

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

103

B

28/4

Rec 34884

XIV f. 111 v

Pi. Lorenzo Branchi

C B

PARTE PRIMA

Ex Libris Pauli
Branchi

PERSONALI E REAR

P. Zetenezibaychi

Amone

IL DOTTOR VOLGARE LIBRO QVARTO.

il quale contiene trè parti; Cioè

P A R T E P R I M A .

DELL'E

S E R V I T V,

PERSONALI , E REALI.

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

DELL'

E N F I T E V S I.

P A R T E T E R Z A .

DELLA LOCAZIONE

E DELLA

C O N D U Z I O N E .



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



DELLA LOCASIONE

CONDENSATION

I N D I C E DE' CAPITOLI DELLE SERVITV.



CAPITOLO PRIMO.

Della generale diuisione delle seruitù, e loro diuerse spècie.

C A P. I I.

Della seruitù passiua della perlona, la qual'è solita esplicarsi col nome, ò termine di cattiuità, ouero di schiauitudine, & lanco della po- testà.

C A P. I II.

Della seruitù personale attiua, la quale si dice anche mista come douuta alla persona sopra li b-e-

4 I N D I C E

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

C A P. I V.

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

C A P. V.

Quando , & in che modo termini l' vsufrutto .

C A P. VI.

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

C A P. VII.

Dell' Vfo .

C A P. VIII.

Dell' Abitazione .

C A P. IX.

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-

D E' C A P I T O L I .

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' un 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 dè pascoli, anche publici .

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

6 I N D I C E

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

C A P . X V .

Del retratto coattiuo , ouero forzoso all' istessa
vendita .

I X . P A O

C A P . X V I .

Del retratto prelatiuo nell' istessa vendita .



I X . P A O

C A

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.

E seruitù, generalmente si distinguono in più sorti, ciò è, che; Altre sono le personali; Altre le reali; Et altre le miste; Le personali ricevono anche diuersa distinzione; Attesoche Altra è la seruitù passiua; Et altra è l'attiuia; La passiua è quella, che si considera nella persona la qual'è obligata seruire; E l'attiuia è quella,



8 IL DOTTOR VOLGARE

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

La prima specie della passiua, anche si distingue ; Atteso che, Vna è quella la quale importa lo stato della persona , perchè da libera , la rende perpetuamente serua, siche 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 dè Regali , in occasione di trattare dell'angarie , e delle perangarie ; Con casi simili , ne quali la seruitù sia meramente personale , così attiua , come passiua 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 .

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' uso , & anche nell' abitazione , atteso che spetta alla persona dell' vsufruttuario , sopra la robba d' vn' altro . Et all' incontro , la seruitù passiua verso la robba , consiste nell' oblico 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 distinta loro specificazione .



CAPITOLO SECONDO.

Della seruitù passiua della persona, solita esplicarsi col nome, o termine di cattiuità, o di schiauitudine; Ed i quella del figlio verso il padre, e del vasallo verso il padrone, e simili.

S O M M A R I O.

- 1** *A schiauitudine muta lo stato della persona.*
- 2** *Perche causa anticamente fosse così grande e frequente l' uso dè serui.*
- 3** *E donde nascessero tante questioni che si anno in questa materia.*
- 4** *Dell' uso delle manumessioni.*
- 5** *Del postliminio, e della legge Cornelia.*
- 6** *Per qual causa oggidì sia raro l' uso dè serui.*
- 7** *In Roma perche causa non vi sia l' uso de Schiaui.*
- 8** *In quali casi entrino, il postliminio, e la legge Cornelia.*
- 9** *Che cosa sia postliminio, & in quali robe cada.*
- 10** *Che cosa sia legge Cornelia.*
- 11** *Se il possessore d' un beneficio sia fatto schiauo, 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 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 un Cristiano non può essere seruo dell' altro.
- 19 Di quelli che si vendono per Schiaui.
- 20 Della schiauitudine delli mendicanti validi.
- 21 Della seruitù volontaria anco tra 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 simulato, e dove se nè parli.
- 26 Della seruitù dè figli di famiglia verso il padre.
- 27 Della podestà di corregere che abbia il padrone col seruo, ouero il padre col figliuolo.
- 28 Di quelle cose, delle quali il figliuolo di famiglia 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 .
31. Quando ciò si dia senza la regalia , e di questa
materia .

C A P. I.



V E S T A specie di seruitù personale passiva, 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 va esplicata col termine di cattiuità ; Ma volgarmente nel nostro idioma Italiano , si dice schiauitudine , ouero di esser schiauo .

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 fussero numero così grande e trā essi ve ne fussero di molti anco eccellenti artifici anzi periti in scienze, & in virtuose facoltà, perilche da padroni, si davaano loro i peculij per amministrazione dè loro negotij.

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 seruizio, che da medesimi serui si prestaua, e per la loro eccellenza nell' arme, ò in altre facoltà, era frequente l' uso delle manumissioni, e per conseguenza quello de liberi, ò libertini, e del giuspatronato, che alli padroni manumittenti restaua.

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

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

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 prigionî di guerra, mà non schiaui; Che però questa seruitù, che diciamo schiauitudine, resta solamente verificabile nelli Turchi, li quali per lo più, in occasione di guerra maritima, ò di preda dè corsari vengono in potere dè vincitori; E di questi n' è anco molto raro l' uso, per l' altra ragione, che forse non regnaua in tempo dè Romani antichi, cioè che si applicano per lo più al remo ad uso di galere; E quelli, li quali si facciano venali per seruizio dè particolari, si tegono in stato molto basso, e depresso, per seruizij solamente vili e mecanici, e conseguentemente non entrano le suddette questioni dè peculij, ò dè 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 restrin ga in alcuni luoghi maritimi, e particolarmente nell' Isola di Malta, però in detto stato depresso.

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

cor-

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 nauis, ò in altre robbe, che fossero prese in guerra, e poi recuperate. A

A
*Nel lib. I. de
feudi nel disc
58.*

Il postliminio vuol dire, quādo 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 dè Regali, in occasione di trattar della guerra e se ne parla nel teatro. B

10 E la legge cornelia entra nel caso, nel quale quello, il quale sia diuētato 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 Quīdi ne tēpi nostri, è stata ingegnosamente risue.
glia-

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

16 IL DOTTOR VOLGARE

gliatavna questione nuoua nella materia beneficia, cioè, se il tempo della vacanza del beneficio , all effetto di regolare la riserua Apostolica, la quale ri sulta da i mesi, si debba attēdere, quādo seguala mor te naturale, ò pure quādo sia seguita la cattiuita, per la suddetta finzione della legge cornelia; Mà si cre de di certo , esser più vero, che in questa materia si debba attendere il tempo della morte naturale , poiche nelli beneficij ecclesiastici , ò in altre ma terie spirituali non entrano le finzioni della leg ge ciuale , conforme si discorre nella sua materia beneficiale . C

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

D
Nel lib. 14.
nel tit. dè Regolari, S'ache
nelle annotazio ni al Concilio
di Tréto nell' istesso lib. enel
lib. 9. nel tit.
de testamēti .

Nel rimanente,tutto quel che si dispone in ma teria dè serui nella legge ciuale , oggi è quasi ban ditò dal foro , nel quale particolarmente suol' occorrere di discorrere dell'incapacità dè serui,in oc casione di trattare dè Religiosi professi,li quali in questa parte vengono rassomigliati à serui,cioè che tutto quello che dà essi si acquista,ò 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 átiche questioni,so pra l'obligo dè libertini,ò sopra la validità,e forma 13 della manumissione,ouero circa le prerogatiue del padronato , che resta al padrone , il qual dia la li bertà al seruo , oggidì quasi mai sono sentite nel foro .

Ben-

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

Bensì che in quei luoghi, nè quali sia frequente quest'uso di schiaui, può darsi il caso dell'antica 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 farà ignobile; Et all'incontro, non pregiudica l'ignobilità 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 pregiudica per gl'abiti militari, e per quell'altri effetti, per li quali la nobiltà si richieda da tutti i lati. E

Qando poi il caso desse mutatione di stato della madre, la quale in vn tempo fusse libera, e 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-

E
*Nel libro 3.
delle premiz.
nel disc. 32. e
seguenti.*

18 IL DOTTOR VOLGARE

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' uno , e nell' altro estremo sia stato in stato di seruitù , basta che durante la grauidanza , vi sia stato qualche tempo , anche breue , di libertà .

Può ancora in detti luoghi , ne quali sia frequente quest' uso di schiaui , darsi il caso di disputare in pratica , qualche la su detta legge antica dè Romani dispone nella materia della legge Aquilia , per l' interesse del padrone contro coloro , che ammazzassero , ouero ferissero , ò debilitassero , ouero corrompessero , ò suiassero li serui ; Et in ciò non può darsi vna regola certa , dipendendo 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 .

Et ancorche di sopra si sia accennato , che oggi dì , vn Cristiano non ha per schiauo vn' altro Cristiano ; Nondimeno , ciò va inteso nell' origine della

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. II. 19

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

Si dava 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 anti-
che di alcune nazioni , il debitore , il quale non
pagaua il debito , diuentaua , ò perpetuamente ,
ouero à tempo, schiauo del creditore .

Mà sopra tutte le specie, più bella, e la più pru-
dente , & opportuna al buon gouerno della Re-
publica , era quella seruitù , che dalle leggi ciui-
²⁰li si dava contro li mendicanti validi ; Cioè , che
se vno il quale non sia, nè stroppio, nè cieco, nè al-
trimente impedito de suoi membri , per poltro-
neria si desse à fare il birbante , e di andar cercan-
do l'elemosina, diuentasse schiauo di chi lo volesse ;
Cosa veramente molto ben'intesa ; Ma però tutte
queste specie per la suddetta ragione oggidì non
sono più in uso .

L' altra forte ò specie di seruitù passiua perso-
nale, è quella , che si dà nelle persone libere le qua-
²¹li , ò per ragione di obbligo volontario , si diano
al seruizio di vn' altro , ouero che à ciò obblighi la
ragione del vassallagio , ò di altro respetto ; Con-

F

*Se ne parla
nel lib. 1. de
feudi nelli
dis. 3. 51: 6^o
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-
zij. 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, at-
teso che legalmente importa vn famulato, cioè il locare, o vendere le sue opere personali ad vn altro; Quero vn seruizio occasionale per causa del feudo, o di altra robba, che si possegga con que-
sto peso in ricompensa del comodo, che se ne riporta.

E se bene anticamente, secondo la fuddetta legge de Romani, si dava la vera seruitù, anche nelle persone libere per contratto volontario, col quale uno si vendesse all' altro per seruo; Ad ogni modo oggidì ciò non si pratica, per l'accen-
nata 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 vo-
lontariamente locano le loro opere al remo delle
²² galere, attesoche volgarmente si dice vendersi in galera, & è ad vn certo modo costituirsi in stato di schiauo; Questi però si chiamano buona vo-
glia, à differenza di coloro, li quali in pena per de-
litti.

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, benche forzoso, e penale, non importa vera seruitù, nè muta stato, secondo la più vera, e la più riceuuta opinione; Et an-

²³corche 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 dava 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 espli- cano per vn modo improprio di parlare, mentre questa incapacità oggidì solamente si verifica in quelle persone, le quali, oltre la condanna per-

²⁴sonale, patiscano l'altra della general confisca- zione de beni, la quale si dice publicazione, in maniera che l' incapacità non risulta dalla muta- zione dello stato della persona, nè dalla seruitù, che porti la pena, mà dalla priuazione totale de be- ni, e delle ragioni, è per consequenza dal difetto della materia. G.

G
Se ne discor-
re nel supple-
mento del lib.
z. d. Regali,
in occasione
di trattare
della cōfisca-
zione de beni
per delitto.

22 IL DOTTOR VOLGARE

Importando dunque questa specie di seruitù
nelle persone libere , più tosto vn famulato , che
25 per lo più risulta dalla locazione dell' opere ; Pe-
rò di essa si tratta in questo medesimo libro nella
parte terza nel titolo della locazione , e condu-
zione ; Et anche in qualche parte nel libro setti-
mo 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 ciuale de' Romani antica , veniua rat-
somigliato al seruo , per la medesima ragione dell'
incapacità di auer cosa del proprio , siche tutto
quello che da lui si acquistasse , ò che se gli defe-
risse , si acquistasse al padre , appunto come occorre
nè serui ; Anzi che al padre si dava la medesima
podestà sopra la vita del figlio , in quell' istesso
modo , che si dava 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 dì podestà di qualche moderata
correzzione , e non altro .

E quanto all'incapacità ; Parimete dalla medesi-
ma legge ciuale , che si dice nouissima , è stata fatta
la

la nuoua introduzione del peculio, che si dice au-
uentizio, mediante la quale, i figliuoli di fami-
glia sono stati abilitati alle successioni, et all' acqui-
sto de beni, così per propria industria, come anche
in altra maniera; Eccetto che dal medesimo pa-
dre, al quale in questa sorte de beni la legge ne ha
solamente riseruato l' usufrutto, il quale ancora
in alcuni casi è proibito, conforme si accenna nel-
la seguente rubrica, in proposito di parlare dell'
usufrutto, et anche nel libro vndecimo, in propo-
sito di parlare delle successioni abintestato; Re-
standogli solamente alcune proibizioni di dispor-
re per ultima 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 ultime volontà.

Si usa anco questo termine di seruitù, nelli feu-
datarij per il peso del seruizio personale, il quale
²⁹ secodo la vera, e propria natura del feudo, si dice à
quello annesso; Ma questa parità, è vna seruitù
impropria, simile à quella, alla quale è obligato
il soldato verso il suo Principe, ouero verso il Ca-
pitano, con casi simili.

³⁰ Si considera ancora vna specie di seruitù perso-
nale passua in coloro, li quali, ò per legge par-
ticolare, ò per priuilegio del Principe, ò per con-
fuetudine, abbiano obbligo di andare à macinare

24 IL DOTTOR VOLGARE

il grano , & altre biade , ouero l' oliue nel moli-
no , 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 dan-
no 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 ra-
gion priuata per via di prescrizione , riesce molto
difficile il poterla concludere ,

Solamente nelle Comunità potrebbe darsi il
caso , che anco senza priuilegio del Principe , ciò
seguisse di comun'accordo de' cittadini , per bene-
ficio 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 , applica-
bile ad ogni caso , & ad ogni luogo , per dipedere la
determinazione dalle circostanze particolari del
fatto , e particolarmente dall' uso dè paesi , e se
l' essersi andato à qualche forno ò molino per lun-
go tempo , sia nato per elezione , ò per maggior

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

co-

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 de regali , in oc-
casione di trattare di
questa rega-
lia . I

I
Nelli detti
discorsi 144.e
145. E' unco
nel suppleme-
to.



verso il Cittadino (come il Cittadino) per-

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

Della seruitù personale attiva, la quale si dice anco mista, douata alla persona sopra li beni cioè dell' usufrutto ; E particolarmente dell' usufrutto legale.

S O M M A R I O ,

- 1 **D**ell' usufrutto e sue diuerse sorti .
- 2 **D**ell' usufrutto legale douato 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' usufrutto al padre .
- 6 All' usufrutto và annessa l' amministrazione .
- 7 Non ha l' usufrutto nelli peculij castrense , e quasi castrense .
- 8 Anche nell' auuentizio non si dà , quando vi sia la proibizione di chi dà , o lascia la robba al figliuolo .

LIB. IV. DELLE SERVTV CAP. III. 27

- 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 fideicommissi, 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 deve 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 obighi di questo usufruttuario legale.



C A P. I I I.



VESTA specie di seruitù attiua 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 urbano; 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' allro 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.

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 famiglia, nel tempo che si ritroua sotto la patria podestà; Atteso che per la legge antica (cōforme di sopra sì è accennato) queste robbe sì acquistauano con piena ragione anche di dominio al padre, per l'incapacità dè figlioli di famiglia di auer robba propria, nell' istessa maniera, che ne sono incapaci li serui, e li religiosi professi; Ma la legge, che si dice nouissima, ha tolta questa incapacità, & introdotta vna nuoua distinzione di peculij.

Vno de quali sì 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 famiglia di tutto qualche cade sotto l'auuētizio, restando ferma solamente la legge antica in quel che cade sotto il profettizio.

Anzi quest'ultimo, 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, sèza titolo traslatiuo di legitimo dominio; E l'altra improppria 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 correspettiuo; Quero per donazione, la quale per causa del giuramento, ò per altra causa, dalla legge si stimi valida,

A
Oltre qualche
se ne accenna
nel deito lib.⁷
delle donazio
ni, se ne discor
re ancora nel
lib.^{6.} della do
te nelli discor
si 32.e 33. ^E
354.

30 IL DOTTOR VOLGARE
da, trà il padre & il figlio, secondo i casi, de quali
si tratta nel libro settimo nel titolo delle dona
zioni; Che però profettizio improprio, vuol dir
l' istesso che auuentizio, & è dell' istessa natu
ra. A

Per ricompensa dunque del danno, che la det
ta legge nouissima, ha fatto al padre, nel priuarlo
del sudetto dominio, in quelle robbe le
quali cadono sotto questo peculio auuentizio, ha
riseruato al medesimo padre l' vsufrutto, e l' am
ministrazione, la quale vā annessa con l' vsufrutto
in maniera che quando non compete, l' vsufrutto,
ne meno spetta l' amministrazione, con le dichia
razioni però, delle quali, circa questa ammini
strazione, si tratta nel libro settimo nel titolo dell'
alienazioni e de contratti proibiti; Et anco nell'al
tro delli tutori, & amministratori.

Quest vsufrutto legale, il quale regolarmente
è douuto al padre negli accennati beni acquistati
⁷ dal figlio, & che casciano sotto il sudetto nome, o ter
mine di peculio, auuentizio, non è douuto in quei
beni, li quali cadono sotto li due peculij conosciu
ti dalla legge antica, dè quali erano capaci li figlio
li di famiglia; Vno de quali si dice Castrense, il qua
le 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

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. III. 31

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

Quādo però si tratti di quelle scieze, 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 deferire all' uso dè paesi, secondo il quale quest' esercizio stia in maggiore, ò minor ripurazione; Attesoche in questi due peculij castrense e quasi castrense, il figiol di fameglia à tutti gli effetti, anco di far testamento, che si stima il maggiore, viene stimato come vn padre di fameglia. B

Bensi che anche nelli suddetti beni, li quali cadono sotto il peculio auuentizio, la regola di sopra accennata sopral' vsufrutto douuto al padre,
8 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 daruisi vna regola generale, dipendendo la determinazione dalle circostanze particolari del fatto. C⁶⁴

E se

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

*In questo lib.
nel dīsc. 60*

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 dè 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 riceuuto 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 ha imposto la legge. D

D
Ne' suddetti
Lyoghi.

Secondariamente si limita questa regola ne' feudi, per la ragione solita assegnarsi da feudisti, che importando il feudo vna seruitù, non deuedarsi seruitù di seruitù; Si credono però più probabili due altre ragioni (mentre questa deriuia 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 castrale, esente da questo peso; E l'altra, che secondo la regolar natura de feudi, il comodo di essi consiste ne frutti, ò nel godimento durante la vita del feudatario; Che però, dandosene l'usufrutto

LIB.IV.DELLE SERVITV CAP.III.

33

E

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

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

Per questa medesima ragione, si crede più probabile, & è più comunemente riceuuta l'altra limitatione, ne i beni che dal figlio di fameglia 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

Et essendo li chierici rassomigliati à i soldati; Quindi credono molti Dottori, che dal medesimo peso dell' vsuſtutto del padre siano esenti li beni acquistati dopò il chericato, cadendo sotto questo peso li beni acquistati per prima, mentre il chericato, il quale sopravenga, non deue toglier le ragioni già acquistate al padre; Attesoche se bene la somiglianza dè soldati, cō 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 mera-mente temporali; Nondimeno pare che la più comune opinione, particolarmente dè moderni, ten-ga il contrario, e contro la quale ſi conſiderano alcune ragioni nel Teatro in questo medesimo tito-lo, che però nō può daruifi regola certa e generale, mà ſi dourà deferire allo ſtile dè Tribunal, qual opinione ſia più abbracciata, e qual ſorte di chie-

Tom.4.p.1.delle Seruitù.

E

rica-

F

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

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 prouegano per cause temporali , G

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

Cessa parimente questo vsufrutto,nel caso che, il padre,& il figlio succedano ab intestato nella medesima eredità del figlio e fratello respettuamente per la medesima ragione di ricōpenza,per la quale si è indotto questo vsufrutto,po iche àticamēte mō rendo vn figlio,succedea nelli suoi beni il padre nel solo vsufrutto, spettando la proprietà all' altro figlio e respettuamente fratello;Che però auēdo la legge più nuoua ammesso il padre all' egual successione anche nella proprietà , quindi se gli negal' 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-

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. III. 35

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, independentemente 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, siche lui sia solamente contemplato per vna ricompensa dell' vsufrutto, 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' vsufrutto in caso della successione ab intestato. H

Parimente secondo l' opinione, che si crede più vera, più comune, e più riceuuta, cessa quest' vsufrutto 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 ciuale, e rende valido l' atto; Ouero, che sia donazione causatiua, la quale dalla medesima legge ciuale 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, siche non se n' acquista

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

36 IL DOTTOR VOLGARE

I
Nel dis. 32. e
33. del lib. 6.
della dote.

l' vsufrutto legale al padre. I

Nelli suddetti et in altri casi , nelli quali detto
usufrutto non si acquisti al padre ; Nasce la que-
stione , se almeno se ne acquisti la comodità ; Et
¹⁶ in 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 vā intesa discretamente
ad arbitrio del giudice , secondo la qualità delle
robe , e delle persone , ouero secondo l' uso del
paese , & altre circostanze del fatto . L

L
Nel dis. 60. di
questo lib. 5.
altrove .

Quando poi quest'usufrutto s'acquisti al padre ,
Può nondimeno questo non curarsene , ne per ciò
¹⁷ i suoi creditori , ò gli altri figli potranno preten-
derui ragione alcuna ; Eccetto se l'auesse vna vol-
ta accettato , poiche in tal caso non potrà pregiu-
dicare à quelli , li quali abbiano ragione sopra le
sue robe , per la distinzione della quale si parla
nel libro ottavo , 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 , aste-
nendosi dall'acquisto ; Et altro è il rimetter le
cole 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 dichiari 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 sopravvenuti dopo questo stato, mà non prima, e l'acquisto fatto vna volta dura durante la vita del padre, ancor-
che cessi la patria podestà per qualsiuoglia causa. M.

M
Nel dif. 61. di questo libro.

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 robe, nelle quali per altro dourebbe succedere anche nella proprietà ad uno de figliuoli del primo matrimonio, quando ve ne restano degli altri, attesoche tra 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.

Et è ancora quell' vsufrutto, che secondo le diuerse leggi de' paesi, si acquista al marito, ouero alla moglie respectuamente superstite per cau-
fa.

38 IL DOTTOR VOLGARE

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

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



CA-

LIBRARIO VOTTO II 39
CAPITOLO QVARTO.

Dell'altra specie di vsufrutto accidentale , il quale propriamente importa seruitù .

S O M M A R I O .

- 1 **S**i distingue l' vsufrutto formale dal cause.
- 2 In dubio si deve intendere del formale , e della ragione .
- 3 Quando s'intenda disposto dell' una , ò dell' altra specie .
- 4 Se l' erede vsufruttuario uniuersale , sia anche erede nella proprietà , e degli effetti che da ciò risultano .
- 5 Quando l' vsufruttuario diventi proprietario .
- 6 Se il proprietario debba partecipare dell' vsufrutto ,
- 8 Quali pesi spettino all' vsufruttuario , 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' vsufruttuario.
- 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 consuerudine di Bulgaro , quando la moglie sia lasciata donna , e madonna , & vsufruttaria .

C A P . I V .



Affando all' altra sorte di vusufrutto , il quale sia douuto per disposizione dell'vomo , e non della legge , cioè per via di legato , o per altra ultima volontà , secondo il caso più frequente , & anche per contratto ; La maggior questione suol' essere sopra la qualità della disposizione , se importi solamente quest' vusufrutto formale , il quale importa vna semplice seruitù personale , oueramente l' altro vusufrutto causale , il quale porta seco anche là proprietà , con piena ragione di dominio ; Atteso che per la suddetta distinzione dell' vusufrutto 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' vsufrutto semplice, il quale importa solamente vna seruitù .

Bensì che in dubbio, quando non vi concorrano 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 erede ; E più chiaramente perche, secondo l' uso comune di parlare, questa specie di vsufrutto è solita esplicarsi con questo vocabolo , nascendo l' altra da vna mera sottigliezza legale .

Quali poi siano gli argomenti, per li quali la disposizione fatta nell' vsufrutto , 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
 3 particolare : Poiche se bene alcuni considerano, se vi sia la proibizione d' alienare , ò di fare altri atti proporzionati , più al padrone, che all' vsufruttuario , con altre simili congettture ; Non dimeno non sono cose concludenti , mà equiuncate , da fare , ò non fare questa operazione , secondo il maggiore , ò minor numero degl' argomenti , ò pure secondo le altre circostanze .

42 VI IL DOTTOR VOLGARE

La maggior questione, che sopra ciò cadea trà gli antichi, era quādo si lasci l'vsufrutto 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 vsufruttuaria la moglie, e dopo sua morte istituisce vn' altro erede; Cioè se tale istituzione nell'vsufrutto importi solamente vn legato dell' vsufrutto formale, siche l' altro s'intenda erede puro da principio; O veramente se importi titolo ereditario, anche nella proprietà, col grauame 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 nō da vn erede vniuersale, e non da vn legatario; Come ancora per la sicurtà, la quale si deue dare dall' vsufruttuario, e non dall' erede grauato, & anche per la caducazione, che risulterebbe quādo 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 fidecommisſi.
Et ancorche tal questione sia molto dibattuta trà Dottori, cō gran varietà d'opinioni; Nondimeno

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. IV. 43

la più comune trā moderni , e la più riceuuta è quella fauoreuole al secondo chiamato , cioè che s'intenda erede primo,e diretto da principio, siche l'altra istituzione nell' vsufrutto , ancorche vniuersale, importi vn legato dell' vsufrutto ; Quando però non vi concorranò proue , ò congetturate , 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 daruisi vna regola certa , e generale pér la capacità de' non professori , dipendendo dalle circostanze del fatto , per la qualità, e numero delle congettture, e degli argomenti , 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
legitima dell'
stesso lib. nel
disc. 33. e nel
lib. 10. de fe-
decommis-
si nel disc. 107.
E 110.*

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

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

che la disposizione resti ne suoi termini di semplice legato di vsufrutto, ne segue che questo riceua di minuzione in parte per operazione della legge, ancorche il senso letterale delle parole porti il tutto; Cioè che essedovno costituito erede vniuersale nella proprietà, e l' altro istituito nell' vsufrutto, parimente vniuersale, se l' erede debba partecipare per metà dell' vsufrutto in maniera che il legatario ne abbia solo la metà; Entrādo anche la medesima questione, con l' istessa proporzione tra due legatarij particolari di qualche podere, o di altra robba, della quale, ad uno sia lasciata la proprietà, & all' altro l' vsufrutto; Et in ciò parimēte nō vi si può dare vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso, per la capacità dè non professori, essendo questione parimente molto dibattuta tra 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 circostāze 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 riu-

ceuuta ; Bensi , che ciò occorre molto di raro , non dandosi facilmente in uso , 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' vsufruttuario , diverse questioni particolarmente sopra li pesi , à quali siano soggette le robbe, delle quali sia douuto l' vsufrutto , cioè , se spettino all' vsufruttario , ouero al proprietario ; Et in ciò la regola generale camina con la distinzione , che se sono pesi annui , ò mestriui , ò in altro tempo stabilito , col tratto successivo , e reiterabile , in maniera che abbiano natura dè frutti passiui , li quali à somiglianza degli attiui rinascono ogn' anno , ò in certi tempi stabiliti , & in tal caso spettino all' vsufruttuario , atteso che li frutti passiui si deuono pagare con li frutti attiui , siche l' vsufrutto 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 , o inuerisimilitudi-

ne ,

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' vsufruttuario , la disposizione restcrebbe inutile , ò di poco rilieuo , siche non ne risultasse quel fine, ò quell'effetto il quale verisimilmēte si sia considerato dal disponēte; Et in tal caso il peso farà dell'erede, e non dell' vsufruttuario ; Et all' incontro quel peso , che abbia natura di proprietà , sia del vsufruttuario , quando l' vsufrutto sia molto pinguue, e che comodamente possa rapportarlo , ò che verisimilmente non habbia perciò voluto il disponente, l' alienazione, ò la diminuzione del capitale. C

*Nelli disc. 57.
E 58. di que-
sto libro e nel
lib. 11. de le-
gati nel disc.
26.*

Come anche nel caso della regola contro l' vsufruttuario sopra gli annui, ò reiterabili pesi, in forma , ò natura di frutto ; Come per esempio per la maggior frequenza, sono li censi soprali poderi & i beni de quali si sia lasciato l' vfufutto per vedere se siano pesi reali, ò personali; Attesoche se faranno canoni, ò liuelli , ò censi , che da Giuristi si dicono riseruatiui, & altri simili pesi meramente reali, come douuti per vna certa participazione dè frutti del medesimo podere , e beni , in tal caso il peso farà dell'vsufruttuario; 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

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. IV.

47

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 farà dell' vsufruttuario; 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

E' obbligato l' vsufruttuario dalla legge di dare la sicurtà di godere de beni, de quali abbia l' vsufrutto ad uso di buon padre di famiglia, conseruando nel suo essere la proprietà, in quel modo, che li buoni, e diligenti padri di famiglia godono, e coltuan li loro beni, per là loro perpetua, e successiva conseruazione; E quando si tratti dell' vsufrutto lasciato in quei beni, li quali si consumano con l'uso, in tal caso la sicurtà dourà darsi, non per l' effetto suddetto, mà per l' altro di restituire

D
Nell' istesso
gbi accennati
di sopra.

fini-

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

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

Quest' opinione però , la qual nega tal podestà nel disponente , à mio giudizio , deue caminare à somiglianza dell' altra liberazione, la qual' è solita lasciarsi à tutori, & ad'altri amministratori del rendiméto 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 ; Siche , circoscritta questa ragione , non si sà vedere per qual causa quello , il qual potea lasciar la sua roba all' vsufruttuario anche nella proprietà , e con piena ragione, non possa lasciargli l' vsufrutto con l' esenzione di questo peso, obligandolo , finito l' vsufrutto , alla restituzione di quello che potrà , e che

E

*Di questa sicurtà si parla
nelli disc. 48.
§ 1. T. 53. di
questo libro.*

e che li resterà, nella maniera che si dice nel libro decimo dè fidécōmissi, cioè che l'erede, il quale gravato à restituire l'eredità ad vn'altro, due restituire tutta la robba, & in tanto durante la condizione, è proibito d'alienarla, con l'obligo di amministrarla, e di conseruarla ad uso di buon padre di famiglia, onde ancorehe per termini di legge sia in tanto vero padrone, tuttavia di fatto viene stimato come vn'vsufruttuario; E pure non è proibito il disponente grauarlo alla restituzione di quel solo che si troua in essere nel'tépo della sua morte, cō esimerlo da detti pesi, e proibizioni; Che però la suddetta cōclusione sopra il defetto della podestà diliberare l'vsufruttuario da questo peso, và intesa, quando vi entri la suddetta ragione del dolo de futuro, e dell'inuitare al delitto. F

F
Nelli sudetti luoghi ne quali si tratta della materia

Prima che tal sicurtà si dia, l'vsufruttuario non fà 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'vsufruttuario adempisca quest'obligo.

Anzi quei Giuristi, li quali son soliti caminare indiscretamente col solo senso letterale delle leggi (conforme particolarmente fanno gli scolastici) vogliono, che se l'vsufruttuario de fatto auesse goduto l'vsufrutto séza dare la suddetta sicurtà, sia obbligato 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' vsufruttuario 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 nō 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' vsufruttuario 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 uso di gramatici, rende inutile la disposizione, mentre vogliono, che l' vsufruttuario non possa ottenerne emolumento alcuno ; Mà parimente con maggior giudizio e discretezza questo rigore è stato moderato da moderni, e da tribunali ; Attesoche quando si tratti de beni stabili , i quali non fiano

LIB.IV. DELLE SERVITV CAP.IV. 51

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; Ma quādo si tratti di robbe mobili, le quali si consumano con l'uso,in tal caso si pratica l'altra prouisione , con la quale si prouede all'indennità dell' uno , e dell' altro , cioè di vender le robbe , e d' inuestirne il prezzo in beni stabili, ò in luoghi di monti , ouero in annui censi ben vincolati à favore del proprietario ; O pure con rilasciar la robba in mano del medesimo proprietario , che à suo arbitrio la venda , e l' inuestita , ò in altro modo l'amministri , pagandone all'usufruttuario vn certo frutto moderato, secondo l'uso del paese ; Che però sopra ciò non si può dare vna regola certa , e generale per ogni luogo, essendo materia , che và regolata dalle circostanze del fatto , ad arbitrio del Giudice . G

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

G
Nell' iſſetti
luoghi accen-
nati.

zione di douer continuare in stato vedouile; 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 nō douer passare alle secōde 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 ¹³educazione della madre, ouero matregna, rispettivamente , il che per senso dè Dottori antichi è solito esplicarsi con il termine della consuetudine di Bulgaro , questa disposizione non importa vero.

vero , e formale vsufrutto , mà si risolue negli alimenti , con qualche maggior prerogatiua di quel che abbia vn semplice alimentario , e come li Giuristi dicono , con vna preminenza dome-
nicale in casa , come per vna specie di continua-
zione di quello stato , nel quale stava 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 es-
pressa , mà anche presunta , e congetturale , alla quale sempre deue cedere la presunzione della legge ; Siche le questioni , che sopra ciò corrono , sono più di fatto , che di legge , se , e quando vi siano congetture , & argomenti sufficienti à pro-
uare tal volontà ..

Et in ciò nō si può dare vna regola certa e gene-
rale , applicabile ad ogni caso , dipendendo la deci-
sione dalla quantità , e qualità delle congetture , e
degli argomenti ; E sopratutto dalle circostanze
particolari del caso , del qual si tratta ; Cioè dalla
qualità delle persone , e dalla maggiore , ò mino-
re dilezione verso il legatario , che verso l'ere-
de , ò all'incontro , dal più frequente uso del pae-
se , e da altre circostanze , con l'unione delle
quali caminano bene , e sono molto consi-
derabili 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 con-
giontua *con* , cioè che il testatore lasciasse la mo-
glie ysufrattuaria , con , ouero assieme con li fi-
gli , et eredi ; Mà non già queste generalità sole , e
da per se stesse douranno esser sufficienti per que-
st'effetto ; Maggiormente quando vi concorranò
degli argomenti in contrario , e specialmente
quello della verisimilitudine ò inueresimilitudi-
ne ; Attesoche nascendo la formalità delle parole,
ò delle clausule,e dizioni, più dallo stile,ò dal for-
molario 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
Nelli dis. 50.
G. 52. ni que-
sto libre.

H



CA-

CAPITOLO QVINTO

M. P. A. O.

**Quando, & in che modo termini
l'vsufrutto.**

S O M M A R I O.

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

CA-

C A P. V.



I

Ermina l' vsufrutto con la vita dell' vsufruttuario , essendo di sua na-
tura seruitù personale , la quale si
finisce con la persona , e non si
trasmette alli successori ; A tal se-
gno , che alcuni credano , che quando anche si
dica espressamēte , che debba trasmettersi agli ere-
di , nondimeno resti viziata tal disposizione alte-
ratia , ouero che diuenti vsufrutto causale ; Et
altri , negando questa opinione , credono che resti
nelli suoi termini d' vsufrutto formale , che impor-
ta 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 deve 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

Parimente termina , per quella morte ciuile ,

la

A
Nell lib. 1. de
feudi nel disc.
61.

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. V. 57

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 ; Bensi 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 ciuale , 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'vsu frutto compatibilmente per la persona del religioso pigliare dalla Religione , ouero dal Monastero , nell' istesso modo che nella materia fidecommisaria si dice della capacità dè religiosi professi di succedere anche in quei fidecommischi , li quali abbiano vn tratto successiuo , & vna perpetua durazione , perche il godimento farà per la vita del religioso . B

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

Tom. 4. p. I. delle Seruitù.

H

pri-

B
*Nel lib. 10.
de fideicom-
missi nelli dis-
63.e seguenti*

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 sudetta , durerà l'vsufrutto, finche dura la vita naturale di esso cedente .

Si estingue àche l'vsufrutto nel caso che l'vsufruttuario diuenti padrone della proprietà , per la ragione dell' incompatibilità, che la robba propria possa servire à se stesso ; Quando però l'acquisto sia fermo, e non soggetto à resoluzione , 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 metre , sia rimasto sospeso , siche ritorni come per vna specie di risuegliarsi 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 quelche l'hà acquistato , volontariamente se ne spogli , con riseruarsi l'vsufrutto , che per prima vi hauea , ciò non importerà il medesimo vsufrutto antico , il quale come già estinto , e morto , non puol più risuscitare , mà importerà vna nuoua creazione , è riserua di vsufrutto diuerso dal primo , il che im-

importa molto per diuersi effetti , che ne risul-
tano . C

Credono alcuni, che l' vsufrutto si estingua , ò
si perda per alienazione , che se ne faccia à fauore
di vn'altro , senza il consentio 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 se-
guia 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
medesima cessione , per sostener l' atto , si risol-
ua in semplice comodità , restando la sostanza in
potere del cedente , per morte del quale , e non
del cessionario segua l' estinzione ; Come all'in-
contro cedendosi la sostanza validamente col con-
senso del proprietario , si attende la persona del
cessionario , nel quale si viene à sostanziare vn
nuouo vsufrutto con l' estinzione dell' antico .

E che però , senza il cóséso del proprietario nell'
usufrutto da trasferirsi ad vn' altro sarà solo pra-
ticabile quella cessione di comodità , della quale si
è discorso nella materia feudale , & in quella de-
gli officij vacabili , & anche si discorre di sotto
nella materia delle pensioni ecclesiastiche , & in
altre simili . D

Si perde anche l' vsufrutto per il non uso ,
(quando però vi concorrono li soliti requisiti

C
Se ne discorre
nel lib. 6. del-
la dote nel
dis. 148.e nel
lib. 13. delle
pensioni nel
disc. 68.

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

della prescrizione); E sopra di ciò cadono diuerse distinzioni , proporzionate solamente alla sottigliezza dè professori , e delle quali si tratta nel Teatro in questo medesimo titolo; Bensi che quando vi concorresse l'uso limitato ò 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 , ò restituzioni,che si danno per capo d'ignoranza , ò di semplicità , ò di altro impedimento ; Gioua bensi molto quest'uso così ristretto , all'effetto d'interpretare quando sia dubbio , se il legato importi il pieno usufrutto,ouero gli alimēti , secōdo l'accēnata consuetudine di Bulgaro , per la differenza notabile , che si scorge , più volte accennata , trā l'osseruāza prescrittiua e l'interpretatiua attesoche la prima è odiosa , e l'altra è benigna , e fauoreuole . E

Per la perenzione della proprietà , si perde senza dubbio l'usufrutto , mentre non resta in che verificarsi; Restādo trā 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-

E
*Nel disce. 50.
con più segnati.*

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

proprietà si perda l'vsufrutto, oueramente che vi étri 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' ensiteusi,in proposito di trattare di questa caducità per causa di deteriorazione . F

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

Quando poisi dia il caso che l' vsufrutto 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 ripugnado alla natura dell' vsufrutto la perpetuità , debba durare per cento anni , e non più; Però questo caso è molto raro in pratica .

CAI

CAPITOLO SESTO.

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

SOMMARIO.

- 1 **D**ell' obigo dell' usufruttuario finito l' usufrutto.
- 2 A quali cose è tenuto l' usufruttuario.
- 3 Dè miglioramenti douuti 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 proprietà.
- 8 Della differenza trà l' usufrutto, e li frutti, ò comodità.
- 9 Delli censi, e de luoghi di monti, de quali si sia hauuto l' usufrutto.
- 10 In caso d' estinzione, se l' usufruttuario sia obligato inuestire il capitale, e quale sia l' effetto.

Se il

- 11 Se il censo si possa estinguere col solo usufruttuario, ò solo proprietario.
- 12 Delli censi vitalizij, 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 dè 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 pòca durata che si consumano affatto.
- 17 Delli mobili di durata?
- 18 Delli mobili che facciano uniuersità.
- 19 Delli negozij, 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 uniuersità, e dell' istessa surrcgazione ..
- 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 dissipà, è tenuto al prezzo.
- 26 Delle ragioni incorporali.

C A P. V I.



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

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

bisogno , attesoche à tutto ciò l' vsufruttuario è obligato .

Et all' incontro , il medesimo vsufruttuario , ouero il suo erede , suol' auere delle pretensioni
³ contro del proprietario , per quei miglioramenti , alli quali non era tenuto , come notabili , e riguardanti la perpetua vtilità 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'enfiteusi , e nell' altro della locazione , & anco nel libro primo dè feudi , e nel libro nono , della legitima , e detrazioni , doue si parla dè miglioramenti in proposito di quei miglioramenti , che si facciano dal feudatario , ò dall' enfiteuta , ò dal fidecommisario , e simili . **A**

A
*Nel lib. 9. del
 la legitima e
 delle detrazio
 ni nel disc. 35
 più diffusa
 mente , & an
 co negl' altri
 accentati titoli*

Come anche in questi beni stabili , cadono le dispute , sopra i frutti pendenti , e non percetti , dell'
⁴ vltimo anno , se l' erede dell' vsufruttuario ne debba partecipare per la rata del suo tempo , ò nò ; Et in ciò si distingue trà l' vsufrutto , che si ottenga per mera liberalità , e per causa lucrativa , e trà quello , che competa per causa onerosa , e corespectiva , 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 pédenti

B

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

C

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

D

*Nel lib. 2. de-
regali nel disc.
147. e nel lib.
6. della dote
nel disc. 160.
et alioque.*

IL DOTTOR VOLGARE

dè beni d'otali, & anche nella materia beneficiale. **B**

Se nelli beni stabili rustici ò urbani, dall' vsufruttuario 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 finito l' vsufrutto; Et in ciò pare, che la regola sia per la restituzione, quando la poca quantità della roba, ò altre circostanze, non persuadessero, che debbano esser regolati in natura di frutti.

La medesima questione cade sopra le miniere, & i minerali (che da Giuristi sogliono spiegarsi col termine di fodine) di oro, argento, ferro, rame, marmi, & altre pietre, creta, alum, vitriolo, pozzolana, & altre materie sotto terra, se spettino all' vsufruttuario, ouero al proprietario; Et in ciò, ancorche si scorga gran varietà d' opinioni, nondimeno, conforme si è accennato sotto diuerse materie, nelle quali si tratta della medesima questione, se & à chi spettino gli emolumenti di queste miniere ò fodine. **D**; La più vera opinione si crede quella, che distingue trà le miniere grandi, & indeficienti, nelle quali per lungo uso, 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 proprietà; Et in tal caso spetti all' vsufruttuario, per sti-

marsi.

LIB. IV. DELLE SERVITV CAP.VI. 67

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

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 podestà di vendere la proprietà, purche la ragione del suo vsufrutto resti salua, importando poco all' vsufruttuario , che quella sij più in potere d' uno, che d' un' altro . E

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' uno, e che ciò importi vna distinzione ideale; Nondimeno ciò porta gran conseguenze , e cagiona molti effetti diuersi; Stan- te che l' vsufrutto importa vna ragione , ò seruitù reale , la quale ferisce la sostanza delle robbe,

Nel disc. 65.
di questo tit.

& 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 constituzione 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 ha presi in nome del cedente, siche siano separati dalla sua caufa produttiua, e come diuentati roba indifferente, gli applica à se stesso; E per conseguenza l' atto non importa alienazione, come importa l' vsufrutto. F

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' vsufrutto 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-

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

LIB. IV. DELLE SERVITV^A CAP. VI. 69

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 dè Regali, Et in questi, ò simili effetti, nè quali la sorte principale produttiua dè frutti resta salua, e si dice proprietà, camina il medesimo, di qualche si è detto nelli beni stabili veri, cioè che finito l' vsufrutto, questo si consolida con la proprietà à beneficio del proprietario, al quale dall' vsufruttuario, ò dal suo erede si deuono restituire le robbe, siche 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' vsufruttuario, 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' vsufrutto, 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' vsufrutto, & anche per l' augumento, ò decremento estrinseco del prezzo, ò per altro pericolo, che suole occorrere in que-

sti in-

70 IL DOTTOR VOLGARE

stii inuestimenti ; Attesoche , se vi sia tal oblico 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 benefizio del proprietario , se l' inuestimento fusse fatto ; Et all' incontro , quando non vi sia quest' oblico , in maniera che resti debitore del denaro auuto , non correranno frutti , nè l' interessi , se non quando vi concorranli 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 respettivamente 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' oblico , mà che , essendo estinta quell' antica ragione fruttifera , & auendo la forte 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

Nel disc. 56.
di questo lib.

G

Rari però sono i casi di queste dispute, mentre secondo la più vera opinione accennata nel libro seguente, nel titolo de censi, l' vsufruttuario solo, senza il consenso del proprietario, non può fare questa estinzione; Come all'incontro, il proprietario, ò non può, ò non deve farlo, senza il consenso dell' vsufruttuario, 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' vsufruttuario, sia suo; in maniera che finito l' vsufrutto, 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' vsufrutto 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' vsufruttuario , 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 , salua la proprietà , e la sua causa produttiua , non già quando questa si corrompe , ò 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' vsufrutto , vi rimanesse ; Come particolarmente occorre quando queste ragioni vitalizie , non fussero sopra la persona , ò la vita dell' vsufruttuario , mà di vn' altro , di chi si potesse sperare la sopraviuenza ; 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' vsufruttuario sia obligato restituir l' equiualente , eccetto se nel medesimo denaro identifico succedesse furto , ò 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' vsufruttuario
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 áche denaro, pro-
prio, in tal caso pare molto duro, & irragioneuole
l' vsare tal rigore, mètre sarebbe 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-
positario I; Purché però nò possa giustamente il
proprietario attribuire il caso alla colpa dell' vsu-
fruttuario, ò per la sua mala, e men diligēte custo-
dia, ouero per la negligēza vsata nell' inuestirlo, co-
me verisimilmēte aurebbe fatto il proprietario, te-
nēdolo contro il solito stile di vn diligēte padre di
fameglia ozioso, & esposto al pericolo; E per con-
seguenza non può daruisi vna regola certa, e ge-
nerale, dipendendo il tutto dalle circostanze par-
ticolari del fatto, dalle quali risulta, se l' equità,
debbra assistere, più al proprietario, che all' vsu-
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
¹⁴ne sia seguita l' esazione, camina il medesimo,
che si è detto di sopra del denaro contante, ouero in quel denaro che si sia auuto per l' estinzione de censi, ò dè 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' vsufruttuario 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 graduato non è tenuto del proprio, per li nomi de debitori non esatti, molto meno dourà esser tenuto l' vsufruttuario; 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 effendoui altro, il quale vi si possa ingerire; Il che non camina nell' vsufruttuario, mentre al proprietario più che à lui dourebbono spettar le diligenze per l' esazione; Anzi in stretta ragione, più il proprietario, che l' vsufruttuario,

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' uso , 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' ha dal prezzo in quel mentre che l' usufrutto dura . L

L
*Nelli dis. 53.
 e seguenti di
 questo titolo.*

E se bene nel marito , il quale riceua in dote robbe simili , entra la questione , nella quale si ha qualche varietà d' opinioni , se debba restituire altretanta robba dell' istesso genere , ò pure il prezzo secondo che valeano nel tempo che l' ebbe , come si discorre nel libro sexto della dote ; In questo caso però non entra tal difficoltà , attendendo si 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' uso , di sua natura in breve tempo si consumano

totalmente; Quando però siano beni, li quali non costituiscono vniuersità, nè riceuono surrogazione, mentre se ne duee restituire il prezzo secondo il valore nel tempo che furono riceuuti; Purche dalle circostanze del fatto, non risulti prova espressa, ò congetturale, che il testatore ne abbia voluto lasciare l' vsufrutto 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

La sesta specie, è di quei mobili di perpetua, ò
 17 molto lunga durazione, li quali dalli Giuristi si dicono di solida, ouero di grossa materia, siche 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 inuechiate, senz' obbligo di restituirne il prezzo, mà solamente dal proprietario si potrebbono pretendere li danni, e interessi per la mala, & culposa custodia, ouero per l' uso immoderato. N

M
Nell' istesso luogo accennato di sopra.

La

La settima, la quale è la più generale specie di robbe, abile ad abbracciare tutte le suddette specie di 18 mobili, li quali si sono particolarmēte considerati, si dice nel caso che costituiscono vn corpo vniuersale siche 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 drogherie, e di speziarie, & in somma che siano negoziij formati, li quali costituiscano vniuersità; Ilche conuiene anco jalli denari contanti & alli nomi dè debitori, li quali stiano in trafico, & in negozio; Come sono le ragioni bancarie, & anco può applicarsi all' arte ò negozio del campo, e cose simili Attesoche, queste robbe, ancorche mobili, non van-
no considerate per se stesse, mà si dicono auer natura di stabili fruttiferi, almeno finti, & intelle-
tuali, siche possono cadere sotto il contratto della locazione, e conduzione, con vn' annua pen-
fione. O

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

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

O
Nell' istesso luo-
ghi accennati

e della surrogazione delle noue merci, in luogo di quelle che si vanno esitado, conseruando 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' utile che il negozio porta, per il quale, (come si è detto) si ammettono gl' interessi, ouero li frutti recompensatiui.

²² L' ottava 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, & armēto, il quale sia atto alla durazione & alla perpetua conſeruazione mediante la surrogazione dell' loro parti ò feti in luogo de mancamenti, che però entrerà il medesimo che si è detto de fondachi, e di altre mercanzie.

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, feſtano destinati alla cultura, ò all' ufo de' poderi, de quali si sia laſciato l' vsufrutto, ò pure vengano conſiderati per ſe ſteſſi per il loro ufo; Atteſoche nel primo caſo vanno conſiderati come iſtromen-
ti di quel fondo, ò podere, e per conſequenza l' vsufrutuario aurà l' oblico della ſurrogazio-
ne

LIB.IV. DELLE SERVITV CAP. VI. 79
ne secondo l' uso 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'obligo di restituire il prezzo , à somiglianza di quel-
le robbe mobili , che si consumano con l' uso ; Et
altri che vadano regolati conforme quei mobili ,
che sono di qualche durazione , siche solamente ,
s' inuecchiano , ò si deteriorano , ouero col tempo
mancano , in maniera che non vi sia altr' obli-
go , che di restituire qualche si troua ; E questa se-
conda opinione pare forse la più probabile ; Bensi
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 disponen-
te. P

Tutto ciò che si è detto à beneficio dell' usu-
fruttuario circa i beni mobili , ò semouenti , cioè
che non sia obligato ad altro , che à restituir le
medesime robbe , come si trouano , e non al prez-
zo ; Camina nel cato , che l' usufruttuario si sia
seruito delle medesime robbe all' uso destinato , e
con la douuta moderazione da buon padre di fa-
miglia , conforme si è detto in maniera che il
mancamento non sia effetto del caso , ma della col-
pa , per la quale farà tenuto alli danni , & interessi
cioè quanto importa la colpa .

Se

P
*Nel diss 4. dl
questo titolo.*

Se poi l'vsufruttuario vedesse le medesime robbe,
in tal caso sarà tenuto à restituire al proprietario,
²⁵ tutto quel prezzo, che n'aurà ritratto, senza
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 al-
cune parti d'Italia si dicono corredo, ouero accōcio
ò con altro vocabolo simile, alla restituzione
delli quali il marito è obligato così consunti,
come si trouano; Et anche nel libro decimo de
fidecommisso, 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 tro-
uano, ò pure, di nō hauerne oblico alcuno, quan-
do 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 rob-
be, mentre sarà debitore del prezzo.

Quanto alle ragioni, & alle preminenze incorpo-
rali annesse alli beni, de quali si abbia l'vsufrutto;
²⁶ Come sono, le facoltà di nominare, e di presentare,
& anche la giurisdizione, con altre prerogatiue,
e pre-

LIB. IV. DELLE SERVITV' CAP. VI.

81

e preminenze , queste spettano all' usufruttuario , e non al proprietario , conforme se ne discorre nel libro decimo terzo , nel titolo del iuspatronato , in occasione di trattare della facoltà di presentare , e di godere altre preminenze patronali .



CAPITOLO SETTIMO;

Dell' uso,

S O M M A R I O:

- C**he questa seruitù dell' uso sia rara :
A che fine si suol trattare dell' uso .
Della regola generale nell' uso , che camina come l'
 uso frutto .
In che cosa differiscano .
Che cosa spetti all' usuario .
Quando sia uso , e quando sia uso frutto e come que-
 sta materia si deve regolare :



C A P. V I I.



I questa specie di seruitù dell' uso, si può forse dire, che in pratica, non sia in uso; Attesoche tutte le questioni forensi, si restingo-
no all' usufrutto, ouero all' abita-
zione, che si sogliono dalli testa-
tori lasciare alle moglie, ouero alli parenti, ò agli
amici, & alli seruidori, attesoche il lasciare l' uso sola-
mente è una cosa molto rara, eccetto quādo si trattidi
robba mobile infruttifera, alla quale di sua natura
conuenga l' uso solamente, e che fusse abile alla
conseruazione; Come sono, le librarie, le statue,
le iitture, gli arazzi, & altri parati, e cose simili,
che se ne suol lasciar l' uso; E quanto à gli stabili,
qualche volta (ancorche di raro) si sente questo
termine in quell' uso, che si lascia delli giardini, e
delle ville di pura delizia; Che però questa mate-
ria dell' uso proprio, che cosa importi, & à che si
2 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, se-
condo i costumi de paesi, si sogliono eccettuare
quelle robbe, che seruano per uso proprio, per il-

L 2 che

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

Pure quando di ciò occorresse trattare, la regola generale dispone, che con tutti quei modi, con
35 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'uno e l'altro, mentre l'usufruttuario ottiene tutti i frutti, ancorché eccedenti il suo uso, e quelli può donare, ò cōcedere, ò vēdere 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, siche può de beni seruirsi ad uso di padrone, purché non corrompa, nè alteri la proprietà.

Et all'incontro, l'usuario non può fare cosa alcuna delle suddette, ottenendo dal fondo tanto frutto quanto bisogna per l'uso cotidiano proprio, 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 affito, ò cōdonazione, ò cessione, cōcedēdosì appena (come la legge dice) alloggiarui un'amico; Come ancora, quando si tratta di pecore, ò

di

di animali simili , dice la legge , che non potrà pretendere , nè cascio , nè latte , nè lana , nè agnelli , ò capretti , mà che l' uso possa giouare , per ingraffagli i campi con la stercorazione .

Bensi che oggidì in pratica queste cose meritano d' esser stimate freddurre ; Che però seruono 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 intendere ; 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 vsufutuario , 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 vsufutuario , può importare i semplici alimenti ; Così non implica che per la medesima presunta , ò congetturata volontà , la parola uso , possa significare l' vsufrutto , attesoché 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 , farà 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 attendere la sostanza della verità.

*



CAPITOLO OTTAVO

Dell' Abitazione,

S O M M A R I O,

- 1 Vali regole, ò questioni cadano in questa seruitù 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 assignare 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 douser' alloggiare, e riceuer in villa, ò in casa qualche personaggio.

CA-

C A P. V I I I.



Vutto quello , che tanto circa la costituzione, ouero l' acquisto, quanto circa la terminazione, si è detto di sopra nell' vsufrutto , 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 casi diuersi , senza la quale, molto facilmente si pigliano degli equiuoci ; Che però vanno considerati tre casi .

Il primo è quando semplicemente si lascia, o si dona l'abitazione d' una casa, senz' altra espres-
sione, o restrettiua; Il secondo, quando si con-
cede facoltà à qualche persona di poter' abitare
nella casa del testatore, conforme più frequente-
mente 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 al-
cuni tempi, ouero in alcune occasioni riceuere,
d'alloggiare in casa, o in villa qualche personaggio,
come per lo più accade, quando il medesimo te-
statore era solito farlo in vita.

Nel primo caso, propriamente si dice spettare la seruitù dell'abitazione, la quale fraterniza molto
³ coll' vsufrutto, e quasi importa l' istesso, atteso
che la casa, nella quale si sia lasciata l' abitazione,
si puol godere tutta à suo modo, con introdur-
ui quelle persone che gli piaccia, & anche si può
affittare ad altri, nè il proprietario può preten-
dere di poterui abitar' egli assieme, ouero di auer-
ui altra partipazione, se non quando il testato-
re l' ordinasse.

Mà nel secondo caso, all' incontro, non im-
⁴ porta formal seruitù, conforme importa nell'an-
tecedente, dicendosi d' importare solamente
una facoltà di abitare, meramente personale, con
la sua solita conueniente famiglia, senza poterla
affittare, o in altro modo concedere ad altri, e
Tom. 4. p. 1. delle Seruitù. M sen-

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' uno, e dell' altro.

Quindi siegue, che questa questione sia più di fatto, che di legge, e che però non possa dar uisi vna regola certa, e generale, dipendendone la determinazione dalle circostanze particolari del fatto, le quali vanno considerate ad arbitrio del giudice, dal quale ancora depende 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) parlasser solamente di appartamenti, ò stanze nobili, atteso che tal'espressione (conforme li Giuristi dicono) s'intende demonstrativa, non già tassativa, mentre senza l'altre stanze di famiglia, e le officine, non si potrebbe ottenere l'effetto della disposizione, e per cõseguenza entra la regola vera, e riceuuta, che quando si concede qualche cosa, s'intendono concedute tutte quell'altre cose, senza le quali la concessione resterebbe inutile, siche 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

LIB. IV. DEI LE SERVITV CAP. VIII. 51

vñ 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 servirsi 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 caufa , e non sia per capriccio , ò emulazione , che però il tutto stà rimesso all' arbitrio del giudice , da regolarfi dalla qualità , e dalle circostaze del fatto . A

E nel terzo caso , la difficoltà suol cadere , se quell' alloggio ordinato dal testatore all' erede , si possa cōmettere ad vñ' 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

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

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

B
Nel detto dis. 65.

92 IL DOTTOR VOLGARE

nerale , dipendendo la decisione dalla qualità delle persone,e dalle circostāze del fatto,conforme nell' suddetto luogo si accēna; Che però non è punto il quale facilmente si possa moralizare per i nō professori,alla capacità de quali si stima bē proporziona-
ta la ragione iui assegnata,cioè,che quādo si tratta
di personaggi in tal caso l' alloggio importa più
tosto vna onoreuolezza di chi lo fà,che il comodo
di chi lo riceue, e per conseguenza quel perso-
naggio 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 cosi-
derare,se questa ragione si adatti
ò nò al caso,del qua-
le si tratta..



CAPITOLO NONO.

Delle seruitù reali vrbane; E particolarmente, della facoltà di poter' impedire il vicino, che non possa fabricare nel suo, & elevar 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' uno 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 dè Monasterij di Monache.
 - 5 Se camini l' istesso ne Conuenti dè Frati.
 - 6 Se si possa l' uar l' aspetto del mare.
 - 7 Se le scale siano in ciò priuilegiate, ò 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 deuono attendere gli statuti, o 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 deve prouare.
- 17 Delli modi con li quali si acquista.
- 18 Se il patto sia personale, o 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, benche si tolgano i lumi.
- 25 Della prouisione che dà la legge à favore di chi vuol fabricare.
- 26 Che le fabbriche già fatte anco attentatamente, non si vogliono demolire, e della ragione.

C A P. I X.



S S E N D O queste differenze, che nascono trà vicini, sopra le nuoue fabriche, di due specie, L' vna cioè, quādo 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' uno, e l' altro caso, per maggior chiarezza della materia, e per fuggire quelli equiuoci, che sogliono frequentemente nascere dal cōfōdere questi due casi, li quali trà loro sono molto diuersi, si tratta primieramente 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 sino 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 dell'i venti salubri

que-

oueramente, che se gli cagioni soggezione di prospetto, ò d'introspetto 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 cōsecutuo, 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 fabriehe.

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, attesoché, 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-

Bensi 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 potersi 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 dè monasterij di monache , cioè che nò si possano le case à quelli vicine alzare , è faruissi 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 & faccia , per lo scandolo che ne possano concepire , ò che in altro modo si pregiudichi all' aria , ò à qualche aspetto grato , per solleu di quelle , le quali stano 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 circonspezione , di-

Tom. 4. p. I. delle Seruitù.

N

stin-

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 suffidio , quando non si possa in altro modo prouedere , o rimediare , mentre se si può rimediare per parte di esso monasterio , con alzare maggiormente le sue murglie , 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' vēti salubri , o di qualche aspetto grato per l'oro sollieuo ; Che però sopra ciò non vi si può dare una regola certa è determinata applicabile ad ogni luogo & ad ogni caso , dipendendo la decisione dalle circostanze particolari di ciascun caso , e particolarmente dall' uso de' paesi , e dalla qualità de' siti . . B .

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

Cade la disputa se il medesimo priuilegio conceduto alli monasteri di monache , debba considerarsi anche alli monasteri , e conuenti de maschi religiosi , ouero à collegij , & à seminarij , e nè tempi decorsi è stata una gran questione ; Però oggi di pare

pare che sia riceuuta 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 su detta considerazione che tal priuilegio sia suffidiario , 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 solamāte cō le regole legali, mà anche cō le prudēziali secondo l' uso dè paesi , conforme più pienamente si discorre nel teatro in questo medesimo titolo. C

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 inproposito si tratta di questo punto, e particolarmente per il comun' uso contrario; Et ancora perche questa costituzione non è nel corpo della legge, secondo l' edizione antica, riceuuta, mà è stata posta dà 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 nouua 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' utilità publica, deu' esser preferita alla priuata; E tale pare che sia l' uso più comune. E

E
*Nel disc. 13.
di questo tit.*

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

minano solamente con la sola lettera delle leggi, ò delle dottrine, mentre dentro le Città, ouero d'etro i luoghi abitati non si dà l'uso di queste are; Che però questa limitazione non è adattabile agli edificij urbani, 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 uso de coloni, ò per sua diletazione, ha campo franco di farlo in altri luoghi, nè importa molto, che si faccia più invn luogo, che nell'altro; Che però ragioneuolmente si può impedire, che ciò non segua, in maniera che cagioni il suddetto effetto pregiudiziale all' ara del vicino, perchè 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 noua fabrica, per la probabil ragione, che farebbe vna manifesta ingratitudine; Et ancora per che la verisimil intenzione del donante, ò del concedente sia stata di concedere quell'edificio, ouero quel sito, in quel modo che stava, non essendo verisimile che essendone egli padrone, e potendo

102 IL DOTTOR VOLGARE

F
Nel dif. 1.ez
di questo lib.

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

La sesta limitatione , ò moderazione che risulta dalla legge comune , è quella che non prohibisce la facoltà di fabricare , mà constringe 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 inserite 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 piedi hà luogo nelle fabriche , le quali si facciano dirimpetto trà l'yna casa , e l'altra , cioè trà le due facciate , in ciascuna delle quali siano le finestre , accioche ognuna abbia lume sufficiente ; Et ancorche 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 riceuuta, con qualche alterazione di spazio maggiore , ò minore , secondo li costumi de' paesi , e la qualità de siti , per esser fondata nella ragione naturale , e nell'uso comune per l'uma-
no commercio , e per la vita ciuile . G

NA dis. 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 uso 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 , siche 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'uso 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-

104 IL DOTTOR VOLGARE

*H
Di queste intercedini se
fa menzionc
nel disc. 5. e
15. di questo
titolo.*

Quindi nasce , che in pratica non si sentono più questioni sopra questo spazio trā 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 sepelito 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 *I*
sopra ciò non si sia prouisto ; E quando manchi tal prouisione , si deue ricorrere agli statuti , ouero alle consuetudini dè luoghi vicini , per interpretazione de quali , puol ben seruire la detta Costituzione Zenoniana , ancorehe veramente non abbia forza di legge , conforme di sopra si è detto , che però non vi si può dare yna regola certa , e generale . L

L' ultima limitazione , la quale più frequentemente dà occasione di disputare , è quella che fa 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

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

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

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' inalzar la sua casa fino alle stelle , che però è peso del vicino , il quale l' allega di pruarla concludentemente per quei modi , con li quali dispone la legge che la seruitù si acquisti . M

M
Nelli detti
disc. 2. 3.
G. 5. G. 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 persona solamente che fusse padrona della casa , in maniera che non ¹⁸ giouasse al suo successore vniuersale ò particolare , siche 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 , mà 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 osser-

Tom. 4.p. 1.delle Seruitù.

Q

uan-

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 esetto non basta, attesoché, il fare vna fabrica nuova ò alzarla più del solito, presupponne che per il tempo passato non vi sia stata, siche 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 nò, 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 prescriuono; 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 facultative, cioè che si tenti l' esercizio della ragione ò azione, e che l' altra Parte l' impedisca, con l' expressa contraddizione, alla quale sussegua vn' aequiescenza per tempo lunghissimo, attesoché quando non vi concorra scusa di giusto impedimento, in tal modo nè risulta la prescrizione.

Mol-

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 dè 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

Quindì 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 amminicoli, della seruitù, con legitimo titolo constituita , 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

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

O
Nel detto disc 3. delle alienazioni, & in questi termini nelli discorsi 2. & 3. di que sti titoli.

Quali poi siano queste congetture , ò amminicoli , che siano sufficenti à conciuder tal proua, non vi si può dare vna regola certa, dipendendo la decisione dalle circostanze particolari del fatto ; Trà le quali, gran luogo occupa quello argomento, il quale resulta dalla verisimilitudine, ò inuerisimilitudine, cioè che per la strettezza dè siti , e per la comodità che auerebbe portato la fabrica , come anche per l' idoneità dè possessori, verisimilmente, ciò non si farebbe trascurato ne tempi passati ; Et ancora per la qualità dell'edificio dell'altro vicino , che sia conspicuo, e nobile , in maniera che non siaverisimile, che si farebbe fatto così sotuoso, con tal foggezione di facil pregiudizio , con altri segni, & argomenti , molti dè quali sono considerati nel Teatro.. P

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

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

P
Nelli suddetti
discorsi 2. § 3.

Q
Nel disc. 4. § 5. & in molti
altri.

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 ot-
tenere l' intento.. R

R
Nell' accenna-
ti luoghi.

E quindi siegue che la legge hà auuto in ciò par-
ticolar riguardo, e vi hà dato vna prouisione , che
25 quando l' oppositore, nel termine di trè mesi non
proua chiaramente il titolo della seruitù da lui pre-
tesa , sia luogo alla licenza di fabricare , con
la sicurtà di demolire in caso di succumbéza; E che
da questo decreto , come prouisionale , non si dia
appellazione sospésiua; 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 spen-
dere il suo nelle liti , così à poco à poco vi si ac-
comoda , e non cura più di prosegur la causa , in
maniera che , ò mai , ò molto di raro , si dà la
pratica della demolizione di qualche si sia fabri-
cato . S

S
Nel disc. 4. §
5. di questo iiii.

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

110 IL DOTTOR VOLGARE

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 motivo dell'ornamēto, e nel fauor publico, si solpende 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; Bensi che in ciò nō 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

*Nel disc. 7.
dell'isso m.*

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

CA-

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 proue 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 apir 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 nuova 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 unica, e di un padrone.
- 15 Dell' apertura nuova, ouero respectuamente del chiudere le finestre.
- 16 Come si proua la seruitù che non si possa apir 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.*

C A P. 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, conviene distinguere il caso che si camini con li soliti termini della ragion comune, e l'altro che vi siano leggi, o consuetudini particolari, le quali diano al vicino più di qualche la sudetta legge comune gli conceda; 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'uso, o 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 insegnala pratica. A

Trattando dunque della prima parte, o ispezione, cioè che si debba caminare con i soli ter-

Tom. 4. p. I. delle Seruitù.

P

mini

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

mini della ragion comune ; Due sono le questio-
ni ; Vna cioè , se sia comune , ò nò il muro , il qua-
le framezza trà vna casa e l' 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 respectiuamente
che sia d'vn solo , quando sia lecito il fabricarui , ò
farui áltra innouazione .

Nella prima questione vi si confondono molto
alcuni scrittori con grandissima varietà d'opi-
nioni , e con molte distinzioni ; Però in effetto
deue dirsi vna questione più di fatto , che di legge ,
e per conseguenza , incapace di vna rego-
la certa , e generale , applicabile ad ogni caso , di-
pendendo la decisione dalle qualità , e circostanze
del fatto , & anche dall'uso più comune , ò genera-
le del luogo ; Atteso che se bene li Giuristi , con
le solite loro freddure , e particolarmente i con-
sulenti , li quali per sodisfare all' opportunità di
chi paga la loro opera conduttizia , stirando ,
ouero malamente intendendo le tradizioni di al-
cuni antichi , vanno considerando diuersi segni ,
& anche distinguendo , se la comunione sia pro-
miscua , & indiuidua in tutto il muro , ouero che
sia diuisibile , con vna certa diuisione intellettu-
ale , 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 , reflettendo particolarmente alla qualità della fabrica , ouero all' innouazione , la quale si sia fatta , ò si voglia fare ; Ma 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 dialcune 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' uso della sua robba ; Quindi siegue che venga stimata vna questione dubbia , & intricata ; Ouerro che li Giuristi senza ben distinguere vi si siano

7116 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 , oueper impedire la comunicazione da vna casa all' altra .

Atteso che nel primo caso , dourà esser migliore la conditionedi 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' uno , 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 respectiuamente .

Si intricano ancora molto i scritori , nel fermare l' una , ò l' altra qualità , cioè se quando sia so-

B
Nelli disc. 4.
e 6. E in al-
tri seguenti di
questo titolo.

la-

LIB. IV. DELLE SERVITV. CAP. X.

817

lamente diuisorio, ouero all'incontro si debba dire atto à nuoua fabrica; Che però vanno considerando la grossezza, e li fondamenti, ò la materia, della quale sia composto, & anche la forma della struttura, e come si suol dire, se sia à schiena d'asino, in quella forma che si fanno i muri diuisorij, con altre simili circostanze.

Et ancorche queste considerazioni siano buone; Tuttauià si crede errore il voler decidere questo punto con tali generalità, le quali solamente gioiano ad illuminar' l'intelletto del giudice per poter bene regolare il suo arbitrio, attesoche in effetto, la determinazione dipende dalle circostanze particolari di ciascun caso, e dal giudizio de' periti, che però non può daruisi vna regola certa e generale, applicabile ad ogni caso.

Sopra la comunione del muro laterale, ancorche destinato à sostenere li traui, e li tetti, sogliono cadere le questioni, in quella parte, nella quale la casa di vno sia più alta di quella dell' altro, col presupposto, che la parte eccedente si sia fatta à tutte spese del padrone della casa più eminente, dal tetto in su dell'altra più bassa, Cioè, se questa parte debba dirsi comune, in maniera che, secondo l'accennata distinzione, l' altro vicino, il quale volesse alzare la sua casa, possa seruirsene, non ostante la contraddizione dell' altro, che l' abbia fabricato à sue spese.

C
Nell' istessi
luoghi di sop.

Et

Et in ciò ancorche, vi sia la solita contrarietà d' opinioni; Nondimeno, la più vera, e la più riceuuta 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 inuechiatto, siche il vicino, il quale ne dimandala 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 nuovo, mentre trà tanto quel vicino il quale ha fabbricato à sue spese, ne ha hauuto l' uso egli solamente.

D
Se ne tratta
nelli disc. 4. 6
11.e 14. S' in
altri di questo
molo.

Anzi se in quella parte eccedente, vi fussero fatte fenestre corrispondenti sopra il tetto della casa più bassa, puol pretendersene la serratura, ogni volta che il muro per essere laterale, e di sua natura destinato solamente per l'uso de tetti delle case adiacenti, non sia congruo all' uso 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 stāze hauer il lume necessario

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' una casa sia stata fatta più bassa dell' altra, per dar questa comodità, in maniera che ne risulti l' implicita seruitù. E

E
Nelli suddetti luoghi.

Si suole anche dubitare, se essendo il muro solamente laterale, non destinato di sua natura ad uso di fenestre, possa nondimeno il vicino, il quale abbia la casa più alta, nella parte e ccedente, fabbricata tutta à sue spese, per maggior comodità, ò delizia aprirui fenestre, ò farui delle loggie ò mignanili quali respódano sopra la loggia ò sopra il tetto dell'altra casa più bassa; Esi crede più probabile che possa farlo, ogni volta che nō porti pregiudizio al vicino, e che si obbighi di permetterne la serratura, quando l' altro vicino, pagando la sua parte, volesse alzar più la sua casa, per seruirsiene al medesimo uso, mentre in tanto farebbe 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 viétri la detta comunione abituale; In tal caso, la regola assiste al padrone, non essendo douere, che uno 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' uso possa ad un vicino essere di grand'

120 IL DOTTOR VOLGARE

Gutile, e che all' altro sia di niuno, ò di poco pregiudizio, per la regola, così legale, come naturale, che qualche ad uno giova, & all' altro non nuoce, non si deve negare; E per la qual regola in molte cose si concede l' implorar l' officio del giudice fondato in una certa equità, ancorche la legge scritta non lo conceda.

H 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; Nō dimeno per il medesimo officio del giudice, vi deve entrare una certa douuta moderazione regolata dall' uso del paese, e dalla qualità delle case, di non permettere un' altezza straordinaria, e sproporzionata, la qual porti un graue pregiudizio agli vicini.

Il medesimo officio del giudice, per la qualità del fatto, può, e deve anche entrare, quando si trattasse di nuova fabrica da farsi in una casapriuata, e ordinaria che fusse pregiudiziale ad un palazzo, conspicuo, il quale dia decoro, e notabile ornamento alla Città, anche quando da questa circostanza nō resultasse quella sufficiente proua ammirevoliua della seruitù, che di sopra si è accennata tra le limitazioni; Attesoche se, conforme un' opinione da quale ha molto del probabile, anche dove non vi siano i statuti, ò le leggi particolari, per una

G
Nelli detti di
scorsi 46.
seguenti.

H
Nell' istesso luogo
di altri
prossimi.

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 Bensi che in ciò non si può dare vna regola certa e generale , dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto e particolarmente dall' uso de paesi .

I
Nel disc. 2. de
questo tit. enel
supplemento ,
e altrove .

¹² Nella Città di Roma , per la Bolla di Gregorio XIII. stà determinato (conformie di sopra si è accennato) che il vicino possa valersi indifferen-temente del muro , non solamente quando sia comune , 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 còcedono 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. E in altri

Bensi che hauendo detta Bolla per suo fonda-
mento , e per sua ragione principale l' ornato pu-
blico della Citta ; 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 corrisponda nelle pubbliche strade, ò piazze, non già nelle parti posteriori, ò di dentro, conforme si accenna parimente abbasso in occasione di parlare del retratto particolarmente coàttiuo.

Mà se per fare l'ornato corrispondéte alla piazza, ò alla strada publica, bisognasse valersi di quel muro comune, ouero tutto del vicino, il quale sia dalla parte di dentro òdi dietro, entrò 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 fà ornato; Per quella chiara ragione, che quando si concede vna cosa, per vn certo fine ò effetto, s'intendono congedute tutte quell' altre cose, senza le quali tal fine, ouero effetto non potrebbe sortire.

L' istesse regole generali sopra il potersi, ò non potersi valere del muro del vicino, ouero di potere, ò non potere far nel suo qualche gli sia comodo, ancorche ne nasca qualche pregiudizio al viaino; Ouero all'incontro, che uno non si possa valere del muro, ò dell'edificio dell' altro, quando non vi sia seruitù affermatiua ò negatiua legittimamente acquistata per titolo esplicito, ouero per prescrizione, ò per proua amminicoliatiua 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 auertire, nel quale la legge presuppone vna seruitù implicita, senza necessità di giustificarla, contro le regole di sopra accennate; Cioè quando la casa, ouero l'edificio, anticamente fusse vnito, siche si sia fatto con vn' architettura per la comodità di vna sola casa, in maniera che tutte le sue parti & officine sianò 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, o successori di vn medesimo padrone; Ouerro, 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 mancare lo stato delle fenestre, e dè lumi; Maggiormente, quando vi concorresse ancora qualche

offeruanza per tempo considerabile ; Mentre se bene in questa materia di seruitù , il solo pas-
saggio 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 ar-
bitrio ben regolato del giudice .

Le più frequenti questioni trà vicini ne' poderi
ò edificij urbani , sogliono esser quelle , le quali
riguardano le fenestre , così nel chiudere con la
¹⁶nuoua fabrica quelle , le quali già vi fussero , co-
me coll' aprirne di nuouo ; E questo secondo ca-
so suol' essere il più fastidioso , come induttiuo di
vna nuoua foggezione , per l'introspezzo dentro le
stanze , ò ne cortili , ò nè giardini , & in altre parti .

In quanto alla prima specie , che si tratti di ser-
rare 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 nō
si presume ; Quero che non si proui la seruitù . N.

Si.

M

*Nel. disc. 32.
E in altri di
questo titolo.*

N

*Nelli. dis. 4. &
seguenti , E
in molti altri
di questo tit.*

Si può prouare bensì in cōtrario la seruitù anche per presunzioni & argomenti, trā li quali si stimava molto efficace quello, che la stanza doue si pensa di aprire di nuouo la fenestra, per lo passato ne abbia auuto molto di bisogno, e che non dimeno 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 soggezione al vicino. O

E nondimeno, anche nel caso della regola, suol' entrare l' officio, ouero l' arbitrio del giudice 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 in tal caso il numero non varia, anzi che la molteplicità suole esser migliore, conforme si discorre nel Teatro in questo medesimo titolo in proposito dè monasteri di monache. P

Tuttauià non può in ciò darsi vna regola certa, e generale, dipendendo (come si è detto) il tutto dalle circostanze del fatto; Douendosi in questa materia caminare con molta circospezione; Attesoche, da vn canto, è duro il voler proibire

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

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

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 nuovo 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 insegnā , che siano due padroni di vna medesima casa , cioè vno dell' appartamento inferiore , e l'altro del superiore , siche 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 hā 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 deve permettere , particolarmēte quando il pericolo possa cagionare vn danno irreparabile anche nelle persone ; Siche parimente è materia di fatto & arbitraria , da regolarsi col prudente arbitrio del giudice dalle circostanze di ciascun caso particolare . Q

Molte altre minuzie si considerano dà Giuristi in proposito di queste seruitù urbane , mà però hā dell' impossibile il moralizarle tutte per la capacità d' ogn' uno , siche quando occorrano 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 urbane , si scor-

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

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
particolamente della via ,
ò transito per li poderi ,
e per li beni del
vicino .

S O M M A R I O .

- 1 Vali siano le seruitù rustiche più usate .
 - 2 Delle distinzioni della seruitù del passag-
gio .
 - 3 Delle questioni d' oggidì sopra le vie pubbliche .
 - 4 Del passaggio priuato per seruitù .
 - 5 Dell' azione negatoria .
 - 6 Come si proui il titolo della seruitù .
 - 7 L' imposizione di seruitù è un' alienazione formale .
 - 8 Delli due remedij di prescrizione , e della presun-
ta proua della seruitù .
 - 9 Che sia megliore la proua presunta , che la prescri-
zione .
 - 10 Quanto tempo si ricerchi per la prescrizione .
- Tom.4.p.1.delle Seruitù. R Quali

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

C A P. X I.



Ncorche nelle leggi ciuili; & appresso i Giuristi, si diano molte specie di seruitù rustiche; Nondimeno la pratica forense insegnă, che le più frequenti, e sostanziali, si restringono à trè specie; Una 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 so gliono 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 .

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 vsano , cioè che Altro sia quello che si dice *iter* , Altro quello che si dice *attio* , Et altro quella che si dice *via* , per li diuersi effetti che da ciò risultano di maggiore , ò di minore uso , 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 insegnna la pratica , paiono bandite dal foro , 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 uso 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 confiste nella via publica , mentre con questa occasione si distinguono più strade , iò vie pubbliche , e come si distinguano dalle priuate , ouero dalle vicinali . A

R p 2 MÀ

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

Mà 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 pretendia, e se quello si giustifichi bene, o nò,
attesoché per l' istessa regola generale più volte ac-
tennata, 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, o
conniuenza, possa pretendere di esser mantenuto
in quel possesso nel giudizio possessorio, il quale si
dice di retenzione, ouero di manutenzione; Tut-
tauia, nel giudizio del petitorio, gli basta senz' al-
tra proua d' intentare quell' azione, la quale dalla
legge si dice negatoria, per ottenerne la proibi-
zione, ogni volta che quello, il quale ne pretenda
la facoltà di passare, non proui il titolo della ser-
uitù. C

Eribendosi il titolo esplicito per contratto trà
viui, o per vltima volontà, se quello sia sufficiente,
o nò, dipende dalle circostanze del fatto di cia-
scun 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 vmano, cioè della volon-
tà, & in che modo, o con quali restrizioni tal serui-
tu

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

C
Nell' iressi
luoghi.

tù si sia costituita , & anche della potestà , cioè se quello , il quale l' ha costituita , potea pregiudicare per la proibizione che auesse d' alienare , ouero di pregiudicare alli successori , li quali siano succe-

7 duti per ragion propria,independentemente da lui ; E ciò camina generalmente in ogni seruitù , ò sia rustica , ò sia urbana , attesoche questa importa vna specie d' alienazione proibita , e conseguente- mente 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 reme- dij possono spettare à quello , che pretende la serui- tù ; Vno cioè della prescrizione ; E l'altro dalla proua presunta , oucro amminicoliatiua .

Questo secondo rimedio (conforme si è ac- cennato) si stima più prudente , e più profitteuo-
9 le di quellodella prescrizione , quando però vi con- corrano dell' amminicoli , e presunzioni , col fo- méto delle quali gioua la luga osseruanza , la qua- le sola , e per se stessa non è bastante ; Attesoche quando si elegga la strada della prescrizione , que- sta molto di raro arriua à ridursi à perfezione , per le molte difficoltà , che vi fogliono oc- correre , accennate già in detto capitolo antece- dente .

10 Cade anche non poca disputa trà Giuristi sopra il tempo necessario per tal prescrizione ; Atteso- che

che alcuni credono, che basti il tempo ordinario di anni dieci tra presetti, e venti tra assetti; Altri che basti la quadragenaria, anche senza titolo colorato, o putatiuo di bona fede; Et altri che sia necessaria l'immorabile, ouero la centenaria, della quale non apparsca 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, esfendo queste teoriche generali.

Quest' ultima opinione, che visia necessaria l'immorabile, ouero la centenaria, pare la più comunemente riceunta, assegnandosene la ragione, che per lo più queste seruitù rustiche sono di sua natura di causa discontiuā, dipendendone l'esercizio dal fatto dell'vomo, al quale si rende impossibile di giorno e di notte, & in tutti tempi continuamente passare, o pascolare con li suoi animali, o d'altri, ouero far altri atti simili; Mà all'incontro le seruitù vrbane affermatiue, o negatiue di sostentamento di traui, e di solari, o di tetti, ouero di non poter alzare più in alto, o di auere, o non auere fenestre, e cose simili, si dicono continue, di notte, e di giorno, & in tutti i tempi, non richiedendosi per il loro esercizio il fatto dell'vomo e per conseguenza, 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 amore-
uolezza, & vrbanità, per esclusione della quale vi
bisogna il tempo centenario , ouero immemo-
rabile . D

*Di tutto ciò si
tratta nelli di-
scorsi 23. 35.
e seguenti di
questo tit. e
nello discorso
136. & 137.
del lib. 2. de-
regali.*

In caso poi che questa seruitù già spetti, e cheno
si dubiti della sua pertinenza ; Quella si duee pra-
¹³ticare discretamente , à proporzione , & à misura
del bisogno solamente del podere (che legalmen-
te si dice predio dominante) e con quel mi-
nor danno , ò pregiudizio, che sia possibile del po-
dere seruiente ; Siche al padrone di questo , si ren-
de lecito di assegnare per tal seruitù, vna parte me-
no incomoda, secondo le qualità , e le circostanze
di ciascun cafo, dalle quali si duee regolare l' arbi-
trio del giudice ; E per conseguenza non vi si puol
dare vna regola certa, e generale .

Si danno però alcuni casi, nelli quali questa ser-
uitù del passaggio ancorche non costituita, nè in-
¹⁴ altro modo acquistata, sia necessaria , come indot-
ta dalla legge, secondo i casi accennati nella detta
materia dè Regali, in occasione di trattare delle
vie pubbliche ; Cioè quando così ricerchi la nece-
sità, ouero l' utilità del publico commercio , per
trasportare legne, ò biade al fiume , ouero ad al-
tro

136 IL DOTTOR VOLGARE

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

tro luogo opportuno per la comunicazione, ò pu-
 re, che la via publica sia rotta & impedita, pagando
 ne respectuamente la stima del danno ouero del
 pregiudizio. E

Come ancora, se il podere d'alcuno fusse recin-
 to 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 paga-
 mento di quello, che possa importare il giusto va-
 lore à giudizio de periti; Oltre che in questo ca-
 so, vi si puol' assegnare vn altra congrua ragione,
 che ciò argomenti che tutti questi poderi antica-
 mète fussero stati d'un padrone, così diuisi col tem-
 po trà gli eredi, e successori, che però vi entri quel-
 la tacità, & implicita seruitù trà le medesime par-
 ti diuise, & vn' istesso corpo, la quale si è accenna-
 ta nel capitolo precedente, per la grande inuerifi-
 militudine, che si desse vn podere ~~senza strada~~,
 ouero senza modo di hauerui la comodità dell' ac-
 cesso, e del recesso per la condottura de
 frutti, e per altre cose necessarie alla
 cultura, & al godimento, del po-
 dere, conforme più distinta
 mente si accenna nel

F
*Nel disc. 23.
 di questo tit.*

Teatro. F

CA-

CAPITOLO XII.

Della seruitù di pascolare , con la
qual' occasione si discorre ge-
neralmente della materia
dè pascoli anche
publici .

S O M M A R I O ,

- 1 **N**ella seruitù del pascolare entrano l' istesse regole generali , che nella seruitù del transito , e simili .
- 2 Le questioni sono ne paschi publici 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 .

C A P. X I I.



I R C A questa seruitù di pascolare in quel d'altri con i proprij animali; Per quel che spetta all'uso 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 un 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 differ-

- 4 renza 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, siche 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,
- 5 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 duee 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 minuzie, le quali dalla legge, ouero da Giuristi si considerano in questa materia de paschi. A

Attesoche bene spesso la pratica insegnà che la comunità proibisce quei pascoli, li quali per altro spetterebbono anche in ragion publica di cittadinanza, all'effetto di vender quelle erbe, & pascoli, e di applicare qualche se ne caua in occorenze pubbliche, siche si dice vna specie di colletta implicita, cioè che li cittadini si priuano di quell'

B

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

vso, acciò in questo modo si proueda à quei bisogni, alli qualibisognerebbe prouedere conle loro collette, & contribuzioni conforme nella sudetta materia dè Regali si di- scorre.

B**CA-**

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 seruitù si acquisti , e che sia discontinua .*
- 3 *Quando questa seruitù s' intenda concessa dalla legge nel pozzo , o nella fontana , senza pruarla .*
- 4 *Quando sia seruitù continua .*
- 5 *Del modo di pruarla .*
- 6 *Della diversione dell' acqua dal corso solito .*
- 7 *L' acqua è del padrone del fondo , dove nasce , e dove entra .*
- 8 *Il solo corso naturale ancorche antico non cagiona seruitù .*
- 9 *Ciò si limita quando vi concorrà il fauor publico il che si esplica .*

142 IL DOTTOR VOLGARE

- 10 Si limita quando vi sia seruitù , e come questa si acquisti .
- 11 O pure quando vi sia l' immemorabile .
- 12 D' un' altra limitazione notabile , che anticamente tutte le robbe fossero d' un 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' un' altro il corso solito .
- 18 D' altre seruitù urbane circa l' acque .
- 19 Dell' uso dell' acqua dè 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 .

CA-

C A P. XIII.

I



Elli fumi nauigabili , ouero dell' altre acque , ancorche piccole , le quali concorran à fare il fiume nauigabile , si è discorso di sopra nel libro secondo de regali , doue anche si è accennato , se gli altri fumi , ancorche non nauigabili , siano di ragione publica , nò dò , e se spettino al Principe , ò al Barone , ò alla comunità ; Che però simili questioni , le quali riguardano l'uso publico de fumi , 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 .

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 urbani , & anche dè rustici ; Primeramente circa l'uso del pozzo , ouero della fontana , all'effetto di poterne cauar l'acqua per uso 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 alleghi , mà si camini per via di prescrizione , questa ricerca quel tempo , il quale sia necessario nelle seruitù , che abbiano la causa discontinua , mentre tale tenza dubbio si deue dire la presente specie di seruitù .

Solamente in proposito dell' uso 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' uso di detta comodità , ordinata à beneficio di tutte le parti della casa ; Maggiormente quando vi concorra l' osservanza 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

Bensi che , quantunque l' uso 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

A
Nel dñs. 32. di
questo titolo.

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 dclla seruitù , maggiormente quando vi concorda l'osseruanza per qualche tempo considerabile , il quale vā 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 , constano 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'una , che il padrone del fondo inferiore pretendà , 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 pretendà , che non si possa alterare l'antico corso solito , per evitare il danno , che à lui risulta dall'innouazione , che cagiona il corso dell'acque nel suo .

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 dè 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 .

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 fosso nauigabile , ò pure per molini , l'impedimento dè quali , ancorche siano in dominio di persone particolari , pregiudicarebbe alla comodità , & all'uso publico ; Ouero che l'acqua scorresse in strada , ò luogo publico per publica comodità degli abitanti , ò dè 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 legittima prescrizione, conforme generalmente si è accennato nelli capitoli precedenti dell' altre seruitù rustiche, entrandoi 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 fuisse parte, ò membro del superiore, nel qual sia l'acqua; Quero che fuisse 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 conceduta 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 avea la comodità , senza utile alcuno del padrone del fondo superiore , ò di altro à chi egli lo concedesse , poiché in tal caso sarebbe 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 utile 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 ; Mà non già quando l'opera consista in semplice espurgazione del fosso naturale , attesoché 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 quâdo quella fosse nel fondo inferiore , ouero nel superiore , mà fatta dal proprio padrone per suo seruizio ; Nondimeno à che 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 nō esclude la possibilità di togliere questa presun-
zio-

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

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 piouana ò fongente, 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 inconuenimenti.

Si dichiara però che ciò camini quando non vi sia altra maniera da rimediare; Mà non già quādo possa restare prouisto all' indennità dell' uno 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-

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

150 IL DOTTOR VOLCARE

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

In questo proposito d' acque , cadono ancora ¹⁸ delle questioni negli edificij urbani , circa li stillicidij , ouero sopra la seruitù del tetto , per l' acqua che riceue da vn altro tetto , ò pure che l' acqua piouane d' vn cortile , ò d' altre parti d' una 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

Le maggiori , e le più frequenti questioni , le quali cadano sotto questa materia d' acque , pare che siano quelle trà vicini , sopra l' uso dell' acque de ¹⁹ fiumi , ò de torréti adiacenti , per i molini , ouero per l' uso degli orti , e de prati , sopra il modo di ricompartire i tempi per l' uso 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

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

F
Se ne dice
qualchē cosa
nel disc. 17. di
questo tit. Fa
co dello filici
dio si dise. nel
lib. 2. de rega-
ni nel dise. 14.

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

LIB. IV. DELLE SERVITV CAP. XIII.

151

del fondo inferiore, che prima si adempisca il bisogno del padrone del fondo superiore, nō essendo 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 passoli, s'intende sempre oltre l'uso del proprio padrone; Non già che quello, il quale ha là 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 se-
guenti.

Come anche in materia di molini; La regola affista alla libertà, cioè che ogn'uno nō può fabricare à suo modo, ancorche la nuova 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 deve attendere principalmente l'utile di quello, il quale con la sua natural facoltà fa il fatto suo, e non il danno consecutuo, il quale ne risulti al vicino, quando questo non abbia legitimamente acquistato vna ragione priuatiua, per quello che se n'accenna, nella materia de Regali, trattando della regalia consistente nella facoltà di proibire; Pur

che

152 IL DOTTOR VOLGARE

I
Nel lib. 2. de
Regali nelli
discorsi 144.
S. 145.

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

Bensi che se l'acqua per l'uso di molini, ò di altri edificij, ouero per uso 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, purché però sia senza pregiudizio del primo concessionario; Che però si scorge gran differenza trà quelli edificij, 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

Più alte, e più importanti, sono quelle questio-
ni, 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 prin-
cipati, li quali siano in paesi soggetti ad inonda-
zioni de fiumi, ò di acque, le quali vengano dalle
montagne, siche da alcunisi cerchi diuertirle nel
territorio dell' altro, per fuggire il proprio dan-
no, conforme in Italia insegnà 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 controuersie
sono

L
Nel disc. 30.
di questo iit.

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 compedio, così moralizzato per la capacità d'ogn' uno, bastando accennare le suddette cose, per dare vn saggio generale della materia; Douendosi in queste occorrenze, le quali sono particolari di alcuni paesi,

si & hanno diuersità di ragioni, secondo la diuersità delle loro leggi, e consuetudini, deferire alli professori, & anche agli architetti & alli preti degli stessi paesi.

*



C A P I T O L O X I V.

Del retratto conuenzionale, cioè che
per patto vno sia tenuto vende-
re, ò retrouendere, ouero
preferire vn'altro nel-
la vendita.

S O M M A R I O.

- 1 **D**ella parola ritratto, e dell' altra di congruo,
edi protomiseo.
- 2 Del ritratto conuenzionale, e sue specie.
- 3 Del patto di redimere ò di retrouendere, ò ricom-
prare.
- 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' v-
sura.
- 8 Per l' uso di questo ritratto s' induce una totale re-
trotrazione con la risoluzione dè 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 paciscente.
- 14 Se questo patto sia solamente personale.

C A P. X I V.



VESTA 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 ciuili; Anzi ne meno dagli antichi moderni Giuristi, li quali scrissero doppò l'inuenzione delle medesime leggi, appresso i quali, parlando de' statuti, e delle leggi particolari che concedono la prelazione alli vicini, ouero a quei del sangue, ò 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-

A
Nell lib. 1. de
feudi nelli di
scorsi 26. S.
27. S. 110.

sposizione ò dalla intenzione delle medesime leggi ciuili, gli antichi son stati soliti di adoprare il termine di congruo, il quale anche oggidì è in uso in diverse parti, e particolarmente nel Regno di Napoli, e questo è più originato dalla legge comune, at-tesoche cadendo in alcuni casi la prelazione, vfa questo termine di congruo, siche pare, che li termine di ritratto, più comunemente sia deriuato dall' uso di parlare dè Francesi, in occasione che il Tiraquello, trattando di quelle consuetudini, ne abbia fatto vn pieno e dotto trat-
tato.

E se bene questo eruditissimo Giurista attri-
buisce l' origine di questo vocabolo alla parola *re-
traere*, che vuol dire il tornar in dietro vna cosa
già fatta, ilche pare che si confaccia à questo re-
tratto, e potrebbe più congruamente adattaruisi
l' altra parola *retrattare*, ouero *retrattazione*, usata
da S. Agostino nelle sue retrattazioni, e da altri;
Tuttauia queste sono considerazioni degne di per-
sonne erudite per pompa della loro erudizione, mà
è certo, che la legge non ha conosciuto questo
termine; Mentre dalle leggi feudali, dalle quali
pare che originalmente quest' uso sia stato in-
trodotto, e particolarmente in Italia, si usa il
detto diuerso termine di protomiseo; Anzi la
Scrittura sacra, la quale concede il retratto pre-
latiuo, conforme di sotto si accenna, ouero il suo
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 sotilmēte la significazione dè vocaboli , essendo queste parti , più tosto de scolastici , e di academicci , nelli quali si fatte dispute sono lodeuoli , anzi necessarie per istruzione dè giouani , acciò imparrino questa facoltà per i suoi termini proprij , conforme si è accennato nel proemio .

Questo retratto dunque , è di due sorti ; 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 conuenzione d' patto frà due, che volendo uno vendere qualche sua robba, debba in ciò preferir l'altro; Siche non possa venderla ad altre persone, se prima non lo ricerca, se voglia egli comprarla, o no.

Questa seconda specie, propriamente cade sotto la preséte niateria delle seruitù, atteso che toglie al padrone della robba, quella libertà naturale, la quale per altro gli spetta di védere il suo à 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 à questa specie applicano il termine di retratto; Quindi si stima opportuno il discorrerne ancora sotto questa materia; Bensi che anche iui se ne vè facédo qualche menzione. B

B
Nel lib. 7. nel
tit. della com-
pra, e della
vendita.

Parlando dunque di questa prima specie di quel retratto couenzionale, il quale resulta dal patto di retrouendere, o di redimere, trà il compratore, & il venditore; Ancorche alle volte, (mà di raro) sia solito farsi à fauore del compratore, cioè che possa forzare il venditore à 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; Tuttaua, più fre-

frequentemente la pratica porta il caso contrario, cioè che la facoltà di redimere , si riferua al venditore , con l'obligo 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 deue restituire per la ricompra , attesoché , se bene , secondo le 4 regole legali , si deue restituire il medesimo prezzo conuenuto, in maniera che l'aumento , e la diminuzione intrinseca , e non accidentale vada à benefizio del primo venditore , per la ragione che l'atto si risolua da principio , come se mai fusse fatto ; Nondimeno , per vna molto ragionevole equità non scritta , considerata giudiziosamente da moderni , per i Tribunali si pratica diversamente , cioè che quello il quale vuole redimere , deue 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 farebbe sempre nell'utile , ne mai farebbe soggetto al danno ; Et all'incontro il compratore farebbe soggetto al danno , senza

fpe-

C
Nel lib. 2. de
regali nel dis.
32. e nel lib.
5. dell' usure
nel disc. 9. T
11. T in que-
sto uolo nelli
dis. 85. e se-
guenti.

speranza dell'utile; 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 à ciò forzare; Et all'incontro, quando crescesse di valore, l'esercitarebbe, il che vuol dire (come in Italia volgarmente si dice) di stare à cauallo al fosso; E per l'istessa ragione, ciò si estende ad ogn'altro caso di retratto anche legale. D

Questa facoltà, ancorche non abbia tempò determinato; Tuttauia secondo vn'opinione più comunemente riceuuta, si perde per il non uso di anni trenta, quando non vi concorran 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.

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

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

E
Nel disc. 86.
e 87. di que-
sto titolo.

minuzione; Alteſoche alcuni vogliono che importi la ſeſta parte; Altri la quarta, & altri altra porzione; Si crede però che in ciò, non fi poſſa dare vna regola certa, mà che la ſtima naſca dal tempo, nel quale debba durare tal facoltà, e da altre circuſtanze di fatto, dalle quali fi debba regolare il giudizio dè 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 ſfug- gire la leſione, coſi nuoce alli medefimi, per la pre- tensione, che ſi ſuol riſuegliare dalli venditori, che queſte forte di vendite ſiano palliate, e che più toſto importino vn pegno; Però di ciò fi tra- ta nel libro ſeguente dell' uſure, eſſendo fuori di queſta materia di retratto conuenzionale, il quale preſuppone che fi tratti di contratto legi- timo di vendità da reſoluersi mediante la ſuddetta retrattazione.

8 L' uſo di queſto patto ò facoltà cagiona vna to- tale retrotrazione dell' antico dominio nel vendi- tore per vna ſpecie di postliminio, come fe 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.

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

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

Quanto poi all' accennata prescrizione di que-
 sto retratto , cioè che , quando anche sia perpetuo ,
 & indefinito , si prescriua col silenzio di anni tre-
 ta , quando non vi concorra causa , la quale impe-
 discatal prescrizione , come sopra si è detto ; Si
 suol disputare , se essendo concepito il patto , anche
 per gli eredi , si ricerchi in questi vna nuoua prescri-
 zione , ò pure , che con loro continui il tempo co-
 minciato col medesimo venditore ; Et ancorche
 alcuni credano , che concorrendo l' espressa stipu-
 lazione per gli eredi , per questi vi bisogni vna
 prescrizione particolare , calcolando il suddetto tem-
 po di anni trenta dal giorno , che gli sia sopragiun-
 ta la qualità ereditaria , tuttauia ciò non ha sosti-
 sten-

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 fudetta opinione, quando il patto sia indipendente da detta qualità ereditaria, e concepito principalmente à fauore 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 formalit in vna persona materiale.

F
Nel detto disc
87. di questo
titolo.

Questa facoltà di ricomprare, non solamente è trasmissibile all' erede, ancorche estraneo, mà si può anche cedere à qualsiuoglia persona, anzi si può ancora esercitare da creditorì 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 regola legale, che ogn' uno 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.

circostāze del fatto, di ammettere questa prelazio-
ne, alla quale come si è detto, assiste grand' equi-
tā. G

L'altra specie di ritratto cōuenzionale, è quella
la quale importa la prelazione nell'atto della pri-
ma vendita, cioè, che volendo vno vendere la
¹³ robba sua, siatenuto preferire l' altro , ad imita-
zione del retratto legale , e questa conuenzione
per lo più si suol fare trā fratelli, ouero trā paren-
ti, in occasione della diuisione , cioè che , vo-
lendo vno vender le robbe toccate nella sua par-
te, debba preferir l'altro, come pare molto rago-
neuole .

In questa sorte di ritratto , entrano le medesime cose , delle quali si parla à basso nel retratto
legale prelatiuo à fauore dè vicini, ò dè consorti ,
ouero di parenti ; Entrandoui l' istesse ragioni, at-
tesoche quell'operazione, la quale nella suddetta spe-
cie si fà dalla legge , in questa specie si fà dalla con-
uenzione delle Parti .

Circa queste conuenzioni, sogliono cader le di-
spute, se siano personali , ouero trasmissibili agli ,
eredi, ò cessibili agli estranei; Et in ciò nō vi si può
¹⁴ dar vna regola certa,dipendēdo la determinazione
dalle circostanze del fatto,le quali possano persua-
dere la personalità ; Mà quando queste non vi
siano, la regola è , che la conuenzione sia trasmis-
sibile agli eredi ; Restando la difficolta se sia cessi-
bile

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 sianq correspettive alle robbe toccate alla porzione dell' altro, acciò in questo modo possa seguirne la loro antica vnlione , in maniera che quando l' altro , il quale voglia valersi della conuenzione e che dimandi la prelazione, non possegga più le robbe, 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

dè 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.



C A P I T O L O X V.

Del retratto coattiuo , ouero
forzoso .

S O M M A R I O .

- 1 **S**i distinguono le specie del retratto legale .
- 2 **L**a vendita , ò la locazione è libera , nè per legge comune si dà ritratto coattiuo .
- 3 Della limitazione à favore 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 effer 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 duee discorrere delle leggi , e consuetudini d' 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 pratichi la bolla circa il pagamento del
prezzo.
- 13 Se à questo ritratto si possa renunziare.

C A P. X V.



I Assando al retratto legale ; Questo parimente è di due specie ; L' uno 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 d'vnā libera volontà.

Tuttaua dalla medesima legge , ouero dalla comune intelligenza dè Dottori, si sono introdotti
3 molti casi , nelli quali questa regola vien limitata ; E particolarmente à fauore della Chiesa per la sua costruzione , ò ampliazione , il che da Giuristi , particolarmente moderni , è stato molto ampliato , cioè che camini , non solamente per la fabrica, ouero per l'ampliazione della Chiesa , mà ancora per il suo maggiore ornamento , ò comodità ; Come per esempio , per cemiterio , per sacrestia , per atrio , ò piazza , ouero per l'abitazione de suoi chierici , e seruenti , e per conseguenza 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 , secodo la qualità , e le circostāze 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' ha 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 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 diceretamente 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 urbana 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 , siche nell' vna , e nell' altra virtù , deu' essere uno specchio , & esemplare alli priuati , però non deue exercitare questo suo priuilegio , in maniera che redondi in vna iniquità , e che si offendà la giustizia .

Anzi il medesimo priuilegio principale , in sostanza , secondo il più comune , e più ragioneuole senso dè Dottori , parimente vā inteso , e si deue praticare , con la douuta circospezione , partico-

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 famiglia nobile , in maniera che il suo dominio , & il possesso , non solamente ferisca l' vtile , 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 co-sì richiede la necessità , se non precisa , ò fisica , almeno morale , mà nō già per superflue pompe , e lussi , ouero , quando si possa al bisogno prouedere con altri siti adiacenti della medesima Chiesa ò dè suoi sudditi , ouero cō 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 giustizia , e della pietà . A

L' altro caso del ritratto coattivo , il quale nasce dalla legge comune , è quello della publica necessità , ò vtilità ; 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 ricusì vendere , perche si può sforzare ; Anzi in questi bisogni , è gran cortesia il trattare

di

A
*Di questo ritratto per servizio di Cbie-
se nelli disc.
83. & 84. di
questo titolo.*

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 accomodamento delle pubbliche 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 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 vēderli, mà se gli può ancora tassare ad vn prezzo moderato, ancorche defatto corra maggiore.

Si concede anche questo priuilegio al fisco, il quale possegga qualche cosa in comune col priuato, atteso che lo può sforzare à vendere, ò rispettuamente 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, 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 vantagioso , 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' uso 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 coattivo , non vi si può discorrere generalmente , mentre il tutto dipende dal loro tenore , ò intelligenza , e pratica in quei luoghi , doue siano , essendo errore l'affumere il discorso sopra le leggi , e gli stili particolari di quei luoghi , ne quali non vi si sia 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 del la

la Germania , sogliono dire , che tal sia la consuete
dine di tutta quella prouineia , senza distinguere
la gran diuersità, che iui si scorge frà tanti diuersi
principati ò diuersi gouerni , e prouincie infer-
iori ; 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 , piglian Lombardiā per tutta
Italia , e cō questo errore dè forastieri sogliono an-
cora caminare alcuni de nostri , i quali séza discor-
rer d'altro , ad uso 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 prattica . Nella
Città di Roma , vi è vna Bolla di Gregorio XIII.
la quale , per il ben publico dell'ornato della Città ,
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 à vendergli la sua
casa , ò sito adiacente , à giusto prezzo , da stimar-
si da periti ; Con questa differenza , che se farà ca-
sa solita tenersi ad affitto , vi si ricercano minori

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

Nell'altro caso, oltre li suddetti quattro requisiti , vi si ricercano quattro altri , cioè; Che l'edificio ¹² retrante sia già cominciato; Che la coerēza sia da due lati ; Che l'edificio abbia da esser insigne ; E che il prezzo della casa retrante 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 intercedine di sopra accennati , perche può il vicino appropriarsi il vicolo suddetto à tale effetto ; E quanto à casaletti , basta pagare il prezzo corrente . C

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

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

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

*Ne' luoghi ac-
cennati , ne
quali si alle-
ga la Bolla
Gregorianæ .*

Si stima tanto priuilegiato questo ritratto , co-
me anche l' altro prelatiuo , del quale abbasso si di-
scorrerà , che alcuni credano che non vi si possa
rinunciare , per la ragione dell' vtilità pu-
blica , alla quale non possono pregiudi-
care le conuenzioni dè partico-
lari ; Mà ciò patisce le sue
difficoltà , conforme
si discorre nel
Teatro .

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



CAPITOLO XVI.

Del retratto prelatiuo.

S O M M A R I O.

- 1 **D**elli casi di retratto prelatiuo.
- 2 Se il ritratto prelatiuo sia fauoreuole, ouer' odioſo.
- 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, ò à fauore d'elli.
- 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 cenuario.
- 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 deve 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 un' altro .
- 18 In quali contratti entri il ritratto e specialmente della permutazione .
- 19 Si può rinunziare à questo ritratto anche tacitamente , e quando s'intenda rinunciato .
- 20 Dell' altre questioni , è cose , le quali cadono in questa materia .

C A P. X V I.



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

Per legge comune ciuile , spetta la prelazione al padrone diretto nelle robbe enfiteotiche , le quali dall' enfiteota si volessero vendere ad' un altro , attesoche la legge à questo effetto ricerca il consenso del padrone , acciò volendo , sia preferito , confor-

T om. 4. p. 1. delle Seruitù .

Z

me G

178. IVX. IL DOTTOR VOLGARE

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

Bensi che li Dottori per l'intenzione della medesima legge, dano 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, siche il tutto dipende dall' uso de' paesi, ò 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 prelativo, mentre la regola legale più tosto è in contrario.

Nelle leggi feudali si dà questo ritratto prelativo, il quale da feudisti si chiama protomiseo, mà 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, ò consuetudini partico-

ticolari, da quali per ragione di vicinanza, ò di consorzio, ò di parentela, ò d' inquilinato, si dia questo retratto prelativo, mà però nō si può in ciò dare vna regola generale, & vniiforme, dipendendo la determinazione dalla qualità delle leggi particolari, e dalla loro interpretazione, ò pratica.

Sopra queste leggi in vniuersale si disputa dà Giuristi, se si debbano dire fauoreuoli, in maniera, che meritino vna bencgna, e larga interpretazione, ò pure odiose in maniera che meritino vn' intelligenza stretta, e rigorosa; E discorrendone per vna ragione, ò per vna equità naturale, come anco per qualche ne insegnano l' istorie atiche, e particolarmente la sacra Scrittura, pare più probabile, che si debbano dire fauoreuoli, insegnando l' istessa natura, ouero vn' equità naturale, che ad vn vicino, ouero ad vn parente per l' istesso prezzo, e con le medesime condizioni, si deua dare la prelazione 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 redenzione, e per conseguenza non è più obligatoria, 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 ragioneuole, e fondata nell' equità, e nella ragione vmana.

Tuttauia li Giuristi, caminando col solo rigore della legge ciuale 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 ritrovano 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 prelativo à fauore di vicini, è quella di Federico secondo Imperadore nella Costituzione la quale si dice di Protomiseo, commentata dal Baldi , e dall' Afflitto, e da altri Dottori antichi, sopra la quale si disputa molto , se sia Costituzione Imperiale , ò pure se fusse fatta dal medesimo , come Rè delle due Sicilie , in maniera che abbia iui solamente forza di legge , e non altroue , siche nell' altre parti fuori dè 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' ultima , 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 uso , non due hauersene ragione alcuna , e
 doue sia in uso, importa molto , se si debba atten-
 dere come legge, ò come consuetudine , attesoche
 quando sia secondo questo ultimo modo, si dourà
 attendere principalmente l' osservanza,e nò la let-
 tera della legge ; Particolaramente sopra quella
 9 questione della quale si tratta nel Teatro , se alla
 Chiesa spetti, ò nò 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

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-
 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 disponesse
 il contrario ; Restando la questione se, confor-
 me gli ecclesiastici, 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. I, 1.
de questo tit.

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

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

Questo ritratto il quale à favore 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 si 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 ¹³vn' 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 quídeci giorni , qual' spirato , cessa la facoltà di retraeerlo ; In caso poi che non vi sia questa intimazione , si concede il termine d'vn anno ad adempire i sudetti rcquisiti .

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

Nel disc. 76
di questo tit.

E

¹⁴ Questo istesso retratto prelativo , dalla sudetta Bolla , si concede anco al consorte , il quale si dice solamente quello , il quale possieda parte della robba , 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

Nel disc. 70

F

Concede anche il medesimo retratto la detta ¹⁵Bolla all' inquilino , la ragione del quale , è l' vltima dopo quella del vicino , ò del consorte , il quale è

le sarà preferito all'inquilino; E la minor ragione di tutti è quella del creditore censuario , al quale la ¹⁶Bolla 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 . non odo ioq olio
-tob

Il suddetto retratto prelativo, il quale risulta dalla Bolla di Gregorio XIII. non solamente cammina nelle case, e negli altri edificij priuati dentro

¹⁷la Città ; Mà ancora nelle vigne, ò nelli casali , e ne i giardini & in altri poderi rustici détro 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 coattivo , e non del prelativo ; Nondimeno , per vna certa offeruanza del Tribunale della Camera , anche in questo retratto prelativo , cioè riceuuto , e praticato . Durant ilos fad
-illo

Generalmente in questa materia di retratto prelativo, il quale risulta dalla suddetta Bolla , ouero dalla suddetta costituzione di Federico secondo ,

¹⁸ò pure da altre simili leggi , vi cadono molte proposizioni , ò questioni generali adattabili à tutte; E primieramente , che quello il quale voglia eser-

-sapre le contrattazioni libbò onisivis libellup ergo ciem
sol

citare questo ritratto debba pagare il medesimo prezzo , e soggettarsi 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 mezani , 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 simolazione non entrerà quest'obligo , eccetto che dentro i termini della verità . G

Bensi 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 augumento , notabile intrinseco per beneficio del tempo , ò per altro accidente , si debba anche questo augumento per la medesima ragione assegnata di sopra per il retratto conuenzionale , cioè per vna certa equità molto ragioneuole , acciò quello al quale spetta il re-

Tom. 4. p. 1. delle Seruitù.

A a

trat-

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

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 tanto questa facoltà si concede, in quanto si adempisca la ragione, nella quale sia fondata.

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

Et essendo più vicini, ò consorti, si disputa come debba esser trà loro il cōcorso, e se sia meglio la condizione di quello il quale preuiene, ò nō; Et in ciò scorgendosi qualche varietà d'opinioni, & anche varietà de stili; E dipendendo la decisione da molte distinzioni; Quindi segue che nō sia facile il darui vna regola certa, e generale per la capacità de non professori, siche farebbe souerchia digressione; Che pero in occorrenza si potrà ricorrere à qualche se ne accenna nel Teatro. I

Questa facoltà di retraere, non è cessibile ad vn estraneo, per la ragione di sopra assegnata; Ecco il caso, nel quale si fosse fatta già la vendita, & acquistata la ragione del retratto al vicino, ouero al consorte, il quale poi vendesse, ò cedesse

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

I
Nelli dis. 70.
72. 77. &
altri di questo
titolo.

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

L
Nel dif. 76. &
in altri di
questo titolo.

Hà luogo questo ritratto nella compra , e vendita mediante il prezzo in denaro ; ò in altra ricompensa , la quale egualmente si potrà dare da ²³ quello il quale ritrae, conforme si sia data dal compratore; Non già quando sia per via di donazione vera , e legitima , non simolata , ne fatta in fraude ; Nemeno hà luogo quando sia per via di transazione , all effetto di comporre qualche lite; Ouero per concessione in enfiteusi ; ò 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 dif. 73.
& 76. di que-
sto titolo.

Quando poi si tratta di permute , 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 tra 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 ccmpra , 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 uno, il quale abbia la robba di maggior valore, sia espediente il permutarla per ottener quella di minor valore, ancorche quello che si rifonnesse 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.

²⁴ A questo ritratto prelativo si può renonziare, non solamente espressamente, nel qual caso concordano tutti, quando la renunzia sia valida; Caddendo 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 siano equiuochi , & all' uso 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 apprecessarsi al ritratto con maggior comodità , conforme si discorre nel teatro . O

*Nel dis. 75. di
questo titolo.*

Molte altre questioni cadono in questa materia , le quali non facilmente si possono moralizzare per la ²⁵ capacità di ogn' uno ; 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 altri 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

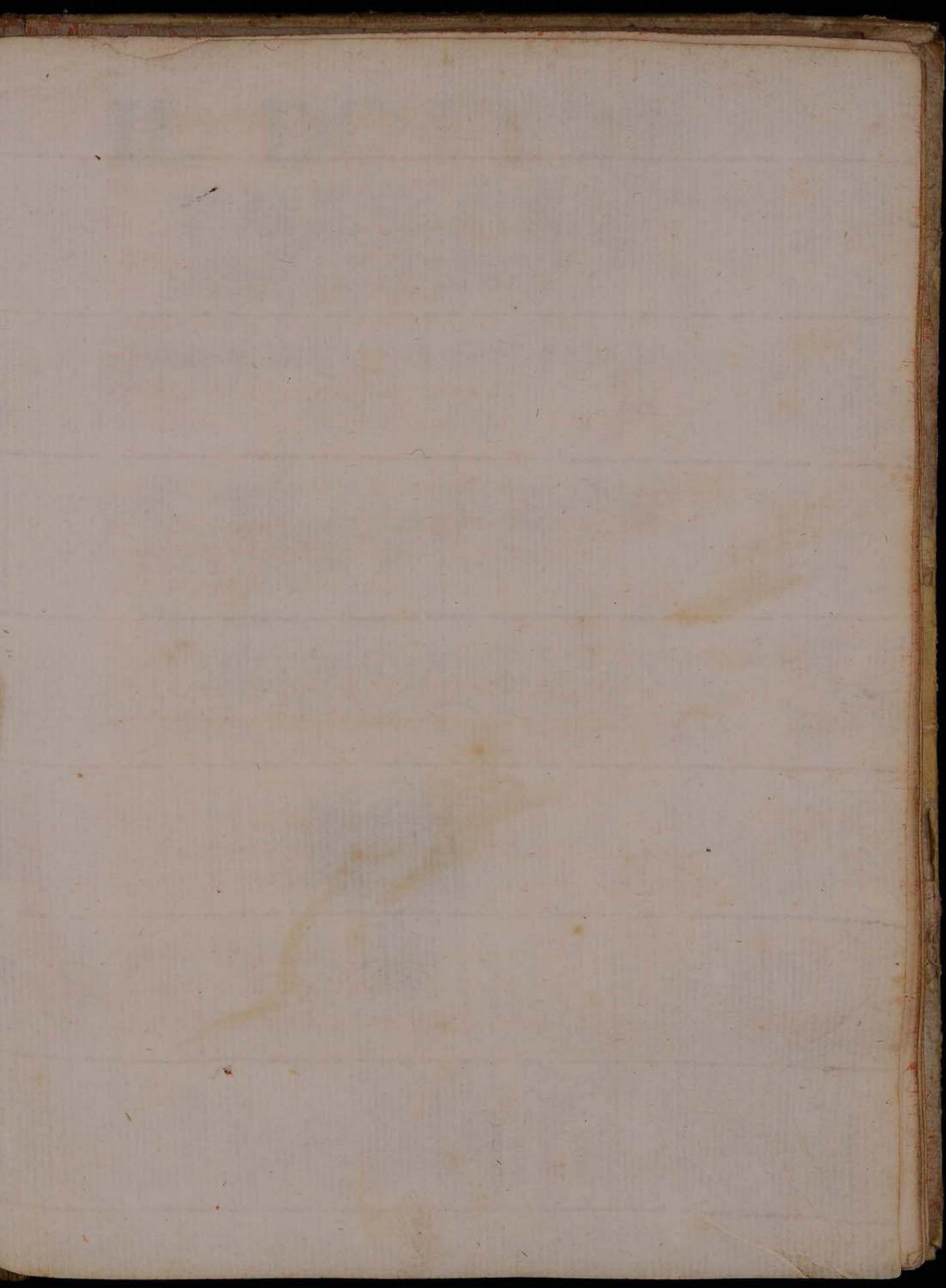
noiosa digressione , e forse

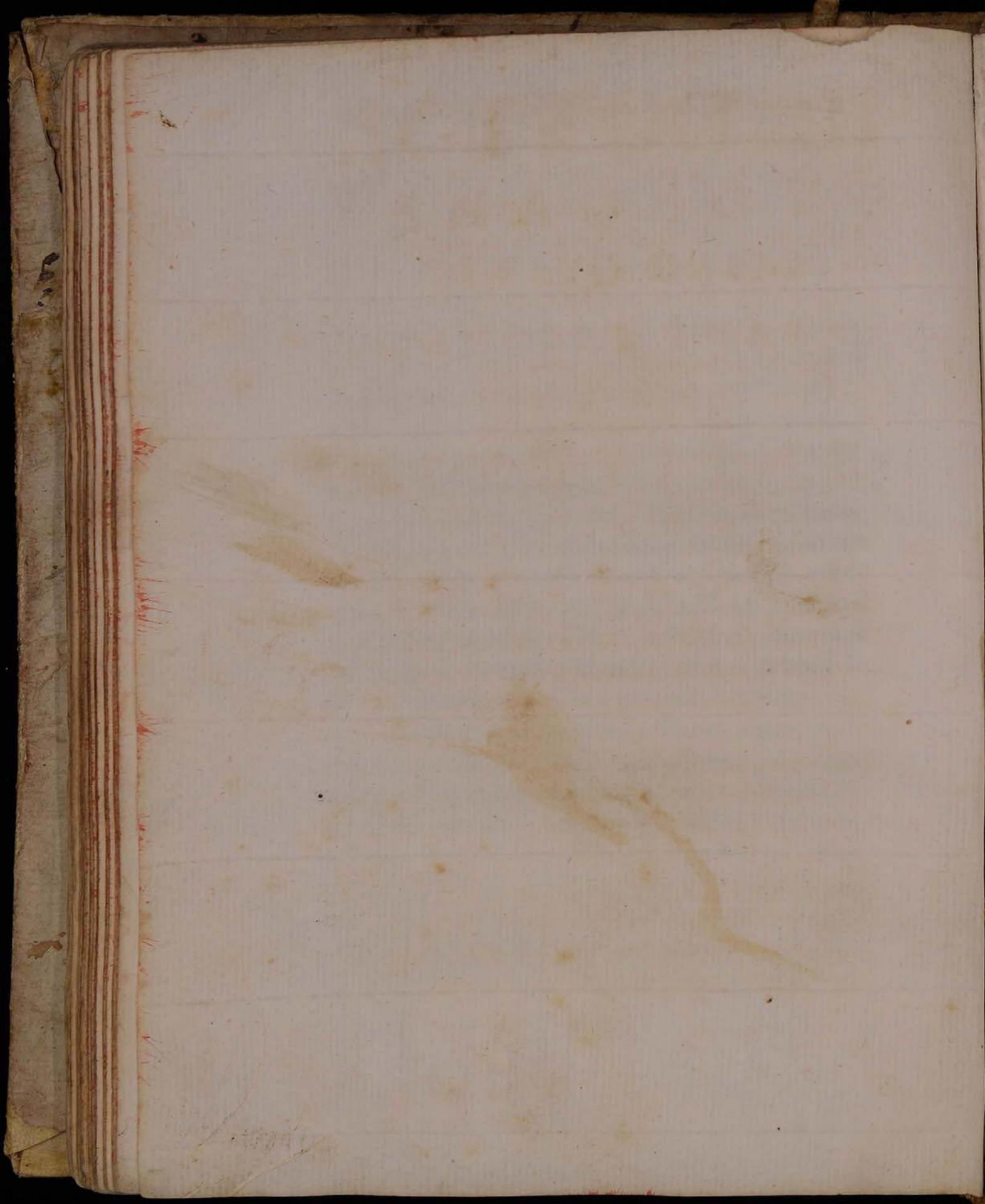
anche qualche con-

fusione .

*

CA-





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 DOCTOR
VOLGARE
LIBRO QUARTO
PARTE SECONDA
DIE
LA STORIA
LOCAZIONE
ATTIVITA



INDICE 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 tra l' una, 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 particolarmēte della proibizione alle mani morte; E

I N D I C E

del concorso dè creditori , ò dè 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 preuentive .

C A P . V I I .

Della prua del dominio diretto , e della qualità en-
fiteotica .

C A P . V I I I .

Del pagamento de canoni , come si debba fare , e
quando sia luogo alla remisione , ouero alla
reduzione .

C A P . I X .

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

C A P . X .

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

D E C A P I T O L I.

5

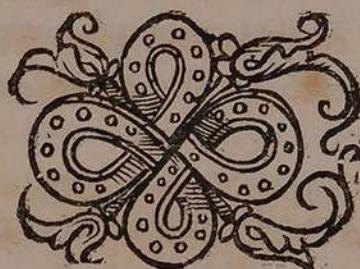
ti si debbano rifare all' Enfiteota doppo la
deuoluzione.

C A P . X I .

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

C A P . X I I .

Delli Laudemij , e dèQuindennij .



CA-

DE CABILLOTT

o il popolo si è all'Europa quelli
quozioni

C A V . X I

Gentilissimi amici de' poesie, se volete,
dunque la storia di questo Paese, che
esse sono cose che il minimo non le sa, co-
sì,

C A V . X I I

Della Signoria di Spagna



Q D

C A P I T O L O P R I M O.

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' una , 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 *Delli 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 dà una specie di contratto
e l' altra .*
- 8 *Quando importi compra , e vendita .*

CAP.

C A P. I.



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 diftongo , con altre simili questioni generali sopra l' introduzione della materia ; Come anche se questo contratto sia introdotto dalla legge delle genti , ouero dalla ciuile; E quando sia da questa, quando & in qual modo seguisse tal' introduzione ; Nondimeno queste, e simili questioni , è ben lodeuole , che si trattino d a 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 scientificamente, e nò per tradizione , e nella sola pratica ad uso dè papagalli, nella maniera che di ciò si è discorso nel proemio ;
 2 Må 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 ac-

cen-

cennato, vengono stimate molto lodeuoli.

Le maggiori questioni dunque, le quali oggidì occorrono in pratica in questa materia, riguardano la natura del cōtratto, se veramente sia d'ēfiteusi, ouero
 3 di locazione perpetua, o pure di liuello, o di censo reieruatiuo; 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 trā 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 sinita; Come ancora, circa la facoltà, o respectiuamente circa la proibizione d' alienare, ouero circa l' oblio di pagare il laudemio, con altri effetti, dell'i quali si vā 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 una specie di contratto dall' altra, li Giuristi vanno considerando molte circostanze, cioè che;
 4 Primieramente osseruano 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 desi-

10 IL DOTTOR VOLGARE

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 insegnā , che sia più frequente l' uso di far queste concessioni ; Mà 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 enfitusī , mà 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 usa 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.

Questi , & altri argomenti simili , sono ben probabili e legali , mà non sono necessarij , attefoche , quanto alla formalità delle parole , ò dè vocaboli , cōforme frequentemente , quasi in tutte le materie si accenna , se gli deue ben deferire , quādo non controrano 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.

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' vtile, 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 recognizione (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 farebbe mai praticabile questo contratto, stante che la Chiesa non puol conceder le sue robbe, se non per causa dell' euidéte, 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 descendenti , anzi alli soli maschi , in maniera che il mascolino non concepisca il feminino ; Et all' incontro , quando sia locazione perpetua , ò censo passa in perpetuo à tutti gli eredi anche estranei , e molto più alle femine , ò descendenti per linea feminina .

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 patto speciale in contrario.

- 8 Alle volte in quei paesi, ne i quali sia in uso il ritratto à fauore de vicini, ò dè parenti, ò dè conforti, ouero inquilini, si fà la concessione con titolo di enfiteusi, attesoche in questo contratto non entra il ritratto, mà si fà 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 dè ritratti.

* *



CA

C A P I T O L O S E C O N D O .

Delle diuerse specie, ò sorti di enfi-
teusi; E del modo di succe-
dere ne beni enfi-
teotici.

S O M M A R I O ,

- 1 **S**e sia lecito argomentare dalli feudi all' enfi-teusi.
- 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 no.
- 7 Della medesima distinzione, e quando camini.
- 8 Dell' enfiteusi mista.
- 9 Di chi si debba effer' erede.
- 10 Et se basti che non stia per lui.
- 11 A che gioni l' inuentario.

C A P .

C. A. P. II. *Il capo, o capo*



N questa materia enfiteotica, entran-
no le medesime distinzioni accennate
nel libro primo dè feudi; Attesoche,
se bene la legge ciuale dè Romani,
(secondo la più riceuuta opinione)
non hà conosciuto i feudi, & hà conosciuto l'enfi-
teusi , sotto nome della quale , forse in quei tem-
pi, in sostanza si avea la pratica , la quale oggidì
abbiamo nè feudi ; Nondimeno per la gran somi-
gianza , la quale si scorge trà questi contratti , li
Giuristi più comunemente vogliono che , eccet-
to quei casi nè quali vi sia costituita vna differen-
za espressa, sia lecito argomentare da vn contratto
all' altro . **A**

A

*Nel disc. I. di
questo tit.
nel lib. I. de
feudi nel disc.
52. S' altroue*

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

La prima specie di quella , la quale sia pu-
ramente ereditaria , è quella , che si sia conceduta
per tutti gli eredi , e li successori , senza la restrizio-
ne 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 obighi & 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 prudenza pura, entra la medesima distinzione accennata nel primo libro dè 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 nō 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-

LIB. IV. DELL' ENFITEUSI CAP. II. 17

Bensì è verò, che in diuerse parti la pratica insegnà, come particolarmente occorre nell'abbadìa
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 domini o 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 , tuttauia per vna certa consuetudine, la qual'è stata ragioneuolmente introdotta dalla necessità, ouero dalla libertà del commercio , si sono resi come ereditarij & 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, usato dà Giuristi ; E quello il quale l' abbia acquistata per liberalità, e per munificenza del padrone , siche meriti il titolo di acquirente per causa lucrativa ; 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 deuono riconoscere più dall' acquirente , che dal concedente , siche à rispetto del primo acquirente , pare che sia l' istesso l' enfiteusi di patto, e di prouidenza , 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 fudetta materia feudale , siche quanto iui si dice , camina egualmente in questa materia enfiteotica . B

E se bene alcuni Giuristi , col senso dè quali anche in tépi 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 dalla 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 entrandoi , cessi la fudetta proibizione introdotta dalla legge ciuile , perche forse vi sia il giuramento , che la

fà

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

si cessare; ouero che vi cōcorra qualche cauſa, per la quale ſecondo la medeſima legge ciuile, o canonicā ſia valida, e perfecca la donazione trā il padre & il figlio in podestà, ſiche con queſta reſtrizione, pare che la ſuddetta circoſtanza del primo acquirente per cauſa onerofa, 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 I. de feudi, e per eſſer comunemente riceuuta l'accēnata diſtinzione, non pare che ſi debba riceuere queſta reſtrizione, come reſultante da vna mera fottigliezza della legge ciuile ſcholaſtica, contro l' uſo co- mune, & anche contro vna certa ragione naturale; Atteſoche, quando la persona, col ſuo denaro, e per cauſa onerofa, procura di ottenere queſte concesſioni enſiteotiche, o ſimili, per ſe, e per ſuoi deſcēdēti, o altri; Ancorche la legge preſuma, o finga vn' implicita donazione, la quale per il primo acquirente ſi faccia à beneficio di coloro, per i quali ſi ſtipola l' acquiſto; Nondimeno ciò naſce da vna mera preſunzione legale, la quale, o fuori, ouero contro la volontà dell' acquirente, non deue 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-

20 IL DOTTOR VOLGARE

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

getture coadiuuantи questa presunzione lega-
le. C

La terza specie di ensiteusi, è quella, la quale
si dice mista, come partecipante dell' vna, e dell'
altra specie come di sopra, cioè della prima eredi-
taria, siche il successore debba esser' erede dell'
acquirente, ouero dell' ultimo possessore; E dell'
altra di patto, e di prouidenza, perche debba es-
ser descendente, e (conforme li Giuristi dico-
no) erede del sangue, in maniera che tutte le
due qualità debbano esser vnite, nè vna basti sen-
za l' altra.

I a prima qualità ereditaria, delle robbe, che si
dice familiare; Secondo la più vera, e la più riceuu-
ta opinione, quando gli stili particolari de paesi
non ricerchino altrimente, 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 san-
gue chiamato nell' inuestitura, di esser ancora erede
della restante robba, attesoche se l' acquirente la-
sciarà vn' altro erede, in maniera che nō stia per lui
d' esser tale, in tal caso, ciò non gli duee pregiudi-
care; Eccetto quel pregiudizio, che può fare il pri-
mo acquirente, nella maniera che di sopra si è ac-
cennato, e conforme si è anche discorso nel-
la materia feudale; O pure che douendosi
(conforme vuole vna opinione) essere ancora ere-
de

de dell' ultimo, nondimeno gioui il benefizio dell' inventario, 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 lucrativa; Con il di più che in questo proposito si discorre nella fudetta materia feu-dale, per sfuggire quanto sia possibile, la repetizione dell' istesse cose, ancorche in questa facoltà legale, in molte cose ciò sia ineuitabile.



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 quello degli altri .
- 3 Quando nell' enfiteusi ereditaria , non cade questione per la mutazione di linea .
- 4 Se in questo caso dal successore vada pagato il landumio .
- 5 Cessano queste questioni quando anche nell' ereditaria vi sia la proibizione .
- 6 L' alienazione trà li compresi nell' inuestitura è lecita .

An-

- 7 Anche se si peruerba 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 ha 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, e 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, e 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, e altri nò.
- 21 Dell' obbligo, o 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 quādo (presupposta 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 dè feudi in questo proposito d' alienazione , ò dis-

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

² Le difficoltà maggiori dunque , le quali occorrono in questa materia d' alienazione , ouero di 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 oblicate , 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 .

³ Per qualche spetta al padrone diretto ; Molto rari sono i casi in pratica , nei quali conuenga nelli soli termini legali trattare della questione , se al proibizione d' alienare , senza il consenso del padrone si restrin ga al solo caso , nel quale si alteri la legge dell' inuestitura , e che si muti la linea , siche 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 ,

IL DOTTOR VOLGARE

e transitoria ad ogni erede ancorche estraneo , at-
 tesoché in tal caso tutti possono dirsi dè chiama-
 ti , e compresi nell'inuestitura , mentre per vnarego-
 la certa e generale stà riceuuto che trà li compre-
 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 trat-
 tare de laudemij .

Per togliere dunque questi dubbij , è solito che
 5 nell'inuestiture , così ecclesiastiche , come priuate ,
 quasi per stile comune si facciano strettissime proi-
 bizioni 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 cami-
 nare con i termini della ragion comune ; In tal
 caso , circoscritta la sudetta questione , la quale
 entra più tosto per il pagamento del laudemio ,
 ouero per la prelazione , che si deue al padro-
 ne diretto , che per la caducità ; Quando si trat-
 ti 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 osserui l' ordine della prossimità, il quale per altro in caso di morte dourebbe auer luogo trà li chiamati; Attesoche, di ciò spetta dolersi à coloro, li quali dourebbono per altro succedere, e non al padrone, mentre quando si osserui tal' ordine, e che la disposizione si faccia à fauore del prossimo successore, in tal caso non si dice alienazione, mà più tosto vna preuentiva successione, per qualche 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' obbligo 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 osseruano 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 , cesfando tutte queste ragioni , non vi bisognerà , nè l' uno , 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' accoppiij la proibizione dell' uomo 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 positiva , 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
¹² la facoltà di poter alienare , e di disporre , e par-
ticolarmente quando la concessione sia per cau-
sa onerosa , e correspettiua ; In tal caso non può
il padrone negare il suo consenso , siche 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 esempio à
forastieri , ouero à nō sudditi del padrone diretto ,
ò pure à persone potenti , e di diuersa condizio-
ne di quel che sia l'enfiteuta , in maniera che la
mutazione del possessore possa cagionare vn pre-
giudizio 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 be-
ni in caso di deuoluzione , ò di caducità ; Che
però in ciò si deue deferire molto agli stili , & agli
usi dè paesi . A

¹³ Il caso più frequente , nel quale giustamente
il padrone , può negare il suo consenso , & an-
cora può dimandare la retrattazione dell' alie-
nazione , 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 prohibire , forzando la mano morta à mettere le robe in mano di persona priuata , nella quale non entri tal ragione , rimborzandosi del prezzo . B

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 legitimo 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' enfeuta d' implorare l' officio del giudice , à permettere la retenzione , per la moderna introduzione de quinden-

B
Nè luoghi ac-
cennati .

LIB. IV. DELL' ENFITEUSI 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 ciò , quando non vi sia il patto espresso nell' inuestitura , che le robbe in niun modo possano passare in potere di Chiese , ò 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 , siche 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 dif. 48. e
nel suo supple-
mento e nel
dif. 1. de lega-
ti nel lib. 11.

32 IL DOTTOR VOLGARE

padrone diretto, & il legitimo 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 considerazione, se la disposizione sia particolare delle
 robbe proibite, ouero se sia vniuersale dell' eredità, 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 deve regolare dalla podestà, nè si pre-
 sume d' essersi voluto quello che non si potea
 fare. D

Tutto ciò camina in concorso del padrone, e
 18 quando egli si opponga; Mà non già, quando
 contentandosene, ouero in altro modo cessando
 il suo interesse, voglia opporre di questa incapacità l' erede, ò altro successore del medesimo enfiteuta disponente, col motiuo della nullità dell' atto, conforme alcuni malamente credono, mentre questo è vn' errore manifesto. E

Quando poi il padrone dia il suo consenso, e
 particolarmente per l' obbligo, e l' ipoteca dè 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

D
*Nel disce. 13.
 & 151. del
 lib. 8. del
 credito.*

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

plice , non già quando sia con clausule preserua-
tive , conforme iui si è accennato .

Le altre questioni, le quali cadono in questa
materia dell' alienazione proibita, sono con li cre-
ditori dell' eniteuta , 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 nò , se quelli li quali hanno l' af-
senso, ancorche posteriori debbano essere preferiti
à coloro che non l' abbiano, ancorche siano ante-
riori ; E sopra ciò , per non ripetere l' istesse cose ,
si potrà vedere qualche si è detto in questa medesi-
ma questione nella materia del credito, e nella feu-
dale in proposito di trattare di questo concorso. F

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 facessero ne beni eniteotici , 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 due intender sopra li
miglioramenti & in quella parte nella quale l'atto
si poteua fare . G

Come ancora , quando parimente non vi sia
22 espressa , e special menzione , non viene l' aliena-
zione , ouero l' obbligo della comodità , nell' istes-
so modo che si è accennato nel detto libro primo
Tom. 4.p.2.dell'Eniteusi.

E de

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

G
Nel dis. 44.di
questo titolo .

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 si tocca; Che però la comodità cade anche sotto l'ipoteca generale; Bensi 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 altrimenti.

te. H



CA-

L'ERARIO SOTTO A LI
CAPITOLO QVARTO.

Delle deuoluzioni , e delle caducità ; Et ancora della successione , e del modo di numerare , ouero di computare le generazioni quando la concessione 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 Quàli 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 defetto di successore .

IL DOTTOR VOLGARE

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



CA

C A P . I V .



I N due maniere dal padrone si suole pretendere aspirazione della concessione, e per conseguenza la consolidazione del dominio utile col suo diretto; In una 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 contravenzione de patti, ò per altri mancamenti, non ostante che per altro la concessione douesse ancor durare.

Questa seconda specie, molto diraro si vérifica in pratica; Attesoche, si bene vi sono molti casi, 2 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' ingratitudine, 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.

Poi-

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 concde dall' equità canonica ; E quanto à gli altri capi , richiedendosi vna colpa positiva , & 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 ottavo .

Le maggiori dunque , e le più frequenti questio-
ni pratiche , riguardano l' altra specie della deuolu-
zione naturale , e non culposa , la quale nasca dal
caso per capo di linea finita ; Come anche , du-
rante la linea , nascono , sopra il modo , ouero sopra
l'ordine di succedere , trá le persone della medesima
linea chiamata .

Bésì 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 credi ab intestato , ouero per testamento , in tal caso non entra la materia della deuoluzio-
ne , se non quando l' enſiteuta morisse senza
far

LIB. IV. DELL' ENFITEUSI 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 cedizione del padrone diretto, al quale la robba si devolua, 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 representa la persona del medesimo enfiteuta per quanto à suo fauore duri l' inuestitura, mà non già in quest' altra specie di successione. A

Nel disc. 72.
del libro primo
de feudi.

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 chiaraméte, e che segua la morte dell' ultimo 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 migliori-

40 IL DOTTOR VOLGARE
glieramenti , conforme nel capitolo decimo .

Cadono dunque frequentemente le questioni ,
8 quâdo 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, perilche cade la questione sopra il modo di numerare le generazioni, e se vi vada numerata ò nò la generazione attiua , 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, siche passi alli pronepoti.

Et in ciò, ancorche la ragione, ouero il discorso naturale, paia che più probabilmente proui 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 comune mente di seguitare l'opinione còtraria, per la comprensione, quando dalle circostanze del fatto non apparisse , che sia stata altrimente la volontà delle Parti, alla quale sempre deuono cedere le regole, e le presunzioni legali . B

6 Quando poi tal volôtà vi sia, ò nò, e come quella fi

B
*Nelli discorsi
14. è 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

Nell' istesse
l'oghi accen-
nati.

Come anche , quando la concessione sia fatta nella forma, la quale si dice di patto, e di prouidenza per li figli, e descendenti, ouero per gli eredi del sangue; Se si debba intender de maschi solamente, ouero anche delle femine, e de loro descendenti; O pure per li soli legitimi, e naturali, e non per i bastardi , ancorche legitimati; 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, o respectiuamente per li soli eredi del sangue, e non per gli estranei, e che non si debba intendere per i bastardi, per esser questi esosi alla Chiesa; Nondimeno queste sono generalità troppo vaghe, le quali conuiene sapere, e considerare, per potere ben regolar l' arbitrio, sopra l' applicazione al fatto del quale si tratta; Mà non già che da quelle si possa cauare una 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 frequentemente il caso, che anche queste robbe siano congrue à gli eredi estranei, e che possano convenire à bastardi, che però il tutto dipende dalle circostanze del fatto. D

D
Ne'li discorsi
27. e seguenti
di questo tit.

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

to de canoni, 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 trasmisibile agli eredi anco estranei , ouero ad altri , li quali siano regolarmente incapaci ; O pure, che possa non essere ensiteusi , mà locazione perpetua,ò censuazione; E per conseguenza 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 , & amminicolatue 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 nè 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 int. e
nel disc. II.
del lib. 3. del-
la giurisdizio-
ne.

Dà questa disputa della deuoluzione ne i me-
¹²riti del negozio principale, nasce frequentemente
 l'altra questione sopra l'ordine giudiziario, circa
 la pertinenza del giudizio esecutivo, e priuilegia-
 to dell'associazione, 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 collituto, ouera-
 mente per il possesso che ne auesse preso in vigore
 del solito patto, ò facoltà di préder il possesso di au-
 torità propria; Attesoche, quando la deuoluzione
 sia più che chiara, in tal caso dourà ottenerе il
 padrone diretto contro l'erede, ò altro successore
 dell'enfiteuta; Et all'incontro quando vi sia qual-
 che torbidezza, tale quale ella fosse, dourà nè
 medesimi giudizij ottenerе l'enfiteota; Per la ra-
 gione che pendente la determinazione della causa
 se sia fatto, ò nò il caso della deuoluzione, due pos-
 sedere il successore dell'enfiteuta, il quale pre-
 tenda la continuazione dell'investitura, 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 successio-
 ne trà coloro, li quali siano, ò pretendano di esser
¹³cōpresi nell'investitura, la quale ácora duri, che pe-
 rò disputino trà loro della prelazione, ouero del-
 la 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 ini-
sta, ò pure creditaria; Quero se sia ristretta alli so-
li maschi, ouero alli soli legitti, 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 pro-
prij, regolarmente sono capaci solamente della
successione i maschi, oueramente in concorso sono
¹⁴preferiti alle femine, mà nell' enfiteusi, quando la
legge dell' inuestitura, ò la consuetudine non di-
sponga diuersamente, camina quell' istess' ordine,
il quale dalla legge comune sì è stabilito nelle suc-
cessioni ab intestato. G

G
Nel disc. 13^o
in altri di
questo m.

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

Due cose però si ſcorgono di ſpeciale in
queſta materia enfiteotica; Primieramente,
¹⁵cioè che negli altri beni indiſſerenti, & anche nè fi-
decomiſſi, e maggioraschi, regolarmente ſucceſſe
il Monaſtero per la persona del religioſo, ilche
(ſecondo vn' opinione ameſſa dalla Rota Roma-
na) non camina in queſta ſucessione enfiteoti-
ca H; E ſecondariamente che nella medeſima

H
Nel disc. 27.
di queſto m.

non

I nō si dà la representazione, la quale negli altri beni
Nel disc. 12. indifferenti si dà nelle successioni ab intestato, &
§ 19. § 47. anche nelle fidecomissarie, mà rigorosamente si
*§ 52. di que-
sto titolo.* attende la sola prossimità naturale, e defatto. I
 Nel remanéte, così circa la prossimità, la quale si de-
 ba regolare dall'ultimo moriente, e non dal primo
 acquirente, come circa l'altre cose, pare che gene-
 ralmente camini l' istesso, che si è accennato nel
 detto lib. i. de feudi; Oueramēte quelchesi dice nel-
 la materia della successione intestata, ò fidecom-
 missaria, mentre (conforme si è detto più
 volte) la legge non vi fa ordinariamen-
 te differenza, eccetto che in al-
 cuni casi espressi, fuora
 dè quali camina la
 regola gene-
 rale.



CAPITOLo QVINTO.

Delle renouazioni , e delle loro
diuerse specie.

S O M M A R I O .

- 1 **N**ell' enfeusì non camima quell'obligo della rinouazione che camina nè 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' enfeusì mascolina .
- 10 Se per regolare la prossimità , gioni la prerogativa della linea .

Non

48 IL DOTTOR VOLGARE

- 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 .



CA-

C A P. V.



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 ha nè feu-
di per le leggi feudali, cioè che ogni nuouo suc-
cessore deue domandar la renouazione, & in que-
sto 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 diuersa-
mente, ouero che non vi sia la consuetudine.

Si dà però in questa materia enfiteoti-
ca, 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, secon-
do la diuersità de stili; Come per esempio, ogni
diece, ouero ogni vintinoue, ò pure ogni sessant'
anni; Atteso che, se bene alcuni hanno creduto,
che la concessione sia terminata à questo tempo, in
maniera che la renouazione sia specie di vna nuo-

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

G

ua

50 IL DOTTOR VOLGARE

ua cōcessione, alla quale il padrone nō sia tenuto, quādo voglia ritenere la robba per se stesso; Non dimeno ciò contiene vn' errore manifesto , mentre tal rinouazione vien desiderata , per migliore, e per più facil proua del dominio, & anche per gli emolumenti , che secondo i diuersi stili si sogliono pagare per tale rinouazione , non già perche sia terminata la concessione . A

A
Nel dis. 4. di
questo titolo e
nel supplemento
3. in altri.

3 L'altra specie di renouazione , della quale occorre disputar nè Tribunali, è quella, la quale non si troua stabilita dalla legge , mà oggi è douuta, per vna certa equità , la qual' è passata in vna specie di legge , per vna tradizione dè Dottori , deriuata da vna ragione molto probabile , cioè che quando il padrone doppò seguito il caso della deuoluzione non culposa , mà casuale , per il fine della linea , ò della generazione , non voglia tenere la robba per se stesso , mà la voglia cōcedere ad vn'altro, debba preferire il più prossimo dell' ultimo enfiteota , siche quādo ne seguia la concessione ad yn estraneo , in tal caso il più prossimo potrà ricorrere al Giudice , il quale ritratterà la concessione , e la farà à lui ,

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

LIB.IV. DELL' ENFITEUSI CAP.V. 51

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 representazione , mentre questa (conforme si è detto di sopra) non si dà in questa materia enfiteotica . B

B
Nel dis. 3. §
in altri di
questo titolo.

5 Questa prossimità si deve regolare dalla persona dell'ultimo che manca , e non del primo acquirēte, se pure dalla legge particolare dell'investitura , 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 distingu'er il lato, & in quel modo che anderebbe 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 dè fratelli , e delle sorelle vterine , con i zii , 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 ha 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 nuova si sia tolta la differenza dell' agnazione , e della cognazione .

Si crede però onniramente 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 dè 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 deriuua 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 secôdo la più vera opinione , la quale vien
se-

seguitata dalla medesima Rota ; Questa facoltà di
 domādare la renouazione non si dice ragione cre-
 ditaria del morto , in maniera che bisogni repre-
 sentare la sua persona , mà si dice ragione del san-
 gue , siche si finge , che non sia seguita la deuolu-
 zione , mà che l'inuestitura ancora duri , in manie-
 ra che la renouazione sia più tosto vna proroga di
 quella ; E per conseguenza , questa finzione , non
 può , ne duee operare fuori della verità , e fuori
 di quel genere , il quale sia chiamato nell' inuesti-
 tura , quando non si tratti d' enfiteusi creditaria ,
 che però duee spettare à quello , il quale abbia la
 qualità di erede , siche , quando si tratti di enfiteu-
 si di patto e di prouidenza , ristretta à quelli del
 sangue , in tal caso si crede di certo che la sud-
 detta prima opinione repugni all' vna , & all'
 altra ragione legale , e naturale ; Parendo
 cosa molto dura , & irragioneuole che quella rob-
 ba , la quale nella sola ragione di sangne sia
 stata lungo tempo in vna casa , debba passare à
 persone totalmente estranee , e che ne restino e-
 scusi coloro , li quali siano descendenti dall' acqui-
 rente , e da altri possessori . C

Hanno dubitato alcuni , se questa renouazione
 abbia luogo contro la Chiesa ; Però oggidì que-
 sto dubbio pare che sia totalmente cessato , essen-
 do fermamente riceuuta l' opinione affermatiua ,

C
*Nel detto dif.
z. e nel sup-
plemento.*

atteso

atteso che, le Chiese più che i scolari, 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 insegnà 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'affermatua, bastando la qualità della prossimità del sangue. E

E
Nell' istesso
disc. 3.

10 Per regolare questa prossimità, si deve 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' ultima opinione di sopra accennata, la quale si stima più ragioneuole; E conforme nelle successioni delle primogeniture, e dè 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 insegnata la pratica in molte parti d' Italia , e particolarmente nell' abbazie di Nonantula , e di Faifa , e nello Stato d' Vrbino , & in molte parti del Ferarese , 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 intefine , le quali nè passati secoli hanno tanto regnato in Italia , e particolarmente per la perniciosa fazione dè Guelfi , e dè 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 dà
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 potesero 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 acorche 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'ensiteuta , 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 , dipendendo la determinazione dalle circostanze particolari del caso , dalle quali si deve 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 prelativo 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 ;

G
 Nel dis. 12. di
 questo titolo
 S' in altri .

Mà

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 potrāno 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

*Nel disc. s. e
seguenti.*

H

Parimente per detta rinouazione , si richiede , che il più prossimo l' abbia dimandata trā vn' anno , & vn giorno doppo fatto il caso della devoluzione ; Quando la legge , ò consuetudine particolare non abbia determinato vn' altro termine più lungo , ò più breue , siche non dimandandola dentro detto termine , decade dalla fudetta 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 , nō ha conosciuto questa specie di rinouazione , la quale (conforme di sopra si è detto) è stata introdotta da vna tradizione dè 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

58 IL DOTTOR VOLGARE

I
N. 1 disc. 52.
del lib. primo
de feudi.

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

Che però caminādo cō 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) ¹⁷ seguita la deuoluzione , il padrone per la contingenza dè tempi , ò per altre circostanze , ritrouasse 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 competēte 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 , dàdogli la libertà di fare la nuoua cōcessione 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-

ca-

casione del retratto prelatiuo , col presupposto che l' sia valido . L

L
Et anco in
questo iu. nel
supplemento.

Questo termine di vn' anno , e di vn giorno , camina bene , quando il padrone non ne abbia fatto ¹⁸concessione ad altri , siche 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 prefinizione del termine. M

Se poi il caso portasse , che fussero più prossimi nel medesimo grado , i quali domandassero la renouazione , & al padrone , ouero à loro ¹⁹medesimi , non fusse expediente , che si concedesse à tutti , perche le robbe patissero vna gran divisione ; In tal caso , se uno di loro aurà preuenuto , e che gli sia fatta la cōcessione , la sua condizione farà 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 .

M
Nè luoghi ac-
cennati in
questa mate-
ria di rinoua-
zione.

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

ste siano tali , che congruamente non riceuano tanta diuisione, siche 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 dè fidecommissi , cioè , che quando la disposizione sia dubbia , 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 dè 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 dè beneficij , e dè paronati .

Se essendo seguita la concessione dè 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 roba 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 .

CA-

CAPITOLO SESTO.

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

S O M M A R I O.

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

C A P . V I .



Opra la validità di questa sorte di concessioni, entra la medesima distinzione, accennata nel libro primo dè feudi, & anche nel libro secondo dè regali, trà quelle concessioni, le quali si facciano dal padrone che sia Principe sourano, 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 sourano abbia volontà, o nò di dispensare all'ostacolo delle leggi, e pregiudicare al terzo, nella maniera che si è detto nel detto libro primo dè feudi, in occasione di trattare di queste medesime concessioni preuentive, ouero abusive; 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

si è altre volte accennato) fuori d'alcuni casi ,
nè quali le leggi feudali dispongono diuersamente , di quello ché 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 preguidizio del successore , camina in questa materia , non scorrendousi 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 devoluzione , 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 vacāza in tempo del successore independente, 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 me-
desime cose .

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

A



CA-

CAPITOLO SETTIMO.

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

S O M M A R I O .

- 1 **D**a che nascono queste questioni .
- 2 Se l' inuestitura proui il dominio .
- 3 Come s' attendano gli amminicoli .
- 4 L' istesso è esserui la scrittura , ò non esserui , e prouarsi bene il suo tenore .
- 5 Come debba esser questa proua ,
- 6 A' quali effetti anche senza la scrittura si proui 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' Ensiteusi.

I

Degli

- I 0 Degli amminicoli & argomenti.
 I 1 Quando sia incerto il sito, o incerta la quantità.
 I 2 Della materia della prescrizione della libertà.

C A P. 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 insegnata 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 secōdo 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, chel' abbia riceuuta, & accettata, in maniera che il possessore non possa dire di posseder le robbe con altro titolo indepentente da co-lui, à fauore del quale canta l' inuestitura, mentre

tre, ciascuno 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 concorranо degli amminicoli, sopra la releuanza dе quali, non si puо dare vna regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, per esser ciо rimesso all' arbitrio del giudice, che si deue regolare dalle circostanze del fatto, secondo la qualitа dе luoghi, delle persone, e delle robbe; E particolarmente, se in quel paese, quell' istesso, il quale pretenda il dominio, vi possegga iui vicino dell' altre robbe parimente concedute in enfiteusi ad altri, ò pure, che in altro modo cosi persuadeslero le circostanze del fatto.

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

Quando poi si tratti del primo caso, cioè che

A
Nel disc. 70.
del lib. I. de
feudi, § an
co in questo i
stesso titolo.

non vi sia la scrittura , mà fusse verificabile la proua del suo tenore , il che h̄à moralmente dell' impossibile di potersi 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 ; Attesoche bisogna primieramente , che si proui bene l' antica esistenza della scrittura ; Secondariamente la perdita casuale , siche si escluda ogni sospetto di affettazione; Terzo che li testimoni 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 altrimente ciascuno potrebbe fabricarsi à suo modo vna scrittura, la quale abbia la faccia, ò forma di tutti li requiſiti

siti d'istromento publico di Notaro molto cognito e legale, e procurare di farlavedere à più Giuristi, & Notari, & ad altri causidici, sotto pretesto di domandarne parere, in maniera che si possano impossestar 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

Ciò si disc. nel
lib. 3. della
giurisd. nel
disc. 11. E al
treue.

Bensi, che quando tal proua fosse imperfetta, màvi cōcorressero 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, benche 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; Attesoche, quando sia per effetti più

70 IL DOTTOR VOLGARE

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

Quali poi siano questi amminicoli, ò congetture sufficienti, non vi si può dare vna regola certa e generale applicabile ad ogni caso, siche 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' ultime volontà, e nell'allegato libro decimo quinto de giudizij, il tutto è rimesso all' arbitrio del Giudice, dà regolarsi dalle circostanze particolari di ciascun caso, mentre in uno possono esser sufficienti alcuni amminicoli, e che nell'altro li medesimi & altri maggiori non bastino.

Se

C
Nel disc. 37.
di questi, iii.
S' in altri.

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 dicensio , ò di enfiteusi puramente ereditaria , e per conseguenza cessi quella proua perfetta , e concludente , della quale ha bisogno il padrone diretto , quando intenta la deuoluzione , mentre non si dice proua perfetta , e concludente quella , la quale abbia la contraria possibilità .

Bensi , che , se bene , secondo la più frequente contingenza dè casi , tale sia la regola ; Nondimeno , non se ne deue escludere la limitazione , quando le circostanze del fatto probabilmente togliessero questa contraria possibilità , siche fassero 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 contrauenzione delle quali entri la cadiuità, siche appariscano molte inuestiture vnfiformi; Poiche se l'inuestitura fusse smarrita, vi concorranò però gli amminicoli, ò argomenti, in maniera che il dominio non si neghi per gli altri effetti suddetti; In tal 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 vā 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 nō si può dare vna regola certa, poiche se bene i Giuristi ne vadano considerando molti, come sono; Il pagamento de canoni, 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-

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 preten-
da, 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 decisio-
ne, e vi entrano più distinzioni, e particolarmen-
te se la confusione sia colposa, ò fatta con malizia
ò nò, e se da gli argomenti si possa distinguere la
contrada, ò la quantità respettuamēte; Quindi pa-
re, che in certo modo sia impossibile, senza gran
digressione, il darui yna regola certa, e che si possa
chiarire la materia per la capacità de non professo-
ri, che però in questi casi bisognerà ricorrere à
professori versati nelle determinazioni in simi-
li casi seguiti, & à qualche se ne discorre nel
teatro. E

Nel disc. 56.
di questo tit.

E

Occorre parimente, che concorrendoui anche
la proua certa del dominio, con la scrittura dell'
inuestitura, e con la proua dell' identità, e dè
¹² confini, tuttauia il possessore nega il dominio
totalmente, con la variazione della sua quali-
tà, in maniera che non ostante la terminazio-
ne delle linee, ò altro caso di deuoluzione, non
Tom. 4. p. 2. dell' Enfiteusi. K f

IL DOTTOR VOLCARE

74

si faccia à questa luogo per il motiuo , che si sia prescritta la libertà de beni ; Come per esempio vn enſiteuta vende la robba enſiteotica ad vn altro come libera , ò pure come ſemplicemente ſoggetta ad vn annua rleafa , ſiche il compratore , con buona fede , e con giusta credulità ſupponga che quella robba ſia tale quale ſe gli è afferita , e molto più quando ſopra quello iſtrométo , il quale cōtiene tale afferzione , vi ſia interuenuto il conſenſo del padrone diretto , ò di quello , al quale ſpettava 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 oggi di per la varietà de ceruelli non ſi poſſa dare vna regola certa , nō dimeno pare molto probabile che la preſcrizione poſſa giouare , atteſoche ſe bene in eſſo enſiteota , ò nè ſuoi ſucessori , i quali poſſedano in vigor dell' iueſtitura non ſi dà preſcrizione per qualsiuoglia tempo lunghissimo ; Nondimeno ciò naſce , per-

F
Nel diſc. 60.
di queſto tit.
nel ſuo ſup-
plemento.

che quel medefimo titolo li cōſtituisce in mala fede , mà ciò non camina nel terzo poſſeffore di bona fede , come di ſopra . F

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

tit-

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

G 1^{ma}
Nel disc. 3.
del tit. delle
alienazioni
nel lib. 7.

Tuttauia nō 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 enfi-teotica .. *



C A P I T O L O V I I I .

Del pagamento dè canoni , e della caducità , quando si manca dal suddetto pagamento ; E quando sia luogo alla reduzione del canone , ò della risposta per la sterilità 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 vn' altro .
- 4 Della purgazione della mora .
- 5 Della consuetudine , la qual tolga questa purgazione di mora .
- 6 In qual luogo si debba pagar il canone .
- 7 Se si debba diminuire il canone per la diminuzione della robba .
- 8 Se l'ensiteuta si possa liberare dal peso del canone con lasciar le robbe , ò non accettandole .

C A P.

C A P . V I I I .



O L 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 .

Primieramente , quando vi sia qualche giusto impedimento ; Come per esempio è quello della carcerazione , oueramente della necessaria assenza , ò pure dell' infermità , ò di gran pouertà , e simili , ò che per difetto dè pigionanti , ò per lite mossaali , 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 nō vi si può dare vna regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso, essendo il tutto rimesso all' arbitrio del giudice, il quale si due regolare dalle circostanze particolari di ciascun caso. A

Secondariamente è solito l'enfiteuta scusarsi dà questa mora ò caducità produttiua di tal pena, 3 perche il non essersi pagato sia nato da colpa d'vn' altro, al quale ne spettava il peso; Come per esempio se la robba enfiteotica fusse stata data in dote, e che il marito auesse trascurato di pagare i canoni, siche la donna pretendesse che ciò nō 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 trā più fratelli, ò conforti nella diuisione, il peso si fusse adossato dà uno, ancorche l' altro possedesse le robbe, ò in tutto, ò in parte, con casi simili. D

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

A

*Nel disc. 42.
di questo tit.*

B

*Nel disc. 41.
di questo tit.*

C

*Nel disc. 46.
di questo tit.*

D

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

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, siche 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.

⁵¹⁸ 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 deve ammettere solamente, quando l' offerta sia celere e pronta; Nondimeno in pratica ciò si è slargato molto, ammettendosi anche dopo lugo tempo, e doppò lunghe liti, stimandosi sufficiente di rifare al padrone tutto quello ch' importi il suo interesse, & in che per tal mancamento resti dannificato, siche parimente non vi si può dare vna regola certa e generale, mà bisogna caminare con gli stili dè paesi, e dè Tribunali,

Tri-

E

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

80 IL DOTTOR VOLGARE

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; Attesoche 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 Citta, quando si gouernaua in forma di Repubblica, poiche senza questo stimolo, l'Arcivescovo 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 di-
scorso 46.

Quando li canoni, ò le risposte cōsistono in qualche parte dē medesimi frutti, come à dire, di grano, vino, oglio, e cose simili, ò sia parte cotitiatua, ò vero quantitatua; Si vuole disputare sopra il luogo del pagamento per il notabil interesse, che corre per pagarsi più in vn luogo che nel altro, per la spesa della vettura, ò trasportazione; Et in ciò si scor-

LIB. IV. DELL' ENFITEUSI CAP. VIII. 81

scorge non poca varietà d' opinioni, quando non vi sia l' espressa conuenzione particolare nella medesima inuestitura; Tuttauia pare che la regola, in dubbio sia à fauore dell' enfiteota, che basti dar la parte dè frutti nel luogo nel quale si raccoglino, 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' inuestitura, rare volte si dà il caso in pratica di disputare di questo punto per li soli termini legali. G

G
Nell' iſteſſa
diſc. 46. 5^a l
troue.

Sopra la reduzione del canone, ò di altra risposta, s' ogliono frequētemēte occorrere le dispute per causa che la robba enfiteotica si sia notabilmente deteriorata, ò che sia mācata, ò resa inutile in parte, in maniera che li frutti non corrispondano al peſo; Quādo 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 dubio alcuno.

Nel caſo dunque di deteriorazione non calposa, si scorge parimēte (come al solito) la varietà dell' opinioni, atteloché 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 reduzione, 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' enfitesi; 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 roba riceuesse qualche notabile aumento, non perciò potrebbe il padrone pretēderne aumento di canone, e per conseguenza si duee all'incontro osseruarre 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, siche l' enfiteta 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 constituire le regole dalla maggior frequenza de casi.

Non è però ristretto l' arbitrio, ouero l' officio del giudice, in qualche caso perticolare, quando cosi persuada l' equità, e che il peso si sia ridotto ad vn ingiustizia notabile, di fare qualche congrua reduzione. H

Si suole ancora, disputare se l' enfiteta 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 iiii.

cioè 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 benefizio, questo non si due dare à chi non lo vole, mentre li beneficij non si danno à forza, e per conseguenza 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 chevi 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; Tuttaua quando si desse, pare ch' entrino quelle medesime considerazioni delle quali si parla nel libro primo de feudi sopra questo medesimo 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 correspettivo, e per conseguenza, ch' entri la regola generale, la quale camina negli altri contratti obligatori per l' una 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, ancor-

che siano eredi di questo, possono renunzia-

re all' inuestitura; Tuttaia si crede che tu

ciò non abbia probabilità al-

cuna, conforme si di-

corre nel Tea-

tro.



I
Nel disc. 38.
di questo tit. e
nel supple-
mento.

CAPITOLO NONO.

Quali siano gli vtili , e li comodi dell' enfiteota , e quali del padrone diretto ; Et all'incontro quali siano gl'incomodi , e li pesi dell' uno , e dell' altro , nelle robbe enfiteotiche ; Dal che nasce ancora l'ispezione dè miglioramenti , cioè quali si debbano rifare , e quali nò ; E particolarmente delle miniere , delle statue , dè tesori , e di altre cose che si trouano sotto terra , se & à chi spettino .

S O M . M A R I O

- 1 **L**i frutti spettano all'enfiteuta , e cosa sia frutto .
- 2 Quali pesi spettino all'enfiteuta .
- 3 Se gli vtili dell' escavazioni di fodine , o di altre cose siano dell'enfiteuta .

Del

- 4 Del taglio delle selue , & altri arbori .
 5 Della refezione delli miglioramenti .

C A P. I X.



N 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 dè beni , in maniera che resti salua la loro sostanza , e la causa produttiua , da reprodure successuamente gli altri , conforme l'uso comune insegnà , 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'obligodi pagare il canone , ò altra risposta in conformità dell' inuestitura .

Et all' incontro del medesimo enfiteota farà il peso in tutto quello che bisogna per la cultura ,
 2 e per la conseruazione dè 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 dopo

dopo 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 foſtanza ſenza la renascenza ; Come per eſempio 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 , coſme ancora di teſori , di ſtatue , e di altre coſe lauorate ; E di ciò ſi è diſcorſo nel libro primo dè feudi , in proposito di trattare di ſimile queſtione tra il padrone direttō , & il feudatario ; Come ancoſra ſe n'è accennato qualche coſa nel libro ſecondo dè Regali , in occaſione di trattare delle miniere le quali da Giuristi ſi dicono fodine , e dell' altre ſcauazioni .

Atteſo che , conforne 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 paefe ; E mancando anche queſti , in maniera che conuenga ricorrere alle regole della ragion comune ; In tal caſo , pare più riceuuta l' opinione , la quale affiſte all' enſiteota , quaſi che queſto ſia vn beneficio della

for-

fortuna , ò della sua industria ò diligenza .

Camina però tutto ciò, purche 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 sarà seguita la deuoluzione , mentre farebbe vn volere anticipatamente pigliare il frutto per quel tempo nel quale non farà più enfitcota ; Come ancora la caua deue farsi in modo, che non si alteri lo stato del fôdo, siche la proprietà ne restasse inutile, ò notabilmente deteriorata ; Attesoche deriuando secondo vn' opinione la parola Enfiteosi , dalla parola migliorare , ò miglioramento , & essendo naturale à questo contratto l' oblico 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 dipêde dalle circostanze del fatto , e particolarmente dall' uso del paese . A

A
Nel lib. 2. nel
dis. 147. e nel
lib. 6. nel dis.
160. S' altro-
ne.

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'ENFITEUSI CAP.IX. 89

delle selue non cedue , nelle quali l' esistenza degli alberi anche infruttiferi, si suole stimare vn' vtile considerabile per l' uso dè pascoli , ò per altri effetti ; Atteso che quando si tratti di selue cedue, non si dubita, che vengono sotto nome di frutto, quādo 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 disboscatione si sia fatta à buon fine , e per ridurre quel paese à coltura , & à migliore stato , in maniera che l' vtile cauato dal taglio , ouero dalla disboscatione sia minore , ò almeno non eccedente notabilmente la spesa fatta per ridurre il fondo à stato migliore di cultura 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, mētre in questo caso si dice cōsumare il capitale , con pregiudizio della proprietà , e del dominio diretto .

Quanto poi alle spese , ò miglioramenti , se si debbano rifare , ò nò , e quali ; Caminano parimente le cose sopra ciò accennate nel detto libro primo dè feudi ; Con questa sola differenza trà il
5 Tom.4.p.2.dell'Enfiteusi M feu-

90 IL DOTTOR VOLGARE

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 megliorato , che importi l' vtile che sia per restarne al padrone , ouero al successore , à proporzione dell' equità , la quale non permette che uno si arricchisca col danno dell' altro .

Bensi che ciò non camina quando siano miglioramenti fatti per oblico prescritto dall' inuestitura ; E tuttauia anche in questo caso , quando siano molto notabili , e di gran lunga eccedenti qualche portaua l' oblico , si ammette la medesima equità . B

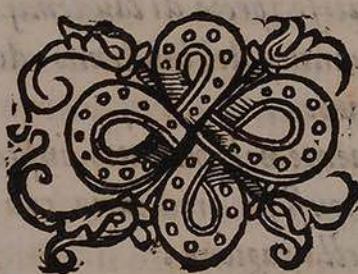
Camina ciò , quando si tratti di miglioramenti , ò di refezione di spese in caso di deuoluzione , siche cessi la concessione di sua natura , senza colpa , ò fatto del padrone diretto , poiche quando ciò segua per colpa , ò per fatto suo , sarà obligato in ragione di danni , e d' interessi più che in ragione di miglioramenti , come per vna specie di euizione , la quale sia douuta , ò perche sia promessa , ò

B
Nel disc. 22.
§ 31. di que-
sto tit. e nel
supplemento,
nel dis. 27. del
lib. 1. de feudi

per-

LIB. IV. DELL'ENFITEUSI 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 accennato) l' argomento trà il feudo , e l'enfiteosi , in quei casi ne i quali non si ritroui diuersamente disposto per le leggi feudali .



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 enfeotico .
- 4 **A**nche se l' enfeusia sia ereditaria con facoltà d'a-
lienare , e della ragione .
- 5 **S**e sia douuto il laudemio per la successione , o le-
gato , o donazione da estranei .
- 6 **S**e si debba per la retrouendita , ouero per il ri-
tratto .
- 7 **D**ell' altre cose sopra questa materia di laudemio .
- 8 **D**egli altri laudemij non conosciuti dalla legge co-
mune .

Delli

9 Delli quindennij.

10 Delle questioni sopra le nominazioni, & altre remissuamente.

C A P. 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 recognizione che di lui si faccia dal nuouo enfiteota, e non conosca li quindennij, per essere vna introduzione nuova, 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 diuerse consuetudini, o vsanze, sia solito pagarsi, o 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' ultimo mancato , conforme iui parimente si è accennato ; E queste altre specie di laudemio , non conosciute dalla legge ciuale , sogliono auere diuersi vocaboli , ò denominazioni , attesoche in alcune parti si dicono caposoldo & in altre entratura ò simili .

Distinguendo dunque vna specie dall' altra ; Per qualche si appartiene alla prima , della quale parla la legge ciuale ; La sua quantità è tassata 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 scorge 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-

LIB.IV. DELL'ENFITEUSI. CAP. X. 95

3 contratto enfiteotico , e nel qual caso per termini legali entra quest' obligo di laudemio , mentre non entra quando sia locazione perpetua , ouero censo.

4 Quando si tratti di vendita , ò di dazio-
ne insoluto , ò d'altro contratto simile correspette-
tiuo , in maniera che vi entri la ricompensa ; In
tal caso il laudemio farà douuto , ancorche la
concessione fusse puramente ereditaria , e conce-
pita con clausule tali , che l'enfiteota , senza in-
corso di pena potesse alienarla , ò disporre anche
senza il consenso del padrone , ouero che questo
non lo potesse negare; Atteso che in questa mate-
ria vanno considerati due consensi diuersi ; Vno
cioè quello , il quale si deue ottenere per l' alien-
ante , all' effetto di euitare le pene ; E l' altro si
deue ottenere dal compratore , ouero dal nuo-
uo enfiteota , siche per questo secondo si paga il
laudemio , il quale farà douuto dal compratore ,
e non dal venditore , e per conseguenza , non
perche cessi l' obligo del primo , deue cessare
quello del secondo .

La questione però cade , quando l' alienazione
segua per via di donazione , oueramente per via di
legato , ò di eredità , quando si tratti à beneficio
di persone estranee , non comprese nell' inuesti-
tura , mà che questa sia meramente ereditaria , e
trasmisibile ad ogni estraneo ; Et in ciò li Dot-
tori

96 IL DOTTOR VOLGARE

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 questio-

6 ne 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 retratto legale , ò conuenzionale sia volontario , ò necessario ; Attesoche 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 d' è non professori ; Che però si tralasciano , siche nell' occorrenze si potrà ricorrere alli professori , & à coloro che trattano la materia di proposito , alli qua-

LIB. IV. DELL' ENFITEUSI CAP. X. 897

quali bisogna pure lasciar qualche cosa; Et anche
in qualche se ne discorre nel teatro.

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
⁸ 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 priuilegio, il quale stabilisca nelle re-
nouazioni necessarie vna tassa certa non alterabi-
le; Come per esempio si verisica nell'indulto
Apostolico d' Urbano VIII. dato ad alcune Città
dello stato d' Urbino, ouero nello statuto, o consue-
tudine dell' Abbazia di Farfa, con casi simili, che
però non può datuisi vna regola generale. B

Nel disc. 5. d' questo titolo.

Anche li quindennij, non sono conosciuti dal-
la legge comune, mà da tempo moderno, ad imi-
tazione di quello che per le Costituzioni Aposto-
⁹ liche è stato introdotto à fauore degli Annatisti
per li beneficij vnti à corpi inanimati, e per con-
seguenza à mano morte, conforme si discorre
nel libro duodecimo, nel titolo dè beneficij, si
sono introdotti nè beni enfiteotici, quando se ne
permetta la retenzione à mano morte. C

Nel disc. 50.
di questo tit.
e nel disc. 89
nel lib. 12. dè
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 beneficj di loro natura vacano per la morte del possessore , siche bisogna necessariamente prouederli ; Mà ciò non entra nell' enfiteosi , mentre può darsi 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 ; Tuttaua quando l' offeruanza sia tale , bisogna à quella deferire .

Cadono ácora in questa materia enfiteotica molte altre questioni ; E particolarméte sopra le nominazioni , le quali in alcune parti sono molto frequenti , come per esempio in Portogallo , in maniera che alcuni di quei Dottori vi abbiano formato de trattati intieri ; Nondimeno perchè in Italia questa materia è poco frequente in pratica ; Et anche perchè (come si è detto) bisogna lasciar qualche cosa alli professori , però à loro si dourà ricorrere in occorrenze di tali questioni in pratica poco frequenti , 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

D
Ael deus dis.
50.

LIB. IV. DELL' ENFITEUSI 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 occorrono più frequentemente in pratica.



CA-

TRIA DELL' ENTHASIS CAP. X. 33

qui quo, mœur la révolution dépendra celle qui
confuse les idées de certains esprits; pendant
que d'autre brouillent les idées politiques.
Lequel occouvre le plus de
dernierement en
brûlant.



CA.

IL DOTTOR
VOLGARE
LIBRO QVARTO.

PARTE TERZA.

DELLA
LOCAZIONE:
E DELLA
CONDVZIONE
TEMPORALE.



ДОТГОДИ
И НА ГОЛУ
ОТЯАО ОЯВЛ
АСАХТАГАДА
ДИАДА
САКИОНЕ
АДАЛА
CONDIZIONE
TEMPORALE

INDICE
DE' CAPITOLI
DI QUESTA PARTE TERZA
DELLA LOCAZIONE



CAPITOLO PRIMO.

Qvando sia contratto di locazione , e di qual specie quiui si parli ; E della distinzione , de nomi , ò de vocaboli dellì conduttori , ouero affittuarij , per gli effetti diuersi , li quali dà ciò risultano .

C A P. I I.

Delli requisiti necessarij in questi contratti per la sua proua , e validità , & in che robes 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 .

INDICE
C A P. III.

Della reconduzione , ò relocazione , quando , & in che modo s' intenda fatta , e se c' intenda no repetiti li medesimi obighi , patti , e securtà .

C A P. IV.

Quando anche durante il tempo stabilito , il contratto si resolua , siche 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 dè 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. V I.

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 .

Dek

DE' CAPITOLI.

5

C A P. VII.

Del pagamento delle pigioni , e dell'i priuilegij ;
e forma di giudizio, così nel pagamento sud-
detto, come ancora nel restituire la robba lo-
cata .

C A P. VIII.

Del defalco , ò remissione della pigione , quando
si conceda, ò nò ; E dell' obbligo del locatore
di mantenere il condutore nell' affitto .

C A P. IX.

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 .



CA-

DE CIVITATIONE

C A B V I T

Dicitur in libro de civitate dei quod illi punitur
et perdit qui se distinxerat in libertate et in
debet servitudo non est nisi latitudinem habepit.

C A B V I T

Dicitur in libro de civitate dei quod illi punitur
et perdit qui se distinxerat in libertate et in
debet servitudo non est nisi latitudinem habepit.

C A P I X

Dicitur in libro de civitate dei quod illi punitur
et perdit qui se distinxerat in libertate et in
debet servitudo non est nisi latitudinem habepit.

C A P Z

Dicitur in libro de civitate dei quod illi punitur
et perdit qui se distinxerat in libertate et in
debet servitudo non est nisi latitudinem habepit.

CAPITOLO PRIMO.

Quando sia contratto di locazione,
e di qual specie quiui si parli; E
della distinzione dè nomi , ò de
vocaboli dellì 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 Delli 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 sìa locazione ò vendita .

C A P. I.



VESTO contratto di locazione, e conduzione, si suol esplicare in lingua Italiana, sotto diuersi termini, ò vocaboli; Attesoche in alcune parti si vfa 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 diuera natura di qualche 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 dè 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, soglia caderui qualche diuersità , per la diuersa natura delle robbe, le quali cascano sotto questo contratto; Ouero per la diuesa ragione che si scorga trà l' vna forte 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 .

2 Sopra il nome , ò vocabolo del conduttore , ò affittuario, entra legalmente la diuersità considerabile. per gli effetti che da quella risultano ; 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 dè poderi rustici , & urbani ; Nondimeno , in stretta significazione legale , il conduttore dè poderi urbani , destinati all' abitazione, si dice inquilino , & il subconduttore si dice subinquilino ; E quello dè poderi rustici , ò che seruono ad altri usi, che dell' abitazione, si dice colono .

3 Questa distinzione cagiona effetti considerabili in proposito dè 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 dè coloni non conuengano agl' inquilini ; Conforme particolarmente ab-

Tom. 4.p. 3.della Locazione.

B bia-

10 IL DOTTOR VOLGARE

biamo in Roma, in proposito della Bolla di Gregorio XIII, ouero del decreto camerale, circa quella prelazione, della quale si tratta di sottato nel capitolo festo cioè, che parlando d' inquilini, non conuiene à coloni, con casi simili.

Per distinguer dunque l' uno 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, siche sia principalmēte destinata per l' uso dell'abitazione, in tal caso farà inquilino, non ostante che à tal casa sia annesso qualche giardino, ò altra robba, la quale abbia più del rustico, che dell' urbano, 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' uso che per abitare; Come per esempio per fondaco, ò per bottega, ò ripostiglio di robbe, e di mercanzie, ancorche iui abitassero li seruatori, & altri ministri per custodia delle medesime robbe, non perciò si dirà vero inquilino, particolarmente

al

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE CAP. I.

al detto effetto della prelazione.

Anzi quādō 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 famiglia; Co-
me per esempio sono coloro, che piglian in af-
fitto vna casa grāde sproporzionata allo stato loro
per alloggio di passaggieri, ò di scholari, ò per
altro uso 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 usa 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

Ancorche questo contratto di locazione, e di
conduzione, generalmente, e nella lata significa-
6 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 servitù
nella materie
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 , scorrendouisi qualche differenza, la qual nasce più dà sottigliezza legale, che da altro .

Quádo poi si tratta di locazione, la quale nō sia à tempo 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 respectiuamente vna breuissima durazione , in tal caso entra il dubio se questo sia veramente contratto di locazione , ò conduzione , ouero di vendità , 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 dè frutti , secondo la regolar 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 unico col' solito rischio dè contratti à vita , di guadagno , ò respectiuamente di danno notabile dell' uno , e dell' al-

tro

LIB.IV.DELLA LOCACI^ON^E 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 sarebbe souerchia digressione il diffondersi à riferire tante opinioni , e le loro ragioni ; Però da qualche iui si accenna , si duee stimare per più probabile , che non si debba dire locazione , mà vendita , e compra della fortuna , e conforme li Giuristi dicono , dell' alea . B

*

B

Nell lib. 7. nel tit. della compra e vendita nel disc. I. E in questo lib. 4. nel tit. delle Seruitù nel disc. 74.



CA-

CAPITOLO SECONDO.

Delli requisiti necessarij in questo
contratto di locazione, per la
sua proua, e validità, in qua-
li robbe si possa fare; E per quan-
to tempo & in che modo si pos-
sa fare dà coloro, che siano pro-
biti d'alienare; E se in questo con-
tratto si dia la lesione.

S O M M A R I O.

- 1 **I** L primo requisito è il tempo determinato.
- 2 **I** Il 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 vo-
lontà.
- 6 Della parte della podestà, e delle due specie d' ina-
bilità.
- 7 Che in questo contratto non s' usino le solennità sta-
tuarie, e della ragione.

Del-

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE CAP. I. 15

- 8 Della locazione de beni di Chiesa.
- 9 Della locazione dè 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, o la simonia.
- 13 Della lesione.
- 14 Se vi si dia l' usura.

C A P. II.



O L presupposto che si verifichi 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

16 IL DOTTOR VOLGARE.

tratto particolare ; Il primo suo requisito necessario (oltre l' accennato del consenso) consiste, che si facci à certo tempo, il quale esplicitamente ouero implicitamente si possa dire determinato.

L' altro è quello della certa pigione , la quale consista in vna certa somma di denaro , ouero in vna certa quantità di robbe vvisuali , 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 concesioni vitalizie . A

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 essentiali requisiti , cioè ; Il consenso perfetto ; La robba certa ; Et il prezzo certo , così questo della locazione richiede gl' istessi trè requisiti ; Cōsistendo quello del prezzo nella pigione certa ; Nondimeno per vn cert' uso 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

A
Nell' iui ac-
cennato disc.
3. del tit. della
compra e vē-
dita nel lib. 7
e nel disc. 74.
nel tit. della
Seruitù di
questo lib.

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 pugione , con poca alterazione, la quale risulti dalla conuēzione delle parti, conforme particolarmente insegnala pratica nelle case , e nelle boteghe , e cose simili . B

B
Nel disc. 16.
di questo iit.

Richiedendosi dunque in questo contratto li medesimi trè requisiti sostanziali , che sono necessarij in quello della compra , e vendita , cioè;
4 mieramente 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 pugione,ò di altra risposta; Quindi segue che sopra la verificazione di questi requisiti sogliono cadere più questioni .

Per qualche dūque si appartiene al primo requisito del consenso ; Sopra di quello vi cadono due ifspezioni , 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-

Tom. 4.p. 3.della Locazione.

C colla-

colari, senza certe solennità; Come particolarmente si pratica forse nella maggior parte d'Italia per gli statuti locali nelli contratti delle donne, e dè 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 7 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 una locazione, la qual cada sotto la proibizione dell'alienazione; Attesoche 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
nè

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE CAP.II. 19

nè patti, in maniera che non vi entrasse la su detta ragione del commercio, e dell' uso corrente, e comune.

Circa poi l' impedimento, che risulta dalla qualità delle robbe, le quali generalmente siano 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 I. de feudi; Nondimeno per la constituzione di Paolo Secondo stà oggidì riceuto, che non si possa fare, più che per tre anni; Computando gli anni solari, ò naturali dodeci mesi per ciascuno, nelle case, ò in altre robbe, le quali diano il frutto vuniforme senza diversità 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 racolta dè frutti, conforme si è accennato nel libro primo de feudi, & anche si accenna in altri luoghi, e particolarmente nel libro sexto della Dote in occasione del ripartimento de frutti dotati trà il marito e la moglie, e nel libro settimo trattādo dell'alienazione de beni di Chiesa; Et iui ancora si accēna, 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-

IL DOTTOR VOLGARE

mente cade sotto quella materia .

Ese bene si suole vsare la cautela di far l' affitto per trè 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 farà forzosa & obligatoria , in tal caso l' atto sia nullo in tutto , ma se farà in piena libertà d' ambe le parti il continuare . ò nò , siche 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 nuovo trienio si dirà vn' cōtratto totalmente nuouo , & indipendente , conforme si accenna di sotto nel capitolo seguente in occasione di trattare della relocazione e nella detta meteria dell' alienazione de beni di Chiesa . C

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 , siche per nō repeterne piùvolte il medesimo , si puol iuivedere

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

C
Se ne parla
nel disc. 22. di
questo tit.

occa-

occasione di trattare dell' oblico 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 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, perchè ciò nonostante, cadono sotto questo contratto ; Come anche sono alcune giurisdizioni , ò prerogative, le quali portino seco qualche onoreuolezza 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 insegnata; E sono anche gli animali infecondi, cioè caualli, boui, asini, & altri che si danno à vettura .

E se bene alcuni dubitano , che negli animali 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-

22 IL DOTTOR VOLCARE

valore delle robbe, ouero degli animali, nel capitale.

Nondimeno, quando non vi sia il mutuo implicato, o virtuale, in maniera che il contratto della locazione, e conduzione, serua solamente per colorire l' usura sotto nome di pigione, siche si tratti veramente di dare i mobili in affitto, ouer gli animali à vettura, perche tale sia l' industria del locatore, in tal caso, questo dubbio nō ha soli stenza alcuna; Attesoche la pigione non si paga solamente per il frutto, o 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 foggetta 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, oueramēte cōtro l'uso comune, in tal caso entranno i termini della lesione, de quali di sotto si parla.

Che però la proibizione, cade solamente, quando vi entrasse la fraude dell'usure, cōforme s'è accennato; Ouero che le cose locate siano di ragione spirituale, nelle quali non si dia contrattazione con prezzo, o cō altra cosa temporalē senza simonia; Come per esempio sono il giuspatronato, e la ragione di presentare à i beneficij ecclesiastici, ouero la ragio-

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, o della cessione si fanno nella materia del padronato; Cioè, quando principalmente quello si deduca, nell' uno, o 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 consecutivamente, ancorche per maggior dichiarazione se ne faccia expressa menzione; Purche però non se ne abbia ragione alcuna nel prezzo, o nella pigione.

E finalmente, quanto al terzo requisito del prezzo, il qual consiste nella pigione; Oltre del requisito accennato di sopra, circa la sua certezza, cō 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 trā persone non priuilegiate, le quali abbiano libera disposizione del loro auere, in maniera che sia lecito quell' inganno che dalla legge si permette trā 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 resultarre ancora dalla mistura del mutuo espresso, ò virtuale, per la quale il contratto si possa dire vsuario, mà di ciò si tratta nel libro seguente dell' vsure, per esfer iui la propria sede
di tal questione.

*



CA-

CAPITOLO TERZO.

Della Relocazione,e della Reconduzione ; Quando , & in che modo s'intenda fatta ; E se s' intendano repetiti li medesimi obblighi , e patti , e le medesime sicurtà .

S O M M A R I O .

- 1 **D**elle due specie di relocazione .
- 2 Non s'intende repetita la sicurtà .
- 3 Della disdetta .
- 4 Della relocazione,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. III.



N due maniere fuol seguire la relocazione ; In vna cioè per patti espresso , il qual' è solito apporsi negl'istrumenti , ò in altre scritture della prima locazione ; Cioè , che quello , il quale non vorrà più continuare nel contratto , sia tenuto denunciarlo all' altro per alcuni giorni prima che termini la locazione , altrimenti quella s'intenda rinuouata per altrettanto tempo , ouero per quello che tra le parti si conuiene ; E l'altra è quella , che risulta , ò ehe si presume dalla legge , per la sola continuazione di fatto , dopo finito il termine .

Nella prima specie cade poca quēstione di legge , dipendendo il tutto dal fatto , cioè dalla forma della conuenzione , che però solamente vi étra la questione 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

Le maggiori questioni dunque , le quali in questo caso cadono , riguardano il fatto della denuncia , ouero della protesta , la quale particolar-

A
Nel dis. 36. di
questo titolo.

men-

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 reprodata 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 cauallo 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 dararsi 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

⁴ Quando poi si tratti dell'altra specie della relazione 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 urbani , cioè che nelli rustici , come soliti dare il loro frutto diuersamente , & 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

B
Di questa materia della disdetta si parla nelli dif. 19. e più seguenti di questo titolo.

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 relocazione per il tempo del possesso, e non più; Entrando bensì l'officio del giudice, con la douuta discrezione per alcuni giorni di più in danno del conduttore, acciò il locatore possa fare le sue diligenze, & affitarla 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.

Bensi, 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 relocazione s'intenderà ad anno; E ciò farà verificabile in pratica, anche nelle case, le quali si affittano per uso di abitazione, ouero di albergo de forastieri, per qualche accidēte, 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-

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. III.

29

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 relocazione fatta per l' anno in tiero , e per l' istessa pigione e patti , mà non già con la rinouazione dell' obbligo delle sicurtà .

Come anche in quelle case , nelle quali la comodità della locazione sia vuniforme , in maniera che per la regola legale , la quale risulta dalla su detta distinzione , si deue intendere per il solo tempo del possesso , e non più ; Tuttauia 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' incontro farebbe molto difficile al cōduttore di trouare altra casa in affitto , mentre in tal caso si dourà intendere che sia fatta la relocazione 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' uso fusse anche nell' antica Republica Romana ; Però lasciando in ciò il luogo alla verità circa l' uso 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 dè negozij ; Et anche per la frequente mutazione di stato , passandosi all' impruiso da fortuna molto priuata à dignità , e posti grandi ; E per la venuta di Cardinali assenti in occasione di Sede vacante .

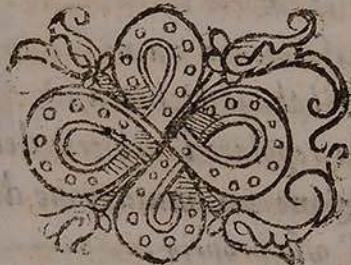
Il lasciare di possedere la casa , in maniera che cessi l' obbligo della reconduzione , il quale risulta per disposizione di legge , non si dice seguire con le sole parole , nè con abitarsi dal conduttore vn' altra casa , mà con lasciare effettuamente al locatore

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 appiglionarsi ad vn altro , come si è detto . D

* * *

D
Nell' istessi
discorsi di sopra accennati



CA.

CAPITOLO QVARTO.

Quando anche durâte il tempo stabilito, il cōtratto si risolua, in maniera che vno dè contraenti possa da quello recedere; E quando il successore sia tenuto stare alla locazione fatta dal predecessore, ò nò.

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, ò 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 nuovo compratore, ò 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 fideicommissario sia tenuto star all'affitto.
- 8 E del successore nel beneficio, o prelatura.
- 9 Quando si dia il pagamento anticipato della pignone.
- 10 Se la locazione fatta dal marito obblighi la moglie doppo sciolto il matrimonio.
- 11 Di quella fatta dall'istesso nelli beni estradotali o dal tutore, o curatore.
- 12 Se per il non adempimento si risolua il contratto, o no.

C A P. I V.



A Regola generale, senza dubbio assiste all'osseruanza del contratto per tutto il tempo stabilito, ancorche seguisse la morte d'uno de contraenti, ouero di tutti due, atteso 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, o la conuen-

IL DOTTOR VOLGARE

34
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'uso, per il quale l'abbia presa in affitto , come per il più insegnala 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 nō 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 tuttauia comodamente abitare; Et in tal caso non entra la resoluzione 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 famiglia , ouero che non potesse seruirsi per quell' uso, per il quale l'auesse presa in affitto , siche quando da principio del contratto fusse stato in quello stata verisimilmente nō si farebbe fatto l'affitto,in tal caso, se alla ruina si possa prontamente rimediare, in maniera che trà un certo breue termine competente si possa co-

mo-

modamente restituire l' uso primiero , e che il locatore offerendosi prontamente di resarcire , offrisca anche in tanto vna casa egualmente comoda & idonea per l' istesso uso , la legge non dà il contratto per resoluto ; 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 risolue ; 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 oblico di uno , come dell' altro de contraenti , e particolarmente del conduttore ; Per quella ragione , che per il più l'abitare nelle fabriches 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 uso . **A**

*Nelli dis. 14.
S' 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

36 IL DOTTOR VOGARE

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 sauro, il quale si regolasse dalla ragione, nō già à proprio capriccio col solo lume naturale, conforme frequentemente insegnala la pratica, che si faccia ,

L' altra limitazione si dà dalla legge , quando la casa locata debba seruire per uso proprio del locatore ; Ouero che all' incontro al conduttore sopravenga necessità di pigliare vna casa maggiore;

4 O pure di dismettere la casa totalmente , che per esempio , l' uno , ò respettivamente l' altro mutasse stato , per causa di pigliar moglie , ouero che gli sopragiungesse 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 sopragiunga inopinatamente , in maniera che nō possa dirsi caso preuisto , ò douuto preuidersi mentre quādo sia preuisto la legge , nega questo priuilegio ; O veramente che ciò non sia in uso ; E particolarmente si dubita se ciò sia in uso , ò nō nella

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. IV. 37

nella Città di Roma ; Benfiche per quanto si sappia , il caso non è ancora stato specialmente discusso , nè deciso , che però si dourà deferire all'uso de paesi , e quando questo manchi , dourà auer luogo la fudetta disposizione della legge . B

*Nel dis. 45. dt
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 vendesse , ò si dasse in soluto , ò si permutesse ; Atteso che il compratore , ò vn' altro successore particolare , non è tenuto stare alla locazione , in quel modo ch' è tenuto l'eredità , 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 hā dell' ideale , e mai arriua à ridursi alla pratica ; E particolarmente quando via 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 ácorche sopra ciò li Giuristi s'intrichino molto, cioè se il compratore, o altro successore particolare debba esser 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, o speciale, ouero, se sia sola, o pure accompagnata dalla clausula del costituto, o dal patto di mantenere, & simili sottigliezze, o freddure dè 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 obliga 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 dubio ; Nondimeno, pare che l'uso faceia 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 scrit-

*Di tutto ciò
nelli dis. 23.e
seguenti e nel
discor. 41.di
questo titolo.*

tura anche priuata l'obligo camerale, il quale per l'ampiezza della sua formula recide tutte queste questioni . C

Si

LIB.IV. DELLA LOCAZIONE C.IV. 39

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 giovi 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, siche non vi entri alcuna delle suddette 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; O pure 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 reconduzione, per la medesima ragione.

Come á ora, 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 otenga il possesso de beni locati, col remedio del saluiano

40 IL DOTTOR VOLGARE

D
Nel dis. 38. di
questo titolo.

no, ò dell'associazione, ò dell'ipotecaria, e simili. D
Quando poi la robba non sia ipotecabile, co-
me per esempio sono li feudi, e cose simili, de-
quali in proposito dell'ipoteca si tratta nel libro
ottavo 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 acquista-
to il dominio della robba, non farà tenuto stare
al contratto, siche aurà luogo la suddetta regola,
mà per diuersa ragione, cioè, che dal condutto-
re non vi si sia acquistata ragione alcuna reale;
Che però in queste robbe, le quali abbiano tali
proibizioni, sempre farà megliore la condizione di
colui, che l'acquista con l'assenso del padrone,
ouero con altra solennità necessaria.

Quelche poi si dice di sopra della resoluzione
di questo contratto, e della cessazione dell'obligo
dell'uno, e dell'altro contraente per la perenzi-
one, ouero per il mancamento della robba locata;
Camina bene, quando seguia per caso fortuito,
mà se seguisse per colpa d'uno de contraenti;
In tal caso, ancorche l'adempimento natural-
mente non possa seguire precisamente nella rob-
ba, perche non sia più in essere; Tuttauia il man-
catore 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.

Caminano le sudette cose , quando si tratta trà li medesimi contraenti, ouero trà li loro eredi , e successori , i quali abbiano causa da essi , siche restino obligati al fatto del proprio autore ; Che però le maggiori difficoltà , ò questioni in pratica 7 sogliono occorrere trà quei successori del locatore , li quali succedono independentemente 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 resoluto 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 auca 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 ha per invalido , e per conseguenza il successore nō 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 farà obligato starui ; Atteso che basta che si sia fatto, da quello, il quale era legitimo padrone di quel tempo , e che n'aua 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 ; Bensi che la regola più tosto affiste alla buona , che alla mala fede . E

E
Nel dif. 24. di
questo titolo.

Nel successore del beneficiato , ouero del Prelato , sogliono cadere maggiori difficoltà , e vi 8 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 resoluto il suo titolo ; Ecetto quell' anno già cominciato con la medesima

più

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. IV. 43

più volte accennata distinzione , trà li rustici , e gli urbani ; Et anche negli urbani , quando , entri la ragione di aspettare tutto l' anno ; Mà se si faccia in nome della Chiesa , in tal caso debba durare , & obblighi 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.

Bensi 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 fiano 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 farà tenuto stare alla locazione fatta dal predecessore , così all'incontro il conduttore non farà tenuto continuare nel cōtratto col successore , conforme di tutto ciò più distintamente si discorre nel Teatro . G

G
Nel detto dis.
25.

In qualunque caso però, l'anticipato pagamento della pigione non giouerà al conduttore , ne pregiudicherà al successore, ouero alla Chiesa , se non quando l'atto sia sincero , in conformità della comune vsanza di pagare la pigione, in tutto , ò in parte anticipatamente, conforme per lo più insegnà la pratica delle pigioni delle case .

La locazione fatta dal marito per le robe 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' uso dè paesi , ò la qualità dè beni , sia solito farsi l' affitto per più anni , perche così sia più espedito . H

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 vna opinio-

H
Nel libro 6.
della dote nel:
disc. 160.

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 resoluzione , 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 sortisca 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 resoluzione ; Et all'incontro , che nel secondo , regolarmente sia vera l'opinione , la quale nega la resoluzione , dando solamente l'azione all'interesse , ogni volta che non

apparisca , che l'adempimento

fusse causa finale , e

precisa .

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 stanza.
- 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.

Dell'

⁸ Dell' altra differenza trà il sullocare ò ammetter in compagno, & il dare qualche partipazionē 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 daruisi 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 gabbelle, e delle ragioni pubbliche, nelli quali casca maggiormente tal questione, e particolarmente sopra la comprensione delle pene dè contrabandi e delle fraudi.

² La regola generale però affiste 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,

ga, e spetti al cōduttore, qualche tocchi parte della
 3 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' ensiteusi , & 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 .

Come àche tal questione di comprensione suo-
 le frequētēmēte cadere negli affitti che si fogliono
 fare delle cancellarie , e di altri officij , li quali ab-
 biano annessa qualche giurisdizione , ò altra am-
 4 ministrazione, se & à chi spettino le pene, e le con-
 fiscazioni, ò composizioni .

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-
 5 to gli stillicidij, e nè i quali siti come corrisponden-
 ti in strada, ouero in altri luoghi publici, si vēdano
 delle robbe comestibili, ò si facciano altri esercizij ;
 Come particolarmente insegnā la pratica in Ro-
 ma, che dell'i siti, ouero delle parti esteriori delle
 case, corrispondenti nelle piazze, ouero nelle stra-
 de publiche , se ne caua vn' vtile notabile ; Et in-
 ciò parimente non si può dare vna regola certa , e
 generale dipendendone la determinazione, parti-
 colarmente dall' osseruanza passata ; Et anche , se
 quel

quel sito esteriore , sia congruo, & opportuno all' uso del conduttore , ouero dell' arte , ò esercizio che egli faccia ; O pure argomentandolo dalla quantità della pigione, se sia proporzionata all'uso delle parti interne solamente , ò pure se abbracci quest' altre esterne , con altre considerazioni , che più distintamente si fanno nel Teatro . A

*Nel disc. 29.
di questo tit.*

A

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 sollocare, 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 .

Bensi che quando il subaffitto potesse esser pregiudiziale al locatore, per la mutazione dell'uso solito , ouero per la mutazione della persona, e particolarmēte , per il discreditio che potesse nascere alla robba , come per esempio quando vi si mettes-

Tom. 4. p. 3. della Locazione.

G sero

50 IL DOTTOR VOLGARE

sero persone disoneste , ouero che la potessero deteriorare, in tal caso può il padrone opporsi giuridicamente , & impedirlo , attesoche la facoltà di sollocare, che dalla legge si concede, s'intende senza il pregiudizio del locatore . B

Si limita parimēte la regola fudetta negli appalti del Principe , ò della Republica che volgarmen-
te diciamo camerali, delle gabelle, e delle dogane ,
ò di altre pubbliche ragioni , attesoche queste non
si puonno sollocare , nemeno si possono assumere
compagni, quando non vi sia la special facoltà nel
contratto ; Ouero che l' appalto sia fatto per per-
sona da nominarsi, attesoche , in tal caso quello, il
quale sarà nominato, si dirà locatore da principio

7 Che però si scorge vna grā differēza quādo si cami-
na per via di nominazione , e quando per via di
sollocazione, mentre nel caso della nominazione,
la quale si faccia in vigore della qualità del con-
tratto fatto per persona da nominarsi , seguita la
nomina , il nominante si dice vscire dal contratto,
siche non si stima più conduttore, nè li suoi credi-
tori vi auranno azione, ò ragione alcuna, & il nomi-
nato si dice conduttore immediato, e diretto come
se egli auesse fatto il contratto da principio . C

Come ancora gran differenza si scorge trà il sol-
locare in tutto, ò in parte, ouero trà l'assumer com-
8 pagni nell' appalto , e trà il concederne qualche parti-

B
Nel disc. 50
di questo tit.

C
Nel disc. 26.
& 27. di questo
titolo .

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE CAP. V. 51

participazione degl' vtili ; Attesoche il partecipe non si dice appaltatore , nè compagno , nè ha ragione alcuna nella sostanza , ouero nell' amministrazione dell' appalto , e per conseguenza ciò non cade sotto la proibizione .

D
Ne luoghi di sopra.

Quanto poi all' azione , che spetti al locatore contro il succonduttore , o

contro i compagni assunti , o

partecipi , se ne tratta di

sotto nel capito-

lo nono.



52. TACITUS DE PALLIUM
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 nellerobbe del fisco, & della Repubblica.
4. Se la robba si affitta à due, chi farà preferito.
5. Della prelazione dell' antico conduttore nell' anno Santo, e per un' anno prima.

De-

6 Delle case degli Ebrei nel Ghetto di Roma.

7 Che si debba caminare con le leggi e consuetudini
dè luoghi.

C A P. V I.



Ppresso li Dottori più antichi, è stata vna gran questione, se cessando gli statuti, ouero le consuetudini particolari, mà caminando solamente con li termini della legge comune, il vecchio conduttore, finito l'affitto, debba esser preferito al nuovo per la medesima pignone, 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 urbani, ouero trà li beni delle Chiese, e dè secolari, con altre distinzioni solite darsi dalla sottigliezza dè scrittori.

Oggidì però, più comunemente, e forse da per tutto, è riceuuta la seconda opinione negativa
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 dar l' 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 to-talmēte 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 così espresamente disponga la legge , che niuno debba esser forzato à vendere , ouero à locare la robba sua à chi non gli piacia .

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

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. VI. 55

sua, che alla seruitù di darla per forza à quello al quale nō si vorebbe; Et ancora perche queste prelazioni sogliono ritirare li nuoui conduttori, e togliere li vantaggi al locatore (siche 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 , perilche dalli conduttori vi si fanno di sopra dell' industrie , conforme di sotto si discorrerà , parlando degli Ebrei .

Si comproua ciò chiaramente dalla pratica; Attesoche effendou in Roma vn' antica prouisione, ² fatta veramente, à fauore de Curiali, mà dopo per vn cert' uso stesa à tutti, la quale si dice il decreto camerale dell' inquilinato, sopra questa prelazione nell' affitto delle case abitabili , e sperimentandosi molto pregiudiziale ; Quindi per stile comune , quasi in tutti li contratti , vi si mette la renunzia , in maniera che molto rari sono quei casi , nè quali questo decreto si pratichi . A

Quando però , cessando la renunzia , douesse auer luogo il suddetto 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 si
parla nelli di
sc. 20. & 50.
di questo tit.

B
Nel disk. 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

Quella prelazione, che si concede al vecchio conduttore dalla legge, camina bene negli appalti delle robbe del fisco, e della Republica, non solamente perché così espressamente dalla legge vien disposto, mà ácora per vna certa equità molto ragionevole di reciprocanza, ò 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 ò risposta quando l'esperienza dell'appalto passato, ouero qualch'altro accidente, non richieda, che per giustizia si debba diminuire; Che però cessando lo statuto, ò la cósuetudine, ò qualche priuilegio particolare, circoscritto questo caso, la regola generale assiste al locatore sopra la sua libertà.

E perché si dà frequentemente il caso che il locatore affitta 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'osseruanza del contratto à fauore del primo, non vi sia l'ipoteca, ò il costituto, ò 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 farà pre-

preferito il secondo, il quale abbia preuen uto 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 farà preferito il primo; Bensì che, così nell' uno, come nell' altro caso il locatore, il quale auendo affittato la rossa ad uno, l' affitta dopo all' altro, farà tenuto à danni & interessi à quello, nel quale il contratto non abbia il suo effetto.

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 stéde ancora per alcuni alle Comunità; In Roma vi sono due casi di continuazione forzosa, senza potere alterare pigione; L' uno è generale nell'affitti di case, ò botteghe, ò osterie, e cose simili nell' anno Santo, e per due anni antecedenti, quando espresamente 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

58 IL DOTTOR VOLGARE

ro si dice di Gazaga, per l' utile notabile, che
fuol' 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, tuttavia permette loro
questa ragione, la quale trà loro si stima come vno
stabile, siche si vende, e si dà in dote, o 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'impoveriscono, perilche 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 dellli 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, siche 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.

E nel rimanente, così circa l'affitto forzoso,
come circa la prelazione, si dourà defe-
rire alle leggi, ouero alle confue-
tudini particolari dè paesi,
ouero alli priuilegij, non
potendosi in ciò da-
re vna regola
certa.

*



C A P I T O L O S E T T I M O.

Delle azioni , e delli remedij,ò pri-
uilegij che spettano al locatore, co-
sì per il pagamento della pigione,
come anche per la restituzione del-
la robba locata, così contro il con-
duttore , come anche contro il suc-
conduttore, e cōtro gli altri,li quali
abbiano goduto la robba locata ;
Et all'incontro delle azioni , e delli
remedij, che spettano al condutto-
re contro il locatore per l'osser-
uanza del contratto , e per il go-
dimento della casa locata ..

S O M M A R I O.

1. **P**er la pigione di case si dà il giudizio esecuti-
vo , e che cosa sia nell' altre robbe .
2. Quando si dia l' ipoteca dè beni esistenti nella rob-
ba locata ..

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. VII. 61

- 3 Se entri nell' altre robbe.
- 4 Del remedio per la restituzione della robba locata.
- 5 Non può negarla per pretensione 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, e altri che vi hanno abitato.

C A. P. V I. I.



Vado à trattare di pigione delle case ad uso di abitazione, in tal caso la consuetudine comune, particolarmente in Italia porta; Primieramente il priuilegio del giudizio sommario, & esecutuo 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, o nò, il giudizio sommario, & esecutuo, oueramente se si ammetta, o nò l'appellazione sospensiua, (et in che si scorge qualche varietà d' opinioni, siche conviene deferire agli stili dè Tribunali, e dè paesi) camina negli affitti degli altri beni indifferenti, mà non in questa specie. A

A
Nel dif. 19. di
questo rigo.

L'istessa differenza, trà l'affitto delle case ad uso

62 IL DOTTOR VOLGARE

vfo d'abitazione , e quello degli altri beni indiferenti , 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 vfo 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 spetterà l' azione per qualche importa la conseruazione delli medesimi . B

B
Nel dis. 39. di
questo titolo.

Bensi , 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 pigionи 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' vfo , e dallo stile dè 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' vfo 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 esecutivi, entran le azioni ordinarie, le quali risultano dà

⁴ questo contratto, nè pare, che al locatore si dia altro priuilegio di giudizio sommario, & esecutivo, che quello del possessorio, che volgamente si dice della manutenzione.

Notabile però si stima il priuilegio del locatore per la restituzione della robba da farsi dal conduttore, cioèche se questo per prima v'auesse qualche ragione di dominio, ò che dopoi gli fusse sopragiunto, 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 sarebbe troppo irragioneuole, 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 muendo lite al padrone, debba in tanto continuare nel possesso delle robbe. C

⁵ Se il conduttore auesse subaffittato la robba, non si darà azione per le pigioni contro il succ. conduttore, 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 condutto-

Nel dis. 19. d.
questo titolo.

.64 IL DOTTOR VOLGARE

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, o collusione positiva. D

D
Nel disc. 27.e
33. di questo
titolo.

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, o parenti, li quali vi abbiano abitato, nella maniera che si suol disputare di quelli, li quali diano il pane, o 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 degli figli, o di altri parenti, siche pare che questa sia una delle questioni ideali de leggisti, nè può daruisi una regola certa, e generale, dipendendo in gran parte dall' arbitrio del giudice, il quale dourà regolarsi dalle circostanze del fatto, con la douuta discrezione; Mà conforme si è detto, si stima cosa molto difficile à ridursi alla pratica.

* *

CA-

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 riguar-
da la materia della remissione , che
volgarmente si dice il defalco , oue-
ro il ristoro .

S O M M A R I O .

- D**elle questioni di defalco .
- C**he la materia sia intricata , e non capace di regola certa .
- D**el caso nel quale l'innouazione nasca dal fatto del locatore , ò suoi ministri nell' istesso luogo .
- S**e segua in altra prouincia , ò altro luogo .
- Q**uando il fatto volontario si debba dire necessa-
rio .

- 6 Della distinzione, se il danno casuale sia ne frutti
ò nella sorte.
- 7 Quando sia ne frutti, si ha riguardo primieramente
à patti.
- 8 De casi preuisti, ò nò.
- 9 Donde nascano le frequenze dè 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 intolerabile, 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 compenfa col
fertile.
- 16 Del danno che prouiene dal fatto del superiore, ò
altro terzo.



C A P. V I I 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 dannificato ; 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 , siche 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

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 dè non professori; Che però questo è forse vno di quei casi, ne i quali, più che negli altri quando occorrano, 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 dè 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 entran no li termini dell'azione , la quale risulta dal non auere prestato quella patienza , alla quale il locatore è obligato , & anche per defetto dell'adempimento , secondo i termini generali di tutti li contratti .

Se poi l'atto sia volontario , mà (come si è accennato) che per giusti motui si possa dire moralmente , ò causatiuamente necessario ; In tal caso non entrerà l'azione sudetta alli danni , & agli interessi , mà bensi 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-

^A
Nel dis. 1. di
questo tit. &
altri prossimi
e nel dis. 159.
& in altri iiii
accennati nel
lib. 2. de Re-
gali.

danno prouenga dal cafo , conforme di sotto si
dirà. A

Camina bene tutto ciò , quando l'innouazio-
ne , ò altra alterazione segua dal locatore , ò da
suoi ministri , nel medesimo luogo , ò prouincia
dell' appalto , in maniera che ferisca l' appalto di-
rettamente , ilche per lo più suol' occorrere per
l' alterazione , ò diminuzione della medesima ga-
bella , ouero per l' introduzione de nuoui pesi ;
ò per cose simili ; Nasce però la questione , quan-
do l' alterazione dell' appalto risulta dal medesi-
mo locatore , come rappresentante vna diuersa
persona , & in diuersa prouincia ; Come à dire
(dando per esempio 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 aveua vn prezzo vuniforme estrinseco , & al-
terato , 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 dimi-
nuzione del prezzo del sale in vna prouincia con-
finante , senza alterar punto quello del luogo dell'
appalto , mà da ciò ne seguono molti extraordina-
rij contrabandi , li quali cagionano all' appaltatore
vn danno insolito ; In tal caso entra il dubio , se ciò
veraméte si possa dire vn fatto volōtario , per il che

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. VIII. 71

vi debba entrare l'obligo del locatore; Et in ciò, nō facilmente può darsi vna determinazione certa, per molte ragioni che si possono considerare, per l'vnā e per l'altra parte, conforme si discorre nel Teatro nella materia dè 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 dipede 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 esempio, quando per sospetto di peste, ò di guerra, ò d'infidie de nemici bisognasse proibir il cōmercio generalmēte, ouero cō qualche particolar nazione; Attesoche se bene le prouisioni, e gli ordini nascono dal Principe locatore, ò da suoi magistrati, in maniera che, attenedo il fatto materiale, ò naturale, si possa dire volontario; Nondimeno considerando la necessità,

la

72 IL DOTTOR VOLCARE

C

Nel disc. 64.
S' 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 conseguen-
za che la materia resta tuttaua confusa, mentre
per la varietà de ceruelli, ciascuno la discorre à
suo modo, siche quello che ad' vno paia bianco,
dall' altro si stimerà nero.

Quando poi l' alterazione dello stato solito, col
danno del condutore, nasca dal caso fortuito, in
maniera che non si possa ascriuere al fatto del lo-
catore, e che cessino tutte le sudette considerazio-
ni; Come per esempio, è per sterilità, ouero per
inondazione di fiume, ò per peste, ò guerra,
ò per assenza del Principe dalla residenza solita, con
casì simili, allora entra primieramente la di-
stinzione, se tal caso abbia cagionato il danno né
i frutti, senza che la proprietà, ouero la sostanza
della robba, ò della causa prodottiua 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 prodottiua; Attesoche
quando si verifica quest' ultima parte del danno
nella sostanza, pare che li Giuristi concordino nel
defalco, ò diminuzione della pigione per la rata di
quelche māca, 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 seguentidi
queffo titte 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 so-
pra il fatto, ouero sopra l'applicazione di questa
distinzione, e se, e quâdo il danno si debba dire nel-
li frutti, ò pure nella sostanza; Mà ciò pare che ab-
bia quasi dell'impossibile di moralizzarlo per la
capacità de non professori, essendo punto molto
fottile, il quale dipende da più delicate distin-
zioni, e considerazioni, delle quali si discorre nel
Teatro al quale si dourà ricorrere. E

*N^e luoghi ac
cennati.*

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 conuen-
zioni che vi siano à fauore del locatore, per toglier
quest'azione, ouero eccezione di defalco; Atte-
soche frequentemête negl'istrumenti ò capitoli dell'
affitto, si suol mettere questo patto di renunziare
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 cosi prouisto à fauore
delle Comunità per togliere le fraudi, che sopra ciò
soleano commettersi, e quando l'vna ò l'al-
tra circostanza vi concorra, cessano le dispu-
te legali, le quali sempre cedono al fatto.

8 Bensi 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-

IL DOTTOR VOLGARE

74

siano possuti preuedere ; Come per esempio so-
no, le sterilità, che resultano da grandine, ò da tem-
peste, 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'in-
corso de banditi, e cose simili; Mà non già quan-
do succeda vn caso, il quale mai sia occorso,
ò pure in tempi lontani, siche si possa dire totalmē-
te insolito; Conforme alcune decisioni di Rota l'

9 esemplificano in vna grande incursione de bandi-
ti, la quale nello Stato ecclesiastico, per l'integrità,
e vigilanza de Gouernatori de luoghi, e dellí Pre-
sidi delle prouincie, si dice cosa totalmente inso-
lita, che all'incontro in alcuni Principati si è resa
cosa ordinaria, e naturale, non ostante la rettissi-
ma intenzione de Regnanti, & de loro Magistra-
ti supremi.

Per quella ragione di differenza, che in vn prin-
cipato li gouernatori locali, e li presidi delle pro-
uincie, auendo riguardo principale alla loro ripu-
tazione, & al vantaggiarsi nelle dignità, non sola-
mente premono, con ogni diligenza, nell'estirpa-
zione, e nel gaſtigo de malfatori, mà vi fanno del-
le spese notabili del proprio; Che all'incontro in
alcuni altri, li gouerni, e li presidati, & altre cari-
che di giudicatura, si pigliano per proueccio, in
maniera che non bastando li soliti emolumenti
le citi 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 trā 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 insegnala la pratica negli appalti camerale, 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 contradditori, nella maniera che sono quasi tutte le materie legali. F

F
Negl'istessi luoghi di sopra accennati.

Mà se questo patto si può referire ad vn' altra operazione, la quale sia meno deuiante 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,

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 dè 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 condutrore, e di cōcedergli questo benefizio, 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 grā 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 nō vi si può dare vna regola certa, e generale, conuenendo deferire agli stili, & agli usi riceuuti da Tribunali di quel paese.

Quando poi il danno arriui al grado d' intollerabilità, in maniera che, secondo l' opinione riceuuta nel Tribunale debba entrare il 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 solleuio. H

Per impedire questo defalco per parte del locatore si sogliono dedurre molte eccezioni che hà quasi 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,

Nel disc. 64.
et in altri nel
detto lib. 2. de
Regali, e nel
disc. 1. e segue-
ti di questo tit.

H
Nel disc. 66.
del detto lib. 2.
de Regali.

tore, quando riceua l'impedimento, se sia tale che il denunciarlo possa suffragare à rimouerlo , Mà non già quando ancorche fusse seguita , tanto ne sarebbe 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 piú corpi trá loro distinti; E particolarméte 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.

Bensi, che di ragione, questa regola di compen-
sare l' anno sterile col fertile , deue solamente ha-
uer luogo in quei casi, nelli quali quest'alternazio-
ne segua per vn' ordine , ò stile della natura, cioè
che il terreno pigliandosi per vn modo di dire il
riposo in vn' anno, sia fecondo più dell' ordinario
nell' altro ; Come particolarmente la pratica d'Ita-
lia insegnà 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 fà mancar le persone, ouero impedisce l' uso dè 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

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, ¹⁶ mà da alcune giuste prouisioni dè 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 ; Oue-ro era solito portarsi rispetto à qualche luogo , in maniera che per non praticarvisi liberamente dalli ministri della giustizia , vi si tenesse giuoco , e questa franchizia, ò libertà di giuocare portasse vn notabile emoluméto al conduttore di quell 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 questa 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 ris-
e nel supple-
mento.



CA-

CAPITOLO NONO.

Dell'obligo, così del locatore , come
del conduttore, nella refezione ,
e nel mantenimento della robba
locata ; E di quali deteriorazio-
ni , ò disgrazie sia tenuto il con-
duttore , particolarmente quan-
do si tratta d'incendio ; E quali
miglioramenti se gli debbano ri-
fare dal locatore, finito l'affitto .

S O M M A R I O.

- 1 **N**elli poderi urbani tutte le spese dè concimi spettano al locatore , e della ragione .
- 2 Il frutto degli poderi urbani è ciuale , & acciden-
tiale .
- 3 È tenuto il locatore anche alle spese fuori dell' edi-
ficio .
- 4 Delle spese nè 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 edificij, li quali da Giuristi sono spiegati col termine di predij urbani generalmente quando non osti il patto, oueramente la consuetudine particolare in contrario, l'obligo di tutte le spese per la refezione, e per la conseruazione, spetta al locatore, ancorche le spese riguardino l'uso corrente, e non la proprietà, o 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'uso, per il quale se ne paga la pigione, in maniera che questo frutto viene stimato più tosto frutto ciuale, & industriale, che naturale; E per conseguenza, se il locatore vuol cauare questo frutto, fà di bisogno, che mantenga la cosa locata in stato godibile, & abile à produr-

LIB. IV. DELLA LOCAZIONE C. IX. 83

durre tal frutto , e per il quale effetto bisogna fare li concimi necessarij dell'i 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 accomodature delle strade auanti la casa , ouero le contribuzioni per le chiauiche pubbliche , ò per i gettiti , e cose simili ; Atteso che tutto il peso dourà essere del locatore . A

Nelli poderi rustici , li quali sono naturalmente fruttiferi , si camina con la distinzione , che al locatore spettano tutte quelle refezioni , 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 , attesoché 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 pubbliche ò vicinali , attesoché in ciò per ordinario , quando manca il patto , si deue deferire all' uso , & all' offeruanza del paese . B

In caso poi che il conduttore , ò per patto , ò per consuetudine , ò pure per maggiore sua comodità facesse delle spese , e dè miglioramenti ,

A
Nelli dis. 140
e 141. del lib.
2. de Regalie
nel disc. 10. in
questo titolo.

B
Nè luoghi di
sopra acce-
nati.

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 còduttore queste spese ò miglioramenti; Et in ciò primieramente si deue guardare a i patti posti nel còtratto, attesoche quando vi sia il patto solito apporsi, e particolarmente nell'af-
fitto 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 re-
gola 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 giu-
dice, mediante il quale, per vna certa equità non scritta, si deue rifare quello in che il locatore resterrebbe 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 nò 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 nò, l'equità sudetta.

C
Quan-

*Nel luoghi sui
detti.*

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 semouenti , e
particolarmente negli animali che si danno à vettura ; Ancorche vi entrino gl'istessi termini generali della colpa, alla quale il conduttore sia obbligato ; Nondimeno per lo più tali questioni vanno decise secondo gli vsi , e gli stili dè paesi , Mà parlando con la regola generale della legge , questa dispone , che il conduttore sia tenuto , non solamente di quella colpa , che li Giuristi dicono lata , cioè di fare , ò non fare quel che ogn' uomo di fano giudizio farebbe , mà anche dell'altra , che dicono leue , cioè leggiera , la quale consiste in fare ò nò 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 qualche respectiuamente farebbe , ò non farebbe vn diligentissimo padre di famiglia ; Et in ciò , secondo la più comune , e la più vera opinione , il conduttore 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 positivo che si faccia , la quale dicono in com-

mit-

mittendo, mà non all' altra che nascesse da atti negatiui, la quale dicono in omittendo.

E particolarmente sogliono nascere queste questioni in caso d' incendio , il quale occorra
7 nelle case abitate, ouero in altri edificij urbani , 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 altto 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' uso per il quale si sia fatta la locazione; Atteso che se ciò si può referire all' alterazione , ò alla mutazione dell' uso , in tal caso indifferentemente 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-

LIB.IV.DELLA LOCAZIONE C.IX. 87

leuissima in committendo ; Che però non può in ciò darvisi 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 obliga il conduttore à restituire al locatore la robba in quello stato che l'abbia riceuuta, e sépre che da ciò manca , si debba dire in colpa ; Nondimeno queste sono regole, cõ le quali rigorosamente si camina in astratto, & alla scolaistica, mà non in pratica nella quale si deve attendere la verità , regolata dalle circostanze del fatto , e con quell' equità che soggerisce la ragione naturale , e l'uso comune;

E l' istesso che si dice dell' incendio , camina negli altri casi , con l' istessa proporzione , conforme più distintamente si discorre nel

Teatro . D

D
*Nelli discorsi
7. e seguenti
di questo tit.*

CA-

CAPITOLO DECIMO.

Della locazione, e della conduzione
dell' opere personali degli vuo-
mini , E del salario , il
quale per quelle sia
douuto .

S O M M A R I O :

- 1 **I**N che consista la locazione dell' opere perso-
nali .
- 2 Della distinzione delle dette opere .
- 3 Degli effetti dell' una , 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 dè Curiali .
- 8 Della prescrizione , ò presunto pagamento del sa-
lario .

C A P. X.



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 causidieci ; 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 seruatori , ouero negli operarij .

In questa locazione d' opere vmane , entra vna distinzione produttiua di più effetti notabili , la qualc non cade nell' altre robbe , così animata , come inanimate , cioè che altre sono quell' opere , le quali consistono nella mera fatica , e nell' opera personale mecanica , 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

90 IL DOTTOR VOLGARE

quelli dell' arti meramente sordide e mecaniche ;
in maniera che la stima principalmente sia nella
fatica, e nell' opera personale, come sono li arte-
giani, 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 medi-
ci , e simili , & anche sono li professori di quei
mestieri , nelli quali , se bene vi è la mistura del
mecanico , nondimeno la maggiore, e la miglio-
re operazione è quella del ingegno , come per
esempio sono gl' ingegnieri, e gli architetti, & an-
co 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'o-
pera personale , e mecanica , vi entra la stima del
prezzo giusto , ò ingiusto , il quale riceue la rego-
la dall' uso del paese , oueramente dalla qualità
dell' opera, e per conseguenza vi entrano li termini
della lesione, in quell' istessa maniera, che nella lo-
crazione , e conduzione dell' altre robbe ; Mà nell'
altra specie, nō entra questa lesione, per quella ra-
gione, che le doti dell' animo , e dell' ingegno non
sono facili à stimarsi, mentre bene spesso vna con-
sulta, & vna buona direzione di vn letterato, oue-
ramente vna stratagemma di vn soldato , porta se-
co conseguenze grandissime , & inestimabili .
Tuttauia ciò yà inteso con la douuta discrezione ,
et 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 dè mestieri, come ancora dall' uso del paese, e se nella conuenzione vi sia, ò nò l' inganno positivo; 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 mecaniche, 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 farà douuto per la sola rata del tempo del seruizio, ouero dell' opera fatta respettuamente; 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 Avuocati, ouero de medici, e simili; Quando però non osti in contrario la consuetudine, ouero il patto, il quale oggidi più frequentemente è solito mettersi per non grauare le Communità, ò le Academie di doppio peso, bisognando per quel

92 IL DOTTOR VOLGARE

A
*Di tutto ciò se
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 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 soprabbondante recognizione ; Tuttaua questa regola si suole limitare per l' uso 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 regole legali dispongono , che per ottenere il salario , ò la mercede , basta che non manchi per il locatore di prestar le sue opere, ancorche per colpa , ò per impedimento del conduttore , defatto non si siano date ; Mà parimente in ciò non cade 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' equità , e dalla prudenza . B

B
*Nell' istesso
luogo di sopra
accennato.*

Molte altre questioni cadono in questa materia , le quali di raro si sentono in pratica , e particolarmente nella Corte di Roma, e nelli suoi Tribu-

bunali grādi, la materia nō è trattata per professori qualificati, sentendosi per il più tali materie auanti alcuni giudici inferiori, li quali da Giuristi si dicono pedanei, e trà gente plebea, per l'accennate opere meramente personali, e mecaniche, atteso 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, stimandosi ciò come ignominioso da qualificati, col concetto che questo non sia, nè salario, nè mercede mà vn'onorario della virtù che si deue dare spōtaneamēte, siche quando le persone siano indiscrete, non per ciò conuenga di chiederlo in forma giudiziaria, essendo stimato vn mancamento appresso li puntuali, e qualificati professori, anche il chiederlo āche in forma estragiudiciale; Anzi à tempo moderno nel secolo corrente, nella Corte Romana, e particolarmente nell' ordine degli Auuocati qualificati, e puntuali, si è cominciato ad introdurre l' uso molto lodecole di bandire, e di sdegnare li salarij, e gli stipendi certi annuali, quasi che in tal maniera ciò pizzichi del seruile, e del mecanico; Che però nell' oceorrenze di casi insoliti, & estraordinarij sopra questa materia, si dourà ricorrere à professori, riuscendo noioso il trattare minutamente tutto quello che in tal materia.

teria puole , ò suole occorrere , bastando questa generalità per vna tal quale notizia de non professo-
fori .

Si disputa molto da Giuristi in questa materia di salario , sopra il punto della prescrizione , cioè se non essendosi domandato trā certo tempo , si possa più domandare ; E quando in quel paese sopra ciò vi sia legge particolare , ò consuetudine , si due caminare con questa , nè occorre disputare d'altro ; Quando questa manchi siche bisogni caminare cō le regole della ragiō 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 ; Men-
tre se vogliamo stare nè rigorosi termini della pre-
scrizione , questa non corre durante la vita del debitore per la mala fede , secondo la disposizio-
ne della legge canonica , la quale ha luogo da per
tutto ; Anzi che passa anche all' erede ; Et an-
cora 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 con-
trario all' uso comune , che si debba star soggetto alle molestie dē seruitori , ò di operarij per così lun-
go tempo .

Si

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 presuma pagato .

Bensi 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 costumādosi per ordinario farsi fare le quietanze , ò le ricevute per questa forte 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 doppoda morte del principale informato contro il suo erede non informato .

C
Nell' istesso luogo di sopra accennato ..

C
* * *



CA-

Quod in nullius bonis est, naturali ratione, occupanti concedatur.
Qui invanta non reddit, farta non reddit, festis committit.

Si cautes, quod tempus facias, etiama probatorum de clementia, et patientia,
quod protervus sis, scient, et patiente adversario. Petras
frangodi fidei frangitur eide?

Neliam tunc ferae conditiones prae*dicti* servantur, non autem deterioras?

Quod actus agentius non debet operari ultra intentionem suam?

In re conani potior est conditio prohibitoris.

Finita causa vacatio*n*, vel privilegi*n*, finita ipso*concessio*, vel prae*dictio*?
Iactu*n*, et ex*tempore* equiparatur.

Verba generalia intelligi debent de omnibus ex pressione
interrogatus cap*t* natura*n*, in cuius caus*e* subrogata*n*.
Quod invito loco in re conani non habet attarius*n*, ius edificandi.

Edificium addit*rum*.

Si autem regale*rum*, aut foras*rum* effuderit, quanto*rum* profund*rum*, tantum*rum* der-
elinquit*n*: si autem patens*n*, pupill*n*. Igit*rum*

Bonae ari*n* ingenii, et fortun*e* omnibus*n*, ut*rum*

Tu in his*rum* sunt vera*n*, facultatis*n*, non inducitur confutatio*n*, neque*n* refutatio*n*.

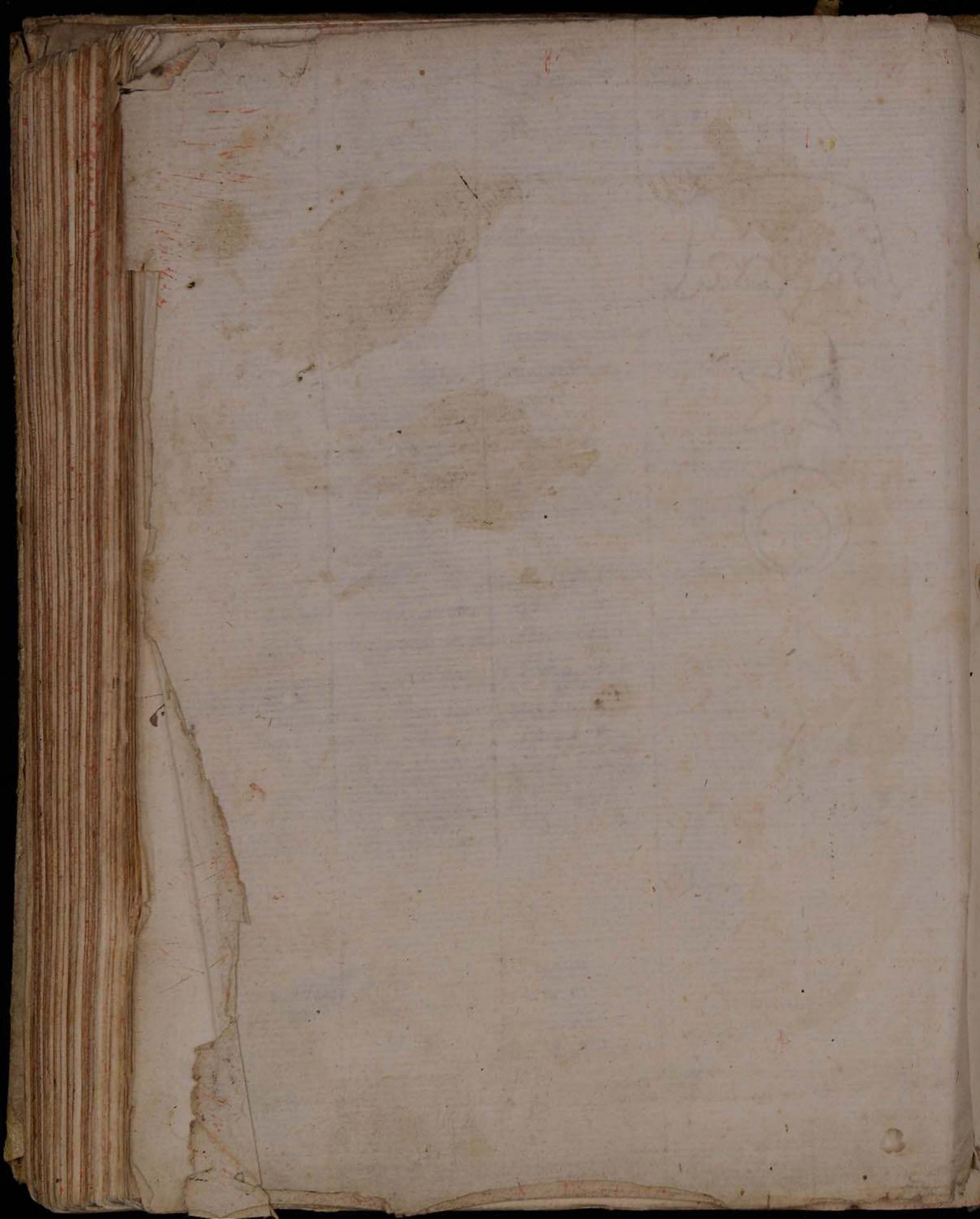
Ad fib*rum*: *ad fib*rum**
Si quis*rum*, vel macer*rum* effuderit iusta ratione*n* attarius*n*, terminus*n* non
exudat*n*: si autem maris*n*, pedis*n* derelinquit*n*: si domus*n* de*rum* puluis*n* et aut*rum* fo-
gali*n*, aut foras*n* effuderit quanto*rum* profund*rum*, tantum*rum* derelinquit*n*:
Si autem patens*n* pupill*n*: divers*rum* aut*rum*, aut dies*n*, non*rum* puluis*n* ab*rum* brac*rum*
regione*n* plant*rum*: ali*rum* aut*rum* rotors*n*, qui*rum* puluis*n*: *Si* in *foras*n**: *regul*n**
et omnes*n* in suo labore cogit*rum*.



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

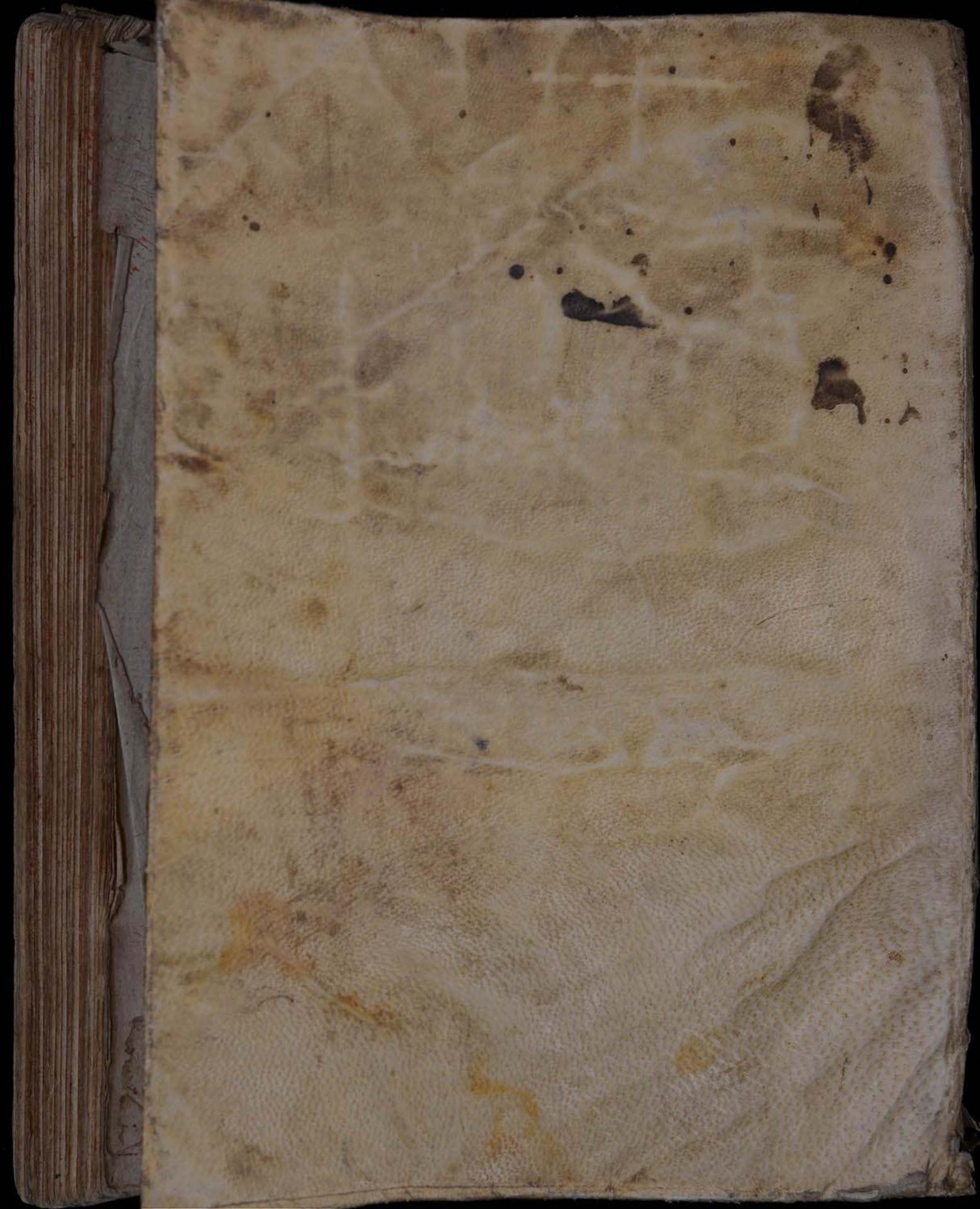
14.4.8

edora Libraria



clara liberaria

Ioanna La
vitta



THE

W

DE

ER

Y

ME

Y

Y

Y

Y

Y

Y

Y

Y

Y

Y

Y

Y

Y

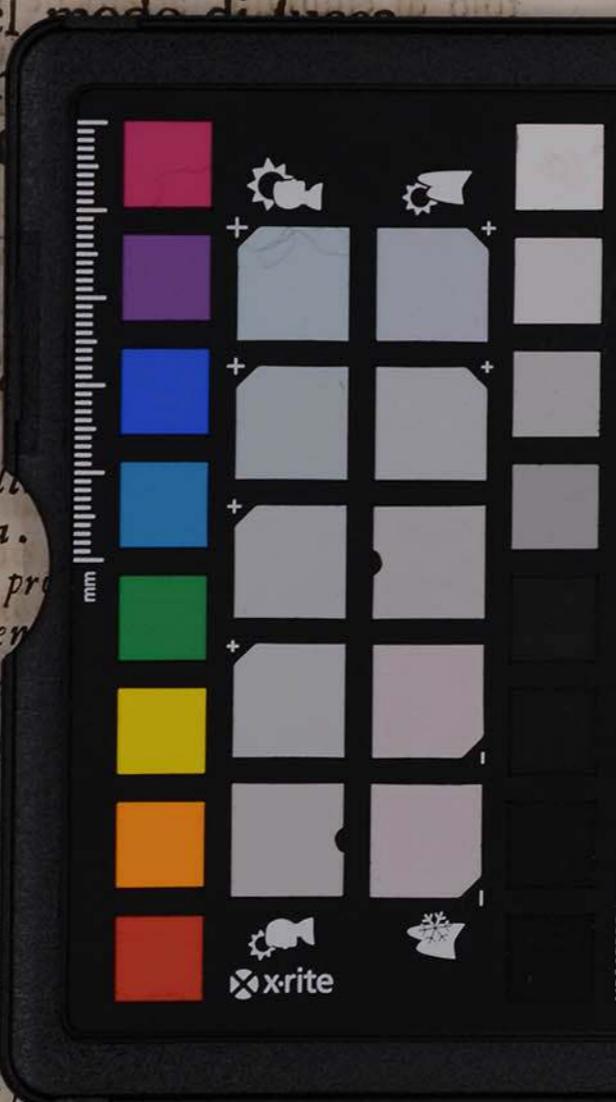
C A P I T O L O S E C O N D O A

Delle diuerse specie, ò sorti di enfi-
teusi; E del modo di giu-
dere r

S O M

- 1 *S e sia lecito arg
teusi.*
- 2 *Della distinzione dell*
- 3 *Qual sia l' ereditaria.*
- 4 *Di quella di patto e pro
del primo acquiren*
- 5 *Quando le robbe sian
ancorche la conce
uidenza.*
- 6 *Del primo acquirente
causa onerosa , ò*
- 7 *Della medesima d sti*
- 8 *Dell' enfiteusi mista*
- 9 *Di chi si debba esser*
- 10 *Et se basti che non*
- 11 *A che gioui l' inventario.*

C A P.



MSCCPPPE0613



MSCCPPCC0613

C A P. II.

...l' enfiteusi, ò sorti di enfi-

teusi, ò sorti di enfi-

teusi, ò sorti di enfi-

teosi, ò sorti di enfi-

A

Nel disc. 1. di
questo tit. e
nel lib. 1. de
feudi nel disc.
52. T altroue

iui accennate ,

puramente e

atto , e proui-

spante dell'vna ,

qualche sia pu-

si sia conceduta

per altri greci , e il raccomoni , tenza la restrizio-

ne alli descendenti , li quali da Giuristi si dicono