la prescrizione.

CAP. X.



Aggiori , e più frequenti , che nel caso antecedente , sono le questioni in pratica nell' altro caso , nel quale voglia alcuno fabricare nel muro del vicino , ouero in quello il quale sia comune ; Et in questo caso per maggior chiarezza, conuiene distinguere il caso che si camini con li soliti termini della ragion comune, e l'altro che vi siano leggi,ò consuetudini particolari , le quali diano al vicino più di qualche la suddetta legge comune gli cōceda; Come per esempio occorre in Roma , per la Bolla di Gregorio XIII. la quale concede al vicino vn' ampia facoltà di valersi di qualsiuoglia muro, anche se fusse tutto del vicino , con pagargli il giusto prezzo dell' vso , ò dell' appoggio , molto più quando sia comune ; Ouero che all' incontro, la legge particolare diminuisca quella facoltà, che gli dia la legge comune, conforme in alcuni luoghi insegna la pratica. A

A
Della detta
costituzione
nelli dis. 7. &
8. di questo
titolo.

Trattando dunque della prima parte , ò ispezione , cioè che si debba caminare con i soli termini

mini della ragion comune; Due sono le questioni; Vna cioè, se sia comune, ò nò il muro, il quale framezza trà vna casa el' altra, e nel quale vno de vicini voglia farui qualche innouazione con opposizione dell' altro, in maniera che si tratti del presupposto della comunione; E l' altra, posto che sia comune, ò rispettiuamente che sia d'vn solo, quando sia lecito il fabricarui, ò farui altra innouazione.

3 Nella prima questione vi si confondono molto alcuni scrittori con grandissima varietà d'opinion, e con molte distinzioni; Però in effetto deue dirsi vna questione più di fatto, che di legge, e per conseguenza, incapace di vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendo la decisione dalle qualità, e circostanze del fatto, & anche dall'uso più comune, ò generale del luogo; Atteso che se bene li Giuristi, con le solite loro freddure, e particolarmente i consulenti, li quali per sodisfare all' opportunità di chi paga la loro opera conduttizia, stirando, ouero malamente intendendo le tradizioni di alcuni antichi, vanno considerando diuersi segni, & anche distinguendo, se la comunione sia promiscua, & indiuidua in tutto il muro, ouero che sia diuisibile, con vna certa diuisione intellettuale, cioè che ciascuno sia padrone della metà verso la sua parte; Che però, vanno considerando, se

li traui, ò li camini, ò le cloache dell' vna, e dell' altra casa, penetrino tutto il muro, ò pure ciascuno si contenga nella sola metà verso la sua parte, con altre simili considerazioni; Tuttauia, questi, & altri argomenti simili, meritano bene qualche considerazione per ben regolare l' arbitrio del giudice, ouero per dar forza all' altre circostanze, riflettendo particolarmente alla qualità della fabbrica, ouero all' innouazione, la quale si sia fatta, ò si voglia fare; Mà non già, che vi si debba costituire vna regola certa, e generale, in maniera, che quello, che in vn' altro caso per alcune circostanze simili sia stato deciso, debba far legge in ogn' altro, secondo il comun' errore di quei professori, li quali senza niun ratiocinio, ò discorso, caminano alla cieca, con la sola lettera delle leggi, e delle dottrine, ouero delle decisioni.

4 Presupposta dunque la comunione, ne nasce, che per la contrarietà di alcune leggi, mentre alcune assistono al vicino che proibisce, per la regola, che nella robba comune, si giudica migliore la condizione del proibente, & altre assistono à chi vuol fabricare, per l' altra regola, che vn compagno non puol proibire all' altro l' vso della sua robba; Quindi siegue che venga stimata vna questione dubbia, & intricata; Ouero che li Giuristi senza ben distinguere vi si siano

16 IL DOTTOR VOLGARE
intricati, e che l'abbiano confusa.

Che però si crede più accertato, che si debba caminare con la distinzione della qualità del muro comune, cioè, se sia di sua natura, ouero per sua destinazione, atto alla nuoua fabrica, & alla maggior' eleuazione, ouero all'appoggio; O pure se sia vn semplice muro diuisorio, il quale faccia solamente quell'operazione, che puol fare, anche vna siepe, che volgarmente in Roma si dice fratta per diuidere vn cortile dall'altro, ouer impedire la comunicazione da vna casa all'altra.

Atteso che nel primo caso, dourà esser migliore la condizionedi quello, il quale vuol fabricare; E nell'altro dourà esser' migliore di quello il quale lo proibisce; Quando le particolari circostanze del fatto, così nell' vno, come nell' altro caso, non ne persuadono la limitazione, essendo ciò rimesso all' arbitrio del giudice; Mentre, conforme insegnano molte decisioni de Tribunali grandi, alle volte si è permessa la nuoua fabrica, anche in muri diuisorij; E alle volte si è negata anche sopra muri di loro natura destinati alla fabrica, & à sostenere gli traui, e li tetti, perche così richiedessero le circostanze del fatto, in ciascun caso rispettiuamente. B

B
Nelli disc. 4.
§ 6. & in al-
tri seguenti di
questo titolo.

5. Si intricano ancora molto i scrittori, nel fermare l'vna, ò l'altra qualità, cioè se quando sia sola-

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. X. 817

lamente diuiforio, ouero all'incontro fi debba dire atto à nuoua fabrica; Che però vanno confiderando la groffezza, e li fondamenti, ò la materia, della quale fia compofto, & anche la forma della ftruttura, e come fi fuol dire, fe fia à fchiena d'afino, in quella forma che fi fanno i muri diuiforij, con altre fimili circonftanze.

Et ancorche quefte confiderazioni fiano buone; Tuttauia fi crede errore il voler decidere quefto punto con tali generalità, le quali folamente giouano ad illuminar' l'intelletto del giudice per poter bene regolare il fuo arbitrio, attesoche in effetto, la determinazione dipende dalle circonftanze particolari di ciafcun cafo, e dal giuditio de' periti, che però non può daruifi vna regola certa e generale, applicabile ad ogni cafo. C.

C
Nell' ifteffi
luoghi di fop.

Sopra la comunione del muro laterale, ancorche destinato à foftenere li traui, e li tetti, fogliono cadere le queftioni, in quella parte, nella quale la cafa di vno fia più alta di quella dell' altro, col prefuppofto, che la parte eccedente fi fia fatta à tutte fpefe del padrone della cafa più eminente, dal tetto in fù dell'altra più baffa, Cioè, fe quefta parte debba dirfi comune, in maniera che, fecondo l'accennata diftinzione, l'altro vicino, il quale voleftè alzare la fua cafa, poffa feruirfene, non ostante la contradizione dell' altro, che l'abbia fabricato à fue fpefe.

Et

Et in ciò ancorche, vi sia la solita contrarietà d'opinioni; Nondimeno, la più vera, e la più ricevuta in pratica si stima quella, che tuttavia per la natura del muro, stanti li suoi fondamenti, e le parti inferiori, nelli quali sia comune, debba dirsi tale ancora nelle parti superiori (cōforme li Giuristi dicono) in abito, ouero in potenza, cioè che possa pretenderne la comunicazione, pagando però la parte delle spese, che vi si siano fatte dall' altro vicino, ò pure per la metà di qualche vagliano al presente, secondo le circostanze del fatto; Attesoche, quando sia vn muro inuecchiato, sicche il vicino, il quale ne dimanda la partecipazione, soggiaccia al peso della restaurazione, quando bisogni, non è di douere che paghi la parte di tutto quello che si sia speso per farlo nuouo, mentre trà tanto quel vicino il quale hà fabricato à sue spese, ne hà hauuto l' vso egli solamente. D

D
Se ne tratta
nelli disc. 4. 6
11. e 14. 8. in
altri di questo
titolo.

Anzi se in quella parte eccedente, vi fussero fatte fenestre corrispondenti sopra il tetto della casa più bassa, puol pretendersene la ferratura, ogni volta che il muro per essere laterale, e di sua natura destinato solamente per l' vso de tetti delle case adiacenti, non sia congruo all' vso di fenestre, le quali si fanno ne muri di facciata; Ogni volta però che le fenestre non siano fatte per mera necessità, perche non possano le staze hauer il lume necessa-

rio da altra parte, mentre in tal caso, quella parte eccedente si dice più tosto far figura di facciata, sì che per tale effetto, per antica conuenzione, l' vna casa sia stata fatta più bassa dell' altra, per dar questa comodità, in maniera che ne risulti l' implicita seruitù. E

E
Nelli sudetti
luoghi.

Si suole anche dubitare, se essendo il muro solamente laterale, non destinato di sua natura ad vso di fenestre, possa nondimeno il vicino, il quale abbia la casa più alta, nella parte eccedente, fabricata tutta à sue spese, per maggior comodità, ò delizia aprirui fenestre, ò farui delle loggie ò mignani li quali respòdano sopra la loggia ò sopra il tetto dell' altra casa più bassa; E si crede più probabile che possa farlo, ogni volta che nō porti pregiudizio al vicino, e che si oblighi di permetterne la ferratura, quando l' altro vicino, pagando la sua parte, volesse alzar più la sua casa, per seruirsene al medesimo vso, mentre in tanto sarebbe specie di malignità il proibirlo. F

F
Nell' istessi
luoghi, e particolarmente
nel disc. 14.

Quando poi il muro sia tutto dell' altro vicino, in maniera che ne meno viētri la detta comunione abituale; In tal caso, la regola assiste al padrone, non essendo douere, che vno possa seruirsi della robba dell' altro, contro la volontà del padrone; Pure alle volte per le circostanze del fatto può entrarui l' arbitrio, ouero l' officio del giudice, quando tal' vso possa ad vn vicino essere di grand'

G
Nelli detti di
scorsi 4.6. e
seguenti.

utile, e che all'altro sia di niuno, o di poco pregiudizio, per la regola, così legale, come naturale, che qualche ad vno gioua, & all'altro non nuoce, non si deue negare; E per la qual regola in molte cose si concede l'implorar l'offizio del giudice fondato in vna certa equità, ancorche la legge scritta non lo conceda. **G**

10 Come appunto occorre in queste materie di fabbriche, mentre, se bene, secondo l'accennata regola generale, quando non entri alcuna delle limitazioni, ciascuno può alzare la sua casa fino alle stelle; Nondimeno per il medesimo officio del giudice, vi deue entrare vna certa douuta moderazione regolata dall'uso del paese, e dalla qualità delle case, di non permettere vn'altezza straordinaria, e sproporzionata, la qual porti vn graue pregiudizio alli vicini. **H**

H
Nell'istessi luoghi & altri
prossimi.

11 Il medesimo officio del giudice, per la qualità del fatto, può, e deue anche entrare, quando si trattasse di nuoua fabrica da farsi in vna casa priuata, & ordinaria che fusse pregiudiziale ad vn palazzo, conspicuo, il quale dia decoro, e notabile ornamento alla Città, anche quando da questa circostanza non risultasse quella sufficiente proua ammunicolatiua della seruitù, che di sopra si è accennata tra le limitazioni; Attesoche se, conforme vn'opinione, la quale hà molto del probabile, anche doue non vi siano i statuti, o le leggi particolari, per vna inten-

intenzione del la legge comune, può esser forzato vno à vendere la sua casa di ordinaria struttura, per la const ruzione ò perfettione d' vn edificio conspicuo, il quale dia vn' grand' ornamento alla Città, conforme si discorre di sotto in occasione di trattare del retratto coattiuo; Molto più facilmente dourà entrare l' arbitrio del giudice, ad impedire che per tale innouazione, non si deturpi vn' edificio qualificato già fatto I Bensì che in ciò non si può dare vna regola certa e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto e particolarmente dall' vso de paesi.

I
Nel disc. 2. di
questo tit. enel
supplemento,
è altrove.

Nella Città di Roma, per la Bolla di Gregorio XIII. stà determinato (conforme di sopra si è
¹² accennato) che il vicino possa valersi indifferen-
temente del muro, non solamente quando sia co-
mune, mà quando anche fusse proprio, è partico-
lare dell' altro, con pagargli il prezzo dell' appoggio
L ; Che però molte cose, le quali à chi vol
fabricare non si concedono in ragion comune, si
cōcedono in Roma per la sudetta Bolla, della quale
si tratta frequentemente di sotto, in occasione di
parlare del retratto prelatiuo, ouero dell' altro
coattiuo.

L
Nelli detti di
scorsi 7. 8. &
11. & in altri

Bensì che hauendo detta Bolla per suo fonda-
mento, e per sua ragione principale l' ornato pu-
¹³ blico della Città; Quindi siegue, che intanto si
concede questo priuilegio, in quanto che si verifi-
Tom. 4. p. 1. delle Seruitù. Q chi

chi la suddetta ragione dell'ornato, il quale non si dà, se non nella facciata d'auanti, che corrisponde nelle pubbliche strade, o piazze, non già nelle parti posteriori, o di dentro, conforme si accenna parimente abbasso in occasione di parlare del retratto particolarmente coattiuo.

Mà se per fare l'ornato corrispondente alla piazza, o alla strada publica, bisognasse valersi di quel muro comune, ouero tutto del vicino, il quale sia dalla parte di dentro o di dietro, entra parimente la Bolla per l'istesso fine; Come per esempio, per appoggiare il tetto, e per fare altre cose, le quali siano necessarie à perfezionare la fabrica in facciata, la quale fa ornato; Per quella chiara ragione, che quando si concede vna cosa, per vn certo fine o effetto, s'intendono concesse tutte quell'altre cose, senza le quali tal fine, ouero effetto non potrebbe sortire.

L'istesse regole generali sopra il poter si, o non poter si valere del muro del vicino, ouero di potere, o non potere far nel suo qualche gli sia comodo, ancorche ne nasca qualche pregiudizio al vicino; Ouero all'incontro, che vno non si possa valere del muro, o dell'edificio dell'altro, quando non vi sia seruitù affermatua o negatiua legittimamente acquistata per titolo esplicito, ouero per prescrizione, o per proua amminicolatiua come sopra; Caminano nell'altre seruitù vrbane le qua-

quali sono di molte sorti, come sono per esempio, cloache, sciacquatori, stillicidij, proietti, migniani, passaggi, & altre cose, le quali si considerano da Giuristi, e che non si possono distintamente moralizzare, senza qualche confusione, ouero senza noiosa prolissità, e digressione; Che però in occorrenza si dourà ricorrere à qualche sotto quest'istesso titolo se ne discorre nel Teatro.

Ad vn caso però si deue particolarmente auuertire, nel quale la legge presuppone vna seruitù implicita, senza necessità di giustificarla, contro le
 15 regole di sopra accennate; Cioè quando la casa, ouero l'edificio, anticamente fusse vnito, sicche si sia fatto con vn'architettura per la comodità di vna sola casa, in maniera che tutte le sue parti & officine siano ordinate, come membri d'vn'istesso corpo, e che vna parte sia disposta al seruizio dell'altra; Attesoche, se poi il caso portasse la diuisione, conforme frequentemente la pratica porta, trà più eredi, ò successori di vn medesimo padrone; Ouero, che questo ne vendesse vna parte & vn'altra ne ritenesse per se; In tal caso, in quelle parti alle quali è necessaria quella comodità che si sia fatta nell'altra, come sono, pozzi, cloache, condotti sciacquatori, e cose simili, la legge presuppone vna certa tacita seruitù; Come ancora in non mutare lo stato delle fenestre, e de' lumi; Maggiormente, quando vi concorresse ancora qualche

M
*Nel disc. 32.
 & in altri di
 questo titolo.*

offeruanza per tempo considerabile ; Mentre se bene in questa materia di seruitù , il solo passaggio del tempo, senza gli altri amminicoli non è operatiuo; Tuttauia in questo caso , l' offeruanza può dirsi più prescrittiua, che interpretatiua, e per conseguenza, resta molto considerabile. M

Ancorche (come si è detto) essendo questione più di fatto che di legge, non vi si possa dare vna regola certa, e generale, dipendendo la decisione dalle circostanze di ciascun caso particolare, ad arbitrio ben regolato del giudice.

Le più frequenti questioni trà vicini ne' poderi d' edificij vrbani, sogliono esser quelle, le quali riguardano le fenestre, così nel chiudere con la
 16 nuoua fabrica quelle, le quali già vi fossero, come coll' aprirne di nuouo ; E questo secondo caso suol' essere il più fastidioso, come induttiuo di vna nuoua soggezione, per l' introspetto dentro le stanze, d' ne cortili, d' ne giardini, & in altre parti.

N
*Nelli. disc. 4. &
 seguenti, &
 in molti altri
 di questo tit.*

In quanto alla prima specie, che si tratti di serrare quelle fenestre, le quali per prima vi erano, se n' è già discorso di sopra ; E per qualche spetta all' altra specie della nuoua apertura ; La regola assiste à quello il quale voglia far le fenestre nel suo muro, per l' accennata ragione, che ciascuno può far nel suo quel che gli piace, quando non si faccia per mera emulazione, la quale in dubbio non si presume; Ouero che non si proui la seruitù. N

Si.

Si può prouare bensì in cōtrario la seruitù an-
che per presunzioni & argomenti, trà li quali si sti-
17 ma molto efficace quello, che la stanza doue si
penfa di aprire di nuouo la fenestra, per lo passato
ne abbia auuto molto di bisogno, e che non di-
meno ciò si sia per lungo tempo trascurato, contro
ogni verisimilitudine, quando non vi fosse stata la
seruitù che lo proibisse; Ouero che vi sia stata la
fenestra à lume solamente, con ferrate, ò con
altri impedimenti, in maniera che non desse sog-
gezione al vicino. O

O
Nelli disc. 3. e
4. & in altri
di questo tit.

E nondimeno, anche nel caso della regola,
suol' entrare l' officio, ouero l' arbitrio del giu-
18 dice per la qualità del fatto, à permetter detta
apertura à lume solamente, e non à prospetto,
ouero con le ferrate, acciò non si dia soggezione
ò quanto meno sia possibile al vicino.

Quando però non ve ne siano dell' altre, dalle
quali si abbia la medesima soggezione, atteso che
19 in tal caso il numero non varia, anzi che la mol-
tiplicità suole esser migliore, conforme si
discorre nel Teatro in questo medesimo titolo in
proposito de' monasteri di monache. P

P
Nel disc. 19.
& anco nel
supplemento in
caso disputa-
to dopo iud.
persone pri-
uate.

Tuttavia non può in ciò darsi vna regola cer-
ta, e generale, dipendendo (come si è detto) il
20 tutto dalle circostanze del fatto; Douendosi in
questa materia caminare con molta circospezio-
ne; Attesoche, da vn canto, è duro il voler proi-
bire.

bire ad vno, che non possa nel suo accomodarsi meglio, per non scomodare il vicino; E dall'altro canto, è dura cosa l'indurre vna nuoua soggezione non mai patita; Che però si deue principalmente considerare lo stato dell'edificio, nel quale si faccia tal'innouazione, cioè, se già fusse perfetto, e se vi si abitasse senza tal'innouazione, la quale dopoi si facesse per vna certa soprabondante comodità, ò delizia; O pure che per lo tempo passato l'edificio fosse stato imperfetto, perche il padrone non auesse potuto perfezionarlo, in maniera che l'innouazione risulti per conseguenza dalla nuoua fabrica, la quale si sia perfezionata, mà che già si sia auuta in animo anche per il passato, conforme sogliono dimostrare alcuni segni, che si lasciano, denotanti la continuazione di vn'altra fabrica, e li quali segni in Italia volgarmente si dicono le morse, ò denti; Che però da queste, ò da simili circostanze, l'arbitrio del giudice dourà esser regolato, nel permettere, ouero nel proibire, ò moderare simili innouazioni.

Si dà parimente il caso, che vn vicino proibisca all'altro il fabricare anche nel suo, per il pregiudizio della ruina che ne gli possa nascere, dal nuouo peso, ouero per la debilitazione de fondamenti ne quali vno abbia la seruitù di appoggiare i suoi tetti, ò solari; Ouero conforme frequen-

quentemente la pratica insegna , che fiano due padroni di vna medesima casa , cioè vno dell' appartamento inferiore, e l'altro del superiore, sicche dall' innouazione, la quale si facesse da quello della parte inferiore , potrebbe risultare il danno alla parte superiore , e così all' incontro .

Mà in questi e simili casi la legge hà prouisto cō il rimedio della sicurtà, la quale si dice del danno infetto , cioè di rifar tutto quel danno che ne potesse risultare al vicino ; Ammettendosi però detta prouisione , quando il danno possa essere bensì temuto, mà non sia certo, & imminente, atteso che in tal caso ciò non si deue permettere, particolarmente quando il pericolo possa cagionare vn danno irreparabile anche nelle persone; Sicche parimente è materia di fatto & arbitraria , da regolarsi col prudente arbitrio del giudice dalle circostanze di ciascun caso particolare . Q

Q
Di ciò si tratta nel dis. 10.
E anco nel dis. 45. si tratta del danno infetto .

Molte altre minuzie si considerano dà Giuristi in proposito di queste seruitù vrbane , mà però hà dell' impossibile il moralizarle tutte per la capacità d' ogn' uno , sicche quando occorran de casi , li quali sogliono esser rari, spetterà à professori il deciderle , con la direzione di quelli , li quali fanno de trattati formali della materia, e con qualche se ne vā discorrendo nel Teatro sotto quest' istesso titolo .

Finalmente circa queste seruitù vrbane, si scor-
ge

ge qualche notabil differenza trà esse, e le rustiche delle quali si tratta nel capitolo seguente, in proposito del tempo, il quale sia necessario per la prescrizione, stante la distinzione di quelle seruitù le quali abbiano la causa cōtinua, e le altre, le quali abbiano la causa discontinua, conforme si discorre nel capitolo seguente, mentre nella prima specie basta il tempo ordinario, e nell' altro vi bisogna (secondo vn' opinione più probabile) l' immemorabile, ouero la centenaria, e secondo l' altra, la quadragenaria, stante che per lo più le seruitù rustiche sogliono auere la causa discontinua, et all' incontro le vrbane sogliono auerla continua, e per conseguenza si scorge vna gran differenza trà vn caso, e l' altro à quest' effetto della prescrizione.



CAPITOLO VNDECIMO.

Delle seruitù prediali , rustiche ; E
 particolarmente della via ,
 ò transito per li poderi ,
 e per li beni del
 vicino.

S O M M A R I O.

- 1 **Q**uali siano le seruitù rustiche più usate .
 - 2 Delle distinzioni della seruitù del passaggio .
 - 3 Delle questioni d'oggi di sopra le vie pubbliche .
 - 4 Del passaggio priuato per seruitù .
 - 5 Dell' azione negatoria .
 - 6 Come si proua il titolo della seruitù .
 - 7 L' imposizione di seruitù è vn' alienazione formale .
 - 8 Delli due remedij di prescrizione , e della presunta proua della seruitù .
 - 9 Che sia migliore la proua presunta , che la prescrizione .
 - 10 Quanto tempo si ricerchi per la prescrizione .
- Tom. 4. p. I. delle Seruitù. R Quali

- 11 Quali siano le *seruitù continue*, e quali le *discontinue*.
- 12 Gli atti d' *amorevolezza*, ò *urbanità* non portano *seruitù*.
- 13 Con che *discrezione* si debba *vsare* questa *seruitù del transito*.
- 14 Della *seruitù necessaria del transito* ò *passaggio per seruizio publico*.
- 15 Della *medesima seruitù* quando *vn podere* sia *circondato d'apertutto*.

CAP. XI.



Ncorche nelle leggi ciuili; & appresso i Giuristi, si diano molte specie di *seruitù rustiche*; Nondimeno la pratica forense insegna, che le più frequenti, e sostanziali, si restringono à tre specie; Vna cioè della comodità del passo, che il padrone d' vn podere abbia per il podere del vicino; L'altra della facoltà di *pascolare*, con i suoi animali ne i campi, ò nè prati d' vn' altro; E la terza circa il corso, ò scolo, ouero l'uso dell' acque; Atteso che le altre sogliono importare cose di poco pregiudizio, ò pure secondo l'uso corrente, particolarmente in Italia,

lia, molto di raro si sentono nel foro, che però non pare che meritino vna minuta, e particolar trattazione in quest'opera, riserbandola alli professori, quando occorresse il caso.

2 Per qualche dunque appartiene alla prima specie della seruitù del passo, ouero della via per il podere del vicino; Tralasciando le sottili distinzioni della legge ciuile di quei termini, li quali da essa si vñano, cioè che Altro sia quello che si dice *iter*, Altro quello che si dice *atto*, Et altro quella che si dice *via*, per li diuersi effetti che da ciò risultano di maggiore, ò di minore vñso, da poterui passare solamente à piedi, ouero con bestie, e non con carri, ò pure con ogni cosa, che gli piaccia; Mentre queste distinzioni, oggidì, per qualche insegna la pratica, paiono bandite dal foro,

3 nel quale si suol disputare solamente della qualità della via, se sia publica, ouero priuata, e per conseguenza, se il passaggio spetti in ragione di vñso publico, oueramente in ragione di facoltà priuata per causa di seruitù, e di ciò si tratta nella materia de Regali, in occasione di trattare della regalia, la quale consiste nella via publica, mentre con questa occasione si distinguono più strade, iò vie pubbliche, e come si distinguano dalle priuate,

4 ouero dalle vicinali. A

R 2

Mà

A
Nelli dis. 139
§ 137. del
lib. 2. de re-
gali, e nel dis.
23. di questo
titolo:

B
Ne luoghi ac-
cennati, e par-
ticularmente
in detto disc.
23. di questo
titolo.

5 Ma quando sia certo che la via non sia publica, e che il passaggio spetti solamente per ragione di seruitù; In tal caso si deue vedere per qual titolo ciò si pretenda, e se quello si giustifichi bene, ò nò, attesoche per l' istessa regola generale più volte accennata, che ogni cosa si presume libera, si deue prouar la seruitù da quello, che l' allega. **B**

E quindi nasce, che se bene quello il quale sia in possesso di auere il passaggio, ogni volta che non apparisca che sia stato per mera amoreuolezza, ò conuienza, possa pretendere di esser mantenuto in quel possesso nel giudizio possessorio, il quale si dice di ritenzione, ouero di manotenzione; Tuttauia, nel giudizio del petitorio, gli basta senz' altra proua d' intentare quell' azione, la quale dalla legge si dice negatoria, per ottenerne la proibizione, ogni volta che quello, il quale ne pretenda la facoltà di passare, non proui il titolo della seruitù. **C**

C
Nell' istessi
luoghi.

6 Esibendosi il titolo esplicito per contratto trà viui, ò per vltima volontà, se quello sia sufficiente, ò nò, dipende dalle circostanze del fatto di ciascun caso particolare, e per conseguenza non vi si può dare vna regola certa e generale; Cioè se il titolo sia vero defatto; E quando sia vero, se vi concorrano i due estremi, li quali sono necessarij alla validità di ogn' atto umano, cioè della volontà, & in che modo, ò con quali restrizioni tal seruitù

tù si sia costituita, & anche della potestà, cioè se quello, il quale l'ha costituita, poteva pregiudicare per la proibizione che auesse d'alienare, ouero di pregiudicare alli successori, li quali siano succeduti per ragion propria, indipendentemente da lui; E ciò camina generalmente in ogni seruitù, ò sia rustica, ò sia urbana, attesoche questa importa vna specie d'alienazione proibita, e conseguentemente cade sotto la proibizione d'alienare.

Quando poi non vi sia il titolo esplicito; In tal caso, nell'istesso modo che nel capitolo antecedente, si è accennato delle seruitù urbane; Due remedij possono spettare à quello, che pretende la seruitù; Vno cioè della prescrizione; E l'altro dalla proua presunta, ouero amminicolatiua.

Questo secondo rimedio (conforme si è accennato) si stima più prudente, e più profiteuole di quello della prescrizione, quando però vi concorrano dell' amminicoli, e presunzioni, col formeto delle quali gioua la lunga osseruanza, la quale sola, e per se stessa non è bastante; Attesoche quando si elegga la strada della prescrizione, questa molto di raro arriua à ridursi à perfezione, per le molte difficoltà, che vi fogliono occorrere, accennate già in detto capitolo antecedente.

Cade anche non poca disputa trà Giuristi sopra il tempo necessario per tal prescrizione; Attesoche

che alcuni credono, che basti il tēpo ordinario di anni diece trà presēti, e vēti trà assēti; Altri che basti la quadragenaria, āche senza titolo colorato, ò putatiuo di bona fede; Et altri che sia necessaria l'immemorabile, ouero la, centenaria, della quale non apparisca principio vizioso; O almeno la quadragenaria col titolo putatiuo di bona fede; E tutto ciò è comune anche alla seruitù de paschi, della quale si discorre nel capitolo seguente & altre simili, essendo queste teoriche generali.

Quest' vltima opinione, che vi sia necessaria l'immemorabile, ouero la centenaria, pare la più comunemēte riceunta, assegnandosene la ragione, che per lo più queste seruitù rustiche sono di sua natura di causa discontiua, dipendendone l'esercizio dal fatto dell'vomo, al quale si rende impossibile di giorno e di notte, & in tutti tempi continuamente passare, ò pascolare con li suoi animali, ò d'altri, ouero far' altri atti simili; Mà all'incontro le seruitù vrbane affermatue, ò negative di sostentamento di traui, e di solari, ò di tetti, ouero di non poter alzare più in alto, ò di auere, ò non auere fenestre, e cose simili, si dicono continue, di notte, e di giorno, & in tutti i tempi, non richiedēdosi per il loro esercizio il fatto dell'vomo e per cōseguenza, che le seruitù continue in questa materia di prescrizione siano più priuilegiate dalla legge.

A que-

A questa ragione, ò distinzione generale, ve se ne può aggiungere vn' altra particolare, la quale
 12 si stima congrua à questa seruitù del passaggio, cioè, che molte volte ciò segue, non sapendolo il padrone, ouero permettendolo per certa amorevolezza, & vrbànità, per esclusione della quale vi bisogna il tempo centenario, ouero immemorabile. D

D
 Di tutto ciò si tratta nelli discorsi 23. 35. e seguenti di questo tit. e nelli discorsi 136. & 137. del lib. 2. de' regali.

In caso poi che questa seruitù già spetti, e chenò si dubiti della sua pertinenza; Quella si deue praticare discretamente, à proporzione, & à misura del bisogno solamente del podere (che legalmente si dice predio dominante) e con quel minor danno, ò pregiudizio, che sia possibile del podere seruiente; Sicche al padrone di questo, si rende lecito di assegnare per tal seruitù, vna parte meno incomoda, secondo le qualità, e le circostanze di ciascun caso, dalle quali si deue regolare l' arbitrio del giudice; E per conseguenza non vi si puol dare vna regola certa, e generale.

Si danno però alcuni casi, nelli quali questa seruitù del passaggio ancorche non costituita, nè in
 14 altro modo acquistata, sia necessaria, come indotta dalla legge, secondo i casi accennati nella detta materia de' Regali, in occasione di trattare delle vie pubbliche; Cioè quando così ricerchi la necessità, ouero l' vtilità del publico commercio, per trasportare legne, ò biade al fiume, ouero ad altro

E

*Nelli detti
disc. 136. &
137. di detto
lib. 2. de rega-
li.*

tro luogo opportuno per la comunicazione, ò pure, che la via publica sia rotta & impedita, pagãdone rispettiuamente la stima del danno ouero del pregiudizio. E

15 Come ancora, se il podere d'alcuno fusse recinto in maniera, che non vi fusse strada, ò modo di trasportar le biade, ò far' altre cose necessarie per la coltura; Attesoche, in tal caso il vicino dourà concedergli la comodità del passaggio, col pagamento di quello, che possa importare il giusto valore à giudizio de periti; Oltre che in questo caso, vi si puol' assegnare vn'altra congrua ragione, che ciò argomenti che tutti questi poderi anticamente fussero stati d'vn padrone, così diuisi col tempo trà gli eredi, e successori, che però vi entri quella tacità, & implicita seruitù trà le medesime parti diuise, & vn' istesso corpo, la quale si è accennata nel capitolo precedente, per la grande inuerisimilitudine, che si desse vn podere senza strada, ouero senza modo di hauerui la comodità dell' accesso, e del recesso per la condottura de frutti, e per altre cose necessarie alla cultura, & al godimento, del podere, conforme più distinta-
mente si accenna nel

F

*Nel disc. 23.
di questo tit.*

Teatro. F

CAPITOLO XII.

Della servitù di pascolare, con la qual' occasione si discorre generalmente della materia de' pascoli anche pubblici.

SOMMARIO,

- 1 **N**ella servitù del pascolare entrano l'istesse regole generali, che nella servitù del transito, e simili.
 - 2 Le questioni sono ne paschi pubblici e comunali.
 - 3 Della regola che l'erba la quale nasce in un podere, sia del padrone di quello.
 - 4 Dell'uso più comune in queste materie.
 - 5 Che si dia il dominio de' terreni nella sola coltura, e'l dominio dell'erbe, e de' frutti naturali sia d'un altro.
 - 6 Quando si possa restringere la natural facoltà, che per altro spetti, e che sia specie di colletta.
- Tom. 4. p. 1. delle Servitù S. CAP.

CAP. XII.



I R C A questa seruitù di pascolare in quel d'altri con i proprij animali; Per quel che spetta all' vso più frequente d'Italia, molto rari sono i casi di queste seruitù priuate, cioè che al padrone d'un podere spetti la seruitù di pascere con gli proprij animali nel podere del vicino; Mà quando ciò occorra, entrano l' istesse regole, e distinzioni, le quali si sono di sopra accennate per l'altra seruitù del transito, ouero della via.

Le maggiori questioni dunque che porti la pratica, pare che siano quelle di vna seruitù generale, cioè, se alli cittadini, & à gli abitanti di vn luogo, spetti la facoltà di pascere generalmēte in quel territorio, anche ne beni dè particolari; Ouero all'incontro, se il padrone del luogo, ò la Comunità possa proibire il pascolo à cittadini, & abitanti, anche ne proprij poderi e cāpi, e che volendoui pascere, debbano pagarne il prezzo, che si suol dire la fida.

Et in ciò non può daruisi vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalla consuetudine dè

dè paesi, ouero dalle circostanze particolari del fatto; Attesoche, se bene la regola legale assiste al padrone del fondo, cioè che l'erba, la quale in quello nasce, sia sua, nè possa vn' altro pascolarla senza suo consenso; Nondimeno questa regola, può riceuer la limitazione, ò dalla consuetudine, la quale pare che in Italia per la maggior parte sia comune de luoghi campestri, & aperti, li quali volgarmente si dicono comunali, ò demaniali, à differenza delli poderi richiusi da muri, ò da siepe, conforme si presuppone d'essere in Spagna, & in altre parti; Ouero perche il padrone del luogo, ò la Comunità abbia il dominio generale del territorio per questo frutto naturale, fiche li particolari abbiano solamente il dominio per la cultura, e per il frutto industriale; Con il di più che sopra questa facoltà di pascolare ò di proibirlo ò di restringer li pascoli con facoltà di farui bandite, si è accennato nella materia de regali, & anche nella materia de feudi in occasione di trattare delle prerogative che il Barone habbia nel feudo come primo cittadino; O pure all'incontro dell' uso di pascolare che il Barone, anche quando sia padrone di tutto il territorio deue permettere alli vassalli, & agli abitanti, cōforme in detti luoghi si è accennato, quasi che queste proibizioni abbiano vna specie di collette, ò di regalie; Che però sopra ciò cadono più frequentemente le questioni in

A
 Di tutto ciò si
 parla nel lib.
 1. de feudi nel
 li disc. 2. &
 61. nel lib. 2.
 de regali nelli
 disc. 93. & 95
 & in questo
 tit. dal disc. 35
 al 44. e nel
 supplemento.

pratica, nella quale sono molto rare le altre mi-
 nuzie, le quali dalla legge, ouero da Giuristi si con-
 siderano in questa materia de paschi. **A**

Atteso che bene spesso la pratica insegna che la
 comunità proibisce quei pascoli, li quali per altro
 spetterebbero anche in ragion publica di cittadi-
 nanza, all' effetto di vender quelle erbe, & pasco-
 li, e di applicare quelle che se ne caua in occorrenze
 publiche, sicche si dice vna specie di colletta im-
 plicita, cioè che li cittadini si priuano di quell'

B
 Ne luoghi ac-
 cennate se ne
 parla nel lib.
 14. in occasio-
 ne di trattare
 dell' immuni-
 tà Ecclesiasti-
 ca nel miscel-
 laneo Ecclesia-
 stico.

vso, acciò in questo modo si proueda à quei

bisogni, alli quali bisognerebbe pro-
 uedere con le loro collette, & con-

tribuzioni conforme nella

sudetta materia de

Regali si di-
 scorre.

B
 * *
 *



CAPITOLO XIII.

Dell' acque, de' fonti , pozzi , fiumi ,
stagni , & altre cose concer-
nenti questa materia
dell' Acque.

S O M M A R I O.

- 1 **D** I quali sorti d' acqua si tratti .
- 2 Come questa servitù si acquisti , e che sia discontinua .
- 3 Quando questa servitù s' intenda concessa dalla legge nel pozzo , ò nella fontana , senza prouarla .
- 4 Quando sia servitù continua .
- 5 Del modo di prouarla .
- 6 Della diuersione dell' acqua dal corso solito .
- 7 L' acqua è del padrone del fondo , doue nasce , e doue entra .
- 8 Il solo corso naturale ancorche antico non cagiona servitù .
- 9 Ciò si limita quando vi concorrà il fauor publico il che si esplica .

- 10 Si limita quando vi sia seruitù , e come questa si acquisti .
- 11 O pure quando vi sia l' immemorabile .
- 12 D' vn' altra limitazione notabile, che anticamente tutte le robbe fossero d' vn padrone .
- 13 O se si facesse per emulazione , o malignità .
- 14 Della limitazione che risulta dell' opra manofatta .
- 15 Il fondo inferiore è obligato riceuer l' acqua del superiore per il declino naturale .
- 16 Si dichiara quando non si possa rimediare .
- 17 Non si può diuertire in pregiudizio d' vn' altro il corso solito .
- 18 D' altre seruitù urbane circa l' acque .
- 19 Dell' uso dell' acqua de' fiumi , o delli torrenti trà vicini .
- 20 La seruitù s' intende oltre l' uso , e bisogno proprio .
- 21 Se si possano far nuoui molini in pregiudizio di quelli , che ve nè abbiano antichi .
- 22 Dell' istessa materia con la dichiarazione .
- 23 Dell' altre questioni in materia d' acque , e come si deuono decidere .

CAP. XIII.



Delli fiumi nauigabili, ouero dell' altre acque, ancorche piccole, le quali concorrano à fare il fiume nauigabile, si è discorso di sopra nel libro secondo de regali, doue anche si è accennato, se gli altri fiumi, ancorche non nauigabili, siano di ragione publica, nò ò, e spettino al Principe, ò al Barone, ò alla comunità; Che però simili questioni, le quali riguardano l' vso publico de fiumi, ò de laghi ouero stagni, & anche del mare, non cadono sotto questa materia di seruitù, mentre questa abbraccia solamente le questioni trà li particolari, per l' acque, le quali sono nè poderi priuati.

² Per qualche dunque appartiene à questa materia di seruitù priuate trà vicini in proposito di acque; Sogliono cader le questioni trà li possessori de poderi vrbanì, & anche de rustici; Primieramente circa l' vso del pozzo, ouero della fontana, all' effetto di poterne cauar l' acqua per vso perpetuo, ò di poterui abbeuerare i proprij animali; Et in ciò entrano l' istesse teoriche, e distinzioni accennate di sopra, cioè che quando
non

non apparisca dell' acquisto della seruitù per titolo esplicito, ouero che non si camini per via di proua presunta del medesimo titolo, il quale si allegghi, mà si camini per via di prescrizione, questa ricerca quel tempo, il quale sia necessario nelle seruitù, che abbiano la causa discontinua, mentre tale senza dubbio si deue dire la presente specie di seruitù.

3 Solamente in proposito dell' vso del pozzo, ouero della fontana, entra la cōsiderazione accennata di sopra, cioè che se anticamente la casa fusse tutta d' vn padrone, fabricata con vn' architettura, mà che dopoi accidentalmente sia diuisa, che quella parte, nella quale cade il pozzo, ò la fontana, debba patire la seruitù, come per vn certo modo indotta dalla legge à comodo dell' altre parti per l' vso di detta comodità, ordinata à beneficio di tutte le parti della casa; Maggiormente quando vi concorra l' osseruanza per qualche tempo considerabile, mentre questa si deue attendere, più come interpretatiua, che come prescrittiua, conforme in occasione di caso seguito, se ne discorre nel Teatro. A

A
Nel dis. 32. di
questo titolo.

4 Bensì che, quantunque l' vso di questa seruitù sia di natura discontinua, nondimeno si dà il caso che si possa dire di causa continua almeno abituale come si verifica, quando nel pozzo, ouero nella fontana, l' altro vicino vi abbia la fistola, ouero
il

il condotto, ò altr' opera manofatta, poiche se bene il cauar l'acqua non è cosa continua; Non dimeno di continuo vi stà quella fistola, ò condotto, ò altr' opera manofatta, la quale si attende. B

B
Nel dis. 33.
di questo tit.
e in altri
precedenti.

In questo caso però, rare volte, e forse mai occorre di trattare di prescrizione, mentre questa opera manofatta proua la costituzione della seruitù, maggiormente quando vi concorra l'offeruanza per qualche tempo considerabile, il quale v'è meglio considerato come amminicolo, ò argomento à prouare la costituzione della seruitù, che come indottiuo della prescrizione. C

C
Dal dis. 23. al
33. di questo
titolo.

Le maggiori dunque, e le più frequenti questioni, le quali cadono in questa materia, consistono quando l'acqua la quale dal fondo superiore scorre all'inferiore, si voglia diuertire alterando il suo solito corso; E ciò suol'auere due parti; 6 L'vna, che il padrone del fondo inferiore pretenda, che in suo pregiudizio non si possa diuertire il solito corso dell'acqua, per l'utile, il quale da quello à lui risulta; E l'altra all'incontro, che il medesimo padrone del fondo inferiore pretenda, che non si possa alterare l'antico corso solito, per euitare il danno, che à lui risulta dall'innouazione, che cagiona il corso dell'acque nel suo.

7 Per quel che spetta alla prima specie ; La regola generale si costituisce dalla legge , che l'acqua, la quale nasce nel fondo di vno sia à libera disposizione del padrone di quel fondo ; E che l'istesso sia di quella , la quale nata altroue, entri nel suo ; E che per conseguenza ne possa disporre à suo piacere , con portarla doue gli piace, ouero che possa concederla ad altri, ancorche per lunghissimo tempo auesse auuto vn'altro corso naturale , per il quale fosse passata alli fondi inferiori de' vicini , con loro comodo , & utilità , atteso che quando dalli padroni de' poderi inferiori non si giustifichi questo corso per ragione di seruitù , il solo passaggio del tempo , ancorche antichissimo , non toglie questa libertà, per essere stato vn atto facoltatiuo .

8
9 Patisce però questa regola molte limitazioni , alle quali si restringono in pratica tutte le questioni ; Primieramente cioè quando questo diuertimento portasse vn pregiudizio al publico , perche l'acqua seruisse per qualche fiume, ò fosse nauigabile , ò pure per molini , l'impedimento de' quali , ancorche siano in dominio di persone particolari , pregiudicarebe alla comodità , & all'uso publico ; Ouero che l'acqua scorresse in strada , ò luogo publico per publica comodità degli abitanti , ò de' passaggieri , quando in quel-

quella contrada non vi fusse altro modo pronto, & opportuno. D

D
Nel disc. 31.
& in altri
prossimi di
questo tit.

Secondariamente quando se ne proui la seruitù con titolo esplicito, e con proue espresse, oueramente con amminicoli e presunzioni, ò con legitima prescrizione, conforme generalmente si è accennato nelli capitoli precedenti dell' altre seruitù rustiche, entrandoui gl' istessi termini, e le stesse distinzioni.

Terzo, quando il corso fusse di tempo immemorabile, che vi cōcorressero alcuni amminicoli, tali quali, ancorche leggieri; E ciò per la virtù dell' immemorabile, di poter' allegare ogni titolo migliore, e per conseguenza di poter' allegare la seruitù legitimamente costituita.

Quarto, quando li poderi inferiori fussero parte, ò membro del superiore, nel qual sia l'acqua; Ouero che fussero stati conceduti dal medesimo padrone del fondo superiore, in maniera che dal prezzo, ò dalla risposta si possa argomentare, che si sia auuto riguardo à questa comodità, mentre in tal caso, regolarmente s' intende concessuta la robba nello stato, nel qual' era, e per conseguenza, il medesimo venditore ò concedente non lo potrà alterare, quando le circostanze del fatto non facciano cessare questa presunzione legale.

Quinto, quando il diuertir l'acqua dal corso solito non auesse giusto motiuo, nè ragio-

ne alcuna, in maniera che si perdesse, così facendo danno al vicino, che ne auea la comodità, senza vtile alcuno del padrone del fondo superiore, ò di altro à chi egli lo concedesse, poichè in tal caso farebbe vna specie di emulazione, e di malignità, conforme di sopra si è accennato in proposito dell' emulazione, la quale si dice di esserui, quando l'innouazione porta danno al vicino senza vtile di chi la fa; Che però vi deue entrare l' officio, ouero l' arbitrio del giudice, per la moderazione di quella facoltà, la quale regolarmente conceda la legge, mentre si deue intendere con la douuta discrezione.

E finalmente si limita, quando il corso fusse seguito con opera manofatta, ò sia di fabrica, ò di legno; M^a non già quando l' opera consista in semplice espurgazione del fosso naturale, attesoche l' opera manofatta argomenta la seruitù; Quando però tal' opera sia fatta dal padrone del fondo inferiore dentro il fondo superiore, con consenso del suo padrone; Non già quãdo quella fosse nel fondo inferiore, ouero nel superiore, mà fatta dal proprio padrone per suo seruizio; Nondimeno àche nel suddetto caso, che per il padrone del fondo inferiore si sia fatta nel fondo superiore, ciò indurrà bene vna presunzione di seruitù, la quale basterà quando non vi sia cosa in contrario, mà non esclude la possibilità di togliere questa presun-
zio.

zione con la proua, non solamente espressa, mà anche presunta, e congetturale, che detta oppra si sia possuta fare per cortesia, e per amoreuolezza. E

E
Di tutto ciò, e
di questa ma-
teria d' acque
si parla nelli
sudetti disc.
24. e seguenti
di questo tit.

15 Quanto poi all'altra specie opposta, cioè, che il corso dell' acqua porti danno e pregiudizio al fondo inferiore; La regola legale camina contro di questo, cioè, che il fondo inferiore, sia obligato patire la seruitù di riceuere lo scolo dell' acqua piovana ò sorgente, la quale per il decliuo naturale scorra, nè possa impedirla; E ciò per quella chiara ragione naturale, che altrimenti, non resti stagnante, ilche vien proibito dalla legge, non solamente, perche renderebbe infruttifero il fondo superiore, mà ancora per il ben publico, acciò l' acqua stagnante non porti l' infezione dell' aria, e non cagioni altri inconuenienti.

16 Si dichiara però che ciò camini quando non vi sia altra maniera da rimediare; Mà non già quando possa restare prouisto all' indennità dell' vno e dell' altro, nel qual caso deue entrare l' officio del giudice, poiche farebbe vna malignità del padrone del fondo superiore d' opporsi à quella prouisione, con la quale si rimedia alla sua indennità, e si preserua l' altro dal danno, e dal pregiudizio.

Ma se l' acqua, secondo il suo solito decliuo, ò
cor-

corso naturale, auessse vn' altro scolo, & il padrone del fondo superiore per maggior sua comodità
 17 ò per compiacere ad vn' altro vicino nel fondo del quale scorresse, studiosamente e con opra manofatta la diuertisse, ciò non si puol fare.

In questo proposito d' acque, cadono ancora
 18 delle questioni negli edificij vrbani, circa li stillicidij, ouero sopra la seruitù del tetto, per l' acqua che riceue da vn altro tetto, ò pure che l' acque piauane d' vn cortile, ò d' altre parti d' vna casa scolino nel cortile ò in altra officina dell' altro; Ma in ciò è difficile il poterui dare vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto, maggiormente che in queste materie per lo più è stato prouisto da statuti particolari de luoghi. F

F
*Se ne dice
 qualche cosa
 nel disc. 17. di
 questo tit. Et
 co dello stillici
 dio si dise. nel
 lib. 2. de rega-
 2 nel disc. 142*

Le maggiori, e le più frequenti questioni, le quali cadano sotto questa materia d' acque, pare che siano quelle trà vicini, sopra l' vso dell' acque de
 19 fiumi, ò de torrèti adiacenti, per i molini, ouero per l' vso degli orti, e de prati, sopra il modo di ricompartire i tempi per l' vso di tutti; Et in ciò si deue deferire alla consuetudine, e quando questa manchi, in tal caso si deue decidere con l' arbitrio del giudice, e col parere de periti, in maniera che non vi si puol dare vna regola generale. G

G
*Nel disc. 28. e
 seguenti di
 questo titolo.*

Si deue però auer riguardo principalmente, anche in caso che vi sia la formal seruitù à fauore
 del,

LIB.IV.DELLE SERVITV'CAP.XIII. 151

del fondo inferiore, che prima si adempisca il bisogno del padrone del fondo superiore, non essendo
 20 giusto, nè ragioneuole (conforme ben la legge dice) che si debbano far patire di sete i proprij campi per dar da bere à campi altrui; Che però, così in questa seruitù dell' acque, come in quella de' pascoli, s' intende sempre oltre l' uso del proprio padrone; Non già che quello, il quale hà la seruitù possa in ciò impedirlo quando sia solito & moderato, à proporzione del fondo, ò podere, purché affettatamente, non si crescesse l' occasione dell' uso proprio per fraudar l' altro, il quale vi abbia la seruitù. H

H
 Nelli detti di
 scorsi 28. e seguenti.

Come anche in materia di molini; La regola assiste alla libertà, cioè che ogn' vno non può fabricare à suo modo, ancorche la nuoua fabrica porti pregiudizio alli padroni de' molini antichi, per la diminuzione de' concorrenti, ouero per altro rispetto, attesoche entra la medesima regola generale accennata di sopra nelle seruitù vrbane, cioè, che si deue attendere principalmente l' utile di quello, il quale con la sua natural facultà fa il fatto suo, e non il danno consecutiuo, il quale ne risulti al vicino, quando questo non abbia legittimamente acquistato vna ragione priuatiua, per quello che se n' accenna, nella materia de' Regali, trattando della regalia consistente nella facultà di proibire; Pur-
 che

I
*Nell'lib. 2. de
 Regali nelli
 discorsi 144.
 & 145.*

che il nuouo molino non porti il total diuertimento dell' acque dal suo corso solito, in maniera che non sia impedita la solita operazione. I

Bensi che se l'acqua per l'vso di molini, ò di altri edificiij, ouero per vso di orti, fusse conceduta dal padron del luogo, ò dalla comunità, ò da altro particolare, non si toglie al medesimo concedente, il quale sia padrone del fiume, ò d' altr' acqua, farne concessione ad altri, purchè però sia senza pregiudizio del primo concessionario; Che però si scorge gran differenza trà quelli edificiij, li quali si facciano à canto ad vn fiume con l'autorità priuata, da quelli li quali si facciano per concessione del padrone del fiume, ò di altr' acque. L

L
*Nel disc. 30.
 di questo tit.*

Più alte, e più importanti, sono quelle questioni, le quali cadono in questa materia d' acque, per il danno dell' inondazioni, quando vi concorra la causa publica, trà più Città, ò prouincie, ò principati, li quali siano in paesi soggetti ad inondazioni de fiumi, ò di acque, le quali vengano dalle montagne, sicche da alcuni si cerchi diuertirle nel territorio dell' altro, per fuggire il proprio danno, conforme in Italia insegna frequentemente la pratica in Lombardia, & in Romagna, & in altri luoghi piani soggetti all' inondazioni; E forse più frequentemente in Fiandra, & in altri luoghi simili; Però in ciò non vi si può dar' vna regola certa e generale, mentre per lo più queste controuerse sono

LIB.IV.DELLE SERVITV'CAP.XIII. 153

sono decise dalle leggi, e consuetudini, ouero dalle conuenzioni particolari, sopra le quali cadono trattati intieri, in maniera che non è possibile ridurre questa materia nel presente compēdio, così moralizzato per la capacità d'ogn'vno, bastando accennare le suddette cose, per dare vn saggio generale della materia; Douendosi in queste occorrenze, le quali sono particolari di alcuni paesi, & hanno diuersità di ragioni, secondo la diuersità delle loro leggi, e consuetudini, deferire alli professori, & anche agli architetti & alli periti degli stessi paesi.

*



CAPITOLO XIV.

Del retratto conuenzionale, cioè che per patto vno sia tenuto vendere, ò retrouendere, ouero preferire vn'altro nella vendita.

S O M M A R I O.

- 1 **D** Ella parola ritratto, e dell' altra di congruo, e di protomiseo.
- 2 Del ritratto conuenzionale, e sue specie.
- 3 Del patto di redimere ò di retrouendere, ò ricomprare.
- 4 Qual prezzo si debba restituire.
- 5 Per quanto tempo si perda questa facoltà:
- 6 Quanto si stimi questo patto per la diminuzione del prezzo.
- 7 Che in questo caso soglia entrare il sospetto dell' usura.
- 8 Per l' uso di questo ritratto s' induce vna totale retrotrazione con la risoluzione de' vincoli.
- 9 Si dichiara quando ciò camini.

Se la

- 10 *Se la prescrizione cominciata col venditore, continui coll' erede.*
- 11 *Questa facoltà è cessibile, e trasmissibile.*
- 12 *Se il compratore sia preferito al cessionario.*
- 13 *Del patto che volendo uno vendere qualche cosa, debba preferire il pacifcente.*
- 14 *Se questo patto sia solamente personale.*

CAP. XIV.



QUESTA parola *Retratto* oggidì più frequentemente usata, particolarmente nella Corte Romana (nella quale questa materia è forse più frequente, che in ogn' altro luogo) non è conosciuta dalli Giurisconsulti antichi, nel corpo delle leggi civili; Anzi ne meno dagli antichi moderni Giuristi, li quali scrissero doppo l' inuentione delle medesime leggi, appresso i quali, parlando de' statuti, e delle leggi particolari che concedono la prelazione alli vicini, ouero a quei del sangue, o pure alli consorti, si trouano più tosto trattati li termini, li quali sono usati da Feudisti, del gius protomiseo del quale si tratta nella materia feudale. A; Ouero in occasione d' alcune prelazioni, le quali deriuano dalla di-

spofizione ò dalla intenzione delle medefime leggi
 ciuili, gli antichi fon ftati foliti di adoprare il termi-
 ne di congruo, il quale anche oggidì è in vfo in di-
 uerfe, parti, e particolarmente nel Regno di Napoli,
 e quefto è più originato dalla legge comune, at-
 tefoche cadendo in alcuni cafi la prelazione, vfa
 quefto termine di congruo, fiche pare, che li
 termine di ritratto, più comunemente fia deri-
 uato dall' vfo di parlare dè Francesi, in occasione
 che il Tiraquello, trattando di quelle confue-
 tudini, ne abbia fatto vn pieno e dotto trat-
 tato.

E fe bene quefto eruditiffimo Giurifta attri-
 buisce l' origine di quefto vocabolo alla parola *re-
 traere*, che vuol dire il tornar in dietro vna cofa
 già fatta, ilche pare che fi confaccia à quefto re-
 tratto, e potrebbe più congruamente adattarui fi
 l'altra parola *retrattare*, ouero *retrattazione*, vfata
 da S. Agostino nelle fue retrattazioni, e da altri;
 Tuttauia quefte fono confiderazioni degne di per-
 fone erudite per pompa della loro erudizione, mà
 è certo, che la legge non hà conofciuto quefto
 termine; Mentre dalle leggi feudali, dalle quali
 pare che originalmente queft' vfo fia ftato in-
 trodotto, e particolarmente in Italia, fi vfa il
 detto diuerfo termine di protomifeo; Anzi la
 Scrittura facra, la quale concede il retratto pre-
 latiuo, conforme di sotto fi accenna, ouero il fuo
 inter-

interprete S. Girolamo , così gran professore della lingua latina , non vfa questo nome , ò vocabolo ; Oltre che , questa medesima parola , *retraere* , ò *retrattare* , è ben' addattabile al retratto prelatiuo , mà non al coattiuo , il quale importa più tosto vn' atto nuouo di vendita , ancorche forzosa .

Tuttauia sia qualche si voglia , si adopra questo termine , come più comunemente praticato particolarmente nella Corte Romana (della quale niun altro si potrà offendere , che si dica di douere in molte cose dare vna certa norma) Importando per altro poco alli giudiziosi , & alli versati professori , ouero alli non professori , à quali questa opera è dirizzata , l'indagare sottilmente la significazione de' vocaboli , essendo queste parti , più tosto de' scolastici , e di academici , nelli quali si fatte dispute sono lodeuoli , anzi necessarie per istruzione de' giouani , acciò imparino questa facoltà per i suoi termini proprij , conforme si è accennato nel proemio .

Questo retratto dunque , è di due forti ; Vno cioè conuenzionale ; E l' altro legale ; Il conuenzionale si distingue ancora in due specie , delle quali vna è propriamente quella , alla quale conuiene questo vocabolo deriuato dalla parola *retraere* , ouero *retrattare* , cioè che si verifica nel patto di redimere , ouero di retrouendere la cosa già

già venduta; E l'altra specie riguarda la prelazione nella vendita, cioè che segua convenzione o patto frà due, che volendo vno vendere qualche sua roba, debba in ciò preferir l'altro; Sicche non possa venderla ad altre persone, se prima non lo ricerca, se voglia egli comprarla, o no.

Questa seconda specie, propriamente cade sotto la presente materia delle servitù, atteso che toglie al padrone della roba, quella libertà naturale, la quale per altro gli spetta di vedere il suo a chi più gli piace, mentre la prima specie, cade più tosto sotto la sua materia della compra, e della vendita; Ma perche i Giuristi, anche a questa specie applicano il termine di retratto; Quindi si stima opportuno il discorrerne ancora sotto questa materia; Bensì che anche iui se ne va facendo qualche menzione. B

B
Nel lib. 7. nel
tit. della compra,
e della
vendita.

3 Parlando dunque di questa prima specie di quel retratto convenzionale, il quale resulta dal patto di retrovendere, o di redimere, trà il compratore, & il venditore; Ancorche alle volte, (mà di raro) sia solito farsi a favore del compratore, cioè che possa forzare il venditore a redimere, o ricomprare la cosa venduta; Mentre secondo vn'opinione, la quale si crede più probabile, ciò non è proibito dalla legge, mà solamente cagiona qualche maggior sospetto di quella simulazione, della quale di sotto si parla; Tuttauia, più
fre-

frequentemente la pratica porta il caso contrario, cioè che la facoltà di redimere, si riserva al venditore, con l'obbligo del compratore di retrouendere, in maniera che per parte del venditore, il ritratto sia facoltatiuo, e per parte del compratore sia forzoso. C

Questa inegualità cagiona vn'effetto molto considerabile, circa il prezzo, che si deve restituire per la ricompra, attesoche, se bene, secondo le
 4 regole legali, si deve restituire il medesimo prezzo conuenuto, in maniera che l'aumento, e la diminuzione intrinseca, e non accidentale vada a beneficio del primo venditore, per la ragione che l'atto si risolve da principio, come se mai fusse fatto; Nondimeno, per vna molto ragionevole equità non scritta, considerata giudiziosamente da moderni, per i Tribunali si pratica diuersamente, cioè che quello il quale vuole redimere, deve pagare anche l'aumento, e per quanto vaglia la robba nel tempo che si sia chiesta la retrouendita; Per la ragione molto probabile, che non potendo il venditore esser forzato dal compratore ad esercitare tal facoltà, ne nascerebbe l'inegualità, la quale vien tanto dannata dalla legge, e che da Giuristi si dice claudicazione, cioè, che il venditore sarebbe sempre nell'utile, ne mai sarebbe soggetto al danno; Et all'incontro il compratore sarebbe soggetto al danno, senza
 spe-

C
 Nel lib. 2. de
 regali nel dis.
 32. e nel lib.
 5. dell' usure
 nel dis. 9. &
 11. & in que-
 sto titolo nelli
 dis. 85. e se-
 guenti.

D
*Nel dis. 87. di
 questo tit. ma
 più distinta-
 mente nel dis.
 32. del titolo
 della compra
 e vendita nel
 lib. 7.*

speranza dell'vtile; Attesoche, quando la robba per gli accidenti che occorressero, patisse diminuzione, il venditore non si curerebbe di esercitare questa facoltà, nè il compratore lo potrebbe a ciò forzare; Et all'incontro, quando crescesse di valore, l'eserciterebbe, il che vuol dire (come in Italia volgarmente si dice) di stare a cavallo al fosso; E per l'istessa ragione, ciò si estende ad ogn'altro caso di retratto anche legale. D

5 Questa facoltà, ancorche non abbia tempo determinato; Tuttauia secondo vn'opinione più comunemente riceuuta, si perde per il non vso di anni trenta, quando non vi concorrano giusti impedimenti, i quali impediscano il corso del tempo; Come particolarmente sono gl'infortunij della guerra, ò della peste; Ouero non vi concorra giusta causa, la quale almeno dia motiuo di dimandare la restituzione in integro; Come per esempio per capo di giusta ignoranza, la quale si dà negli eredi, e successori, ouero per carcerazione, ò per assenza necessaria, con casi simili; E che però non vi si può dare vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dall'arbitrio del giudice, il quale deue esser regolato dalle circostanze del fatto.

E
*Nel disc. 86.
 et 87. di que-
 sto titolo.*

6 Questo patto, ò riserua di facoltà, diminuisce il prezzo della robba venduta; Scorgendosi qualche varietà d'opinioni, se qualche importi tal di-
 mi-

minuzione; Atteso che alcuni vogliono che importi la sesta parte; Altri la quarta, & altri altra porzione; Si crede però che in ciò, non si possa dare vna regola certa, mà che la stima nasca dal tempo, nel quale debba durare tal facoltà, e da altre circostanze di fatto, dalle quali si debba regolare il giudizio de periti, auendo riguardo al vero valore, & alla qualità della robba.

7 La diminuzione del giusto prezzo, la quale, per lo più suol nascere da questo patto di retro- uendere, conforme gioua alli compratori, per sfuggir la lesione, così nuoce alli medesimi, per la pre- tensione, che si suol risvegliare dalli venditori, che queste sorte di vendite siano palliate, e che più tosto importino vn pegno; Però di ciò si tratta nel libro seguente dell' usure, essendo fuori di questa materia di retratto conuenzionale, il quale presuppone che si tratti di contratto legittimo di vendita da resoluerfi mediante la suddetta retrattazione.

8 L' uso di questo patto ò facoltà cagiona vna totale retrotrazione dell' antico dominio nel venditore per vna specie di postliminio, come se mai la vendita fusse seguita, in maniera che seguita la retrouendita, si resoluano tutte l' ipoteche, e gli altri vincoli, li quali si fussero impressi sopra la robba, dal compratore.

Camina ciò, quando questo patto di retrouen-
Tom.4.p.1.delle Seruitù. X dere

9 dere, sia contemporaneo all'istessa vendita, sicche si faccia nel medesimo contratto, e che si eserciti dentro il tempo stabilito, attesoche, quando sia posto dopoi per libera volontà del compratore, il quale già fusse diuenuto pieno padrone della robba comprata, ouero che essendo posto dà principio, fusse scorso il termine, e per conseguenza fusse cessato l'obbligo, sicche il compratore per cortesia si contentasse, cioè non ostante, ammettere il venditore alla ricompra, in tal caso non ne risulterà l'effetto suddetto, nè ciò pregiudicherà alli creditori del compratore, ò d'altri, li quali dà lui abbiano acquistato ragioni, mentre in sostanza è vn' atto nuouo, e volontario. E

E
*Nel lib. 1. nel
 disc. 69. e nel
 disc. 87. & 88
 di questo libro
 & altrove.*

10 Quanto poi all'accennata prescrizione di questo retratto, cioè che, quando anche sia perpetuo, & indefinito, si prescriua col silenzio di anni trenta, quando non vi concorra causa, la quale impediscatal prescrizione, come sopra si è detto; Si suol disputare, se essendo concepito il patto, anche per gli eredi, si ricerchi in questi vna nuoua prescrizione, ò pure, che con loro continui il tempo cominciato col medesimo venditore; Et ancorche alcuni credano, che concorrendo l'espressa stipolazione per gli eredi, per questi vi bisogni vna prescrizione particolare, calcolando il sudetto tempo di anni trenta dal giorno, che gli sia sopraggiunta la qualità ereditaria, tuttauia ciò non hà soste-

stenza alcuna, ogni volta che l'erede non vi abbia altra ragione, che quella, la quale gli spetti per la qualità ereditaria dipendentemente dal venditore; Caminando la sudetta opinione, quando il patto sia indipendente da detta qualità ereditaria, e concepito principalmente à favore della persona propria, ancorche in quella si vnisca l'altro titolo ereditario del morto con il più volte accennato concorso della pluralità di più persone formali in vna persona materiale. F

F
Nel detto disc
87. di questo
titolo.

Questa facoltà di ricomprare, non solamente è trasmissibile all'erede, ancorche estraneo, ma si
 11 può anche cedere à qualsiuoglia persona, anzi si può ancora esercitare da creditori di quello, al quale spetti; E se bene cade qualche disputa in legge, se il compratore debba esser preferito à questo cessionario estraneo, come pare che ricerchi vna certa non scritta equità; Nondimeno per la
 12 regola legale, che ogn'vno deue auere la libertà nella sua robba, e che questa seruitù non si debba ammettere, se non ne casi espressi, in contrario viene stimata la più vera, e la più riceuuta opinione, cioè, che il compratore non possa ciò pretendere, mà che il patto si possa anche esercitare dal cessionario; Pure non vi si può dare vna regola certa, applicabile ad ogni caso, mentre pare che non sia impedito l'offizio, ò l'arbitrio del giudice per qualche non scritta equità, secondo le

G
Nel disc. 88.
di questo tit.

circostanze del fatto, di ammettere questa prelazione, alla quale come si è detto, assiste grand' equità. G

L'altra specie di ritratto cōuenzionale, è quella la quale importa la prelazione nell'atto della prima vendita, cioè, che volendo vno vendere la
13 robba sua, siatenuto preferire l' altro, ad imitazione del retratto legale, e questa conuenzione per lo più si suol fare trà fratelli, ouero trà parenti, in occasione della diuisione, cioè che, volendo vno vender le robbe toccate nella sua parte, debba preferir l'altro, come pare molto ragionevole.

In questa sorte di ritratto, entrano le medesime cose, delle quali si parla à basso nel retratto legale prelatiuo à fauore de' vicini, ò de' consorti, ouero di parenti; Entrandoui l' istesse ragioni, atteso che quell'operazione, la quale nella sudetta specie si fa dalla legge, in questa specie si fa dalla conuenzione delle Parti.

Circa queste conuenzioni, sogliono cader le dispute, se siano personali, ouero trasmissibili agli eredi, ò cessibili agli estranei; Et in ciò nõ vi si può
14 dar vna regola certa, dipendèdo la determinazione dalle circostanze del fatto, le quali possano persuadere la personalità; Mà quando queste non vi siano, la regola è, che la conuenzione sia trasmissibile agli eredi; Restando la difficoltà se sia cessibile

bile ad estranei, mà pare che regolarmēte camini il medesimo, se pure le circostanze del fatto non persuadono, che tali conuenzioni abbiano più tosto del reale, ouero che siano corrispettiue alle robe toccate alla porzione dell' altro, acciò in questo modo possa seguirne la loro antica vnione, in maniera che quando l' altro, il quale voglia valersi della conuenzione e che dimandi la prelazione, non possiegga più le robe, perche l' abbia vendute ad estranei, pare che il patto non debba suffragare, per qualche in tal' caso se ne discorre nel Teatro in questo medesimo titolo, & anche nel libro primo de feudi, in occasione di trattare se la

Bolla de Baroni, la quale toglie

tutti li vincoli e le ipoteche, tol-

ga ancora questo patto,

conforme iui si

tratta. H



H

*Nel detto disc
88. di questo
titolo.*

CAPITOLO XV.

Del retratto coattiuo, ouero
forzoso.

SOMMARIO.

- 1 **S**i distinguono le specie del retratto legale.
- 2 La vendita, ò la locazione è libera, nè per legge comune si dà retratto coattiuo.
- 3 Della limitazione à fauore delle Chiese, e luoghi sacri, & in quali casi camini.
- 4 Se la Chiesa debba comprare tutto, ò pure basti comprare la parte che gli bisogna.
- 5 Si dichiara come detto priuilegio si debba praticare.
- 6 Degli alrri casi, nelli quali per legge comune possa uno esser forzato à vender il suo.
- 7 Della forzosa vendita de' vittuali.
- 8 Del priuilegio del fisco à forzare il compagno à vender, ò comprare.
- 9 Se si possa uno forzare à vender il suo per far' un palazzo, ò nobil' edificio.
- 10 Non si deue discorrere delle leggi, e consuetudini de' paesi senza esserne più che pratico.

Della

11 *Della bolla di Gregorio XIII. sopra il ritratto coattiuo di Roma e suoi requisiti.*

12 *Come si pratici. la bolla circa il pagamento del prezzo.*

13 *Se à questo ritratto si possa renunziare.*

CAP. XV.



Affando al retratto legale; Questo parimente è di due specie; L' vno cioè coattiuo, mediante il quale possa il padrone d' vna cosa esser forzato à venderla, ancorche non

abbia tal volontà, mà la vogli ritener per se, E l' altro prelatiuo, cioè che essendosi venduta, la robba ad vno, possa l' altro pretendere di douer' esser preferito; E tanto l' vna, quanto l' altra specie si distingue in due ispezioni, cioè, vna secondo i termini della legge comune, e l' altra per gli statuti, ò leggi particolari.

Per qualche dunque spetta al retratto coattiuo, del quale si tratta nel presente capitolo; Secondo i termini della ragione comune, la regola generale dispone che niuno possa esser forzato à vendere, ouero ad affittare la robba sua contro sua voglia, nè che possa esser forzato, à comprare ouero pigliare in affitto la robba d'altri, essendo

do questi contratti di loro natura effetti diuina libera volontà .

Tuttauia dalla medesima legge , ouero dalla comune intelligenza de' Dottori, si sono introdotti
 3 molti casi , nelli quali questa regola vien limitata ; E particolarmente à fauore della Chiesa per la sua costruzione , ò ampliacione , il che da Giuristi , particolarmente moderni , è stato molto ampliato , cioè che camini , non solamente per la fabbrica, ouero per l'ampliacione della Chiesa , mà ancora per il suo maggiore ornamento, ò comodità ; Come per esemplo , per cimiterio , per sacrestia , per atrio , ò piazza , ouero per l'abitazione de' suoi chierici , e seruenti , e per consequenza per Monasterij , ò Conuenti de' Regolari , i quali seruino la medesima Chiesa ; Anzi non solamente per le parti necessarie per li religiosi , mà anche per l'officine , ò per i chiostri , ouero per il giardino, secòdo la qualità, e le circostanze del fatto, nelli casi particolari, in maniera , che non vi si può dare vna regola certa, e generale , applicabile ad ogni caso , mentre alle volte la pratica l'hà data anche per maggior ornamento , ò comodità del palazzo del Vescouo, ò del Prelato .

Mà se il caso desse, che per tal' effetto non bisognasse tutto l' edificio , ò podere , siche il
 4 bisogno fosse in vna parte solamente , in tal caso entra la questione, se possa la Chiesa esercitare
 que-

questo retratto coattiuo, nella sola parte che le bisogna, ò pure sia obligata pigliare il tutto, e non debba il padrone esser forzato à patire questa diuisione; Et in ciò si scorge qualche varietà d'opinioni; Mà li moderni, e particolarmente li Canonisti, e li Morali, più comunemente assistono alla Chiesa, che possa esercitar questo priuilegio nella sola parte che le bisogna; Si crede però più probabile, che in ciò non cada vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso, mà che vada inteso discretamente ad arbitrio del giudice regolato dalle circostanze del fatto; E particolarmente se quella parte, la quale resta al padrone, sia vtile per la sua rata à proporzione, in maniera che la robba rustica, ò vrbana patisca comoda diuisione, mà non già quando l'altra parte restasse inutile, ò in altro modo la diuisione cagionasse vn troppo gran pregiudizio, atteso che, essendo la Chiesa madre, e fautrice della giustizia, e dell'equità, sicche nell'vna, e nell'altra virtù, deu'essere vno specchio, & esemplare alli priuati, però non deue esercitare questo suo priuilegio, in maniera che redondi in vna iniquità, e che si offenda la giustizia.

Anzi il medesimo priuilegio principale, in sostanza, secondo il più comune, e più ragionevole senso de' Dottori, parimente v'è inteso, e si deue praticare, con la douuta circospezione, particolare-

larmente auendo riguardo se la Chiesa ouero il monastero, sia più moderno dell' edificio, che si vuol ritrarre, il quale sia cospicuo, & antico di qualche fameglia nobile, in maniera che il suo dominio, & il possesso, non solamente ferisca l'utile, e la comodità, mà anche l'onoreuolezza, per la memoria dell' antico splendore di quella casa, mentre in tal caso, ciò non si deue permettere; Come anche la pratica di tal priuilegio non deue auer luogo, se non quando così richiede la necessità, se non precisa, ò fisica, almeno morale, mà nõ già per superflue pompe, e lussi, ouero, quando si possa al bisogno prouedere con altri siti adiacenti della medesima Chiesa ò de' suoi sudditi, ouero cõ altri edificij e siti meno qualificati; Che però è materia, la quale non riceue vna regola certa, e generale, mà si deue regolare con le circostanze particolari di ciascun caso, e dentro li douuti termini della giustitia, e della pietà. A

A
Di questo ritratto per servizio di Chiesa nelli disc. 83. & 84. di questo titolo.

L' altro caso del ritratto coattiuo, il quale nasce dalla legge comune, è quello della pubblica
6 necessità, ò utilità; Come per esempio che in caso di guerra attuale, ò temuta, per maggior fortificazione della Città, ò del luogo, bisogna demolire, incorporare qualche casa, ò podere, che dal padrone si ricusa vendere, perche si può sforzare; Anzi in questi bisogni, è gran cortesia il trattare di

di compra, e vendita, mentre si suole procedere di fatto; O pure perche quei beni bisognino in tutto, ò in parte per ampliazione delle muraglie, ò per accomodamēto delle publiche piazze, ò strade cō casi simili, ne quali non si puol dare vna regola certa, e generale dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto.

Per l' istessa ragione entra l' altro caso, il quale però non riguarda questa materia di ritratto, cioè
 7 della vendita de vittuali in tempo di penuria, ò di altro seruizio della Republica; Atteso che non solamente quelli, li quali hanno grano, & altri vittuali possono esser forzati à vederli, mà se gli può ò ancora tassare ad vn prezzo moderato, ancorche defatto corra maggiore.

Si concede anche questo priuilegio al fisco, il
 8 quale possiegga qualche cosa in comune col priuato, atteso che lo può sforzare à vendere, ò rispettiuamente à comprare la sua parte, ancorche patisse comoda diuisione, mētre in questo cōsiste il priuilegio, poiche quando non patisca diuisione, anche trà i priuati entra il partito, sforzando con l' officio del giudice il compagno, ò à comprare, ò à vendere.

Si dà ancora per alcuni Dottori, per ragione,
 9 ò intenzione della legge comune, questo retrato coattiuo, quando così ricerchi la ragione del decoro, e dell' ornato publico, cioè che alcuno vo-

glia fare, ò perfezionare vn palazzo, ouero vn altro edificio cospicuo, & il vicino, il quale abbia qualche sito, ò edificio ignobile, ricusi di venderlo à giusto prezzo, anzi vantaggioso, conforme frequentemente occorre per la connatural emulazione trà vicini, cioè che si possa sforzare; Mà perche in ciò la legge espressamente dispone il contrario, cioè che niuno possa esser forzato à vendere ò comprare; Quindi siegue che in questa limitazione si camina con molta circospezione, & è molto raro il caso della sua pratica; Che però non vi si può dare vna regola certa, e generale dipendendo il tutto dall'arbitrio del prudente giudice, il quale deu' essere regolato dalle circostanze del fatto, e particolarmente dall' vso de paesi, & dalla qualità delle Città. B

B
Nel dis. 2. di
questo titolo.

Per qualche si appartiene alle leggi particolari, le quali diano questo retratto coattiuo, non vi si può discorrere generalmente, mentre il tutto¹⁰ dipende dal loro tenore, ò intelligenza, e pratica in quei luoghi, doue siano, essendo errore l'assumere il discorso sopra le leggi, e gli stili particolari di quei luoghi, ne quali non vi si fa più che ben praticato, per i molti equiuoci, in quali frequentemente s'incorre; Come per esempio vediamo che molti de nostri Dottori, leggendo qualche consuetudine particolare in alcune provincie ò parti della Spagna, ò della Francia, ò della

la Germania , fogliono dire , che tal sia la consue-
dine di tutta quella prouincia , senza distinguere
la gran diuersità, che iui si scorge frà tanti diuer-
si principati ò diuersi gouerni , e prouincie infe-
riori ; Et all' incontro quando gli oltramontani
parlano di alcune consuetudini della nostra Italia,
come particolarmente vediamo de feudisti Tede-
schi , li quali leggendo appresso alcuni Dottori la
consuetudine, la quale è in Lombardia , accennata
nel libro primo de feudi, sopra la diuidua comodi-
tà de feudi di dignità, che di loro natura sono abi-
tualmēte indiuidui, pigliano Lombardia per tutta
Italia, e cō questo errore dè forastieri fogliono an-
cora caminare alcuni de nostri, i quali sēza discor-
rer d'altro, ad vso di copisti, caminano con la sola
lettera delle dottrine , con casi simili .

Discorrendo dunque di quella legge partico-
lare , della quale se ne abbia la pratica . Nella
Città di Roma, vi è vna Bolla di Gregorio XIII.
la quale , per il ben publico dell' ornato della Cit-
tà , concede questo retratto forzoso , che da Giu-
risti si dice coattiuo, al vicino , cioè , che volendo
ridurre la sua casa in stato migliore , in maniera
che ridondi in decoro, et in ornamēto della Città,
gli sia lecito forzare il vicino a vendergli la sua
casa , ò sito adiacente, à giusto prezzo , da stimar-
si da periti ; Con questa differenza , che se farà ca-
sa solita tenerli ad affitto , vi si ricercano minori

requisiti di quelli li quali sono necessarij , quando non sia solita affittarsi , mà tenerli per vso proprio ; Atteso che nel primo caso , vi si ricercano quattro requisiti , cioè; La vicinità; L'obbligo di fabricare; L'ornato publico , il quale da tal fabrica risulti in piazza , ò in strada publica , sicche non si attenda l'ornato dalla parte di dentro , ò di dietro , ò di vicolo oscuro ; E che la fabrica adornata deue cadere parte nella casa retraente , e parte nella retratta .

Nell'altro caso, oltre li suddetti quattro requisiti , vi si ricercano quattro altri , cioè; Che l'edificio
 12 retraente sia già cominciato; Che la coerenza sia da due lati ; Che l'edificio abbia da esser insigne ; E che il prezzo della casa retraente superi per quattro volte quello della retraenda ; Con douersi ancora in questo caso dare vn certo aumēto maggiore di prezzo ; E ciò quando si tratti di ritrarre case non già quando di casaletti , ò vicoli , che si dicono intercapedine di sopra accennati , perche può il vicino appropriarsi il vicolo suddetto à tale effetto ; E quanto à casaletti , basta pagare il prezzo corrente . C

C
 Nelli dis. 78.
 e seguenti in
 questo titolo.

Si scorge anche in ciò vna differenza , trà le
 13 case retraende , se siano de particolari , e di libera disposizione ; E le altre , le quali siano di Chiese , ouero siano soggette à fidecommessi , mentre nel primo caso basta depositare il prezzo senz'altro-

tr'obligo, & il venditore farà tenuto dar sicurtà d' euizione, ouero d' inuestirlo con tal vincolo, Mà nell' altro caso di Chiese, ò di luoghi pij, ò di fidecommessi, il retraente è obligato di offerire vn' altro stabile equiualente; Ben si che da qualche tempo moderno la pratica hà introdotto per Breue solito spediruisi, che basti dare il medesimo prezzo inuestito in luoghi de monti. D

D
Ne' luoghi accennati, ne quali si allega la Bolla Gregoriana.

Si stima tanto priuilegiato questo ritratto, come anche l' altro prelatiuo, del quale abbasso si discorrerà, che alcuni credano che non vi si possa rinunciare, per la ragione dell' vtilità pubblica, alla quale non possono pregiudicare le conuenzioni de particolari; Mà ciò patisce le sue difficoltà, conforme si discorre nel Teatro.

E
Nel dis. 80. e nel seguente di questo titolo.

E



CA-

CAPITOLO XVI.

Del retratto prelatiuo.

SOMMARIO.

- 1 **D** Elli casi di retratto prelatiuo.
- 2 Se il ritratto prelatiuo sia fauoreuole, ouer^o odiofo.
- 3 Della costituzione di Federico Imperatore sopra il retratto prelatiuo.
- 4 Se si debba attendere come legge ouero come consuetudine, e degli effetti che da ciò risultano.
- 5 Se il retratto spetti alla Chiesa.
- 6 Se la strada di mezzo tolga la vicinanza.
- 7 Se queste leggi habbiano luogo contro chierici, o à fauore d' essi.
- 8 Delli requisiti di questo retratto in Roma per la bolla di Gregorio XIII.
- 9 Che cosa disponga, e qual termine dia, con altro sopra la materia.
- 10 Dell' Inquilino.
- 11 Del creditore censuario.
- 12 Del ritratto nelle vigne e casali.

Che

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. XVI. 177

- 13 Che cosa si debba pagare da chi vuol ritrarre, e dell' aumento.
- 14 Si deue obligare di non dar la robba ad altri.
- 15 Se siano più cose vendute.
- 16 Se siano più vicini.
- 17 Se si possa ceder' ad vn' altro.
- 18 In quali contratti entri il ritratto e specialmente della permutazione.
- 19 Si può rinunciare à questo ritratto anche tacitamente, e quando s' intenda rinunciato.
- 20 Dell' altre questioni, e cose, le quali cadono in questa materia.

CAP. XVI.



1 Altro retratto legale è il prelatiuo, è questo parimente si distingue nelle medesime due inspezioni accennate nel discorso precedente; Vna cioè della legge comune; E l' altra della legge particolare de luoghi.

2 Per legge comune ciuile, spetta la prelazione al padrone diretto nelle robbe enfiteotiche, le quali dall' enfiteota si volessero vendere ad vn altro, atteso che la legge à questo effetto ricerca il consenso del padrone, acciò volendo, sia preferito, conforme si

me si discorre nel titolo seguente di questo medesimo libro, trattando della materia enfiteotica; Nè pare che dalla detta legge espressamente venga concessuta altra prelazione, mentre quella, la quale si dà all' antico usufruttuario, o conduttore, cade sotto la materia della locazione, della quale si tratta in questo medesimo libro nella terza parte nel titolo della locazione, e conduzione.

3 Ben si che li Dottori per l' intenzione della medesima legge, dāno alcuni casi di prelazione per vn' officio del giudice, quando così lo ricerchi l' equità; Come per esempio quella che si suol dare ad vn fratello, nella robba paterna, che vn' altro fratello voglia vendere ad vn' estraneo, con casi simili, nelli quali come espressamente non decisi dalla legge, non si può dare vna regola certa, e generale, fiche il tutto dipende dall' uso de' paesi, o dalle circostanze del fatto, che inducano vna certa equità, per la quale entri l' officio ouero l' arbitrio del Giudice, che però rare volte si dà in pratica il caso di questo ritratto prelatiuo, mentre la regola legale più tosto è in contrario.

4 Nelle leggi feudali si dà questo ritratto prelatiuo, il quale da feudisti si chiama protomiseo, ma di ciò si è parlato particolarmente nella sua materia nel libro primo de' feudi.

Quindi segue, che le questioni forensi consistono negli statuti, e nelle leggi, o cōsuetudini particolari.

5 ticolari, da quali per ragione di vicinanza, ò di
 consorzio, ò di parentela, ò d' inquilinato, si dà
 questo retratto prelatiuo, mà però nõ si può in ciò
 dare vna regola generale, & vniforme, dipen-
 dendone la determinazione dalla qualità delle leg-
 gi particolari, e dalla loro interpretazione, ò pra-
 tica.

6 Sopra queste leggi in vniuersale si disputa dà
 Giuristi, se si debbano dire fauoreuoli, in maniera,
 che meritino vna benigna, e larga interpretazio-
 ne, ò pure odiose in maniera che meritino vn' in-
 telligenza stretta, e rigorosa; E discorrendone per
 vna ragione, ò per vna equità naturale, come anco
 per qualche ne insegnano l' istorie atiche, e partico-
 larmente la sacra Scrittura, pare più probabile,
 che si debbano dire fauoreuoli, insegnando l' istessa
 natura, ouero vn' equità naturale, che ad vn vici-
 no, ouero ad vn parente per l' istesso prezzo, e
 con le medesime condizioni, si deua dare la prela-
 zione ad vn estraneo; Maggiormente per esser
 così stabilito nella Scrittura sacra nel Testamento
 vecchio dettata à Moisè da Dio; Attesoche se
 bene (conforme si è accennato nel proemio)
 questa legge diuina del Testamento vecchio, in
 quel che riguarda la parte mistica, ò giudiziaria,
 resta in gran parte euacuata col misterio della re-
 denzione, e per conseguenza non è più obligato-
 ria, come resta obligatoria la morale; Nondime-

no, è molto considerabile questa circostanza che sia così antica, ordinata coll' oracolo diuino, all' effetto che meriti di esser stimata vna legge ragionevole, e fondata nell' equità, e nella ragione vmana.

Tuttauia li Giuristi, caminando col solo rigore della legge ciuile scritta, la quale concede la libertà di vendere il suo à chi gli piace, tengono il contrario; E questa opinione, pare che nel foro giudiziario, sia più comunemente abbracciata; Nè può dirsi di esser priua di qualche ragion naturale, che lo persuada per il pregiudizio che ne risulta alla libertà del commercio; Et ancora per il vantaggio del venditore nel prezzo dell' affezione, mentre, più facilmente, e con maggior vantaggio, si ritrouano compratori, quando questi siano certi di far la compra irretrattabile, che quando siano soggetti à questo retratto. A

A
Nelli discorsi
68. e seguenti
di questo tit.

La più antica, & in Italia la più comune legge, la quale si abbia in questa materia di retratto prelatiuo à fauore di vicini, è quella di Federico secondo Imperadore nella Costituzione la quale si dice di Protomiseo, commentata dal Baldo, e dall' Afflitto, e da altri Dottori antichi, sopra la quale si disputa molto, se sia Costituzione Imperiale, o pure se fusse fatta dal medesimo, come Rè delle due Sicilie, in maniera che abbia iui solamente forza di legge, e non altroue, sicche nell' altre parti fuori de' sudetti Regni, si debba attendere più

tosto

toſto come conſuetudine .

- Et in ciò ſi ſcorge qualche varietà d' opinioni ;
 8 Però ſi crede che l' opinione più probabile ſia
 queſt' vltima , cioè che non ſia legge Imperiale ,
 mà che ſia più toſto riceuuta per conſuetudine ; Sia
 però come ſi voglia , in quei luoghi , nè i quali non
 ſia in vſo , non deue hauerſene ragione alcuna , e
 doue ſia in vſo , importa molto , ſe ſi debba atten-
 dere come legge , ò come conſuetudine , atteſoche
 quando ſia ſecondo queſto vltimo modo , ſi dourà
 attendere principalmente l' oſſeruanza , e nõ la let-
 tera della legge ; Particolarmente ſopra quella
 9 queſtione della quale ſi tratta nel Teatro , ſe alla
 Chieſa ſpetti , ò nõ queſto retratto contro di vn
 priuato B ; Et anche come vada inteſa l' altra
 queſtione , ſe la ſtrada la quale ſia trà vn vicino e l'
 10 altro tolga la vicinanza . C

B
*Nel detto di-
 ſcorſo 68. .*

C
*Nel diſc. 69.
 di queſto tit.*

- Così nelli termini di queſta Coſtituzione ,
 come in quelli di altre leggi particolari , ſcritte ,
 ò non ſcritte , laicali , pare che ſia più comunemen-
 11 te riceuuta l' opinione , che queſto retratto non
 abbia luogo , contro i chierici , e le altre perſone ec-
 cleſiaſtiche , come non ſoggette alla legge , quando
 la legitima conſuetudine del luogo non diſponeſ-
 ſe il contrario ; Reſtando la queſtione ſe , confor-
 me gli eccl'eſiaſtici ſono eſenti da queſto retratto
 paſſiuo , così ancora debbano eſſer priuati del re-
 tratto attiuo contro i ſecolari ; Et in ciò ſi ſcorge
 la ſo-

la solità varietà d'opinioni, trà gli ecclesiastici, & i laici, ouero, come si dice, trà li Ciuilisti, e li Canonisti; Mà per li rispetti accennati nel libro precedente della giurisdizione, se ne lascia il luogo alla verità. D

D
Nel disc. 171.
di questo tit.

Bensì che pare molto probabile, & equa l'opinione de Ciuilisti, per le qualità insegnateci dalla medesima legge di natura, e tanto lodata dalla legge positiua.

In Roma però, questo retratto prelatiuo, indifferentemente si pratica, così con secolari come con ecclesiastici, per la sudetta Bolla di Gregorio XIII. la quale per l'unione dell'vna, e dell'altra podestà, di Papa, e di Principe secolare, obbliga l'un è l'altro genere di persone.

Questo ritratto il quale à fauore del vicino, si concede dalla detta Bolla, hà luogo, quando vi concorra la causa dell'ornato, accennata di sopra, in occasione del retratto coattiuo; Che però vi si¹² richiedono li primi quattro requisiti, che iui si sono addotti, cioè la vicinanza; L'obbligo di fabricare dentro vn certo termine, con l'offerta, ò deposito del prezzo, e con l'accettazione delli medesimi pesi è condizioni; Che la fabrica ridondi in ornato publico in piazza ò strada publica, non già di dentro, e di dietro; E che la fabrica di ornato si debba fare, parte con l'edifizio retraente, e parte col retraendo.

Ordi-

Ordina però la Bolla, che il vicino, il quale vuol vendere la sua casa, ouero vn' podere ad vn' altro, debba intimarlo al vicino, con la notizia del prezzo, e delle condizioni che se ne ritrouano; Et in tal caso si stabilisce il termine di quideci giorni, qual' ispirato, cessa la facoltà di retraerlo; In caso poi che non vi sia questa intimazione, si concede il termine d'vn anno ad adempire i sudetti requisiti.

Cadendo la questione, se la lite, la quale s' introduce trà vicini, impedisca, o nò, il corso di questo termine; Et in ciò si scorge qualche varietà d'opinioni, fche dipende la decisione da diuerse distinzioni le quali non facilmente si possono moralizare per la capacità de non professori, che però si dourà vedere qualche se ne discorre nel Teatro. E

E
Nel disc. 76
di questo tit.

Questo istesso retratto prelatiuo, dalla sudetta Bolla, si concede anco al consorte, il quale si dice solamente quello, il quale possieda parte della roba, così promiscuamente, & in confuso, che non si possa dare la vera, e la materiale diuisione delle parti, mà il dominio delle porzioni sia solamente intellettuale, materialmente, e de fatto non sia praticabile. F

F
Nel disc. 70

Concede anche il medesimo retratto la detta Bolla all' inquilino, la ragione del quale, è l' vltima dopo quella del vicino, o del consorte, il quale è

le sarà preferito all'inquilino; E la minor ragione di tutti è quella del creditore censuario, al quale la
 16 Bolla del B. Pio V. concede la prelazione nella compra del fondo censito quando non vi sia concorso, nè di vicino, nè di consorte, nè d'inquilino e di questa prelazione se ne parla ancora nel libro seguente nel titolo de' censi.

Il sudetto retratto prelatiuo, il quale risulta dalla Bolla di Gregorio XIII. non solamente cammina nelle case, e negli altri edifici priuati dentro
 17 la Città; Mà ancora nelle vigne, ò nelli casali, e ne i giardini & in altri poderi rustici dètro lo spazio di trè miglia, rispetto alle vigne, & alli cannetti, e li giardini; E di dodeci rispetto alli casali, attesoche pare, che anche ciò ridondi in ornato, & in decoro della Città; Et ancorche realmente rispetto à questi poderi rustici, la Bolla pare che parli del retratto coattiuo, e non del prelatiuo; Nondimeno, per vna certa offeruanza del Tribunale della Camera, anche in questo retratto prelatiuo, cioè riceuuto, e praticato.

Generalmente in questa materia di retratto prelatiuo, il quale risulta dalla sudetta Bolla, ouero dalla suddetta costituzione di Federico secondo,
 18 ò pure da altre simili leggi, vi cadono molte proposizioni, ò questioni generali adattabili à tutte; E primieramente, che quello il quale voglia eser-

citare questo ritratto debba pagare il medesimo prezzo, e soggettarli à tutti li pesi & alle condizioni, à quali si era soggettato il compratore, in maniera che la prelazione s'intenda senza pregiudizio alcuno del venditore; E di più che sia tenuto di rifare al compratore tutte le spese da lui fatte, non solamente de miglioramenti, in quel mentre che abbia goduto la robba, mà ancora, per rogito d'istrumenti, per mercede di mezzani, ò di sensali, & anco per regalo di chi gli auesse facilitata la compra; Et in somma ogn'altra spesa che realmente si sia fatta, mà non già qualche per fraudare questo ritratto, sotto nome di prezzo ò di spesa si sia finto, poiche scouerta la simulazione non entrerà quest'obbligo, eccetto che dentro i termini della verità. G

G
Nè luoghi
più volte ac-
cennati di
questo titolo.
E' anco nel
titolo dell'en-
fiteusi nel
disc. 12.

Ben si che se bene per termini di ragione si deve rifare solamente il prezzo conuenuto; Tuttavia, quando il caso portasse, che il vicino, ò altro, al quale si dia questo ritratto, abbia per qualche tempo considerabile, trascurato di valersi di questa facoltà, e che trà questo mentre la robba abbia fatto qualche augmento, notabile intrinseco per beneficio del tempo, ò per altro accidente, si debba anche questo augmento per la medesima ragione assegnata di sopra per il retratto conuenzionale, cioè per vna certa equità molto ragionevole, acciò quello al quale spetta il re-

186 IL DOTTOR VOLGARE
tratto non stia al solo guadagno, senza soggiacere
alla perdita.

Deue anche quello al quale spetta il retratto,
¹⁹ obligarsi di voler la robba per se stesso, e di non
poterla vendere, ò cedere ad altri, mentre in tan-
to questa facoltà si concede, in quanto si adem-
pisca la ragione, nella quale sia fondata.

Se poi il caso desse, che la vendita abbracciasse
²⁰ più, e diuerse robbe, in vna delle quali solamen-
te entrasse la ragione della vicinanza, ouero del
conforzio, in tal caso entra la questione, se si
debba ritrarre quella cosa solamente, ouero il tut-
to. H

H
Se ne parla
nel dis. 74. di
questo titolo.

Et essendo più vicini, ò conforti, si disputa co-
²¹ me debba esser trà loro il cōcorso, e se sia meglio-
re la condizione di quello il quale preuiene, ò nò;
Et in ciò scorgendosi qualche varietà d'opinioni,
& anche varietà de stili; E dipendendo la de-
cisione da molte distinzioni; Quindi segue che nò
sia facile il darui vna regola certa, e generale per la
capacità de non professori, sicche sarebbe souerchia
digressione; Che però in occorrenza si potrà ri-
correre à qualche se ne accenna nel Teatro. I

I
Nelli dis. 70.
72. 77. & al-
tri di questo
titolo.

Questa facoltà di retraere, non è cessibile ad
vn estraneo, per la ragione di sopra assegnata; Ec-
²² cetto il caso, nel quale si fosse fatta già la vendi-
ta, & acquistata la ragione del retratto al vicino,
ouero al consorte, il quale poi vendesse, ò ce-
desse

desse principalmente la robba, per la quale il retratto gli spettava, e per conseguenza gli cedesse ancora questa ragione, come annessa alla medesima robba. L

L
Nel dis. 76. et
in altri di
questo titolo.

Hà luogo questo ritratto nella compra, e vendita mediante il prezzo in denaro, o in altra ricompensa, la quale egualmente si potrà dare da quello il quale ritrae, conforme si sia data dal compratore; Non già quando sia per via di donazione vera, e legitima, non simulata, ne fatta in fraude; Nemeno hà luogo quando sia per via di transazione, all' effetto di comporre qualche lite; Ouero per concessione in enfiteusi, o à liuello; Quando però non vi sia il patto di redimere con vn prezzo stabilito; Attesoche in tal caso, in sostanza si stima più tosto vn contratto di compra e di vendita, non douendosi in ciò attendere la formalità delle parole, mà la sostanza della verità. M

M
Nelli dis. 73.
et 76. di que-
sto titolo.

Quando poi si tratta di permuta, la quale sia eguale trà l'vno stabile e l' altro, in tal caso non cade dubbio alcuno; Mà quando per l' inegualità del valore trà l' vna robba permutata e l'altra bisogna rifondere qualche somma di denaro, in tal caso entra il dubbio, se questo contratto debba auere più tosto natura di compra, e di vendita, che di permuta; Et in ciò si scorge qualche varietà d' opinioni, e particolarmente si suol distin-

guere, se sia maggiore il valore della robba, ò del denaro che si rifonde, siche si deue attendere la parte preponderante; Tuttauia, la più vera opinione si crede, che il tutto dipenda dalle circostanze del fatto, e che per conseguenza non vi si possa dare vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, mentre puol occorrere, che ad vno, il quale abbia la robba di maggior valore, sia espediente il permutarla per ottener quella di minor valore, ancorche quello che si rifondesse in denaro per il raguaglio fosse maggiore del prezzo, che importasse la robba che si desidera, e senza la quale non aurebbe fatta la permuta; Et in somma si deue auer riguardo, se vi sia, ò nò la fraude, palliando vn contratto della compra e vendita, con vn' altro colore, e se sia adattabile la ragione che esclude il retratto, cioè che il retraente non possa dare quel medesimo che si dia dall' estraneo. N

N
Ne luoghi di
sopra accen-
nati.

A questo ritratto prelatiuo si può renonziare, non solamente espressamente, nel qual caso concordano tutti, quando la renunzia sia valida; Caden-
24 dendo solamente in Roma il dubbio accennato di sopra in occasione del ritratto coattiuo, cioè se stante il fauore dell' ornato publico della Città vi si possa renonziare; Mà anche tacitamente, dando licenza al venditore di vender à chi gli piace; Quando però le parole siano tali, che con-

clu-

cludano tal volontà, non già quando fiano equivoche, & all' vso de cortegiani, il che è solito farsi artificiosamente per addormentare in questo modo il venditore, ouero il compratore, acciò non faccia la denunzia formale con la prefissione del termine, siche in tal maniera possa apparecchiarsi al ritratto con maggior comodità, conforme si discorre nel teatro. O

○
Nel dis 75. di
questo titolo.

25 Molte altre questioni cadono in questa materia, le quali non facilmete si possono moralizare per la capacità di ogn'vno; Che però si dourà ricorrere à professori, bastando per li non professori, che con le cose accénate, abbiano vn saggio & vna general notizia, così di questa, come di tutte l' altre materie; Che però conuiene lasciar qualche cosa alli professori; Et anco perche negli altri casi meno frequenti molt' altre cose si possono vedere nel

Teatro, non parendo congruo à quest'

opera l' esaminare tutte le minuzie,

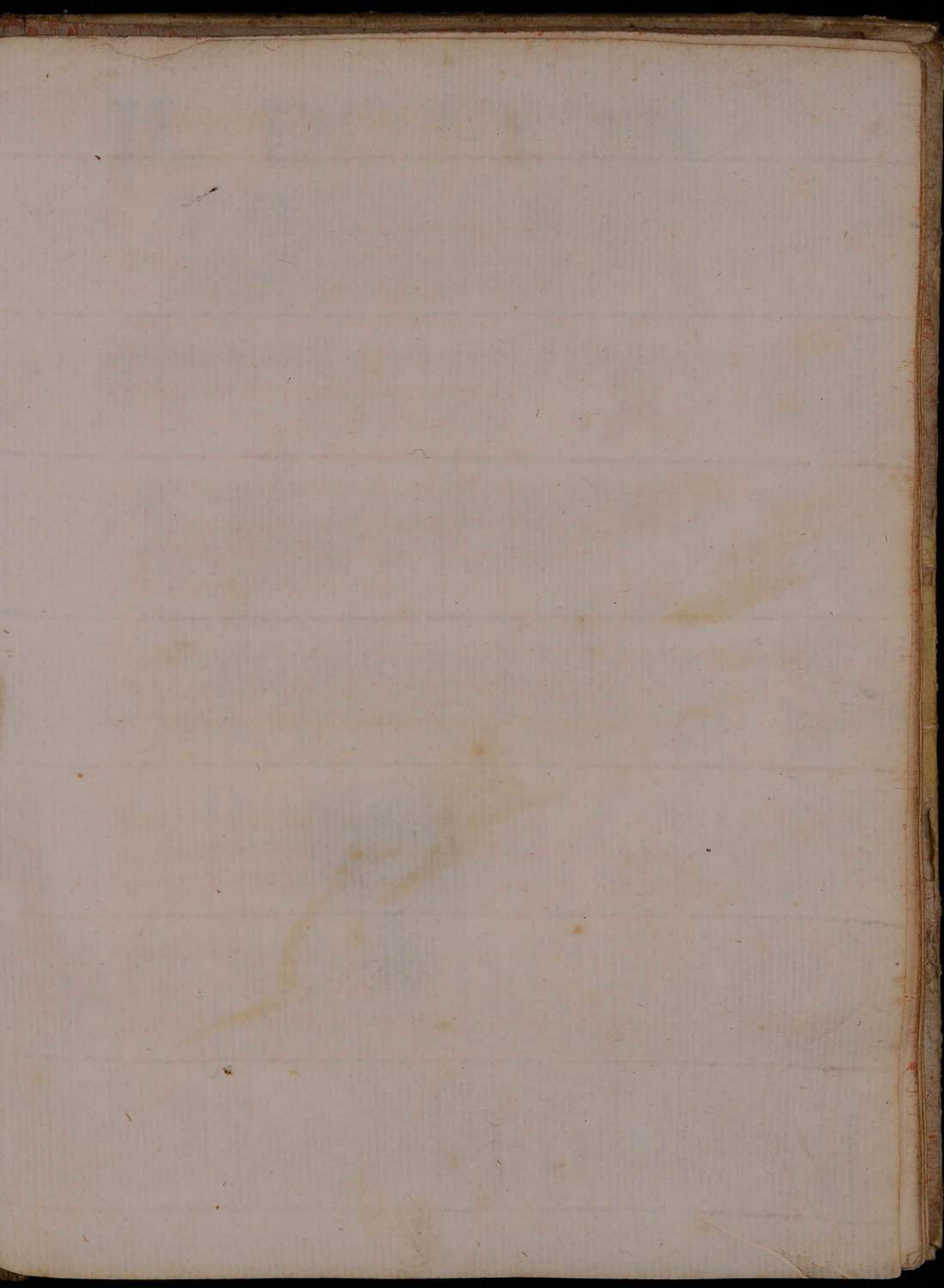
mentre ciò cagionerebbe troppo

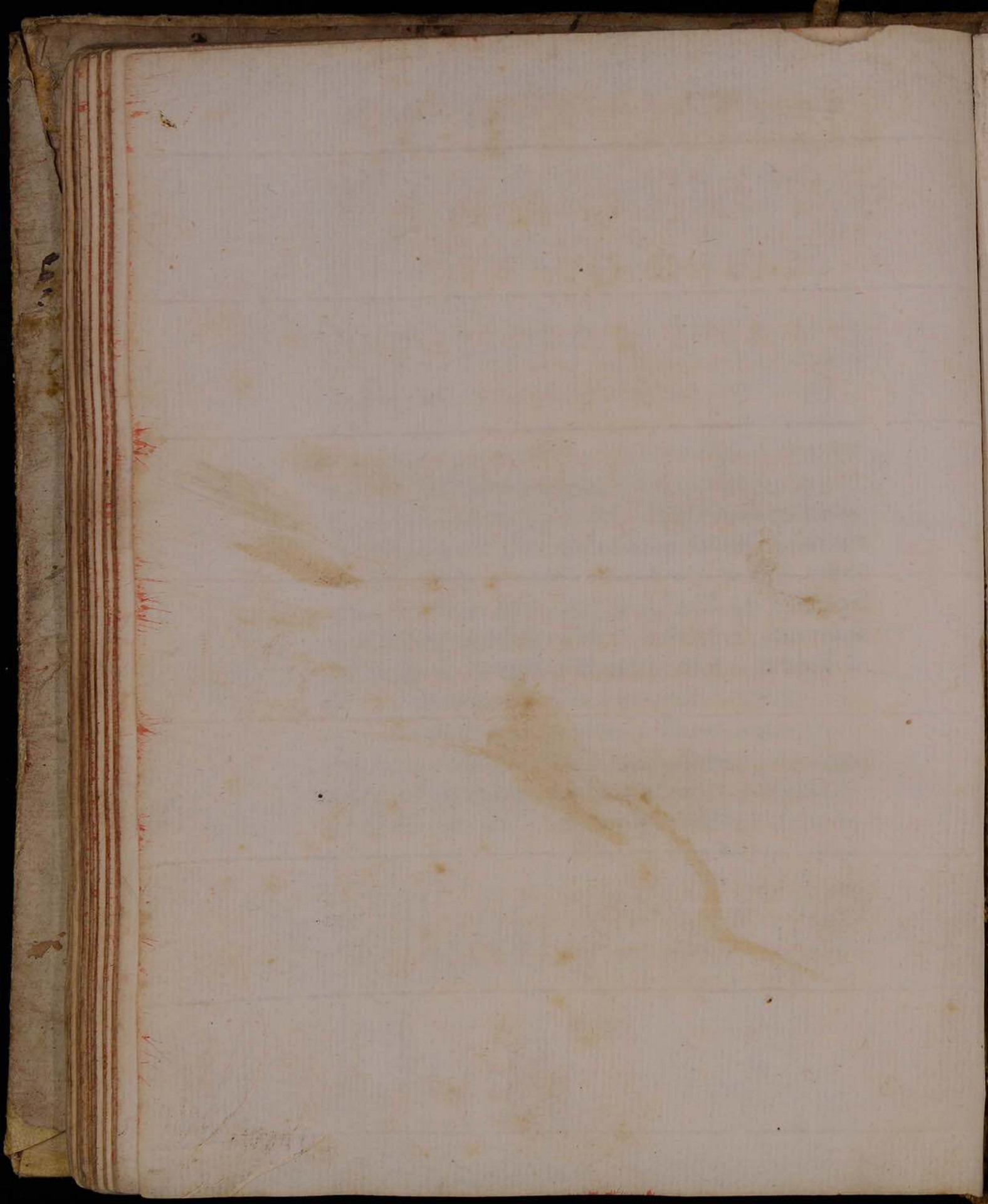
noiosa digressione, e forse

anche qualche con-

fusione.

*





IL DOTTOR
VOLGARE
LIBRO QVARTO.

P A R T E S E C O N D A .

D E L L'

E N F I T E V S I .

E D E L L A

L O C A Z I O N E
P E R P E T V A .



IL DOTTOR

VOLGARE

LIBRO QVARTO.

PARTE SECONDA.

DEL

ENFITEVSI

DELLA

LOCAZIONE

PERPETVA.



I N D I C E DE' CAPITOLI DI QUESTA PARTE.



CAPITOLO PRIMO.

QVando sia contratto d' enfiteusi, ouero più tosto di locazione perpetua, ò di censo, ouero di compra e vendita; E delle differenze trà l' vna, e l' altra specie dè contratti.

C A P. I I.

Delle diuerse specie, ò sorti di enfiteusi, e del modo di succedere ne beni enfiteotici.

C A P. I I I.

Della proibizione dell' alienazione, ò di altro contratto ò disposizione sopra li beni enfiteotici, senza consenso del padrone, e particolarmente della proibizione alle mani morte; E

del concorso de' creditori, ò de' compratori.

C A P. I V.

Delle deuoluzioni, e delle caducità, e del modo di succedere; E di di computar le generazioni.

C A P. V.

Della Renouazione.

C A P. V I.

Dell' inuestiture aubsiue, ò preuentiue.

C A P. V I I.

Della proua del dominio diretto, e della qualità enfiteotica.

C A P. V I I I.

Del pagamento de' canoni, come si debba fare, e quando sia luogo alla remissione, ouero alla riduzione.

C A P. I X.

Se l' Enfiteota possa rinunciare, e liberarsi dall' obbligo.

C A P. X.

Quali siano li pesi dell' enfiteota, e quali quelli del padron diretto; E quali miglioramenti

DE' CAPITOLI.

5

ti si debbano rifare all' Enfiteota doppo la deuoluzione.

C A P. X I.

Qualifiano gli vtili che spettano all' enfiteota, e quali al padrone diretto, E particolarmente delle cose che si ritrouino sotto terra, come sono pietre, statue, tesori, & altre cose.

C A P. X I I.

Delli Laudemij, e dèQuindennij.



CAPITOLO PRIMO.

Quando sia contratto d' enfiteusi,
ouero più tosto di locazione perpe-
tua, ò di censo, ouero di compra
e vendita; E delle differenze trà
l' vna, e l' altra specie di contrat-
ti.

S O M M A R I O.

- 1 **D** Elle questioni generali in questa materia.
- 2 **A** che seruano tali questioni.
- 3 Le pratiche sono sopra la qualità del contratto se
sia enfiteusi, ò censo ouero locazione.
- 4 Delii segni, e degli argomenti, con li quali si distin-
gue la locazione dall' enfiteusi.
- 5 Si esamina l' argomento che si caua dalle parole.
- 6 Dell' altro argomento della quantità del canone.
- 7 Degli effetti che risultano da vna specie di contratto
e l' altra.
- 8 Quando importi compra, e vendita.

C A P. I.



A Ncorche li Giuristi in questa materia enfiteotica, assumano molte dispute sopra l'etimologia, ò la significazione di questo vocabolo, se sia greco, ò latino, e come debba andar scritto, e se vi vada, ò nò il distongo, con altre simili questioni generali sopra l'introduzione della materia; Come anche se questo contratto sia introdotto dalla legge delle genti, ouero dalla civile; E quando sia da questa, quando & in qual modo seguisse tal' introduzione; Nondimeno queste, e simili questioni, è ben lodeuole, che si trattino da scolastici per esercitare l'ingegno de' scuolari, & anche perche con queste dispute, si possa venire alla buona cognizione de' termini, e s' impari la facoltà legale scientificamēte, e nò per tradizione, e nella sola pratica ad vso dè papagalli, nella maniera che di ciò si è discorso nel proemio;

² Mà nel rimanente non paiono queste cose congrue alla present' opera, come dirizzata à non professori per vna general notizia delle cose pratiche per loro gouerno, e direzione; Che però si lasciano agli scolastici, à quali, conforme si è accen-

cennato, vengono stimate molto lodeuoli.

Le maggiori questioni dunque, le quali oggidì occorrono in pratica in questa materia, riguardano la natura del cōtratto, se veramēte sia d'ēfiteusi, ouero
 3 di locazione perpetua, ò pure di liuello, ò di censo reueruatiuo; Attesoche in tutte queste diuerse specie si può, e si suole concedere la robba sotto qualche annua riposta, per la gran differenza, che si scorge trà l'vn contratto, e l'altro, e per gli effetti molto diuersi che ne risultano, così circa la restrizione della successione, e per conseguenza circa la deuoluzione per linea finita; Come ancora, circa la facoltà, ò rispettiuamente circa la proibizione d'alienare, ouero circa l'obbligo di pagare il laudemio, con altri effetti, delli quali si vada discorrendo nè i capitoli seguenti, attesoche il contratto enfiteotico viene stimato di molto più stretta, e rigorosa natura, di qualche siano gli altri contratti suddetti.

Per conoscer dunque tal natura, e per distinguere vna specie di contratto dall'altra, li Giuristi
 4 stivanno considerando molte circostanze, cioè che; Primieramente osservano le parole, le quali siano usate da contraenti, per la regola, che il contratto si dice esser tale quale dà contraenti viene denominato; Secondariamente vanno considerando i patti, se siano connaturali più ad vn contratto che all'altro; Terzo il solito del paese, ouero del me
 Tom. 4. p. 2. dell' Enfiteusi. B defi-

desimo padrone diretto, e quale sia il suo stile nel cōcedere le altre sue robbe; Come per lo più occorre nelle Chiese, nelle quali la pratica dell' Italia insegna, che sia più frequente l' vso di far queste concessioni; Mā particolarmente, e sopra tutto, oltre l' altre congetture, & argomenti, che si sogliono considerare, il maggiore, & il più considerabile viene stimato quello della quantità dell' annua prestazione, ò recognizione, ò risposta, se sia grande, e proporzionata alli frutti della robba, ouero piccola, e solamente proporzionata alla recognizione del dominio; Attesoche in questo secondo caso si stimerà enfiteusi, mā nel primo si stimerà locazione perpetua, ò censuazione; E molto più, quando il canone, ò la risposta sia distribuita in paghe, nella maniera che si vfa nella locazione, ouero che sia distribuita à misura, e quantità della robba che si concede; Come à dire ad vn tanto per ogni canna, ò altra misura. A

A
Nel disc. 30.
e più seguen-
ti di questo tit

5 Questi, & altri argomenti simili, sono ben probabili e legali, mā non sono necessarij, attesoche, quāto alla formalità delle parole, ò de' vocaboli, cōforme frequentemente, quasi in tutte le materie si accenna, se gli deue ben deferire, quādo non concorrano in contrario proue ò argomenti maggiori, che la volontà delle Parti sia stata di fare vn contratto diuerso, mentre che la sostanza della

della verità sempre preuale alla formalità delle parole.

6 Et ancorche sia efficacissimo l'altro argomento, il quale si caua dalla quantità del canone, ò della risposta, tuttauia, non conclude per necessità, mentre possono stare insieme, che si sia voluto fare vn vero contratto enfiteotico, e nondimeno che sia sotto canone, e risposta grande proporzionata alli frutti, anzi eccedente, per l'utile, ò comodo che può risultare all' enfiteuta di auere lungo tempo la robba nella sua descendenza; Mentre altrimenti (conforme giudiziosamente considerano alcuni Dottori) in quei luoghi, nè quali non è solito che le Chiese siano tenute concedere le loro robbe in enfiteusi con poca recognitione (per la consuetudine del paese, per il più cagionata dalla ragione che le robbe siano state de medesimi secolari date alla Chiesa per la protezione) ne risulterebbe, che non sarebbe mai praticabile questo contratto, stante che la Chiesa non puol conceder le sue robbe, se non per causa dell' euidēte, vtilità, la quale suppone necessariamente che il canone, ò risposta, debba esser corrispondente à frutti, e forse eccedente, auendo riguardo alle spese, & alli casi fortuiti.

Che però manifesta resta la sciocchezza di coloro, li quali caminano alla cieca con le sole ge-

neralità, ouero con la lettera delle dottrine, e delle decisioni, applicando generalmente ad ogni caso qualche si sia detto ò deciso in alcuni casi particolari, non riflettendo alla loro douuta distinzione, mentre in effetto questa si deue dire più tosto vna questione di fatto, che di legge, e però si deue decidere secondo le circostanze di ciascun caso in particolare.

Molti, e notabili sono gli effetti, i quali risultano dall' vna, ò l'altra qualità del contratto, de quali si tratta nel seguente capitolo, e particolarmente che l'enfiteusi, maggiormente quando sia ecclesiastica, per sua natura non conuiene, se non agli eredi del sangue, che sono li descendentì, anzi alli soli maschi, in maniera che il mascolino non concepisca il femminile; Et all'incontro, quando sia locazione perpetua, ò censo passa in perpetuo à tutti gli eredi anche estranei, e molto più alle femine, ò descendentì per linea femmina.

Come anche l'enfiteuta non può alienare la robba enfiteotica, senza il consenso del padrone diretto, al quale spetta la prelazione, ouero non volendola gli è douuto il laudemio; Et ancora che non pagandosi i canoni per due, ò tre anni, entra la caducità, alla quale si fa luogo per la deteriorazione, ouero per la negazione del dominio, con altri effetti simili, li quali tutti cessano nella locazione perpetua, ouero nel censo, quando non vi

sia

fia patto speciale in contrario.

- 8 Alle volte in quei paesi, ne i quali sia in vso il ritratto à fauore de vicini, ò de parenti, ò de consorti, ouero inquilini, si fa la concessione con titolo di enfiteusi, attesoche in questo contratto non entra il ritratto, mà si fa il patto, che il canone, & il diretto dominio si possano affrancare per vn prezzo stabilito, & in tal caso si dice più tosto contratto di compra e vendita, conforme si accenna nel titolo antecedente, trattando de

ritratti.



CAPITOLO SECONDO.

Delle diuerse specie, ò sorti di enfiteusi; E del modo di succedere ne beni enfiteotici.

SOMMARIO,

- 1 **S**E sia lecito argomentare dalli feudi all' enfiteusi.
- 2 Della distinzione delle specie.
- 3 Qual sia l' ereditaria.
- 4 Di quella di patto e prouidenza con la distinzione del primo acquirente.
- 5 Quando le robbe siano in commercio come allodiali ancorche la concessione sia in forma di patto e prouidenza.
- 6 Del primo acquirente, e della distinzione se sia per causa onerosa, ò nò.
- 7 Della medesima distinzione, e quando camini.
- 8 Dell' enfiteusi mista.
- 9 Di chi si debba esser' erede.
- 10 Et se basti che non stia per lui.
- 11 A che gioui l' inuentario.

CAP.

C A P. I I.



IN questa materia enfiteutica, entrano le medesime distinzioni accennate nel libro primo de feudi; Attesoche, se bene la legge civile de' Romani, (secondo la più riceuuta opinione) non hà conosciuto i feudi, & hà conosciuto l'enfiteusi, sotto nome della quale, forse in quei tempi, in sostanza si auea la pratica, la quale oggi di abbiamo nè feudi; Nondimeno per la gran somiglianza, la quale si scorge trà questi contratti, li Giuristi più comunemente vogliono che, eccetto quei casi nè quali vi sia costituita vna differenza espressa, sia lecito argomentare da vn contratto all' altro. **A**

A
*Nel disc. 1. di
 questo tit. &
 nel lib. 1. de
 feudi nel disc.
 52. & altrove*

Le diuerse sorti ò specie dunque iui accennate, sono tre; Vna cioè, la quale si dice puramente ereditaria; L'altra puramente di patto, e prouidenza; E l'altra mista, come partecipante dell'vna, e dell'altra qualità.

La prima specie di quella, la quale sia puramente ereditaria, è quella, che si sia conceduta per tutti gli eredi, e li successori, senza la restrizione alli descendenti, li quali da Giuristi si dicono

eredi del sangue, e queste, robbe eccetto li patti, e le restrizioni, contenute nell' inuestitura, in molto poco, e quasi che in niente differiscono dalle libere, & allodiali, siche il successore deue auere la qualità ereditaria, non solamente del primo acquirente, mà anche dell' vltimo possessore, con tutti gli oblihi & altri pesi ereditarij; Restando la questione, della quale si tratta nel capitolo finale, se l' estraneo successore, sia tenuto, ò nò pagare il laudemio, e particolarmente quando non vi sia la particolare proibizione di alienare, ò di disporre, per la libertà, la quale per altro in questa sorte di enfiteusi viene conceduta dalla legge.

Nell' altra specie dell' enfiteusi, di patto, e prouidenza pura, entra la medesima distinzione accennata nel primo libro de feudi, trà il primo acquirente, e gli altri successori, attesoche li successori vengono alla successione per la persona propria, come chiamati dall' inuestitura, con vna totale indipendenza dal predecessore, il quale non sia primo acquirente, e per conseguenza nò sono obligati auere la qualità ereditaria dell' vltimo possessore, siche non farano tenuti alli suoi debiti ò pesi, eccetto che à quelli, li quali si fossero imposti per seruizio delle medesime robbe, e per la lor buona amministrazione, conforme si discorre di sotto nel capitolo seguente, trattando, dell' alienazioni, & in occasione di trattare delle transazioni.

Ben-

Bensì è verò, che in diuerse parti la pratica insegna, come particolarmente occorre nell'abbadia
 5 di Farfa (il territorio della quale abbraccia molte terre, e luoghi abitati) che essendo tutti i beni li quali si posseggono da i particolari , di dominio diretto dell' Abbadia, in maniera che tutti gli abitatori , & altri possessori ne abbiano solamente il dominio vtile in ragione enfiteotica, da ciò nasce , che se bene la forma dell' inuestitura sia di patto, e di prouidenza , tuttaua per vna certa consuetudine, la qual'è stata ragioneuolmente introdotta dalla neceffità, ouero dalla libertà del commercio , si sono resi come creditarij & à natura di allodiali, in quelle cose, le quali non riguardano il pregiudizio del padrone diretto , conforme si dichiara di sotto nel capitolo quinto in occasione di trattare delle Renouazioni; E così in altri casi simili, nè i quali entrasse l' istessa ragione .

Quando poi si tratti del primo acquirente; In tal caso entra la medesima distinzione accennata nel detto libro primo de feudi, trà quello, il quale abbia fatto l'acquisto per via di compra, ò di altra ricompensa , in maniera che si verifichi il termine della causa onerosa, vfato dà Giuristi; E quello il quale l' abbia acquistata per liberalità, e per munificenza del padrone , siche meriti il titolo di acquirente per causa lucratiua; Attesoche in questo secondo caso, camina l'istesso nel primo ac-
 Tom.4.p.2. dell' *Enfiteusi*. C qui-

quirente, che negli altri, mentre li successori riconoscono le loro ragioni dal concedente, e non dall' acquirente; Mà nell' altro caso all' incontro, è tutto il contrario, cioè che il primo acquirente ne può disporre, in pregiudizio, non già del padrone diretto, mà dè successori, li quali lo deuno riconoscere più dall' acquirente, che dal concedente, siche à rispetto del primo acquirente, pare che sia l' istesso l' enfiteusi di patto, e di providenza, che l' ereditaria, almeno nel prezzo, quando per la legge dell' inuestitura sia proibita l' alienazione, ò altra disposizione del corpo di esse robbe, nella maniera che si è accennato nella sudetta materia feudale, siche quanto iui si dice, camina, egualmente in questa materia enfiteotica. B

B
Nel lib. 1. de
feudi di quest
opera nel cap
5. & 15. & à
co nel teatro
in questo titolo
nel disc. 28:
e seguenti, &
in altri.

E se bene alcuni Giuristi, col senso dè quali anche in tēpi nostri, sono alle volte caminati la Rota
7 Romana, & alcuni altri Tribunali, restringono questa distinzione al solo caso, che l' acquirente sia padre, sotto la podestà del quale viuano li figli, à beneficio de quali canti l' inuestitura, per la ragione della proibizione della donazione, che si è introdotta dall' legge ciuile, trà il padre, & il figlio in podestà siche venga stimato peculio profettizio, mà nō quādol' acquirēte sia tale, nel quale nō entri tal ragione della patria podestà, ouero che entrandoui, cessi la sudetta proibizione introdotta dalla legge ciuile, perche forse vi sia il giuramento, che la
fa

ficeffare; Ouero che vi cōcorra qualche causa, per
 la quale secondo la medesima legge ciuile, ò cano-
 nica sia valida, e perfetta la donazione trà il padre
 & il figlio in podestà, sicche con questa restri-
 zione, pare che la suddetta circostanza del pri-
 mo acquirente per causa onerosa, resti ad vn certo
 modo ideale, da ridursi molto di raro alla pratica;
 Nondimeno per le medesime ragioni accennate
 sopra questo punto nel sudetto libro 1. de feudi,
 e per esser comunemēte riceuuta l'accēnata distin-
 zione, non pare che si debba riceuere questa re-
 strizione, come risultante da vna mera sottigliez-
 za della legge ciuile scholastica, contro l' vso co-
 mune, & anche contro vna certa ragione naturale;
 Attesoche, quando la persona, col suo denaro, e
 per causa onerosa, procura di ottenere queste
 concessioni enfiteotiche, ò simili, per se, e per suoi
 descēdēti, ò altri; Ancorche la legge presume, ò finga
 vn' implicita donazione, la quale per il primo
 acquirente si faccia à beneficio di coloro, per i qua-
 li si stipola l' acquisto; Nondimeno ciò nasce da
 vna mera presunzione legale, la quale, ò fuori,
 ouero contro la volontà dell' acquirente, non de-
 ue priuarlo della libertà, che per altro abbia di
 disporre del suo auere, che si sia impiegato per tal'
 acquisto, quando tal volontà non venga compro-
 uata, almeno da efficaci argomenti, e da con-

C
Se ne discorra
più di propo-
sito in occasio-
ne, di caso se-
guito in que-
sto titolo nel
supplemento.

gettare coadiuuanti questa prefunzione legale. *C*

8 La terza specie di enfiteusi, è quella, la quale si dice mista, come partecipante dell' vna, e dell' altra specie come di sopra, cioè della prima ereditaria, sicche il successore debba esser' erede dell' acquirente, ouero dell' vltimo possessore; E dell' altra di patto, e di prouidenza, perche debba esser descendente, e (conforme li Giuristi dicono) erede del sangue, in maniera che tutte le due qualità debbano esser vnite, nè vna basti senza l' altra.

9 La prima qualità ereditaria, delle robbe, che si dice familiare; Secondo la più vera, e la più riceuuta opinione, quando gli stili particolari de paesi non ricerchino altrimenti, si desidera solamente, che si verifichi nell' eredità del primo acquirente mà non degli altri successori; Et anche à rispetto del primo, basta che nō manchi per l'erede del sangue chiamato nell' inuestitura, di esser ancora erede della restante robba, attesoche se l' acquirente lascerà vn' altro erede, in maniera che nō stia per lui d' esser tale, in tal caso, ciò non gli deue pregiudicare; Eccetto quel pregiudizio, che può fare il primo acquirente, nella maniera che di sopra si è accennato, e conforme si è anche discorso nella materia feudale; O pure che douendosi
 11 (conforme vuole vna opinione) essere ancora erede

de dell' vltimo, nondimeno gioui il beneficio
 dell' inuentario, per separare la robba enfiteotica
 come propria, e come specie di debito; E ciò
 non siegue à rispetto del primo acquirente per
 causa onerosa, mà solamente di quello, il quale sia
 per causa lucratiua; Con il di più che in questo pro-
 posito si discorre nella sudetta materia feu-
 dale, per sfuggire quanto sia possibile,
 la repetizione dell' istesse cose,
 ancorche in questa facoltà
 legale, in molte cose
 ciò sia ineui-
 tabile.



CAPITOLO TERZO.

Della proibizione dell'alienazione,
 ò di altra disposizione, ò contratto,
 sopra li beni enfiteotici, senza il
 consenso del padrone; E particolarmente
 della proibizione di trasferire le robbe
 alle mani morte.

S O M M A R I O .

- 1 **D**A che cosa dipenda, se l'alienazione si
 possa fare, ò nò.
- 2 Si distingue l'interesse del padrone diretto da quel-
 lo degli altri.
- 3 Quando nell'enfiteusi ereditaria, non cade questio-
 ne per la mutazione di linea.
- 4 Se in questo caso dal successore vada pagato il lau-
 demio.
- 5 Cessano queste questioni quando anche nell'eredi-
 taria vi sia la proibizione.
- 6 L'alienazione trà li compresi nell'inuestitura è le-
 cita.

An-

- 7 *Anche se si perverta l' ordine della successione .*
- 8 *E però non è douuto laudemio .*
- 9 *Due sono li consensi che si deuono ottenere dal padrone , e quali .*
- 10 *Della prima specie del consenso da darsi all' enfiteuta , il quale vuol far l' alienazione .*
- 11 *Quando s' incorra per ciò la caducità .*
- 12 *Se il padrone sia obligato dare l' assenso all' alienazione , e quando .*
- 13 *Della proibizione legale , che la robba non passi à mano morta .*
- 14 *Qual sia la ragione di questa proibizione , & à qual' effetto camini .*
- 15 *Della moderazione di tal proibizione per l' introduzione de quindennij .*
- 16 *Del patto che non possa passare la robba alle Chiese , & alle mani morte ,*
- 17 *In tal caso à chi vada la robba , se l' enfiteuta lascia erede la mano morta .*
- 18 *Se tal patto si possa allegare da altro , che dal padrone diretto doppo la deuoluzione .*
- 19 *Se l' assenso pregiudichi .*
- 20 *Delle questioni trà creditori , alcuni de quali abbiano il consenso , & altri nò .*
- 21 *Dell' obligo , ò alienazione de miglioramenti .*
- 22 *Dell' alienazione della comodità .*

C A P. I I I.



Alla distinzione accennata nel capitolo antecedente, risulta in gran parte la notizia di quest' altro capitolo, se e quãdo (presuppuesta già la qualità enfiteotica) si possano, ò nò, alienare, ouero obligare questi beni, ò pure se ne possa in altro modo disporre, anche per vltima volontà, quando l' alienazione, ò disposizione venga impugnata dalli successori chiamati nell' inuestitura, li quali pretendano che l' alienazione, ò altra disposizione non si sia possuta fare in loro pregiudizio; Dipendendo (come si è detto) da quella circostanza) se nel successore vi si richieda la vera qualità ereditaria, per la quale, non si possa impugnare qualche si sia fatto dal suo autore; Ouero che si tratti del primo acquirente per causa onerosa; O che potendosi impugnare in essi beni per la legge dell' inuestitura, ò per altro capo, resti nondimeno obligato il successore à darne il valore, ouero il prezzo, à beneficio di quello, à fauore del quale si sia disposto; Nell' istesso modo, che si è accennato nel libro primo de feudi in questo proposito d' alienazione, ò dif-

disposizione, mentre con poca differenza, corre l' argomento trà il feudo e l' enfiteusi, conforme nell' antecedente capitolo si è accennato.

Le difficoltà maggiori dunque, le quali occorrono in questa materia d' alienazione, ouero di
 2 altra disposizione, riguardano il padrone diretto, senza consenso del quale si sia fatta l' alienazione, ouero qualche altra disposizione, e per la quale si pretenda, che si sia fatto luogo alla deuoluzione, ouero alla caducità; Et anche riguardano i terzi, à fauore de quali queste robbe enfiteotiche si siano alienate, ouero obligate, ò che in altro modo di loro si sia disposto cò la differenza, che vno abbia il consenso del padrone, e l' altro nò, se, e chi debba esser preferito; Che però distinguendo per maggior chiarezza questi casi.

Per qualche spetta al padrone diretto; Molto rari sono i casi in pratica, nei quali conuenga
 3 nelli soli termini legali trattare della questione, se al proibizione d' alienare, senza il consenso del padrone si restringa al solo caso, nel quale si alteri la legge dell' inuestitura, e che si muti la linea, fische essendosi fatta la concessione per vna linea, ò discendenza, si trasferiscano le robbe ad vn' altra linea, poiche ciò camina nella sola concessione di patto, e di prouidenza, ristretta ad vna certa linea ò generazione, mà non già quando si tratti d' vn' enfiteusi meramente ereditaria,

e transitoria ad ogni erede ancorche estraneo, attesoche in tal caso tutti possono dirsi dè chiamati, e compresi nell' inuestitura, mentre per vnaregola certa e generale stà riceuuto che trà li compresi
 4 si nell' inuestitura si può fare l' alienazione senza consenso del padrone; Restando la questione se sia douuto il laudemio, e sopra di che si scorge qualche varietà d' opinioni, conforme si accenna di sotto nel capitolo finale, in occasione di trattare de laudemij.

Per togliere dunque questi dubbij, è solito che
 5 nell' inuestiture, così ecclesiastiche, come priuate, quasi per stile comune si facciano strettissime proibizioni d' alienare, & anche d' obligare le robbe senza il consenso del padrone, e col pagamento del laudemio, sotto pena della caducità, e della nullità dell' atto, ancorche la concessione fusse meramente ereditaria.

Quando poi il caso porti, che non vi sia legge particolare dell' inuestitura, siche conuenga camminare con i termini della ragion comune; In tal
 6 caso, circoscritta la sudetta questione, la quale entra più tosto per il pagamento del laudemio, ouero per la prelazione, che si deue al padrone diretto, che per la caducità; Quando si tratti d' enfiteusi meramente ereditaria, per regola certa, e generale stà riceuuto, che quando sia alienazione, ò altra disposizione trà quelli della

me-

medesima linea, ò genere chiamato nell' inuestitura, in maniera che le robbe si deferiscano ad vn genere da lui non contemplato, non entra la proibizione, ancorche non si offerui l'ordine della prossimità, il quale per altro in caso di morte dourebbe auer luogo trà li chiamati; Attesoche, di ciò spetta dolerli à coloro, li quali douerebbono per altro succedere, e non al padrone, mentre quando si offerui tal' ordine, e che la disposizione si faccia à fauore del prossimo successore, in tal caso non si dice alienazione, mà più tosto vna preuentiua successione, per quelle che si discorre nel primo libro de feudi, in proposito della refutazione; Che però in questo caso, che l'alienazione sia trà li compresi nell' inuestitura, non è obligato il nuouo successore di ottenerne il consenso dal padrone; E per conseguenza non entra l' obligo del laudemio, nemeno il priuilegio che la legge concede al padrone diretto, come per vna specie di retratto, di essere preferito per il medesimo prezzo, e con le medesime cōdizioni ad vn' altro.

Quindi offeruano bene i Giuristi, che due sono li consensi, li quali si deuono ottenere dal padrone richiesti dalla legge; Cioè il primo che si deue dare dal padrone all' enfiteuta venditore, per la licenza di poter' alienare, senza incorrere la pena della caducità indotta dalla legge, e più chia-

ramente quando vi sia la proibizione nell' inuestitura; E l'altro il quale si deue ottenere dal compratore, ò da vn' altro nuouo successore, così per riconoscere il padrone, come ne suoi casi per pagare il laudemio, et ancora per il detto effetto della prelazione, quando l' alienazione sia per via di vendita, ò di altro contratto, nel quale sia verificabile il retratto prelatiuo, nella maniera che generalmente in questa materia di retratti si è discorso in questo medesimo libro nel titolo delle seruitù; E per conseguenza, quando l' alienazione segua trà li compresi nell' inuestitura, cessando tutte queste ragioni, non vi bisognerà, nè l' vno, nè l' altro consenso.

Facendosi dunque l' alienazione senza tal consenso in persone estranee, in tal caso la legge induce la pena della caducità, la quale più chiaramente aurà luogo, quando, con la disposizione della legge, vi s' accoppia la proibizione dell' vomo nell' inuestitura; Bensì che molto di raro questa specie di caducità si riduce alla pratica, & hà il suo effetto, per rispetto che ogni causa, per leggiera e tale qual sia, scusa da questa pena, per l' incorso della quale si ricerca vna malizia, & vna colpa positua, nella maniera che si discorre nella materia fidecommissaria sopra la medesima caducità, per l' alienazione proibita dal testatore, e si accen-

na ancora di sotto, in occasione di trattare delle deuoluzioni e delle caducità.

Quando poi l'enfiteusi sia ereditaria, ò che in altro modo per legge comune, ò municipale, ouero per la qualità dell'inuestitura deue spettare la facoltà di poter' alienare, e di disporre, e particolarmente quando la concessione sia per causa onerosa, e corrispettiua; In tal caso non può il padrone negare il suo consenso, sicche si stima obligato di darlo, e negandolo, si può supplire dal giudice; Eccetto se si trattasse di trasferire i beni in persone proibite, in maniera che vi sia la giusta causa di negarlo; Come per esemplo à forastieri, ouero à nō sudditi del padrone diretto, ò pure à persone potenti, e di diuersa condizione di quel che sia l'enfiteuta, in maniera che la mutazione del possessore possa cagionare vn pregiudizio notabile al padrone, così nell'esazione de canoni, e di altre recognizioni, le quali si sogliono pagare in occasione delle renouazioni, come ancora per la difficile ricuperazione de beni in caso di deuoluzione, ò di caducità; Che però in ciò si deue deferire molto agli stili, & agli vfi dè paesi. A

Il caso più frequente, nel quale giustamente il padrone, può negare il suo consenso, & ancora può dimandare la retrattazione dell'alienazione, ò di altra disposizione, ancorche per al-

tro

A
Se ne tratta
in questo tit.
nelli disc. 28.
e seguenti.

tro permessa, si verifica quando si tratti di mani morte, cioè di persone, ò di corpi intellettuali, in quali non si verifica la morte naturale, ouero l'estinzione della linea; Come sono, Chiese, Monasterij, luoghi pij, Comunità, Collegij, e corpi simili, atteso che quando anche non vi sia patto speciale nell'inuestitura, tuttauia per la sola disposizione di legge, il padrone lo può proibire, forzando la mano morta à mettere le robbe in mano di persona priuata, nella quale non entri tal ragione, rimborsandosi del prezzo. B

B
Nè luoghi accennati.

Mà perche questa proibizione legale hà per fondamento il pregiudizio del padrone, circa i laudemij, li quali si possono sperare in caso d'alienazione, Mentre presupposta la qualità ereditaria, per la capacità d'ogni erede, e successore, anco estraneo, non entra l'altro pregiudizio della deuoluzione per linea finita, eccetto che nel caso, che morendosi ab intestato senza legittimo erede, si facesse luogo alla successione del fisco, il che essendo caso molto raro, non pare che à questo effetto cagioni pregiudizio molto considerabile.

Quindi la pratica moderna hà in gran parte moderato questa proibizione legale, siche quella non ostante, si può concedere all'enfiteuta d'implorare l'ufficio del giudice, à permettere la retentione, per la moderna introduzione de quinden-

LIB. IV. DELL' ENFITEVSI CAP. III. 31

dennij , de quali si parla di sotto nel capitolo finale, mentre in tal maniera resta prouisto all'indennità del padrone , e si ripara al suo pregiudizio, e per conseguenza cessa la ragione della proibizione .

Camina però tutto cio , quando non vi sia il patto espresso nell' inuestitura , che le robbe in niun modo possano passare in potere di Chiese, o dè luoghi pij , e simili mani morte ; Attesoche , se bene alcuni han creduto , che tali proibizioni come pregiudiziali alla libertà ecclesiastica, siano inualide, e non obligatorie; Et altri che si debbano intendere ad effetto di ritenere la robba , mà non all' altro effetto di venderla , e di cauarne il prezzo come sopra ; Et altri, che le proibizioni abbiano luogo nella alienazioni particolari delle robbe enfiteotiche , mà non già quando sia disposizione vniuersale à fauore della mano morta , come per esempio , che sia lasciata erede , sicche sotto l' eredità , vengano anche i beni enfiteotici .

Nondimeno, la più comune, e la più riceuuta opinione pare che sia in contrario , cioè che indifferentemente queste proibizioni inabilitano la
 16 mano morta , che non possa ottenere le robbe, non solamente all' effetto di ritenerle , mà anche ad effetto di venderle, e di cauarne il prezzo . C

Che però resta solamente la questione , trà il
 pa-

C
*Nel dis. 48. e
 nel suo supple-
 mento e nel
 dis. 1. de lega-
 ti nel lib. 11.*

padrone diretto, & il legittimo intestato successore
 17 dell'enfiteuta, se, & à chi debbano spettare le robbe,
 e se sia fatto, ò nò il luogo alla deuoluzione, per
 impedimento della quale gioua la sudetta conside-
 razione, se la disposizione sia particolare delle
 robbe proibite, ouero se sia vniuersale dell' credi-
 tà, e di altri beni; Attesoche in questo secondo
 caso, si potrà pretendere ragioneuolmente la non
 comprensione de beni proibiti, per la regola che
 la volontà si deue regolare dalla podestà, nè si pre-
 sume d' essersi voluto quello che non si potea
 fare. D

D
*Nel disc. 13.
 § 151. del
 lib. 8. del
 credito.*

Tutto ciò camina in concorso del padrone, e
 18 quando egli si opponga; Mà non già, quando
 contentandosi, ouero in altro modo cessando
 il suo interesse, voglia opporre di questa incapaci-
 tà l'erede, ò altro successore del medesimo enfi-
 teuta disponente, col motiuo della nullità dell' at-
 to, conforme alcuni malamente credono, men-
 tre questo è vn' errore manifesto. E

E
*Nel detto dis.
 1. de legati.*

Quando poi il padrone dia il suo consenso, e
 particolarmente per l' obbligo, e l'ipoteca de beni,
 19 in tal caso entrano le medesime cose, le quali si
 sono accennate nel libro primo de feudi, cioè se
 l'ipoteca dura dopo seguita la deuoluzione,
 e la caducità in pregiudizio d' esso padrone, ò di
 altri, li quali abbiano causa da lui, e si conchiude
 che dura, quando il consenso sia puro, e sem-
 plice

plice, non già quando sia con clausule preferuatue, conforme iui si è accennato.

Le altre questioni, le quali cadono in questa materia dell' alienazione proibita, sono con li creditori dell' enfiteuta, ò con altri terzi, con quali
20 abbia fatto altri contratti, perche siano di diuersa qualità, cioè che alcuni abbiano il consenso del padrone, & altri no, se quelli li quali hanno l' assenso, ancorche posteriori debbano essere preferiti à coloro che non l' abbiano, ancorche siano anteriori; E sopra ciò, per non ripetere l' istesse cose, si potrà vedere qualche si è detto in questa medesima questione nella materia del credito, e nella feudale in proposito di trattare di questo concorso. F

F
Nelli detti
dis. 13. e 151.
del lib. 8. del
credito.

La proibizione suddetta, ò sia legale, ò sia conuenzionale, quando espressamente non si di-
21 ca il contrario, non abbraccia li miglioramenti, li quali si faceffero ne beni enfiteotici, per quella rata che di ragione non si acquistano al padrone; Che però, quando per l' imposizione de censi, ò in altro modo, si faccia qualche atto il qualè sia per altro proibito, ciò si deue intendere sopra li miglioramenti & in quella parte nella quale l'atto si poteua fare. G

G
Nel dis. 44. di
questo titolo.

Come ancora, quando parimente non vi sia
22 espressa, e special menzione, non viene l' alienazione, ouero l' obbligo della comodità, nell' istesso modo che si è accennato nel detto libro primo
Tom. 4. p. 2. dell' Enfiteusi. E de

de feudi, doue se n' è assegnata la ragione, cioè che la comodità è vna cosa separata dalle robbe, la sostanza delle quali in tal maniera non s'ito cca; Che però la comodità cade anche sotto l'ipoteca generale; Bensì che tal disposizione, ò alienazione, ouero ipoteca, aurà il suo effetto durante solamente la vita, ò la ragione di quell'enfiteuta, non già quando per morte, ò per alienazione, ò in altro modo, le robbe siano passate in mano di altre persone; E ciò per la ragione iui parimente accennata, che essendo questa comodità vna cosa meramente personale, non può

H
Nel detto dis.
44.

auere l'effetto, se non per il tempo,
che la persona ne sia padrone,
e che possieda la robba,
e non altrimen-

te. H



CAPITOLO QVARTO.

Delle deuoluzioni, e delle caducità; Et ancora della succeſſione, e del modo di numerare, ouero di computare le generazioni quando la concheſſione ſia fatta à certe generazioni; E ſe e quando vengano le femine, e li loro deſcendenti, ouero li naturali, ſotto nome degli eredi del ſangue.

S O M M A R I O.

- 1 **D** Elle due ſpecie di deuoluzione.
- 2 **Q**uali ſiano le cauſe della caducità.
- 3 Della purgazione della mora in pagare li canoni, e dell' altre cauſe negli altri caſi.
- 4 Delle queſtioni di deuoluzione per diuerſe cauſe.
- 5 Quando entri la deuoluzione nell' enfiteuſi ereditaria per deſetto di ſucceſſore.

- 6 Se il fisco succeda nell' enfiteusi.
- 7 Della deuoluzione per linea finita.
- 8 Se la persona dell' acquirente vada numerata nelle generazioni.
- 9 Come cio in dubbio si scorga.
- 10 Sotto nome di figli e descendentì, se vengano le femine e li bastardi; E se sotto nome d'eredi vengano gli estranei.
- 11 Se sia necessaria, ò nò l' inuestitura per la proua del dominio, & à quali effetti.
- 12 Pendente la lite della deuoluzione chi deue possedere.
- 13 Della successione trà più persone durante ancora l' inuestitura sopra la pertinenza.
- 14 In che cosa l' enfiteusi differisca dal feudo circa la successione.
- 15 Se il Religioso vi succeda.
- 16 Non si dà la rappresentazione.
- 17 Nel resto camina con la successione feudale ò con altra indifferente.



C A P. I V.



IN due maniere dal padrone si suole pretendere aspirazione della concessione, e per conseguenza la consolidazione del dominio utile col suo diretto; In vna cioè per quella deuoluzione, non culposa, la quale nasca dal caso, che si suol dire naturale, per causa di linea ò di generazione finita; E l'altra la quale si dice accidentale, e culposa, per contrauenzione de patti, ò per altri mancamenti, non ostante che per altro la concessione douesse ancor durare.

Questa seconda specie, molto diraro si uerifica in pratica; Attesoche, si bene vi sono molti casi, per i quali, per la legge comune, ò per la particolare dell' inuestitura, entra la caducità, accennati, anche nel primo libro de feudi; Come sono; La lienazione nelli casi proibiti, senza consenso del padrone; L' ingratitude, la quale nè feudi si dice felonìa; La negazione del dominio; La notabil deteriorazione de beni; E per la maggior frequenza, il mancamento di pagare il canone, ò altra risposta ne tempi douuti; Tuttauia rare volte si arriua à mettere in pratica tal specie di caducità.

Pol-

Poiche quanto alla più frequente causa di non pagare à tempi douuti li canoni, è solito con molta facilità impedirsene l'effetto con quella purgazione della mora, la quale si concede dall'equità canonica; E quanto à gli altri capi, richiedendosi vna colpa positiua, & inescusabile, la quale importi dolo, ò malizia, quindi nasce, che con molta facilità se ne ammette la scusa; Che però, conforme si è detto, sono molto rari i casi, nè quali ciò si riduca alla pratica; E della detta purgazione della mora si discorre di sotto nel capitolo ottauo.

Le maggiori dunque, e le più frequenti questioni pratiche, riguardano l'altra specie della deuoluzione naturale, e non culposa, la quale nasca dal caso per capo di linea finita; Come anche, durante la linea, nascono, sopra il modo, ouero sopra l'ordine di succedere, trà le persone della medesima linea chiamata.

Besi che nell'vna e nell'altra sorte di questioni, si camina col presupposto che si tratti d'ensiteusi di patto e di prouidenza, ò mista, e per conseguenza che sia ristretto agli eredi del sangue, ò pure à certe linee, ò generazioni; Posciache quando sia puramente ereditaria, della quale siano capaci anco gli estranei eredi ab intestato, ouero per testamento, in tal caso non entra la materia della deuoluzione, se non quando l'ensiteuta morisse senza far'

LIB. IV. DELL' ENFITEVSI CAP. IV. 39

far testamento, ouero senza parenti in decimo grado, in maniera che si facesse il caso della successione à fauore del fisco.

Attesoche se bene alcuni Dottori vogliono, che anche il fisco vi debba succedere; Nondimeno l'opinione contraria pare che sia la più probabile, e la più riceuuta, cioè che in tal caso sia migliore la condizione del padrone diretto, al quale la robba si deuolua, mentre alcuni Dottori li quali ammettono la successione del fisco, parlano di quella comodità, la quale cada sotto la confiscazione per delitto dell' enfiteuta, durante la sua ragione; Et in qual caso il fisco rappresenta la persona del medesimo enfiteuta per quanto à suo fauore duri l' inuestitura, mà non già in quest' altra specie di successione. A

Distinguendo dunque il caso del padrone diretto per la deuoluzione, da quello de chiamati per la successione; Per qualche tocca al primo, dipende la determinazione dalla qualità, ouero dal tenore dell' inuestitura, la quale sia ristretta à certe linee, ò generazioni, attesoche, quando tal restrizione vi concorra chiaramente, e che segua la morte dell' vltimo capace di quella linea ò generazione, in tal caso, la deuoluzione resta fuori d' ogni dubbio, siche solamente suol' entrare la questione della renouazione, conforme nel capitolo quinto; Ouero l' altra questione delle detrazioni, e de miglio-

A
Nel disc. 72.
del libro primo de feudi.

glioramenti, conforme nel capitolo decimo.

8 Cadono dunque frequentemente le questioni, quando la concessione sia dubbia, in maniera che si neghi di esser terminata, che però si disputi della comprensione delle persone, le quali siano ancora superstizi; Come per esempio abbiamo in pratica frequentemente nell' enfiteusi ecclesiastica, la quale di sua natura è solita per lo più concedersi à terza generazione, per il che cade la questione sopra il modo di numerare le generazioni, e se vi vada numerata o nò la generazione attiva, cioè la persona dell' acquirente, al quale si sia fatta l' inuestitura, in maniera che s' intenda per se, e per i suoi figli, e nepoti solamente; Ouero se più tosto, non numerandosi l' acquirente, si stenda vn grado di più, sicché passi alli pronepoti.

Et in ciò, ancorche la ragione, ouero il discorso naturale, paia che più probabilmente prouia la non comprensione del primo acquirente, mentre niuno genera se stesso; Nondimeno à i Giuristi, & anco ad alcuni tribunali, e particolarmente alla Rota Romana è parso più comunemente di seguitare l' opinione cōtraria, per la comprensione, quando dalle circostanze del fatto non apparisse, che sia stata altrimenti la volontà delle Parti, alla quale sempre deuono cedere le regole, e le presunzioni legali. B

6

Quando poi tal volōtā vi sia, o nò, e come quella si

B
Nelli discorsi
14. e due se-
guenti di que-
sto titolo, e nel
supplemento.

la si proui, ò si defuma, i Giuristi al solito vi s' intricano molto, caminando col poco lodeuole stile, di stare sopra la formalità delle parole ò clausule; Però si crede, che sopra ciò non si possa dare vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, mentre in effetto è vna questione più di volontà, e di fatto, che di legge; E per conseguenza, la decisione in ciascun caso dipende dalle sue circostanze particolari, attendendo la sostanza della verisimil volontà, più che la formalità delle parole, le quali frequentemente sono più tosto de Notari, che delle Parti; E particolarmente se vi sia la numerazione delle persone; Ouero qual sia l'uso di quella Chiesa nell' altre concessioni, con altre simili circostanze, sopra le quali (conforme si è detto) è impossibile di dare vna regola certa, e generale. C

C
Nell' istesse
luoghi accen-
nati.

10 Come anche, quando la concessione sia fatta nella forma, la quale si dice di patto, e di prouidenza per li figli, e descendentì, ouero per gli eredi del sangue; Se si debba intender de maschi solamente, ouero anche delle femine, e de loro descendentì; O pure per li soli legittimi, e naturali, e non per i bastardi, ancorche legittimati; O pure se essendosi detto semplicemente per gli eredi, e successori, s' intenda delli soli eredi del sangue, ò pure anche degli estranei.

Et in ciò, ancorche appresso i Giuristi si abbia-
Tom. 4. p. 2. dell' Enfiteusi. F no

no alcune regole generali, cioè che l'enfiteusi Ecclesiastica vada intesa semplicemente per i maschi, ò rispettiuamente per li soli eredi del sangue, e non per gli estranei, e che non si debba intédere per i bastardi, per esser questi esosi alla Chiesa; Nondimeno queste sono generalità troppo vaghe, le quali conuiene sapere, e considerare, per potere ben regular l'arbitrio, sopra l'applicazione al fatto del quale si tratta; Mà non già che da quelle si possa cauare vna regola certa e generale applicabile ad ogni caso; Attesoche in effetto deue parimente dirsi, più questione di fatto, che di legge, da decidersi con le circostanze particolari di ciascun caso, delle quali si deue vedere, se e quale sia veramente stata la volontà delle Parti; Poiche, se bene l'enfiteusi ecclesiastica di sua natura regolarmente conuiene alli soli eredi del sangue legittimi, e non alli bastardi nè agli estranei; Nondimeno si dà frequenteméte il caso, che anche queste robbe siano congrue à gli eredi estranei, e che possano conuenire à bastardi, che però il tutto dipende dalle circostanze del fatto. D

D
Nei li discorsi
27. e seguenti
di questo tit.

E quindi nasce la ragione, per la quale stà più comuneméte riceuuto dalla Rota Romana, e dagli
¹¹ altri Tribunali, che quando si tratta principalmente della deuoluzione, vi sia necessaria l'inuestitura, sèza la quale nõ bastino gli altri amminicoli, e proue del dominio, che bastarebbono per il pagamēto

to de canonj, e per gli altri effetti, conforme si discorre di sotto nel capitolo settimo, cioè per la possibilità, che l'investitura possa essere meramente ereditaria, e trasmissibile agli eredi anco estranei, ouero ad altri, li quali siano regolarmente incapaci; O pure, che possa non essere enfiteusi, mà locazione perpetua, ò censuazione; E per cōseguenza entra la regola legale, che spettando al padrone, il quale intēta la deuoluzione, il peso di prouare cludentemente, che se ne sia fatto il caso, nō si può dire che vi sia tal proua perfetta, e concludente, ogni volta che vi sia la contraria possibilità; Che però la scrittura, non è precisamente necessaria per la proua del dominio diretto, il quale ammette proue anco presunte, & amminicolatiue conforme si dice di sotto nel detto capitolo, 7. doue si tratta della proua del dominio, mà si stima necessaria all' effetto di potere concludentemente prouare il tenore, e la qualità della concessione; Che però, mentre anche il tenore di vna scrittura, la quale si sia perduta, si puol prouare con testimonij, li quali nē siano bene informati, e che distintamente depongano del suo tenore, se vi sarà questa proua, importarà poco che non vi sia la scrittura, la quale però si dice necessaria, per vna necessità morale, stante la gran difficoltà che si scorge in fare si fatta proua, della quale si tratta nel Teatro. E

E

*Nel disc. 37.
di questo tit. e
nel disc. II.
del lib. 3. del-
la giurisdizio-
ne.*

Dà questa disputa della deuoluzione ne i meriti del negozio principale, nasce frequentemente l'altra questione sopra l'ordine giudiziario, circa la pertinenza del giudizio esecutiuo, e priuilegiato dell'affociazione, il quale si concede al padrone diretto nel caso della deuoluzione; O pure circa l'altro della manutenzione, la quale nel medesimo caso gli spetta, per la clausula del collituito, oueramente per il possesso che ne auesse preso in vigore del solito patto, ò facoltà di prèder il possesso di autorità propria; Atteso che, quando la deuoluzione sia più che chiara, in tal caso dourà ottenere il padrone diretto contro l'erede, ò altro successore dell'enfiteuta; Et all'incontro quando vi sia qualche torbidezza, tale quale ella fosse, dourà nè medesimi giudizij ottenere l'enfiteuta; Per la ragione che pendente la determinazione della causa se sia fatto, ò nò il caso della deuoluzione, deue possedere il successore dell'enfiteuta, il quale pretenda la continuazione dell'inuestitura, ò che in altro modo impugni la pretesa deuoluzione. F

F
Nel disc. 7. di
questo tit. e
nelli discorsi
43. & 104 del
libro 1. de
feudi.

Quanto poi all'altra questione della successione trà coloro, li quali siano, ò pretendano di esser
 13 còpresi nell'inuestitura, la quale ò ancora duri, che però disputino trà loro della prelazione, ouero della pertinenza, in maniera che la lite non sia con il padrone sopra il dominio, ò deuoluzione, mà sia trà gli successori; Et in tal caso la decisione dipen-

dipende dalla natura, ouero dalla qualità dell' enfiteusi, se sia di patto, e di prouidenza, ò instituta, ò pure ereditaria; Ouero se sia ristretta alli soli maschi, ouero alli soli legittimi, e con le altre considerazioni fatte di sopra nel libro primo de feudi, in questa materia della successione.

Con questa differenza, che ne feudi veri, e proprij, regolarmente sono capaci solamente della successione i maschi, oueramente in concorso sono
 14 preferiti alle femine, mà nell' enfiteusi, quando la legge dell' inuestitura, ò la consuetudine non disponga diuersamente, camina quell' istess' ordine, il quale dalla legge comune si è stabilito nelle successioni ab intestato. G

G
*Nel disc. 38
 in altri di
 questo tit.*

Che però non vi si può dare vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, mà la determinazione dipende dalla qualità dell' inuestitura, ò dà altre circostanze del fatto; E quando l' inuestitura non vi sia, si ricorre alla consuetudine generale, ouero alla offeruanza particolare.

Due cose però si scorgono di speciale in questa materia enfiteotica; Primieramente,
 15 cioè che negli altri beni indifferenti, & anche nè fidecomissi, e maggioraschi, regolarmente succede il Monastero per la persona del religioso, ilche (secondo vn' opinione amessa dalla Rota Romana) non camina in questa successione enfiteotica
 16 H; E secondariamente che nella medesima

H
*Nel disc. 27.
 di questo tit.*

non

I
*Nel disc. 12.
 § 19. & 47.
 § 52. di que-
 sto titolo.*

nō si dà la rappresentazione, la quale negli altri beni indifferenti si dà nelle successioni ab intestato, & anche nelle fidecomissarie, mà rigorosamente si attende la sola prossimità naturale, e defatto. I Nel remanēte, così circa la prossimità, la quale si debba regolare dall'ultimo moriente, e non dal primo acquirente, come circa l'altre cose, pare che generalmente camini l'istesso, che si è accennato nel detto lib. 1. de feudi; Ouera mēte quelchessi dice nella materia della successione intestata, ò fidecomissaria, mentre (conforme si è detto più volte) la legge non vi fa ordinarimente differenza, eccetto che in alcuni casi espressi, fuora dè quali camina la regola generale.



CAPITOLO QVINTO.

Delle renouazioni , e delle loro
diuerse specie.

S O M M A R I O .

- 1 **N** Ell' enfiteusi non camima quell' obbligo della rinouazione che camina ne feudi .
- 2 Della rinouazione perpetua & à certi tempi , e che specie sia .
- 3 Della rinouazione douuta al più prossimo dell' ultimo .
- 4 Qual sia questo prossimo .
- 5 La prossimità si regola dall' ultimo .
- 6 In che modo quella si deue regolare ?
- 7 Se la facoltà di dimandare questa renouazione sia ragione ereditaria .
- 8 Questa rinouazione è douuta anche dalla Chiesa .
- 9 Se le donne , o cognati abbiano questa ragione nell' enfiteusi masculina .
- 10 Se per regolare la prossimità , gioni la prerogatiua della linea .

Non

- 11 Non è tenuto rinouare quando lo voglia per se.
- 12 Quando la rinouazione sia forzosa, ancorche volesse tenere per se.
- 13 Della ragione di tal forza.
- 14 Dell' altra specie di forza per auer migliorato.
- 15 Quando si debba dar l' istesso che offerisca vn' altro.
- 16 Trà quanto tempo si debba dimandare.
- 17 Se il termine si possa abbreviare.
- 18 Quando detto termine duri anni trenta.
- 19 Se siano più prossimi per la renouazione.
- 20 Se si sia fatta la concessione ad vn' altro, non si potrà ritrattare, e voler tenere la robba per se in pregiudizio di chi dimanda la rinouazione.



C A P. V.



¹ I questa materia delle renouazioni, si è parimente discorso nel libro primo dè feudi, mentre pare, che vi entrino l' istesse regole, eccetto quell' obbligo, il quale si hà nè feudi per le leggi feudali, cioè che ogni nuouo successore deue domandar la renouazione, & in questo modo riconoscere il padrone nel termine di vn' anno, e di vn giorno, come iui s' accenna, mentre ciò non è necessario nell' enfiteusi, quando la legge dell' inuestitura non disponga diuersamente, ouero che non vi sia la consuetudine.

² Si dà però in questa materia enfiteotica, vna specie di renouazione, anche durante l' inuestitura, à somiglianza dè feudi, cioè, quando si facci la concessione in perpetuo, ouero durante tutta la linea, con vn' obbligo però di rinouare in tempo d' ogni tanti anni, secondo la diuersità de stili; Come per esemplo, ogni diece, ouero ogni vintinoue, ò pure ogni sessant' anni; Atteso che, se bene alcuni hanno creduto, che la cōcessione sia terminata à questo tempo, in maniera che la renouazione sia specie di vna nuo-

ua cōceffione, alla quale il padrone nō fia tenuto, quādo voglia ritenere la robba per fe ſteſſo; Non-
dimeno ciò contiene vn' errore manifeſto, men-
tre tal rinouazione vien deſiderata, per migliore,
eper più facil proua del dominio, & anche per gli
emolumenti, che ſecondo i diuerſi ſtili ſi foglio-
no pagare per tale rinouazione, non già perche
ſia terminata la conceffione. A

A
Nel diſ. 4. di
queſto titolo e
nel ſupplemē-
to & in altri.

L'altra ſpecie di renouazione, della quale oc-
corre diſputar nè Tribunali, è quella, la quale non
ſi troua ſtabilita dalla legge, mà oggi è douuta,
3 per vna certa equità, la qual' è paſſata in vna
ſpecie di legge, per vna tradizione dè Dotto-
ri, deriuata da vna ragione molto probabile,
cioè che quando il padrone doppò ſeguito il
caſo della deuoluzione non culpofa, mà caſuale,
per il fine della linea, ò della generazione, non
voglia tenere la robba per fe ſteſſo, mà la voglia
cōcedere ad vn'altro, debba preferire il più proſſi-
mo dell' vltimo enfiteota, ſiche quādo ne ſegua la
conceffione ad vn eſtraneo, in tal caſo il più
proſſimo potrà ricorrere al Giudice, il quale ri-
tratterà la conceffione, e la farà à lui,

Se poi e chi ſi debba dire il più proſſimo, dipē-
de dalla qualità dell' enfiteuſi, già ſpirata; Atte-
4 ſoche ſe farà ereditaria, in tal caſo la renouazione
farà douuta all'erede del morto, e queſto ſi dice
il proſſimo; Mà ſe fuſſe di patto e di prouidenza
cioè

cioè douuta à quelli del sangue, in tal caso s'attende questa prossimità per natura, mà non già quella, la quale per finzione di legge risulta dalla rappresentazione, mentre questa (conforme si è detto di sopra) non si dà in questa materia enfiteotica. B

B
Nel di. 3. &
in altri di
questo titolo.

5 Questa prossimità si deue regolare dalla persona dell' vltimo che manca, e non del primo acquirente, se pure dalla legge particolare dell' inuestitura, ouero dalla consuetudine non si disponesse diuersamente; E con questo presupposto, nasce la questione, se si debba attendere la sola prossimità del sangue, e del grado per natura, senza distinguere il lato, & in quel modo che andrebbe regolata la successione ab intestato de beni indifferenti; O pure, se si debba attendere quella maggior prossimità, la quale nasca dalla cōgiunzione, che risulta per canto del primo acquirente; Come per esempio, suol'essere il concorso della madre, e de fratelli, e delle sorelle vterine, con i zij, e zie, ò cugini per canto di padre, dal quale ò da
6 suoi maggiori dipenda la robba enfiteotica.

Sopra questo punto, vn' opinione, la quale hà molti seguaci, & in tempi nostri è stata seguitata dalla Rota Romana, stima, che indifferentemente si debba attendere la prossimità del grado, secondo l'ordine della successione ab intestato nè beni indifferenti; Per quella ragione, che oggidì

dalla legge nuoua si sia tolta la differenza dell' agnazione , e della cognazione .

Si crede però onninamente più vera l'altra opinione à fauore di coloro , li quali siano più prossimi , come attinenti per il lato paterno, e come descendenti dal primo acquirente; Per la troppo chiara , e conuincente ragione , così naturale , come legale , che questa renouazione non è ordinata dalla legge , mentre secondo questo rigore , deue più tosto il padrone godere la sua libertà , di poter concedere la robba sua à chi gli piace; Mà è fondata nella sudetta tradizione de' Dottori, appoggiata ad vna certa equità naturale di preferire ad vn' estraneo , quel sangue, nel quale la robba sia lungamente stata ; E per conseguenza , ciò non è addattabile alli congiunti d'un lato estraneo dall' inuestitura , atteso che à questo proposito si stimano come estranei coloro, li quali non abbiano dipendenza dall' acquirente ; Maggiormente che gli antichi , da quali deriua questa tradizione , la fondano in alcune leggi feudali , le quali riguardano il fauore di coloro , che sono compresi nell' inuestitura , conforme si è discorso nel libro primo de feudi , in occasione di trattare della prelazione , che iui si dice protomiseo .

Et anche per l'altra ragione più stringente , cioè che secódo la più vera opinione, la quale vien
fe-

7 seguitata dalla medesima Rota ; Questa facoltà di domandare la renouazione non si dice ragione ereditaria del morto , in maniera che bisogni rappresentare la sua persona , mà si dice ragione del sangue , siche si finge , che non sia seguita la deuoluzione , mà che l' inuestitura ancora duri , in maniera che la renouazione sia più tosto vna proroga di quella ; E per conseguenza , questa finzione , non può , ne deue operare fuori della verità , e fuori di quel genere , il quale sia chiamato nell' inuestitura , quando non si tratti d' enfiteusi ereditaria , che però deue spettare à quello , il quale abbia la qualità di erede , siche , quando si tratti di enfiteusi di patto e di prouidenza , ristretta à quelli del sangue , in tal caso si crede di certo che la suddetta prima opinione repugni all' vna , & all' altra ragione legale , e naturale ; Parendo cosa molto dura , & irragionevole che quella robbà , la quale nella sola ragione di sangue sia stata lungo tempo in vna casa , debba passare à persone totalmente estranee , e che ne restino esclusi coloro , li quali siano descendenti dall' acquirente , e da altri possessori. C

Hanno dubitato alcuni , se questa renouazione abbia luogo contro la Chiesa ; Però oggidì questo dubbio pare che sia totalmente cessato , essendo fermamente riceuuta l' opinione affermativa ,
 8 atteso

C
*Nel detto dis.
 3. e nel supplemento.*

atteso che, le Chiese più che i secolari, sono in obbligo di praticare l'equità, e di non seguitare vno stretto rigore legale, il quale ripugni ad vna certa equità naturale, come frequentemente la pratica insegna in alcune persone di troppo zelo indiscreto. D

D
Nell' istesso
disc. 3.

9 Come ancora si è dubitato per alcuni, se essendo l' enfiteusi ristretta alla linea masculina, si possa tal renouazione pretendere dalle femine, ouero da altri della linea feminina; E parimente pare che oggidì sia comunemente riceuuta l' affermativa, bastando la qualità della prossimità del sangue. E

E
Nell' istesso
disc. 3.

10 Per regolare questa prossimità, si deue auere il riguardo alla prerogatiua della linea, cioè che quelli, li quali sono della linea, o descendenza dell' acquirente, ancorche più remoti, debbano esser preferiti alli più prossimi di vna linea estranea, secondo l' vltima opinione di sopra accennata, la quale si stima più ragioneuole; E conforme nelle successioni delle primogeniture, e de' maggioraschi, si camina con l'ordine delle linee, per qualche si discorre nella materia fidecommisaria; Così pare ragioneuole, che si debba regolare questa renouazione, come vna specie di successione, e di continuazione dell' inuestitura.

Acciò questa renouazione così necessaria sia douuta, come per vna specie di retratto legale, vi de-

deuono concorrere più requisiti . Primieramente che (conforme si è accennato di sopra) il padrone non voglia ritenere la robba per se stesso , mà che l'abbia di nuouo conceduta , ò la vcglia concedere ad altri , attesoche volendola ritenere per se, non può essere à ciò forzato, le non quando per priuilegio del Principe, ò per consuetudine , ò per concordia col popolo , non lo possa fare, mà sia tenuto necessariamente , concedere le robbe deuolute ad altri; Conforme frequentemente insegna la pratica in molte parti d' Italia , e particolarmente nell' abbazie di Nonantula, e di Farfa, e nello Stato d' Urbino , & in molte parti del Fer-

¹² rarese, e del Bolognese , come anche nella Città di Perugia , & in Città di Castello , & in altri luoghi, conforme si accenna nel Teatro . F

Questi priuilegij , ò consuetudini , sono appoggiati à due ragioni , ciascuna delle quali pare molto probabile; Vna cioè , che secondo l' antiche tradizioni, per le guerre , così pubbliche, come intestine, le quali nè passati secoli hanno tanto regnato in Italia, e particolarmente per la pernicioso fazione de' Guelfi , e de' Ghibellini, le robbe le quali erano possedute dalli secolari, furono da questi date alle Chiese in protezione, con questa legge di douersele ripigliare con questo titolo enfiteotico, per sfuggire in tal maniera le confiscazioni, e le proscrizioni; E l' altra, che mentre , ò

tutti

F
Nelle disc. 5.
e seguenti di
questo titolo.

tutti, ouero vna gran parte dè beni di quel paese sono di questa natura, se si aprisse questa porta, che facendosi il caso delle deuoluzioni, le Chiese potessero ritenerle per se, e non concederle, in tal maniera sarebbe vn togliere à quei popoli totalmente il commercio, & il modo di viuere.

Si stima ancora necessaria questa renouazione,
 14. ãcorche la Chiesa volesse ritenere le robbe per se, e non concederle ad altri, quando così richiedesse vna grand' equità, cioè che si trattasse di robbe anticamente sterili, & inculte, le quali con industria, e spesa, e fatica notabile dell' enfiteuta, si fussero ridotte à cultura, & à molto migliore stato; Bensì che in ciò non si può dare vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendone la determinazione dalle circostanze particolari del caso, dalle quali si deue regolare l'arbitrio del giudice.

L'altro requisito di questa renouazione, è che
 15. quello, il quale la dimanda, trattandosi di vna specie di ritratto prelatiuo contro vn' estraneo, debba offerire quell' istesso, che senza fraude, ò collusione si troua da vn' estraneo, in maniera che questa equità non porti pregiudizio alcuno al padrone G; Quando però si tratta della renouazione, la quale risulta solamente dalla detta equità legale, e che volendo il padrone, possa non far la concessione, e ritenere le robbe per se stesso;

Mà

G
 Nel dis. 12. di
 questo titolo
 & in altri.

LIB. IV. DELL'ENFITEVSI CAP. V. 57

Mà non già , quando la rinouazione sia forzosa per priuilegio , ò per consuetudine , nella maniera che di sopra si è accennato , mentre in tal caso non si potrà da vn' estraneo offerire condizioni insolite , e migliori , alle quali sia tenuto quello , à chi sia douuta la rinouazione , poiche farebbe il fare vna fraude manifesta alla legge . H

H
Nel disc. 5. e
seguenti .

Parimente per detta rinouazione , si richiede , che il più prossimo l'abbia dimandata trà vn' anno , & vn giorno doppo fatto il caso della deuoluzione ; Quando la legge , ò consuetudine particolare non abbia determinato vn' altro termine più lungo , ò più breue , fiche non dimandandola dentro detto termine , decade dalla sudetta azione , e resta in libertà del padrone il concedere la robba à chi gli pare ; Quando non vi sia giusto impedimento , che scusi il passaggio di detto termine , attesoche , se bene non si troua in legge determinato questo tempo , nè si potea determinare , mentre la legge ciuile , nò hà conosciuto questa specie di rinouazione , la quale (conforme di sopra si è detto) è stata introdotta da vna tradizione de' Dottori , per vna certa equità non scritta , & è più tosto contraria alla legge scritta ; Tuttauia perche le leggi feudali hanno introdotto questo termine per la rinouazione , la quale si deue dimandare da ogni nuouo successore nel feudo ; Quindi ad imitazione , e per vna certa parità di

Tom. 4. p. 2. dell' Enfiteusi

H

ra-

I
Nel disc. 52.
del lib. primo
de feudi.

58 IL DOTTOR VOLGARE

ragione, si è per consuetudine introdotto il medesimo termine. I

Che però caminãdo cõ l'istessa parità, si stima più probabile che il padrone non lo possa abbreviare quando non vi concorra giusta causa, secondo le circostanze del fatto, e sopra tutto, secondo le consuetudini, ò stili; Posciache se (per esempio) seguita la deuoluzione, il padrone per la contingenza dè tempi, ò per altre circostanze, ritrovasse pronta vn' assai buona, e vantaggiosa occasione di nuoua concessione, la quale non facendosi prontamente si perderebbe, in tal caso farebbe duro & irragioneuole, che douesse essere soggetto à questo danno per aspettare che passi il tempo dato alli più prossimi; E per conseguenza, ragioneuolmente se gli potrebbe far prescriuere vn termine competente dal giudice, conforme si è detto di sopra nel titolo delle seruitù, in proposito del ritratto prelatiuo, secondo la Bolla di Gregorio decimo terzo, che il termine è d' vn' anno, e nondimeno quando s' intima, e solamente di quindici giorni.

Mà quando li più prossimi si siano dichiarati col padrone di non curarsi della renouazione, dādogli la libertà di fare la nuoua cõcessione à chi gli pare, in tal caso non potranno più chiederla, in quel modo che si è discorso di sopra in questo medesimo libro nel titolo delle seruitù, in oc-

casione del retratto prelatiuo , col presuppofto che l' fia valido . L

L
Et anco in
questo tit. nel
supplemento.

Questo termine di vn'anno, e di vn giorno , camina bene , quando il padrone non ne abbia fatto
18 concessione ad altri , fiche abbia aspettato il suo passaggio ; Mà se durante detto termine , facesse la concessione ad vn' eſtraneo , in tal caſo il termine conceduto alli proſſimi à domandar la renouazione , dura per anni trenta , quando non vi ſia (come di ſopra) la preſinizione del termine. M

M
Nè luoghi accennati in
queſta materia di rinouazione .

Se poi il caſo portafſe , che fuſſero più proſſimi nel medefimo grado , i quali domandafſero la renouazione , & al padrone , ouero à loro
19 medefimi , non fuſſe eſpediente , che ſi concedefſe à tutti , perche le robbe patiſſero vna gran diuiſione ; In tal caſo , ſe vno di loro aurà preuenuto, e che gli ſia fatta la cōceſſione, la ſua condizione ſarà migliore, nè potrà eſſer moleſtato da gli altri, mentre, in egual concorſo, vi ſi ſtima ſempre migliore la condizione di quello che preoccupa , quando la preoccupazione non ſia fraudolenta , e con mala fede, conforme ſi è diſcorſo in propoſito del ritratto prelatiuo nel titolo antecedente delle ſeruitù .

Quando queſta circonſtanza ceſſi, in tal caſo non vi ſi può dare vna regola certa , e generale , dipendendo la determinazione dalle circonſtanze del fatto , e dalla qualità delle robbe ; E quando que-

ste siano tali, che congruamente non riceuano tanta diuisione, fiche non conuengano, se non ad vno, in tal caso, pare che vi debba entrare la regola accennata di sopra, e della quale si tratta nella materia de fidecommessi, cioè, che quando la disposizione sia dubbiosa, e non conuenga se non ad vna persona, sia douuta al maggiore nato, ouero à quello, il quale sia il primogenito, & il capo della casa; Ouero che debba esser preferito quello, il quale iui abbia altre robbe adiacenti; Opure che iui abiti, in concorso de forastieri, ò che abbia qualche circostanza, per la quale meriti la prelazione; Et anche con quelle considerazioni, che si deuono auere nelle prouiste de beneficij, ò degli officij, quando siano douute ad vn genere di persone, e che vi concorrano più persone del medesimo genere, conforme si accenna nella materia de beneficij, e de paronati.

Se essendo seguita la concessione de beni ad vn altro, li più prossimi nè domandassero la renouazione, non potrà il padrone ritrattare la concessione già fatta, e dire di voler ritenere la robba per se stesso, mentre auendo già dichiarato l'animo suo con tal concessione, non può mutarlo, mentre farebbe fraude manifesta; E del di più in questa materia si discorre nel Teatro, non essendo possibile il discorrere minutamente di tutte le questioni, e contingenze.

CAPITOLO SESTO.

Dell'Inuestiture, ouero delle cōcessio-
ni enfiteotiche, abusive, ò preuen-
tiue, cioè, che le robbe si diano pri-
ma che segua la deuoluzione, mē-
tre ancora duri l'inuestitura an-
tica.

SOMMARIO.

- 1 **S**I distinguono le concessioni fatte dal Principe
sourano, ò dal priuato.
- 2 Che differenza sia in questo proposito trà il feudo,
e l'enfitusi.
- 3 Quando queste concessioni siano valide.



CAP. VI.



Opra la validità di questa sorte di concessioni, entra la medesima distinzione, accennata nel libro primo de feudi, & anche nel libro secondo de regali, trà quelle concessioni, le quali si facciano dal padrone che sia Principe fourano, con la podestà di fare, e di disfare le leggi, et à quelle dispensare, & anche di togliere le ragioni del terzo; E quelle concessioni che si facciano da persone inferiori, senza tal facoltà; Atteso che nella prima specie non cade quel difetto di podestà, il quale si considera nell'altra, mà entrano solamente le questioni di volontà, se il padrone, il quale sia fourano abbia volontà, ò nò di dispensare all'ostacolo delle leggi, e pregiudicare al terzo, nella
 2 maniera che si è detto nel detto libro primo de feudi, in occasione di trattare di queste medesime concessioni preuentiue, ouero abusue; Che però con molto poca differenza, tutto quello che iui si è detto, si potrà applicare à questa materia enfiteotica, dalla quale (come si è

fi è altre volte accennato) fuori d'alcuni casi , nè quali le leggi feudali dispongono diuersamente , di quello che facciano le leggi ciuili comuni , si può lecitamente argomentare .

3 Come anche quello , che iui si è detto nell'altra specie di concessioni che si facciano da persone inferiori , così circa il pregiudizio del terzo , come ancora circa il pregiudizio del successore , camina in questa materia , non scorrendouisi altra differenza trà questa enfiteotica , e la feudale , se non che regolandosi questa con la legge comune , pare che vi possa entrare quella ragione , la quale vien considerata dalla medesima legge , cioè che si potrebbe dare l'occasione di machinare alla morte del possessore , mentre questa ragione non si ammette da feudisti , ancorche in questi termini enfiteotici sia la meno considerabile , consistendo tutto il punto nel pregiudizio del successore , ouero del possessore , & à ciò si restringe tutta la difficoltà , in maniera che quando il possessore vi consenta , e che il caso della deuoluzione , ò della vacanza occorra sotto il medesimo concedente , ouero che il successore , come suo erede non possa impugnare qualche da lui si sia fatto , non vi cade dubbio alcuno , il quale cade solamente nel caso che occorresse
la

la vacāza in tempo del successore indipendente, il quale non sia obligato alla qualità ereditaria; con il di più che si è accennato nel detto primo libro dè feudi, & anche nel libro secondo dè regali, in occasione di trattare de-
gl'officij per non ripetere

tante volte le medesime cose.

A

*Nel discor. 1.
e 2. di questo
tit. e nel lib.
2. nel dis. 3.*

A

* *



IL DOTTOR VINCENZO
65
CAPITOLO SETTIMO.

Della proua del dominio diretto, à diuerfi effetti, Et anche della proua dell' identità, e se, e quando il dominio si possa dire prescritto, in maniera che la robba sia diuen-
tata libera.

S O M M A R I O.

- 1 **D** A che nascono queste questioni.
- 2 Se l' inuestitura proua il dominio.
- 3 Come s' attendano gli amminicoli.
- 4 L' istesso è esserui la scrittura, ò non esserui, e prouar-
si bene il suo tenore.
- 5 Come debba esser questa proua,
- 6 A' quali effetti anche senza la scrittura si proua
il dominio per amminicoli.
- 7 Quali siano gli amminicoli sufficienti.
- 8 All' effetto della deuoluzione, e caducità si ricerca
la scrittura.
- 9 Si dichiara.

Tom. 4. p. 2. dell' Enstensi.

I

Degli

- 10 *Degli amminicoli & argomenti.*
 11 *Quando sia incerto il sito, ò incerta la quantità.*
 12 *Della materia della prescrizione della libertà.*

CAP. V I I.



E più frequenti questioni che forse cadano in questa materia enfiteotica nel foro, sono circa la proua del dominio nelle concessioni antiche, delle quali non si troua l' inuestitura, per lo smarrimento delle scritture, conforme per le tante frequenti guerre d' Italia nel secolo passato, ouero per altri accidenti insegna la pratica, che però bisogna ricorrere all' altre specie di proue; Ouero che vi siano alcune antiche inuestiture, dalle quali si proui il dominio, mà che il possessore l' impugni negando possedere la robba in vigore di quelle, mà per altri titoli.

Et in questo secôdo caso la regola è chel' inuestitura non proua il dominio, eccetto che in pregiudizio dell' inuestito, oueramente d' altri, li quali abbiano causa da lui, che l' abbia riceuuta, & accettata, in maniera che il possessore non possa dire di posseder le robbe con altro titolo indipendente da colui, à fauore del quale canta l' inuestitura, mentre

tre, ciaschuno colludendo con vn altro, potrebbe in questa maniera farsi da se medesimo le proue del dominio di quelle robbe che non siano sue.

Si limita questa regola, quando vi concorrano degli amminicoli, sopra la releuanza dè quali, non si può dare vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, per esser ciò rimesso all' arbitrio del giudice, che si deue regolare dalle circostanze del fatto, secondo la qualità dè luoghi, delle persone, e delle robbe; E particolarmente, se in quel paese, quell' istesso, il quale pretenda il dominio, vi possedga iui vicino dell' altre robbe parimente concesute in enfiteusi ad altri, ò pure, che in altro modo così persuadesse-
ro le circostanze del fatto.

Quella regola bési generale cade in questo proposito degli amminicoli, che questi deuono esser posteriori all' inuestitura, siche prouino, ouero argomentino la sua offeruanza e l' effettuazione, nel possessore, ouero nel suo autore, e per conseguenza che
4 il medesimo possessore non abbia ottenuto, la robba per altri titoli, nè per altre strade; Non già quando siano anteriori, ouero con diuerse persone, dalle quali il possessore nega hauer causa, conforme più distintamente si discorre nel Teatro. A

Quando poi si tratti del primo caso, cioè che

5

I 2

non

A
Nel disc. 70.
del lib. I. de
fendi, & an-
co in questo i-
stesso titolo.

non vi sia la scrittura, mà fusse verificabile la proua del suo tenore, il che hà moralmente dell' impossibile di poterli ben verificare, conforme di sopra si è detto; In tal caso farebbe l' istesso, atteso che, la scrittura non è desiderata per sostanza, ouero per forma precisa, mà per certificarsi del tenore dell' inuestitura, e della natura della concessione, siche quando questa proua vi fosse, farebbe il medesimo.

La difficoltà però consiste nel concluder bene tal proua, della quale molto di raro, e forse mai se ne dà il caso; Atteso che bisogna primieramente, che si proui bene l' antica esistenza della scrittura; 5 Secondariamente la perdita casuale, siche si escluda ogni sospetto di affettazione; Terzo che li testimonij siano molto periti nella professione di Leggista, ò di Notaro, e che concludano per viue, e ben conuincenti ragioni che quella fosse vna scrittura publica, & autentica, non già falsificata, ò artificiosamente fatta, che li Giuristi dicono confitta; E quanto che concludano bene, con certe, e probabili cause di scienza il suo tenore, coartandosi l' esclusione della contraria possibilità, che però si stima quasi impossibile il verificare questi requisiti, li quali ragioneuolmente così rigorosamente si desiderano, mentre altrimenti ciascuno potrebbe fabricarsi à suo modo vna scrittura, la quale abbia la faccia, ò forma di tutti li requisiti

fiti d'istromento publico di Notaro molto cognito e legale, e procurare di farla vedere à più Giuristi, & Notari, & ad altri caufidici, sotto pretesto di domandarne parere, in maniera che si possano impossessar benissimo del tenore, e poi bruggiarla, ò stracciarla, ouero in altro modo occultarla, acciò non si troui il corpo del delitto, nè si possa conuincere la falsità, conforme qualche volta la pratica hà insegnato. B

B
Cio si disc. nel
lib. 3. della
giurisd. nel
disc. 11. & al
trove.

Ben si, che quando tal proua fosse imperfetta, mà vi còcorressero degli amminicoli efficaci, li quali toglessero tal sospetto, anzi più tosto comprouassero la verità, ouero la verisimilitudine di quel che si dice, in tal caso l'imperfezione resterebbe supplita dagli amminicoli, nella maniera che generalmente sotto diuerse materie, e particolarmente nel libro decimo quinto de giudizij, si discorre sopra questa supplezione la quale si fa dagli amminicoli, così dè testimonij, quali patiscano qualche eccezione, come ancora dalle scritture, le quali non siano totalmente autentiche, ouero (come li Giuristi dicono informa probante.

6 Mancando poi anche questa proua; In tal caso, benchè vi sia qualche varietà d'opinioni; Non dimeno pare che la più probabile, e la più comunemente riceuuta opinione sia quella che distingue gli effetti, per i quali si disputa sopra tal proua di dominio; Atteso che, quando sia per effetti più

ti più leggieri, ouero meno pregiudiziali, come sono per il pagamento de' canoni, ò risposte, & anche per quello de' laudemij (quando vi sia l' offeruanza) ouero per l' obbligo de' consensi, e delle rinouazioni, con le ricognizioni, & anche per la facoltà di fare l' iscrizioni, ouero di metter gli epitafij, ò l' arme proprie, ò altri segni soliti nel paese, ilche generalmente da Giuristi si suol esplicare col termine dell' affissione della lapide, à questi, ò simili effetti, s' ammette la proua amminicolaria ò presunta, anche senza l' inuestitura; E particolarmente quando si tratti di fatto antico, nel qual caso si camina più morbidamente, e si ammettono proue più facili di quelche si desiderarebbono ne fatti moderni, per la ragione della maggiore difficoltà della proua. C

C
Nel disc. 37.
di questo tit.
& in altri.

Quali poi siano questi amminicoli, ò congetture sufficienti, non vi si può dare vna regola certa e generale applicabile ad ogni caso, sicche secondo
7 la regola generale delle materie, e proue congetturali, quasi in ogni materia accennata, e più frequentemente nel lib. decimo, doue si tratta dell' vltime volontà, e nell' allegato libro decimo quinto de' giudizij, il tutto è rimesso all' arbitrio del Giudice, dà regularsi dalle circostanze particolari di ciascun caso, mentre in vno possono esser sufficienti alcuni amminicoli, e che nell' altro li medesimi & altri maggiori non bastino.

Se

8 Se poi si tratti ad altro effetto maggiore, della deuoluzione, ò caducità, vi si ricerca (conforme di sopra si è detto) la scrittura dell' inuestitura, nè si ammettono gli amminicoli, ò le presunzioni, per la ragione accennata anche di sopra nel capitolo quarto, trattando delle deuoluzioni, e delle caducità, cioè che la scrittura non si desidera per forma precisa, mà per escludere la possibilità che non sia contratto enfiteotico, mà di locazione perpetua, ouero di censo, ò di enfiteusi puramente ereditaria, e per conseguenza cessi quella proua perfetta, e concludente, della quale hà bisogno il padrone diretto, quando intenta la deuoluzione, mentre non si dice proua perfetta, e concludente quella, la quale abbia la contraria possibilità.

9 Bensì, che, se bene, secondo la più frequente contingenza de' casi, tale sia la regola; Nondimeno, non se ne deue escludere la limitazione, quando le circostanze del fatto probabilmente togliessero questa contraria possibilità, sicché facessero cessare la suddetta ragione, alla quale la regola suddetta è appoggiata; Come per esempio; In vna contrada, ouero in vn tenimento, vi sono molti poderi di diretto dominio di qualche Chiesa, ò del Signore del luogo, ò di qualche particolare, i quali siano tutti enfiteotici, con vna sola forma d' inuestitura, ristretta
à cer-

à certe linee,ò generazioni, e con altri patti, e leggi, per la contrauentione delle quali entri la caducità, fiche appariscano molte inuestiture vniformi; Poiche se l'inuestitura fusse smarrita, vi concorano però gli amminicoli,ò argomenti, in maniera che il dominio non si neghi per gli altri effetti suddetti; Intal caso pare che più probabilmente si debba dire che tal proua basti, anche per questo effetto, mentre non è verisimile che questa concessione, della quale si sia smarrita la scrittura, debba essere singolare e difforme dall' altre; Che però la regola vada intesa con la douuta discrezione, secondo la qualità del fatto, e non alla giudaica, intendendo la regola con la semplice lettera, conforme si discorre nel Teatro. D

D
Nel detto disc.
37. di questo
tit. e nel lib. 1.
de feudi nel
disc. 35.

Quali poi siano gli amminicoli, e gli argomenti non si può dare vna regola certa, poiche se bene i Giuristi ne vadano considerando molti, come sono; Il pagamento de canonj, ò risposte; Il pigliar i consensi in occasione d' alienazione; Li segni, ò epitafij, la fama publica; La qualità di altri poderi confinanti; E sopra tutto li libri, e gl'inuentarij della Chiesa, ò di altro padrone diretto, con cose simili; Nondimeno non vi si può dare vna regola generale, mà in ciascun caso la decisione dipenderà dalle sue circostanze particolari.

Alle volte si dà il caso, che vi sia la proua per scrittura, perche si ritroui l' inuestitura nè si contro-

LIB. IV. DELL' ENFITEVSI CAP. VII. 73

trouerta il dominio , mà nasca la questione sopra la quantità, ò situazione , cioè che in vn palazzo , ouero in vn podere , senza dubbio di maggior quantità, di quella, di cui parli l' inuestitura, ve ne sia vna parte enfiteotica, mà confusa in maniera che non si possa distinguere ; Ouero che si pretendà , che quel sito, del quale parli l' inuestitura , sia in altra contrada, perche si siano confusi li confini; Mà perche questa è vna questione di nudo fatto, dalle circostanze del quale dipende la sua decisione, e vi entrano più distinzioni, e particolarmente se la confusione sia colposa, ò fatta con malizia ò nò, e se da gli argomenti si possa distinguere la contrada, ò la quantità rispettiuamēte; Quindi pare, che in certo modo sia impossibile , senza gran digressione, il darui vna regola certa, e che si possa chiarire la materia per la capacità de non professori, che però in questi casi bisognerà ricorrere à professori versati nelle determinazioni in simili casi seguiti, & à qualche se ne discorre nel teatro . E

E
Nel disc. 56.
di questo tit.

Occorre parimente , che concorrendoui anche la proua certa del dominio , con la scrittura dell' inuestitura , e con la proua dell' identità , e de
12 confini , tuttaua il possessore nega il dominio totalmente , con la variazione della sua qualità , in maniera che non ostante la terminazione delle linee , ò altro caso di deuoluzione , non

Tom. 4. p. 2. dell' Enfiteusi. K si

si faccia à questa luogo per il motiuo, che si sia prescritta la libertà de beni; Come per esempio vn enfiteuta vende la robba enfiteotica ad vn altro come libera, ò pure come semplicemente soggetta ad vn annua risposta, siche il compratore, con buona fede, e con giusta credulità supponga che quella robba sia tale quale se gli è asserita, e molto più quando sopra quello istromēto, il quale cōtiene tale asserzione, vi sia interuenuto il consenso del padrone diretto, ò di quello, al quale spettaua darlo in suo nome, e che con questa buona fede, si sia continuato à possedere per quel tempo lungo, il quale sia regolarmente abile alla prescrizione.

Et in ciò ancorche oggidì per la varietà de ceruelli non si possa dare vna regola certa, nōdimeno pare molto probabile che la prescrizione possa giouare, attesoche se bene in esso enfiteota, ò ne suoi successori, i quali possedano in vigor dell' inuestitura non si dà prescrizione per qualsiuoglia tempo lunghissimo; Nondimeno ciò nasce, perche quel medesimo titolo li cōstituisce in mala fede, mà ciò non camina nel terzo possessore di buona fede, come di sopra. F

F
Nel disc. 60.
di questo tit.
e nel suo supplemento.

Molto più quando anche senza tal titolo vi concorra vn' antico possesso della robba come libera, siche, ò si possa allegar anco la prescrizione, ouero con maggior facilità si possa allegare il

tito-

LIB.IV.DELL'ENFITEVSI CAP.VII. 75

titolo dell' affrancazione , essendo questa cautela più facile, e più profitteuole , conforme più volte si è accennato . G

G
Nel disc. 3.
del tit. delle
alienazioni
nel lib. 7.

Tuttauia nõ vi si può dare vna regola certa, dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto, e dalle proposizioni generali nella materia della prescrizione, ò della proua presunta, non essendoui cosa speciale in questa materia enfiteotica..

*



CAPITOLO VIII.

Del pagamento de' canoni, e della
caducità, quando si manca dal
suddetto pagamento; E quando
sia luogo alla riduzione del ca-
none, ò della risposta per la sterili-
tà de beni, ò per altra diminuzione

S O M M A R I O.

- 1 **D** Ella caducità per non pagare il canone.
- 2 Quali siano gl' impedimenti che scusino,
- 3 Se si ammetta la scusa che il mancamento sia nato da
un' altro.
- 4 Della purgazione della mora.
- 5 Della consuetudine, la qual tolga questa purgazio-
ne di mora.
- 6 In qual luogo si debba pagar² il canone.
- 7 Se si debba diminuire il canone per la diminuzione
della robba.
- 8 Se l'ensfiteuta si possa liberare dal peso del canone con
lasciar le robbe, ò non accettandole.

CAP.

CAP. VIII.



COL presupposto che si tratti di enfiteusi, e non di locazione perpetua, ouero di censo, ò di semplice liuello, sopra di che sogliono più frequentemente cader le questioni;

Stà determinato dalla legge, che quando l' enfiteuta della Chiesa sia moroso à pagare li canoni per due anni, ouero quello del priuato per trè, si faccia luogo alla caducità; Molto più chiaramente, quando à questa disposizione legale, vi si aggiunga il patto, ò la legge espressa dell' inuestitura, che però sopra questa regola, ò teorica in astratto non cade dubbio alcuno, il quale solamente suol cadere sopra la verificazione di tal mora, ò contumacia, dalla quale si pretenda la scusa, la qual' è solita dedursi per più capi.

² Primieramente, quando vi sia qualche giusto impedimento; Come per esemplo è quello della carcerazione, oueramente della necessaria assenza, ò pure dell' infermità, ò di gran pouertà, e simili, ò che per difetto de pigionanti, ò per lite morali, ò per altro impedimento non si siano percetti i frutti da beni.

beni enfiteotici, dà i quali douea si pagare il canone; Et in tutti questi casi, ò simili, la regola assiste per la scusa, quando non siano impedimenti affettati, & improbabili, che però nõ vi si può dare vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, essendo il tutto rimesso all' arbitrio del giudice, il quale si deue regolare dalle circostanze particolari di ciascun caso. A

A
*Nel disc. 42.
di questo tit.*

3 Secondariamente è solito l'enfiteuta scusarsi da questa mora ò caducità produttiua di tal pena, perche il non essersi pagato sia nato da colpa d'vn' altro, al quale ne spettaua il peso; Come per esempio se la robba enfiteotica fusse stata data in dote, e che il marito auesse trascurato di pagare i canoni, sicche la donna pretendesse che ciò nõ debba cagionar la caducità in suo pregiudizio B; Ouero (come frequentemente occorre in persone nobili) che si dica esser nato il mancamento dal fattore, ò da altro ministro, il quale hauea la cura di pagare i pesi delle robbe sotto la sua amministrazione C; O che trà più fratelli, ò consorti nella diuisione, il peso si fusse adossato dà vno, ancorche l' altro possedesse le robbe, ò in tutto, ò in parte, con casi simili. D

B
*Nel disc. 41.
di questo tit.*

C
*Nel disc. 46.
di questo tit.*

D
*Nel lib. I. de
feudi nel di-
scorso 5.*

Generalmente però la regola legale assiste al padrone, cioè che à lui basti per fondare la sua intenzione sopra l' incorsa caducità, che de fatto, e ne sia seguito il mancamento, douendo l' enfiteuta incol-

incolpar se stesso, che abbia commesso ad vn' altra persona mancatrice, ò negligente quel peso, che à lui spettaua, mentre altrimenti niuno si curarebbe di pagare il canone, come sicuro di scusarsi con questi affettati pretesti.

Bensi che questo rigore vien temperato da quell' equità, che seco portassero le circostanze del fatto, dalle quali apparisse la buona fede dell' enfiteuta, e della sua giusta credulità, sicche meritasse di essere stimato degno di scusa, e che vi entrasse l' arbitrio del giudice, e per conseguenza non vi si puol dare vna regola fissa, e generale.

4 Non bisogna però in pratica faticar molto sopra queste dispute, attesoche li Dottori, e particolarmente i moderni, & anche i Tribunali hanno slargato, e facilitato molto la purgazione della mora per vn' equità canonica, in maniera che se bene nella sua origine, e negli stretti termini legali questa purgazione si deue ammettere solamente, quando l' offerta sia celere e pronta; Nondimeno in pratica ciò si è slargato molto, ammettendosi anche dopo lúgo tempo, e doppò lunghe liti, stimandosi sufficiente di rifare al padrone tutto quello ch' importi il suo interesse, & in che per tal mancamento resti danneggiato, sicche parimente non vi si può dare vna regola certa e generale, mà bisogna caminare con gli stili de' paesi, e de' Tribunali, E

E
Nel detto dis.
46. & in al-
tri.

Tri-

In alcune parti si pretende che questa purgazione di mora, ò equità canonica non si debba ammettere per vna consuetudine particolare, conforme specialmente nel Teatro si discorre della Chiesa Metropolitana di Fiorenza; Atteso che conforme iui si discorre, si stima vna consuetudine, la quale abbia del ragioneuole, particolarmente in Città qualificate, e fazionarie, in maniera che gli enfiteuti per lo più sogliono esser persone potenti, e non facili ad esser' conuenute in giudizio, conforme l'Istorie insegnano che fusse questa Città, quando si gouernaua in forma di Republica, poiche senza questo stimolo, l'Arciuescouo non potrebbe viuere, nè sopportar i pesi della Chiesa, l'entrate della quale, in parte notabile consistono in questi canoni, ò liuelli, mentre ciascuno, assicurato da questa benignità della legge, ò della pratica, non si curarebbe pagare ne suoi debiti tempi; Pure non può daruisi giudizio certo, mentre il punto per la mia notizia non è stato formalmente disputato, nè deciso. F

F
Nel detto discorso 46.

Quando li canoni, ò le risposte cōsistono in qualche parte dè medesimi frutti, come à dire, di grano, vino, oglio, e cose simili, ò sia parte cotitativa, ò vero quantitativa; Si suole disputare sopra il luogo del pagamento per il notabil interesse, che corre per pagarli più in vn luogo che nel altro, per la spesa della vettura, ò trasportazione; Et in ciò si

scor-

LIB.IV.DELL'ENFITEVSI CAP.VIII. 81

fcorge non poca varietà d'opinioni, quando non vi sia l'espressa conuenzione particolare nella medesima inueftitura; Tuttauia pare che la regola, in dubbio sia à fauore dell'enfiteota, che basti dar la parte de' frutti nel luogo nel quale si raccolgino, quando non vi sia l'offeruanza in contrario, alla quale si deue deferire; Che però, parte per questa, e parte per la conuenzione solita porsi nell'inueftitura, rare volte si dà il caso in pratica di disputare di questo punto per li soli termini legali. G

G
Nell'istessa
disc. 46. §. 1.
trova.

7 Sopra la riduzione del canone, ò di altra risposta, sogliono frequètemète occorrere le dispute per causa che la robba enfiteotica si sia notabilmente deteriorata, ò che sia mácata, ò resa inutile in parte, in maniera che li frutti non corrispondano al peso; Quàdo però ciò nasca da casi fortuiti, ò da mutazione de' tempi, non già quando da mala cultura, ò da altra colpa del possessore, mentre in questo caso non cade dubbio alcuno.

Nel caso dunque di deteriorazione non calposa, si fcorge parimète (come al solito) la varietà dell'opinioni, attesoche alcuni vanno distinguendo se il canone sia piccolo in recognizione solamente del dominio, ouero se sia grande in corrispondenza de' frutti, e che in questo caso debba entrare la riduzione, e non nell'altro; Tuttauia è più vero, che la regola sia generalmente ne-
Tom. 4. p. 2. dell' Enfiteusi. L gati-

gatiua, cioè che la materia del defalco, la quale entra nella locazione temporale, non debba entrare nella perpetua, e molto meno nell' enfiteufi; Non solo per rigore di legge, e per la particolar natura di questo contratto, mà ancora per due molto congrue ragioni; Vna cioè, che se la robba riceuesse qualche notabile aumento, non perciò potrebbe il padrone pretēderne aumento di canone, e per conseguenza si deue all' incontro offeruare l' egualità; E l' altra che se dopò il corso di qualche tempo il caso porta che li frutti siano minori della risposta, bisogna nondimeno hauere il riguardo al tempo passato, nel quale li frutti sono stati maggiori, sicche l' enfiteota vi è stato in guadagno; E se bene in qualche caso particolare questa ragione non si verificasse; Nondimeno nelle materie legali, e particolarmente nelle forensi, bisogna costituire le regole dalla maggior frequenza de casi.

Non è però ristretto l' arbitrio, ouero l' officio del giudice, in qualche caso particolare, quando così persuada l' equità, e che il peso si sia ridotto ad vn ingiustizia notabile, di fare qualche congrua riduzione. H

Si suole ancora, disputare se l' enfiteota si possa liberare totalmente dal peso, con restituire le robe, e renonciare alle sue ragioni, e se il padrone diretto sia tenuto ad accettare la rinunzia; Et in ciò

H
Nel disc. 54.
di questo tit.

ciò entra la distinzione trà li figli, e li descēdenti del primo acquirente, alliquali non oſti la qualità ereditaria, & il primo concessionario, ouero li ſuoi eredi; Poſciache, quando ſi tratta d' inueſtitura di patto, e di prouidenza, in tal caſo, importando nelli figli, e deſcendenti vn mero beneficio, queſto non ſi deue dare à chi non lo vole, mentre li beneficij non ſi danno à forza, e per conſe-
guenza poſſono non volerlo, quando non ne ſia ſeguita l' accettazione, ouero che eſſendo ſeguita, ſia ſtimata inualida e ſi abbia per non fatta, per l' inabilità di contraere, e di pregiudicarſi, ouero che vi ſia giuſto motiuo di dargli la reſtituzione integro ſecondo le regole generali delle materie indifferenti.

Quando poi ſi tratta del primo acquirēte, ouero de ſuoi eredi, e che l' enfiteuſi ritenga la ſua propria, e regolare natura, in maniera che il canone ſia piccolo per la ſola recognizione del dominio in tal caſo, rare volte, e quaſi mai ſi dà il caſo di tal queſtione; Tuttauia quando ſi deſſe, pare ch' entrino quelle medefime conſiderazioni delle quali ſi parla nel libro primo de feudi ſopra queſto medefimo punto, ſe il feudatario poſſa rifiutare il feudo, quando il padrone non voleſſe accettarlo.

Mà ſe ciò naſceſſe dalla grauezza del peſo, in maniera che il contratto in ſoſtanza abbia più

toſto natura di locazione perpetua, ò di altro contratto correfpettiuo, e per confequenza, ch' entri la regola generale, la quale camina negli altri contratti obligatorij per l' vna parte, e per l' altra così delli principali contraenti, come delli loro eredi; In tal caſo, ancorche non vi manchino dè Giuriſti, li quali vadano dicendo il contrario, cioè che li figli, e li deſcendenti del primo acquirente, ancorche ſiano eredi di queſto, poſſono renunziare all' inueſtitura; Tuttauia ſi crede che

I
Nel diſc. 38.
di queſto tit. e
nel ſupple-
mento.

ciò non abbia probabilità alcuna, conforme ſi diſcorre nel Teatro. I



CAPITOLO NONO.

Quali fiano gli vtili, e li comodi dell' enfiteota, e quali del padrone diretto; Et all'incontro quali fiano gl'incomodi, e li pefi dell'vno, e dell'altro, nelle robbe enfiteotiche; Dal che nafce ancora l'ifpezzione dè miglioramenti, cioè quali fi debbano rifare, e quali nò; E particolarmente, delle miniere, delle ftatue, dè tesori, e di altre cofe che fi trouano fotto terra, fe & à chi spettino.

S O M M A R I O.

- 1 **L** I frutti spettano all'enfiteuta, e cosa fia frutto.
- 2 Quali pefi spettino all'enfiteuta.
- 3 Se gli vtili dell'efcauazioni di fodine, ò di altre cofe fiano dell'enfiteuta.

Del

4 *Del taglio delle selue, & altri arbori.*

5 *Della refezione delli miglioramenti.*

C A P. I X.



IN quelli che senza dubbio sono frutti, quali, secondo le regole legali, si stimano quelli che si pigliano ogn' anno, ouero in altri tempi stabiliti dalla natura, ò dalla qualità de' beni, in maniera che resti salua la loro sostanza, e la causa produttiua, da riprodurre successiuamente gli altri, conforme l'uso comune insegna, nel grano, nel vino, nell'oglio, & in cose simili; Non cade dubbio alcuno, che durante l'inuestitura, ouero la concessione, spettino con piena ragione all'enfiteota, al quale resta solamente l'obligo di pagare il canone, ò altra risposta in conformità dell'inuestitura.

² Et all'incontro del medesimo enfiteota farà il peso in tutto quello che bisogna per la cultura, e per la conseruazione de' beni, & in tutte l'altre spese che riguardano il corrente, senza toccare la proprietà in quelle cose le quali abbiano perpetua durazione, anche à beneficio del padrone dopò

dopò fatto il caso della deuoluzione , del che si parlerà di sotto .

Il dubbio dunque cade sopra quegli vtili, & emolumenti , li quali in fatti abbiano più natura di proprietà, che di frutti , cioè che se ne consumi la sostanza senza la renascenza ; Come per esempio
 3 sono per la maggior frequenza le caue sotto terra di cose minerale , ò di pietre, ò di creta, ò di quell' arena , che diciamo pozzolana , e simili , come ancora di tesori , di statue , e di altre cose lauorate ; E di ciò si è discorso nel libro primo de feudi , in proposito di trattare di simile questione trà il padrone diretto, & il feudatario ; Come ancora se n'è accennato qualche cosa nel libro secondo de Regali , in occasione di trattare delle miniere le quali da Giuristi si dicono fodine , e dell' altre scauazioni .

Atteso che , conforme iui s' accenna , se bene vi si scorge qualche varietà d' opinioni ; Nondimeno bisogna primieramente attendere la legge dell' inuestitura , e quando questa manca , si deue ricorrere alle leggi particolari , ouero alle consuetudini , & agli stili del paese ; E mancando anche questi , in maniera che conuenga ricorrere alle regole della ragion comune ; In tal caso , pare più riceuuta l' opinione , la quale assiste all' enfiteota , quasi che questo sia vn beneficio della
 for-

fortuna, ò della sua industria ò diligenza.

Camina però tutto ciò, purché la caua si faccia con la douuta moderazione, in maniera che non segua affettatamente contro il solito per supplantare il padrone per il tempo futuro, nel quale farà seguita la deuoluzione, mentre farebbe vn volere anticipatamente pigliare il frutto per quel tempo nel quale non farà più enfiteota; Come ancora la caua deue farsi in modo, che non si alteri lo stato del fòdo, siche la proprietà ne restasse inutile, ò notabilmente deteriorata; Atteso che deriuando secondo vn' opinione la parola Enfiteosi, dalla parola migliorare, ò miglioramento, & essendo naturale à questo contratto l' obbligo dell' enfiteota, più tosto di migliorare, che di deteriorare; Quindi siegue che non puol far cosa per la quale in caso di deuoluzione la proprietà sia più tosto deteriorata, che migliorata, e facendolo, sarà tenuto à rifare tutto quello che importa l' interesse; Però non vi si può dare vna regola certa e generale, mentre il tutto dipède dalle circostanze del fatto, e particolarmente dall' vso del paese. A

A
Nel lib. 2. nel
dis. 147. e nel
lib. 6. nel dis.
160. & altrove.

4 Oltre il sudetto caso dell' escauazioni; Vi è vn' altra specie di vtile, che si caua dalla robba, consumando la sostanza, senza che si verifichi la renascenza, come particolarmente sono gli alberi, non solamente fruttiferi, mà anche gl' infruttiferi delle

LIB.IV. DELL'ENFITEVSI CAP.IX. 89

delle selue non cedue, nelle quali l'esistenza degli alberi anche infruttiferi, si suole stimare vn'utile considerabile per l'uso de' pascoli, o per altri effetti; Atteso che quando si tratti di selue cedue, non si dubita, che vengono sotto nome di frutto, quãdo però si faccia nè suoi douuti tēpi, conforme si discorre nella materia dotale in occasione delle differenze trà il marito e la moglie, e nella materia delle alienazioni de' beni di Chiesa, & altroue.

Et in ciò la decisione dipende dalle circostanze del fatto, cioè se la tagliata degli alberi, e la disboscazione si sia fatta à buon fine, e per ridurre quel paese à coltura, & à migliore stato, in maniera che l'utile cauato dal taglio, ouero dalla disboscazione sia minore, o almeno non eccedente notabilmente la spesa fatta per ridurre il fondo à stato migliore di coltura per farlo fruttifero, ouero all'incontro che si sia fatto per guadagno, in maniera che importi vna formale deteriorazione, e mutazione dello stato della robba, mentre in questo caso si dice cōsumare il capitale, con pregiudizio della proprietà, e del dominio diretto.

Quanto poi alle spese, o miglioramenti, se si debbano rifare, o nò, e quali; Caminano parimente le cose sopra ciò accennate nel detto libro primo de' feudi; Con questa sola differenza trà il

Tom. 4. p. 2. dell' Enfiteusi M feu-

feudo, e l'enfiteosi, che nel feudo, li miglioramenti inseparabili, non si rifanno dal padrone diretto, quando segua la deuoluzione per natura dell'inuestitura, perche sia terminata, ancorche ciò nasca dal caso, e non da colpa; Mà nell'enfiteosi, quando non sia deuoluzione colposa, mà naturale, non solamente il successore nel feudo, mà anche il padrone diretto sarà obligato à rifare quel meno, trà lo speso & il migliorato, che importi l'utile che sia per restarne al padrone, ouero al successore, à proporzione dell'equità, la quale non permette che vno si arricchisca col danno dell'altro.

Bensi che ciò non camina quando siano miglioramenti fatti per obligo prescritto dall'inuestitura; E tuttauia anche in questo caso, quando siano molto notabili, e di gran lunga eccedenti qualche portaua l'obligo, si ammette la medesima equità. B

Camina ciò, quando si tratti di miglioramenti, ò di refezione di spese in caso di deuoluzione, siche cessi la concessione di sua natura, senza colpa, ò fatto del padrone diretto, poiche quando ciò segua per colpa, ò per fatto suo, sarà obligato in ragione di danni, e d'interessi più che in ragione di miglioramenti, come per vna specie di euizione, la quale sia douuta, ò perche sia promessa, ò per-

B
Nel disc. 22.
& 31. di que-
sto tit. e nel
supplemento,
nel disc. 27. del
lib. 1. de feudi

LIB.IV. DELL'ENFITEVSI CAP.IX. 91

perche nasca da colpa, ò fatto del padrone, nell'
istessa maniera che si è discorso nel sudetto libro
primo dè feudi, per non ripetere le medesime
cose, caminando (come più volte si è accen-
nato) l' argomento trà il feudo, e
l' enfiteosi, in quei casi ne i
quali non si ritroui diuer-
samente disposto per
le leggi feu-
dali.



CAPITOLO DECIMO.

Delli Laudemij , e delli Quinden-
nij ; Et anche delle nomina-
zioni; E di altro che
occorre nella
materia.

S O M M A R I O .

- 1 **D** Elle diuerse specie di laudemij .
- 2 **D** Ella quantità del laudemio douuto per ra-
gion comune .
- 3 *E douuto solamente nel contratto enfiteotico .*
- 4 *Anche se l' enfiteusi sia ereditaria con facoltà d'a-
lienare , e della ragione .*
- 5 *Se sia douuto il laudemio per la successione , ò le-
gato , ò donazione da estranei .*
- 6 *Se si debba per la retrouendita , ouero per il ri-
tratto .*
- 7 *Dell' altre cose sopra questa materia di laudemio .*
- 8 *Degli altri laudemij non conosciuti dalla legge co-
mune .*

Delli

9 Delli quindennij.

10 Delle questioni sopra le nominazioni, & altre remissuamente.

CAP. X.



Ncorche la legge comune conosca vn laudemio solamente, ch' è quello, il quale si paga al padrone per il consenso, che si dà all' alienazione, come per vna ricognizione che di lui si faccia dal nuouo enfiteota, e non conosca li quindennij, per essere vna introduzione nuoua, nella maniera che si è accennato di sopra in occasione di trattare delle mani morte, e si dice anche di sotto in questo medesimo capitolo; Non dimeno oggidì in pratica, sotto questo nome di laudemio, non solamente viene qualche come sopra si paga dal nuouo enfiteota, in recognizione al padrone, secondo i termini della legge comune, mà anche quel che secondo le diuersè consuetudini, ò vfanze, sia solito pagarfi, ò per recognizione delle nuoue concessioni, oueramēte per quelle renouazioni, le quali, durante anche l' inuestitura, per la sua legge si deuono pigliare ogni tanti anni, conforme si è accennato di sopra

trattando delle renouazioni ; O pure per quelle renouazioni, le quali, finita l' inuestitura si deuono alli più prossimi dell' vltimo mancato, conforme iui parimente si è accennato ; E queste altre specie di laudemio, non conosciute dalla legge ciuile, sogliono auere diuersi vocaboli, ò denominazioni, attesoche in alcune parti si dicono capofoldo & in altre entratura ò simili.

Distinguendo dunque vna specie dall' altra ; Per qualche si appartiene alla prima, della quale parla la legge ciuile ; La sua quantità è tassata² che sia la quinquagesima, che vuol dire il due per cento del valore della robba, quando la consuetudine generale del paese, ò la particolare di quella Chiesa, ò di altro padrone diretto, ò pure la legge dell' inuestitura, non disponesse altrimenti, facendola maggiore, ò minore, douendosi in ciò deferir molto all' offeruanza.

E con l' istessa offeruanza parimente pare che vada determinata la questione, nella quale si scorre qualche varietà d' opinioni, se nel regolare il valore, si debba attendere il prezzo di qualche importa solamente la robba nella maniera ch' era del padrone, senza auer' ragione dè miglioramenti ; Ouero, se anche questi cadano sotto la stima, in maniera che il laudemio si debba per tutto il prezzo.

Col presupposto dunque, che si tratti del vero
con-

3 contratto enfiteotico, e nel qual caso per termini legali entra quest' obbligo di laudemio, mentre non entra quando sia locazione perpetua, ouero censo.

Quando si tratti di vendita, ò di dazione insoluto, ò d'altro contratto simile corrispet-
 4 tiuo, in maniera che vi entri la ricompensa; In tal caso il laudemio sarà douuto, ancorche la concessione fusse puramente ereditaria, e concessa con clausule tali, che l'enfiteota, senza incorso di pena potesse alienarla, ò disporre anche senza il consenso del padrone, ouero che questo non lo potesse negare; Atteso che in questa materia vanno considerati due consensi diuersi; Vno cioè quello, il quale si deue ottenere per l'alienante, all'effetto di euitare le pene; E l'altro si deue ottenere dal compratore, ouero dal nuouo enfiteota, siche per questo secondo si paga il laudemio, il quale sarà douuto dal compratore, e non dal venditore, e per conseguenza, non perche cessi l'obbligo del primo, deue cessare quello del secondo.

La questione però cade, quando l'alienazione segua per via di donazione, oueramente per via di
 5 legato, ò di eredità, quando si tratti à beneficio di persone estranee, non comprese nell' inuestitura, mà che questa sia meramente ereditaria, e trasmissibile ad ogni estraneo; Et in ciò li Dottori

tori variano, atteso che alcuni credono, che non sia douuto, mentre in tal caso ogni estraneo si può dire compreso nell' inuestitura; Et altri all' incontro credono che sia douuto; Che però si dourà tenere quell' opinione che sia riceuuta nè tribunali maggiori di quel paese. A

A
Nel dis. 49. di
questo titolo.

Quando la vendita fusse col patto di retrouendere, il quale si eserciti, ouero che s' intentasse da vn altro il ritratto; In tal caso entra la questione se si debba per la retrouendita il nuouo laudemio; Et in ciò la decisione dipende dalla distinzione, se il patto si esercita durante il termine, ò quello finito; Ouero, più generalmente, se il ritratto legale, ò conuenzionale sia volontario, ò necessario; Atteso che quando sia necessario, basta il pagamento d' vn solo laudemio; Et all' incontro quando sia volontario, se ne deuono due, perche in sostanza sono due alienazioni.

Molte altre questioni cadono sotto questa materia, à segno tale che vi siano stati di quei Collettori, li quali vi abbiano compilati di sopra più d' vn volume; Nondimeno in pratica, per lo più ciò si riduce alle cose di sopra accennate, mentre l' altre sono più rare, e dipendono da varie distinzioni, non facili à moralizarsi per la capacità de non professori; Che però si tralasciano, sicche nell' occorrenze si potrà ricorrere alli professori, & à coloro che trattano la materia di proposito, alli qua-

LIB. IV. DELL' ENFITEVSI CAP. X. 297

quali bisogna pure lasciar qualche cosa; Et anche in qualche se ne discorre nel teatro.

8 Quanto poi all' altra specie di laudemio non conosciuto dalla legge; Non vi si può dare vna regola certa e generale, dipendendo il tutto dalla consuetudine, ouero dalli patti, e dalla forma dell' inuestitura, e quando cessi l' vn' e l' altro, dalla conuenzione delle Parti, quando non vi sia legge o priuileggio, il quale stabilisca nelle renouazioni necessarie vna tassa certa non alterabile; Come per esempio si verifica nell' indulto Apostolico d' Urbano VIII. dato ad alcune Città dello stato d' Urbino, ouero nello statuto, o consuetudine dell' Abbazia di Farfa, con casi simili, che però non può darsi vna regola generale. B

B
Nel dis. 5. di
questo titolo.

9 Anche li quindennij, non sono conosciuti dalla legge comune, ma da tempo moderno, ad imitazione di quello che per le Costituzioni Apostoliche è stato introdotto à fauore degli Annatisti per li beneficij vniti à corpi inanimati, e per conseguenza à mano morte, conforme si discorre nel libro duodecimo, nel titolo de beneficij, si sono introdotti nè beni enfiteotici, quando se ne permetta la retentione à mano morte. C

C
Nel dis. 50.
di questo tit.
e nel dis. 89
nel lib. 12. de
beneficij.

Si dicono quindennij, che vuol dire il pagare vna certa somma corrispondente al laudemio, ogni quindici anni, pigliando questo vocabolo da
quel-

quelche (come di sopra) hà introdotto la Cancellaria Apostolica , siche in alcune parti defatto si pratica l' istesso, che si dà ogni quindici anni ; Bensì che ciò si crede vn' error chiaro , essendo molto diuerso il caso , mentre li beneficij di loro natura vacano per la morte del possessore , siche bisogna necessariamente prouederli ; Mà ciò non entra nell' enfiteosi , mentre può darli il caso che la robba duri ne figli, e descendenti per lungo spazio d' anni, senza necessità di pagar laudemio, conforme si discorre nel teatro D ; Tuttavia quando l' osseruanza sia tale, bisogna à quella deferire .

D
Nel detto dis.
50.

Cadono àcora in questa materia enfiteotica molte ^{io} altre questionij; E particolarmète sopra le nominationi, le quali in alcune parti sono molto frequentij, come per esemplo in Portogallo , in maniera che alcuni di quei Dottori vi abbiano formato de' trattati intieri ; Nondimeno perche in Italia questa materia è poco frequente in pratica ; Et anche perche (come si è detto) bisogna lasciar qualche cosa alli professori , però à loro si dourà ricorrere in occorrenze di tali questionij in pratica poco frequentij, le quali abbiano del singolare; Maggiormente che questa si deue dire vna materia più tosto di fatto, che di legge , siche non è atta à riceuere vna regola certa, e generale , applicabile ad ogni

LIB.IV. DELL' ENFITEVSI CAP.X. 99

ogni caso, mentre la decisione dipende dalle circostanze particolari di ciascun caso; Potendo bastare questa notizia, per qualche istruzione de non professori, nelle cose, le quali occorranò più frequentemente in pratica.



LIB. IV. DELL' ENTI TEVSICAP. X. 29
ogni caso, mentre la decisione dipende dalle cir-
costanze particolari di ciascun caso; Potendo
bastare questa notizia, per qualche illustrazio-
ne de non professori, nelle cose,
le quali occorrono più se-
quentemente in
pratica.



IL DOTTOR

VOLGARE

LIBRO QVARTO.

PARTE TERZA.

D E L L A

LOCAZIONE:

E D E L L A

CONDVZIONE
TEMPORALE.



IL DOTTOR

VOLGAR

LIBRO QVARTO

PARTI TERZA

DELLA

LOCANZIONE

DELLA

CONDVZIONE

TEMPORALE



I N D I C E³ DE' CAPITOLI

DI QUESTA PARTE TERZA

DELLA LOCAZIONE



CAPITOLO PRIMO.

Q Vando sia contratto di locazione, e di qual' specie quiui si parli; E della distinzione, de nomi, ò de vocaboli delli conduttori, ouero affittuarij, per gli effetti diuerfi, li quali dà ciò risultano.

C A P. I I.

Delli requisiti necessarij in questi contratti per la sua proua, e validità, & in che robbe caschi la locazione e la conduzione; E per quanto tempo, & in che modo si possa fare da quelli, li quali siano proibiti d'alienare; E se in questo contratto si dia lesione.

C A P. III.

Della riconduzione, ò relocatione, quando, & in che modo s' intenda fatta, e se s' intenda no repetiti li medesimi oblighi, patti, e securtà.

C A P. IV.

Quando anche durante il tempo stabilito, il contratto si resolua, fiche vno de contraenti possa da quello recedere, e quando il successore sia tenuto stare alla locazione fatta dal predecessore.

C A P. V.

Della comprensione de beni nella locazione, ò affitto, e delle ragioni che passino al conduttore, e quelle che restano al locatore; E della facoltà di sollocare, e di assumere compagni nell' affitto.

C A P. VI.

Della prelazione dell' antico conduttore contro il nuouo, ouero trà due noui affittuarij, se debba essere preferito il primo, ouero il secondo; Et anche dell' affitto forzoso, così per parte del locatore, come del conduttore.

Del

DE' CAPITOLI.

5

C A P. V I I.

Del pagamento delle pigioni, e delli priuilegij;
e forma di giudizio,così nel pagamento sud-
detto,come ancora nel restituire la robba lo-
cata.

C A P. V I I I.

Del defalco, ò remissione della pigione, quando
si conceda,ò nò; E dell' obbligo del locatore
di mantenere il conduttore nell' affitto.

C A P. I X.

Dell' obbligo del conduttore nella restituzione del-
la robba; E di qual deteriorazione, ò caso
egli sia tenuto.

C A P. X.

Della locazione, e conduzione dell' opere per-
sonali.



DE. CASTELLON

CAP. VII

Del pagamento delle pigioni e delle primizie
e forma di giudicio colla pigione
dono somministrare nel termine la risposta
che.

CAP. VIII

Del debito e remissione della pigione, quando
il conduttore non ha pagato la pigione
in tempo, e si condanna nel termine.

CAP. IX

Del obbligo del conduttore della remissione della
pigione, e del debito del conduttore, e come
egli si condanna.

CAP. X

Del debito e remissione della pigione per
ogni.

Libro de
1590

CAPITOLO PRIMO.

Quando sia contratto di locazione,
e di qual specie quiui si parli; E
della distinzione de' nomi, ò de
vocaboli delli conduttori; ouero
affittuarij, per gli effetti diuersi,
che da ciò risultano.

S O M M A R I O.

- 1 **D**elli diuersi vocaboli e specie di locazione.
- 2 **D**elli diuersi vocaboli della conduzione.
- 3 Degli effetti che risultano dall' essere colono ò inquilino.
- 4 Come si distingue l' uno dall' altro.
- 5 Non è inquilino quello, il quale piglia in affitto una casa per albergo ò alloggiamento.
- 6 Quiui si tratta della locazione ordinaria à poco tempo, non già della perpetua.
- 7 Se la concessione à vita sia locazione ò vendita.

C A P. I.



QUESTO contratto di locazione, e conduzione, si suol esplicare in lingua Italiana, sotto diuersi termini, ò vocaboli; Attesoche in alcune parti si vsa l'istessa parola latina di locazione anche in volgare; In altre si dice, affitto, ouero pigione; In altre appalto; Et in altre, arrendamento, e particolarmente secondo la diuersa natura di quelche si dà, e si piglia in affitto; Attesoche quando si tratta di beni stabili, ouero di mobili, si suol dire affitto, ò pigione; E quando si tratta di animali, si suol dire, dare ò pigliare à vettura; E quando dell'opere degli uomini, si suol dire pigliare, ò condurre l' opere; E quando sono affitti di gabelle, e di dogane, ò di altre cose di ragion publica del Principe, ò della Republica, oueramente della Comunità, si suol dire appalto, ouero arrendamento.

Si accenna ciò per sapere la diuersità de termini, li quali da Dottori nella materia si vsano, mentre per altro l'effetto è l'istesso, nè ciò altera la natura, ò la qualità del contratto della locazione, e della conduzione, ancorche nel modo di praticarlo,

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.I. 9

carlo, e particolarmente circa il punto del defalco, foglia caderui qualche diuersità, per la diuersa natura delle robbe, le quali cascano sotto questo contratto; Ouero per la diuersa ragione che si scorga trà l' vna sorte di robba, e l'altra, siche la forza non stà nella parola, ouero nel vocabolo, mà nella sostanza della natura, ò della qualità della cosa locata.

Sopra il nome, ò vocabolo del conduttore, ò affittuario, entra legalmente la diuersità considerabile. per gli effetti che da quella risultano; ² Attesoche, se bene la parola generale di conduttore, in latino, ò di affittuario, ouero di appaltatore, ò arrendatore in Italiano, conuiene egualmente ad ogn' vno, senza la distinzione de' poderi rustici, & vrbanì; Nondimeno, in stretta significazione legale, il conduttore de' poderi vrbanì, destinati all' abitazione, si dice inquilino, & il subconduttore si dice subinquilino; E quello de' poderi rustici, ò che seruono ad altri vsi, che dell' abitazione, si dice colono.

³ Questa distinzione cagiona effetti considerabili in proposito de' statuti, e delle leggi municipali ouero degli editti, li quali rigorosamente vanno intesi nel senso delle parole, all' effetto, che parlando d' inquilini, non conuengano alli coloni, & all' incontro parlando de' coloni non conuengano agl' inquilini; Conforme particolarmente ab-
Tom.4.p.3.della Locazione. B bia-

biamo in Roma, in proposito della Bolla di Gregorio XIII, ouero del decreto camerale, circa quella prelazione, della quale si tratta di sotto nel capitolo festo cioè, che parlando d' inquilini, non conuiene à coloni, con casi simili.

Per distinguer dunque l' vno dall' altro, si deue attendere la qualità della cosa, sopra la quale principalmente si sia fatto il contratto della locazione; Cioè che se sia sopra la casa, la quale fusse in Città, ò in luogo abitato, sicche sia principalmente destinata per l' vso dell' abitazione, in tal caso sarà inquilino, non ostante che à tal casa sia annesso qualche giardino, ò altra robba, la quale abbia più del rustico, che dell' vrbano, mentre ciò non toglie la qualità d' inquilino; Et all' incontro, se in vna vigna, ouero in vn giardino, ò in altro podere rustico, il quale principalmente sia preso in affitto per la cultura e per la percezione de frutti, vi sia vna casa, nella quale si abiti, non però si dirà inquilino, mà si dirà colono; Come anche, se nella medesima Città, ò luogo abitato, vna casa, ò altro edificio serua per altr' vso che per abitare; Come per esemplo per fondaco, ò per bottega, ò ripostiglio di robbe, e di mercanzie, ancorche iui abitassero li seruitori, & altri ministri per custodia delle medesime robbe, non perciò si dirà vero inquilino, particolarmente
al

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.I. 11

al detto effetto della prelazione.

5 Anzi quãdo anche si tratta di casa, la quale ser-
ua per abitazione vmana, mà che il conduttore l'
abbia presa per industria, e non principalmente
per l'abitazione di sua persona, e fameglia; Co-
me per esemplo sono coloro, che pigliano in af-
fitto vna casa grãde sproporzionata allo stato loro
per alloggio di passaggieri, ò di scholari, ò per
altro vso simile, che in alcune parti d'Italia si di-
ce camera Locanda, & in altre alloggiamento,
in altre albergo, & in altre ospizio, &c. O
pure per subaffittarla anche à particolari Cittadi-
ni, in appartamenti ò in stanze, per industria,
e per vna specie ò similitudine di camera Lo-
canda, in tal caso, non si dirà vero inquilino per
detto effetto; Siche bisogna auere il riguardo prin-
cipalmente alla ragione, ouero al fine, per il qua-
le la legge vfa più vn vocabolo che l'altro, do-
uendosi in ciò attendere la detta ragione, ouero la
sostanza del fatto più che la formalità, ò la gram-
maticale significazione delle parole. A

6 Ancorche questo contratto di locazione, e di
conduzione, generalmente, e nella lata significa-
zione del suo vocabolo, conuenga, così à quella,
la quale sia fatta ad vn tempo certo, e determi-
nato, più lungo, e più breue secondo la con-
uenzione delle parti, come anche alla locazione
perpetua; Nondimeno, sotto questo titolo, cade

A

*Di tutto ciò si
parla in que-
sto lib. nel tit.
delle seruitù
nella materia
del ritratto
nel disc. 82.*

solamente la locazione temporale, attesoche la perpetua pizzica più dell' enfiteosi, conforme di sopra nel titolo precedente si è accennato, scorgendouisi qualche differenza, la qual nasce più da sottigliezza legale, che da altro.

Quàdo poi si tratta di locazione, la quale nõ sia à tèpo determinato, come per ordinario si suol fare per vn anno, ò per trè, ò per noue, ouero in altro do, che si conuenga, in maniera che non si possa dire perpetua, ne meno à linea, ouero à generazioni, in regola ò natura d' enfiteosi, mà che sia in vita del conduttore, ouero di vn terzo, ò pure, sotto qualch' altra simile incerta condizione, la quale possa cagionarne vna lunghissima, e rispettiuamente vna breuissima durazione, in tal caso entra il dubbio se questo sia veramente contratto di locazione, ò conduzione, ouero di vendita, ò pure di altra specie.

Et in ciò si camina con la distinzione, che se vi sia la conuenzione della pigione annua, ò mestrua, ò per altra rata di tempo, in maniera che il contratto duri in regola di percezione de' frutti, secondo la regular natura della locazione, in tal caso debba dirsi locazione per vn tempo incerto, ilche non altera la sua natura; Mà se ciò seguisse per vn prezzo vnico col' solito rischio de' contratti à vita, di guadagno, ò rispettiuamente di danno notabile dell' vno, e dell' al-

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.I. 13

tro contraente, secondo l'euentualità della più breue, ò più lunga vita, sopra la quale siasi conuenuto; Et in tal caso si scorge vna gran varietà d'opinioni sopra la natura di questo contratto, conforme più volte si discorre nel teatro, doue in occorrenza si potrà vedere, mentre farebbe fouerchia digressione il diffondersi à riferire tante opinioni, e le loro ragioni; Però da qualche iui si accenna, si deue stimare per più probabile,

che non si debba dire locazione, ma
vendita, e compra della fortuna,
e conforme li Giuristi dicono, dell'
alea. B

*



B

*Nel lib. 7. nel
tit. della compra
e vendita
nel disc. 1. &
in questo lib.
4. nel tit. delle
Seruitù nel
disc. 74.*

CA-

Delli requisiti necessarij in questo contratto di locazione, per la sua proua, e validità, in quali robbe si possa fare; E per quanto tempo & in che modo si possa fare dà coloro, che siano proibiti d'alienare; E se in questo contratto si dia la lesione.

S O M M A R I O.

- 1 **I**l primo requisito è il tempo determinato.
- 2 **I**l secondo è la pigione annua.
- 3 Quando si sostenga senza la conuenzione di pigione.
- 4 Che in questo contratto entrino gl' istessi tre requisiti che nella vendita.
- 5 Del requisito del consenso circa la parte della volontà.
- 6 Della parte della podestà, e delle due specie d' inabilità.
- 7 Che in questo contratto non s' usino le solennità statutarie, e della ragione.

Del-

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.I. 15

- 8 *Della locazione de beni di Chiesa.*
- 9 *Della locazione de feudi.*
- 10 *Delle locazioni fatte da ministri.*
- 11 *Delle robbe, le quali cadono sotto questo contratto anche mobili & animali, se sia usura.*
- 12 *Quando vi caschi l' usura, ò la simonia.*
- 13 *Della lesione.*
- 14 *Se vi si dia l' usura.*

C A P. II.



CO L presupposto che si verificchi quell' essenziale requisito, il quale generalmēte viene stimato necessario in tutti li contratti, cioè, del valido, e perfetto consenso di tutti due li contraenti abili à contrarre, & à disporre delle loro robbe, in maniera, che il dubbio si restringa solamente à qualche riguarda la natura, e la qualità particolare di questo contratto di locazione, e conduzione; Mentre le questioni, le quali nascono per causa dell' accennato difetto generale del consenso, ouero della podestà, benché siano per occasione di questo contratto, nondimeno essendo ciò per accidente, non riguardano questa materia particolare, mà quella di tutti li contratti in generale.

Per qualche dunque si appartiene à questo contratto

tratto particolare; Il primo suo requisito necessario (oltre l' accennato del consenso) consiste, che si faccia a certo tempo, il quale esplicitamente ouero implicitamente si possa dire determinato.

A 2 L' altro è quello della certa pigione, la quale consista in vna certa somma di denaro, ouero in vna certa quantità di robbe vsuali, le quali equiuagliano al denaro; Attesoche quando si conuenga per vna somma sola per tutto qualche tempo indeterminato, si dice più tosto contratto di compra e vendita, ò di altra specie, conforme di sopra si è accennato, in occasione delle concessioni vitalizie. A

Nell' iui accennato disc. 1. del tit. della compra e vendita nel lib. 7. e nel disc. 74. nel tit. della Seruitù di questo lib.

3 Quando poi non vi sia la conuenzione di certa pigione, ò risposta; La regola è che il contratto sia inualido; Attesoche, conforme quello della compra, e vendita, per la sua perfezione richiede i trè essenziali requisiti, cioè; Il consenso perfetto; La robba certa; Et il prezzo certo, così questo della locazione richiede gl' istessi trè requisiti; Còsistendo quello del prezzo nella pigione certa; Nondimeno per vn cert' vso comune, quando la robba si sia data in affitto, e che si sia già cominciato à godere, in maniera che il contratto, in tutto, ò in parte abbia auuto la sua esecuzione, in tal caso si sostiene, mentre s' intende fatta la locazione per la pigione solita; Maggiormente quando si

trat-

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.II. 17

tratti di robbe, nelle quali l'uso comune del paese per la loro qualità, ne porti quasi vna certa pigione, con poca alterazione, la quale risulti dalla conuersione delle parti, conforme particolarmente insegna la pratica nelle case, e nelle botteghe, e cose simili. B

B
Nel disc. 16.
di questo tit.

Richiedendosi dunque in questo contratto li medesimi tre requisiti sostanziali, che sono necessarij in quello della compra, e vendita, cioè; Primieramente il consenso delle Parti; Secondariamente la cosa certa, la quale sia abile à cadere sotto questo contratto; E terzo il prezzo certo, il qual' è solito esplicarsi col termine, ouero col vocabolo di pigione, ò di altra risposta; Quindi segue che sopra la verificazione di questi requisiti sogliono cadere più questioni.

Per qualche dunque si appartiene al primo requisito del consenso; Sopra di quello vi cadono due ispezioni, vna cioè della volontà, e l'altra della podestà; Circa la prima della volontà, camina il medesimo che si è detto di sopra, cioè che non riguarda la materia particolare di questo contratto, mà generalmente quella di tutti gli altri, per la loro validità, e perfezione.

Quanto all'altra della podestà; Il difetto di questa suol nascere, ò per causa d'inabilitazione della persona, la quale per disposizione di legge comune, fusse inabilitata dagli statuti, e dalle leggi parti-

colari, senza certe solennità; Come particolarmente si pratica forse nella maggior parte d'Italia per gli statuti locali nelli contratti delle donne, e de' minori; E l'altro per la proibizione, ò vizio reale delle medesime robbe, le quali siano proibite d'alienarsi; Come per esempio sono i beni di Chiesa, ouero li feudali, e li giurisdizionali, & altri proibiti alienare; Ouero sono quei beni, li quali siano sotto l'aliena amministrazione legale ò conuenzionale, conforme di sotto si specifica.

Il primo difetto di podestà accidentale, il quale risulta in quelle persone, che per altro aurebbono la libera disposizione de' loro beni, pare che rare volte si verifichi in pratica in questo contratto di locazione, e di conduzione, quando sia fatto per i tempi, e modi soliti, secondo l'uso comune, e corrente nel paese; Come per esempio, quando si tratta di case solite affittarsi ad anno, ouero à quei tempi determinati, che porta l'uso comune, in maniera che non si possa dire vna locazione, la qual cada sotto la proibizione dell'alienazione; Atteso che in tal caso, pare che sia più comunemente riceuuto in pratica, per la libertà del commercio, di non esserui necessarie quelle solennità che si richiedono in altri contratti pregiudiziali, e soliti farsi con maturo consiglio; Mà non già, quando si alterasse il solito, così nel tempo come
ne

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE CAP. II. 19

nè patti, in maniera che non vi entrasse la suddetta ragione del commercio, e dell' uso corrente, e comune.

8 Circa poi l' impedimento, che risulta dalla qualità delle robbe, le quali generalmente s'iano proibite di alienarsi, come particolarmente sono, li beni di Chiesa; Ancorche anticamente cadessero sotto la medesima questione generale, della quale si tratta di sotto, se, e quando la locazione, e la conduzione cadano sotto l'alienazione proibita & anche accennata nel libro 1. de feudi; Nondimeno per la costituzione di Paolo Secondo stà oggidì riceuto, che non si possa fare, più che per tre anni; Computando gli anni solari, ò naturali di dodici mesi per ciascuno, nelle case, ò in altre robbe, le quali diano il frutto vniforme senza diuersità di tempi; Et in quelle robbe, le quali diano il frutto difforme, ouero in certi tempi stabiliti solamente, si dourà computare l' anno per ogn' intiera raccolta de' frutti, conforme si è accennato nel libro primo de feudi, & anche si accenna in altri luoghi, e particolarmente nel libro sesto della Dote in occasione del ripartimento de' frutti dotali trà il marito e la moglie, e nel libro settimo trattando dell'alienazione de' beni di Chiesa; Et iui ancora si accenna, che se la locazione si facesse per più di tre anni, farà nulla in tutto, nè si sosterrà per il tempo lecito, essendo punto, il quale più propria-

mente cade sotto quella materia .

Ese bene si suole usare la cautela di far l' affitto per tre anni solamente, con la continuazione da vn' triennio all' altro, con la dichiarazione che s' intendano tante locazioni, quanti triennij sono, per il che i Dottori, con la solita diuersità dell' opinioni, vi fanno molte dispute ; Nondimeno si camina con la distinzione, che se la continuazione sarà forzosa & obligatoria, in tal caso l' atto sia nullo in tutto, ma se sarà in piena libertà d' ambe le parti il continuare. ò nò, fiche si metta il patto, facendosi la disdetta, s' intēda fatta la noua locazione per altri tre anni per vn' cert' uso comune, e per comodità reciproca, in tal caso per ogni nuouo trienio si dirà vn' cōtratto totalmente nuouo, & indipendente, conforme si accenna di sotto nel capitolo seguente in occasione di trattare della relocatione e nella detta meteria dell' alienazione de beni di Chiesa . C

C
Se ne parla
nel disc. 22. di
questo tit.

9 Dell' altre robbe proibite alienarsi, nelle quali si camina con li termini generali, come sono li feudi, e cose simili, non se ne discorre, per essersene discorso di sopra nel libro primo de feudi, fiche per nò repetere più volte il medesimo, si puol' iuvedere

E quanto alle locazioni, e conduzioni che si facciano dagli amministratori legali, ò conuenzionali, se, e quando vagliano, ò siano obligatorie, ò nò, se ne discorre di sotto nel capitolo quarto in

occa-

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.II. 21

occasione di trattare dell' obbligo del successore, se sia tenuto stare all' affitto fatto dal predecessore, ò nò .

Quanto al secondo requisito, cioè che la robba la quale si loca, sia abile à dedursi in questo cōtratto; La regola è generalmente affermativa, cioè che
 I I ogni robba si possa locare, ancorche sia di sua natura, ouero per accidente infruttifera, attesoche anche nelle robbe infruttifere si considera quel comodo che si acquista dal conduttore, e si perde dal locatore; Come per esempio sono, le ville destinate alla sola delizia, senza frutto, anzi che portano più tosto spesa, perche ciò non ostante, cadono sotto questo contratto; Come anche sono alcune giurisdizioni, ò prerogative, le quali portino seco qualche onorevolezza ò preminenza; Et anco sono gli adobbi di casa, & altri beni mobili, ancorche infruttiferi, li quali si locano, conforme la pratica cotidiana di tutto il mondo insegna; E sono anche gli animali infecondi, cioè caualli, boui, asini, & altri che si danno à vettura .

E se bene alcuni dubitano, che nelli beni mobili, ò negli animali non si dia questo contratto, stante che la pigione del conduttore si paga solamente in ricompensa, ouero in riguardo de' frutti; O pure che non si debba tollerare quest' uso, mentre la pigione in breue tempo, calcolando à ragione d' anno, raguaglia, e qualche volta supera il
 valo-

valore delle robbe, ouero degli animali, nel capitale.

Nondimeno, quando non vi sia il mutuo implicito, ò virtuale, in maniera che il contratto della locazione, e conduzione, serua solamente per colorire l' vsura sotto nome di pigione, siche si tratti veramente di dare i mobili in affitto, ouero gli animali à vettura, perche tale sia l' industria del locatore, in tal caso, questo dubbio nõ hà sostentenza alcuna; Attesoche la pigione non si paga solamente per il frutto, ò per la stima del comodo che ne caua il conduttore, mà anche per il consumo della robba in capitale, e nella sostanza & ancora per li molti pericoli, à quali si soggetta il locatore; Auendosi anco riguardo alla ricompensa del tempo, che tali robbe si tengono otiose, con spesa, e cura di mantenerle, e di conseruarle; Bensì che quando la pigione fusse troppo eccedente contro il solito, oueramente còtro l' vso comune, in tal caso entrano i termini della lesione, de quali di sotto si parla.

Che però la proibizione, cade solamente, quando vi entrasse la fraude dell' vsure, còforme si è accennato; Ouero che le cose locate siano di ragione spirituale, nelle quali non si dia contrattazione con prezzo, ò cò altra cosa tēporale senza simonia; Come per esemplo sono il giuspatronato, e la ragione di presentare à i beneficij ecclesiastici, ouero la ragione-

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.II. 23

gione di conferirli; Attesoche, conforme queste ragioni non possono cadere sotto il contratto della compra, e della vendita, così non possono cadere sotto questo contratto di locazione, e di conduzione.

Ciò però camina con le medesime considerazioni, le quali in proposito della vendita, ò della cessione si fanno nella materia del padronato; Cioè, quando principalmente quello si deduca, nell'vno, ò nell' altro contratto; Non già quando si affitta vn casteilo, ouero vn' altra robba, alla quale sia annesso il padronato, e la ragione di presentare, in maniera, che questo venga consecutiamente, ancorche per maggior dichiarazione se ne faccia espressa menzione; Purche però non se ne abbia ragione alcuna nel prezzo, ò nella pigione.

E finalmente, quanto al terzo requisito del prezzo, il qual consiste nella pigione; Oltre del requisito accénato di sopra, circa la sua certezza, cò la distribuzione per la ragione di tempo; Vi si richiede ancora la giustizia, e la douuta proporzione, in maniera che vi entrino gl' istessi termini della lesione, li quali entrano nel contratto della compra, e della vendita; Cioè che non sia oltre la metà del giusto prezzo, quando si tratta trà persone non priuilegiate, le quali abbiano libera disposizione del loro auere, in maniera che sia lecito quell' inganno che dalla legge si permette trà contraenti, secondo
quei

quei termini generali della lesione de quali si tratta nella materia della compra e vendita; Bensì che questa lesione ò non entra, ò difficilmente è praticabile nella locazione di quell' opere, le quali dipendono dall' ingegno, ouero dall' industria umana, conforme si accenna di sotto nel capitolo decimo, doue si tratta della locazione, e conduzione dell' opere personali.

La nullità di questo contratto, suol risultare ancora dalla mistura del mutuo espresso, ò virtuale, per la quale il contratto si possa dire
14 re vsuario, mà di ciò si tratta nel libro seguente dell' vsure, per esser iui la propria sede
di tal questione.

*



CAPITOLO TERZO.

Della Relocazione, e della Reconduzione; Quando, & in che modo s'intenda fatta; E se s'intendano repetiti li medesimi oblighi, e patti, e le medesime ficurtà.

S O M M A R I O.

- 1 **D** Elle due specie di relocatione.
 - 2 **N**on s'intende repetita la ficurtà.
 - 3 Della disdetta.
 - 4 Della relocatione, la quale nasce dalla legge con la distinzione.
 - 5 Quando li predij rustici vanno regolati come gli urbani, & all'incontro.
 - 6 Si dichiara quando anche le case vadano regolate come li poderi rustici.
 - 7 Dell'uso della Città, e Regno di Napoli nell'affitto delle case.
 - 8 Dell'uso di Roma, e sua ragione.
 - 9 Quando s'intenda lasciata la casa dal pigionante.
- Tom. 4. p. 3. della locazione. D CA-

C A P. I I I.



N due maniere fuol seguire la re-
locazione ; In vna cioè per patt
espresso, il qual' è solito apporsi
negli istrumenti, ò in altre scrittu-
re della prima locazione ; Cioè,
che quello, il quale non vorrà più
continuare nel contratto, sia tenuto denunciar-
lo all' altro per alcuni giorni prima che termini
la locazione, altrimenti quella s' intenda rinuo-
uata per altrettanto tempo, ouero per quello che
trà le parti si conuiene ; E l' altra è quella, che
risulta, ò che si presume dalla legge, per la sola
continuazione di fatto, dopo finito il termine .

2. Nella prima specie cade poca quèstione di
legge, dipendendo il tutto dal fatto, cioè dalla
forma della conuenzione, che però solamente vi
ètra la quèstione circa le sicurtà date nella prima,
se s' intendano date anche per la reconduzione ; E
quando la conuenzione non lo porti, la regola è
negatiua. A

A
Nel dis. 36. di
questo titolo.

3. Le maggiori quèstioni dunque, le quali in
questo calo cadono, riguardano il fatto della de-
nuncia, ouero della protesta, la quale particolar-
men-

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.III. 27

mente nella Corte di Roma, si dice disdetta, se, e quando si sia fatta bene, ò male, in maniera che cagioni il suo effetto, e se sia à suo tempo reprodotta negli atti, acciò in questo modo resti comune, conforme si stima necessario, acciò non stia in arbitrio di quello, il quale l'abbia fatta di potere dire di sì, ò di nò, come più gli piace, e come volgarmente si dice, di stare à cavallo al fosso, nella maniera che si accenna nel libro seguente nella parte vltima, nella quale si tratta delle compagnie d' officio, mentre in quella materia più che in ogn' altra, occorre più frequentemente trattare di questa disdetta; Non può in ciò però daruisi vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, mentre il tutto dipende dalle circostanze del fatto, e particolarmente dalle leggi, ò stili particolari de paesi. B

B
Di questa materia della disdetta si parla nelli dis. 19. e più seguiti di questo titolo.

4 Quando poi si tratti dell' altra specie della re-locazione tacita, la quale risulta per disposizione della legge dalla continuazione del conduttore, nel possesso della robba locata; Entra la distinzione trà i poderi rustici, e gli vrbani, cioè che nelli rustici, come soliti dare il loro frutto diuersamēte, & à certi tempi determinati dalla natura, s' intende fatta la locazione per tutto l' anno, pigliando questo, non già solare, ò astronomico, mà naturale, cioè per quel tempo che importa l' intera raccolta del frutto, conforme di sopra si è

accennato; E negli urbani, come sono le case, le quali si affittano per uso dell'abitazione, in maniera che senza differenza di tempo si dicono produrre il frutto, & il godimento giorno per giorno, e momento per momento, s'intende solamente fatta la relocatione per il tempo del possesso, e non più; Entrando bensì l'ufficio del giudice, con la dovuta discrezione per alcuni giorni di più in danno del conduttore, acciò il locatore possa fare le sue diligenze, & affittarla ad altri, credendosi troppo indiscreto il rigore di dovere attendere i soli momenti del possesso, in quella maniera che da Dottori si dice. C

C
Nelli disc. 7.
16. 21. e se-
gnenti & al-
tri di questo
titolo.

Bensì, che essendo la sudetta distinzione regolata dall'accennata ragione di differenza, sopra l'uniforme, ò difforme percezione de frutti; Quindi siegue, che quando siano beni rustici, quali diano la medesima uniforme cotidiana percezione de frutti (che molto difficilmente si riduce alla pratica) entrerà l'istesso che si è detto degli urbani; Et all'incontro, quando negli urbani entra la ragione de rustici, parimente la relocatione s'intenderà ad anno; E ciò sarà verificabile in pratica, anche nelle case, le quali si affittano per uso di abitazione, ouero di albergo de forastieri, per qualche accidente, cioè che la casa sia vicina à quel luogo, nel quale si faccia la fiera ò il mercato, in alcuni tempi dell'anno, ouero che vi sia qual-

qualchè altra festa vicino , ò che in altro modo il concorso de forastieri sia più in alcuni mesi , ò settimane , che negli altri , con simili circostanze le quali cagionino qualche varietà , mentre in tal caso s'intenderà la relocatione fatta per l' anno intero , e per l' istessa pigione e patti , mà non già con la rinouazione dell' obligo delle sicurtà .

Come anche in quelle case, nelle quali la comodità della locazione sia vniforme, in maniera che per la regola legale, la quale risulta dalla sudetta distinzione, si deue intendere per il solo tempo del possesso , e non più ; Tuttavia tal regola si deue limitare , quando per vsanza del paese , tutte le case si affittano ad anno , & in vn certo tempo stabilito, in maniera che fuori di quel tempo si renderebbe impossibile, ò almeno molto difficile al locatore di affittar la casa ad altri , ouero all' incôtro farebbe molto difficile al còduttore di trouare altra casa in affitto , mentre in tal caso si douerà intendere che sia fatta la relocatione ad anno , conforme quella consuetudine , la quale regna in diuerse parti d' Italia. e particolarmente nella Città, e nel Regno di Napoli , che anticamente si vsaua far queste mutazioni di casa ad anno il mese d' Agosto , mà perche ciò in quella stagione cagionaua nella detta Città qualche pregiudizio alla salute per la mutazione dell' aria ; Quindi fù fatta vna prammatica , per la quale nella
Città

Città solamente si stabilisce, che l'anno nuovo debba generalmēte cominciare alli quattro di maggio, mà dal mese di gennaro precedente si fanno le disdette, ouero le dichiarazioni sopra la continuazione, e si mette il segno solito che si dice locanda, siche fuori di quel tempo è molto difficile il trouar casa, mà per il Regno per lo più continua l'vsanza antica.

Alcuni Giuristi eruditamente si sono ingegnati prouare, che quest' vso fusse anche nell' antica Republica Romana; Però lasciando in ciò il luogo alla verità circa l' vso di Roma antica; Certa cosa è che nella Roma presente ciò non si pratica mà il tutto dipende dalle conuenzioni delle Parti; E ciò con molta ragione per la residenza della Corte del Papa, per il che le case à pigione per la maggior parte sono tenute da Ambasciatori, Vescoui, Prelati, e da altri, à quali conuiene di andare, e venire secondo la contingenza de' negozij; Et anche per la frequente mutazione di stato, passando all' improvviso da fortuna molto priuata à dignità, e posti grandi; E per la venuta di Cardinali assenti in occasione di Sede vacante.

Il lasciare di possedere la casa, in maniera che cessi l'obbligo della riconduzione, il quale risulta per disposizione di legge, non si dice seguire con le sole parole, nè con abitarfi dal conduttore vn' altra casa, mà con lasciare effettivamente al locatore

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. III. 31

tore la casa vota e libera, da poteruifi introdurre subito vn' altro pigionante, e che ciò sia noto al locatore; Che però la pratica porta che per tal' effetto, quando le Parti non siano d' accordo, si debba intimare al locatore à ripigliarsi le chiaui, e non curando pigliarle, si debbano depositare ne gli atti; Purche però in effetto la casa sia vota, & abile ad appigionarsi ad vn altro, come si è detto.

to. D



D
Nell' istessi
discorsi di so-
pra accennati



CAPITOLO QVARTO.

Quando anche durate il tempo stabilito, il contratto si risolua, in maniera che vno de' contraenti possa da quello recedere; E quando il successore sia tenuto stare alla locazione fatta dal predecessore, o no.

S O M M A R I O.

- 1 **Q**uesto contratto passa agli eredi, e non cessa per la morte.
- 2 Cessa se la casa locata ruini, o in altro modo sia impedita, il che si dichiara.
- 3 Come si debba regolare l'arbitrio del giudice.
- 4 Cessa la locazione per mutazione di stato o per bisogno dell'uso proprio.
- 5 Se il nuouo compratore, o successore sia tenuto star' alla locazione, il che si dichiara con molte limitazioni.

A che

- 6 *A che sia tenuto quello che manca nell' adempimento.*
- 7 *Quando il successore del fidecommissso sia tenuto star all' affitto.*
- 8 *E del successore nel beneficio, ò prelatura.*
- 9 *Quando si dia il pagamento anticipato della pigione.*
- 10 *Se la locazione fatta dal marito obblighi la moglie doppo sciolto il matrimonio.*
- 11 *Di quella fatta dall' istesso nelli beni estradotali ò dal tutore, ò curatore.*
- 12 *Se per il non adempimento si risolua il contratto, ò nò.*

CAP. I V.



LA Regola generale, senza dubbio assiste all' offeruanza del contratto per tutto il tempo stabilito, ancorche seguisse la morte d' vno de contraenti, ouero di tutti due, atte-

so che questo contratto di sua natura non è personale, mà è transitorio à gli eredi, così nella parte fauoreuole, come nell' odiosa.

Si limita però questa regola in alcuni casi, oltre di quello che portasse il patto, ò la conuen-

zione espressa delle parti; E particolarmente quando la cosa locata rouinasse, ò che in altro modo riceuesse impedimento, in maniera che il conduttore non ne potesse auer l'vso, per il quale l'abbia presa in affitto, come per il più insegna la pratica negli affitti delle case per abitazione, atteso che, se in quella, per incendio, ouero per altro accidente, occorresse ruina, ò deteriorazione, in modo che non vi si possa abitare senza pericolo, in tal caso, se l'accidente fosse in poca parte, & in alcune stanze, ouero officine, le quali nõ fossero necessarie, mà più tosto per delizia, ò per soprabondante comodità, in maniera che il pigionante standone senza per qualche tempo, finche si ristorino, vi possa tuttaua comodamente abitare; Et in tal caso non entra la resolutione del contratto, mà solamente si puole domandare per quel tempo qualche diminuzione della pigione à proporzione, ad arbitrio del giudice.

Mà se la rouina, ò la deteriorazione fosse tale, che il pigionante non vi potesse continuare l'abitazione con la sua fameglia, ouero che non potesse seruirsene per quell'vso, per il quale l'auesse presa in affitto, siche quando da principio del contratto fusse stato in quello stata verisimilmēte nõ si farebbe fatto l'affitto, in tal caso, se alla ruina si possa prontamente rimediare, in maniera che trà vn certo breue termine competente si possa co-

modamente restituire l' vso primiero, e che il locatore offerendosi prontamente di refarcire, offerisca anche in tanto vna casa egualmente comoda & idonea per l' istesso vso, la legge non dà il contratto per risoluto; Il che però molto di raro, quando la rouina sia notabile, si reduce alla pratica; Mà quando la rouina sia totale, ouero che in altro modo non si verifichino li sudetti requisiti, in tal caso, il contratto si risolve; Che però se il locatore trà qualche tempo riducesse la casa, ò altro edificio allo stato primiero, nō per ciò risorgerebbe il contratto, così per obligo di vno, come dell' altro de contraenti, e particolarmente del conduttore; Per quella ragione, che per il più l'abitare nelle fabbriche nuoue, ò rifatte, per qualche tempo si stima pregiudiziale alla salute, ouero che sia pregiudiziale alle robbe solite à conseruarsi; E molto più quando il conduttore abbia già preso altra casa in affitto per il medesimo vso. A

A
Nelli dis. 14.
§ 15. di que-
sto titolo.

Bensi che dipendendo il tutto (come si è detto) dalle circostanze del fatto, non si può in ciò dare vna regola certa e generale, mà si dourà l' arbitrio
3 del giudice regolare dalle circostanze di ciascun caso particolare, valendosi di questa generalità per vna regola, ò norma per interporre bene, e legalmente il suo arbitrio; Atteso che generalmente in tutti li casi, quando dalla legge, ouero dal comun senso de Dottori si rimette qualche

cosa all' arbitrio del giudice, s' intende sempre di vn arbitrio ben regolato dalle proposizioni e dalli principij legali, & in quel modo che farebbe vn' uomo buono, e sauo, il quale si regolasse dalla ragione, nõ già à proprio capriccio col solo lume naturale, conforme frequentemente insegna la pratica, che si faccia,

L' altra limitazione si dà dalla legge, quando la casa locata debba seruire per vso proprio del locatore; Ouero che all' incontro al conduttore sopraueenga necessitá di pigliare vna casa maggiore; ⁴ O pure di dismettere la casa totalmente, che per esempio, l' vno, ò rispettiuamente l' altro mutasse stato, per causa di pigliar moglie, ouero che gli sopraggiungesse vna carica, ò dignità, ò che all' incontro quella cessasse, con casi simili, che portasse la mutazione di stato, in più, ò in meno, in maniera che il locatore auesse di bisogno della sua casa per propria abitazione, ouero che all' incontro, al conduttore non fusse più congrua quella abitazione, ò che per altro rispetto fusse necessitato lasciarla.

S' intende però tutto ciò, quando la mutazione di stato sopraggiunga inopinatamente, in maniera che nõ possa dirsi caso preuisto, ò douuto preuenderli mentre quãdo sia preuisto la legge, nega questo priuilegio; O veramente che ciò non sia in vso; E particolarmente si dubita se ciò sia in vso, ò nõ nella

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. IV. 37

nella Città di Roma ; Benſi che per quanto ſi ſappia , il caſo non è ancora ſtato ſpecialmente diſcuſſo , nè deciſo , che però ſi dourà deferire all' uſo de' paefi , e quando queſto manchi , dourà auer luogo la ſudetta diſpoſizione della legge . B

B
Nel diſ. 45. de
queſto titolo.

Si limita parimente la regola , quando il locatore non ſia più padrone , non ſolamente per quella reſoluzione , ò ceſſazione di dominio che riſulta dal caſo , come di ſotto ſi dirà ; Mà anche quando ſia per ſuo fatto volontario , in maniera che il nuouo ſucceſſore abbia cauſa da lui con titolo di ſucceſſore particolare , mà non già di erede , e di ſucceſſore vniuerſale ; Come per eſempio , quando la robba locata ſi vendefſe , ò ſi daſſe in ſoluto , ò ſi permutaſſe ; Atteſo che il compratore , ò vn' altro ſucceſſore particolare , non è tenuto ſtare alla locazione , in quel modo ch' è tenuto l'erede , ouero il ſucceſſore vniuerſale .

Benſi che queſta regola , la quale pare , che abbia del notorio , e che comunemente camina per bocca , non ſolamente de' cauſidici , mà ancora del volgo , il quale comunemente , e da per tutto viue con queſta opinione , riceue tante limitazioni , che quaſi hà dell' ideale , e mai arriua à ridurſi alla pratica ; E particolarmente quando vi ſia l'ipoteca per l'oſſeruanza del contratto , e che la robba ſia ipotecabile , poiche in tal caſo non entra , almeno per via indiretta , per la retenzio-
ne

ne che si dà al conduttore per li danni , & interesse .

Et àcorche sopra ciò li Giuristi s'intrichino molto, cioè se il compratore, ò altro succeffore particolare debba effere ammesso à darne l'interesse, con poter cacciare il conduttore , scorgendosi in ciò qualche varietà d'opinioni ; Attesoche altri semplicemente lo negano ; Altri l'affermano ; Et altri vanno distinguendo, se l'ipoteca sia generale , ò speciale , ò uero , se sia sola, ò pure accompagnata dalla clausula del costituito , ò dal patto di mantenere, & simili sottigliezze, ò freddure de' Giuristi; E l'istessa varietà d'opinioni si scorga quando la locazione abbia annesso il giuramento ; Mentre alcuni dicono, che in tal caso la regola non entri; Et altri lo negano perche il giuramento obbliga il locatore , mà non il terzo ; Et altri che quando s'accoppino insieme il giuramento , e l'ipoteca in tal caso la limitazione vi entri senza dubbio ; Nondimeno , pare che l'uso faccia il tutto , che però si dourà deferire à quelle opinioni, che si offeruano in quei tribunali ; Mà particolarmente in Roma , e nello Stato ecclesiastico , quasi mai questa regola si suole ridurre alla pratica per lo stile di mettere in ogni scrittura anche priuata l'obbligo camerale, il quale per l'ampiezza della sua formula recide tutte queste questioni. C

*Di tutto ciò
nelli dis. 23. e
seguenti e nel
discor. 41. di
questo titolo .*

Si

Si danno anche dell'altre limitazioni, cioè quando vi sia la scienza del compratore; Anzi alcuni l'ampliano, che basti solo la scienza del venditore; E l'altra che non gioua al compratore col patto di retrouendere; Con altre limitazioni, delle quali (come si è detto) non facilmente se ne discorre in pratica, poiche mettendosi per ordinario il giuramento, e l'ipoteca assieme, pare che la regola resti quasi destrutta, & ideale, che però non occorre trattare dell'altre limitazioni più dubbie.

Tuttauia, quando anche la regola abbia luogo, fische non vi entri alcuna delle sudette limitazioni; Nondimeno il conduttore non puol' esser scacciato per l'anno cominciato; Quando però si tratti di poderi rustici, ouero di quei urbani, li quali à somiglianza di rustici diano il frutto difforme; Oppure che li poderi urbani siano soliti nel paese affittarsi ad anno, con le medesime distinzioni appunto, le quali si sono accennate nel capitolo precedente in proposito della riconduzione, per la medesima ragione.

Come ancora, quello che si dice del compratore, ò di altro successore particolare, s'intende di quello il quale succeda con pienezza di dominio, in maniera che sia risoluto, ò che cessi il dominio del locatore; Non già quando sia per titolo di credito, conforme occorre nel creditore, il quale ottenga il possesso de beni locati, col remedio del salua-

D
*Nel dis. 38. di
 questo titolo.*

no, ò dell'associazione, ò dell'ipotecaria, e simili. D

Quando poi la robba non sia ipotecabile, come per esempio sono li feudi, e cose simili, de quali in proposito dell'ipoteca si tratta nel libro ottauo del debito, e del credito; In tal caso, il compratore, ò l'altro successore particolare, il quale con l'assenso del padrone, ouero con altra solennità necessaria, abbia validamente acquistato il dominio della robba, non farà tenuto stare al contratto, fiche avrà luogo la sudetta regola, mà per diuersa ragione, cioè, che dal conduttore non vi si sia acquistata ragione alcuna reale; Che però in queste robbe, le quali abbiano tali proibizioni, sempre farà migliore la condizione di colui, che l'acquista con l'assenso del padrone, ouero con altra solennità necessaria.

6 Quelche poi si dice di sopra della resolutione di questo contratto, e della cessazione dell'obbligo dell'vno, e dell'altro contraente per la perenzione, ouero per il mancamento della robba locata; Camina bene, quando segua per caso fortuito, mà se seguisse per colpa d'vno de' contraenti; In tal caso, ancorche l'adempimento naturalmente non possa seguire precisamente nella robba, perche non sia più in essere; Tuttauia il mancatore farà tenuto alli danni, & agl'interessi; E ciò suole occorrere in pratica, quando si tratta di locazione di animali, ò di mobili facili à passare
 ad

ad altre mani ; senza che si possano ricuperare .

7 Caminano le sudette cose , quando si tratta trà li medesimi contraenti, ouero trà li loro eredi , e successori , i quali abbiano causa da essi , fiche restino obligati al fatto del proprio autore ; Che però le maggiori difficoltà, ò questioni in pratica sogliono occorrere trà quei successori del locatore , li quali succedono indipendentemente da lui per la persona propria ; Come sono (per esempio) il successore nel feudo, ò nell' enfiteusi antica di patto , e di prouidenza , ouero nel fidecommisso , ò nel maggiorasco ; Non esemplificandosi nel successore nel beneficio , ouero nella Chiesa per qualche diuersa ragione particolare , conforme di sotto si dirà .

In questi dunque , ò simili successori indipendenti , i quali vengono per ragion propria , entra la distinzione che , se la locazione si sia fatta dal predecessore doppo che si sia risoluto il suo titolo , perche si sia fatto il caso della successione, ouero della restituzione à fauore dell' altro ; In tal caso , non vi cade questione alcuna , mà si stima cosa chiara che il successore non sia obligato starui , mentre quello, il quale hà fatto la locazione, non auea più ragione alcuna di farla .

Se poi si sia fatta nel tempo che ancora durauano le ragioni del locatore, le quali siano spirate dopoi in tempo che ancor duri la locazione ; In tal caso

entra l'altra distinzione, se l'atto si sia fatto con buona, ouero con mala fede; Atteso che, se si fusse fatto con mala fede, cioè quando sia imminente il caso della successione, ouero della restituzione, ò della purificazione del fidecommisso, in maniera che possa dirsi fatto in fraude, in tal caso l'atto si hà per inualido, e per conseguenza il successore nõ sarà obligato à starui; Mà quando si sia fatto con buona fede, la quale dipende ancora dal tempo, e dalli patti soliti, come anche dal giusto prezzo, in tal caso sarà obligato starui; Atteso che basta che si sia fatto, da quello, il quale era legitimo padrone di quel tempo, e che n'auca la ragione del dominio ancorche resolubile; Che però il tutto dipende dalla buona, ouero dalla mala fede, circa la quale non puol darsi vna regola certa e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze particolari di ciascun caso; Bensì che la regola più tosto assiste alla buona, che alla mala fede. E

E
Nel dis. 24. di
questo titolo.

8 Nel successore del beneficiato, ouero del Prelato, sogliono cadere maggiori difficoltà, e vi entrano diuerse distinzioni; Cioè, se la locazione si sia fatta dal Rettore, ouero dal Prelato, ò dal beneficiato in nome proprio, ouero in nome della Chiesa; Atteso che facendosi in nome proprio, si risolue subito che sia risoluto il suo titolo; Eccetto quell'anno già cominciato con la medesima più

più volte accennata distinzione, trà li rustici, e gli vrbani; Et anche negli vrbani, quando, entri la ragione di aspettare tutto l'anno; Mà se si faccia in nome della Chiesa, in tal caso debba durare, & oblihi il successore per il tempo, che per disposizione della legge, ouero per indulto particolare si poteua fare, quando però sia per la giusta pigione, secondo il solito, in maniera che non vi si scorga sospetto di fraude, ò di collusione. F

F
Nel dis. 25. di
questo titolo.

Ben si che, secondo vn' opinione, la quale pare molto probabile, la forza nel distinguere, ò conoscere la natura ò qualità della locazione per applicarui la sudetta distinzione, non consiste nella formalità delle parole, mà nella sostanza, ouero nella verità del fatto, la quale risulta dalla natura, ò dalla qualità de beni, quando questi siano distinti, cioè che parte ne siano assegnati alla mensa per il mantenimento del Prelato, ò del Rettore, e parte per il seruizio dell' istessa Chiesa, in nome della quale il Prelato faccia figura, più di vn' amministratore, ò di vn procuratore, che di fare il fatto proprio; Et essendo il locatore & il conduttore correlatiui, quando il locatore non sarà tenuto stare alla locazione fatta dal predecessore, così all' incontro il conduttore non sarà tenuto continuare nel cōtratto col successore, conforme di tutto ciò più distintamēte si discorre nel Teatro. G

G
Nel detto dis.
25.

In qualunque caso però, l'anticipato pagamento della pigione non gioverà al conduttore, ne pregiudicherà al successore, ouero alla Chiesa, se non quando l'atto sia sincero, in conformità della comune vñanza di pagare la pigione, in tutto, ò in parte anticipatamente, conforme per lo più insegna la pratica delle pigioni delle case.

La locazione fatta dal marito per le robbe dotali, non obliga la moglie, doppo sciolto, ò separato il matrimonio, eccetto che per l'anno cominciato; Quando però entri la sudetta distinzione di douer'aspettare l'anno; O pure che la buona fede dell'atto non richiedesse altrimenti, perche secondo l'vso dè paesi, ò la qualità dè beni, sia solito farsi l'affitto per più anni, perche così sia più espediente. H

H
Nel libro 6.
della dote nel
disc. 160.

E con l'istessa distinzione della buona, ò mala fede, secondo le circostanze del fatto, dalle quali si dourà regolare l'arbitrio del giudice, si camina nella locazione fatta dal marito delli beni estradotali della moglie, ò dal tutore, ò curatore, ò da altro amministratore, in maniera che non può daruisi vna regola certa, applicabile ad ogni caso.

Anche trà li medesimi principali contraenti, entrano le questioni sopra la risoluzione di questo contratto per causa del non adempimento; Et in ciò si scorge la solita varietà, poiche vn' opinio-

nione crede indifferentemente, che quando non si adempisca il contratto, quello si risolua; E l'altra all'incontro indifferentemente crede, che non ne segua la risoluzione, mà solamente, che produca l'azione all'interesse.

Si stima però più vera la distinzione trà quell'adempimento, il quale debba precedere prima che il contratto fortisca il suo effetto, & abbia l'esecuzione, e quello, il quale debba susseguire, cioè, che nel primo caso l'adempimento sia specie di condizione, e per conseguenza il non adempimento cagioni l'imperfezione del contratto, più che la risoluzione; Et all'incontro, che nel secondo, regolarmente sia vera l'opinione, la quale nega la risoluzione, dando solamente l'azione all'interesse, ogni volta che non

apparisca, che l'adempimento
fusse causa finale, e
precisa. I



I
Nel disc. 17. e
seguenti di
questo titolo.

CAPITOLO QVINTO.

Della comprensione de beni nella locazione; E delle ragioni, le quali passano al conduttore, e quelle che restano al locatore, E della facoltà di sullocare, e di assumere compagni nell' affitto.

S O M M A R I O.

- 1 **D**ella comprensione e questioni che sopra d' essa cadono.
- 2 Che cosa cada sotto la locazione, e spetti al conduttore.
- 3 Quando sotto nome di frutto venga parte della sostanza.
- 4 Dell' affitto della giurisdizione e Cancellarie.
- 5 Che cosa si comprenda nell' affitto d' una casa.
- 6 Se il conduttore possa subaffittare con le sue limitazioni.
- 7 Della differenza della sullocazione, e della nomina-
zione.

Dell'

8 Dell' altra differenza trà il sullocare ò ammetter in compagno, & il dare qualche partecipazione degli utili.

C A P. V.



I

OPRA la comprensione di quel, che caschi sotto l' affitto, e che spetti al conduttore, ouero all' appaltatore, non può daruifi vna regola certa, e generale, dipendendo in gran parte la determinazione dalla forma, della conuenzione, e dè capitoli; O pure dal solito, secondo il quale s'intendono fatte le locazioni, e gli appalti delle gabelle, e delle ragioni pubbliche, nelli quali casca maggiormente tal questione, e particolarmente sopra la comprensione delle pene dè contrabandi e delle frodi.

2

La regola generale però assiste al conduttore, cioè, che sotto la locazione venga tutto quello che al locatore spetta, in ragione di frutto annuo, ò temporaneo, senza toccare la sostanza, ouero la proprietà della robba locata; O pure, conforme li Giuristi dicono, salua la causa produttiua.

Si dà però il caso, che sotto nòme di frutto venga,

3 ga, e spetti al cōduttore, qualche tocchi parte della
 sostāza ò della proprietà, e che tuttaua abbia natu-
 ra di frutto; Come per esempio sono, le caue del-
 le miniere, e di altre fodine, nella maniera che si è
 accennato di sopra nella materia dell' vsufrutto, e
 nell' altra dell' enfiteusi, & anche in quella delli
 Regali in occasione di trattare delle miniere; Che
 però à questo affetto si disputa, che cosa sia com-
 presa nell' affitto.

4 Come āche tal questione di comprensione suo-
 le frequētēmēte cadere negli affitti che si sogliono
 fare delle cancellarie, e di altri officij, li quali ab-
 biano annessa qualche giurisdizione, ò altra am-
 ministrazione, se & à chi spettino le pene, e le con-
 fiscazioni, ò composizioni.

5 Anche nell' affitto delle case, ò di altri poderi pri-
 uati, suol entrare la medesima questione, e parti-
 colarmente nelle case, se si comprendano le parti
 esteriori, & i siti, li quali siano sotto li tetti, ò sot-
 to gli stillicidij, e nè ò quali siti come corrisponden-
 ti in strada, ouero in altri luoghi pubblici, si vèdano
 delle robbe comestibili, ò si facciano altri esercizi;
 Come particolarmente insegna la pratica in Ro-
 ma, che delli siti, ouero delle parti esteriori delle
 case, corrispondenti nelle piazze, ouero nelle stra-
 de pubbliche, se ne caua vn' utile notabile; Et in-
 ciò parimente non si può dare vna regola certa, e
 generale dipendendone la determinazione, parti-
 colarmente dall' offeruanza passata; Et anche, se
 quel

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.V. 49

quel sito esteriore, sia congruo, & opportuno all' vso del conduttore, ouero dell' arte, ò esercizio che egli faccia; O pure argumentandolo dalla quantità della pigione, se sia proporzionata all' vso delle parti interne solamente, ò pure se abbracci quest' altre esterne, con altre considerazioni, che più distintamente si fanno nel Teatro. A

A
Nel disc. 29.
di questo tit.

Che però anderà il caso deciso secondo le contingenze, ò circostanze particolari del fatto, dalli quali dipende il tutto, siche non vi si può dare vna regola certa, & è errore il voler' applicare qualche si è deciso in vn caso, ad ogn' altro, senza riflettere alle circostanze particolari di ciascun caso.

Per regole generali, non è proibito il conduttore di follocare, in tutto, ò in parte le robbe locate, ad altri, nè in ciò puol' esser impedito dal locatore; Ogni volta però, che non vi sia patto espresso in contrario, conforme per lo più è solito mettersi in Roma negli affitti delle case; ouero che non vi sia legge, ò consuetudine particolare del luogo, la quale lo proibisca.

Benfi che quando il subaffitto potesse esser pregiudiziale al locatore, per la mutazione dell' vso solito, ouero per la mutazione della persona, e particolarmente, per il discreditto che potesse nascere alla robba, come per esempio quando vi si mettes-

Tom.4.p.3.della Locazione.

G fero

B
*Nel disc. 20
 di questo tit.*

fero persone disonesti, ouero che la potessero deteriorare, in tal caso può il padrone opporsi giuridicamente, & impedirlo, attesoche la facoltà di follocare, che dalla legge si concede, s'intende senza il pregiudizio del locatore. B

Si limita parimente la regola sudetta negli appalti del Principe, ò della Republica che volgarmente diciamo camerali, delle gabelle, e delle dogane, ò di altre pubbliche ragioni, attesoche queste non si puonno follocare, nemeno si possono assumere compagni, quando non vi sia la special facoltà nel contratto; Ouero che l'appalto sia fatto per persone da nominarsi, attesoche, in tal caso quello, il quale sarà nominato, si dirà locatore da principio.

7 Che però si scorge vna grã differēza quãdo si cammina per via di nominazone, e quando per via di follocazone, mentre nel caso della nominazone, la quale si faccia in vigore della qualità del contratto fatto per persona da nominarsi, seguita la nomina, il nominante si dice vscire dal contratto, fiche non si stima più conduttore, nè li suoi creditori vi auranno azione, ò ragione alcuna, & il nominato si dice conduttore immediato, e diretto come se egli auesse fatto il contratto da principio. C

C
*Nel disc. 26.
 e 27. di questo
 titolo.*

Come ancora gran differenza si scorge trà il follocare in tutto, ò in parte, ouero trà l'assumer compagni nell'appalto, e trà il concederne qualche parti-

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.V. 51

partecipazione degl' vtili; Artesoche il partecipe non si dice appaltatore, nè compagno, nè hà ragione alcuna nella sostanza, ouero nell' amministrazione dell' appalto, e per conseguenza ciò non cade sotto la proibizione. D

D
Ne luoghi di
sopra.

Quanto poi all' azione, che spetti al locatore contro il succonduttore, ò contro i compagni assunti, ò partecipi, se ne tratta di sotto nel capitolo nono.



CAPITOLO SESTO.

Della prelazione dell' antico conduttore, contro il nuouo; Ouero trà due nuoui affittuarij, se debba esser preferito il primo, ouero il secondo; Et anche dell' affitto forzoso, così per parte del locatore, come del conduttore; E particolarmente dell' affitto delle case degli Ebrei.

S O M M A R I O.

1. **S** El' antico conduttore debba esser preferito al nuouo.
2. Del decreto camerale, ouero del priuilegio dell' Inquilinato in Roma.
3. Della prelazione nelle robbe del fisco, ò della Repubblica.
4. Se la robba si affitta à due, chi sarà preferito.
5. Della prelazione dell' antico conduttore nell' anno Santo, e per vn' anno prima.

Del-

- 6 *Delle case degli Ebrei nel Ghetto di Roma.*
 7 *Che si debba caminare con le leggi e consuetudini
 de' luoghi.*

C A P. V I.



Appresso li Dottori più antichi, è stata vna gran questione, se cessando gli statuti, ouero le consuetudini particolari, mà caminandò solamente con li termini della legge comune, il vecchio conduttore, finito l'affitto, debba esser preferito al nuouo per la medesima pigione, e con li medesimi patti; Scorgendouisi gran varietà d'opinioni; Attesoche alcuni tengono generalmente l'opinione fauoreuole al vecchio conduttore per la prelazione; Altri all'incontro, semplicemente lo negano per la libertà, la quale dalla legge si concede di vendere e di locar la robba sua à chi gli piace; Et altri vanno distinguendo trà gli poderi rustici, e gli vrbani, ouero trà li beni delle Chiese, e de' secolari, con altre distinzioni solite darfi dalla sottigliezza de' scrittori.

Oggidì però, più comunementè, e forse da per tutto, è riceuuta la seconda opinione negatiua
 di

di sopra accennata, cioè che indistintamente, ò si tratti di beni di Chiesa, ò de particolari, senza ammettere la distinzione trà li poderi rustici, e gli urbani, non si dia tal prelazione, se non quando qualche circostanza particolare del fatto potesse darl' adito al giudice d' interporui il suo arbitrio, come per vna limitazione della regola; Come per esempio, se il primo conduttore vi auesse fatto notabili miglioramenti, li quali non andassero totalmēte rifatti, ò che in altro modo se gli cagionasse vn graue pregiudizio, senza vtile del locatore; O pure che vi fusse sospetto di emulazione ò che ne potesse nascer scandolo, fondandosi questa regola generale, più comunemente in vn certo rigor legale, perche cosi espressamente disponga la legge, che niuno debba esser forzato à vendere, ouero à locare la robba sua à chi non gli piaccia.

Et ancorche dalli seguaci dell' altra opinione men comune trà Giuristi, mà più comune appresso il volgo delli non professori, ciò sia stimato vn rigore indiscreto, e repugnante ad vna certa equità naturale; Nondimeno à discorrerla anco per ragioni naturali, la prima opinione, la quale oggidì è più riceuuta per regola nel foro, hà più del ragioneuole, poiche in egual concorso di equità, maggiore viene stimata quella, la quale assiste alla libertà di disporre à suo arbitrio della robba sua

sua, che alla seruitù di darla per forza à quello al quale nõ si vorebbe; Et ancora perche queste prela-
zioni fogliono ritirare li nuoui conduttori, e to-
gliere li vantaggi al locatore (sicche pare) che sia
vna specie di seruitù, nella maniera che vengono
stimati li retratti prelatiui, conforme si è discorso
di sopra nella materia delle seruitù, per ilche dalli
conduttori vi si fanno di sopra dell' industrie,
conforme di sotto si discorrerà, parlando degli
Ebrei.

Si comproua ciò chiaramente dalla pratica; At-
tesoche essendoui in Roma vn' antica prouisione,
2 fatta veramente, à fauore de Curiali, mà dopoi per
vn cert' vso stesa à tutti, la quale si dice il decre-
to camerale dell' inquilinato, sopra questa prela-
zione nell' affitto delle case abitabili, e sperimen-
tandosi molto pregiudiziale; Quindi per stile co-
mune, quasi in tutti li contratti, vi si mette la
renunzia, in maniera che molto rari sono quei
casi, nè quali questo decreto si pratici. A

Quando però, cessando la renunzia, douesse
auer luogo il sudetto decreto camerale, questo
suffragherà solamente all' inquilino principale,
mà non già al subinquilino, quando questo non
sia diuentato inquilino, cioè che tolto di mezzo il
primo conduttore, il locatore con alcuni atti l'
abbia riconosciuto & approuato per tale; Et in
ciò non si può dare vna regola certa, e generale per
dipen-

A
Di tutto ciò se
parla nelli di
sc. 20. & 50.
di questo tit.

B
*Nel disc. 32.
 e 35. di questo
 libro.*

dipendere il tutto dalle circostanze particolari di ciascun caso, essendo questione più di fatto, e di volontà, che di legge. B

3 Quella prelazione, che si concede al vecchio conduttore dalla legge, camina bene negli appalti delle robbe del fisco, e della Republica, non solamente perche cosi espressamente dalla legge vien disposto, mà ancora per vna certa equità molto ragionevole di reciprocanza, o di compensazione di peso; Attesoche, quando finito l'appalto non si troua il nuouo appaltatore, la medesima legge dispone, che si possa forzare l'antico à pigliar l'appalto di nuouo, per la solita pigione o risposta quando l'esperienza dell'appalto passato, ouero qualch'altro accidente, non richieda, che per giustizia si debba diminuire; Che però cessando lo statuto, o la consuetudine, o qualche priuilegio particolare, circoscritto questo caso, la regola generale assiste al locatore sopra la sua libertà.

4 E perche si dà frequentemente il caso che il locatore affitti la medesima cosa à due; Quindi suol nascere la questione, quale di loro debba esser preferito; Et in ciò si camina con la distinzione, che quando per l'osservanza del contratto à fauore del primo, non vi sia l'ipoteca, o il costituito, o altra cautela, la quale dia vna ragione reale al conduttore, in maniera che la legge ne finga l'effettuazione del contratto; Et in tal caso sarà

pre-

preferito il secondo, il quale abbia preuenuto nel possesso, e che però sia reo, e possessore, e non altrimenti, mentre non gioua il possesso, quando v'interuenga alcuna delle cautele di sopra accennate perche in tal caso sarà preferito il primo; Bensì che, così nell' vno, come nell' altro caso il locatore, il quale auendo affittato la robba ad vno, l' affitta, dopoi all' altro, sarà tenuto à danni & interessi à quello, nel quale il contratto non abbia il suo effetto. C

C
Nel dis. 19. di
questo titolo.

Oltre il caso forzoso, che si è detto di sopra degli appalti delle gabelle, e delle dogane, ò di altre ragioni, e robbe del fisco, ò della Republica, ilche si stēde ancora per alcuni alle Comunità; In Roma vi sono due casi di continuazione forzosa, senza potere alterare pigione; L' vno è generale nell' affitti di case, ò botteghe, ò osterie, e cose simili nell' anno Santo, e per due anni antecedenti, quando espressamente dal conduttore nō si renuucij à questo priuilegio.

E l' altro è delle case, le quali siano dentro il ghetto degli ebrei; Attesoche per vn decreto di Clemente Ottauo, li padroni delle case non possono alterare le pigioni antiche, ne cacciar via li pigionanti; E ciò cagiona negli ebrei conduttori vna certa ragione, la quale hà vna specie di dominio e di possesso di beni stabili, e che trà lo-
Tom. 4. p. 3. della Locazione.

H . ro

ro si dice di Gazaga, per l' vtile notabile, che
suol' apportare la facoltà di subaffittare le case
trà loro, con pigione molto maggiore, poiche
se bene gli ebrei sono incapaci di acquistare, e di
possedere beni stabili, tuttauia permette loro
questa ragione, la quale trà loro si stima come vno
stabile, sicche si vende, e si dà in dote, ò in altro
modo si contratta.

Mà perche molte volte il caso porta che in
progresso di tempo le case si detetiorano, e
che li pigionanti s'impoueriscono, per ilche li pa-
droni Cristiani restano pregiudicati nella loro
pigione, in maniera che nasce l'inequalità, la quale
dalla legge è aborrita.

Quindi Alessandro settimo, così per questa
ragione, come anche per l'opinione, la quale cor-
re, che trà gli Ebrei vi sia vna certa scomunica,
che vno non possa pigliar' à pigione la casa,
appigionata all' altro senza il suo consenso; Or-
dinò che restando la casa spigionata, e non tro-
uandosi vn' altro conduttore pronto, sia tenuta
l' Vniuersità delli medesimi Ebrei ritrouare vn'
altro pigionante, e che altrimenti, corra la
pigione à suo peso; Che però sopra l' interpre-
tazione di questa prouista sogliono occorrer del-
le questioni, e particolarmente quando la ca-
sa rouini totalmente, sicche si rifaccia di nuouo, e
che

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.VI. 59

che muti forma, conforme si discorre nel Teatro. D

D
Nel disc. 33.
di questo tit.

7 Enel rimanente, così circa l'affitto forzoso,
come circa la prelazione, si dourà defer-
rire alle leggi, ouero alle consue-
tudini particolari de' paesi,
ouero alli priuilegij, non
potendosi in ciò da-
re vna regola
certa.

*



CAPITOLO SETTIMO.

Delle azioni , e delli remedij, ò privilegij che spettano al locatore, così per il pagamento della pigione, come anche per la restituzione della robba locata, così contro il conduttore , come anche contro il fucconduttore, e cōtro gli altri, li quali abbiano goduto la robba locata ; Et all' incontro delle azioni , e delli remedij, che spettano al conduttore contro il locatore per l' offeruanza del contratto , e per il godimento della casa locata..

S O M M A R I O .

1. **P**er la pigione di case si dà il giudizio esecutivo , e che cosa sia nell' altre robbe .
2. Quando si dia l' ipoteca de' beni esistenti nella robba locata ..

3. *Se entri nell' altre robbe.*
4. *Del remedio per la restituzione della robba locata.*
5. *Non può negarla per preensione che spetti à lui.*
6. *Se, e che azione si dia contro il succonduttore.*
7. *Se si dia per la pigione della casa azione contro la moglie, e figli, & altri che vi hanno abitato.*

C A P. V I I.



Vado si tratta di pigione delle case ad vso di abitazione, in tal caso la consuetudine comune, particolarmente in Italia porta; Primieramente il priuilegio del giudizio sommario, & esecutiuo à fauore del locatore per il pagamento della pigione, essendo vna specie di debito per causa d' alimenti; Che però quella questione, la quale molto si disputa trà Dottori, se per qualche si deue per la pigione, entri, ò nò, il giudizio sommario, & esecutiuo, oueramente se si ammetta, ò nò l' appellazione sospensiuu, (et in che si scorge qualche varietà d' opinioni, sicche conuiene deferire agli stili de' Tribunali, e de' paesi) camina negli affitti degli altri beni indifferenti, mà non in questa specie. A

L' istessa differenza, trà l' affitto delle case ad vso

A
Nel dis. 19. di
questo titolo.

² vso d'abitazione, e quello degli altri beni indifferenti, si scorge ancora nel priuilegio dell'ipoteca legale, la quale dalla legge si concede nè beni del conduttore portati nella casa appigionata; Et anche per vn certo vso quasi comune, sopra i medesimi beni al locatore si dà vna certa specie di potiorità contro li creditori anteriori; Quando però siano del locatore, mà non già se siano di vn' altro, contro il quale spettarà l'azione per qualche importa la conseruazione delli medesimi. B

B
Nel dis. 39. di
questo titolo.

³ Bensì, che questo priuilegio si deue intendere con la douuta discrezione, cioè per qualche somma verisimile della pigione corrente, acciò non si dia l'adito alle fraudi, & alle collusioni, trà il locatore, & il conduttore, nel fare vna grossa massa di pigioni decorse, & in questa maniera fraudare, e mettere in mezzo li creditori anteriori; Tuttauia non si può sopra ciò dare vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto, e particolarmente dall'vso, e dallo stile de' paesi.

Nell' altre robbe indifferenti non entra questo priuilegio, eccetto che ne i frutti raccolti dal medesimo fondo locato, oueramente in quelli animali, ò altre cose, che porta seco l'vso dell'affitto; E di ciò si discorre nella materia del credito, e del debito, doue si tratta del concorso,
e del-

e della potiorità delli creditori.

Per la restituzione della medesima robba locata, quando non vi siano li patti esecutiui, entrano le azioni ordinarie, le quali risultano da questo contratto, nè pare, che al locatore si dia altro priuileggio di giudizio sommario, & esecutiuo, che quello del possessorio, che volgarmente si dice della manutenzione.

Notabile però si stima il priuilegio del locatore per la restituzione della robba da farsi dal conduttore, cioè che se questo per prima v'auesse qualche ragione di dominio, ò che dopoi gli fusse sopraggiunto, non può valersene, senza prima restituire la robba à quello, dalle mani del quale l'abbia riceuuta; Quando non sia vna cosa tanto chiara & indubitata che vi possa entrare l'arbitrio del giudice per togliere il circuito inutile, mentre per altro farebbe troppo irragionevole, che la persona con titolo di affitto si douesse mettere nel possesso della robba d'altri, e che dopoi se gli rendesse lecito di andar trouando carte vecchie, e mouendo lite al padrone, debba in tanto continuare nel possesso delle robbe. C

C
Nel dis. 19. d.
questo titolo.

Se il conduttore auesse subaffittato la robba, non si darà azione per le pigioni contro il subconduttore, se non quando ne sia debitore, e per quella rata per la quale si sia obligato, in maniera che se auesse pagato la pigione al conduttore

re

re, il quale da lui si conosce per locatore, e per suo autore immediato, oueramente che auesse fatto l'affitto per pigione minore, anzi, che auesse auuto l'uso d'abitarui senza pagamento alcuno, in tal caso non aurà il locatore contro di lui azione alcuna, quando non vi sia fraude, ò collusione positiua. D

D
Nel disc. 27. e
33. di questo
titolo.

7 Si suol disputare ancora da Giuristi, se non essendo abile il conduttore à pagare la pigione della casa, abbia il locatore azione contro la moglie, e li figli, ò parenti, li quali vi abbiano abitato, nella maniera che si suol disputare di quelli, li quali diano il pane, ò altri vittuali per gli alimenti; E se bene pare che si concluda per l'affermatiua, Nondimeno vi si richiedono tanti requisiti, che molto di raro, e quasi mai la pratica porta la condanna della moglie, e delli figli, ò di altri parenti, fische pare che questa sia vna delle questioni ideali de' leggisti, nè può daruisi vna regola certa, e generale, dipendendo in gran parte dall'arbitrio del giudice, il quale dourà regularsi dalle circostanze del fatto, con la douuta discrezione; Mà conforme si è detto, si stima cosa molto difficile à ridursi alla pratica.

* *
*

CAPITOLO OTTAVO.

Del defalco , ouero della remissione della pigione , quando si debba concedere al conduttore, ò nò, per causa di sterilità , ò di peste, ò di guerra , ouero di altro accidente simile ; Con il di più che riguarda la materia della remissione , che volgarmente si dice il defalco , ouero il ristoro .

S O M M A R I O .

- 1 **D** Elle questioni di defalco .
- 2 **D** Che la materia sia intricata , e non capace di regola certa .
- 3 Del caso nel quale l' innouazione nasca dal fatto del locatore , ò suoi ministri nell' istesso luogo .
- 4 Se segua in altra prouincia , ò altro luogo .
- 5 Quando il fatto volontario si debba dire necessario .

Tom. 4. p. 3. della locatione

I

Della

66 IL DOTTOR VOGARE

- 6 Della distinzione, se il danno casuale sia ne frutti
ò nella sorte.
- 7 Quando sia ne frutti, si hà riguardo primieramente
à patti.
- 8 De casi preuisti, ò nò.
- 9 Donde nascano le frequenze de banditi, e malfat-
tori.
- 10 De patti à fauore del conduttore che cosa oprino.
- 11 Della regola da tenere quando manchino li patti.
- 12 Mancando il patto qual sia il danno degno di de-
falco.
- 13 Quando il danno sia intollerabile, che cosa si deb-
ba rifare.
- 14 Dell' obbligo del conduttore di denunziare il caso al
locatore.
- 15 Della conclusione che l' anno sterile si compensa col
fertile.
- 16 Del danno che prouiene dal fatto del superiore, ò
altro terzo.



CAP. VIII.



I

N tutta questa materia di locazione, e di conduzione, il più intricato punto, il quale produca frequentemente delle liti, è questo del defalco, ouero della remissione, della pigione per causa, di sterilità, ò di peste, ò di guerra, ò di altro simile accidente, per il quale pretenda il conduttore di restare notabilmente danneggiato; E particolarmente ciò quasi in ogni caso occorre in tutti gli appalti camerali col Principe, ouero con la Repubblica, delle gabelle, e delle dogane, e di altre pubbliche rendite; Atteso che, particolarmente in quelle parti, nelle quali il Principe non applica per se stesso al gouerno del suo fisco, sicche dipenda il tutto da ministri (nè quali forse non sempre concorre quell' integrità che vi deu' essere) in questi defalchi suole consistere il maggior negozio, e la maggior industria di coloro, li quali si applicano à questa professione dell' appaltatore delle gabelle, e delle dogane, ò di altre pubbliche ragioni.

Dipendendo dunque la determinazione di

I

2

que-

² queste controuersie per lo più dalli patti, e dalli capitoli degli appalti, ouero dalle leggi, e dagli stili particolari del principato, ò del paese, come anche dalla qualità degli accidenti, e dalla quantità del danno, e da molte altre distinzioni; Quindi nasce, che la materia sia confusa, e che si renda impossibile il poterui dare vna regola certa, e generale per la capacità de non professori; Che però questo è forse vno di quei casi, ne i quali, più che negli altri quando occorranò, bisogna ricorrere à professor di non ordinaria capacità.

³ Per quella notizia dunque che in qualche modo vi si puol dare; Si deue ricorrere alla distinzione di più casi; E primieramente, se l' accidente, il quale abbia cagionato il danno del conduttore, sia nato da fatto volontario del locatore, ò de suoi ministri, ò di altri, i quali egli poteua liberamente proibire; O pure sia nato dal caso meramente fortuito & accidentale.

Nel primo caso, che si tratti di fatto volontario del locatore; Entra l'altra distinzione, se il fatto sia meramente volontario, non cagionato da causa giusta, e necessaria, mà da capriccio, ouero per motiuo d'industria, e di guadagno maggiore, in maniera che si verifichi vna specie di delitto nel violare la fede data al conduttore sopra l' offeruanza del contratto; O pure che all'incontro ciò nasca da causa, per la quale l'inno-

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. VIII. 69

uazione si possa dire necessaria, se non per necessità precisa, almeno per vna necessità morale, la quale particolarmente si dice concorrere nel Principe, ò in altri magistrati per la ragione del buon gouerno della Republica.

Atteso che nel primo caso dell'innouazione colposa, e meramente volontaria, non solamente entrerà l'azione del defalco, ò del ristoro, che legalmente si dice remissione di pigione; Mà ancora la refezione di tutti li danni & interessi, anche di quello che potesse importare il guadagno, che verisimilmente il conduttore potea fare, senza che abbia luogo la distinzione, se il danno sia grande ò picciolo, mentre in questo caso entrano li termini dell'azione, la quale risulta dal non auere prestato quella pazienza, alla quale il locatore è obligato, & anche per defecto dell'adempimento, secondo i termini generali di tutti li contratti.

Se poi l'atto sia volontario, mà (come si è accennato) che per giusti motiui si possa dire moralmente, ò causatiuamente necessario; In tal caso non entrerà l'azione sudetta alli danni, & agli interessi, mà bensì indistintamente dourà esser luogo alla remissione della pigione per la rata del danno, tale quale sia, senza distinguere se sia grande ò picciolo, e se sia intollerabile, ò nò; Atteso che questa distinzione camina, quando il dan-

danno prouenga dal caso, conforme di sotto si dirà. A

4 Camina bene tutto ciò, quando l'innouazione, ò altra alterazione segua dal locatore, ò da suoi ministri, nel medesimo luogo, ò prouincia dell'appalto, in maniera che ferisca l'appalto direttamente, ilche per lo più suol'occorrere per l'alterazione, ò diminuzione della medesima gabella, ouero per l'introduzione de nuoui pesi, ò per cose simili; Nasce però la questione, quando l'alterazione dell'appalto risulta dal medesimo locatore, come rappresentante vna diuersa persona, & in diuersa prouincia; Come à dire (dando per esemplo il caso seguito in pratica, dal quale si puol fare l'illazione à casi simili); Si dà in appalto la salara d'vna prouincia, in tempo che per tutte le prouincie di quel principato, il sale aueua vn prezzo vniforme estrinsecò, & alterato, in quel modo che si è discorso di sopra nel libro secondo in proposito di trattare delle salare, e del sale; Occorre poi, che per buon gouerno, durante quest'appalto, si faccia vna notabile diminuzione del prezzo del sale in vna prouincia confinante, senza alterar punto quello del luogo dell'appalto, mà da ciò ne seguono molti extraordinarij contrabandi, li quali cagionano all'appaltatore vn danno insolito; In tal caso entra il dubio, se ciò veramēte si possa dire vn fatto volòtario, per il che

*Nel dis. 8. di
questo lib. &
altri prossimi
e nel dis. 159.
& in altri iui
accennati nel
lib. 2. de Re-
gali.*

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.VIII. 71

vi debba entrare l'obbligo del locatore; Et in ciò, nō facilmente può darfi vna determinazione certa, per molte ragioni che si possono considerare, per l'vna e per l'altra parte, conforme si discorre nel Teatro nella materia de' Regali B ; Et iui più che in questo di locazione, e conduzione, si tratta di questa materia di defalco, in occasione di trattare delle gabelle, e dogane, ò salare, & altre ragioni simili.

B
Nel detto disc.
159 del lib. 2.
de' Regali.

Come ancorà iui si accenna vn'altra questione, parimente di qualche dubbiezza; Cioè, se quando dal Principe, ò da altro magistrato, per motiuo principale del ben publico, e del buon gouerno del principato, si fanno alcune di quelle prouisioni, le quali si possono dire volontarie, mentre l'innouazione dipēde dal fatto del locatore, queste veramente si debbano dire volontarie, ouero più tosto forzose, in maniera che quelle prouengano dal caso; Et è più probabile questa seconda parte, quando la causa, che à ciò induce, non permetta il differirlo; Come per esemplo, quando per sospetto di peste, ò di guerra, ò d'insidie de nemici bisognasse proibir il cōmercio generalmēte, ouero cō qualche particolar nazione; Atteso che se bene le prouisioni, e gli ordini nascono dal Principe locatore, ò da suoi magistrati, in maniera che, attendēdo il fatto materiale, ò naturale, si possa dire volontario; Nondimeno considerando la necessitā, la

C
Nel disc. 64.
e anco nel
159. del lib. 2.
de Regali.

la quale à ciò muoue, deue più tosto dirsi neces-
sario C; E quindi nasce che non sia facile il po-
ter sopra ciò dar' vna regola certa, e gene-
rale, applicabile ad ogni caso, e per consequen-
za che la materia resta tuttaui confusa, mentre
per la varietà de ceruelli, ciascuno la discorre à
suo modo, fiche quello che ad' vno paia bianco,
dall' altro si stimerà nero.

Quando poi l' alterazione dello stato solito, col
danno del conduttore, nasca dal caso fortuito, in
6 maniera che non si possa ascriuere al fatto del lo-
catore, e che cessino tutte le sudette considerazio-
ni; Come per esemplo, è per sterilità, ouero per
inondazione di fiume, ò per peste, ò guerra,
ò per assènza del Principe dalla residenza solita, con
casi simili, allora entra primieramente la di-
stinzione, se tal caso abbia cagionato il danno nè
i frutti, senza che la proprietà, ouero la sostanza
della robba, ò della causa produttiua de frutti, e de-
gli emolumenti sia cessata, oueramente impedita; O
pure se sia tolta, ouero impedita, in tutto, ò in parte
la sostanza, e la causa produttiua; Attesoche
quando si verifica quest' vltima parte del danno
nella sostanza, pare che li Giuristi concordino nel
defalco, ò diminuzione della pigione per la rata di
quelche mēca, senza che vi entri la distinzione dell'
intollerabilità del danno, la quale si ricerca quan-
do il danno sia ne i frutti. D

D
Nelli discorsi
1. e seguenti di
questo tite nel
disc. 64. con
altri prossi-
mi, e nel 159.
del lib. 2. de
Regali.

Che

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.VIII. 73

Che però, in caso, particolarmente di peste, ò di guerra, le maggiori questioni sogliono essere sopra il fatto, ouero sopra l'applicazione di questa distinzione, e se, e quãdo il danno si debba dire negli frutti, ò pure nella sostanza; Mà ciò pare che abbia quasi dell' impossibile di moralizarlo per la capacità de non professori, essendo punto molto sottile, il quale dipende da più delicate distinzioni, e considerazioni, delle quali si discorre nel Teatro al quale si dourà ricorrere. E

E
Ne luoghi accennati.

7 Se poi sia certo, che il danno sia seguito nè i frutti, e non nella sostanza; In tal caso si deue primieramente ricorrere alli patti, & alle conuenzioni che vi siano à fauore, del locatore, per toglier quest' azione, ouero eccezione di defalco; Atteso che frequentemẽte negli istrumenti ò capitoli dell' affitto, si suol mettere questo patto di rinunciare à tal' eccezione, assumendo in se il conduttore ogni caso fortuito; Et anche in alcune parti, come particolarmente occorre nello Stato ecclesiastico, per legge, ò per decreto, si è così prouisto à fauore delle Comunità per togliere le fraudi, che sopra ciò soleano commetterfi, e quando l' vna ò l' altra circostanza vi concorra, cessano le dispute legali, le quali sempre cedono al fatto.

8 Bensì che anche in questo caso, il patto ouero la legge, si deue intendere di quelli accidenti, li quali sogliono occorrere, e che verisimilmente si
Tom. 4. p. 3. della locazione.

K

sia-

fiano possuti preuedere ; Come per esemplo sono le sterilità, che resultano da grandine, ò da tempeste, ò da siccità, e da cose simili ; Ouero che lo stato delle cose porti, che verisimilmente si sia pensato anche al caso di peste, ò di guerra, ò d'incorso de banditi, e cose simili ; Mà non già quando succeda vn caso, il quale mai sia occorso, ò pure in tempi lontani, fiche si possa dire totalmente insolito ; Conforme alcune decisioni di Rota l' 9 esemplificano in vna grande incurfione de banditi, la quale nello Stato ecclesiastico, per l'integrità, e vigilanza de Gouernatori de luoghi, e delli Presidi delle prouincie, si dice cosa totalmente insolita, che all'incontro in alcuni Principati si è resa cosa ordinaria, e naturale, non ostante la retissima intenzione de Regnanti, & de loro Magistrati supremi.

Per quella ragione di differenza, che in vn principato li gouernatori locali, e li presidi delle prouincie, auendo riguardo principale alla loro riputazione, & al vantaggiarsi nelle dignità, non solamente premono, con ogni diligenza, nell'estirpazione, e nel gastigo de malfatori, mà vi fanno delle spese notabili del proprio ; Che all'incontro in alcuni altri, li gouerni, e li presidati, & altre cariche di giudicatura, si pigliano per proueccio, in maniera che non bastando li soliti emolumenti leciti al mantenimento precisamente necessario

con

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.VIII. 75

con ogni parsimonia, si vedono, con vna specie di miracolo impercettibile trattarsi con lusso grande, & anche trà poco tempo far delle ricchezze considerabili, ilche è impossibile potersi fare con la retta amministrazione della giustizia contro la retta mente di coloro, li quali danno le cariche.

All' incontro il patto si suol mettere à fauore del conduttore, come frequentemente insegna la pratica negli appalti camerali, cioè che in caso di guerra, ò di peste, ò di assenza del Principe dalla solita residenza, e di altri casi simili, si debba fare il defalco; Attesoche, secondo vna opinione, la quale si crede più probabile, quando vi concorra questo patto, in maniera che non si possa referire ad'altra operazione, in tal caso, acciò non resti inutile, e frustratorio, mà che operi qualche cosa di più di quello che dispone la legge, deue entrare il defalco, anche quando il danno non fusse grande, e che dà Legisti si dice intollerabile; Bensì che ciò non è senza contraddittori, nella maniera che sono quasi tutte le materie legali. F

Mà se questo patto si può referire ad vn' altra operazione, la quale sia meno deuante dalla disposizione della ragione, ò dalla legge comune, in tal caso, si dourà attendere quel meno, bastando escludere la suddetta superfluita.

¹¹ Quando dunque manchi, ò il patto, ouero la legge particolare, nel modo di sopra accennato,

K

2

in

F
Negli stessi
luoghi di sopra
accennati.

in maniera che conuega caminare con li soli termini della ragion comune, in tal caso, si deue primieramente auere il riguardo alla situazione della robba locata, e se per sua natura sia soggetta à quella disgrazia, in maniera che non si possa dire vn caso totalmente inopinato; Come per esempio se si trattasse dell' affitto di vn casale, ò podere il quale fusse vicino ad vn fiume, ouero ad vn torrente, il quale sia solito inodare nell' inuerno; Ouero se il contratto fusse in tempo di guerra, quando per ordinario suol'occorrere il caso delle scorrerie de' soldati nemici, ouero degli amici, li quali sogliono alle volte far danno maggiore; O pure in altri casi simili, siche l' accidente verisimilmente si sia preuisto, ouero che si sia possuto prouedere, in maniera che non entri quella ragione, nella quale si fonda la legge, nel compassionare il conduttore, e di cōcedergli questo beneficio, in tal caso dourà quello cessare.

Mancando questa circostanza, siche vi debba entrar la regola generale che il defalco sia douuto per il danno intollerabile; In tal caso cade vna ¹²grā questione trà Giuristi, quale debba esser il danno, che dalla legge si dice intollerabile; Et in ciò si scorge vna gran diuersità d' opinioni; Atteso che alcuni vogliono, che debba passare la metà della pigione, regolando questi termini con quelli della lesione; Altri che debba esser maggiore; Altri,

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.VIII. 77

tri, che basti minore, nella terza, ò nella quarta parte; Altri che si debba deferire alla consuetudine; Et altri che sia rimesso all' arbitrio del giudice.

Si crede però che la prima opinione generalmente sia la più comunemente riceuuta, cioè quando si tratti che sia oltre la metà; Quando però non si tratta del fisco, ò di altri priuilegiati, nè quali la lesione si stima sufficiente in parte minore; G Pure nõ vi si può dare vna regola certa, e generale, conuenendo deferire agli stili, & agli vsi riceuuti da Tribunali di quel paese.

G
Nel disc. 64.
e in altri nel
detto lib. 2. de
Regali, e nel
disc. 1. e seguen-
ti di questo tit.

Quando poi il danno arriui al grado d' intollerabilità, in maniera che, secondo l' opinione riceuuta nel Tribunale debba entrare il¹³ defalco; In tal' caso, la sottigliezza de Giuristi è arriuata à dubitare, se questo si debba per la sola refezione del danno nella parte eccedente, ò pure in tutto; Et in ciò, si crede più probabile, che sia douuta in tutto, in maniera che l' arriuare à quel grado serua solamente per purificare la condizione, sotto la quale la legge concede tal folleuo. H

H
Nel disc. 66.
del detto lib. 2.
de Regali.

Per impedire questo defalco per parte del locatore si sogliono dedurre molte eccezioni che hà quasi¹⁴ dell' impossibile il poterle restringere, e moralizzare in quest' opera per la capacità d' ognuno; E particolarmente sopra l' obbligo della denuncia la quale dal conduttore, si deue fare al locatore,

tore, quando riceua l'impedimento, se sia tale che il denunciarlo possa suffragare à rimouerlo, Mà non già quando ancorche fusse seguita, tanto ne farebbe risultato il medesimo effetto.

E sopra tutto (anzi di quello che maggiormente si suol disputare) le dispute cadono sopra la regola legale, che la sterilità, ò la disgrazia d'vn anno, si deue compensare con la fertilità dell'altro cioè come vada inteso, quando l'affitto sia di più
 15 anni, e di più corpi trà loro distinti; E particolarmente se si deue auere ragione di quell'anni, li quali di loro natura sono lucrosi e fertili, mà che il lucro si sia preuisto; Come per esempio negli appalti, ò altri affitti in Roma, suol'esser l'anno Santo, ouero quello della Sede Vacante, che verisimilmente si è possuta calcolare, con casi simili, nelli quali, in occorrenza, bisogna ricorrere à professori, & à quel che se ne discorre nel Teatro. I

I
 Nel disc. 65.
 del lib. 2. de
 Regali.

Ben si, che di ragione, questa regola di compensare l'anno sterile col fertile, deue solamente hauer luogo in quei casi, nelli quali quest'alternazione segua per vn'ordine, ò stile della natura, cioè che il terreno pigliandosi per vn modo di dire il riposo in vn'anno, sia secondo più dell'ordinario nell'altro; Come particolarmente la pratica d'Italia insegna nell'oliue, e nelle ghiande, e simili; Mà non già quando l'accidente sia tale, che il danno
 non

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.VIII. 79

non si possa rifare; Attesoche (se per esempio) viene la peste, ò la guerra, che fa mancar le persone, ouero impedisce l' vso de' vittuali, in tal caso non si potrà dire che il gabelliere si debba rifare nell' anno seguente, come particolarmente occorre nell' appalto del sale, & in cose simili, conforme si discorre nel teatro. L

L
Nel disc. 65.
e 134. del lib.
2. de Regali,
& in altri.

Porta il caso frequentemente, che il danno del conduttore non nasca dal fatto del locatore, ne meno dal caso meramente fortuito, & inopinato, 16mà da alcune giuste prouisioni de' superiori, per togliere qualche abuso che si sia introdotto, ouero proibendo più rigorosamente qualche per altro era proibito; Come per esempio, si loca vn'offizio di Notaro, ò di Cancelliero, il qual' abbia la sua restrizione ad vn certo luogo, ouero ad vn certo genere di cause, mà di fatto si esercitaua in altri luoghi, ò cause; Ilche si proibisca, per lo che risulti gran diminuzione degli emolumenti soliti; Ouero era solito portarsi rispetto à qualche luogo, in maniera che per non praticaruisi liberamente dalli ministri della giustizia, vi si tenesse giuoco, e questa franchizia, ò libertà di giuocare portasse vn notabile emolumento al conduttore di quel luogo; Se facendosene la proibizione, possa il conduttore dimandare per ciò difalco per mancamento della sostanza della cosa locata in parte; Mà in ciò non si può

può dare vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso, dipendendo la decisione da più distinzioni, e dalle circostanze del fatto, e particolarmente se fosse cosa antica, & introdotta da altri, che dal conduttore, e se veramente quella franchizia ò libertà, sia stata causa di maggior risposta, in maniera che di essa si sia hauuta considerazione principale, ò nò, conforme si discorre nel Teatro, al quale in occorrenza si dourà ricorrere. M

M
*Nel disc. 2. §
 3. di questo tit.
 e nel supple-
 mento.*



CAPITOLO NONO.

Dell' obbligo, così del locatore, come del conduttore, nella refezione, e nel mantenimento della robba locata ; E di quali deteriorazioni, ò disgrazie sia tenuto il conduttore, particolarmente quando si tratta d'incendio ; E quali miglioramenti se gli debbano rifare dal locatore, finito l'affitto.

S O M M A R I O.

1. **N**elli poderi urbani tutte le spese de' concimi spettano al locatore, e della ragione.
 2. Il frutto delli poderi urbani è civile, & accidentale.
 3. E tenuto il locatore anche alle spese fuori dell' edificio.
 4. Delle spese ne' poderi rustici.
- Tom. 4. p. 3. della locazione L Qua-

- 5 Quali spese sia tenuto rifare il locatore per altro.
non obligato.
- 6 A qual colpa sia tenuto il conduttore.
- 7 Dell' incendio.

C A P. I X.



Elle case, e negli altri edificiij, li quali da Giuristi sono spiegati col termine di predij vrbani generalmente quando non osti il patto, oueramente la consuetudine particolare in contrario, l' obbligo di tutte le spese per la refezione, e per la conseruazione, spetta al locatore, ancorche le spese riguardino l' vso corrente, e non la proprietà, ò la perpetua conseruazione; Atteso che questa sorte di beni non è fruttifera di sua natura, come sono li terreni, & altri poderi rustici, mà è fruttifera accidentalmente, & in tanto, in quanto che se ne abbia quell' vso, per il quale se ne paga la pigione, in maniera che questo frutto viene stimato più tosto frutto ciuile, & industriale, che naturale; E per conseguenza, se il locatore vuol cauare questo frutto, fa di bisogno, che mantenga la cosa locata in stato godibile, & abile à produrre.

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.IX. 83

durre tal frutto , e per il quale effetto bisogna fare li concimi necessarij delli tetti , e dell'altre parti .

Et il medesimo camina nel altre spese estrinseche fuori dell' edificio , le quali ò per disposizione di legge comune , ò per leggi particolari del paese , ò per altre prouisioni de superiori bisognasse fare ; Come sono le selciate , e le accomodate delle strade auanti la casa , ouero le contribuzioni per le chiauiche publiche , ò per i gettiti , e cose simili ; Atteso che tutto il peso douerà essere del locatore . A

A
Nelli dis. 140
e 141. del lib.
2. de Regalie
nel disc. 10. in
questo titol.

Nelli poderi rustici , li quali sono naturalmente fruttiferi , si camina con la distinzione , che al locatore spettano tutte quelle rezezioni , e spese , le quali riguardano la proprietà , e la conseruazione del fondo , mà non già quelle , le quali riguardano la coltura , e la custodia per la percezione de' frutti , attesoche queste spettano al conduttore , quando però la consuetudine particolare del paese , ò la conuenzione non disponga diuersamente ; E particolarmente circa la contribuzione che bisogna fare per le strade publiche ò vicinali , attesoche in ciò per ordinario , quando manca il patto , si deue deferire all' vso , & all' offeruanza del paese . B

B
Nè luoghi di
sopra accen-
nati .

In caso poi che il conduttore , ò per patto , ò per consuetudine , ò pure per maggiore sua comodità facesse delle spese , e dè miglioramenti ,

à quali di ragione il locatore non sia obligato, nè potrebbe esserui sforzato; In tal caso entra la questione, se finita la locazione, sia tenuto il locatore à rifare al cōduttore queste spese ò miglioramenti; Et in ciò primieramente si deue guardare a i patti posti nel cōtrato, attesoche quando vi sia il patto solito apporsi, e particolarmente nell' affitto delle case, che il conduttore non possa fare dè miglioramenti senza licenza del locatore, e che facendoli, s'intenda perderli, in tal caso non entra quella azione, la quale entrerebbe senza tal patto; Tuttauia, anche in questo caso, ancorche la regola generale sia contro il conduttore, così in vigore del patto, come anche per la disposizione legale, che quello, il quale scientemente fabrica in quelch'è d'altri, lo perda, mentre s'intende donarlo; Vi suol' entrare vn cert' officio del giudice, mediante il quale, per vna certa equità non scritta, si deue rifare quello in che il locatore resterebbe in puro guadagno contro il douere; Molto più facilmente entrerà tal equità, quando non vi sia il patto, benche ancora in questo caso, entra la medesima ragione di quelloche fabrica in quel ch'è d'altri; Che però in ciò nō vi si può dar vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto, dalle quali si deue regolare l'arbitrio del giudice, e vedere se vi debba entrare ò nō, l'equità sudetta. C

C
Nè luoghi sudetti.

Quan-

Quanto poi alle deteriorazioni, e le disgrazie,
 le quali seguano nelle robbe locate, e sopra di
 6 che occorrono frequentemente le questioni;
 Quando si tratti di robbe mobili, ò femouenti, e
 particolarmente negli animali che si danno à vet-
 tura; Ancorche vi entrino gl'istessi termini gene-
 rali della colpa, alla quale il conduttore sia obliga-
 to; Nondimeno per lo più tali questioni vanno
 decise secondo gli vsi, e gli stili de' paesi, Mà par-
 lando con la regola generale della legge, questa
 dispone, che il conduttore sia tenuto, non sola-
 mente di quella colpa, che li Giuristi dicono lata,
 cioè di fare, ò non fare quel che ogn' uomo di
 sano giudizio farebbe, mà anche dell'altra, che di-
 cono leue, cioè leggiera, la quale consiste in fare ò
 nõ fare quello che farebbe ogni diligente padre di
 famiglia; Anzi cade questione trà li medesimi
 Giuristi, se sia tenuto à quella colpa, la quale si
 dice leuissima, che consiste in fare ò non fare quel-
 che rispettiuamente farebbe, ò non farebbe vn di-
 ligentissimo padre di famiglia; Et in ciò, secondo
 la più comune, e la più vera opinione, il condut-
 tore non è tenuto per quell'azione, la quale risulta
 da questo contratto di locazione, e conduzione;
 Vogliono si bene alcuni, che per vn'altra diuersa
 azione, la quale si dice della legge Aquilia, sia
 tenuto à quella leuissima, la quale risulta da vn
 atto positiuo che si faccia, la quale dicono in com-
 mit-

mittendo, mà non all' altra che nascesse da atti negatiui, la quale dicono in omettendo.

7 E particolarmente sogliono nascere queste questioni in caso d' incendio, il quale occorra nelle case abitate, ouero in altri edificij vrbani, come sono, i fenili, e l' osterie, ò alberghi, ò botteghe, ò fondachi, e cose simili; Et anche nelli rustici, in occasione di bruggiarsi le stoppie, ò per alto accidente, che però cade il dubbio se ciò debba andare à danno del locatore, ouero del conduttore; Nascendo la ragione del dubitare dalla regola legale che l' incendio, come cosa accidentale, presuppone la colpa di qualchuno, quando però sia nato dentro il medesimo fondo, ò cosa locata, mà non già quando sia per fuoco venuto di fuori, mentre all' ora si dice senza dubbio caso fortuito.

Et in ciò entra primieramente la distinzione, la quale generalmente camina in queste materie per tutti gli altri casi, e particolarmente, negli animali dati à vettura, cioè se il conduttore abbia mutato, ò alterato quell' vso per il quale si sia fatta la locazione; Atteso che se ciò si può referire all' alterazione, ò alla mutazione dell' vso, in tal caso indifferentemēte il conduttore sarà tenuto, e si dirà in colpa; Mà se non vi sia tal circostanza, non sarà tenuto, se non apparisca della sua colpa, almeno, conforme si è accennato, di quella che si dice le-

leuissima in committendo ; Che però non può in ciò daruifi vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze particolari del fatto, dalle quali si scorga, se vi sia colpa, ò nò, ò pure che se l'accidente si debba riferire al caso ; Atteso che se bene il rigore d'alcuni Giuristi obbliga il conduttore à restituire al locatore la robba in quello stato che l'abbia riceuuta, e sēpre che da ciò manca, si debba dire in colpa ; Nondimeno queste sono regole, cō le quali rigorosamente si cammina in astratto, & alla scolastica, mà non in pratica nella quale si deue attendere la verità, regolata dalle circostanze del fatto, e con quell' equità che suggerisce la ragione naturale, e l'uso comune ;

E l'istesso che si dice dell' incendio, cammina negli altri casi, con l'istessa proporzione, conforme più distintamente si discorre nel

Teatro . D

D
Nelli discorsi
7. e seguenti
di questo tit.

CAPITOLO DECIMO.

Della locazione, e della conduzione
dell' opere personali degli uo-
mini ; E del salario , il
quale per quelle sia
douuto .

SOMMARIO.

- 1 **I**N che consista la locazione dell' opere perso-
nali .
- 2 Della distinzione delle dette opere .
- 3 Degli effetti dell' vna , e dell' altra specie .
- 4 Quando si dimandino anche per tutto l' anno dop-
po la morte .
- 5 Se si debba il salario non conuenuto .
- 6 Quando si debba anche senza il seruizio .
- 7 Dello stile della Corte Romana sopra il salario , ò
mercede de' Curiali .
- 8 Della prescrizione , ò presunto pagamento del sa-
lario .

C A P. X.



I

Ncora nell'opere vmane cade questo contratto di locazione, e conduzione, nell'istessa maniera, che nelli frutti dell'altre robbe stabili, ò mobili, ouero semouenti, col suo prezzo, il quale è solito esplicarsi col termine di mercede, ò di salario, ouero di stipendio, secondo la diuersa qualità de mestieri, atteso che in alcuni è solito esplicarsi col termine d'onorario, come particolarmente si verifica negli Auuocati, & in altri causidici; Et in altri col termine di propina, come si verifica nelli giudici, O di stipendio, come nelli soldati, ò di prouisione come nè medici, di salario, ò di mercede nè seruitori, ouero negli operarij.

In questa locazione d'opere vmane, entra vna distinzione produttiua di più effetti notabili, la quale non cade nell'altre robbe, così animate, come inanimate, cioè che altre sono quell'
 3 opere, le quali consistono nella mera fatica, e nell'opera personale meccanica, senza notabile operazione dell'intelletto, ò dell'ingegno; Come sono gli operarij, e li lauoratori della terra, ouero
Tom.4.p.3.della Locazione. M quelli

quelli dell' arti meramente sordide e mecaniche, in maniera che la stima principalmente sia nella fatica, e nell' opera personale, come sono li artigiani, e gli operarij; Et altre sono quell' opere, nelle quali la maggior parte dell' operazione consiste nell' ingegno, ouero nella virtù, come sono gli professori delle scienze, cioè li giudici, li lettori, gli auuocati, e li procuratori, li medici, e simili, & anche sono li professori di quei mestieri, nelli quali, se bene vi è la mistura del mecanico, nondimeno la maggiore, e la migliore operazione è quella del ingegno, come per esempio sono gl' ingegnieri, e gli architetti, & anco li pittori, gli statuarij eccellenti, e simili.

Atteso che nella prima specie di opere vmane, nella quale abbia la parte maggiore la fatica, e l' opera personale, e mecanica, vi entra la stima del prezzo giusto, ò ingiusto, il quale riceue la regola dall' vso del paese, oueramente dalla qualità dell' opera, e per conseguenza vi entrano li termini della lesione, in quell' istessa maniera, che nella locazione, e conduzione dell' altre robbe; Mà nell' altra specie, nõ entra questa lesione, per quella ragione, che le doti dell' animo, e dell' ingegno non sono facili à stimarsi, mentre bene spesso vna consulta, & vna buona direzione di vn letterato, oueramente vna stratagemma di vn soldato, porta seco conseguenze grandissime, & inestimabili.

Tuttauia ciò v' à inteso con la douuta discrezione,

& ad

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. X. 91

ad arbitrio del giudice, il quale si dourà regolare dalle circostanze del fatto, e dalla qualità dell'opere, ò de' mestieri, come ancora dall' uso del paese, e se nella conuenzione vi sia, ò nò l'inganno positiuo; siche non vi si puol dare vna regola certa, e generale.

L'altra differenza trà queste due specie di opere, si scorge, che quando si tratta delle meccaniche, e meramente personali, occorrendo il caso
 4 della morte, ò di altro impedimento del locatore, ouero dell'operario; Et anche secondo la qualità del fatto, occorrendo il caso dell'impedimento giusto del conduttore, in maniera che al locatore resti libero l'adito, e l'occasione di locare ad altri le sue opere, in tal caso, il salario sarà douuto per la sola rata del tempo del seruizio, ouero dell'opera fatta rispettiuamente; Mà nell'altro caso, nel quale la maggior parte dell'opera sia nella parte dell'intelletto, se il locatore morisse dentro l'anno, anche verso il principio, tuttauia trasmette il salario, ouero lo stipendio di tutto l'anno à suoi eredi; Conforme li Giuristi lo esemplificano nelli stipendij delli giudici, e de lettori, ò degli Auuocati, ouero de medici, e simili; Quando però non osti in contrario la consuetudine, ouero il patto, il quale oggidì più frequentemente è solito mettersi per non grauare le Communità, ò le Academie di doppio peso, bisognando per quel

A
Di tutto ciò si
tratta nel lib.
7. nel tit. del-
li tutori, &
amministra-
tori.

medesimo effetto condurre altre persone. **A**
Quando sopra il salario, ò sopra la mercede
non vi sia conuenzione espressa, e che quello, il
5 quale dia l'opera, ouero faccia il seruizio, non sia
solito locare le sue opere, ne che l'altro sia solito di
condurle, in tal caso le regole legali vogliono,
che non sia douuto, ancorche il seruizio si sia
fatto à personaggi con speranza di soprabbondan-
te recognizione; Tuttauia questa regola si suole
limitare per l'vso del paese, ouero che secondo le
circostanze del fatto, le quali inducano vn' equità
vi possa entrare vn certo officio del giudice per
la congrua recognizione, che però non vi si può
dare vna regola certa.

In caso poi che vi sia la conuenzione; Le rego-
le legali dispongono, che per ottenere il salario,
6 ò la mercede, basta che non manchi per il lo-
catore di prestar le sue opere, ancorche per col-
pa, ò per impedimento del conduttore, defatto
non si siano date; Mà parimente in ciò non ca-
de vna regola certa, e generale, dipendendo il
tutto dalle circostanze particolari di ciascun caso,
stimandosi che in questa materia vi abbia gran
parte l'officio del giudice ben regolato dall'equi-
tà, e dalla prudenza. **B**

B
Nell'istesso
luogo di sopra
accennato.

Molte altre questioni cadono in questa mate-
ria, le quali di raro si sentono in pratica, e parti-
7 colarmente nella Corte di Roma, e nelli suoi Tri-
bu-

bunali grãdi, la materia nõ è trattata per professori
 qualificati, sentendosi per il più tali materie auanti
 alcuni giudici inferiori, li quali da Giuristi si di-
 cono pedanei, e trà gente plebea, per l'accennate
 opere meramente personali, e meccaniche, atte-
 so che per il molto lodeuole stile della Curia, di
 raro trà professori di lettere, e particolarmente
 trà Auuocati, e procuratori, & altri causidici,
 con li litiganti si sentono simili questioni, e se
 pure occorrono sono nella sfera bassa, stiman-
 dosi ciò come ignominioso da qualificati, col con-
 cetto che questo non sia, nè salario, nè mercede
 mà vn'onorario della virtù che si deue dare spōta-
 neamēte, siche quando le persone siano indiscrete,
 non per ciò conuenga di chiederlo in forma giu-
 diziaria, essendo stimato vn mancamento appresso
 li puntuali, e qualificati professori, anche il chie-
 derlo ãche in forma estragiudiciale; Anzi à tempo
 moderno nel seculo corrente, nella Corte Ro-
 mana, e particolarmente nell'ordine degli Auuo-
 cati qualificati, e puntuali, si è cominciato ad
 introdurre l'vso molto lodeuole di bandire, e di
 sdegnare li salarij, e gli stipendij certi annuali, qua-
 si che in tal maniera ciò pizzichi del seruile, e del
 meccanico; Che però nell'occorrenze di casi in-
 soliti, & straordinarij sopra questa materia, si
 dourà ricorrere à professori, riuscendo noioso il
 trattare minutamente tutto quello che in tal ma-
 teria

teria puole, ò suole occorrere, bastando questa generalità per vna tal quale notizia de non professori.

8 Si disputa molto da Giuristi in questa materia di salario, sopra il punto della prescrizione, cioè se non essendosi domandato trà certo tempo, si possa più domandare; E quando in quel paese sopra ciò vi sia legge particolare, ò consuetudine, si deue caminare con questa, nè occorre disputare d'altro; Quando questa manchi siche bisogni caminare cò le regole della ragiò comune, in tal caso ancorche la più comune opinione voglia, che in quest' azione camini la regola generale della legge in tutte le azioni personali, cioè che si ricerchi il tempo lunghissimo d' anni trenta; Nondimeno si crede errore il caminare per questa strada; Mentre se vogliamo stare nè rigorosi termini della prescrizione, questa non corre durante la vita del debitore per la mala fede, secondo la disposizione della legge canonica, la quale hà luogo da per tutto; Anzi che passa anche all' erede; Et ancora perche si danno tanti remedij, ò rampini contro la prescrizione, che quasi mai si riduce à termine di perfezione.

Et all' incontro si crede troppo duro, e contrario all' vso comune, che si debba star soggetto alle molestie de seruitori, ò di operarij per così lungo tempo.

LIB.IV. DELLA LOCAZIONE C. X. 95

Si crede però più adattato alla materia, che in ciò si debba caminare con li termini del presunto pagamento, cioè che standosi per qualche spazio di tempo à non chiedere il salario, quello si presume pagato.

Benfi che sopra ciò non vi si può dare vna regola certa, e generale, dipendendo il tutto dall'uso del paese dalla qualità delle persone, e del seruizio, e da altre circostanze di ciascun caso particolare, atteso che non costumandosi per ordinario farsi fare le quietanze, ò le riceuute per questa sorte di debito, e costumandosi di pagarsi alla mano; Quindi segue che pare troppo incongruo, che doppo qualche spazio di tempo si debba dare quest'azione, e molto più doppo la morte del principale informato contro il suo erede non informato.

C
Nell' istesso
luogo di sopra
accennato ..

C
* * *



^{et hominis}
Quod in nullius bonis est, naturali ratione, occupanti conceditur.

Qui invanta non reddit, furta non reddit, furtis committit.

Sed cautus, quod semper facit, vitula probatorum de vicantia, et patientia,
quod, propter usus, sit, scientia, et patiente adversario. Sicut

Frangendi fidei fidei, frangitur eide.

Meliorum licet fauor conditionis, prodiu servandis, non auct. deterioris.

Quod actus agentium non debent operari altera intentione eorum.

In re comari, potior est conditio prohibentis.

Dirita causa, vacationis, vel privilegii, finitur ipsa concessio, vel privilegio.

Dirita, et ex proprio equiparatur.

Verba generalia intelligi debent de omnibus ex proprio
subrogatus caput natura, quod in casus locum subrogatur.

Quod invito socio in re comari non habet altariis, nisi edificandi.

Edificium credit solo.

Si autem sepulchrum, aut fovea affoderit, quantum profundus, tantum deinde
linguat: si autem puteus, passus. Idem

Bona autem ingenui, et fortiter, omnibus patet

Qui in his casibus sunt non, facultatis, non inducitur consuetudo, neque prescriptio.

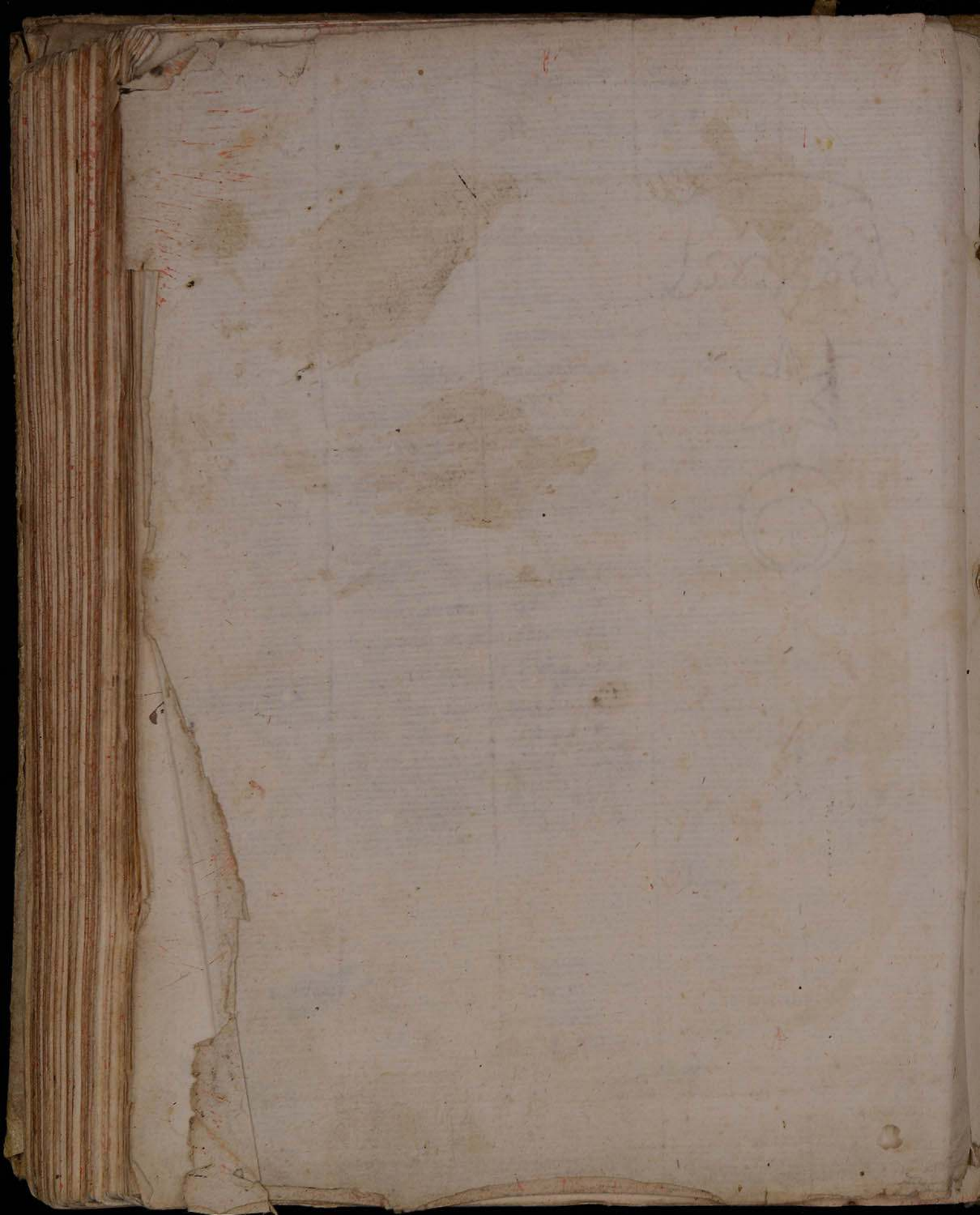
(lib. x.)
Si quis sepulchrum, vel maceriem affoderit, iuxta rationem altariis, terminus suus non
exuat: si autem mare, pedes decem linguat: si domus duas pedes, si autem se-
pulchrum, aut fovea affoderit quantum profundus, tantum deinde decem linguat:
si autem puteus, passus: Oliva autem, aut ficus, novae pedes ab orbacea
regione plantat: alia autem arborum, quinque pedes. (Dir. in fin. h. i. regend.)
Et cum in suo labore cogitur,

UNIVERSITÀ di PADOVA
ISTITUTO DI STORIA DEL
DIRITTO DIRITTO ROMANO
E DIRITTO ECCLESIASTICO

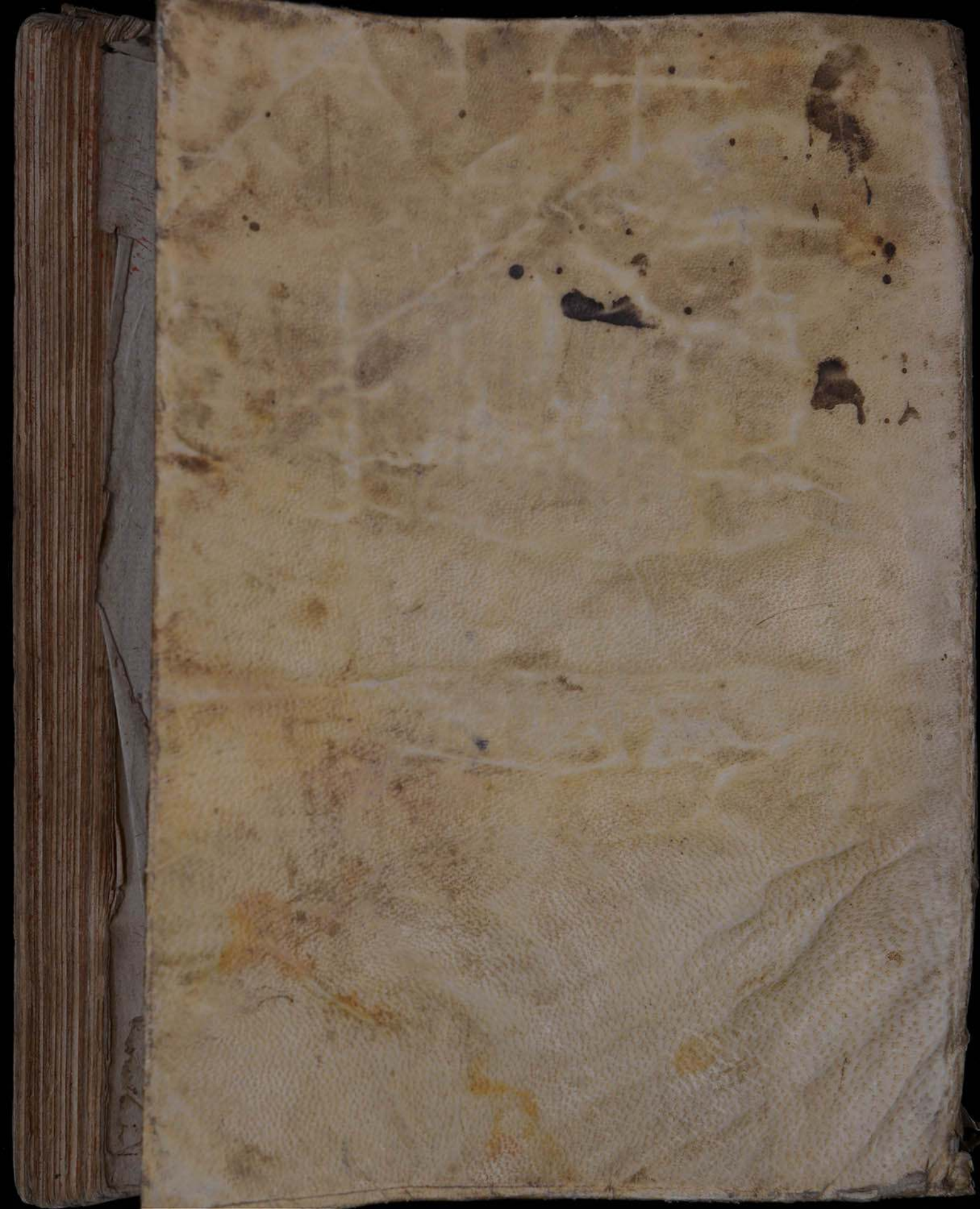
1478

91

clius 1212101011



Joana Le
vinda



IV.

STAT

DE

EVCA

DE

VERA

TVI

APP

IT

IT

IT

IT

IT

IT

IT

IT

IT

CAPITOLO SECONDO.

Delle diuerse specie, ò sorti di enfiteusi; E del modo di concedere.

S O M

- 1 **S** E sia lecito argere enfiteusi.
- 2 Della distinzione dell' enfiteusi.
- 3 Qual sia l' ereditaria.
- 4 Di quella di patto e pro del primo acquirente.
- 5 Quando le robbe siano ancorche la concessione di enfiteusi.
- 6 Del primo acquirente causa onerosa, ò di enfiteusi.
- 7 Della medesima di enfiteusi.
- 8 Dell' enfiteusi mista.
- 9 Di chi si debba esser enfiteusi.
- 10 Et se basti che non sia enfiteusi.
- 11 A che gioui l' inuentario.

CAP.

CAP. II.



x-rite

colorchecker

MSCCPPCC0613

mm

enfiteutica, entra-
nazioni accennate
udi; Attese che,
le de' Romani,
unta opinione.)
nosciuto l' enfite-
se in quei tem-
la quale oggidì
er la gran somi-
esti contratti, li
ono che, eccet-
ta vna differen-
da vn contratto

A

Nel disc. 1. di
questo tit. e
nel lib. 1. de
feudi nel disc.
52. & altrove

iui accennate,
puramente e
atto, e proui-
ipante dell' vna,

quale sia pu-
si sia conceduta

per tutti gli eredi, e li successori, senza la restrizio-
ne alli discendenti, li quali da Giuristi si dicono