

TO DI
TO
—
Uru



DIPARTIMENTO DI
DIRITTO PRIVATO

ANT

B

30

1

Università Padova

ANT

B.30.1

W1E 004584



REC 1555



11. 1. 19



TRATTATO

INTORNO

LE SERVITU' CIVILI E RUSTICHE

SECONDO LA DOTTRINA
PIU' CERTA DE' LEGISTI

E specialmente dell' Illustriss. Sig. Conte e Cavaliere

BARTOLOMMEO CIPOLLA
VERONESE

Giureconsulto pregiatissimo d' ambe le Leggi, e
Lettor Pubblico nel cospicuo Studio di Padova.

OPERA DIVISA IN DUE PARTI.

*Neceffaria a' Signori Causidici, e Nodari; utilissima a'
RR. Parrochi, Agrimensori, Capomastri,
Fattori, ed a chi desidera conservare
il suo, e declinare le Liti.*

P A R T E P R I M A.



I N V E N E Z I A 1794.

PRESSO FRANCESCO ANDREOLA

Con Licenza de' Superiori.



TRATADO

DE SERVITUDINES RUSTICARUM

SECUNDUM LEGEM DE SERVITUTIBUS

DE SERVITUTIBUS RUSTICARUM

DE SERVITUTIBUS RUSTICARUM

DE SERVITUTIBUS RUSTICARUM

DE SERVITUTIBUS RUSTICARUM

DE SERVITUTIBUS RUSTICARUM



DE SERVITUTIBUS RUSTICARUM

DE SERVITUTIBUS RUSTICARUM

P R O E M I O.

NELLE divine Scritture si narra, che quando Iddio pubblicò la Legge al Popolo per bocca di Mosè; e similmente ancora dell'altra, che diede Cristo nel nuovo Testamento per mezzo degli Apostoli, ed Evangelisti; e l'una, e l'altra a comune intelligenza venisse in lingua popolare promulgata. Dalla Repubblica Romana istessamente nella regolazione delle Leggi, ed altre cose temporali, o profane nonostante in quel tempo corressero due lingue, secondo il costume d'oggi, una naturale, e comune a tutti, che diciamo volgare (che allora era latina), e l'altra appresa con istudio, e cognita solamente a Letterati (qual era la greca): le Leggi non furono ordinate in lingua greca, ma bensì latina, acciò venissero intese da tutto il popolo, il quale le doveva osservare. Un tal metodo ancora viene costumato dalle Monarchie, Principati, e Repubbliche nel secolo corrente, ed an-

co nelli passati, che le prammatiche costituzioni, editti, proclami, ed altri Sovrani decreti per lo più si praticano farsi in lingua volgare, ed italiana usata nel paese per intendimento di ciascuno. Qualora pertanto venga ponderata la sostanzialità della Legge, e della Giustizia, la quale in se tutte le parti contiene, che alla perfetta armonia della vita civile convengono, e la qual pure un istromento si rappresenta ordinato da Dio per regola del ben vivere, e non meno confermata anche dalle Genti per rettitudine dell' umano commercio; si può chiaramente conchiudere, essere più opportuno, che sia fatta palese, e che venga con ogni possibile lucidezza, ed in termini volgari dimostrata. Sopra di che ne possono essere veridico testimonio le Opere Speciose del Sign. Cardinale Deluca, denominato anche il Dottor Volgare, appunto per aver con tanta eloquenza, sottigliezza d'ingegno, e verità moralizzata, e compendiata quasi tutta la Legge Civile, e Canonica, Feudale non solo, che Municipale, nelle cose più rice-

vute in pratica, e da' celebri Giuristi approvate. Ora pertanto venendo al nostro istituto, cioè di trattare d'intorno le Servitù tanto civili che rustiche, una tale dottrina in vero abbiamo giudicato esporla al pubblico in lingua italiana, essendoci pur troppo noto, che da lungo tempo in linguaggio, e discorso volgare, fosse da ciascuno desiderata. Li Signori Causidici adunque, Notari, ed altre persone del Foro, quantunque versate nelle dottrine legali, con ogni brevità potranno rinvenire le differenze di maggior importanza, che passano tra i loro Clienti, per poterli giustamente difendere, ovvero componere. Li Reverendi Parrochi nella stessa maniera, compreso il documento di questo libro, averanno il contento di pacificare le persone a loro soggette, le quali talvolta per causa di servitù, e ragioni di vicinanza di poco momento, sono l'origine di gravi discordie, inimicizie, ed altri peggiori fatti, che mettono in confusione le Ville, e Comunità. Gli altri Soggetti poi, come gli Architetti, Capomastri, Agrimensori, e

Fat-



Fattori, se attentamente studieranno la presente Opera, la quale è del tutto facile, e capibile, ed esposta in termini chiarissimi, verranno ben a sperimentare, quanto sia per riuscire a loro d'utilità, e vantaggio riguardo alle opere, direzioni, e fatture, le quali a loro siano d'incarico tanto nelle fabbriche, quanto nelli beni di campagna; e per mantenere sempre mai l'equità fra li padroni, e dipendenti, o persone inferiori, ed altre d'autorità. Finalmente ognuno, il quale sia nemico delle liti, e contese, le quali, oltre il dispendio, contaminano la coscienza, certamente vorrà prevalersi del metodo di sfuggire codesti sinistri incontri, che rendono sempre mal contenti, ed inquieti: e perciò leggendo con comodità la presente Opera, pianamente imparerà quanto sia sufficiente, e ragionevole, acciò possa fuggire le liti, e conservare le facultà, e poderi.

Per soddisfare poi anche ogni virtuoso, e professore delle scienze legali, e per maggiormente corroborare codesto trattato volgare d'

in-

intorno l'usufrutto, e servitù tanto urbane, che rustiche, abbiamo in fine aggiunto un altro breve Componimento, o sia Estratto di tutte le regole legali cavate dal libro settimo, ed ottavo dell' antico Digesto; il quale in somma contiene tutta la dottrina di codesta materia volgarizzata, sebbene venga esposto in lingua latina, perchè appunto così richiedeva la condizione del Digesto. Potrà dar il caso, che il tempo propizio, e la lena dello spirito, ci dia il coraggio del Comento, il quale non sarà di poca fatica, e rilievo; massime per dover unire le opinioni degli antichi, e moderni Giureconsulti. Intanto si approfitti ciascuno del presente, che gli servirà di guida in ogni caso d'importanza, che gli possa occorrere in materia di Servitù.

NOI RIFORMATORI DELLO STUDIO DI PADOVA.

COncediamo Licenza a *Francesco Andreola* Stampator di *Venezia* di poter ristampare il Libro intitolato: *Trattato intorno le Servitù Civili, e Rustiche Opera divisa in due parti Tomo I.*, osservando gli ordini soliti in materia di Stampe, e presentando le Copie alle Pubbliche Librarie di Venezia, e di Padova.

Data li 10. Novembre 1793.

(*Giacomo Nani Kav. Rif.*

(*Paolo Bembo Rif.*

(*Pietro Zen Rif.*

Registrato in Libro a Carte 94. al num. 21.

Marc' Antonio Sanfermo Segr.

PAR.



PARTE PRIMA

DELLE SERVITU' CIVILI.

CAPITOLO PRIMO.

*Si discorre brevemente della Servitù ,
sua origine , e divisione .*



Uesta materia delle Servitù oggidì è molto più frequente in pratica a differenza de' tempi antichi, ne' quali, come attestano le sacre Carte, veniva solamente in considerazione quella Servitù, che si dice, della Persona. Se si riguardano ancora le Costituzioni di Giustiniano, per le quali; nell' anno 528. dopo la venuta di Cristo, vennero compendiate le Leggi, il titolo delle Servitù si vede molto ristretto, ed esposto a guisa di regole, ed aforismi, i quali di commento abbisognano; deve si però prestar fede agli Scrittori, cioè, che in quei tempi non nascessero controversie di Servitù, nè tanto si frequentassero le questioni e litigi, come si costuma giornalmente; perlocchè non essere meraviglia se gli Giuristi non avessero il riflesso di trattarne diffusamente. Bensì però ne' secoli presenti si è fatta molto necessaria, ed importante codesta materia intorno le Servitù, la quale occorre di spesso nel Foro per causa delle cotidiane dissenzioni, che insorgono tra gli vicini, e per il qual oggetto appunto si è da noi composto il presente Trattato, appoggiati non so-

Par. I.

A

lamente-

lamente alla dottrina de' più celebri Giuristi, ma specialmente del Sig. Dott. CIPOLLA.

Incominciando adunque il nostro istituto, codesto vocabolo di Servitù è molto abbietto, e mal inteso da tutti, poichè va sempre congiunto con qualche soggezione o della Persona, ovvero della roba. La sua origine è nota a ciascuno a cagione del peccato originale, per cui si osserva appunto nel primo nostro Parente il castigo del suo delitto, nell'essere dalla divina Giustizia stato assoggettato a mille stenti, e fatiche, sino a dover procacciarsi il vitto in figura di Servo, e col sudore del suo volto, come si legge nella Genesi (a), Non è di bisogno spiegare in qual modo si sia indi dilatata nel mondo, mentre abbastanza ne discorrono le Storie; e vien confermato da tutte le leggi naturali, e civili, le quali l'hanno ancora stabilita, acciò venga giuridicamente riconosciuta. Passando però sotto silenzio varie altre cose, le quali niente hanno di fugo in questa particolarità, veniamo alla divisione della Servitù.

Dividesi questa in tre specie. La prima si chiama Servitù Personale, ovvero della Persona; la seconda diceasi Reale; e la terza nominasi Mista.

La Servitù Personale altro non vuol significare, se non che la Persona sia obbligata a servire, e soggetta si consideri all'altrui dominio (b). Codesta Servitù Personale, che si chiama anche passiva, si distingue; che una sia quella, per cui una persona, di libera, diviene perpetuamente Serva, ed importa questo senso, che sia come soggetta alla Schiavitù; l'altra specie poi di Servitù si dà in persona libera, la quale, o per contratto di locazione delle sue opere, s'obbliga a quella Servitù, che

(a) Gen. cap. 3. in sudore vultus tui vesceris panem.

(b) Tit. de statu homin.

che volgarmente si dice *Famulato*; o veramente che risulti per altra convenzione, o pure, per disposizione di legge comune, o particolare regolata dalla qualità della persona, dalla quale sia dovuto qualche Servizio, come particolarmente si stima la Servitù del Figlio verso il Padre; ovvero quell'obligazione, alla quale soggiacciono li Vassalli verso il loro Signore, della quale si parla nella Legge (*a*); e d' altri casi simili, ne' quali la Servitù personale sia dovuta ad un' altra persona senza la mistura, o riguardo di proprietà.

L' altra specie di Servitù solamente reale è quella, la quale si deve da un fondo all' altro, da uno Stabile all' altro, e similmente una tale Servitù riguarda meramente un bene reale, non Persona, come si dichiara nella Legge (*b*).

La terza specie di Servitù dicesi Mista, la quale è dovuta dalla Persona alla Roba, o all' incontro dalla Robba alla Persona, ed è la più frequente in pratica, e consiste perlopiù nell' Usufrutto, nell' Ufo, ed Abitazione.

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

Della Servitù passiva della Persona.

S O M M A R I O .

- 1 **D**ella Servitù, che muta lo stato della Persona.
- 2 D' un' altra Servitù, che lascia la Persona libera.
- 3 Di quelli, che si vedono Schiavi in Galera.
- 4 Se la condanna in Galera importi Servitù.
- 5 Della Servitù de' Figli di famiglia verso il Padre.
- 6 Di quelle robe, delle quali il figlio di famiglia oggi-
di sia capace.

I Quan-

(a) L. fin. C. de serv. fug.

(b) Tit. ad litter. L. si unus ex hoc de servit. rust. pred.

PARTE PRIMA

1 Quanto alla Servitù personale passiva, che abbiamo detto di sopra, si è di due sorti: la prima importa una totale mutazione dello stato naturale della persona, e privazione di tutti gli effetti, eccetto quelli che riguardano la spiritualità per i Sacramenti, e per la salute dell' Anima (a), e questa Servitù altro non significa, che schiavitù, la quale, abbenchè venga nominata nelle Leggi de' Romani, nondimeno adesso non si pratica, ed è bandita dal foro per la proibizione, che un Cattolico sia schiavo d' un altro simile; quindi nelle guerre che si fanno in Europa, li Soldati vinti, li quali passano in potere, del nemico, divengono bensì prigionieri di guerra, ma non schiavi; per ilchè questa Servitù, che diciamo ischiavitù, si verifica solamente nei Barbari, li quali facendo qualche preda di gente Cattolica, massimamente questa alla dura loro schiavitù sottomettono (b) (c). Nelle leggi de' Romani parimente vi era uso di stretta Servitù, e fra le altre una assai curiosa, la quale dalle leggi civili si dava contro li Mendicanti, li quali fossero di mediocre salute, nè stropi, non ciechi, nè altrimenti impediti ne' suoi membri; ma che per poltroneria si dassero a far il birbante, ed andar cercando la limosina: costoro divenivano Schiavi di quello, il quale ne avesse fatto l'istanza al Magistrato a ciò deputato. Ora però codeste Servitù non sono più in uso, per le regole, che sono state in miglior sistema ridotte.

2 L'altra specie di Servitù personale passiva chiamasi quella, la quale si dà nelle persone libere, che si diano al servizio d' un' altro: ovvero che siano a ciò obbligate per ragione di vassallaggio, od altro

(a) L. 4. ff. de statu hom.

(b) Aug. in §. item ea qua infra de rer. divis.

(c) Bart. in L. hostes ff. de captiv. &c.

tro rispetto (a). Questa Servitù però non apporta mutazione di stato, nè meno costituisce la persona veramente Serva, ma si dice Servitù impropria, per modo di parlare atteso che legalmente importa un *Famulato*, cioè il locare, o vendere le sue opre, ed azioni personali uno ad un altro: ovvero un Servizio occasionale per cagione d'un Feudo, o d'altra proprietà che si possieda con questo peso in ricompensa del comodo, che se ne riporta.

3 Un immagine di Servitù di vendere se stesso volontariamente si osserva in quelli, che si vendono in *Galera*, ed è ad un certo modo costituirsi in istato di Schiavitù: questi però si chiamano *buona voglia*, a differenza di coloro, li quali in pena de' loro delitti sono condannati al medesimo remo, li quali volgarmente si chiamano *galeotti*.

4 Questa condanna però di servire in *galera* non importa vera Servitù, nè secondo la più comune opinione cagiona mutazione di stato libero, ed ancorchè alcuni credano, quando la medesima condanna si dice *in vita*, ne risulti un effetto di privazione totale, e mutazione di stato; nondimeno in pratica non si verifica, ma solamente quando, oltre la condanna personale, vi sia ingiunta la totale confiscazione dei beni. Mentre in tal caso il reo a tal servizio personale sottomesso, e reso incapace di possedere facoltà, o di far quello, che spetta a persona libera, essendo del tutto privo de' beni, e delle ragioni di essi (b) (c) (d).

5 Si considera ancora da' Giuristi un' altra specie di Servitù puramente personale, la quale risulta dalla disposizione della Legge; e questa si chiama

(a) Il Card. Deluca nel tit. 3. de' Feudi al cap. 51.

(b) L. qui ultimo ff. de pœnis.

(c) L. ejus qui §. 1. de testam.

(d) Il Card. Deluca nel lib. 1. de Reg. della con. de' beni.

ma quella della patria potestà, per cui il Figlio dalla detta legge civile de' Romani veniva rassomigliato al Servo, per la medesima ragione dell'incapacità d'aver cose del proprio; sicchè tutto quello, che da lui si acquistasse, o che se gli defferisse, fosse aspettante al Padre, appunto come accadeva nei Servi, li quali se avessero conseguito della roba, s'intendeva, che dovesse pervenire al Padrone per la ragione sudetta dell'incapacità.

6 Ora però sopra questo dalla medesima Legge civile, che si dice *Novissima*, e stata fatta la nuova introduzione del Peculio. Codesto vocabolo da' Giuristi vien spiegato che voglia dinotare qualche quantità di denaro, il quale sia stato acquistato dal figlio, ritrovandosi sotto la patria potestà (a) (b) e divide si in Castrense, o quasi Castrense, e Paganico. Il Peculio Castrense comprende ed abbraccia tutto ciò, che abbia conseguito il figlio soldato in occasione di guerra (c); e l'altro che si dice quasi Castrense riguarda quella facoltà, che abbia pur ottenuto il figlio medesimo per via di lettere (d). Quanto al Peculio Paganico, uno chiamasi Profettizio, ed Avventizio l'altro. Il Profettizio si denomina quello che proviene dal Padre al Figlio, o dal Padrone al Servo, come per esempio, se questi avessero concessa della loro facoltà a' medesimi per occasione di che ne fosse risultato dell'utile (e). L'altro poi Avventizio, altro non importa che un bene, il quale proviene altronde dalla ragione paterna, o cagione di essa, ma solamente si considera defferirsi al figlio, o per via della

ma-

(a) *L. peculium ex eo ff. de peculio.*

(b) *Bart. in Rubr. ff. de pecul.*

(c) *L. 1. C. de Castr. pecul. lib. 12.*

(d) *L. advocati C. de advoc. divers.*

(e) *Secundum glos. & Bart. in l. cum oportet.*

madre, ed estranei, eredità, legati, ovvero per opere meccaniche, o caso di fortuna, ed altri simili mezzi (a).

Per quanto adunque riguarda al Peculio Castrense, o quasi Castrense, l'opinione certa, e generale de' Legisti assegna a' figliuoli di famiglia tutti li beni, proprietà, ragioni, e diritti da codesto titolo provenienti; di modo che, d' intorno queste proprietà, possono ancora li medesimi disporre con testamento o codicillo, essendo dalla Legge dichiarati padroni assoluti tanto della roba, quanto ancora dell'usufrutto di essa (b). La cosa è del tutto poi contraria ed opposta, circa il Peculio Profectizio il quale interamente s'appartiene al Padre, non solamente in riguardo alle sostanze, ma eziandio circa l'usufrutto (c). Quanto poi all' Adventizio, la predetta legge Novissima ha abilitati i figliuoli di famiglia alle successioni, ed all'acquisto de' beni così per propria industria, come anche in altra maniera, e ne ha riserbato solamente l'usufrutto al Padre, finchè vive (d). Debbonsi però ponere sotto l'occhio le leggi Municipali, e Statutarie in caso, che il figlio di famiglia volesse separarsi dal Padre, poichè talvolta il medesimo potrebbe essere tenuto non solamente a far la consegna dei beni al figlio, ma in seguito resterebbe privo inoltre dell'usufrutto medesimo, il che forse non sarebbe creduto, nè supposto, e contra la sua aspettazione avvenuto.

CA-

(a) Bald. l. ultim. C. de inoffic. testam.

(b) L. fin. C. de inoffic. testam. & d. l. cum oportet.

(c) § 1. infra, per quas person. nob. acquir.

(d) d. L. cum oportet.

CAPITOLO TERZO.

Delle cose reali, e del loro Dominio.

SOMMARIO.

- 1 **D**ivisione delle cose, che si chiamano Reali.
- 2 Può dar il caso, che le cose comuni divengano di ragione particolare, e privata.
- 3 Di quelle cose, le quali si chiamano pubbliche, a differenza delle comuni.
- 4 Differenza de' fiumi, e varie regole.
- 5 Cosa importi il nome di Università.
- 6 Della differenza tra le cose comuni, e pubbliche, e quelle dell'Università.
- 7 Di quelle cose, che non siano di alcuno.
- 8 Delle cose Sacre.
- 9 Delle cose private.

LA legge nel suo complesso dottrinale cade sopra la Persona, o su la Roba, ovvero sopra le Azioni, le quali competono e contra l'una, e verso l'altra (a). Poichè poc' anzi abbiamo toccato brevemente le cose più frequenti, che occorrono in pratica d'intorno le Servitù Personali; verremo indi a trattare del secondo membro, cioè della roba, sue differenze, e del modo, con cui se ne acquisti il dominio; ben conoscendo, siccome una tale superficiale notizia sia molto utile per venir maggiormente in cognizione, ed a capire il più massiccio, che spiegheremo in seguito rispetto alle Servitù civili, e rustiche.

La roba adunque in via di legge va sotto il vocabolo filosofico di cosa Reale, il quale comprende-

(a) L. 1. ff. de stat. homin.

prende sotto di se tutte le cose denominate corporee, e che hanno sostanza fisica, e materiale; ed impropriamente abbraccia ancora le Servitù, i contratti, le obbligazioni, ragioni, diritti, ed eziandio i nomi de' debitori (a) (b) (c).

1 Ecco la divisione delle cose, ch si dà nel primo libro dei Digesti: *Summa rerum divisio est, quod res aliæ sint divini juris, ut sunt res sacræ, religiosæ, & sanctæ: aliæ vero sunt humani juris, ut res profanæ corporales, & incorporales.* E nel secondo de' medesimi: *quædam sunt res communes, quædam publicæ, quædam universitatis, quædam nullius, quædam vero singulorum.*

Rispetto adunque alle cose comuni, venendo queste per disposizione naturale ordinate a beneficio dell' uman genere, non vi pone la legge alcuna regola (generalmente parlando) potendo ognuno liberamente servirsi, e far ciò che gli piaccia nell' uso di esse senza alcun riguardo, o Proibizione.

Nascono però alcune questioni tra' Giuristi circa la comunione delle cose, e specialmente su la pesca nel Mare, ritrovata di gemme ed altre robe preziose in esso, come ancora sovra il fabbricare sul lido, o far altre opere ivi giudicate opportune al proprio interesse; ed abbenchè alcuni Moderni pretendano di provare con ragioni, che tutto ciò sia lecito, o permesso a ciascuno il far tutto ciò; che voglia, di modo che se alcuno impedisce un tal uso, competa quell' azione che da' Legisti vien detta d'ingiuria per l' attentato di voler proibire ciò che non è giusto, ma contra le Leggi circa l' uso delle cose comuni (d); nulladimeno vien limitata.

2 Que-

(a) *L. rei appellat. ff. de verb. significat.*

(b) *L. nomin. & rei ff. de verb. significat.*

(c) *Secundum Bald. in d. l. ff. de stat. homin.*

(d) *L. injuriarum §. si quis me ff. de injur.*



2 Questa opinione da alcuni casi, e specialmente quando alcuno fosse entrato nel possesso di tali cose comuni, e che per modo d'esempio egli solo, o suoi eredi fossero stati soliti a fare la pesca in alcuni siti particolari del Mare; imperciocchè, quantunque (generalmente parlando) sia di comune diritto delle genti, cioè non ostante se ne può conseguir il dominio mediante la prescrizione di tempo lunghissimo. Un esempio consimile si rappresenta appunto nel Mare Adriatico, del quale n'è assoluta Padrona la Sereniss. Repubblica di Venezia (a). Il simile accade del Mare Baltico nella Prussia Ducale, dove si raccoglie l'ambra gialla, o sia il succino; il che non è a veruno permesso, perchè divenuto, per via di prescrizione, di ragione di quel Principe, che oggi si dice il Re di Prussia. Il medesimo si può dire de' Signori Genovesi riguardo a gran parte del Mediterraneo, dove ancor'essi esercitano il loro assoluto dominio per la ragione suddetta.

3 Abbenchè alcuni Legisti confondano le cose comuni con l'altre, che si chiamano pubbliche, sono però differenti tra l'una e l'altra specie, poichè, conforme si è accennato di sopra, le comuni riguardano solamente l'uso comune degli Uomini, ma ancora si diffondono a beneficio di tutti i viventi; ed all'incontro, parlando delle cose pubbliche, l'uso di queste appartiene unicamente alli primi, ed al loro commercio (b). La Legge perciò chiama cose pubbliche i fiumi, ed i porti, li quali, quantunque appartenen perfino al dominio de' Grandi, nulladimeno si considerano per tali in
ri-

(a) *Secund. Ang. & Bart. in d. L. injur. § si quis ff. de injur.*

(b) *Tit. 1 de rer. divis. § flumina n. 4.*

riguardo all'uso, il quale rendesi necessario al commercio de' Naviganti, e specialmente, se siano vicini, alli quali perviene un simile diritto (a).

4 Vi è però della differenza tra li fiumi, mentre alcuni sono perenni, avendo di continuo il loro corso a cagione della copia dell'acque, per cui sono anche navigabili, come il Reno, il Danubio; e però questi ed altri di tal sorta si chiamano pubblici a differenza de' fiumi privati, li quali talvolta restano asciutti, e però inetti al ben pubblico, ed alla navigazione; come ancora di quelli, che si dicono proprj, perchè hanno la loro sorgente in luoghi di ragione particolare, e vanno anche scorrendo per i beni suoi proprj. In ordine però a' fiumi pubblici, li quali, come si è detto, vengono considerati con proprietà de' regali aspettante a' Principi; ciò non ostante ha la Legge dichiarato pubblico il loro uso, come quello della pesca, ed altri simili, come meglio si dirà nel suo Capitolo: parlando però di questa, vien limitata la regola primieramente, quando venisse dal Principe ad alcuno accordata qualche situazione e luogo nel fiume a tale effetto, secondariamente, quando il fiume fosse di ragione privata; e finalmente se per via di prescrizione si fosse conseguito il dominio in qualche sito del fiume (b) medesimo.

Viene regolata finalmente circa le fabbriche d'edifizj, e molini, che non sono concesse di fare senza il Supremo permesso ne' fiumi pubblici, af- finchè non venga impedita la navigazione; ne' privati però, ed in quelli che sono di ragione propria, non vale; potendo ognuno fabbricare nel proprio fondo, abbenchè da ciò ne provenisse qualche

(a) *Vide glos. in § littor. in verb. public. inf. c. 10.*

(b) *Vid. Capel. tractat. de servit. rust. pr. d. c. 22.*

che pregiudizio al vicino, e massime quando ciò si facesse per proprio utile, non per malizia (a).

5 Quanto spetta alle cose, che si dicono di ragione d' Università; poichè questo nome vuole significare una radunanza di molte persone, come dicesi quella de' Cittadini riguardo alla Città, quella degli Scolari riguardo all' Accademia, e di altri Collegj ancora rispetto a' loro nomi particolari; perciò, codesti possono avere cose comuni, fondi, e beni d' ogni sorte; pascoli, boschi, piscine, saline, ed altre entrate, come ancora dinaro in cassa, e simili, che si chiamano in complesso spettanti all' Università, e destinate ad uso, e comodo della medesima, e non a ciascuno in particolare.

6 Quindi è, che passa la differenza, quando si nomina una cosa comune, ed una di ragione d' Università; trattandosi di cose comuni, e pubbliche, queste convengono all' uso di tutti almeno in quanto ad un certo limite, come si è accennato di sopra; ma all' incontro, parlando di quelle, che spettano a qualche Università, queste soltanto appartengono alle Persone, le quali entrano in tale congregazione, e radunanza; ed il dominio di esse è di tutti unitamente, non in particolare; che però corre la regola generale, che quello che è di ragione dell' Università non aspetta a verun privato; siccome ancora ciò, che è dovuto ad essa non si deve al membro, nè quello che deve l' Università è tenuto a pagare il membro (b); devon- si però avere in considerazione le Leggi Municipali, e Statutarie, per le quali talvolta venisse praticato diversamente.

7 Og-

(a) *L. flumin. §. fin. juncta L. seq. ff. de damnis infectis, & L. altius C. de Ser. & ag.*

(b) *Ut est tex. in L. sicut §. si quid ff. quod cujusq. universit.*

7 Oggidì ognuno fa ben tener conto del suo, e tutta la sollecitudine si mantiene per accrescere ed acquistare di nuovo, laonde si può sicuramente affermare, che non si diano cose, che non abbiano il Padrone. Nascevano però alcuni casi in passato, che si dassero cose di niuno; il che può accadere ancora, ed in varie maniere; lasciando da parte tutto ciò, che per disposizione naturale non appartiene a veruno, come le fiere, le bestie selvatiche, li pesci, ed uccelli, dove ha luogo la regola: *quod in nullius bonis est, naturali ratione, occupanti conceditur*; se una roba venisse abbandonata dal Padrone, questa senza dubbio caderebbe in potere di chine andasse al possesso (a). Il medesimo si può asserire in riguardo dei tesori stati nascosti da lungo tempo, e delle eredità giacenti, e senza erede (b).

8 Parlando delle cose Sacre, sono tutte quelle che vengono dal Pontefice, o suoi Ministri, consacrate e dedicate al servizio d' Iddio; sono di due sorti. Alcune sono destinate direttamente al culto divino, che sono le Chiese, gli ornamenti, i libri ec., le altre sono ordinate secondariamente all'uso, e mantenimento de' Ministri d' Iddio, e della Chiesa.

9 Rispetto alle cose private, sotto questo vocabolo si comprende tutto ciò, che è in ragione particolare, e sopra di cui ciascuno vi ha il suo Dominio; quindi per maggior chiarezza del Leggitor verremo nel seguente Capitolo a trattare d' intorno a questo nome di Dominio, il che servirà molto di lume a quello, che si dirà più avanti.

CA-

(a) §. penult. *infra* eod.

(b) d. L. 1. post. princ. ff. eod. & §. thesauro *infra* eod.



CAPITOLO QUARTO.

Si discorre sopra il Dominio delle cose.

S O M M A R I O.

- 1 **D**efinizione del Dominio.
- 2 Divisione del Dominio.
- 3 In qual maniera si sia introdotto il Dominio.
- 4 Si annoverano le molte vie, con le quali si consegue il Dominio.
- 5 Si acquista il Dominio per via di prescrizione.
- 6 Anche occupando le cose comuni.
- 7 Per via di prigionia in guerra.
- 8 Con la pesca, caccia, ed uccellanda.
- 9 Col ritrovamento di qualche tesoro.
- 10 Per mezzo della procreazione.
- 11 Col ritratto de' frutti da qualche fondo.
- 12 Differenza tra il Possessor di buona fede, l'Usufruttuario, ed Affittuale.
- 13 Si consegue il Dominio ancora impossessandosi di cose lasciate in abbandono dal Padrone.
- 14 Anche per via di fabbrica, e piantazione d'arbori.
- 15 Finalmente per mezzo de' Contratti, e per via d'Istromenti.

1 **L**I Legisti communemente definiscono il Dominio, che questo vocabolo importi una legittima facoltà, o diritto, per poter liberamente una Persona disporre di cosa a me soggetta, ovvero anche per ripeterla da altri, che la detenessero, acciò venga restituita. Vi pone però la Legge alcune eccezioni, per le quali in alcuni casi particolari vien limitata codesta assoluta facoltà, e padronanza, specialmente quando si trattasse d'alienazione, o vendita; come per esempio, se il Marito, con lassenso anche della Moglie, venisse in
ria

risoluzione di fare vendita del fondo dotale, abbenchè venghi egli considerato il Padrone, ed al medesimo se ne appartenga il dominio (a). Similmente alli pupilli per cagione della loro tenera età, e giudizio immaturo, non è permessa la vendita od alienazione di roba, quantunque di loro ragione, senza l'autorità de' Tutori, ovvero decreto del Giudice (b). Questa proibizione ordinata dalla Legge per retto fine comprende anche certe convenzioni, o patti, li quali sogliono accadere tra persone; sul qual piede appunto cade la regola circa il Debitore, il quale abbia appignorato qualche roba, e proprietà; mentre quantunque ne sia esso il padrone, non può però divenire alla vendita, per ragione della convenzione fatta col suo Creditore (c).

2 Di due specie comunemente da' Giuristi vien considerato il Dominio: l'uno, cioè, diretto e principale: utile, e secondario l'altro. Il primo o sia diretto e principale, riguarda meramente quella padronanza, che chiamasi libera, ed assoluta facoltà, la quale mantiene e possiede, per esempio, un Signore e Barone, ne' beni Feudali ed Enfiteutici rispetto ai Vassalli e persone simili, sopra le proprietà e fondi, che sono da loro goduti, e delle quali, oltre d'averne codesto dominio, ne riporta anche della corrisponsione. L'altro poi, qual dicesi anche utile e secondario, abbraccia la ragione solamente de' frutti, come hanno il Vassallo, Enfiteu-
ta, e Superficiario, nel riportare l'usufrutto delle proprietà stesse, abbenchè subordinate al dominio principale di sopra accennato (d).

3 Do-

(a) ff. de fundo dot. C. §. 1. inf. quib. alien. licet.

(b) §. nunc admovendi inf. quib. alien. licet.

(c) §. contra, inf. quib. alien. licet.

(d) Vide Doctor. in l. naturaliter §. nihil. commune ff. de acquirend. possess.

3 Dopo il peccato originale, si rese tanto piena d'improbità l'umana generazione, di modo che non essendovi già istituto veruno per tenere gli Uomini in grado d'onestà e piacevolezza, abusandosi anzi ognuno delle cose, perchè in comunione considerate, s'incominciò quindi a pensare di mettere riparo ad una cotanto fregolata, e forsennata baldanza, essendo pur troppo irragionevole, che gli stolidi, infingardi, e di niun esercizio, volessero pretendere di godere il beneficio delle altrui fatiche e proventi, quando per il contrario dovea ciascuno aver sotto gli occhi, e rammentarsi il castigo dato da Dio ad Adamo, cioè di dover vivere colle sue fatiche, e sudori. La ragione naturale adunque diede lume alle genti, acciò venissero costituiti nelle cose, termini, e dominio, affinchè ciascuno avesse la parte sua, e si contentasse di quanto le fosse assegnato e prescritto. Invero una tale regolazione fu provvista, altrimenti non mai si sarebbe potuto stabilire la pace, tranquillità, e commercio nell'Universo; sebbene, ciò non ostante, sempre mai si fa novella una tale detestabile e licenziosa cupidigia. Il motivo pertanto, o sia la cagione efficiente d'introdurre nel Mondo il dominio delle cose, fu la ragione naturale, e la cognizione delle genti, per la confusione la qual era in, tali tempi, come la dinota la Legge (a).

4 In più maniere si può acquistare il dominio sovra le cose: principalmente si annoverano da' Legisti le seguenti, con le quali si consegue, cioè per via di prescrizione; imperocchè l'effetto primario, e proprio di questa è di trasferire il dominio nel prescrivente coll'ottenere una piena facoltà in quelle cose, le quali con la lunghezza del
tem-

(a) L. *§ x hoc jure ff. de justitia, & jure.*

tempo restino prescritte (a); 2. si acquista dominio, occupando cose, le quali a niuno s'appartengono, e che parimente per legge naturale sono stare disposte a comune beneficio, dove favorisce anche il testo, cioè, *quod in nullius hominis est, id naturali ratione occupanti conceditur*; e questo modo di ottenere il dominio sovra le cose per via d'occupazione ne abbraccia molti, come sono per via di prigionia di guerra, per via di pescagione, caccia, uccellanda, e finalmente per ritrovamento di cose nascoste o sepolte, delle quali si dirà a suo luogo. Per dar però qui una brevenotizia, parlando sovra il modo di acquistare dominio per mezzo della prigionia, che nasce in guerra, quello si denomina per via di occupazione, secondo la Legge; ed infatti ogni cosa, che venga presa in guerra dal nemico, per ragione naturale, e civile s'intende passar in dominio di esso, quando però tal guerra sia giusta, e non fraudolenta (b), la qual regola non solamente procede circa le robe, che vengano prese in guerra dai nemici; ma abbraccia ancora i Soldati, li quali divengono soggetti all'altrui dominio, ma non Schiavi, come si pratica fra' Barbari. Quanto alla pescagione, caccia, ed uccellanda, anche per mezzo di codeste si consegue il dominio, mentre tostoche li pesci del Mare, de' fiumi, gli uccelli dell' aria, e gli animali della terra vengano da alcuno presi, per legge civile e naturale, di sua ragione divengono (c). Vien però limitata questa dottrina, come si dirà, trattando di queste materie ne' suoi Capitoli.

In

(a) *Facit. l. 3. ff. de usucap. text. hic, in prin. d. l. traditionib. C. de pactis.*

(b) *Ut hic, & d. L. naturalem §. fin., & l. adeo in princip. ff. eod.*

(c) *Ut hic, & d. L. 1. in fin. ff. eod.*

In altro modo si consegue il dominio di cose, le quali a niuno s'appartengono, come per esempio, se alcuno ritrovasse sulle spiagge del mare gemme, pietre preziose, od altro, e che per avanti non fosse da veruno stato posseduto, mentre di ciò subito diventa padrone per la ragione, che non essendo tali cose di alcuno, vengono concesse al primo, che le occupa e ritrova (a). Porta diversamente il caso, quando ritrovasse alcuno delle robe o sul lido, luoghi privati, ed anche strade pubbliche, poichè queste non s'aspettano al ritrovatore, ma sono dovute a chi le perdette, e non restituendole si pecca di furto, come dice S. Agostino: *qui inventum non reddit, furtum non reddit, furtum committit* (b).

9 Se poi si trattasse del ritrovamento di qualche tesoro, certamente che questo dovrebbe appartenere per equità della legge a chi l'abbia scoperto, non essendo di ragione di alcuno, si chiama il tesoro una deposizione antica di denari o altre cose preziose, di cui non ne sia memoria di modo che abbia padrone, e perciò appartenga a quella persona, la qual l'abbia ritrovato (c).

Se poi fosse stato da alcuno nascosto del denaro o per timore, ovvero perchè si conservasse più sicuro, propriamente questo non si può chiamare tesoro, nè s'aspetterebbe a colui, il quale lo avesse scoperto, ma dovrebbe considerarsi di ragione di quegli, che lo depose nel ripostiglio (d). Che però, se alcuno vendesse una casa, nella quale venisse dal Compratore ritrovato del denaro nascosto dal

Ven-

(a) §. *item lapilli*.

(b) Cap. *si quid invenisti*, 14. *quest.* 3.

(c) §. *thesauros* & d. l. *nunquam nuda* §. 1. ff. *eod.*

(d) d. l. *nunquam* §. *in fine*, & l. *peregre* ff. *de acqui. possess.*

Venditore, o suoi parenti, non s'appartiene tal danaro al Compratore o sia ritrovatore del medesimo, ma deveſi reſtituire al Venditore della predetta (a). Un certo Mercante Genoveſe, il quale veniva dalla Spagna, portò ſeco nella Nave notabile quantità di cera, ed in una gran palla di queſta naſcoſto avea quattro milla ducati, e giunto in Genova mancò di vita: non eſſendo conſapevole il ſuo figliuolo che in detta cera giaceſſe un tale valore naſcoſto divenne alla vendita della cera medefima, la quale fu fatta ad un'altro Mercante, il qual pure ignorante di tal coſa trattenne in ſua caſa detta cera molto ſpazio di tempo, e d'indi la vendette ad un Aromatario, dal quale fu ritrovato il danaro nella liquefazione della cera. Nacque queſtione a chi di quelli appartenere doveſſe il conſtante, imperciocchè il Mercante, il quale avea dal figlio comperato la cera aſſeriva d'averla poſſeduta per il corſo di tre anni, e conſeguentemente averne conſeguito il dominio; ma poichè non era cognito che nella cera vi ſi trovaſſe naſcoſto il danaro, quantunque la tenefſe appreſſo di ſe tanto tempo, perciò come ſi potea dire, che il danaro poſſedeſſe, e n'aveſſe il dominio (b). Nemmeno l'Aromatario era il padrone, mentre poſſedeva il danaro con mala fede, ſapendo eſſere di altrui ragione. Fu adunque giudicato di doverſi reſtituire il danaro al figlio del Mercante Genoveſe, il quale non ebbe intenzione di trasferire il dominio di quella pecunia, che non ſapea foſſe nella cera naſcoſta (c); laonde corre la regola, che il danaro ritrovato nelle robe comperate non al compratore ſ'app-

(a) d. L. a tutore ff. d. rei vindic.

(b) Per text. in d. 1. Neratius.

(c) Vid. Caſa in Conſuet. Burg. tit. 1. d. juſt. §. 1.



s'appartenga, ma bensì al padrone, o venditore della roba (a).

Circa poi a chi s'aspetti il tesoro, se totalmente pervenga a colui, il quale l'abbia scoperto, si disputa fra i Legisti, e distinguere principalmente conviene la qualità e condizione del fondo, mercecchè se questo sia di pieno dominio di alcuno, certamente il tesoro che vi abbia scoperto, deve al medesimo pervenire totalmente; prevale ancora la regola medesima in quello che godesse il dominio utile sovra qualche proprietà, abbenchè soggiacente alla padronanza di qualche Signore, o Barone per titolo di diretto dominio, come farebbe un Vassallo o Enfiteuta, li quali scoprissero alcun tesoro in detta proprietà. Si nota anche un'altra differenza, e per modo d'esempio, se il predetto Padrone diretto, e principale ritrovato avesse qualche roba preziosa nascosta (che avesse il nome di tesoro) in fondi ad un'altro concessi per ragione di Feudo, o Enfiteusi, che questi sia obbligato restituire la metà del valore al Vassallo, o Enfiteuta; e di più, se ad un estraneo ciò fosse intervenuto in simili stabili, la metà ne doverà consegnar al Vassallo, o Enfiteuta come padroni de beni per titolo di utile dominio, niente essendo tenuto corrispondere al Primario, sebbene riguardato come Padrone diretto, e principale (b); diversamente si deve stabilire, quando accadesse, che alcuno abbia ritrovato il tesoro in qualche fondo di ragione particolare, e privata, nel quale lo scopritore non abbia verun dominio, né utile, nemmeno diretto, in tal caso se l'invenzione sia fortuita ovvero accidentale, come arando, o colti-

van-

(a) Per text. l. id, quod nostrum ff. de regul. juris, & test. in d. l. a tutore.

(b) Com. unit. DD.

vando la terra: la metà del tesoro sarà dovuta all'inventore, e l'altra metà al padrone del fondo, in cui sia stato scoperto il tesoro (a). Che se poi ciò fosse avvenuto *data opera*, e con malizia, il tutto sarà appartenente al padrone del fondo, e nulla dovuto allo scopritore (b). La medesima regola vale proporzionalmente, se simili fatti avvenissero in luoghi di ragione di Repubblica o della Chiesa, quando l'invenzione sia casuale, ne deve avere, e conseguire la metà anche l'inventore, dovendo l'altra metà essere rassegnata al Prelato, ovvero al Principe. Il che si deve intendere anche dell'Usufrutto riguardo al Padrone della proprietà, di cui ne gode i frutti (c).

10 Sono altresì altri modi, con li quali si può ottenere il dominio di cose, come per mezzo della generazione; imperciocchè quei parti che nascono dagli animali, sono appartenenti al padrone de' medesimi, a riserva di quelli che si dicono *servi, ancille* (d), così ancora per mezzo dell'inondazione, e della vicinanza, de' quali si parlerà ne' suoi capitoli.

11 Un'altra maniera di conseguire il dominio ci viene dinotata da' Giuristi, ed è quella con cui uno perviene a ricavare, e ritraere i frutti d'una proprietà aliena, la quale dal medesimo venga posseduta con buona fede. Sopra la qual massima per maggior chiarezza viene da' Legisti primieramente esaminata la qualità de' frutti da detta proprietà provenienti, come pure di qual sorte essi siano, e di quale specie ancora di possessori.

Primieramente riguardo alla qualità de' frutti, que-

(a) *Tex. hic* & d. *L. unica*.

(b) *D. L. unica §. in alienis*.

(c) *L. divort. §. si fundum in fin. ff. solut. matrim.*

(d) *§. in pecudum inf. eod.*

questi si denominano quelli, che sopravanzano de-
tratte le spese necessarie, che si fanno per la pre-
parazione, raccolta, e conserva de' frutti medesi-
mi. Secondariamente altri sono civili, industriali,
e naturali, ed altri pendenti; altri di già pervenu-
ti, ed altri da pervenire. Li frutti civili sono tut-
te quelle pensioni, mercedi, pagamenti, e guada-
gni, i quali si ritraggono per esempio dalle loca-
zioni de' fondi, dal noleggiamento di robe, e così
discorrendo. Quelli che si chiamano industriali pro-
vengono per la cura ed attenzione del possessore,
come circa il formento, che non nasce senza la
debita coltura de' campi, circa il vino, olio, ed
altri simili frutti, li quali non si acquistano se non
per mezzo d'industria, e fatture.

Li frutti naturali poi si dicono quelli, i quali
provengono quasi da se medesimi, e di poca, o
niuna fatica abbisognano, come sono i frutti de-
gli alberi, e simili. De' frutti suddetti poi alcuni
sono ancorchè pendenti, e s'aspettano al fondo stes-
so; ed altri si sono raccolti, e separati dalla pro-
prietà, e finalmente quelli, che il possessore potea
racogliere, e per negligenza li trascurò, che da'
Giuristi diconsi Percipiendi.

Li Possessori poi altri vengono chiamati tali di
buona fede continuata, altri di mala fede in ogni
tempo, e la terza specie di alcuni, li quali in qual-
che spazio possederono con buona fede, ed in al-
tro corso divennero di mala fede. Premessa questa
breve notizia, veniamo ora ad ispiegare in qual
maniera si possa acquistare il dominio mediante il
conseguimento de' frutti; ed all' incontro, quando
non si consegua, e sia obbligato il possessore a
far la restituzione de' medesimi. Parlando perciò di
un possessore, il quale abbia posseduto qualche sta-
bile con buona fede, e continuata, credendo che
detto fondo gli appartenesse, quantunque in jure
vi fossero degli errori; ciò non ostante la Legge lo
di.

dichiara legittimo padrone, e si faccia un caso che alcuno credesse, che il Testamento nel quale veniva dichiarato erede, fosse invalido ed inutile, sebene da lui giudicato ben fatto, e per cui ogni ragione apparente avesse di possedere i lasciti in detta disposizione nominati, e che con tale credenza occupata e posseduta da lui fosse codesta eredità. Questo tale sarà senza dubbio possessore di buona fede, non avendo goduto con duolo, o malizia, quantunque legalmente vi fosse qualche errore in detto Testamento (a). Affinchè però venga ciò più chiaramente inteso, poniamo un' altro esempio, che Sempronio abbia fatto la compra da Tizio di una casa con buona fede, credendo che fosse di tal fondo vero padrone, quando in sostanza tale non sia, per il che ne viene in conseguenza, che Tizio non potesse trasferire a Sempronio un dominio, che di fatti non avea (b). E pure ciò non ostante Sempronio vien dalla legge costituito legittimo possessore di buona fede; vi si ricerca però una condizione per esser dichiarato di tal titolo, cioè che sia passato quel legittimo corso di tempo, che da' Legisti vien giudicato necessario ad indurre la prescrizione. Un' altra questione accade fra Giuristi, cioè se il compratore, o possessore di buona fede, non essendo ancorchè trascorso il tempo richiesto per la prescrizione suddetta, venisse frastornato dal Padron vero, di modo che fosse condannato a far la restituzione del fondo medesimo, se in tal caso possa esser costretto a restituire anche i frutti da lui ritratti dal fondo medesimo; e la comune opinione si è, che si debba distinguere circa la qualità de' frutti, poichè se questi fossero pendenti, e da conseguirsi, di qualunque sorte siano, ci-

(a) Ut DD. in L. sed & si lege §. scire ff. petit. heredit.

(b) L. nemo plus juris ff. de regulis juris.

civili, industriali, ovvero naturali, venendo considerati come parte del fondo medesimo, perciò col fondo stesso doveranno essere restituiti al padrone vero, e legittimo (a). Se poi si trattasse circa la restituzione di quei frutti, che si chiamano raccolti, e ritratti, e non consunti, e che abbiano il titolo de' frutti naturali, ovvero civili, questi non dovrà restituire, a riserva degl' industriali, quando non siano consunti. Varie altre controversie sogliono nascere fra i Legisti in tale particolarità, ma non essendo questo il fine del nostro istituto passiamo ad un' altro punto più importante.

12. Disputano i Giuristi qual differenza passi fra il possessore di buona fede, e l' Usufruttuario, ed anche l' Affittuale, li quali abbenchè godano, e fruiscono delle cose aliene, ciò non ostante li frutti ad essi medesimi appartengono, e comunemente concordano questa differenza tra il possessore di buona fede, ed Usufruttuario; cioè che il fruttuario, nella stessa maniera del possessore di buona fede, consegue tutti li frutti dal fondo posseduto; a riserva che l' uno non li trasmette agli eredi, essendo l' usufrutto una Servitù personale, la qual termina, e finisce con la mancanza della persona usufruttuaria (b); il che non si verifica nel possessore di buona fede. Similmente l' Affittuale non solo si rassomiglia all' Usufruttuario, mentre con egual maniera consegue li frutti della proprietà, ma si estende ancora di più la sua ragione col trasmetterla agli eredi sopra li frutti medesimi (c).

13. Un' altra sorte d' acquistare il dominio insegnano i Legisti, ed è quella, che avviene quando alcun padrone abbia lasciato in abbandono roba,

(a) D. L. fructus ff. de rei vindicat.

(b) §. finitur infra de usufruct.

(c) L. vim veritatis C. locati.

ba, mobile, o stabile, non facendo conto, o considerazione veruna di esse cose, come se bandite fossero dalla sua memoria, e dal catalogo delle sue facoltà; laonde quello, il quale, fervendosi di codesta opportunità, comodo, ed occasione, venisse ad impossessarsi di tali cose, vien dalla Legge dichiarato padrone di esse coll'acquistarne il dominio (a).

14 Nelle maniere di sopra descritte, per mezzo delle quali si consegue e legalmente s'ottiene il dominio, ovvero il possesso giuridico di qualche bene stabile, o anche mobile, si comprendono altri mezzi, li quali dalla Legge, e da' Giuristi ci vengono dimostrati. E primieramente, mediante la fabbrica, e piantazione d'arbori, de' quali si discorrerà ne' suoi capitoli.

15. Finalmente si consegue il dominio per mezzo di contratti, e vendite; dove i Legisti notano qualche differenza tra la vendita, donazione, e lascito; imperciocchè, se il Compratore non abbia fatto il pagamento per l'importo della cosa vendutali, o in altra maniera supplito con sicurtà, ovvero pegni, o pure venga considerata dal Venditore la buona fede del Compratore, non potrà dirsi esser stata effettuata la traslazione di dominio; anzichè il Venditore potrà con ragione ripetere la sua roba, ovvero anche possederla come in pegno, fintanto che venga fatto l'esborso concordato (b). All'incontro nelle donazioni, e lasciti, diversamente procede, mentre assolutamente vien concesso il dominio di quelle robe che vengano espresse, o nominate ne' Testamenti, e Codicilli.

CA-

(a) *Ut hic, & d. L. 1., & L. id, quod ff. pro derelicto.*

(b) *L. Julianus §. offerri ff. de actio. emp.*



CAPITOLO QUINTO.

Della specie di Servitù Reale.

S O M M A R I O.

- 1 **S** I espone la mera definizione della Servitù Reale.
- 2 In tre maniere si chiama Servitù Reale.
- 3 Passa agli eredi con il fondo.
- 4 Ella è di due sorti: civile, e rustica.
- 5 La Servitù Reale si denomina tale dal fondo denominante, e non dal fondo inserviente.
- 6 Le Servitù Urbane parte sono affermative, ed altre negative; le rustiche all'incontro tutte affermative; e ad entrambi il medesimo compete.
- 7 Delle Servitù nominate, e senza nome.
- 8 Dove si possa formare, e costituire la Servitù Reale.
- 9 Abbenchè siano riservati li luoghi sacri, e religiosi, ed anco le cose pubbliche, e comuni; in queste però ha luogo la prescrizione.

LA Servitù Reale, della quale siamo per discorrere in questo Capitolo, riguarda meramente il bene stabile, laonde in occasione de' litigi, che nascono per causa di Reale Servitù la pratica civile del foro insegna, che ogni atto dal principio fino alla sentenza si deve fare contro la proprietà, la quale abbia l'obbligo di Servitù (a).

Codesta Servitù Reale vien comunemente da' Legisti definita, che sia una facoltà, padronanza, ovvero diritto, che ha un potere sovra l'altro; ed all'incontro questi sia soggetto al primo; dove è ben chiaro che la Servitù di cui parliamo ha due parti; la prima riguarda il fondo che domina sopra un' altro, ed a questo apporta, ed inferisce dell'

uri-

(a) L. *gli aliena* §. *final. ibi sententia predio datur.*

utilità; e la seconda cade sovra il fondo passivo inserviente, e diminuisce la di lui libertà. In tre maniere però viene denominata Servitù Reale da' Giuristi: primieramente, perchè questa Servitù è dovuta dalla roba alla roba, ovvero che la roba² serve alla roba, come per esempio, un fondo è soggetto, e serve all' altro, e così una casa all' altra; secondariamente perchè una tale Servitù non si può formare, e stabilire senza il fondo, e proprietà, poichè a tal effetto si richiede il fondo dominante, al quale venga dovuta la Servitù, e dall' altra vi vuole il fondo inserviente, al quale sia stata imposta la Servitù stessa, e per cui sia tenuto parir, e soggiacere alla proprietà denominante (a). Finalmente questa servitù non ha relazione alla persona, ma solamente sta unita alla sostanza, e fondo, talmente è con essi identificata, che se manca la persona, ed il padrone, essa non si estingue, nè si toglie, ma passa con la proprietà agli eredi, e successori (b). Per la ragione, che essendo codesta servitù diritto del fondo, e proprietà, si devolve perciò unitamente per via d' eredità, seguendo i fondi sì inserviente, che dominante (c).

4 Di due sorti si considera la Servitù Reale; l' una civile, la quale è dovuta alli beni Urbani, che s' intendono tutte quelle abitazioni fabbricate ad uso, e beneficio degli abitanti, e persone sì dentro, che fuori delle Città. L' altra chiamasi rustica, o villereccia, la quale riguarda li beni rurali, nel qual senso si comprendono i terreni, ed i campi, e gli edificj ancora, che servono per riponere li frutti, e ricoverare li bestiami; dalla qualità adun-

(a) L. 1. in fin. ff. comm. præd. & §. ideo infra eod.

(b) L. via constitui §. si fundus ff. de servit. rust. præd.

(c) Capol. tract. 1. cap. 2. de servit. real. & L. pecoris ff. de servit. rust. præd., & hoc ibi not. glos.

5 adunque del fondo, al quale è dovuta la medesima debba denominarsi civile, ovvero rustica: per la ragione appunto che una tale denominazione debba rilevarsi dal più degno, qual è la proprietà dominante, e non da quella che diceasi inserviente, ed infima (a); come per modo di esempio, quantunque la servitù di strada, dicasi rustica, e villereccia, ciò non ostante, se si deve passare per un fondo totale ad oggetto di andare ad un' altro fondo civile, codesta servitù di passaggio per un fondo rustico al fondo civile dovrà chiamarsi servitù urbana, e civile (b).

6 Le servitù Urbane parimente di due specie portano il nome; alcune chiamansi servitù affirmative, ed altre negative; a differenza delle servitù rustiche, le quali tutte sono dette affermative: per miglior intelligenza si deve dire, che l'essere di qualunque servitù tanto urbana, che rustica, importa una tolleranza, e pazienza che avere deve, e soffrire alcuno nel suo fondo, che venga praticato dal vicino d'un altro fondo; come per esempio, che possa Tizio passare per la proprietà di Caio, e che ancora abbia diritto di appostare dei travi nel muro della sua casa; ed in tal guisa codesta Servitù vien a spiegarsi col vocabolo di Servitù affirmativa. Che se poi il predetto Tizio avesse la ragione, e la servitù d'impedire al vicino, che possa fabbricare nel suo, ed elevar più in alto la propria casa e muraglie, codesta poi si dirà Servitù negativa; le Servitù rustiche similmente procedono sul medesimo sistema delle civili affermative dette di sopra.

Quello che compete generalmente alle Servitù
ci-

(a) *Secundum glos. & ibi DD. in L. 1. in verbo alia, ff. de servit. urb. pred.*

(b) *Capit. de servit. urb. pred. c. 11. num. 10.*

civili che rustiche si descrive da' Legisti: cioè che tanto l'unc, che l'altre si possano costituire, prescrivere, acquistare, e perdere nel modo medesimo, come eziandio le azioni, che vagliono per le servitù rurali, competano egualmente alle civili (a).

7. A simiglianza dei contratti nominari, ed innominati si annoverano ancora da' Legisti le Servitù, che hanno nome, e sono senza nome: come quelle che sono nominate nelle Leggi, di passaggio, strada condotto d'acqua, e simili: ed all'incontro di quelle, che non vengono dalle medesime Leggi descritte con nome veruno, ma che nascono, e si formano per patti, e condizioni delle parti; come per esempio, quando venga concordato, che non faccia un vicino nel suo podere ciò che per altro per legge far potea in avanti (b).

8 Circa quelle cose poi, nelle quali formare si possa la Servitù Reale, comunemente sono tutti li fondi tanto urbani, che rustici; e non solamente in tutto, ma ancora in qualche parte, e superficie del fondo medesimo, e specialità dello stesso; come per esempio in luogo, dove siano meramente delle viti, olive, od altro genere de' frutti copiosi (c). Nei luoghi sacri, e religiosi all'incontro non è permesso imporre questa servitù, per la ragione che si dà nella legge (d). Quanto poi alle cose pubbliche, e comuni se si possa indurre servitù, la comune de' Legisti afferma non esser permesso a veruno, per le ragioni di sopra accennate; se poi col beneficio del tempo vengano in dominio di qualche Principe per mezzo di prescrizione, o altro

(a) D. §. *aqua inf. de action.*

(b) Capol. in tit. *de servit. urb. praed. cap. 9.*

(c) Tex. in L. 3. ff. *de serv.*

(d) Ut L. *servitus* §. *fin. ff. de ser.*

tro titolo, ciò si potrà fare; come appunto la Serenissima Repubblica di Venezia ha ogni ragione nel Golfo del Mare Adriatico di poter eziandio impo-
 ner servitù, ed esercitar qualunque atto di pieno, ed assoluto dominio (a): Siccome però a suo luogo, e nelli suoi capitoli più diffusamente si discorrerà separatamente, ed in particolare di ciascuna materia, perciò qui non e' inoltriamo di più intendendo dare solamente una cognizione superficiale, e generica.

CAPITOLO SESTO.

*Chi possa formare, o costituire la Servitù reale,
 ed a chi si possa imporre.*

S O M M A R I O.

- 1 **O** Gnuo, il quale sia padron libero di qualche fondo, può ivi formare, e costituire reale servitù.
- 2 Quando sono più i padroni, vi vuole il consenso comune.
- 3 Il Proprietario può imporre servitù nel fondo di cui un' altro ne sia usufruttuario, quando non si renda di peggior condizione l'usufrutto.
- 4 Il Vassallo pure può imporre servitù nei beni feudali.
- 5 La medesima ragione corre dell' Enfitenia.
- 6 Il Principe, ed il Senato può imporre Servitù.
- 7 Se possa il Marito formar servitù nelli fondi dotali della Moglie; e se ciò possa far l'Usufruttuario nei beni, ne quali goda l'usufrutto.
- 8 A chi si possa imporre la Servitù reale.
- 9 Uno, il quale non può formare servitù, la può all' incontro acquistare nel fondo.

Poi-

(a) Vid. Capol. tract. 1. c. 16. de Ser. Urb. pred.

POichè la Servitù Reale, come si è detto, appartiene a cose fisiche e sostanziali stabili, proprietà, e fondi, quindi conviene dalla legge informarsi, e dal Sig. Dottor CIPOLLA intendere codesto capitolo d'intorno la costituzione di questa servitù, e dove formare si possa legittimamente. Due parti adunque in questo si contengono, una riguarda le persone, le quali abbiano quella libera facoltà di formare una Servitù sovra qualche fondo; e l'altra in qual fondo, e proprietà una tale servitù si possa imporre.

1 Che però comunemente i Legisti stabiliscono esser in potestà d'ognuno, il quale possieda dei fondi con titolo legittimo, il costituire qualche servitù nei fondi medesimi, affinchè codesti servano ad altri fondi vicini, sicchè qualunque, che sia vero padrone, ed abbia pieno dominio, diretto, ed utile sopra qualche podere, in quello ancora potrà formare servitù reale, essendo a ciascuno concesso il pieno, e libero arbitrio, disporre delle sue robe a suo piacimento, e beneplacito (a).

2 Che se all'incontro fossero in pluralità i padroni del podere, o fondo, dove si volesse istituire una tale servitù, allora vi sarà necessario il consenso, e concorso comune de' medesimi, non essendo sufficiente l'assenso, o volontà di un solo (b).

3 Secondariamente la Legge concede questa facoltà anche al proprietario, e padrone del fondo, nel quale un'altro vi abbia la ragione d'usufruttuario, quando però per tale imposizione di Servitù, non venga notabilmente pregiudicata, e resa di deterior condizione la facoltà stessa dell'Usufruttuario circa la ragione de' frutti (c).

4 In

(a) *L. in re mandata C. mand. & Capol. tract. serv. urb. praecl. c. 14.*

(b) *Tex. & glos. in L. 2. de serv.*

(c) *L. sed & si quid inaedificaverit. fm. cum l. seq. ff. de usufruct.*

4 In terzo luogo ancora il Vassallo, il quale gode il dominio, che da' Legisti chiamasi *utile*, può imporre Servitù sopra il fondo feudale; ciò che però sarà sempre a di lui pregiudizio, ma non a danno del Signore, e Padrone diretto; mercecchè per quelle ragioni che abbiamo accennate innanzi, ritornando il fondo feudale in potere del padrone primario, anche detta Servitù dal Vassallo imposta, s' intenderà estinta, ed annullata (a).

5 La medesima ragione cade sopra l' Enfiteuta, il quale nel modo stesso del Vassallo può formar Servitù nei fondi enfiteutici con la suddetta estinzione però di detta Servitù, nel caso che detti beni ritornino in mano del padrone, restando terminata, e finita l' Enfiteusi (b).

6 Similmente il Principe, ed il Senato possono concedere ad un privato, affinchè faccia condurre l' acqua per luogo pubblico, senza incomodo però, e pregiudizio comune (c).

7 Si ricerca da' Giuristi, se il Marito abbia la potestà di formare qualche Servitù reale nei beni, o fondi dotali della Moglie.

E parimenti se l' Usufruttuario aver possa una simile facoltà circa il formare servitù nei fondi, ne quali sia stato costituito Usufruttuario; ed abbenchè vi siano alcune differenze, la comune però viene ammessa, che il Marito quantunque sia il padrone della dote, non ha però il dominio libero sopra di essa, e perciò non è in sua potestà di formare delle servitù in beni dotali, e quando lo facesse, vien dalla legge dichiarato di nullità (d). Il medesimo concordano dell' Usufruttuario, il quale

(a) §. *quid ergo de investitura de re aliena facta, in usib. feud.*

(b) L. 15. cui §. *fi. quemadmodum servit. amitt. &c.*

(c) §. *si quis a principe ff. de quid in loco publico.*

(d) Bald. in d. L.; & in provinciali C. eod.

le può bensì render in miglior grado l'usufrutto ,
ma non metter, nè indurre in esso una deteriore
condizione (a).

8 In ordine a chi possa avere la Servitù reale ,
brevemente si risolve, che ognuno, il quale abbia
la potestà d'imporre servitù in uno stabile, mag-
giormente ancora può acquistarla ; laonde tutti
quelli, i quali sono padroni de' beni , ponno anco-
ra acquistare servitù sopra di essi, essendo comune
la regola, che ciascuno può rendere in miglior con-
dizione il fondo, e non all'incontro; e così il Feu-
datario, ed Enfiteuta possono ottenere servitù rea-
le ne' beni Feudali, ed Enfiteutici (b); anzi di più, 9
quello il quale non ha la facoltà di formare servi-
tù nel fondo, può all'incontro conseguirla, come
il Marito, ed il padrone d'una proprietà , nella
quale un altro vi abbia l'usufrutto (c).

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

*In quali maniere venga formata la Servitù, e
come si possa acquistare.*

S O M M A R I O .

- 1 **O**gni fondo si presume libero nel suo principio.
- 2 Se alcuno pretende aver servitù in qualche luogo, ciò
deve provare.
- 3 Quaunque proprietà in dubbio si presume libera.
- 4 La Servitù viene stabilita, o acquistata per mezzo
della prescrizione, ma non si dà per legge naturale.
- 5 Vien limitata la presunzione in certe circostanze.
- 6 La Servitù si costituisce per via de' contratti, e nelle
ultime volontà.

7 Per

(a) Vid. Capol. de Servit. urb. praecl. c. 14.

(b) Ut est tex. in d. §. quid ergo.

(c) D. L. sed si quid §. fm. ff. de usufruct.

- 7 Per forza di sentenze, e consuetudine.
- 8 Per via di prescrizione.
- 9 Della Servitù affirmativa, e negativa.
- 10 Quali condizioni si ricerchino per la prescrizione della Servitù.
- 11 Quando s'intenda che alcuno acquisti il quasi possesso di servitù negativa, ed anche affirmativa.
- 12 Differenza di Servitù affirmativa.
- 13 Per quali motivi possano rendersi invalidi tanto la prescrizione, che il quasi possesso.
- 14 Alcune eccezioni circa detto particolare.
- 15 Circa il requisito di buona fede.
- 16 Circa il requisito alla prescrizione, cioè dell'uso, e corso di tempo.
- 17 Della Servitù, qual si dice aver la causa continua.
- 18 Di quella di causa quasi continua.
- 19 Quanto tempo si ricerchi per la loro prescrizione.
- 20 Della Servitù di causa discontinua, ed interrotta.
- 21 Quanto tempo sia necessario prescriversi.
- 22 Corre la regola solamente nelle Servitù reali, e non personali.

1 **L**A Legge considera ogni stabile, e proprietà da qualunque servitù esente, e libera, a cagione che ogni cosa regolarmente persiste nel suo stato libero, e nella sua prima origine, e principio
 2 indipendente da ogni peso, ed aggravio (a). Quindi, se alcuno volesse asserire esser a se dovuta una servitù nel fondo d'un vicino, ciò doverà legalmente documentare, non essendo sufficiente la presunzione senza prove, e cagioni (b). Così simil-
 3 mente, trattandosi di proprietà, che sia in dubbio di libera o non libera, soggetta, o no, a qualche servitù per via di presunzione, non pone la legge de-

(a) D. L. altius, & l. si in adibus C. eod.

(b) Ut notat. in l. si ve possideris C. de probat.

determinazione veruna d'intorno alla soggezione di detto bene stabile, venendo anzichè dichiarata allodiale, e libera, e non feudale; importando codesto termine di *feudale servitù*, e dipendenza, la quale non procede regolarmente da cagione naturale, e primaria, ma all'incontro viene costituita o per imposizione, ovvero stabilita per forza di prescrizione (a).

5 Abbènchè però da' Giuristi venga comunemente concordato non doversi giudicare in materia di presunzioni, quando queste non sian con chiare prove ed efficaci argomenti consolidate, ciò però non ostante ponno avvenire certi casi particolari, quando e ne quali la presunzione prevalga, come appunto si verifica nella sentenza di Salomone data definitivamente nelle controversie sopra il fanciullo di quelle due donne, da ciascuna preteso per suo figliuolo, per esser in tali circostanze la presunzione non lieve, ma di sommo, e rilevante momento (b).

6 Venendo adunque al particolare, secondo i Legisti, e'l Sig. Dottor CIPOLLA, in varj modi si può costituire la *Reale Servitù*; ed in primo capo si costituisce in vita tra le persone per mezzo de' contratti, stipulazioni, patti, e convenzioni, compre e vendite, o simili negozj (c). In secondo capo vien formata codesta servitù nelle ultime volontà, e disposizioni per via de' Testamenti, o Codicilli, come per esempio, quando un testatore obbliga, e condanna l'erede a non fabbricare più altra

(a) *Ut notat. in l. si usufruct. Alc. & Bald. in cap. cum omnes num. 21. ext. de constit.*

(b) *Ut in c. afferte mihi gladium de praesumpt. & originaliter in lib. 3. Reg. c. 3.*

(c) *Vid. Capol. c. 19. de servit. urb. praed. & tex. est cum glos. instit. de servit. §. pen. & fin.*

ta la Casa, acciò non venga ad oscurare quella del Vicino; ovvero quando ancora obbliga il medesimo erede a permettere, che il Vicino possa postare nel muro coi travi, e simili casi (a).

7 Ancora per forza di sentenze, o di consuetudine si suole stabilire la Servitù di cui si discorre. Per via di sentenza, ne parla la Legge trattando dell'usufrutto. Ed in ordine a farsi per modo di consuetudine comunemente i Giuristi, col Misingerio; come per esempio, se per usanza di qualche luogo siasi stato introdotto, che un Vicino possa avere il passaggio per il fondo d'un altro contiguo; o pure che non si possa fabbricare, ed alzare le Case, e muri più d'una certa determinata altezza, affinchè non restino offuscate quelle de' vicini medesimi, cosicchè una tal regola in certi paesi si osserva (b).

8 Finalmente mediante la prescrizione viene costituita questa Servitù (c). Si ricercano però varj requisiti, affinchè venga la prescrizione dichiarata tale, e per l'effetto, che s'intenda dover avere in ordine al stabilimento di Servitù reale. E primieramente secondo la comune de' Legisti, come abbiamo accennato in avanti, si considera la Servitù o in nome affermativo, ovvero negativo; come per esempio, se si tratti di servitù negativa, cioè di non poter innalzare muraglie, acciò non venga tolto il lume, e la veduta alle Case del vicino; ovvero che sia la vertenza sovra una servitù affermativa, la quale si dà con la facoltà che alcuno possa transitare per un fondo d'un vicino, ed eziandio permesso le sia di mettere travi, e colmarezze nelle muraglie della sua ragione dominicale.

Io Un'

(a) *Vid. Capol. ibidem.*

(b) *L. 1. §. pen. & ibi glos. & D. D. ff. de aqua pluvia arcend.*

(c) *L. 2. C. eod. & l. si quis diuturno ff. si servit. vendic.*

io Un'altra dottrina, secondo i Giuristi, si deve premettere, che, siccome abbiamo detto di sopra, acciò resti prescritta la servitù, vi sono necessarie alcune condizioni; così primieramente si ricerca il possesso, o quasi possesso della servitù; con questa differenza, che il *possesso* requisito alla prescrizione riguarda le cose fisiche, reali, e corporali; all'incontro il quasi *possesso* le incorporali; di modo che non potrà mai procedere, nè verificarsi la prescrizione di servitù in robe reali, senza il predetto *possesso*, e nelle incorporali similmente senza il *quasi possesso* (a). Descritte brevemente queste cognizioni, potremo con ogni facilità comprendere la sostanza, di cui si tratta. Imperciocchè, se parliamo di servitù negativa, come di non poter alzare ec. in queste si consegue il *quasi possesso* per un atto solo proibitivo, e con la quietanza del vicino: si spiegherà ciò chiaramente con un esempio; si faccia il caso, che un vicino voglia incominciare a migliorare la sua abitazione col fabbricare più alto, di modo che con questa alzata ad oscurare la luce della mia Casa divenga; ma io facendomi ad oppongergli, che in niun modo intendo, che faccia detta alzata, acciò non venga oscurata la mia Casa; interevenendo questa mia proibizione unitamente con la quietanza del vicino, il quale desista dalla fabbrica medesima con non alzare le muraglie, e in conseguenza a non offuscare la mia abitazione; in tal caso per via di codesta azione, la quale consiste unicamente nel proibir al vicino che non faccia alzata veruna nel suo stabile, ed anco nella sua pazienza, e desistenza nel non farla, si viene senza dubbio a conseguire una servitù denominata *quasi possesso* negativa, cioè di non poter innalzare in maniera, che dal giorno della predetta proibizio-

(a) Cap. sine possessione, de regul. juris in 6.

zione s'intende eziandio l'incominciamento della prescrizione, della quale si discorre. Laonde conviene ben intendere il senso di questa regola, mentre all'incontro possono nascere degli equivoci, ed errori; come per esempio d'un'altro caso, se la Casa del vicino fosse rovinata, e del tutto diroccata, ancorchè in tale stato restasse anche per il corso di cento, e più anni, non per questo sarà dovuta all'altro vicino la servitù di non poter alzare, non avendo sopra di essa ottenuta quella prescrizione, la quale viene a formare il *quasi possesso* della servitù negativa, come poc' anzi abbiamo annotato (a). E di ciò ne assegnano la ragione i Giuristi, perchè acciò alcuno venga a conseguir un *quasi possesso* della Servitù negativa, la quale come si è detto incomincia dal giorno dell'atto proibitivo in cui principia anche la prescrizione medesima, vi si ricerca, e si rende necessario questo fatto di proibizione per parte di quello che intenda voler prescrivere; ma nel caso, che il vicino abbia l'abitazione depressa, e demolita, non interviene alcun fatto inibitivo dell'altro vicino, il quale è necessario per fondamento della prescrizione, e che altro non vuole significare, se non che resti al vicino proibito di non alzare la sua Casa, e di non servirsi, ed usare di quella libertà, la quale per altro gli compete (b) (c).

12. Facendo poi menzione circa le Servitù, le quali si nominano *affirmative*, come sono quelle che importano facoltà del passaggio, dell'atto, della strada, di metter travi nel muro del vicino, od altre simili; ed in queste li Leggisti appongono delle

(a) *Ut est glos. in cap. Abb. in verb. Alt. ext. de verb. signif.*

(b) *Bar. in d. l. sicut §. sed si quaritur ff. si serv. vend.*

(c) *Ang. & alii in d. §. aequae inf. de act.*

le distinzioni; alcuna delle quali sono considerate servitù affermative in un certo modo, nel quale vi può essere l'uso per via di facoltà naturale, come sarebbe il passaggio, ed il camminare per il fondo del vicino; imperciocchè per via di legge naturale viene permesso specialmente ad un vicino l'andar nel fondo dell'altro, ed ivi anche uccellare, finchè dal padrone della proprietà venga impedito, e fatta proibizione (a). Mercechè prima che alcuno divenga a conseguire un simile possesso di questa sorte di Servitù *affirmativa*, non basta, nè pure è sufficiente un atto semplice, ma deve essere continuato per il corso di trenta giorni, con la condizione eziandio di più che un tal atto continuato sia cognito al padrone del fondo vicino, e che lo stesso non faccia resistenza veruna; nè basta tampoco l'esservi andato qualche volta, ma si ricerca l'esercizio di questo ingresso per lo spazio continuo dal predetto tempo (b). E la ragione di ciò che viene dinotata dal Baldo ella è, che acciò alcuno possa incominciare la prescrizione circa la servitù, evvi di necessità che costui d'aver codesta intenzione nell'animo di conseguirla, ma poichè in que' fatti che competono per ragione di facoltà e legge naturale, come sono l'andare nel fondo altrui, non si presume subito, nè da uno, o più atti questa volontà di acquistare servitù: quindi perciò viene stabilito il corso di trenta giorni continuati, dal che indi per la legge vien presunto d'aver avuto in pensiero d'introdurre servitù. Per la qual cosa in tal guisa incomincia la prescrizione, fa.

(a) D. §. *ferat sup. de rer. divis. & glos. post. tex. in l. per agrum C. eod. & l. divus ff. de servit. rust. prad.*

(b) D. l. i. §. *hoc interdicto*; & ibi Bart. ff. de itin. actuq. privat.



facendosi chiaramente palese l'intenzione altrui, il quale col passaggio per altro fondo non si è servito di legge naturale, ma bensì per via di servitù nel passaggio medesimo (a).

Altre servitù poi affermative sono di diversa specie, delle quali l'uso non consiste in una mera facoltà dalla legge concessa, ma il loro atto, ed esercizio cammina con la sembianza, o figura di debito, e presunzione di servitù, come appunto sono quelle di mettere travi nelle muraglie d'un altro, ovvero di condurre l'acqua dal fondo altrui, o per il fondo del vicino, mentre tali atti, e simili fatti, vengono dalla Legge inibiti (b); che però, affinchè qualcheduno possa arrivare all'acquisto del quasi possesso di una somigliante servitù, un atto solo sarà sufficiente, cioè che questi una volta, o due abbia fatto venir l'acqua dal fondo, o che di suo ordine siano state locate le travi nel muro altrui, con piena avvertenza però, e taciturnità del padrone medesimo (c); laonde del fatto di aver collocate le travi nelle dette pareti senza contraddizione del padrone vicino, tantosto comincia a correre la prescrizione, facendosi dal fatto medesimo notoria l'intenzione di colui, che voglia servirsi d'un diritto di servitù, che non è dalla Legge permesso, e che nè pure la tal cosa si può attentare parimenti senza un tale diritto (d) (e). Abbiamo detto di sopra siccome fra li requisiti di prescrizione, sono necessarie la notizia, e pazienza del padrone del fondo inserviente; del che viene da

Giu.

(a) D. l. §. hoc interdicto.

(b) L. aquam C. eod.

(c) L. 1. §. quod autem ibi vel una die §. de aqua quot. & aestiva.

(d) Vid. Bald., & Porc. hic.

(e) Ang. & Jan. & alios in d. §. aque inf. de actio.

Giuristi assegnata la ragione, cioè che acciò venga prescritta una servitù, vi si ricerca il *quasi possesso* della medesima, come si è spiegato di sopra, e poichè codesto *quasi possesso* conseguire non si può, nè sussistere puote senza la scienza e pazienza del padrone del fondo sopra il quale si vorrebbe prescrivere, quindi si rende indispensabile questa circostanza (a), la qual cosa insegna, che se il detto padrone non fusse notizioso dell'intenzione del vicino, che cerca introdurre servitù sul suo fondo, non procederebbe la detta prescrizione per ragione di deficienza del suddetto *quasi possesso*. Sopra la qual massima notano i Legisti tre capitoli, nelli quali restano viziati sì la prescrizione, sì il *quasi possesso* circa la servitù; ed in primo luogo si rendono invalide, quando alcuno per forza si sia voluto servire della servitù. Secondariamente, quando questa abbia procurato di ottenere *nascoſtamente*; e finalmente quando la possieda con limitazioni, e secondo la Legge per via di *precario* (b). Si dice *forza*, quando alcuno non ostante la proibizione dell'Avversario, o sia padrone dello stabile, voglia nulladimeno servirsi della servitù di far pascolare in esso; ovvero, che anche a fronte d'esser gli stato levato qualche pegno, ostinatamente, e per forza conduce ivi gli armenti, facendogli pascolare, abbenchè il luogo gli sia stato proibito. In secondo capo restano viziati, nel caso, che alcuno, avendo ottenuta una servitù dal padrone amichevolmente, e per via così detta di *precario*, ma però con limitazione di tanto, e non più; nulladimeno colui abbia contravvenuto, e si sia tolto fuori dai limiti concessi, ed espressi in detta car-

(a) D. l. *quoties* 2. ff. *eadem*.

(b) D. l. 2. in ff. C. *eod.*; & d. l. *si quis diuturno* ff. *si servit. vendic.*

carta di precario (a). Affinchè però vengano dichiarati invalidi e viziosi, deve essere incombenza dell'Avversario, o sia padrone del fondo vicino a provare questi due capitoli, cioè che il vicino abbia voluto per forza servirsi del luogo; ed in riguardo al precario si sia dilatato, e tolto fuori dal concedutogli (b). In terzo punto restano invalidati, nel caso, che qualcheduno si sia servito della servitù nascostamente, e senza saputa del padrone, quando dovea essere consapevole aver ciò fatto contro la volontà dello stesso (c), ed in questo caso doverà esser provato dal prescrivente non aver ciò fatto di nascosto, ma con la scienza, e cognizione dell'Avversario, e padrone del luogo. Sopra delle quali cose il Bartolo (d) insegna: *sis cautus, quod semper facias articulum probatorium de scientia, & patientia, quod prescribens usus sit, sciente & patiente adversario.*

14 Vien però limitata questa regola in alcuni casi; e specialmente quando si trattasse di prova circa il corso di dieci, o venti anni; mentre all'incontro, quando non vi fosse memoria, e passato fosse un lungo tempo di 30. o 40. anni; allora, secondo la comune de' Giuristi, non vi farà di bisogno di prove d'intorno la scienza, e pazienza dell'Avversario padrone dello stabile (e) (f).

Viene limitata ancora, nel caso, in cui, quello, che voglia prescrivere la servitù, abbia qualche titolo da una persona estranea, come farebbe un padrone del fondo, e perciò ne fu indi formata la
fer-

(a) *L. 1. in princ. ff. de precar.*

(b) *Argument. l. quoties §. qui dolo ff. de probat.*

(c) *L. clam possidere in princ. ff. de acquiren. possess.*

(d) *In d. l. 2. C. eod.*

(e) *Pan. de Castr. d. l. 2. C. eod.*

(f) *Capol. de serv. urb. praed. cap. 20. num. 3.*

servitù medesima nello stabile, mentre in tale circostanza resta prescritto, abbenchè non sia cognito il padrone legittimo, ad esempio delle robe mobili; cioè nel corso, di 10., o 20. anni (a).

In terzo capo vien limitata, perchè nella prescrizione di servitù si ricerca, che il prescrivente abbia usato il jus di servitù, con animo ed intenzione, che etiam contro la volontà del padrone si immaginasse di potersi servire di quel diritto di servitù con ragioni e fondamenti, e non per titolo d'amicizia o familiarità, mentre per mezzo di questi vocaboli in niun conto verrebbe a prescrivere la servitù (b); il che verrà comprovato dagli atti, che alcuno facesse nel fondo del vicino, dalli quali venga concepita l'intenzione, ed idea dello stesso; imperciocchè si danno certi atti li quali qualcheduno eserciterebbe nel fondo di chiunque vicino: ed all'incontro ne sono d'altra specie, le quali non si farebbero da veruno, se a se stesso non vedesse competere la servitù, come per esempio nel tagliare la siepe affine di poter entrare nel fondo medesimo del Vicino (c).

15 In quarto luogo, un'altro requisito necessario in chi vuole prescrivere la servitù si considera la buona fede, la quale consiste, cioè, che il prescrivente abbia sempre tenuto di certo e di sicuro, di poter avere un tale diritto di servitù (d) (e). Li

Giu-

(a) *L. fi. ibi, bono initio: & in fin. l. fin. C. de prescr. long. temp.*

(b) *L. fin. cum ibi not. ff. quemadmod. servit. amitt.: & l. qui in re familiaritatis ff. de acquir. possess.*

(c) *Vid. Bar. post. gloss. in d. l. 1. §. hoc interdicto. num. 9. ff. de itin. actus. privat.*

(d) *Bart. in l. 1. §. hoc interdicto ff. de itin. actus. privat.*

(e) *Not. gloss. & D. D. in d. l. fin. ff. quemad. servit. amitt.*

Giuristi però fanno distinzione tra la buona, e mala fede. La prima altro non significa, se non che, come si è detto di sopra, alcuno abbia creduto a se competere un simile diritto, nel qual pensiero siasi sempre mantenuto con sincerità, e senza lesione veruna della coscienza; all'incontro la mala fede abbraccia, e dipende da una tacita cognizione, e notizia, che la servitù veramente non sia ragionevole, nè appartenere possa alle sue furtive pretese, e così ancora dalla legge canonica in niun tempo vien approvata la prescrizione con mala fede; vien però limitata questa regola in alcuni casi, come quando non costa evidentemente di questa mala fede, ma vi sia solamente delle presunzioni; mentre in tal caso non si può allegare detta presunzione di mala fede, essendo trascorso il tempo di 30. anni (a) (b) (c). Un'altra questione nasce fra i Giuristi, se in caso di dubbio, ed ambiguità si debba presumere di buona fede, ovvero all'incontro; e come ciò debba essere documentato; e la comune opinione ella è, che si debba distinguere; imperciocchè o che alcuno possiede con titolo, ed allora viene presunta la buona fede (d); ed in tal caso la parte avversaria, che allegasse la mala fede, dovrà ciò provare coo ragioni, e documenti efficaci (e). Se poi un tale possesso si dasse senza titolo, allora regolarmente vien presunta la mala fede; laonde ancorchè venisse provato l'uso della servitù, ciò non ostante non resterebbe dichiarata, nè presunta la buona fede, quando di più non vi fossero altre prove per stabilirla tale (f). E la

ra-

(a) L. fi. in fin. (b) Bart. unde vi.

(c) Capoll. de servit. urb. præd. c. 20. n. 1. in fin.

(d) L. penultim. C. de evic.

(e) L. verius ff. de probat.

(f) Bart. in d. l. fin. & D. D. in d. l. 2. C. eodem.

ragione di questo, come abbiamo accennato di sopra, consiste che ogni fondo, ogni stabile, o proprietà per via di presunzione e della Legge, vengono in se stessi considerati liberi, ed indipendenti da qualunque peso, e servitù; perchè ognuno deve sapere, che a se stesso non appartiene verun diritto nelli beni altrui, e perciò affinchè resti esclusa la mala fede, il prescrivente, oltre l'uso della servitù, doverà ancora di più addurre altre prove, e ragioni, come per esempio; d'aver spese volte sentito da' suoi parenti, e vicini, che una tale servitù fosse dovuta al suo stabile; o di cui ne era pubblica fama, ed opinione; imperciocchè ciò comprovato apporterebbe giusti motivi di credenza, per cui anche verrebbe la buona fede presunta (a) (b).

16 Finalmente per compimento di questa dottrina assegnano i Giuristi un altro requisito necessario alla prescrizione, cioè l'uso continuato, e legittimo corso di tempo dalla Legge prescritto; sopra di che vengono dai medesimi insegnate alcune differenze di servitù; e primieramente si nomina quella servitù, la quale dicesi, che abbia la causa continua, e perpetua, e tale ancora sia il di lei uso, ed esercizio; come per esempio la servitù degli acquedotti, poichè l'acqua di sua natura mantiene sempre il corso; similmente l'altra di poter¹⁷ metter travi nei muri del vicino, ed altre simili, le quali non hanno di bisogno dell'opera ed industria di veruno, mentre che una volta siano formate e stabilite, sono sempre durevoli, ed essendo stato locato un trave, e colmarezza nelle maraglie del vicino, non n'abbisogna altra opera, nè fatica acciò si mantenga stabile nel muro medesimo.

Un'

(a) *Vid. Capol. in d. cap. 20.*

(b) *Vid. Bald. in tractat. prescript. in 2. p. 4. part. principalis in 1. q. num. 11.*

- Un'altra sorte di servitù si chiama quella, la quale ha la causa quasi continua e quasi perpetua, la quale di continuo ha bensì il suo uso, ma non attualmente, sebbene l'abbia in potenza; come per esempio, la servitù di rivogliere il grondajo; imperciocchè quantunque l'acqua non venga sempre devertita nel tetto del vicino, per la ragione che non sempre dal Cielo cade la pioggia; ciò non ostante però non vi bisogna opera umana, ma è sempre atta questa servitù a poter esser esercitata senza verun fatto, bastando al suo uso, che venga la pioggia, mentre allora correrà l'acqua per il suo canale diversorio (a). Pertanto d'intorno codeste due specie di servitù comunemente i Legisti assegnano il tempo per la prescrizione, dichiarando che questa divenga validata dal corso di 10. anni fra le persone presenti, e dallo spazio di 20. fra le persone lontane (b). Vien però limitata questa dichiarazione, trattandosi delle cose Ecclesiastiche, mentre, affinchè resti convalidata la prescrizione di servitù nei fondi della Chiesa, sempre si rende necessario il tempo continuato di 40. anni (c) (d).
- Altra specie di servitù vien notata da' Legisti, le quali si dice, abbiano una causa discontinua, ed interpolata, la quale non sia sempre in uso, nè in atto, nè in potenza, ma all'incontro vi si rende necessaria di continuo l'operazione, e fatto della persona per mantenerla nel detto suo uso, ed esercizio; in tal guisa, e sotto questa specie si comprendono quelle servitù, che si nominano di passaggio, di pascolo, di cavar acqua, e d'altre simili.

(a) *L. foramen. ff. eod.*

(b) *D. l. 2., & ibi D. D. C. eod.*

(c) *Innocent. & Canon. in cap. si diligent. de prescript.*

(d) *Bald. in dict. tract. pres. in 2. par. quarta par. principal. in 1. q. n. 6.*

mili, le quali si dicono di causa discontinua, perchè l'uomo non può sempre andare a cavar l'acqua, ovvero far pascolare il gregge. Parlando poi sopra la prescrizione di questa specie di servitù di causa discontinua, ed interrotta, comunemente i Giuristi determinano che non basta il corso lunghissimo di 30, o 40. anni, ma sia requisito un trascorso d'anni, di cui non siasi memoria (a). La qual regola però in ordine alle servitù, le quali si dicono aver la causa discontinua, viene da' Giuristi considerata, che debba procedere trattandosi in materia delle servitù reali, ed all'incontro non essere valevole nelle servitù personali, come si dirà più avanti discorrendo dell'Usufrutto.

CAPITOLO VIII.

In quali maniere possa finire la Servitù, ed in quai modi ancora si possa perdere.

S O M M A R I O.

- 1 **S**I estingue la Servitù per via di confusione, o traslazione di Dominio.
- 2 Si finisce per via di condizioni, le quali vengano verificate.
- 3 Termina, quando il feudo inserviente ritorna in potere del Padrone.
- 4 S'estingue ancora la Servitù per via di pazienza, e di permesso.
- 5 Si perde anche la detta Servitù per cagione d'inondazione d'acqua nel fondo inserviente.
- 6 Si toglie per causa eziandio di negligenza nel non sostenere il suo diritto.

7 Si

(a) *Secund. glos. & D. D. in d. l. servit. sup. verb. certam: & l. hoc jure §. ductus aquae ff. de aqua quotid. & aestiva.*

- 7 Si perde parimenti per via di prescrizione.
- 8 Diverso tempo si richiede alla prescrizione nelle Servitù di causa discontinua.
- 9 Limitazione circa le Servitù rustiche, ed urbane.
- 10 Vien limitata ancora circa i beni Ecclesiastici.
- 11 Cosa stabilisca la legge quando uno si serva intempestivamente o pure si prenda troppa licenza.

1 **I**N molte maniere può finire, ed estinguerfi la Reale Servitù; e primieramente quando un fondo, il quale avea annessa la Servitù, venga in potere di quello, che era padrone dell'altro fondo, a cui era dovuta una tale servitù; e ciò li Legisti nominano un modo di traslazione di dominio, in maniera che quella proprietà, che era spettante a due persone, sia divenuta in potere di un solo per la ragione, che assegna la Legge, *id est quod res propria nemini serviat* (a).

2 In secondo luogo si toglie la servitù per via delle condizioni, come se fosse stata imposta la servitù in qualche proprietà con alcuna condizione, o capitolo, la quale venisse ad effettuarsi: ed a produrre l'effetto non creduto (b).

3 In terzo capo termina la servitù, quando il feudo, nel quale il Vassallo avea imposto questo peso, ritorna in potere del suo Signore, o Barone (c).

4 In quarto luogo finisce la Servitù Reale quando alcuno così s'accontenti, e che dia implicitamente il suo consenso, acciò venga levata la servitù, la quale per altro al suo era dovuta; come per esempio, se una persona avesse il diritto di rivogliere l'acqua dalli grondaia della sua Casa nella

(a) L. uti frui ff. si usus. per.

(b) L. si is, cui §. haeres ff. eod.

(c) §. quid ergo.

la corte del vicino, e che abbia accordata la permissione al medesimo di fabbricare in detta corte; mentre che con un tal atto di volontaria accondiscendenza in simile novità viene a perdere quella potestà, la quale per a anti godeva, cioè di far cader in detta corte l'acqua dei tetti (a).

5 In altra maniera ancora si può perdere la servitù; ed è quando per forza d'acque ed impeto di alcun fiume venisse occupato un luogo, dove alcuno avesse la servitù, e facoltà del passaggio; di modo che per cagione di una tale circostanza, ed accidente non fosse la strada più praticabile (b). Si deve però in tali casi avvertire, che per via di legge resta dichiarato, affinchè venga provveduto, massime trattandosi di strada pubblica, poichè in tal caso il vicino più propinquo doverà prestare il comodo, acciò venga rifatta per il pubblico uso, e transito. S'intende però, che il detto vicino abbia a conseguire il valore giusta l'estimazione di quanto importar potesse il fondo per il comodo somministrato (c).

Così parimenti se fosse stata rovinata, o distrutta una strada privata doverà quella restituirsi nel luogo più vicino avendo riguardo a comodo, & incomodo dello stabile dominante, ed inserviente (d) (e).

6 Similmente si viene a perdere la servitù per via di negligenza, e trascuraggine, non curandosi alcuno di mantenere le sue ragioni, e diritti: *remittendis n. actiones, & jura sua, non est dandus regressus ad ea* (f).

7 Fi-

(a) L. si stillicid. ff. quemad. servit. amitt.

(b) L. si locus in princip. ff. eod.

(c) L. si bona, ubi glos. ff. quemad. servit. amitt.

(d) L. 2. §. penult. ff. de relig.

(e) Vid. Capol. de servit. urb. præd. cap. 24.

(f) L. quaritur §. si venditor ff. de edil. edict.

7 Finalmente si perde per via di prescrizione, quando alcuno non si sia servito della servitù per il corso di lungo tempo, cioè di 10. anni tra le persone presenti, e di 20. tra le assenti, e lontane (a). Corre ancora questa regola di perdere la servitù per via di prescrizione non solamente nelle servitù di causa continua, ma eziandio di quelle di causa discontinua; di modo che, quantunque queste non si prescrivano, se non per tanto tempo, di cui non vi sia memoria, ciò però non ostante si perdono per il non uso di lungo tempo. La qual cosa si deve intendere verificarsi, quando codeste forti di servitù discontinue sono state costituite senza alcun intervallo di tempo, di mesi, ovvero di anni; come per esempio, se alcuno avesse dato il permesso con promessa ad un vicino di cavar acqua dalla sua fontana quando voglia, ed in qualunque ora, che le piaccia; imperciocchè, quantunque sia questa una servitù di sua natura discontinua, ciò non ostante, perchè vien fondata sopra d'una promessa, e convenzione, le quali hanno una cagione continua, quindi è, che tralasciando di cavar acqua per lungo tempo, verrà questa servitù a perdersi, ed annullarsi (b). Se poi si trattasse di servitù parimenti discontinua, ma fondata, e costituita con intervallo di tempo d'anni, o di mesi; come per esempio, se fosse stato convenuto di poter cavar l'acqua dal pozzo solamente in tempo d'essa, o pure per un mese all'anno, o ogni due mesi: in tal caso, affinchè resti invalidato codesto diritto di servitù, comunemente i Giuristi stabiliscono il corso di 20. anni, nel qual tempo non usando della detta potestà viene a prescriversi, e mancare la servitù (c).

8 Assegnano però i Legisti la ragione, per cui
in-

(a) L. penult. C. eod. (b) L. si sic. ff. eod.

(c) D. l. si sic. ff. eod.: & l. fin. C. eod.

in maggiore spazio di tempo si possa acquistare la servitù; e nel perderla all' incontro sia prescritto minor corso; ed è a motivo che la Legge è favorevole alla libertà, e contraria alla negligenza di chi per propria colpa non vuole usarla (a); di modo che eziandio uno, il quale non fosse consapevole circa la servitù a se attinente, tralasciando l'uso, ed esercizio di questa, senza dubbio venga a perderne il diritto (b).

9 Si danno però dai Legisti alcune limitazioni d' intorno questa conclusione; e primieramente vien annotata una differenza tra le servitù rustiche e si considera la sola omissione circa l' uso della servitù; di essa non facendone uso per lungo tempo, cioè per il corso di 10. anni, abbenchè il prescrivente la libertà circa la detta servitù non sia divenuto a verun atto. All' incontro, parlando di servitù urbane affinchè queste vengano annullate, non si rende sufficiente la trascuratezza del non farne uso, ma inoltre di più di questa dappoccaggine del padrone del fondo dominante nel non servirsi della servitù, la quale allo stesso appartiene, vi si richie- de qualche fatto per parte del padrone di quel fon- do, il quale venga considerato inferviente; ed il qual fatto abbia forza, e vigore d' impedire un tal uso di servitù, di modo che il predetto padrone del fondo dominante resti privato della ragione e possesso della suddetta servitù, ed all' incontro il padrone della proprietà soggetta venga costituito in attuale possesso, e libertà d' intorno il punto di cui si discorre; e per esempio se le Case del vi- cino avessero ragione di servitù di poter mettere tra- vi nell' abitazione, e muraglie di Sempronio, e che il medesimo avesse quelle fatto togliere, e levar dal-

(a) D. D in d. l. fin.

(b) L. si parrem §. si per fundum ff. cod.

dalli suoi muri; non per questo perderà il vicino il diritto di tale servitù, nè meno per il predetto tempo di prescrizione di 10. anni; ma solamente ciò si verrebbe a verificare quando venisse chiusa, ed otturata l'apertura rimasta dalle predette travi; che sono state rilevate dalla muraglia; e che ancora di più una tale chiusura si fosse mantenuta indelebile similmente per il corso di detto tempo di 10. anni, mentre in tal caso il vicino resterebbe privato di questo diritto, cioè di metter travi nelle muraglie di Sempronio; ed all'incontro non essendo seguita alcuna novità rimarrebbe ogni ragione nel suo essere primiero (a).

10 Viene limitata ancora questa regola trattandosi di prescrizione di beni Ecclesiastici, mentre non si prescrive la libertà di questi se non mediante il corso continuato di 40. anni (b); ed abbenchè passi della differenza tra il jus Canonico, ed il jus Civile, mentre che questo ammette la prescrizione anche per via di mala fede; il che all'incontro viene provisto dai Canonisti, perciò in tali casi trattandosi di materie peccaminose si deve stare, ed obbedire alla disposizione Canonica. Un'altra osservazione deve farsi avanti di terminare il presente capitolo; ed è, quando alcuno si serva della servitù in altro tempo; come per esempio, se avesse la ragione di servirsi dell'acqua in tempo notturno, e che in contrario servito se ne fosse nel giorno, ed in ore indebite, senza regola, e senza l'osservazione convenuta, nella quale non era

(a) *Tex. est. in l. hac autem jura ubi glos. & D. D. ff. de servit. urb. præd. & l. si quis alia, in fin. ff. quemad. servit. amitt.*

(b) *Vid. Abb., & alios in d. c. quarta, ext. de præscript. in 3. p. quarta part. principal. in 1. 2. 3. & 4. quæst.*

era sufficiente la usata detta Servitù; ne' quali fatti comunemente i Legisti dichiarati dichiarano, che per ragione del non uso di detta Servitù, intempestivamente praticata; e non usata secondo le convenzioni pattuite tra' vicini venga medesimamente ed a estinguerfi, ed a perdersi, mediante però il detto non uso di 10. anni tra le persone presenti, e 10. tra le assenti (a) (b). Nel medesimo senso ancora si deve intendere, che ciascuno debba perdere, e restar privo di quella Servitù, la quale era a se stesso competente in certo determinato tempo di poter condurre, e transitare con veicoli di mediocre grandezza per la strada accordata; e che il medesimo si sia levato, e tolto fuori dalla convenzione sì dell' uno, che dell' altro (c).

Quando poi alcuno si prendesse troppa licenza, e libertà della Servitù con l' usarla amplamente, togliendosi fuori dei limiti pattuiti, e concordati, e nel prenderfi ulteriore facoltà di quella le sia stata concessa circa la medesima Servitù; disputano i Legisti, se in tali avvenimenti si perda la Servitù, della quale si discorre; ed abbenchè varie, e differenti siano le opinioni; la più comune sussiste che la stessa resti valida, ed in vigore; del che ne assegnano anche la ragione; perchè quegli, che faccia più di quello le sia concesso, abbenchè sia una troppa libertà, ciò però non ostante esercita quel jus, e diritto, che li compete, e perciò non viene a perdere la Servitù pattuita. Si legga il CIRCOLLA nel trattato delle Servitù urbane nel cap. 24. al num. settimo.

C A-

(a) *Ut ex tex. in l. si comunem §. 1. quemad. servit. amitt.*

(b) *Vid. Capol. cap. 24. de servit. urb. prad. n. 7.*

(c) *Tex. est. in l. is cui viam in princ. juncta glos. in vers. quemad. servit. amitt.*

CAPITOLO IX.

In quali maniere si debba usare la Servitù.

S O M M A R I O.

- 1 **S**E l'uso semplice concesso della strada importi la libertà di passare per qualunque parte del fondo vicino.
- 2 Se venendo permesso il passaggio ai soldati per qualche territorio o contado, passar debbano per il luogo meno dannoso.
- 3 Se quello, a cui è dovuta la Servitù, abbia il permesso di fabbricare nel fondo inserviente per maggior comodo, ed uso della Servitù medesima.
- 4 Ciò se possa farsi con incomodo, e detrimento del padrone del podere, a cui è annessa la Servitù.
- 6 Come si debba intendere, quando si tratta del danno suddetto.
- 7 Nel caso di fabbrica, e di risarcimenti, per maggiormente render praticabile la Servitù, a chi debbano aspettare le spese, e dispendj, cioè se al padrone del fondo, e podere dominante, ovvero a quello del fondo inserviente.

DOpo d'aver discorso d'intorno la maggior importanza della Servitù Reale; in quali modi venga costituita, e si acquisti; ed eziandio come si possa perdere; vedremo ora brevemente qual uso debba farsi di essa. Che però i Leggisti concordemente asseriscono, che quello, il quale abbia un tale beneficio di Servitù, se ne debba servire con tutta la civiltà, e moderatezza, acciò non venga pregiudicato, ed apportato del danno al vicino. Sopra di che trattando in codesto capitolo il Signor CIPOLLA, quando ad alcuno sia stato concesso il passaggio per qualche proprietà codesta

Ser-

Servitù di strada doverà usare con ogni cautela , guardandosi di apportare minor danno , che sia possibile; e di non prendersi l'arbitrio di trescare quà e là per il fondo , o per la vigna , e per sentieri storti , ed indiretti; così anche venendo stabilito dalla Legge d'intorno ad un tale proposito , come nota il predetto Signo CIPOLLA nel capitolo vigesimo del trattato delle Servitù urbane al numero 1. (a) (b).

2 Secondariamente , se dasse il caso di doverfi accordare il transito a qualche Comandante di poter condurre i suoi Soldati , e milizia per qualche territorio , e contado; codesta licenza , e libertà di passaggio al medesimo permessa , doverà intendersi in materia , che il passo sia ordinato per strade rette , e non per mezzo ai campi , e vigne , affinchè non restino danneggiati li frutti ed i terreni medesimi , altrimenti farà tenuto al pagamento del danno apportato ; mentre una tale licenza contiene in se il passaggio bensì , ma con tutta l'onoratezza e civiltà; laonde contravvenendo alla fede si deve costringere al risarcimento dei danni , se si può : giusta la regola *frangenti fidem fides frangatur eidem* ; il che viene notato anche dalla Legge (c) (d).

3 Un'altro quesito nasce fra i Legisti , ed è ; se sia lecito e permesso a quelle persone , alle quali è dovuta la reale Servitù in un fondo , il costruire fabbrica nel fondo inserviente del vicino , acciò per mezzo della medesima si renda più accomodo l'uso , ed esercizio della stessa Servitù ; e la comune opi-

(a) *Vid. Capol. ibid.*

(b) *Tex. est not. in l. si cui de servit. in l. si mihi concesseris 21. cum l. seq. de servit. rust. pred.*

+ (c) *L. cum proponas c. de pactis.*

(d) *Vid. Porc. per tex. in d. l. si cui ff. de servit.*

opinione ella è affirmativa, e che sia lecito il fabbricare nel fondo serviente per il fine predetto; vi
 4 appongono solamente una condizione, la quale viene spiegata con formale espressione, cioè che la fabbrica sia fatta senza incomodo, e detrimento immaginabile del padrone della proprietà inserviente; laonde, se si fosse lasciato il passaggio per qualche fondo, il quale non sia ancorchè fatto, o stabilito, e per tale difetto ne venga l'uso, ed esercizio impedito; farà in arbitrio del padrone del fondo dominante il fare scavare, e disporre in maniera il terreno affinchè venga praticabile, e stabilita la strada del passo predetto (a). Nel quale proposito vien annotato da' Giuristi un' altro caso più chiaro; come per esempio, se sia stata costituita la servitù di passaggio assolutamente,
 5 senza verun' altra espressione; in tal senso sembra essere stata concessa la licenza, e libertà eziandio di fare scale, ed altri simili comodi per maggior agevolezza della Servitù, senza li quali non si potesse comodamente usare; e di ciò fare ancora nel fondo inserviente, quantunque questo far si potesse anche in qualche sito del podere dominante; nella stessa maniera ancora si deve intendere, che quelli, i quali hanno il diritto di condurre l'acqua per li poderi vicini, abbiano ancora la potestà di far costruire canali, ed acquidotti, affinchè in maggior quantità venga derivata; ed essendo tuttociò a questi concesso per l'effetto della predetta Servitù, s'intendono ancora in libertà di togliere tutti quegli ostacoli, li quali possano esserne d'impedimento, come il tagliar arbori, escavare radici, spianare fosse, ed altri fatti simili maggiormente inservienti al comodo, ed uso della Servitù stessa.

Quan-

(a) *Tex. in leg. iter de servit. & l. servitutis 20. §. 1. de servit. urb. praed.*

Quando adunque si discorre, che questo non possa 6
farfi con incomodo, e danno del padrone del fondo inserviente; sempre si considera il danno estraneo, separato da quelle fatture, ed opere, le quali si rendono necessarie a metter in uso la Servitù, mentre in tal caso non si possono assolutamente praticare (a).

7 Finalmente i Legisti d'intorno questa particolarità ricercano anche a chi debbano aspettare le spese, le quali in tali circostanze venissero fatte; siccome ancora trattandosi di regolare le strade, gli acquedotti, e le chiuse dell'acqua per i molini, e cose simili necessarie per il regolamento de' medesimi, a qual padrone debbano appartenere; e la comune si è, che a tutti li dispendj occorrenti per tal fine soggiacere deve il padrone del fondo, e potere dominante, ed al quale è dovuta la stessa Servitù; di ciò ne discorre il Signor Dottor CIPOLLA nel capitolo 23. del trattato delle Servitù urbane al cap. ottavo; il Fiorentino, e la Legge comune (b).

CAPITOLO X.

*Si dà una breve notizia, e divisione generale
d'intorno la Servitù reale.*

S O M M A R I O.

- 1 **D**ella divisione della Servitù reale.
- 2 Delle Servitù urbane affirmative.
- 3 Di quelle, che sono dette negative.

4 Del-

(a) Per d. l. Labeo de servit. rust. præd. & d. l. hoc jure §. 15., qui & l. fin. de aqua quot., & asti.

(b) D. l. iter. & d. §. si domo: & est tex. in l. si forte §. etiam si servit. vend.

4 Delle Servitù rustiche.

5 D' un' altra sorte di Servitù, che si chiamano innominate.

Ella è massima fuor d'ogni dubbio, che non fusse, nè si dà alcuna Servitù reale, se questa non venga giuridicamente costituita, ovvero concessa da alcuno sopra i suoi fondi, a riserva però di qualche caso, nel quale per giuste ragioni venga stabilita, e formata dalla medesima Legge civile; d'intorno al che si discorrerà a suo luogo.

Abbiamo in avanti spiegato cosa voglia importare questo vocabolo di Servitù reale, ed in quante maniere venga denominata reale; come ancora quali sian gli effetti, e conseguenze, le quali dalla medesima provengono. Ora per maggior intelligenza, e capacità di ciascuno verremo ad esporre una breve, e generale notizia di essa con la divisione delle sue specie, e differenze.

1 La Reale Servitù adunque dividersi in due classi: l'una comprende quelle Servitù, le quali sono dette Urbane, e che appartengono alli beni di tal nome, come sono le case, ed abitazioni fabbricate ad uso, e comodo dell' Uomo; nulla importando, che sian queste in Città, o in Villa. L'altra abbraccia le Servitù, che sono dovute alli poderi rustici, quali sono li terreni, gli edifizj fatti per comodo uso, e ricovero dei frutti, bestiami, od altro genere a tal fine inserviente; nessun divario cagionando, se sian in Villa, in Città parimenti.

Codeste Servitù Urbane sono pure di due sorti; altre si chiamano affermative; ed all'incontro se ne danno, che sono denominate col vocabolo di negative.

2 Le Servitù affermative urbane si subdividono ancora, alcune delle quali hanno il loro nome, ed altre si chiamano innominate, che vuol dire senza nome. Fra codeste Servitù nominate sono annoverate

te da' Legisti quelle facoltà, o diritti di poter alzare le sue muraglie; ed ancora di offuscare l'abitazione, e la veduta del luogo del vicino. Similmente sono quelle di poter divertire, o rivolgere l'acqua piovana dal grondajo nei tetti, o cortili delli vicini medesimi. Così anche varie altre, cioè di dover avere del peso, ed aggravio; di poter locar, e metter travi, ed altra sorte di materiali nelle pareti vicine; ovvero finalmente di esser obbligati a mantenere aperture nelle sue muraglie, affinchè maggior lume ridondi nella casa del vicino, dovendosi di più aggiungere quella che si dee del prospetto, ed altro maggior numero di Servitù particolari, delle quali si farà menzione nelli suoi capitoli, secondo la dottrina del Signor Dottor CIPOLLA.

3 L'altra specie delle Servitù Urbane, le quali sono chiamate *negative*, contiene quelle Servitù, per le quali vien impedito qualche fatto, ovvero opera al padrone del fondo inserviente, acciò non venga danneggiato lo stabile dominante; come per esempio, di non poter alzare la casa, di non oscurare quella del vicino, di non rivolgere l'acqua piovana, di non impedire la veduta, e prospetto, ed altre, delle quali si dirà a suo luogo con maggior chiarezza, e più diffusamente.

4 Tutte le Servitù, le quali si chiamano rustiche o sia appartenenti a' beni rurali nel senso che abbiamo detto di sopra, hanno, e godono il titolo di *affirmative*. Fra le principali vengono nominate da' Giuristi, e massime dal Signor Cardinale Deluca, e Signor Dottor CIPOLLA quelle che sono Servitù del viaggio, e dell'atto della strada, degli acquidotti, di cavar acqua da' pozzi o fontane, di pascolare; ed in compimento di questa così importante materia il predetto Signor CIPOLLA molte altre speciali, ed occorrenti in pratica ne aggiun-

giunge, come chiaramente si potrà rilevare da' loro capitoli, e dall'indice de' medesimi.

5 Parlando poi delle Servitù, le quali sono senza nome, vengono considerate da' Legisti tutte quelle, le quali non hanno alcun nome speciale assegnato dalla Legge, e che vengono costituite per via di volontà, e permissione anche contro la disposizione della medesima Legge, affinchè venga assoggettato qualche fondo ad un'altro vicino; o che all'incontro non si possa fare nel fondo quell'opera, che fare si potea, come se alcuno promettesse di non fare qualche finestra nel muro di sua ragione: delle quali servitù ne tratta il Signor CIPOLLA nel tit. delle Serv. urb. al c. 9, e noi ne discorreremo più diffusamente a suo luogo.

CAPITOLO XI.

*Si descrive un'altra breve notizia d'intorno
un'altra specie di Servitù.*

SOMMARIO.

- 1 **D**ella Servitù continua.
- 2 Di quella, che dicesi discontinua.
- 3 Quanto tempo si ricerchi per la prescrizione della Servitù continua.
- 4 Quali requisiti siano dovuti a tale prescrizione.
- 5 Se sia tempo per la prescrizione della Servitù discontinua.
- 6 Se le opere di servizio siano veramente Servitù, e siano Servitù reale, o personale.
- 7 Di certe obbligazioni, se si debbono chiamar Servitù.

Brevemente ancora daremo una superfiziale notizia d'intorno un'altra specie, e divisione di Servitù secondo la dottrina dell'antico Digesto, ed al.

altri celebri Leggisti. Questa è una specie di Servitù, la quale chiamasi continua, e discontinua.

1 La Servitù, la quale dicesi appresso i Legisti continua, ella è quella che ha la sua cagione continua e durevole, e sempre si mantiene in uso, ed esercizio attuale, ovvero potenziale, senza che abbia indigenza alcuna di ministero, ovvero operazione di veruno (a). Di questa sorte sono le Servitù degli Acquidotti, di non dover innalzare più alto la fabbrica, l'usufrutto, l'uso, ed altre simili: e quantunque in alcune di queste vi si richiede l'opera d'alcuno, come nell'usufrutto, uso, e giurisdizione; perchè però vengono possedute intenzionalmente, vengono denominate continue, come attestano il Bartolo, il Mantano, Ferrari ed altri.

2 La Servitù all' opposto, che denominasi discontinua, non sussiste, nè si mantiene in uso, se non mediante il ministero di alcuna persona: per il che, siccome l' Uomo non può assiduamente operare, ma d'intervallo, e di riposo abbisogna; quindi ancora codesta Servitù comprende la cagione interpolata, e discontinua, ed interrotta: nella qual classe vengono dai Giuristi annoverate le Servitù del passaggio, della strada, della cavata dell'acqua, ed altre simili (b).

3 Riguardo poi al tempo requisito circa la prescrizione d'intorno la Servitù continua, che di sopra abbiamo accennato, comunemente i Giuristi stabiliscono, che si ricerca il corso non interrotto di dieci anni tra le persone presenti, e fra le assenti in contrario sia requisito un doppio tratto di tempo, cioè di anni venti.

4 Assegnano però i medesimi alcuni requisiti, e condizioni. E primieramente si richiede il possesso, o quasi possesso; imperciocchè non si dà prescrizio-

ne

(a) L. *foramen. ff. eod.*

(b) L. *servitutes in princ. de servit.*

ne nelle cose reali senza il possesso; e nelle metafisiche senza il possesso (a). Circa questo punto però notano i Legisti una distinzione tra le Servitù affirmative, e negative, di cui ne abbiamo discorso nel capitolo settimo antecedente al versic. 10.

Secondariamente è necessaria la cognizione, e tolleranza del padrone.

In terzo luogo, si ricerca l'uso di giurisdizione, e non di familiarità, ovvero amicizia;

In quarto luogo, si deve la buona fede.

Finalmente è indispensabile il corso legittimo del tempo secondo la disposizione delle Leggi stabilito; del che più diffusamente si è trattato nel predetto settimo capitolo.

5 Se poi parliamo sopra le Servitù di causa discontinua, queste non ammettono prescrizione nè anche per via di tempo lunghissimo, ma è necessario un trascorso di tempo, di cui non vi sia rimembranza, il quale così in oscuro vien da' Giuristi considerato il corso di anni 100. che si crede il fine della vita più lunga dell' Uomo.

6 Siccome abbiamo dimostrato, vi sono tre sorte di Servitù. Alcuni però hanno preteso, che si dia un'altra specie, cioè quella delle opere, o ministero. Quantunque però sieno differenti i pareri, la più comune si è che non sia vera Servitù, nè reale, nè personale, nè mista, ma piuttosto una certa modificazione; imperciocchè, come dice la Legge in *libero homine nulla servitus cadit*: e sebbene possa esser tenuto alcuno a far qualche opera, ovvero ad esercitare qualche ministero a beneficio del suo padrone, nulladimeno comunemente i Legisti la considerano al più un' obbligazione personale (b).

Quando poi i Giuristi fanno menzione d'intorno
cer-

(a) *Cap. sine possessione de regul. juris in 6.*

(b) *Vid. Cy. Bald. & D. D. l. 3. de usufruct. legato.*

certe obbligazioni e promesse contratte, nascono dubbietà, se quelle debbano essere considerate come Servitù, ovvero diversamente. E per verità si danno varj casi, come, che alcuno sia tenuto a prendere li frutti da un'ortaglia particolare, che un'altro abbia promesso, e siasi obbligato di far passare il suo gregge per i miei campi in occasione di abbeverarli, per lasciar godere al terreno d'essi il beneficio del letame pecorino; che altri sia convenuto di cuocere il pane per il bisogno della mia famiglia; e finalmente che un'altra persona mi abbia concesso di passar sopra il ponte di sua ragione, senza alcun pagamento, o gabella.

Che però sopra di tali obbligazioni, e contratti di promessa non si può precisamente stabilire se debbano cadere sotto il nome di mera obbligazione, ovvero positiva Servitù, dovendo la risoluzione del caso dipendere dalle circostanze del fatto, dai patti concordati fra le parti, e dall'espressioni adoperate negl'Istromenti, e carte di Stipulazione.

Come poi anche in codesto nostro istituto diffusamente si tratta di tutte le Servitù tanto nominate, che senza nome, perciò il Lettore averà campo di vedere, ed attentamente rilevare circa le predette questioni, e facilmente arriverà da se stesso a comprendere quanto in codesto capitolo non si risolve sopra dette obbligazioni.

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

Della Servitù mista, la quale si dice dovuta alla Persona sopra li Beni, che chiamasi Usufrutto.

S O M M A R I O.

- 1 **C**osa voglia dire Usufrutto, e definizione.
- 2 Differenza tra l'Usufruttuario, ed Usuario.
- 3 Dell'Usufrutto legale dovuto al padre nelle robe del figlio.

4 Del

- 4 Del Peculio Castrense, o quasi Castrense di ragione assoluta del figlio, ne' quali il Padre non ha Usufrutto.
- 5 Anche nell' Avventizio non ha il Padre l' usufrutto, quando vi sia la proibizione di chi lascia la roba al Figlio.
- 6 Se questo sia peso, o favore del Figlio; e se si possa metter nella legittima.
- 7 Nelli Feudi non entra il detto Usufrutto.
- 8 Lo stesso nelli Fideicommissi, e Maggioraschi.
- 9 In quelli, ne' quali succeda il Padre ab intestato.
- 10 Se lo stesso cammini, quando succedano assieme per testamento.
- 11 Non si deve l' Usufrutto al Padre in quelle cose che dona veramente al Figlio.
- 12 Se quando non s' acquista l' usufrutto, si acquisti la comodità.
- 13 Se l' Erede Usufruttuario universale sia anche erede nella proprietà, e degli effetti, che da ciò risultano.
- 14 Quando l' Usufruttuario diventi Proprietario.
- 15 Se il Proprietario debba partecipare dell' Usufrutto.
- 16 Quali pesi spettino all' Usufruttuario, e quali al Proprietario; particolarmente de' censi, e d' altre risposte annue.
- 17 Della sicurtà, che deve dare l' Usufruttuario.
- 18 Che non si possa rimettere; il che si dichiara.
- 19 Prima di darla non fa i frutti suoi; il che si dichiara.
- 20 Che cosa si deve fare, quando non si possa dare la sicurtà.
- 21 Della cauzione Muziana.
- 22 Della consuetudine di Bulgaro, quando la Moglie sia lasciata Donna, Madonna, ed Usufruttuaria.
- 23 Se lasciandosi per disposizione un fondo, o casa da godere, s' intenda lasciato solo l' Usufrutto, o pure anche la Proprietà.
- 24 Se sia differenza tra il legato dell' Usufrutto, quello del

del reddito , ed anco della facoltà di raccogliere i frutti.

- 25 Altra differenza tra il legato dell' Usufrutto , ed il legato de' frutti annui.
- 26 Cosa si debba intendere per un legato , o sia concesso d' Usufrutto.
- 27 Se avendo alcuno comperato l' Usufrutto formale di qualche proprietà , e non raccogliendo frutti , a cagione di sterilità , possa ripetere il pagamento.
- 28 Dell' azione , che ha l' Usufruttuario sopra i frutti della proprietà.

L' Usufrutto dai Giuristi vien definito, che importi un diritto di godere dei frutti de' Beni di ragione altrui, lasciando li medesimi in ogni tempo nel suo essere piuttosto procurandone il miglioramento, acciocchè per trascuraggine non vadano in deteriore condizione; *usufructus est jus utendi, & fruendi rebus alienis, salva rerum substantia, & est jus corporale, quo sublato ipsum tolli necesse est* (a). D'intorno codesta definizione dell' Usufrutto, il quale si considera per una Servitù, per cui uno stabile è soggetto alla Persona, devonfi spiegare minutamente le espressioni ivi contenute; e primieramente si dichiara, che l' Usufruttuario abbia facoltà di servirsi della proprietà, della quale intender si deve costituito sia Usufruttuario, *sc. utendi*, e ciò per dinotare la differenza, che passa tra questi, e le Persone che ricevono robe in pegno, le quali non ponno a loro servire, nè farne uso senza il consenso di quegli, che abbia affidata la roba (b). Similmente l' Usufruttuario può liberamente godere *sc. fruendi*, e questa facoltà di godere della proprietà,

(a) Capol. de Servit. mixt., & text. in l. 1. & 2. ff. de usufr.

(b) L. 1. & 2. c. de pig. act.
Par. L.

tà, e bene stabile porta dissonanza dall' uso; imperciocchè chi ha la facoltà di godere, ed è assolutamente Usufruttuario di qualche fondo, può vendere, ed alienare a suo beneplacito tutti li frutti da quello provenienti, i quali al medesimo solo appartengono. All' incontro l' Usuario, o sia quegli che ha diritto dell' uso solamente, si può servire dei frutti, meramente per il suo bisogno e della famiglia, essendo rigorosamente obbligato di consegnare quelli, che sopravanzano al Padrone della proprietà (a). Ora venendo ad ispiegare quelle parole *rebus alienis*, espresse nella definizione dell' usufrutto formale, questo vuole significare che l' Usufruttuario è padrone solamente dei frutti della proprietà, e che codesta ad altro dominio convenga, di modo che ne risulta, che ad uno appartenga il fondo, e ad un' altro l' Usufrutto del medesimo (b). Quanto al restante della definizione, cioè *salva rerum substantia &c.* si conchiude; che l' Usufruttuario ha bensì un assoluto dominio di servirsi, e godere della proprietà, in quella maniera, e convenienza però che deteriorata non venga: altrimenti il medesimo Usufruttuario s' intende tenuto al risarcimento; e per esempio, se fosse stato lasciato l' Usufrutto di qualche ronco, e vigna, e che in essa fossero mancate delle gambe di vite, od altri arbori, il predetto è obbligato a rimetterle con proprio dispendio (c). Se poi venisse a perire la proprietà, il povero Usufruttuario potrà solo servirsi, e godere dei raggi solari, de quali a niuno è proibito l' Usufrutto.

3 Un tale Usufrutto formale si dà anco dalla legge al Padre nelli beni, che si acquistano, così per pro-

(a) L. per Servum §. 1. ff. eod.

(b) L. recte dicimus ff. de verb. signif.

(c) §. sed si gregis, supra de rerum divis.

propria industria, e fatica, come per successione, o in altro modo dal figlio di famiglia, nel tempo, che si ritrova sotto la patria podestà: atteso che per la Legge antica queste robe si acquistano con piena ragione anche di dominio al Padre per l'incapacità de' figliuoli di famiglia d'aver roba propria; ma la Legge, che si dice novissima, ha tolta questa incapacità, ed introdotta una nuova distinzione di Peculj. Una de' quali si dice *Avventizio*, il quale abbraccia tutto quello, che in qualsivoglia modo provenga al figlio non per occasione del Padre, ma per altra cagione distinta, come per esempio della Madre, cognati, od estranei, o per successione, o per liberalità della fortuna, ed altri simili (a); e l'altro *Profettizio*, ristretto a quello che se gli dia dal Padre; e dell'uno, e dell'altro ne abbiamo parlato nel discorso della Servitù personale. Per ricompensa dunque del danno, che la detta legge novissima ha fatto al Padre nel privarlo del suddetto dominio in quelle robe, le quali cadono sotto questo Peculio Avventizio, ha riservato al medesimo Padre l'Usufrutto, e l'amministrazione (b). Questo Usufrutto legale, il quale regolarmente è dovuto al Padre negli accennati beni acquistati dal figlio, e che vadano sotto il suddetto nome, o termine di Peculio Avventizio, non è però dovuto in quei beni, li quali cadono sotto li due Peculii conosciuti dalla Legge antica, de' quali erano capaci li figliuoli di famiglia. Uno si dice *Castrense*, il quale abbraccia le cose acquistate dal figlio soldato in occasione della milizia; e l'altro quasi *Castrense*, il quale riguarda tutto ciò, che si acquista dalli figli di famiglia per via di lettere: in queste robe adunque il Padre non ha Usufrutto; ma sì questo, che

la

(a) *Bald. l. ult. c. de inoffic. testam.*

(b) §. 1., *C. d. l. cum oportet.*

- 4 la roba stessa è di ragione del figlio (a). Ciò però si deve intendere, quando si parli di quelle scienze, che dalla legge si dicono professioni, come sono, la Legge, la Filosofia, la Medicina, la Matematica, e simili, restando in dubbio, se la professione del Notariato porti questa prerogativa; nel che si deve deferire all'uso de' paesi, secondo il quale quest'esercizio sia in maggiore, o minor riputazione: atteso che in questi due Peculii Castrense, e quasi Castrense il figlio di famiglia è stimato assoluto padrone, avendo anco facoltà di far testamento,
- 5 e disporre di dette robe (b). Questa regola di sopra accennata circa l'Usufrutto dovuto al Padre nelli suddetti beni, li quali si comprendono sotto il Peculio Avventizio, vien però limitata in molti casi: e primieramente, quando vi concorra la proibizione di quelli, per la di cui disposizione, per ultima volontà, o per altro atto si devolva, ed acquistò la roba dal figlio, bastando, che questa volontà sia anco presunta, o congetturale, ancorchè non fosse espressa; ed è rimesso dalla Legge all'arbitrio del Giudice il vedere quando le congetture, o le presunzioni concludano sufficientemente questa volontà (c). Che però non si può dare regola generale, dipendendo la dichiarazione dalle circostanze particolari del fatto. E sebbene alcuni han voluto, che questa volontà del disponente si debba solamente considerare in quella ordinazione, la quale dipenda dalla libera volontà del Testatore; e per conseguenza, non possa abbracciare la legittima, o altra successione necessaria, conforme per lo più è quella de' figli nella dote materna, attesi alcuni Statuti

(a) L. fi. c. de inoffic. testam. & d. l. cum oportet.

(b) D. l. cum oportet.

(c) Il Card. Deluc. nel discors. 60., 64: & Authent. excipitur c. de bon. quo liber.

tuti particolari, che nella leggitima, o in altra successione necessaria non si possono mettere condizioni, o appendici; nondimeno il contrario è più ricevuto in pratica per la ragione, che questo non è appendice, nè peso, ma piuttosto è favore del figlio, del quale in tal modo si rende la condizione migliore, liberandolo da quella Servitù, che gli ha imposto la Legge (a) (b).

7 Secondariamente si limita questa regola ne' Feudi, per la ragione che importando il Feudo una Servitù, non deve darsi Servitù di Servitù. Si credono però più probabili due altre ragioni, cioè che il Feudo vero importa una milizia, e per conseguenza è roba, la quale soggiace al Peculio Castrense esente da questo peso. E l'altra, che secondo la ordinaria natura de' Feudi, il comodo di essi consiste ne' frutti, o nel godimento, durante la vita del Feudatario. Che però, dandosene l'Usufrutto al Padre, potrebbe il Feudo restar inutile al possessore (c). Per questa medesima ragione si crede 8 più probabile, ed è più comunemente ricevuta l'altra limitazione nei beni, che dal figlio di famiglia si ottengano per causa di Fideicommissio, o di Maggiorasco, o di Primogenitura. Cessa parimente questo Usufrutto nel caso che il Padre, ed il figlio succedano ab intestato nella medesima eredità del figlio, e fratello rispettivamente secondo la medesima ragione di ricompensa, per la quale si è indotto questo Usufrutto (d); poichè anticamente morendo un figlio, succedeva nelli suoi beni il Padre nel solo Usufrutto, spettando la proprietà all'altro figlio, e ri-

(a) Il med. nei luoghi suddetti.

(b) Authent. defunct. c. ad SC. Tertull. §. de hered. ab intest. venientib.

(c) Il det. C. Deluc. nei detti disc. p. 60.

(d) Authent. de hered. ab intest.



e rispettivamente al fratello. Che però avendo la legge più nuova ammesso il Padre all'egual successione anche nella proprietà, quindi se gli nega l'Usufrutto della porzione, che spetta al figlio, acciò una cosa resti compensata con l'altra (a). Quindi dalli Legisti si disputa la questione: se il medesimo cammini, quando il Padre, ed il Figlio insieme ottengono qualche successione per testamento, o ultima volontà. Alcuni semplicemente l'affermano, col presupposto, che vi entri la medesima ragione; altri semplicemente l'negano; ed altri vanno distinguendo, se la disposizione sia eguale, o ineguale. Però la verità pare sia, che questa deve dirsi questione più di fatto, e di volontà, che di legge, da doverfi decidere con le circostanze di ciascun caso; cioè se la disposizione fatta dal Testatore a favore del Padre sia principalmente per l'affezione, o merito personale del medesimo, indipendentemente da quel, che sia disposto a favore del Figlio; ovvero se la disposizione fatta a favore del Padre sia in riguardo del Figlio, sicchè sia egli solamente contemplato per una ricompensa dell'Usufrutto, che gli dà la Legge, acciò in questo modo il Figlio abbia quel che se gli lascia libero da questo peso; ed insomma, se entri o nò la medesima ragione della ricompensa, per la quale si nega al Padre l'Usufrutto in caso della successione irab intestato (b). Parimente, secondo l'opinione più certa, cessa quest'Usufrutto legale dovuto al Padre in quelle cose, 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 civile, e ren-

(a) Il C. Deluc. p. 483. delle Servitù l. 4. c. 3.
 & gloss. super verb. usum fructum.

(b) Il med. ibid. disc. 61., e 62.

e rende valido ogni atto: ovvero che sia donazione causativa, la quale dalla medesima legge civile sia stimata valevole; ed è, a cagione d'esempio, quella per causa di dote, o per contemplazione di matrimonio, o per cause simili approvate dalla legge; attesochè queste robe in tal caso si dicono Peculio Profettizio improprio, il qual è stimato più favorevole dell'Avventizio; sicchè non se n'acquista l'Usufrutto legale al Padre (a) (b) (c).

12 Nelli suddetti, ed in altri casi, nelli quali detto Usufrutto non si acquisti al Padre, nasce la questione, se almeno se ne acquisti la Comodità: ed in ciò si distingue; che se tal proibizione nasce dalla volontà del Testatore per odio del Padre; in tal caso non se ne acquisti nè meno la Comodità: ma quando ciò nasca dalla disposizione della legge, o in altro modo, in maniera, che non entri la suddetta ragione, allora se ne conseguisca una certa Comodità, la quale va intesa discretamente ad arbitrio del Giudice, secondo la qualità delle robe, e delle persone, ovvero secondo l'uso del Paese, ed altre circostanze del fatto (d).

13 Un'altra questione sopra l'Usufrutto era appresso gli antichi, cioè quando si lasci l'Usufrutto universale con titolo conveniente ad un'Erede, e con la chiamata di un'altro dopo la morte di questi. Come per lo più accade, quando un Marito lascia erede Usufruttuario la Moglie, e dopo la sua morte istituisce un'altro erede: cioè se tale istituzione nell'Usufrutto importi solamente un legato dell'Usufrutto formale, sicchè l'altro s'intenda erede puro da principio; o veramente se importi titolo

(a) Il med. nel disc. 32., e 33. del lib. 6. della dote.

(b) L. cum oportet §. fin autem c. de bon. quæ liber.

(c) L. fin. ante fin. ib. & peculium donare c. de emancip.

(d) Il Card. Deluc. ivi 60.

tolo ereditario anche nella proprietà, col gravame di restituire l'eredità dopo morte all'altro chiamato, il quale perciò debba dirsi sostituto, per li molti effetti, che dall'una, o dall'altra qualità risultano. Così per il dominio della proprietà, e per quelle ragioni, che non si possono spiegare se non da un'erede universale, e non da un legatario; come ancora per la sicurezza, la quale si deve dare dall'Usufruttuario, e non dall'erede gravato, ed anche per la caduzione, che risulterebbe quando il secondo chiamato premorisse al primo, e per la detrazione della Trebellianica, ed altri simili effetti, de' quali si parla nel titolo dell'erede, ed eredità. L'opinione però più comune de' Giuristi, e la più ricevuta in questo particolare è, che sia favorevole al secondo chiamato; cioè che s'intenda erede primo, e diretto da principio (a), sicchè l'altra istituzione nell'Usufrutto, ancorchè universale, importi un legato dell'Usufrutto: quando però non vi concorrano prove, o congetture, che il Testatore abbia avuto diversa volontà per la quale

14 questa regola venghi limitata, come vengono limitate tutte le altre regole, le quali si hanno in materia di volontà dubbia, ed incerta. Può altresì darsi il caso, che quando anche sia certo, che la disposizione importi un semplice legato di Usufrutto formale, tuttavia si risolva in istituzione universale di erede con la proprietà, perchè l'erede premorisse al testatore, o che per altro accidente mancasse, o non vi fosse: ma ciò non dipende dalla particolar natura dell'Usufrutto, nascendo piuttosto

15 dalla regola generale d'ogni legatario (b). Ed all'incontro essendovi l'erede, in maniera che la disposizione resti ne' suoi termini di semplice legato di

(a) *L. heredis appellatio c. de leg.*

(b) *Tit. de Hered. l. sciendum ff. de verb. significat.*

di Ufufritto, ne fegue, che quefto riceva diminuzione in parte per operazione della Legge, ancorchè il fenfo letterale delle parole porti il tutto, cioè che effendo uno costituito erede universale nella Proprietà, e l'altro istituito nell'Ufufritto parimente universale, fe l'erede debba partecipare per metà dell'Ufufritto in maniera che il legatario ne abbia fola la metà; entrando la medefima queftione con la fteffa proporzione tra due legatari particolari di qualche potere, o di altra roba, della quale ad uno fia lasciata la Proprietà, ed all'altro l'Ufufritto. In ciò adunque non fi può dare regola certa; ed a giudizio comune fembra fia più di fatto, e fue circoftanze particolari, dalle quali fi poffa argomentare la veriffimil volontà del difponente.

16 Cadono anche tra l'Erede universale, ovvero tra il Legatario della proprietà, e l'Ufufrittuario diverfe queftioni, particolarmente fopra li pefi, a' quali fiano foggette le robe, delle quali fia dovuto l'Ufufritto; cioè, fe spettino all'Ufufrittuario, ovvero al Proprietario: ed in ciò la regola cammina con la diftinzione; che fe fono pefi annui, o menftrui, o in altro tempo ftabilito col tratto fucceffivo, o reiterabile, in maniera che abbiano natura de' frutti paffivi, li quali a fomiglianza degli attivi rinafceno ogn'anno, o in certi tempi ftabiliti, ed in tal cafo spettino all'Ufufritto; attefochè li frutti paffivi fi devono pagare con li frutti attivi; ficchè l'Ufufritto s'intende lasciato in quel di più che avanza, nel modo che fono li Beneficiati, e li Rettori della Chiefa (a). Ed all'incontro fe fiano per una volta, e con natura di

ca-

(a) Il detto Card. Deluc. nel tratt. della Servit. mi-
fta, & l. fi domus ff. eodem.

capitale, spettino all'erede, ancorchè per comodità il pagamento si sia diviso in più paghe, ovvero in più tempi. L'una e l'altra però della distinzione vien limitata dalla contraria volontà del disponente, ma solamente quando sia espressa, ma ancor quando sia tacita, che risulti dalle congetture, e particolarmente della verisimilitudine, o inverisimilitudine; posciachè se il peso fosse grande, che assorbisce tutto il frutto, o la maggior parte di esso, in maniera che, avuta considerazione alla qualità de' l'Usufrutto, la disposizione divenisse inutile, o di poco rilievo, sicchè non ne risultasse quel fine, o quell'effetto, il quale verisimilmente si sia considerato dal disponente; in tal caso il peso, che abbia natura di proprietà, sia dell'Usufruttuario, quando l'Usufrutto sia molto pingue, e che commodamente possa sopportarlo, o che verisimilmente non abbia perciò voluto il disponente l'alienazione, o la diminuzione del capitale (a). Come anche nel caso della regola contro l'Usufruttuario sopra gli annui, o reiterabili pesi in forma, o natura di frutto: come, per esempio, secondo la maggior frequenza sono li Censi sopra li poderi, ed i beni, da' quali si sia lasciato l'Usufrutto per vedere, se sieno pesi reali, o personali: attesochè se saranno Canoni, o Livelli, o Censi, che da' Giuristi si dicono riservativi, ed altri simili pesi meramente reali, come dovuti per una certa partecipazione de' frutti del medesimo podere, e beni; in tal caso il peso sarà dell'Usufruttuario: ma se saranno Censi, li quali con denaro dato al padrone del fondo si costituiscono secondo le Bolle di Pio V. e di Niccolò V. e di altri Pontefici: ed in tal caso, se il disponente non sia il principale impositore, ma sia debito-

re

(a) ff. de Usufruct. quemad. quis utatur.

re occasionale del Censo, cioè come possessore della roba a quello obbligata, il peso si stima parimente reale, e per conseguenza sarà dell' Usufruttuario (a). Ma quando il disponente sia il principale impositore, all' ora entra la questione molto dibattuta da' Dottori con varietà d' opinione. Però si crede la più probabile, che debba stimarsi piuttosto peso personale, ed in conseguenza spetti all' erede, quando le circostanze del fatto verisimilmente non persuadano una diversa volontà, poichè sebbene alcuni distinguono tra le disposizioni per ultima volontà, e quelle per attitra' vivi, nondimeno non pare che questa distinzione sia ben fondata. Ed in effetto si deve stimare una questione di fatto, e di volontà da decidersi con le circostanze particolari. E' obbligato l' Usufruttuario dalla Legge 17 di dare la sicurtà di godere de' beni, de' quali abbia l' Usufrutto, ad uso di buon Padre di Famiglia, conservando nel suo essere la proprietà, in quel modo che li buoni, e diligenti Padri di famiglia godono, e coltivano li loro beni per la loro perpetua, e successiva conservazione (b). E quando si tratti dell' Usufrutto lasciato in quei beni, li quali si consumano con l' uso, in tal caso la sicurtà dovrà darli, non per l' effetto sudetto, ma per l' altro di restituire finito l' Usufrutto il prezzo delle robe in dinaro (c). Questa sicurtà della Legge viene stimata necessaria, ed essenziale a tal segno, che secondo un' opinione forse più ricevuta in pratica, nè anco si può rimettere dal medesimo disponente, il quale lascia l' Usufrutto; sicchè la remissione, o liberazione, che se ne faccia, porti sola-

(a) ff. eod. (b) L. 1., & tot. tit. ff. de Usufruct.

(c) Tit. 5. ff. de Usufruct. earum rerum, quæ usu consumuntur; & d. l. usufruct. 1. c. eodem.

lamente qualche moderazione dell' obbligo rigoroso di darla con piena sicurezza, maggiormente quando si tratti di beni mobili, o semmoventi, ovvero di stabili soggetti a confunzione, ovvero notabile deteriorazione. Quest' opinione però, la qual nega tal potestà nel disponente (per mio giudizio) deve camminare a somiglianza dell' altra liberazione, la qual è solita a lasciarsi a' Tutori, e ad altri amministratori del rendimento de' conti della loro amministrazione; cioè, che la volontà del disponente non si deve attendere, quando ne possa nascere l' inconveniente considerato dalla Legge e da' Dottori, che sarebbe il rimettere il duolo *de futuro*, ed invitare a far delitto, per la sicurezza di non averne il gastigo. Sicchè (circoscritta questa ragione) non si fa vedere per qual causa quegli, il qual potea lasciar la sua roba all' Usufruttuario anche nella proprietà, e con piena ragione, non possa lasciargli l' Usufrutto con l' esenzione di questo peso, obbligandolo, finito l' Usufrutto, alla restituzione di quello potrà, e che li resterà, nella maniera che si dice nel libro decimo de' Fideicommissi, cioè che l' erede, il quale gravato a restituire l' eredità ad un' altro, deve restituire tutta la roba, ed in tanto (durante la condizione) è proibito d' alienarla con l' obbligo di amministrarla, e di conservarla ad uso di buon Padre di famiglia; onde ancorchè per termini di legge sia in tanto vero padrone, tuttavia di fatto viene stimato come un Usufruttuario; e pure non è proibito al disponente di gravarlo alla restituzione di quel solo, che si trova in essere nel tempo della sua morte, con esimerlo da' detti pesi, e proibizioni. Che però la suddetta conclusione sopra il difetto della potestà di liberare l' Usufruttuario da questo peso va intesa, quando vi entri la suddetta ragione del duolo *de futuro*, e dell' invitare al delitto. Prima che tal siccursità si dia, l' Usufruttuario non fa i frutti suoi, nè può

può pretendere la restituzione dal Proprietario , il quale non essendo inibito gli abbia con buona fede, e senza fraude prescelti, per la licenza che glie ne dà la Legge, fino a tanto che l' Usufruttuario adempisca quest' obbligo. Anzi quei Giuristi, li quali son soliti camminare indiscretamente col solo senso letterale delle leggi (conforme particolarmente fanno gli Scolastici) vogliono, che se l' Usufruttuario di fatto avesse goduto l' Usufrutto senza dare la suddetta sicutà, sia obbligato restituire il tutto, come malamente prescelto; tuttavia li Tribunali (camminando più giudiziosamente, e con miglior moderazione) non ammettono questo rigore; se non quando l' Usufruttuario si possa dire di essere stato in una mala fede vera, perchè sia stato interpellato a dar sicutà, e l' abbia trascurata; ovvero che in altro modo di non averla data si possa ascrivere a sua colpa positiva: non già quando (non essendo a tutti note queste sottigliezze legali, particolarmente a donne, ed a persone idiote) si sia camminato con qualche buona fede (a). Come ancora non potendosi dall' Usufruttuario dare questa sicutà idonea (conforme per lo più occorre in pratica, per la ragione, che l' esperienza ha insegnato al Mondo, che quest'atto di far sicutà, e di obbligarsi per altri, ancorchè in astratto secondo la sua origine sia un' atto lodevole, e virtuoso, nondimeno riesce dannoso, e molto pregiudiziale; che però da' prudenti vien tacciato per atto d'impudenza) in tal caso lo stesso rigore di quei Giuristi, li quali senza la dovuta discrezione, ed epicheia camminano col solo senso letterale delle leggi, ad uso di Grammatici, rende inutile la disposizione, mentre vogliono, che l' Usufruttuario non

(a) Il Card. Deluc. nel trattato della Servitù d' Usufrutto, & ff. eod. de Usufruct. & quemad. quis utat.

non possa ottenere emolumento alcuno. Ma parimente con maggior giudizio, e discretezza questo rigore è stato moderato da' Moderni, e da' Tribunali (a); attesochè quando si tratti di beni stabili, i quali non siano soggetti alla dissipazione, questa siccità non è stimata necessaria. E quando per la qualità della persona possa cadere dubbio sopra la deteriorazione per mala cultura, in tal caso si può, e si deve rimediare con buone provvisioni, dando le robe in affitto, ovvero in amministrazione al medesimo Proprietario, o ad altra persona sicura, e diligente: ma quando si tratti di robe mobili, le quali si consumano con l'uso, allora si pratica l'altra provvisione, con la quale si provvede all'indennità dell'uno e dell'altro, cioè di vender le robe, ed investire il prezzo in beni stabili, o in luoghi de' monti, ovvero in annui Censi ben vincolati a favore del Proprietario, oppure con rilasciare la roba in mano del medesimo Proprietario, che a suo arbitrio la venda, e l'investa, o in altro modo l'amministri, pagandone all'Usufruttuario un certo frutto moderato, secondo l'uso del paese (b). In caso, che l'Usufrutto sia lasciato a persona sotto qualche condizione, l'inosservanza della quale porti la caducità con l'obbligo di restituire tutto quello che si sia percetto, conforme per lo più occorre in quelle disposizioni, che si fanno da' Mariti a favore delle loro Mogli, sotto condizione di dover continuare in stato vedovile: in tal caso, quando la condizione sia talmente concepita, che contravenendo porti seco la restituzione de' frutti percetti; ne siegue che oltre la suddetta siccità, la quale generalmente si deve dare da ogni Usufruttuario, si richiede anche l'altra, la quale da' Giuristi si dice *Muziana*, cioè di non passare alle seconde nozze, o in

(a) ff. *Eodem*. (b) Il Card. Deluc. *ivi*.

o in altro modo di non contravenire alla condizione prescritta, od in contravvenzione restituire tutto quello, che sia stato ricevuto (a). In proposito di questa disposizione di Usufrutto, la quale dal Marito si suol fare a favor della Moglie, lasciandola Donna, e Madonna, ed Usufruttuaria, quando particolarmente vi restino figli, li quali siano eredi, ²² lasciati sotto la tutela o educazione della Madre, ovvero Matrigna, rispettivamente, il che per senso de' Legisti con il termine della consuetudine di *Bulgaro*, questa disposizione non importa vero, e formale Usufrutto, ma si risolve negli alimenti, con qualche maggior prerogativa di quello, che un semplice alimentare, e come li Giuristi dicono, con una preeminenza dominicale in casa; qual specie di continuazione di quello stato, che godeva in vita del Marito. Ed in ciò non si può dare regola certa, dipendendo la decisione dalla quantità, e qualità delle congetture, e degli argomenti, e soprattutto dalle circostanze particolari del caso, del quale si tratta, cioè dalla qualità delle persone, e dalla maggiore, o minore dilezione verso il Legatario, che verso l'Erede, o all'incontro, dal più frequente uso del paese, e da altre circostanze con l'unione delle quali camminano bene, e sono molto considerabili gli argomenti generali, che risultano dall'ampiezza delle parole, e da alcune clausule, o dizioni, che solite considerarsi a quest'effetto, e particolarmente circa la parola o dizione congiuntiva *con*: cioè che il Testatore lasciasse la moglie Usufruttuaria con li figli, ed eredi; queste generalità sole, e da per se stesse dovranno esser sufficienti per quest'effetto: maggiormente quando concorrono degli argomenti in contrario, e specialmente quelle della verisimilitudine, o inverisimili-

(a) Il med. in detto tratt.

23 militudine: attesoche nascendo la formalità delle parole, o delle clausole, o dizioni più dallo stile, o dal formulario de' Notari, che dal senso de' Testatori; quindi siegue che questa sia una delle solite inezie, o superstizioni de' Legisti nel camminare con la suddetta generalità solamente. Evvi un'altra controversia, che si disputa dai Dottori, se per disposizione con testamento, o codicillo venga lasciato un fondo, o casa da godere, s'abbia ad intendere, che non solamente vi sia compreso l'Usufrutto della medesima, ma che anzi il legatario diventi padrone etiam della proprietà; per verità il sentimento di molti Legisti egli è, che oltre l'Usufrutto sia compresa in lascito anche la proprietà (a). Il Fiorentino però è di parere, che si debba attendere alla qualità dell'Erede, il quale se sia estraneo, chiaramente deve tenersi che li sia lasciato anche la proprietà, dovendosi considerare dal solo Usufrutto, quando gli Eredi chiamati fossero figli del Testatore (b). Si determina ancora dai Giuristi la differenza tra il legato d'Usufrutto, ed il legato, e facoltà di raccogliere i frutti (c); imperciocchè l'Usufrutto, come si è detto di sopra nella sua definizione, importa diritto, il che non compete a poter raccogliere (d). Evvi ancora un'altra differenza che passa tra il legato dell'Usufrutto, ed il legato dei frutti annui di qualche fondo; così la Legge (e). Insorgerà forse a qualcuno il dub-

(a) Il D. Cipol. p. 14. della Servit. mista; & ivi per d. l. Proculus.

(b) Il sud. Cip. ivi; & Bald. in l. si habitatio de usu, & habit.

(c) Il sud. Cipol. ivi con la legge sc. tex. c. in fundi Æbutiani &c.

(d) Ang. in c. Dominus ff. de Usufruct.

(e) D. D. in c. si quis ita legaverit, ff. de Usufruct. & ibi gloss.

dubbio cosa voglia dire, ed importare il legato, o concessione dell'Usufrutto; il che altro non significa se non che uno, dopo la costituzione dell'Usufrutto, non può rimuoversi, ma deve aver la sofferenza, lasciando godere l'Usufruttuario pacificamente, e così anche all'Usufruttuario medesimo con-²⁶ verrà stare nei limiti, e nelle condizioni descritte dal permittente (a). Così lasciato l'Usufrutto s'intende siano compresi anco li bestiami, che servir ponno per l'agricoltura del fondo, dal quale l'erede non potrà quelli rimuovere (b). Si comprende ancora nel Legato l'Usufrutto della quantità del formento, e biada, che sia necessaria per il seminato dei campi, de' quali ne sia stato costituito l'Usufrutto (c); e similmente sarà lecito all'Usufruttuario il far dipingere nella proprietà a suo piacimento, come farebbe il suo stemma, od altra pittura, essendogli favorevole la ragione della Legge, che per queste fatture non vien deteriorata la condizione della proprietà, nè meno alcuna mutazione ne siegue nella sua sostanzialità (d).

27 Quanto al caso, che potesse avvenire, quando alcuno avesse comperato i frutti d'una proprietà dall'Usufruttuario, e che dopo ne siegue unatorale sterilità, di modo che il Compratore restasse deluso nel suo Negozio di compra, la quale per lo più suole praticarsi per ingordigia, si ricerca; se il medesimo abbia l'azione di ripetere dall'Usufruttuario il danaro pagatogli per i frutti futuri; ed abbenchè sempre che una tale remissione la dichiar-
ri la

(a) L. 3. §. dare de Usufruct.

(b) L. item si fundi §. Seminarii ff. de Usufruct.

(c) Tex. in d. §. Seminarii.

(d) L. si cuius alias Oc. ed il Cipol. nel tratt. della Servit. d'Usufrut.

ri la Legge (a); tuttavia però la più comune in pratica è l'opinione ricevuta, che il Compratore non possa pretendere la restituzione del danaro sborsato all'Usufruttuario per detta causa, e se ne dà la ragione positiva, mentre l'Usufruttuario nella vendita de' frutti pendenti, o futuri non ha contrattato, se non il diritto, o sia la potestà de' medesimi, che importa il *jus utendi*, ma non l'atto che vuol importare il ritratto di essi (b). E sopra di tali contratti si devono ben attendere le spiegazioni delle clausole, ed espressioni delle parole, per non entrar talvolta in contese, e liti. Avanti di compire questo capitolo d'intorno l'Usufrutto non devesi omettere una dottrina di somma importanza, la quale riguarda il diritto, ed azione, che compete all'Usufruttuario, sia in riguardo a' frutti provenienti da cose stabili, sia anche costituito tale in robe, che col tempo, ed uso possano consumarsi. Perlochè siccome abbiamo parlato di sopra sopra il dominio, il quale importa un assoluto diritto, e legittima facoltà circa qualche bene stabile, di poter a suo piacere di quello disporre, così il medesimo s'aspetta ancora all'Usufruttuario, potendosi con ragione dimandar Padrone dell'Usufrutto dello stabile, e perciò istessamente competono all'Usufruttuario nell'Usufrutto quelle azioni, che appartengono anco al Padrone nella proprietà, come per esempio quella, che in termine legale si dice azione confessoria, e negatoria (c); che sono le prove più efficaci, e fondate sopra d'un legittimo dominio, e vera padronanza.

CA-

(a) *L. licet e. locat. C. de propter sterilitatem ext. de loc.*

(b) *Pro hoc L. 3. §. dare ff. de Usufruct. ed il Cipol. ivi.*

(c) *Bart. in l. qui Usufruct. de verb. oblig. ed il Cipolla de Serv. Usufruct.*

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

Quando , ed in che modo si costituisca
l' Usufrutto .

S O M M A R I O .

- 1 **S**I forma l' Usufrutto con atti legali, ed altre maniere .
- 2 Anche si acquista per mezzo della prescrizione, e in questo si descrivono le diverse cause delle Servitù .
- 3 Delle Servitù, le quali si prescrivono nel corso di anni 10. tra le persone, e di 20. tra le assenti .
- 4 Di quella, che non si prescrive in detto tempo, ma vi si ricerca di più, e delle limitazioni in vari casi .
- 5 L' Usufrutto si acquista anco per mezzo di persona soggetta all' altrui dominio .
- 6 Se con la vendita di qualche proprietà possa indursi Usufrutto .
- 7 Si spiegano li termini della Legge, cioè d' intorno le persone presenti, o assenti per la prescrizione del corso di anni 10. per le prime, e del corso di anni 20. per le seconde .
- 8 Altra spiegazione d' intorno la presenza, o lontananza delle persone, le quali dalla legge vengono considerate per la prescrizione degli anni sovra descritti .

1 **I**N molte maniere si può stabilire l' Usufrutto . Primieramente per via di contratti tra' vivi, con stipulazioni, patti, testamenti, codicilli; come per esempio, quando uno lascia l' Usufrutto al legatario, avendo non ostante istituito un' erede nella proprietà (a). Similmente può darsi il caso, che
ven.

(a) L. Usufruct. pluribus ff. eodem; ed il Cipolla tract. 1. cap. 19.

venga costituito l'Usufrutto per sentenza del Giudice, come quando nascendo contesa per causa di roba, la quale in qualche famiglia sia ancor in comune, e se ne debba fare la divisione, che però il Giudice per giuste ragioni giudica a favore di una parte la proprietà, ed all'altra l'Usufrutto della medesima (a). Si acquista anco l'Usufrutto per mezzo della prescrizione; e convien notare, che alcune Servitù si dicono avere una cagione perpetua, o continuata: altre quasi continuata; ed altre interrotta (b). La Servitù che abbia una cagione continua e perpetua, è quella che sempre è in uso attuale e potenziale, come per esempio la Servitù del condotto dell'acqua, la Servitù di non poter alzare, e così supponendo d'altre simili. All'incontro parlando della seconda causa quasi continua, s'intende di quella Servitù che non è sempre attualmente in esercizio, ma vi è in potenza, come vi è nel grondajo o condotto dell'acqua piovana (c); e la ragione è anco ad evidenza, poichè in tali qualità di Servitù, e per metterle in uso non vi si ricerca sempre l'opera continua di alcuno, bastando per condurre l'acqua, che una volta sia stato fatto il canale, ed il grondajo, acciò l'acqua continui a correre secondo la necessità, ed occorrenze. L'altra differenza o cagione della Servitù, che da' Giuristi si chiama discontinua, vien sotto il nome di quella, che nè in potenza, nè attualmente sempre si esercita, ma vi si ricerca l'interposizione, ed intervallo di tempo, poichè nel suo uso vi si richiede l'opera di alcuno, che non può essere continuata, come farebbe nella Servitù di

(a) D. l. *Usufruct. plurib.*

(b) Il det. Cipolla ivi, & glos. sicut & D. D. in dist. leg. *Servitutes.*

(c) D. l. *foram. de Serv. urb. praed.*

di passaggio, e simili; imperciocchè non può sempre l'Uomo esser in continuo moto di andare, condurre il carro, o in altra maniera passare, e transitare (a); e ciò che si dice della Servitù in causa discontinua procede ancora nelle Servitù reali, le quali sono dovute dalla roba alla roba, poichè ancora in queste vi si richiede l'opera di alcuno per farne l'uso, il che non potendo esser continuato nè seguente, ma ineguale, ed interrotto si considerano della suddetta condizione anco le Servitù. Sembra ancora che le Servitù personali miste, come l'Usufrutto, uso, giurisdizione, abitazione e simili, abbiano, e riguardino una causa disgiunta, ed interrotta per ragione dell'opera di alcuno per esercizio delle medesime; ma vien limitata questa opinione, riducendosi la detta Servitù all'intenzione del possessore, ed Usufruttuario, la qual è continua, benchè non ne risulti quell'atto continuato (b). Con queste spiegazioni adunque la Legge stabilisce la prescrizione alla Servitù nel corso di anni 10. tra le persone presenti, e di anni 20. tra quelli che siano lontani, quando però siano le cagioni di detta Servitù che abbino la ragione di causa perpetua, e continua, o quasi sia tale riconosciuta (c). Se poi all'incontro fosse una Servitù di causa interrotta, e discontinua, regolarmente allora non si prescrive in detto termine (d). Vien però limitata questa regola da molti casi dalla Legge circostanziati, primieramente, quando si fosse alcuno intromesso nell'uso

(a) *L. Servitutes 14. in princip. de Servit.*

(b) *Bario. in l. iusto §. non mutat. ff. de usu; ed il Cipolla ivi.*

(c) *Ut est text. in l. final. c. de prescript. long. temp.*

(d) *Text. in d. l. Servit. & ibi D. D. in d. §., & 6. quest.*

fo della Servitù, di qual fatto non se ne potesse dare rimembranza e memoria a cagione della lunghezza del tempo, che fosse trascorso in detto uso di Servitù (a). Sopra di che comunemente dai Dottori si stima il corso di 100. anni. Vien limitata la suddetta regola ancora nel caso, che alcuno si fosse servito di qualche proprietà per il tratto dei sudetti 10. anni, o pure di 20., se il proprietario fosse assente, e lontano, adducendo la ragione che si è servito pacificamente per tanto tempo, non contradicendo il Proprietario, benchè fosse notizioso della Servitù che si andava facendo nella sua proprietà; poichè questa congettura si presume per cagione di costituita Servitù nel fondo; così non evvi di necessità di testimonj, nè d'istromenti per provar la prescrizione (c); e questa opione si tiene dalla maggior parte dei Legisti, come afferma anco Paolo da Castro. La suddetta regola si restringe ancorchè nel caso, che alcuno provasse di aver titolo nella proprietà da un terzo, o estraneo, imperciocchè allora si acquisterebbe la Servitù per lungo tempo, cioè per il tratto di 10. anni in persone presenti, e nel tratto di 20. nelle lontane; e ciò sempre si deve intendere, ancorchè la Servitù riguardi una causa discontinua (c). Finalmente la medesima regola non procede nelle Servitù personali, le quali sono dovute alla persona dalla roba, come si considera l'Usufrutto, l'uso, e simili; poichè quantunque al di loro esercizio vi si richieda l'opera di alcuno, non ostante non riguardano causa discontinua, ed interrotta; perchè si ponno possede-

(a) *L. hoc jure §. ductus aquæ de aqua quoti. C. sti. C.*

(b) *Arg. l. 1. in fin. de aqua pluvia arcen. ed il Cipolla ivi.*

(c) *Per tex. in l. fin. c. de prescript. long. temporis.*

dere con l'intenzione, la quale è continua, abben-
chè non siano continuati gli atti, ed opere di chi
possiede; e per questa ragione tali Servitù persona-
li si dicono prescrivarsi col lungo tempo suddetto
con titolo però vero, il quale ha somiglianza col
dominio, il quale nè anche col lungo tempo si può
prescrivere senza titolo (a); e parlandosi di titolo,
si deve intendere di titolo, che non si sia acquista-
to dal padrone, mentre se si fosse acquistato da que-
sto, non evvi bisogno di prescrizione (b). Vien
riformata ancora una tal regola dalla Legge Sasso-
nica, dalla quale si dispone che ogni diritto metafisico,
ed incorporabile, sia che abbi causa continua,
o discontinua, non ostante ciò però la prescrizione
debba portarsi sino al compimento di trent'anni.
Per maggior dichiarazione di questo capitolo con-
vien ancora far menzione, siccome l'Usufrutto non
solamente si consegue da noi stessi, ma ancora
si può acquistare mediante qualche persona, la qua-
le alla nostra padronanza sia soggetta (c); come
per esempio per mezzo di una persona, che venga
sotto dipendenza all'altrui dominio con titolo di
Servitù personale (d); o anche dai figli di fami-
glia, che sono considerati sotto la patria potestà
(e). Un'altra questione vi è tra' Giuristi d'intorno
la vendita, e la compra di qualche bene stabile, se
per mezzo di tali contratti possa essere costituito,
o formato un Usufrutto sopra la proprietà, e fon-
do, che sia con la vendita passato in dominio al-
trui,

(a) Est casus in l. fin. circa fin. c. de prescript.
long. temp.

(b) Ut l. clavib. de contr. emp. juncta l. sequitur §.
lana de usucap.

(c) D. l. Usufruct. plurib. §. acquiritur ff. eodem.

(d) L. si Servo ff. quib. mod. Usufruct. amitt.

(e) L. cum oportet. C. de bon. qua. C.

trui, cioè del Compratore; e sebbene altrui sembrino aver tenuta l'opinione affirmativa, tuttavia la più comune e ricevuta in pratica viene la massima, che con la vendita di qualche proprietà non si possa formare, e stabilire l'Usufrutto non trasferendosi verun dominio sovra la proprietà, ma solamente un diritto di poter servirsi, e godere della medesima, vien ciò contraddetto dalla vendita, la quale formalmente importa un' assoluta padronanza, al Compratore trasferendola con qualunque indipendenza (a).

7. E qui per maggior intelligenza, e cognizione del Lettore è di necessità lo spiegare, cosa vogliano importare quelle parole della Legge, quando della prescrizione si parla, che sia stabilito il decorso del tempo di anni 10. tra le persone presenti, ovvero di anni 20. tra le assenti, o lontane, nel proposito adunque secondo la Legge comune, la prescrizione fra li presenti altro non significa, se non che, tanto quello che prescrive, e quello parimenti, contro il quale viene prescritto, debbano avere abitazione nella stessa provincia, abbenchè il fondo, o la proprietà, che venghi prescritta, sia esistente in altra provincia, non dovendosi attendere la presenza, o assenza della persona realmente per questo, bastando che, e l'uno, e l'altro abbia luogo d'abitazione nella medesima, quantunque sia lontano con la presenza corporale (b). Quando poi la Legge parla col termine di provincia, ciò si deve intendere di un Luogo, o Città, o altra disposta, purchè siano soggette ad un solo Dominio; come per esempio, se uno avesse la sua abitazione in Verona, e l'altro in Padova, si considerano non ostan-

(a) Oinotom. p. 116. a. illis loc. &c.

(b) Secundum d. l. circa medium, & Bald. de praescript. in 1. part. 4. part. princip. in 2. q.

ostante per presenti, quantunque lontani corporal-
mente, poichè ambe le predette Città sono sotto
la Potestà del Sereniss. Principe; e ciò vale quanto
alla prescrizione (a). Come che poi vi sono mol-
te cognizioni, che riguardano la prescrizione in
ordine alle Servitù, e sono in tal qual maniera re-
quisiti necessarj per comprendere, quando la Servi-
tù resti formata, e stabilita legalmente, massime
quando si tratti di quelle, che hanno la loro ca-
gione continuata, o quasi continuata; di tutto ciò
in parte si è trattato in avanti, e si discorrerà in
seguito, essendo codesta una dottrina, che non si
può dare tutta in piano, ma secondo i Capitoli
del Sign. Dott. CIPOLLA, li quali gli anderemo
in avanti annoverando.

CAPITOLO XIV.

*Si tratta delle cose, nelle quali si possa costituire l'Usu-
frutto; de' frutti, de' quali resta padrone l'Usufruttua-
rio; ed a chi s'aspettino le spese fatte nella roba U-
sufruttuaria; cioè se al Proprietario, ovvero all'Usu-
fruttuario.*

S O M M A R I O.

- 1 **I**N ogni cosa atta a godersi si può formar Servitù
dell'Usufrutto.
- 2 Si considera grande l'emolumento dell'Usufrutto.
- 3 All'Usufruttuario appartengono tutte le rendite della
proprietà tanto civile, che rustica.
- 4 Le Vene d'oro, o argento sono dovute all'Usufruttua-
rio, con la pensione però della Decima.
- 5 In tale proposito si deve attendere la Legge Munici-
pale del Principe.

(a) Doct. post. text. in d. l. fin.

- 6 Il Fruttuario è padrone di vendere l'Usufrutto della proprietà, ed anco di farne affittanza.
- 7 Lo può fare anco con Precario: ma e l'uno, e l'altro vien limitato riguardo al Fruttuario per le ragioni, che si danno dalla Legge.
- 8 A chi appartengano le spese fatte nella proprietà, al Proprietario, ovvero al Fruttuario.
- 9 Regole di limitazione circa questo particolare.
- 10 Le Decime, Censi, ed altri Tributi della proprietà appartengono in ogni tempo all'Usufruttuario.

I Trattando la Legge in quali cose si possa formare, e stabilire la Servitù d'Usufrutto, determina che in ogni cosa naturale, ed idonea a goderfi abbia luogo, ancorchè la roba, sovra della quale venisse formata la Servitù, avesse la condizione di cosa mobile, ovvero immobile; inoltrandosi ancora a dichiarare stabilirsi anche nelle Servitù personali, le quali riguardano solamente facoltà, e diritti, e che si annoverano secondo la Legge fra le cose incorporali. Fra le cose mobili, dove si può indurre la Servitù, si ponno per esempio nominare li servi, li denari, gemme, bestiami, e cose simili, le quali si consumano con l'uso; dicendosi all'incontro esser cose immobili quelle che non si deteriorano, nè si consumano con l'uso, restando illesa la di loro sostanza (a). In ogni fondo adunque sì civile, che rurale si può costituire Servitù, e non solo in tutto, ma anche in qualche parte di esso, per la superficie, o puramente nel fondo medesimo (b); come per esempio si è formata la Servitù in certo genere di campi, ne quali vi siano piantate le viti, appartenendo questa piuttosto al fondo, che alla superficie, ne siegue, che
se

(a) D. l. 3. ff. eodem.

(b) Text. est in l. 3. ff. de Serv.

se venissero distrutte le detti viti, rimanerà la Servitù sovra del fondo, quando però non fosse stato pattuito diversamente (a). Così ancora si ponno dar 2
altri esempj, di formar la Servitù in altre maniere, de' quali si dirà a suo luogo nel Trattato particolare delle Servitù urbane, e rustiche. Quanto all'emolumento, e comodo dell'Usufrutto si considera di molto vantaggio per l'Usufruttuario; imperocchè a questo appartengono tutti li frutti, che provengono, e provenir possono dalla facoltà Usufruttuaria, siano quelli naturali, civili, d'industria, od altra qualità; in somma tutti, e ciascuno s'aspettano all'Usufruttuario. Quindi essendo l'Usufrutto costituito in un fondo urbano, o civile, al Fruttuario appartengono tutte le rendite, pensioni, ed affitti, li quali provengano dalla predetta proprietà (b). Ha luogo la medesima ragione in ordine ancora all'Usufrutto, che sia formato sovra 3
beni rurali, poichè tuttociò che nasce in detti beni, e che da essi si raccoglie, al medesimo Fruttuario perviene, onde vien dichiarato di più padrone della caccia, della pescagione, delle vene di pietre, delle quali si può servire, anzi di più può scavar le miniere del ferro, ed altri metalli, se in detti luoghi si ritrovano, senza però che da tali opere pregiudizio s'apporti all'uso, ed esercizio dell'agricoltura de' terreni medesimi (c). Cade un punto da decidere, se ritrovandosi in detti fondi miniere d'oro, ovvero d'argento siano di totale ragione dell'Usufruttuario; ed intorno ad un tale proposito se si riguarda la Legge antica pare, che det-

(a) *Ut ex text. in l. 1., & l. certo generi in princip. de Servit. rust. præd.*

(b) *L. Usufructu legato ff. eodem.*

(c) *Tex. est in d. l. item si fundi post princip.; & in l. æquissim. §. proinde ff. eo.*

4 dette miniere intieramente s'aspettino alla persona, la quale abbia diritto sopra de' fondi, dove quelle si ritrovano. Ma la Legge *novissima* ha introdotto delle appendici, per le quali le miniere di tal fatta vengono annoverate nella Classe de' Regali (a). Con tutto ciò vien comunemente regolata la differenza in massima, cioè che quanto venga tratto da tali miniere di valore non appartenga intieramente all'Imperatore, Principe, e Padroni Superiori, alli quali sono dovuti li Regali, ma che alli medesimi contribuir debbasi la decima parte del ricavato; così la Legge (b). Ed il restante appartenga alle persone private, le quali hanno consumato l'opera a far iscavare detti metalli. Cosicchè codeste cave d'oro, ovvero d'argento alla decima vengano considerate de' Regali, il restante del metallo sia tenuto per patrimonio di private persone, le quali abbiano il dominio dei fondi medesimi (c). Quindi convien annotare; se un Pupillo ne' suoi beni avesse qualche miniera di tal sorte d'oro o d'argento, non sia lecito, nè permesso al di lui Tutore di farne la vendita, senza previo il decreto del Giudice, per la ragione appunto che simili metalliche vengono considerate spettanti alla facoltà del medesimo, che è padrone del fondo; anzi di più si sostiene, che si possa assegnare per dote un fondo, nel quale appunto si diano tali miniere (d). In questo particolare ancora vien ricusata la dichiarazione della Bolla d'oro, la quale le miniere dell'oro, ed argento concede per riservate,

(a) *Cap. i. in usib. feudor.*

(b) *L. cuncti c. de metallariis lib. II.*

(c) *Tex. in l. sed si pecunia cum l. sequenti ff. de reb. eorum, qui sub tutela.*

(d) *Tex. in d. l. divorzio §. si vir in fundo ff. soluto matrim.*

te, e privilegiate agli Elettori dell' Imperio, perchè s' intende, che i detti Elettori godano dette miniere senza il peso della decima (a). Si devono però avere presenti le Leggi municipali de' Principi per non ingannarsi in materie simili di miniere, poichè talvolta per giusta ragione con la loro Sovrana autorità ponno aver ordinato statuti particolari concernenti un tale proposito. Quando poi venga costituito l' Usufrutto sovra un gregge di pecore, si considerano allora appartenenti all' Usufruttuario i parti, il latte, le lane, ed altri frutti simili, che si ricavano dalle pecore; restando però riservato al Proprietario il parto così detto *ancilla*, il qual termine importa il primo parto di femmina che dovrebbe servire al predetto Usufrutto (b). Si estende ancora di più la potenza del Fruttuario, potendo il medesimo affittare, o vendere il suo Usufrutto.

Imperciocchè tanto la vendita, che l' affittanza utilità apporta; un riflesso però annotato dalla Legge deve farsi, che col vendere, o locare l' Usufrutto non s' introduce nuovo Usufrutto, mentre non si dà Servitù di Servitù. Proceda la medesima ragione ancora quando con precario alcuno avesse concesso, o donato l' Usufrutto, e si crede che ritenga ancora il diritto dell' Usufrutto (c); e che lo possa fare ancora contro voglia del Proprietario, con la clausula però del *jus personale* dell' Usufrutto a se riservandolo, e con la condizione ancora che detta comodità di raccogliere i frutti, venduta, o ceduta all' altro, resti estinta in caso di morte

(a) D. Henning. Geod. in consilio 2. de argent. fo-
din. n. 9.

(b) L. foetus ff. eod., & §. in pecudum sup. de rer.
divis.

(c) L. arboribus §. usufruct. ff. eod.



te dell' Usufruttuario medesimo (a); non del Cessionario. Codeſta facoltà che al Fruttuario s'aspetta di godere dei frutti di qualche proprietà a lui con ſimile titolo pervenuta, viene però dalla Legge con alcune appendici circonſanziata; e primieramente, quantunque il medesimo, o altri a ſuo nome ſiano padroni dei frutti predetti, ciò ſi deve intendere in vita dello ſteſſo, mentre ſe portafſe il caſo che moriſſe, eſſendo i frutti maturi, ma non ancora raccolti, non paſſano eſſi in potere dell'erede di detto Uſufruttuario, ma benſi ſi devolvono al Proprietario (b). Similmente non deve figurarſi l' Uſufruttuario (come di ſpeſſo accade) perchè abbia acquiſtata qualche pingue facoltà de' beni ſtabili da godere, di far in eſſi delle novità a ſuo capriccio, mentre deve quelli godere *arbitrio boni viri*, avendone una cura diligente, ed uſando ogni attenzione affinché deteriorati non vengano; e non gli è lecito pure far taglio degli arbori fruttiferi, nè meno di quelli che pajono infruttuoſi, e che ſianno troppo ombroſi, per non diminuire le rendite provenienti ancora dai medeſimi (c). Che anzi è tenuto, ed obbligato farne piantare de' novelli per ſoſtituire li diſeccati (d).

8 Le ſpeſe che ſi vanno facendo nella proprietà, la quale gode l' Uſufruttuario, ſe appartenere doveſſero al Proprietario, una coſa affai biaſimevole giudicata ſarebbe appreſſo chiunque; eſſendo naturale che quegli, il quale il comodo ne riſente, debba averne ancora il peſo, appartenendo perciò ogni
frut-

(a) *L. neceſſario §. fin. ff. de peric. & comm. rei vend.*

(b) *§. is vero ſup. de rer. diviſ.*

(c) *D. l. item ſi fundi in princip. ff. eod. & d. l. aquiffim. ff. eod.*

(d) *D. l. foetus, & l. agri ff. eod. & §. ſed ſi gregi, ſup. de rer. diviſ.*

frutto all'Usufruttuario; il medesimo senza verun pretesto sarà tenuto alle spese occorrenti nel fondo (a). Anzi se per negligenza, e dappocaggine tralasciasse il medesimo di far quanto occorresse per ben tenere le proprietà, viene dalla Legge rejetto dal suo Usufrutto, restando privato in figura uno, che non faccia il suo dovere nello stabile, nè che meno se ne serva con la dovuta osservanza (b); mentre avea l'obbligo di farne l'uso *arbitrio boni viri*, e come un Padre di famiglia è solito procurare ogni bene nella sua casa (c). Questa dottrina però viene limitata in ordine al quantitativo delle spese predette sovra le proprietà fatte, o da farsi. Primieramente circa il più o meno; imperciocchè una spesa moderata, e mediocre si giudica poter appartenere all'Usufruttuario; quando poi fosse eccedente, a questa doverà soccombere il Proprietario (d); dove anco si dichiara, che il Fruttuario sia obbligato mantenere, e conservare il teggiamе del fondo, ed occorrendo per tal oggetto alcun dispendio esso sia obbligato a spendere; ma se si pretendesse di più, doverà esser a carico del Proprietario (e); e se ne rende anche la ragione; imperciocchè un dispendio modico, e conveniente non viene considerato se non relativamente ad un utile temporaneo, e limitato nella percezione de' frutti; ed all'incontro una spesa notabile, e grande, poichè riguarda l'utilità durevole del fondo, così si presume che questa debba farsi dal Proprietario, di cui

(a) *Text. in d. l. Usufruct. legato in fin. ff. eod.;*
& c. qui sentit. &c.

(b) *Glos. sing. in l. damni infecti §. ei, ejus in*
verb. quia reficiendi ff. de damn. inf. et.

(c) *L. cum fructuarius ff. eodem.*

(d) *L. haftenus.*

(e) *Pauli de Cast. ibid.*

cui ragione è durevole la proprietà medesima. Quale spesa poi debba chiamarsi tenue, o grande, ciò dipende dalla cognizione del Giudice, il quale considerate le circostanze, la qualità e quantitativo dei robeni, saprà regolarli (a). Finalmente egli è fuor d'ogni dubbio, che ogni censo, decima, e tributo appartengano all'Usufruttuario per ragione dei fondi, sovra de' quali ne sia stato costituito tale; e la regola generale della Legge si è, che ogni peso reale che dipende dalla roba, o per occasione di roba il tutto appartenga al Fruttuario (b).

CAPITOLO XV.

Quando, ed in che modo termini l'Usufrutto.

S O M M A R I O.

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

I Ter-

(a) Gloss. in d. l. *hactenus in verb. pertinent ante fin.*
ff. eod.

(b) L. *quero ff. de Usufruct. leg.*

1 **T**ermina l'Usufrutto con la vita dell'Usufruttuario, essendo di sua natura Servitù personale, la quale si finisce con la persona (a), e non si trasmette alli successori: a tal segno, che alcuni credono quando anche debba trasmettersi agli eredi, nondimeno resti viziata tal disposizione alterativa, ovvero che diventi Usufrutto causale: ed altri negando questa opinione, credono che resti negli suoi termini di Usufrutto formale, che importa Servitù, ma che non si estenda più che al primo erede (b). Si crede però che in ciò non si dia una regola certa, e generale, e che il tutto dipenda dalla volontà del disponente.

2 Parimenti termina con la morte Civile (c), la quale (secondo le leggi civili) era frequente per quella Servitù, che si dice della *pena*, ovvero per quella nominata *massima diminuzione del capo*. Bensì, che oggidì, o in niun modo, o molto di raro si dà questo caso; mentre è solamente in pratica solito di ciò disputarsi nel caso di quella morte civile, la quale risulta dalla professione in qualche Religione incapace anche in comune. Come per esempio, sono li Minori Osservanti, e li Cappuccini, e simili; attesoche quando la Religione sia capace in comune, in tal caso resta chiaro, che la capacità de' Religiosi in particolare non cagiona quest'effetto, potendosi l'Usufrutto compatibilmente per la persona del Religioso pigliare dalla Religione, ovvero dal Monastero, nello stesso modo, che nella materia Fideicomissaria si dice della capacità de' Religiosi professi di succedere anche in quei Fideicomissi, li quali abbiano un tratto successivo,

(a) *Ut hic, & l. 3. §. fin. ff. eod.; & cap. privi-
leg. de reg. jur. in sexto.*

(b) *D. l. antiquitas c. eod.*

(c) *D. l. corruptionem in fine c. de Usufruct.*

sivo, ed una perpetua durazione, perchè il godimento farà per la vita del Religioso (a).

3 Quando poi la Religione sia capace anche in comune, in tal caso, ancorchè alcuni credano che l'Usufrutto non termini, ma passi alli successori ab intestato del Religioso professo: nondimeno si crede più comune l'opinione, che l'Usufrutto termini, come in caso di morte, per cessare la capacità del possessore: quando però il medesimo prima di far la professione, essendo in istato capace, non ne abbia ceduto la comodità ad un altro capace (b); mentre in tal caso cessando la ragione suddetta, durerà l'Usufrutto finchè dura la vita naturale di esso cedente. Si estingue anche l'Usufrutto nel caso che l'Usufruttuario diventi padrone della proprietà, per la ragione dell'incompatibilità, che la roba propria possa servire a se stesso (c), quando però l'acquisto sia fermo, e non soggetto a risoluzione, o ritrazione, ancorchè dopo per diverso titolo volontario cessi d'averne il dominio: ma non già quando si risolva, o si ritratti per causa antica, in maniera che (conforme dicono li Giuristi) la causa si riduca a non causa; poichè in tal caso (come per una specie di postliminio) si finge che mai sia cessato; ma che solamente in quel mentre sia rimasto sospeso, sicchè ritorni come per una specie di risvegliarsi dal sonno, più che di risuscitare dalla morte, conforme si dice dei Censi, quando il creditore diventa padrone del fondo censito: ma se il dominio sia perfetto, ed irretrattabile, ancorchè poi quegli che l'ha acquistato volontariamente se ne spogli, con riservarsi l'Usufrutto, che per prima vi aveva; ciò non im-

(a) Il Cardinal Deluc. nel Lib. 10. de Fideicom. nel discors. 63. & seq.

(b) Il med. ivi. (c) *Ut hic in fin. d. l.*

porterà il medesimo Usufrutto antico, il quale come già estinto, e morto non può rivivere, ma importa una nuova creazione, o riserva di Usufrutto diverso dal primo, il che importa molto per diversi effetti, che ne risultano (a). Credono alcuni, che l'Usufrutto si estingua, o si perda per alienazione, che se ne faccia a favore di un altro senza il consenso del Proprietario: ed in ciò li Giuristi vi s'intricano molto per la contrarietà d'alcune leggi, la quale da loro si dice *antimonia*. Che però alcuni credono, che ne segue il suddetto effetto della perdita: altri all'incontro vogliono, che ciò non risulti, ma che la cessione si abbia per non fatta: ed altri che la medesima cessione (per sostenere l'atto) si risolva in semplice comodità, restando la sostanza in potere del Cedente, per morte del quale, e non del Cessionario, segua l'estinzione: come all'incontro, cedendosi la sostanza validamente col consenso del Proprietario, si attende la persona del Cessionario, nel quale si viene a sostanzare un nuovo Usufrutto con l'estinzione dell'antico; e però senza il consenso del Proprietario nell'Usufrutto da trasferirsi ad un altro sarà solo praticabile la cessione di comodità (b). Si perde 6 anche l'Usufrutto per il non uso (quando però vi concorrano li soliti requisiti della prescrizione) (c), e sopra di ciò cedono diverse distinzioni tra i professori. Bensì quando vi concorresse l'uso limitato, o ristretto, cioè al solo uso, ovvero alli soli alimenti, in tal caso si attende tal restrizione; quando però sia tale, che porti la tacita rinuncia al di più, il che non facilmente è riducibile alla pratica per le scuse o restituzioni, che si danno per

(a) ff. *Quib. mod. Usufruct. amitt.*

(b) D. l. *arborib. ff. de usufructu.*

(c) *Ut hic, & d. l. corruptionem.*

- per capo d'ignoranza, o di semplicità, o di altro impedimento. Giova bensì molto quest'uso così ristretto all'effetto d'interpretare, quando sia dubbio; se il legato importi il pieno Usufrutto, ovvero gli alimenti, secondo l'accennata consuetudine di Bulgaro, per la differenza notabile che si scorre, più volte assegnata tra osservanza perscriptiva; atteso che la prima è odiosa, e l'altra è benigna, e favorevole. Per la perenzione della proprietà si perde senza dubbio l'Usufrutto, mentre non resta
- 7 in che verificarsi (a): restando tra' Scrittori la questione, quando seguisse la total mutazione dello stato della roba; e ciò dipende da molte distinzioni parimente proporzionate alla sottigliezza de' professori.
- 8 Come anche alla medesima si stima proporzionata l'altra questione, se per la deteriorazione della proprietà si perda l'Usufrutto, o veramente che entri la sola azione all'interesse, e questa seconda parte pare la più ricevuta; mentre difficilmente si arriva a praticare quella deteriorazione dolosa, ovvero talmente colpevole che porti questa
- 9 pena (b). Quando poi si dia il caso che l'Usufrutto fosse lasciato ad una Città, ovvero ad un Capitolo, o ad un Monastero, ovvero ad altro corpo finto, ed intellettuale, il quale naturalmente non muore: in tal caso vogliono i Giuristi, che ripugnando alla natura dell'Usufrutto la perpetuità, debba durare per cento anni, e non più (c). Però questo caso è molto raro in pratica.

CA-

(a) *Ut hic, & d. l. repeti potest §. rei ff. eod.*(b) *Il Cardinal Deluc. nel lib. dell' Enfiteusi.*(c) *D. l. an Usufruct. ff. de Usufructu.*

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

Degli obblighi dell' Usufruttuario dopo finito l' Usufrutto ; e che cosa debba restituire .

S O M M A R I O .

- D** *Ell' obbligo dell' Usufruttuario finito l' Usufrutto .*
- A quali cose sia tenuto l' Usufruttuario .*
- De' miglioramenti dovuti all' Usufruttuario .*
- Delli frutti inesatti , e non percetti .*
- Di chi siano li tesori , o denari , e robe trovate sotto terra .*
- Delle Cave di Miniere .*
- Se l' Usufrutto impedisca la vendita della proprietà .*
- Della differenza tra l' Usufrutto , e li frutti , o comodità .*
- Delli censi , e de' luoghi de' monti , de' quali si sia avuto l' Usufrutto .*
- In caso d' estinzione , se l' Usufruttuario sia obbligato investire il capitale , e quale sia l' effetto .*
- Se il Censo si possa estinguere col solo Usufruttuario , o solo Proprietario .*
- Delli Censi vitalizj , o altre cose vacabili .*
- Il furto , o altro caso nel denaro , o altra roba a danno di chi vada ; se dell' Usufruttuario , ovvero del Proprietario .*
- Dell' Usufrutto de' nomi de' debitori ; se il non averli esatti vada a danno dell' Usufruttuario , o del Proprietario .*
- Dell' Usufrutto del grano , vino , olio , e cose simili .*
- Delli mobili di poca durata , che si consumano affatto .*
- Delli mobili di durata .*
- Delli mobili , che facciano università .*
- Delli negozj , e ragioni bancarie .*
- Il prezzo è fruttifero .*

- 21 A che cosa è tenuto l'Usufruttuario in questa specie di beni, e dell'obbligo della surrogazione.
- 22 Degli animal'i, che fanno università, e della stessa surrogazione.
- 23 Di quelli, che fanno gregge.
- 24 Quando l'Usufruttuario sia tenuto al prezzo, o all'interesse, ancorchè per altro non obbligato per la colpa.
- 25 Quando vende, o dissipa, è tenuto al prezzo.
- 26 Delle ragioni incorporali.

1 **T**Erminato che sia l'Usufrutto, entrano le maggiori, e le più frequenti questioni sopra l'obbligo dell'Usufruttuario, ovvero del suo erede, circa il modo di restituire la roba pervenuta nelle sue mani. Rispetto dunque alli beni stabili non cade altra disputa, se non quando l'Usufruttuario li restituiffe deteriorati: attesochè, se la deteriorazione nascesse dal caso senza colpa, non farà in obbligo alcuno. Ma se nascesse da colpa, farà obbligato di fare tutto quello, che importi la deteriorazione, non solamente quando la colpa sia positiva: come per esempio, nel tagliar alberi, nel distrugger edifizj, e nel far altri danni (a), ma ancora quando provenga da negligenza, e da non fare quel che sia solito farsi da un diligente padre di famiglia nelle sue robe per conservarle; come sono il surrogare gli alberi, e le viti, le quali s'invecchiano, o in altro modo mancano, ed il fare le altre culture solite, e necessarie per la conservazione de' poderi nel loro essere; e quanto agli edifizj urbani, l'andar facendo quelle resezioni, che si devono fare secondo il bisogno (b); essendochè a tutto ciò l'Usufruttuario è obbligato. Ed all'incontro il me-

de-

(a) D. l. 1. ff. usufructu, quemad. cavent.

(b) D. l. item, ei fundi in princip. ff. eod.

desimo Usufruttuario, ovvero il suo erede⁴, suol avere delle pretese contro del Proprietario per quei miglioramenti, alli quali non era tenuto, come notabili, e riguardanti la perpetua utilità della roba; in materia che la spesa o in tutto, o in parte ridondi a beneficio del Proprietario (a). Come anche in questi beni stabili cadono le dispute sopra i frutti pendenti, e non percetti dell'ultimo anno; se l'erede dell'Usufruttuario ne debba partecipare per la rata del suo tempo, o no: ed in ciò si distingue tra l'Usufrutto, che si ottenga per mera liberalità, e per causa lucrativa; e tra quello che compete per causa onerosa, e corrispettiva; cioè che in questo secondo caso entri la partecipazione per la rata del tempo, e non del primo (b). Quando nelli beni stabili rustici, o urbani dell'Usufruttuario si trovassero denari contanti nascosti, o gioje, o statue, ovvero pietre preziose, e cose simili, cade la questione, se debba restituirle, o almeno sia tenuto restituire il loro valore al proprietario, finito l'Usufrutto: ed in ciò pare, che la regola sia per la restituzione, ogni qualvolta la poca quantità della roba, o altre circostanze non persuadessero, che debbano esser regolati in natura di frutti. La medesima questione cade sopra le Miniere ed i Minerali d'oro, argento, ferro, rame, marmi, ed altre pietre, creta, allume, vetriolo, pozzolana, ed altre materie sotto terra; se spettino all'Usufruttuario, ovvero al Proprietario: ed in ciò ancorchè si scorga gran varietà d'opinioni, nondimeno la più vera si crede quella, che distingue tra le Miniere grandi, ed indeficienti, nelle quali per lungo uso, quella materia che se ne cava, viene stimata
il

(a) *L. haftenus, & l. si pedences §. si quid. ff. cod.: & l. eum ad quem, c. eodem.*

(b) *Il Cardinale Deluca l. 4. c. 6. delle Servitù.*

il suo frutto, in maniera che probabilmente non si possa dire, che si consumi, o si renda inutile la proprietà: ed in tal caso spetti all' Usufruttuario, per istimarfi frutto, quel che se ne ricava: purchè però la cava sia moderata, e secondo il solito, in maniera, che non cagioni la supplantazione del Proprietario per il tempo avvenire; ed all' incontro, se sarà piccola, in maniera che resti presto sfruttata, quella che se ne cava avrà natura, o qualità di forte principale; e per conseguenza l' Usufruttuario goderà il prezzo, che se n'è cavato, finchè durerà il suo Usufrutto; e quello finito, lo dovrà restituire nella stessa maniera, che abbasso si dirà dei denari contanti, e de' nomi de' debitori, o di quei mobili, che si consumano con l'uso (a). E finalmente per quel che spetta all' Usufrutto dei beni stabili, o d'altre robbe simili, nelle quali entri la stessa ragione; l' Usufruttuario non impedisce al Proprietario la podestà di vendere la proprietà; 7 ogni volta che la ragione del suo Usufrutto resti salva; importando poco all' Usufruttuario, che quella sia più in potere d' uno, che d' un altro (b). Fanno anche gran differenza li Giuristi tra l' Usufrutto, e tra li frutti, ovvero la comodità di pigliare, e godere li frutti: atteso che quantunque appresso li non Professori a prima faccia pare sia tutt' uno, 8 e che importi una distinzione ideale; nondimeno ciò porta gran conseguenze, e cagiona molti effetti diversi; stante che l' Usufrutto importa una ragione, o Servitù reale, la quale ferisce la sostanza delle robbe; ed importa una specie di fare mal' alienazione, e divisione, ovvero d' imposizione di Servitù; che all' incontro la comodità di pigliar i frutti-

(a) Il med. Deluca ivi; & l. *equissimum* §. *proinde ff. eod.*

(b) Il med. Deluca ivi.

frutti, ovvero la cessione d'essi frutti, non importa la suddetta ragione reale, la quale da' Giuristi è spiegata con la parola *jus*, nè attacca la sostanza delle robe, ma significa un nudo fatto personale, ovvero una costituzione di procuratore a comodo proprio; cioè che il cedente resta padrone intieramente, con piena ragione delle robe, e costituisce suo procuratore il Cessionario a pigliare i frutti, il quale, dopo che gli ha presi in nome del cedente, sicchè siano separati dalla sua causa produttiva, e come diventati roba indifferente, gli applica a se stesso: e per conseguenza l'atto non denota alienazione, come inferisce l'Usufrutto (a). Quando poi si tratti d'altri beni, li quali non siano stabili veri, e proprj, ma si tratti d'altre robe, delle quali si sia goduto l'Usufrutto già finito, in tal caso questi si dividono in molte specie. La prima è di quelle ragioni incorporali perpetue, e fruttifere, le quali costituiscono una terza specie; ma per gli effetti, che ne risultano, sono stimati a guisa di beni stabili, come per esempio sono i Censi perpetui, li quali (secondo la forma della Bolla di Pio V., e Nicolò V.) siano fondati sopra beni stabili fruttiferi, ed anco sono i luoghi de' Monti, o simili rendite col Principe, ovvero con la Repubblica, che in alcune parti d'Italia si dicono compre, ed in altre si dicono fiscali, ovvero entrate sopra arrendamenti, ed in Ispagna si dicono *losuros del Rey*. Ed in questi, o simili effetti, ne' quali la sorte principale produttiva de' frutti resta salva, e si dice proprietà, cammina il medesimo di quel che si è detto nelli beni stabili veri; cioè, che finito l'Usufrutto, questo si consolida con la proprietà a beneficio del Proprietario, al quale dall'Usufruttuario, o dal suo

Ere-

(a) Il med. Cardinale Deluca ivi.



10 Erede si devono restituir le robe: sicchè corrono subito li frutti a suo favore (a). Solamente entrano le difficoltà, quando queste rendite siano state estinte con la restituzione del Capitale, il quale sia pervenuto in mano dell' Usufruttuario; cioè, se questi sia tenuto reinvestire il denaro da ciò provenutogli in altri Censi, o luoghi de' Monti, o effetti simili: oppure sia obbligato solamente finito l' Usufrutto, restituire quel denaro, che gli è pervenuto nelle mani di sorte principale. L' effetto di tal questione è notabile, per il corso de' frutti o dell' interesse durante il tempo dalla restituzione dopo finito l' Usufrutto; ed anche per l' aumento, o decremento estrinseco del prezzo, o per altro pericolo, che suole occorrere in questi investimenti: attesa che se vi sia tal obbligo d' investire, ma non sia fatto, da ciò ne segue che finito l' Usufrutto, corerebbero i frutti a favore del Proprietario senza quei requisiti, li quali sono necessarj per l' interesse di un credito di quantità, come danni ed interesse surrogati in luogo di quei frutti, li quali avrebbero dovuto correre a beneficio del Proprietario, se l' investimento fosse fatto. Ed all' incontro quando non vi sia quest' obbligo, in maniera che resti debitore del denaro avuto, non correranno i frutti, nè gl' interessi, se non quando vi concorrano li requisiti in quei luoghi, nelli quali bisogna giustificarsi specialmente in quel modo che si discorre nel libro seguente delle Usure, e secondo li termini generali d' ogni debitore. Nascendo dalla medesima distinzione la determinazione di chi debba essere il comodo, o rispettivamente il danno dell' investimento, o dell' impiego, che l' Usufruttuario abbia fatto di questo denaro restituitogli in nome proprio, quando con buona fede ne abbia fatto l' investimento.

(a) *De Usufruct.*

vestimento a comodo del Proprietario, seguendo lo stile del Testatore nell'impiegar il denaro in quei medesimi investimenti, ne' quali era destinato. Ed in ciò si crede più vero, che l'Usufruttuario non abbia quest'obbligo, ma che essendo estinta quell'antica ragione fruttifera, ed avendo la sorte mutata natura da specie a quantità, sia obbligato solamente restituire il denaro pervenutogli, nella maniera che di sotto si dice del denaro contante, e dell'esatto de' debitori (a). Rari però sono i casi di queste dispute; mentre secondo la più vera opinione accennata nel libro de' Censi l'Usufruttuario solo, senza il consenso del Proprietario, non può fare questa estinzione. Come all'incontro il Proprietario o non può, o non deve farlo senza il consenso dell'Usufruttuario, il quale altrimenti potrà pretendere l'interesse che risulta dall'oziosità del denaro (b). L'altra specie di robe è quella, la quale consiste nelle medesime accennate ragioni, o rendite vacabili, e non perpetue, ma vitalizie. Come per esempio sono gli Offizj, ed i luoghi de' Monti vacabili, e li Censi vitalizj. Ed in questa specie cade il dubbio, se l'annuo frutto, il quale si sia avuto dall'Usufruttuario, sia suo, in maniera che, finito l'Usufrutto, basti cedere al Proprietario le ragioni tali quali siano; ovvero, che i frutti, e gli emolumenti percetti abbiano natura di proprietà, e di sorte principale, di modo che l'Usufrutto consista solamente nel godimento per quel tempo, che quello duri con obbligo di restituir l'esatto. Ed in ciò corre tra' Giuristi qualche diversità d'opinioni. E però pare, che la regola sia contro l'Usufruttuario; cioè che questi emolumenti abbiano più

(a) Il med. Cardinale Deluca ivi.

(b) Il med. ivi: & digest. de Usufruct. ear. rer. que usu consum. vel minuunt.

più tosto natura di Capitale, e di proprietà; attesochè frutto propriamente si dice quello, il quale ogn'anno, ovvero nelli tempi stabiliti, si ottiene, salva la proprietà, la causa produttiva, non già quando questa si corrompe, o si consuma; se pure dalle circostanze del fatto non apparisca la volontà del disponente anco tacita, e congetturale, che abbia inteso del godimento di questo frutto, senza obbligo di restituirlo, in maniera che restasse al Proprietario quel, che finito l'Usufrutto, vi rimanesse: come particolarmente occorre quando queste ragioni vitalizie non fossero sopra la persona, o la vita dell'Usufruttuario, ma di un altro, di cui si potesse sperare la sopravvivenza (a). La terza specie de' beni è quella, che consiste in denaro corrente: ed in ciò non cade disputa alcuna, che l'Usufruttuario sia obbligato restituir l'equivalente, eccetto se nel medesimo denaro identico succedesse furto, od altro caso fortuito: attesochè sebbene li Giuristi con i soliti loro indiscreti rigori cavati dalla letterale intelligenza delle Leggi vanno distinguendo, se sia seguita, o no la mistura, o confusione del denaro, del quale si tratta, con altro denaro proprio; in maniera tale che sia passato in dominio dell'Usufruttuario, per la regola generale, che il pericolo sia sequela del dominio, e spetti a colui, il quale già sia fatto padrone della roba; nondimeno quando la perdita non sia colpevole, e che apparisca dell'identità almeno generica; cioè che in quel denaro, nel quale sia occorso il caso, vi fosse anche denaro proprio, allora pare molto duro, ed irragionevole l'usare tal rigore, mentre farebbe convertire un beneficio in malefizio; purchè però non possa giustamente il Proprietario attribuire il caso alla colpa dell'Usufruttuario, o per la sua
fua

(a) *Il med. ivi; & digest. eodem de Usufruct.*

sua mala, e men diligente custodia, ovvero per la negligenza usata nell'investirlo, come verisimilmente avrebbe fatto il Proprietario, tenendolo (contro il solito stile d'un diligente Padre di famiglia) ozioso, ed esposto al pericolo. E perciò non può darvisi una regola certa, e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze particolari del fatto, dalle quali risulti, se l'equità debba assistere più al Proprietario, che all'Usufruttuario (a). La quarta specie de' beni è quella, la quale consiste ne' nomi de' debitori, circa li quali, quando ne sia seguita l'es-
14
zione, cammina il medesimo, che si è detto di sopra del denaro contante, ovvero in quel denaro, che siasi avuto per l'estinzione de' Censi, o de' luoghi de' Monti, mediante la restituzione del Capitale: in caso poi che l'esazione non sia seguita, potrebbe cadere il dubbio, se al Proprietario spettasse azione contro l'Usufruttuario all'interesse, quando per la negligenza di non esigere, il debitore, il quale a suo tempo era idoneo, si sia dopo reso impotente, in maniera che si possa dire, che il danno sia nato dalla sua negligenza, ed alle volte si è visto metter in pratica tal pretensione, la quale però non pare che abbia fondamento alcuno; poichè, se anche l'erede gravato non è tenuto del proprio per li nomi de' debitori non esatti, molto meno dovrà esser tenuto l'Usufruttuario: e pure nell'erede vi è una più potente ragione contro di lui a favore de' successori; cioè che egli è il solo amministratore dell'eredità, la quale si dice totalmente commessa alla sua fede, non essendovi altri, il quale vi si possa ingerire. Il che non cammina nell'Usufruttuario; mentre al Proprietario più che a lui dovrebbero spettar le diligenze per l'esazione. Anzi che in stretta ragione più il Proprietario,
che

(a) Il med. ivi: & ff. de Usufruct. ear. rer. &c.

che l'Usufruttuario può esercitare le azioni; ed anche perchè il legatario deve avere il legato da mano dell'erede, il quale però deve imputare a se stesso, come se non abbia fatto anch'egli le dovute diligenze, nè può un negligente tacciar l'altro del medesimo difetto a suo comodo (a). La quinta specie de' beni è di quelli, li quali di loro natura, e per necessità si consumano con l'uso, il quale non può averfi in altro modo, che mediante il consumo: come sono grano, vino, olio, ed altre cose simili: ed in ciò cammina di piano, che l'Usufruttuario sia tenuto restituirne il valore finito l'Usufrutto, il quale consiste nel comodo, che se ne ha dal prezzo in quel tempo che dura l'Usufrutto. E quel che si dice di questa sorte di beni, cammina parimente nelle merci, ed in quegli altri beni, e suppellettili 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 università, nè ricevono surrogazione, mentre se ne deve restituire il prezzo secondo il valore nel tempo, che furono ricevuti: purchè dalle circostanze del fatto non risulti prova espressa, o congetturale, che il Testatore ne abbia voluto lasciare l'Usufrutto nella stessa specie, con l'obbligo solamente di restituire quello che si trovasse in essere, e non fosse consumato, ovvero che la brevità dell'uso, e qualche equità non persuadesse il contrario (b). La sesta specie è di quei mobili di perpetua, o molto lunga durazione, li quali dalli Giuristi si dicono di grossa materia; sicchè per l'uso si vanno bensì invecchiando, diminuendo di valore, ma non ricevono il total consumo con l'uso breve.

(a) Il suddetto Cardinale Deluca nel luogo sopraccitato: *Q. digest. eod.*

(b) Il med. nel luogo cit.

ve. Come per efempio, fono li vafi d'oro, d'argento, di rame, e di ferro, ovvero mobili di legno, ed anco ftatue, pitture, libri, e cofe fimili. Come anco fotto lo ftello genere cadono gli arazzi, li parati di feta, o di panno, trabacche, ovvero cortine, padiglioni, e cofe fimili di lunga durata. Ed in quefte robe l'obbligo è di reftituir le medefime, ancorchè un poco invecchiate, senz'obbligo di reftituire il prezzo, ma folamente dal Proprietario fi potrebbero pretendere li danni, ed intereffi per la mala e colpevole custodia, ovvero per l'ufò immoderato (a). La fettima, la quale è la più generale fpecie di robe, abile ad abbracciar tutte le fuddette fpecie di mobili, li quali fi fono particolarmente confiderati, dicefi nel cafo, che costituiscono un corpo Univerfale, ficchè vi entri la fufrogazione in luogo di quelli, li quali fi vendano, o che vadano mancando; come per efempio, fono li Fondachi di Drappi, e Panni, o di altre mercanzie, ovvero altre Botteghe di Droghe, e di Specierie, ed in fomma, che fiano negozj formati, li quali costituiscono univerfità; il che conviene anco alli denari contanti, ed altri nomi dei debitori, li quali ftiano in traffico, ed in negozio, come fono le ragioni bancarie; ed anco può applicarfi all'arte, o negozio del campo, e cofe fimili; attefochè quefte robe, ancorchè mobili, non vanno confiderate per fe fteffe, ma fi dicono aver natura di ftabili fruttiferi, almeno finti, ed intellettuali, onde poffono cader fotto il contratto della locazione, e conduzione, con un'annua penfione (b). Quindi s'inferifce, che il loro prezzo fi dice anche fruttifero, e che produce quegl' intereffi,

(a) *Il med. nel detto cap.: & digest. eod.*

(b) *Digest. de Ufufruct. ear. rer. quæ ufu confumunt. vel minuunt.*

- ressi, o frutti, li quali si dicono ricompensativi.
- 21 In queste università l' Usufruttario avrà obbligo della buona, e diligente amministrazione, e della surrogazione delle nuove merci in luogo di quelle, che si vanno esitando, conservando il negozio nel suo essere, in quella maniera che si dice obbligato a surrogare gli alberi, e le viti nelli poderi, consistendo l' Usufrutto nell' utile, che il negozio porta, per il quale, come si è detto, si ammettono gl'interessi, ovvero li frutti
- 22 ricompensativi. L'ottava specie è di quelle robe, le quali si dicono semoventi, che sono gli animali; e questa specie parimente si distingue in quegli animali, li quali costituiscono una università, cioè gregge, ed armento, il quale sia atto alla durazione, ed alla perpetua conservazione mediante la surrogazione delli loro parti, o feti in luogo dei mancamenti: che però entrerà il medesimo, che si è detto dei fondamenti, e di altre mercanzie (a).
- 23 Quando poi si tratti d'animali, li quali non costituiscono università conservabile con la surrogazione, o rinnovazione dei loro parti; come sono i Bovi aratori, li Cavalli di carrozze, e carrette, e simili; ed in tal caso parimente si distingue, se siano destinati alla coltura, o all'uso dei poderi, dei quali si sia lasciato l' Usufrutto, o pure vengano considerati per se stessi per il loro uso: atteso che nel primo caso vanno considerati come istromenti di quel fondo, o podere, e per conseguenza l' Usufruttuario avrà l'obbligo della surrogazione, secondo l'uso del paese, per lasciare li poderi in quello stato, nel quale li riceve (b). Ma nell' altro caso
- 24 si scorge qualche varietà d'opinioni: atteso che alcuni

(a) Il predetto Card. Deluca ivi.

(b) Il med. ivi: & digest. eod. Ususfruct. quemad. cavent.

cuni credono, che vi entri l'obbligo di restituire il prezzo a somiglianza di quelle robe mobili, che si consumano con l'uso; ed altri che vadano regolati conforme quei mobili, che sono di qualche durazione, sicchè solamente s'invecchiano, o si deteriorano, ovvero col tempo mancano, in maniera che non vi sia altro obbligo che di restituire quello, che trovasi: e questa seconda opinione pare forse la più probabile. Bensì che la più vera si crede quella, che la decisione si debba regolare dalla verisimile volontà del disponente. Tutto ciò che si è detto a beneficio dell'Usufruttuario circa i beni mobili, o femoventi, cioè che non sia obbligato ad altro che a restituir le medesime robe, come si trovano, e non al prezzo, cammina nel caso, che l'Usufruttuario si sia servito delle medesime robe all'uso destinato, e con la dovuta moderazione da buon Padre di famiglia, conforme si è detto; in maniera che il mancamento non sia effetto dell'accidente, ma della colpa, per la quale sarà tenuto alli danni, ed interessi, cioè quanto importa la colpa. Se poi l'Usufruttuario vendesse le medesime robe, in tal caso sarà tenuto restituire al Proprietario tutto quel prezzo, che n'avrà ritratto, senza che possa dire di voler pagare solamente quel prezzo, che la roba verisimilmente valerebbe nel tempo, che si deve far la restituzione, come invecchiata, o diminuita dall'uso (a); mentre ciò non s'ammette nello stesso modo, che si dice nel libro sesto della Dote, circa que' beni mobili, che per l'uso domestico si danno in dote, li quali in alcune parti d'Italia si dicono corredo, ovvero accancio, con altro vocabolo simile, alla restituzione de' quali il Marito è obbligato così consunti come si trovano; ed anche nel libro decimo de' Fi-

de-

(a) *Il med. ivi.*

decommessi in proposito di quello, che si dice dell'erede gravato, non esser egli obbligato a restituire i beni mobili, se non nello stato che si trovano, o pure di non averne obbligo alcuno, quando sia passato tanto tempo, che secondo la loro qualità si debbanq presumere già confunti dall' uso: atteso che tutto ciò non cammina, quando o il marito, ovvero l'erede gravato vendesse le robe; mentre sarà debitore del prezzo. Quanto alle ragioni, ed alle preeminenze incorporali annesse alli beni, de quali si abbia l'Usufrutto: come sono le facoltà di nominare, e di presentare, ed anche la giurisdizione con altre prerogative, e preeminenze, queste spettano all'Usufruttuario, e non al Proprietario.

CAPITOLO XVII.

Dell'Uso, e dell'Abitazione.

S O M M A R I O.

- 1 **C**He la Servitù dell'Uso sia rara.
- 2 A che fine si suol trattare dell'Uso.
- 3 Della regola generale nell'Uso, che cammina come l'Usufrutto.
- 4 Che differenza passi tra l'Uso, e l'Usufrutto.
- 5 Che cosa spetti all'Usuario.
- 6 Quando sia Uso, e quando sia Usufrutto; come questa materia si debba regolare.
- 7 Quali regole, o questioni cadano nella Servitù dell'Abitazione.
- 8 Di più casi, che bisogna distinguere.
- 9 Che cosa importi la vera Abitazione.
- 10 Che cosa importi la facoltà di abitare.
- 11 Come si debba assegnare l'abitazione.
- 12 Le officine, e le altre stanze basse necessarie vanno con l'abitazione.
- 13 Se l'erede possa assegnare l'abitazione in altra casa.
- 14 Del

14 *Del legato di dover alloggiare, e ricever in villa, o in casa qualche personaggio.*

I DI questa specie di Servitù dell' Uso si può forse dire, che in pratica non sia in uso; attesochè tutte le questioni forensi si restringono all' Usufrutto, ovvero all' Abitazione, che si sogliono dalli testatori lasciare alle mogli, ovvero alli parenti, o agli amici, ed alli fervidori; essendochè il lasciare l' Uso solamente è una cosa molto rara; eccetto quando si tratti di roba mobile infruttifera, alla quale di sua natura convenga l' Uso solamente, e che fosse abile alla conservazione; come sono le librerie, le statue, le pitture, gli arazzi, ed altri parati, e cose simili, de' quali se ne suol lasciar l' Uso. E quanto alli stabili, qualche volta si sente questo termine in quell' Uso che si lascia del li giardini, e delle ville di pura delizia. Che però questa materia dell' Uso proprio, che cosa importi, ed a che si restringa, suol essere piuttosto trattata in occasione delle gabelle, e delle Dogane, e di altri pesi, da' quali (per disposizione della Legge variamente praticata secondo i costumi de' paesi) si sogliono eccettuare quelle robe, che servano per Uso proprio. Pure quando di ciò occorresse trattare, la regola generale dispone, che con tutti quei modi con li quali si costituisce, o si acquista l' Usufrutto, si costituisce ancora, e si acquista l' Uso, come anche con tutti quei modi, ne' quali termina l' Usufrutto, termini anche l' Uso (a). Notabile però è la differenza tra l' uno, e l' altro; mentre l' Usufruttuario ottiene tutti i frutti, ancorchè eccedenti il suo Uso, e quelli può donare, o concedere, o vendere come gli pare, stante che la proibizione della Legge consiste solamente nel vendere, o nel

(a) *Ut hic in princ. & d. l. i. ff. eodem.*

o nel cedere la sostanza di esso Usufrutto, conforme di sopra si è accennato; sicchè può de' beni servirsi ad Uso di padrone, purchè non corrompa, nè alteri la proprietà (a). Ed 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 potere stare nel fondo moderatamente, in maniera che non dia incomodo al padrone, nè agli operarj (b). E se si tratta di poderi urbani, potrà valersene per Uso proprio, e per la sua famiglia, ma non già potrà introdurvi estranei con affitto, o con donazione, o cessione, concedendosi appena, come dice la Legge, alloggiarvi un amico (c). Come ancora, trattandosi di pecore, o di animali simili, dice la Legge, che non potrà pretendere nè cacio, nè latte, nè lana, nè agnelli, o capretti; ma che l' uso possa giovare per ingrassargli i campi con la stercoreazione (d). Bensi, che oggi in pratica codeste cose riguardano, e dipendono dalla verisimile volontà dei Testatori, o disponenti, e delle persone, a favore delle quali si sia fatta tal disposizione, potendo talvolta le parole cagionare degli equivoci, particolarmente quando siano idioti, o non versati nelle cose legali; e perciò farà parte del Giudice prudente dalle circostanze del fatto cercare questa verisimile volontà, avendo principalmente avanti gli occhi quella regola, la quale tanto frequentemente si accenna, e che in tali questioni di volontà deve esser la guida, e la tramontana de' Giudici: cioè, che non si deve stare

(a) D. l. Usufruct. legato ff. de Usufruct.

(b) L. plenum ff. eodem.

(c) Ut hic, & l. 2. §. 3. & l. 4. ff. eod.

(d) Ut hic, juncta d. l. plenum §. sed si pecoris ff. eod.
ed il CIPOLLA al c. 5. delle Serv. Urb.

re al senso letterale delle parole, ma se ne debba rilevare la sostanza, potendosi per questa ragione benissimo confonderli un lascito dell' Ufo con l' Ufufritto (a). Tutto quello poi, che tanto circa la costituzione, ovvero l'acquisto, quanto circa la terminazione, si è detto di sopra nell' Ufufritto, e nell' Ufo, con le medefime regole generali cammina nell' abitazione senza differenza alcuna, entrando egualmente la medefima limitazione, quando la volontà del disponente fosse in contrario, così circa la terminazione, come circa la restrizione (b). Che però in questa Servitù dell' Abitazione le questioni, che cadono in pratica, riguardano solamente il modo di abitare, ed anche se ciò porti facoltà di farvi abitar altri in suo luogo per via di affitto, o di donativo, e se porti proibizione all'erede, o ad altro Proprietario di potervi abitar lui, o d'introdurvi altre persone, o anche di poter vendere la proprietà. Per chiarezza dunque di tali ambiguità, bisogna riflettere alla distinzione di più casi diversi, senza la quale molto facilmente si prendono degli equivoci; perocchè vanno considerati tre casi. Il primo è, quando semplicemente si lascia, o si dona l'abitazione d'una casa senz'altra espressione, o restrizione. Il secondo, quando si concede facoltà a qualche persona di poter abitare nella casa del Testatore, conforme più frequentemente suole portare la pratica nelle disposizioni de' Mariti a favore delle loro Mogli. Ed il terzo, quando si mette peso all'erede, che debba in alcuni tempi, ovvero in alcune occasioni ricevere, o alloggiare in casa, o in villa qualche per-

(a) Il Card. Deluca al c. 7. dell' Ufo.

(b) Ut hic, & l. si habitatio §. i. cod.; & l. cum antiquitas c. Ufufrius. & il CIPOLLA de habitat. tract. 1. c. 6.

personaggio; come per lo più accade, quando il medesimo Testatore era solito farlo in vita. Nel primo caso propriamente si dice spettare la Servitù dell'abitazione, la quale si conforma molto coll' 9 Usufrutto, e quasi importa lo stesso (a); attesochè la casa, nella quale sia lasciata l'abitazione, si può godere tutta a suo modo, con introdurvi quelle persone, che gli piaccia, ed anche si può affittare ad altri, nè il Proprietario può pretendere di potervi abitare egli insieme, ovvero di avervi altra partecipazione, se non quando il Testatore l'ordinasse. Ma nel secondo caso, all'incontro, non importa formal Servitù, dicendosi d'importar solamente una facoltà di abitare meramente con la persona, e con la sua solita conveniente famiglia, senza poterla affittare, o in altro modo concedere ad altri, e senza poter proibire al Proprietario, 11 rich'egli non vi abiti, quando la casa fosse capace, e che per legge d'onestà, e di continuo possa seguire l'abitazione dell'uno, e dell'altro (b). Quindi siegue, che questa questione sia più di fatto, che di legge; e che però non possa darvisi una regola certa, e generale, dipendendone la determinazione dalle circostanze particolari del fatto, le quali vanno considerate ad arbitrio del Giudice, dal quale ancora dipende il vedere, e decidere il modo di assegnare l'abitazione congrua, e proporzionata al decoro della persona, e della sua famiglia, con l'officine necessarie, le quali vanno intese sotto il 12 legato, ancorchè questo trattando dell'abitazione della persona, parlasse solamente di appartamenti, o stanze nobili; attesochè tale espressione, conforme li Giuristi dicono, s'intende dimostrativa, non già tassativa; mentre senza l'altre stanze di famiglia

(a) *Ut hic, juncta glos. in verb. aliquod.*

(b) *Mynsing. in fin. 1. habitat.*

glia, e le officine, non si potrebbe ottenere l'effetto della disposizione; e per conseguenza entra la regola vera, e ricevuta, che quando si concede qualche cosa, s'intendono concedute tutte quelle altre cose, senza le quali la concessione resterebbe inutile, sicchè non potrebbe avere il suo effetto: dalle circostanze del fatto parimente dipende il vedere, ed il giudicare quello, di che in pratica occorre spesso volte dubitare. Se per esempio un Signore, solito abitare nel suo palazzo, lasciasse alla sua Moglie vedova, ovvero a qualche Parente l'uso d'un appartamento, ovvero di alcune stanze, oppure, come frequentemente occorre, lasciasse le stanze in vita anche con l'uso della cucina, nella maniera che egli era solito dare ad alcuni servitori, o famigliari; volendo l'erede servirsi di tutto il palazzo per se stesso, o veramente per affittarlo, possa offerire alli legatarj una casa competente, ovvero stanze simili in altra casa con la medesima proporzione, o pure che possa il legatario pretendere di voler ivi precisamente l'abitazione: ed in ciò più probabilmente la regola assiste all'erede contro del legatario, quando il motivo nasca da giusta, e ragionevole causa, e non sia per capriccio, od emulazione. Che però il tutto sta rimesso all'arbitrio del Giudice da regularsi dalla qualità, e dalle circostanze del fatto. E nel terzo caso la difficoltà suol cadere, se quell'alloggio ordinato dal Testatore all'erede si possa commettere ad un altro, al quale si vendesse la Villa, ovvero la Casa, nella quale tale alloggio si deve fare; o pure possa il legatario impedirne la vendita, col dire di voler esigere quest'atto d'ossequio ordinato per disposizione del Testatore dal medesimo erede, e non d'altri, secondo il caso seguito, del quale se ne dirà in avvenire. Ed in ciò non si può dare una regola certa, e generale, dipendendo la decisione dalla qualità delle persone, e dalle circostanze del

fatto (a). Perocchè non è punto, il quale facilmente si possa moralizzare per i non professori, alla capacità de' quali si stima ben proporzionata la ragione di sopra accennata; cioè, che quando si tratta di personaggi, in tal caso l'alloggio importa piuttosto un'onorevolezza di chi lo fa, che il comodo di chi lo riceve; e perciò quel personaggio riceverà quest'ossequio dall'erede di un suo amorevole, il quale era solito farlo in vita, ma non lo riceverà da un estraneo men grato; ovvero che non sia stimato meritevole di questa onorevolezza. Che però si doverà considerare, se questa ragione si addatti, o no al caso, del quale si tratta.

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

Delle Servitù reali Urbane; e particolarmente della Servitù di poter impedire il vicino, che non possa fabbricare nel suo, ed elevar più in alto la propria Casa, e li proprj Muri.

S O M M A R I O.

- 1 **S**I distingue tra la fabbrica nel proprio, ed in quello del vicino.
- 2 Ognuno può alzare nel suo quanto gli pare, ancorchè pregiudichi al vicino.
- 3 Quando vi sia emulazione.
- 4 Che non si possa fabbricare all'incontro de' Monasterj di Monache.
- 5 Se cammini lo stesso ne' Conventi de' Frati.
- 6 Se si possa levar l'aspetto del Mare.
- 7 Se le Scale siano in ciò privilegiate; o pure s'intenda delle Scuole.

8 Del

(a) Il Sig. Cardinale Deluca nel discors. di tal materia lib. 4. c. 8. & ff. de usu, & habitat.

- 8 Del privilegio dell' aje da battere , e nettare il grano.
- 9 Non si può fabbricare in pregiudizio del benefattore.
- 10 Delle due sorti de' Spazj tra l' un edifizio , e l' altro.
- 11 Dello Spazio maggiore delli dodici piedi.
- 12 Dell' altro di due piedi.
- 13 Della differenza tra l' uno Spazio , e l' altro.
- 14 Si devono attendere li Statuti , e consuetudini de' luoghi convicini.
- 15 Dell' impedimento di fabbricare , che si può dare al vicino , per causa di Servitù.
- 16 La Servitù non si presume , ma si deve provare.
- 17 Delli modi , con i 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 Non sarà errore il ricorrere alla prescrizione , ma sarà meglio ricorrere alla prova presunta.
- 23 Quali siano le prescrizioni sufficienti.
- 24 Si può fabbricare , benchè si tolgano i lumi.
- 25 Della provvisione , che dà la Legge a favor di chi vuol fabbricare.
- 26 Delle fabbriche già fatte anco attentamente ; che non si sogliono demolire ; della ragione.

E Ssendo queste differenze , che nascono , tra' vicini sopra le nuove fabbriche di due specie ; l' una cioè , quando il vicino voglia fabbricare sopra il muro , o sopra il suolo proprio ; e l' altra , quando voglia fabbricare nel muro comune : quindi per la notabile differenza , che si scorge tra l' uno , e l' altro caso , per maggior chiarezza della materia , e per fuggire gli equivoci , che sogliono frequentemente nascere dal confondere questi due casi , li quali tra loro sono molti diversi ; si tratta primieramente della prima specie , cioè della fabbrica nel muro , o nel suolo proprio ; e poi si tratta

- ta di quella, che si faccia sopra il muro comune, ovvero che sia solamente divisorio. In questo primo caso adunque della fabbrica nel muro proprio, la regola generale assiste a quello, il quale vuol
- 2 fabbricare; atteso che ciascuno può, come li Giuristi dicono per un modo di parlare, alzare la sua Casa fino alle Stelle, ancorchè ciò porti pregiudizio al vicino con privarla di maggior lume, o di maggior beneficio di vista, o di amenità d'aria, o pure delli venti salubri, o veramente che se gli cagioni soggezione di prospetto, od introspetto nella sua Casa, o nel cortile, o in altre parti (a), poichè quando ciò non si faccia ad emulazione, ma per proprio utile, e beneficio, questo si deve attendere, senza badare al danno consecutivo, che ne risulti al vicino; in maniera che circonscritta quella proibizione, la quale nascesse da Servitù costituita, ovvero da Statuto, o da consuetudine del luogo, conforme di sotto si dirà; le questioni, le quali sopra ciò cadano, hanno riguardo al punto dell' emulazione, al motivo del quale per lo più sogliono ricorrere i vicini, per impedire queste nuove fabbriche (b). Ma in ciò parimenti la regola assiste a chi vuol fabbricare nel suo; cioè che l' emulazione in dubbio non si presume, ma si deve provare da chi venga allegata. E quando si provi, o no, si stima punto più di fatto, che di legge.
- 3 Che però la regola dipende dalle circostanze particolari, tra le quali la principale è quella, che si deve avere riguardo all' utile, che ne risulta all' edificante, ed al danno, che ne risulta al vicino

(a) *L. altius: & l. si in adib. c. de Serv.: & l. fin. in princ. tit. gen. de Servit.*

(b) *Ut est tex. cum gloss. in l. 2. §. denique: & l. 2. de aqua plu. arc.*

no (a); attesochè quando non vi sia utile in modo alcuno, ovvero che quello, avendo riguardo alla spesa della fabbrica, sia molto poco; ed all'incontro il danno dell'altro vicino sia grande; in tal caso si presume che si faccia ad emulazione (b) (c). Bensì che questa è una semplice presunzione di legge, la quale si esclude con la prova contraria non solamente espressa, ma anche presunta; perocchè, come si è detto, non si può dare regola certa, dipendendo il tutto dalle circostanze individuali di ciascun caso. A questa regola, prima di venire al particolare della limitazione che risulta dalla Servità acquistata per l'altro vicino di non potersi fabbricare più in alto, li Giuristi danno diverse regole, le quali presuppongono, che nascano dalla disposizione della Legge. La prima delle quali, e la più frequente, è quella a favore de' Monasterj di Monache; cioè che non possansi le case a quelli vicini alzare, e farvisi altre innovazioni, dalle quali possa risultare aspetto, o introspetto attivo, e passivo; in maniere che le Monache possian esser viste da' secolari, li quali abitino nelle case, ovvero che esse possano vedere quel che da' secolari si faccia, per lo scandalo possano concepire, o che in altro modo si pregiudichi all'aria, o a qualche aspetto grato, per sollievo di quelle, le quali stanno carcerate in vita, ovvero, che se gli impediscano i venti salubri, e che in altro modo si potesse pregiudicare alla clausura, ed all'onestà loro (d). E sebbene sopra ciò
li

(a) Vid. Petr. Cyn.. Bald.: & DD. in l. altius c. de Serv. per l. opus ff. de operib. publ.

(b) Vid. Alber. de Ros. Angel., & Flor. in d. l. cum eo de Serv. urb. praed. & in l. Satin. in 2. col. communi divid.

(c) L. merito ff. pro socio: & gloss. in l. flumin. §. fin.

(d) L. ut vim ff. de justit. & jur.

li Dottori antichi camminano ragionevolmente con qualche circospezione, distinguendo, se il Monastero sia più antico delle case del vicino, ovvero più moderno, quasi che questo privilegio abbia solamente luogo, quando il Monastero sia più antico, ovvero che almeno tal privilegio si debba praticare in sussidio, quando non si possa in altro modo provvedere o rimediare: mentre se si può rimediare per parte di esso Monastero con alzare maggiormente le sue muraglie, ovvero se si può in altro modo provvedere, non pare di dovere d'impedire la libertà, e la comodità de' vicini nelle proprie case. Nondimeno, per lo zelo dell'onestà de' Monasterj, la pratica de' Superiori Ecclesiastici pare che sia in contrario, per quella congrua ragione, che non si debbano le Monache, le quali vivono in perpetua clausura, restringere in modo che si tolga loro il beneficio dell'aria, e de' venti salubri, o di qualche aspetto grato per loro sollievo (a) (b).

5 Cade la disputa, se il medesimo privilegio conceduto alli Monasterj di Monache debba concedersi anche alli Monasterj, e Conventi de' Frati, ovvero a' Collegj, ed a' Seminarj; e ne' tempi decorati è stata una gran questione: però oggidì pare, che sia ricevuta l'opinione negativa; per la regola da limitarsi solamente quando le circostanze particolari del fatto persuadono diversamente, atteso lo scandalo, che ne potesse nascere, al quale non si possa in altro modo ovviare: ed in questo caso cammina bene la suddetta considerazione, che tal privilegio sia sussidiario, e quando non si possa, in altro modo rimediare per parte di esso Monastero, o Convento, per la notabil diversità tra i Religiosi, e le

(a) *L. opus, junct. gloss. ibi in verb. novum ff. de operibus public.*

(b) *Vid. Cim. Bal., & Paul. de Castr. in l. altius.*

e le Monache: essendochè queste sono in perpetua clausura, nè possono prender aria altrove, come possono quelli: pure, come si è detto, è questione di fatto, e di arbitrio da decidersi non solamente con le regole legali, ma anche con le prudentiali, secondo l'uso de' paesi.

6 L'altra limitazione, secondo l'opinione d'alcuni, è quando dalla nuova fabbrica si levasse al vicino l'aspetto del Mare, col fondamento d'una certa costituzione di Zenone Imperatore; attesochè, sebbene questa è locale per la Città di Costantinopoli, nondimeno si presuppone, che sia stata estesa a tutti gli altri paesi. Questa limitazione però si crede che non abbia fondamento probabile, per diverse ragioni, e particolarmente per il comun uso contrario: ed ancora perchè questa costituzione, secondo l'edizione antica, non è nel corpo della Legge ricevuta, ma è stata posta da alcuni Professori di erudizione con privata autorità in alcuni Codici moderni; che però non ha forza di legge, nè si deve considerare per regola.

7 La terza limitazione si dà per alcuni, quando la nuova fabbrica pregiudicasse al lume della scala della casa del vicino, quasi che la scala sia privilegiata più dell'altre stanze. Però più probabilmente si crede, che questo sia un equivoco originato da error di stampa di Dottori antichi; mentre ciò non ha fondamento alcuno nè di legge, nè di ragione, essendo più probabile che questa tradizione sia originata dal privilegio delle Scuole, e non delle scale per il beneficio pubblico, che si scorge nelle Scuole: che però se gli dà questo privilegio per la ragione, che l'utilità pubblica deve esser preferita alla privata: e tale pure si è l'uso più comune. Danno altri la quarta limitazione, quando la nuova fabbrica impedisca il vento all'

aja

aja di battere il grano, ed altre biade (a); ma parimente ciò contiene un equivoco di quei sciocchi Collatori, li quali senza discorso, e senza raziocinio alcuno camminano solamente con la sola lettera delle leggi, o delle dottrine, mentre dentro la Città, ovvero dentro i luoghi abitati non si dà l'uso di quest'aje. Perocchè questa limitazione non è adattabile agli edifizj urbani, ma ciò cade nelle Servitù Rustiche, e ne' poderi destinati all'agricoltura; atteso che, se il padrone del potere contiguo vorrà fabbricare qualche casa per uso di coloni, o per sua dilettazione, ha campo franco di farlo in altri luoghi, nè importa molto, che si faccia più in un luogo, che nell'altro. Che però ragionevolmente si può impedire ciò non segua, in maniera che cagioni il suddetto effetto pregiudiziale all'aja del vicino, perchè farebbe una specie di malignità. La quinta limitazione si crede quella, che risulta dal motivo della gratitudine; ovvero di una congruenza molto ragionevole; cioè che il vicino, da cui vuol fabbricare, abbia avuto quel sito, o quella casa più bassa per donativo, o per altra concessione fattagli dal padrone della casa ivi adjacente, in pregiudizio della quale il concessionario vi voglia far la nuova fabbrica, per la probabil ragione, che farebbe una manifesta ingratitudine. Ed ancora perchè la verisimil intenzione del donante, o del concedente sia stata di concedere quell'edifizio, ovvero quel sito in quel modo che stava, non essendo verisimile che essendo egli il padrone, e potendo in tal modo afficurarfi che niuno gli possa alzar fabbrica pregiudiziale in faccia, abbia voluto concederlo con tal facilità. Bensì che può ricevere alterazione dalle cir-

co-

(a) L. 2. c. de nudin.: & Authent.: agricultores & quæ res: & l. fin. §. 1. c. de Servitut.

costanze del fatto, le quali escludano questa presunzione. La sesta limitazione, o moderazione, la quale risulta dalla Legge comune, è quella che non proibisce la facoltà di fabbricare, ma costringe a lasciare una certa distanza dalla casa, ovvero dall'edifizio del vicino; il che si ritrova dalla Legge stabilito in due modi: uno cioè, dello spazio di dodici piedi tra l'un edifizio, e l'altro, come spazio competente per il lume, e questo è prescritto nella detta Costituzione di Zenone Imperatore, della quale si è parlato di sopra in occasione dell'aspetto del mare. L'altro è lo spazio di due piedi, il quale si ritrova stabilito in alcune Leggi più antiche inserite nel corpo delle medesime Leggi, secondo l'antica, e la ricevuta edizione. Queste due sorti di spazio però sono tra loro diverse; atteso che quella più larga delli dodici piedi ha luogo nelle fabbriche, le quali si facciano dirimpetto tra l'una casa, e l'altra, cioè le due facciate, in ciascuna delle quali sian le finestre, acciocchè ognuna abbia lume sufficiente. Ed ancorchè la suddetta Costituzione di Zenone, conforme si è accennato di sopra, non sia nelli Codici dell'antica, e ricevuta edizione, sicchè non abbia forza di Legge: nondimeno in questa parte per li statuti, e per le consuetudini de' luoghi in pratica pare comunemente ricevuta con qualche alterazione di spazio maggiore, o minore, secondo li costumi de' paesi, e la qualità de' siti; per esser fondata nella ragione naturale, e nell'uso comune per l'umano commercio, e per la vita civile (a). L'altro spazio di due piedi, il quale legalmente si dice intercapedine, e cammina nelle parti laterali di due case, in maniera che tale spazio non serva per l'uso delle finestre, e de' lumi, ma solamente per una di-

(a) Il Cardinale Deluca al cap. suffeg. & l. maniana.

- ¹² distinzione tra l'una casa e l'altra, per toglier le questioni, le quali sogliono nascere sopra la comunione de' muri laterali, ovvero sopra l'appoggio de' travi, ed in altri cimenti per i tetti, e per i solari, come di fatto si vede in Roma in molte case antiche, le quali sono in siti ignobili; sicchè non ha portato il caso di rinovarle, e di ridurle alla miglior architettura moderna, essendovi molte di queste intercapedini, appunto secondo il suddetto spazio legale. L'uso moderno però più comune in tutte le fabbriche con molte ragioni le ha bandite, essendo veramente una cosa molto sciocca, la quale non serve per altro, che per cagionare mal'aria, e per fare un ridotto di sporcizie, ed anche di pregiudicare al pubblico ornato. Da ciò nasce, che in pratica non si sentono più questioni sopra questo spazio tra le parti, o muri laterali, ma 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'edifizio sono le finestre inservienti a pigliar aria, e lume, non potendosi viver senza queste, e non essendo ragionevole, che uno sia seppellito in casa, e sia costretto a vivere con il lume di candela anche di mezzo giorno. E quindi nasce, che non si dia luogo, o paese, nel quale o per statuto, ovvero per consuetudine sopra ciò non sia provvisto. E quando manchi tal provvisione, si deve ricorrere agli statuti, ovvero alle consuetudini de' luoghi vicini, per interpretazione de' quali può ben servire la detta Costituzione Zenoniana ancorchè veramente non abbia forza di Legge, conforme di sopra si è detto.
- ¹⁵ 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 nuova fabbrica, pretende d'aver acquistata questa Servitù contro l'al-

altro vicino di non poter fabbricare più in alto ,
 nè di poter far altra innovazione pregiudiziale al-
 la sua Casa. Questa Servitù non si presume , poi-16
 chè la regola assiste alla libertà di poter fare nel
 suo quel che gli piace, e d'innalzar la sua Casa
 fino alle Stelle. Però è peso del vicino, il quale la
 allega, di provarla concludentemente per quei modi,
 con li quali dispone la Legge, che la Servitù si ac-
 quisti (a). Li modi di acquistarla sono quei medesi-17
 mi, per i quali si può acquistare ogni altra sorte
 di roba, e nello stesso modo detto di sopra nell'
 acquisto dell' Usufrutto, cioè, o per contratto, e
 per altri atti tra' vivi, ovvero per ultima volon-
 tà (b). E quando concorra questo modo, che sia18
 chiaro, non occorre gran disputa, la qual cade so-
 lo nelle cose dubbie. Eccetto se cadesse la difficol-
 tà, se il patto di non fabbricare, o di fare altra
 innovazione, fosse personale in grazia d'una perso-
 na solamente, la quale fosse padrona della Casa;
 in maniera che non giovasse al suo successore uni-
 versale, o particolare, sicchè non si possa dare Ser-
 vitù Reale, o Prediale: ed in ciò non si può dare19
 regola certa, e generale; non essendo punto di leg-
 ge, ma di fatto, dalle circostanze del quale risul-
 ta la decisione. Quando poi cessi questo titolo es-
 plicito, ma si pretenda che la Servitù si sia acqui-
 stata per via di prescrizione, la quale risulti dalla
 lunga osservanza, o possesso per il tempo passa-
 to; 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, an-
 corchè antichissimo, a questo effetto non basta; at-
 tesochè il fare una fabbrica nuova, od alzarla più
 del

(a) *Digest. de Servitutib.*

(b) *L. 3. ff. eod. & l. usufruct. plurib. ff. eod.*
& l. fin. in fin. c. de prescript. long. tempor.

del solito, presuppone che per lo tempo passato non vi sia stata; sicchè la suddetta regola, la quale assiste alla libertà, resterebbe frustratoria, nè mai si verificherebbe. Ed ancora perchè essendo in libera facoltà del Padrone di una Casa, o sito di fabbricarvi o no, secondo che richiede il suo bisogno, o la sua comodità: quindi risulta la regola, che quelle cose, le quali sono di mera facoltà, mai si prescrivono. Come anche per l'altra regola legale, che il solo tempo non è abile ad indurre, nè
 20a togliere alcuna ragione. Da questo però nasce, che quando si cammina per via di prescrizione, vi si ricerca quella circostanza essenziale, la quale generalmente viene stimata necessaria in tutte le ragioni incorporali, e facoltative; cioè che si tenti l'esercizio della ragione, o azione, e che l'altra parte l'impedisca con l'espressa contraddizione, alla quale susseguia un'acquiescenza per tempo lunghissimo, atteso che quando non vi concorra scusa di giusto impedimento, in tal modo ne risulta la prescrizione. Molto rari però sono i casi, nelli quali per via di prescrizione si ottenga questo intento, non solamente per la difficoltà di ben concludere, ma anche per la deduzione de' tempi, che la Legge concede, dell'età Pupillare, o di altri impedimenti; ed anche per la restituzione in integro, la quale per capo d'ignoranza, o per altra giusta causa, con facilità è solita concedersi contro la prescrizione. Oppure che si tratti di succedere
 21 indipendente, al quale non abbia potuto pregiudicare la negligenza del predecessore con altri simili rampini, li quali facilmente si ammettono, mentre questo rimedio della Legge viene stimato odioso (a).
 22 Quindi siegue, che molto imprudente sarà quel vicino,

(a) Il med. Cardinale nel tit. de' Giudizj nel d. 21. della Prescriz.

cino, il quale vorrà impedire all' altro, che non fabbrichi nel suo, se ricorresse a questo rimedio di prescrizione: sicchè sarà più cauto, e prudente se ricorrerà all' altro della prova presunta, o amminicativa della Servità con legittimo titolo costituita; la prova della quale non potendosi avere espressa per l' antichità del tempo, si cerca di fare con presunzioni ed amminicoli, essendo ricevuto comunemente da' Giuristi, che anche questa prova sia sufficiente in maniera che il tempo in ciò serva, e faccia buona operazione, come uno degli amminicoli, o degli argomenti, e congettura (a).²³ Quali poi siano queste congetture, o amminicoli, che siano sufficienti a concluder tal prova, non vi si può dare una regola certa, dipendendo la decisione dalle circostanze particolari del fatto, tra le quali gran luogo ottiene quell' argomento, il quale risulta dalla verisimilitudine, o inverisimilitudine; cioè che per la strettezza de' siti, e per la comodità che avrebbe portato la fabbrica, come anche per l' idoneità de' possessori verisimilmente ciò non si sarebbe trascurato ne' tempi passati: ed ancora per la qualità dell' edificio vicino, che sia cospicuo, e nobile, in maniera che non sia verisimile, che si sarebbe fatto così sontuoso, con tal soggezione di far il pregiudizio, con altri segni, ed argomenti, molti de' quali sono considerati (b).²⁴ Quando questa regola, o prova non vi sia, nel modo che resti in piedi la ragione a favore di quello, il quale vuol fabbricare; in tal caso la suddetta cammina, ancorchè nelle parti laterali di loro natura non atte alle finestre, ed alli lumi, il vicino per maggior comodità, o diligenza, senza la precisa necessità, vi avesse aperto finestre, le quali
re.

(a) Il med. nel disc. delle Alien. tit. 2., e 3.

(b) Il med. ivi: & digest. de servitutib.

restino così oscurate (a). Gran differenza però si scorge tra questo caso, nel quale voglia uno fabbricare nel suo, e l'altro in cui voglia valersi del muro comune, o di quello del vicino; atteso che nel primo caso la regola assiste a chi vuol fabbricare nel suo, e resiste a quello, che l'impedisca. Che però si presume, che queste opposizioni siano con poco fondamento di ragione, cercando col tirar la lite in lungo di ottenere l'intento (b). E quindi si segue, che la Legge ha avuto in ciò particolare riguardo, e vi ha dato una provvisione, che quando l'oppositore nel termine di tre mesi non prova chiaramente il titolo della Servitù da lui pretesa, sia luogo alla licenza di fabbricare, con la sicurtà di demolire in caso di soccombenza, e che da questo decreto come provvisionale non si dia appellazione sospensiva. Perocchè con la provvisione si finisce la maggior parte di queste liti; atteso che quando la fabbrica è già seguita, e che il vicino si sia cominciato ad avvezzare a quell'incomodo, divertito anche dal natural istinto di non ispendere il suo nelle liti, così a poco a poco vi si accomoda, e non cura più di proseguir la causa, in maniera che o non mai, o molto di rado si dà la pratica della demolizione di quel che si sia fabbricato. Anzi è tanto vero che nella demolizione si cammina con molta circospezione, e difficilmente si riduce alla pratica, che anche nelle fabbriche fatte attentamente, pendente la lite, o dopol'inibizione del Giudice, ancorchè le regole legali vogliano che prima d'ogni cosa si debba purgar l'attentato, e ridurre il tutto nel pristino stato, tuttavia quando non sia un attentato più che doloso, e scandaloso, per una certa equità fondata nel motivo dell'ordina-

(a) Il Card. Deluca ivi.

(b) Il medesimo ivi.

namento , e nel favor pubblico si sospende questo rigore , finchè si veda della giustizia del negozio principale , ed allora che si scorga assister la giustizia all' edificante , non si ammette questo circolo inutile . Bensì che in ciò non si può dare una regola certa , per essere materia arbitraria , la quale deve regularsi dalle circostanze del fatto , che persuadono piuttosto il favore e l' equità , ovvero all' incontro il rigor legale . Nell' altro caso poi , che uno voglia fabbricare nel muro comune , o in quello del vicino , secondo che dalla Legge comune , e particolare del luogo , o per altri titoli possa competere , come si discorre nel capitolo seguente : in questo assistendo la regola della legge a chi lo proibisce , non entra a favore di chi vuol fabbricare il suddetto rimedio provvisorio , e privilegiato , ma è punto di petitorio , il quale va trattato , e deciso nel giudizio ordinario , quando le leggi , o gli stili particolari de' luoghi non dispongono diversamente .

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

Della fabbrica , che un vicino , non ostante la proibizione dell' altro , voglia fare nel muro comune divisorio , ovvero nel muro proprio dell' altro vicino , il quale si oppone . Quando il muro , che sia in mezzo tra due case , o aje , o cortili , si dica comune , ovvero che sia di un solo .

S O M M A R I O .

- 1 **D**elle fabbriche nel muro comune , ovvero del vicino .
- 2 Di quel che disponga in ciò la Bolla di Gregorio XIII.
- 3 Come si provi che il muro sia comune .
- 4 Nel muro comune di chi sia miglior la condizione ; se di chi fabbrica , o di chi proibisce .

- 5 *Se, e quando il muro sia solamente divisorio, ovvero atto alla fabbrica.*
- 6 *Della comunione del muro laterale sopra il tetto della casa più bassa.*
- 7 *Quando si possano serrar le finestre.*
- 8 *Se nella parte eccedente il tetto dell'altro si possano aprir finestre, e far altro.*
- 9 *La regola è, che nel muro del vicino non si possa far cos' alcuna, e quando si limiti.*
- 10 *Quando anche nel suo si possa proibire l'alzare più in alto.*
- 11 *Se si possa impedir la nuova fabbrica nel suo, perchè pregiudichi ad un edificio nobile.*
- 12 *Della suddetta Bolla di Gregorio XIII.*
- 13 *Quando questa abbia luogo.*
- 14 *Dell'altre Servitù Urbane dovute da una casa all'altra.*
- 15 *Della Servitù Legale in quelle parti di una casa, la quale anticamente fosse unica, e di un padrone.*
- 16 *Dell'apertura nuova, ovvero rispettivamente del chiudere le finestre.*
- 17 *Come si provi la Servitù, che non si possa aprir finestra.*
- 18 *Anche senza prova di Servitù si suol camminare con certa equità.*
- 19 *Non entra quest'equità, quando già ve ne siano dell'altre.*
- 20 *Del modo, col quale questa materia si debba regolare.*
- 21 *Quando si proibisca ad uno di fabbricare nel suo per il timor del danno.*
- 22 *Della differenza tra le Servitù Rustiche, e l'Urbane per la prescrizione.*

I Maggiori, e più frequenti, che nel caso antecedente, sono le questioni in pratica nell'altro, in cui voglia alcuno fabbricare nel muro del vicino, ovvero in quello, il quale sia co-

mune : ed in questo caso per maggior chiarezza conviene distinguere quello che cammini con li soliti termini della ragion comune dall'altro , che vi siano leggi, o consuetudini particolari, le quali danno al vicino più di quel , che la suddetta legge comune gli conceda . Come per esempio occorre in Roma per la Bolla di Gregorio XIII. , la quale concede al vicino un' ampia facoltà di valersi ² di qualsivoglia muro, anche se fosse tutto del vicino, con pagargli il giusto prezzo dell' uso, o dell' appoggio, molto più quando sia comune : ovvero che all' incontro la legge particolare diminuisca quella facoltà, che gli dia la legge comune , conforme in alcuni luoghi insegna la pratica (a). Trattando dunque della prima parte, o ispezione, cioè che si debba camminare con i soli termini della ragion comune, due sono le questioni : una cioè , se sia comune, o nò il muro, il quale è frammesso tra una casa, e l'altra, e nel quale uno de' vicini voglia farvi qualche innovazione con opposizione dell' altro, in maniera che si tratti del presupposto della comunione: e l'altra, posto che sia comune , o rispettivamente che sia d'un solo, quando sia lecito il fabbricarvi, o farvi altra novità . Nella prima questione vi si confondono molto alcuni Scrittori con grandissima varietà d'opinioni, e con molte distinzioni . Però in effetto deve dirsi una questione più di fatto, che di legge; e per conseguenza ³ incapace di una regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, dipendendo la decisione dalle qualità, e circostanze del fatto, ed anche dall' uso più comune, o generale del luogo: attesochè, sebbene li Giuristi vanno considerando diverse congetture, ed anche vanno con le distinzioni , se la comunione sia promiscua, ed individua in tutto il mu-

(a) Il Card. Deluca in questo trattato.

muro, ovvero se sia divisibile per una certa divisione intellettuale; cioè che ciascuno sia padrone della metà verso la sua parte. Che però vanno considerando se le travi, o li cammini, o le cloache dell'una, e dell'altra casa penetrino tutto il muro, o pure ciascuno si contenga nella sola metà verso la sua parte, con altre simili considerazioni: tuttavia questi, ed altri argomenti simili meritano bensì qualche considerazione, per rettamente regolare la cognizione del Giudice, ovvero per dar forza all'altre circostanze, riflettendo particolarmente alla qualità della fabbrica, ovvero all'innovazione, la quale sia fatta, o si voglia fare: ma non già che vi si debba costituire una regola certa, e generale in maniera che quello, che in un altro caso per alcune circostanze simili sia stato deciso, debba far legge in ogni altro, secondo il comun errore di molti, li quali senza niun raziocinio o discorso, camminano alla cieca con la solita letterale intelligenza delle Leggi, ovvero delle Decisioni (a). Presupposta dunque la comunione, ne nasce che per

4 la contrarietà delle Leggi, alcune assistono al vicino che proibisce, per la regola che nella roba comune si giudica migliore la condizione del proibente; ed altre assistono a chi vuol fabbricare per l'altra regola, che un compagno non può proibire all'altro l'uso della sua roba. Quindi siegue, che venga considerata una questione dubbia, ed intricata; ovvero che li Giuristi senza ben distinguere vi si siano applicati alla confusa. Che però si crede più accertato doverli camminare con la distinzione delle qualità del muro comune; cioè, se sia di sua natura, ovvero per sua destinazione atto alla nuova fabbrica, ed alla maggior elevazione, ovvero all'appoggio: o pure se sia un semplice muro di-

vi-

(a) "Il medesimo Card. ivi.

visorio, il quale faccia solamente quell'operazione, che può fare anche una siepe per dividere un cortile dall'altro, ovvero per impedire la comunicazione da una casa all'altra. Attesochè nel primo caso dovrà esser migliore la condizione di quello che vuol fabbricare: e nell'altro dovrà esser migliore di colui, il quale lo proibisce (a); 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 buona fabbrica anche in muri divisorj: ed alle volte si è negata anche sopra muri di loro natura destinati alla fabbrica, ed a sostenere le travi, ed i tetti, perchè così richiedessero le circostanze del fatto in ciascun caso rispettivamente. S'intricano ancora molto gli Scrittori nel formar l'una, o l'altra qualità, cioè quando sia solamente divisorio, ovvero all'incontro si debba dire atto a nuova fabbrica, che però vanno considerando la grossezza, e li fondamenti, o la materia, della quale sia composto, ed anche la forma della fattura, e, come si suol dire, se sia a schiena d'asino, e in quella forma che si fanno i muri divisorj, con altre simili circostanze. Ed ancorchè queste considerazioni siano buone, tuttavia si crede errore il voler decidere questo punto con tali generalità, le quali solamente giovano ad illuminar l'intelletto del Giudice per poter ben regolare il suo arbitrio; attesochè in effetto la determinazione dipende dalle circostanze particolari di ciascun caso, e dal giudizio de' periti: perocchè non può darvisi una regola certa, e generale applicabile ad ogni caso.

6 Sopra la comunione del muro laterale, quantun-

(a) Il med. Cardinale Deluca ivi.

tunque destinato a sostenere le travi, e li tetti, sogliono cader delle questioni in quella parte, nella quale la casa di uno sia più alta di quella dell' altro, col presupposto, che la parte eccedente si sia fatta a 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 servirsene non ostante la contraddizione dell' altro, che l' abbia fabbricato a sue spese. Ed in ciò, ancorchè vi sia la solita contrarietà d' opinioni, nondimeno la più vera, e la più ricevuta in pratica sistima quella, che tuttavia per la natura del muro, stante li suoi fondamenti, e le parti inferiori, nelle quali sia comune, debba dirsi tale, ancora nelle parti superiori, conforme dicono li Giuristi, in abito, ovvero in potenza; cioè che possa pretendere la comunicazione, pagando però la parte delle spese, che vi si siano fatte dall' altro vicino, o pure per la metà di quel che vagliano al presente, secondo le circostanze del fatto; attesochè, quando sia un muro invecchiato, sicchè il vicino, il quale ne dimanda la partecipazione, soggiace al peso della restaurazione; quando bisogni, non è di dovere, che paghi la parte di tutto quello, che si sia speso per farlo nuovo, mentre frattanto quel vicino, il quale ha fabbricato a sue spese, ne ha avuto l' uso egli solamente (a). Anzi se in quella parte eccedente vi fossero fatte finestre corrispondenti sopra il tetto della casa più bassa; può pretendersene la ferratura, ogni volta che il muro per essere laterale, e di sua natura destinato solamente per l' uso de' tetti delle case adjacenti, non sia congruo
 7 all' uso di finestre, le quali si fanno ne' muri di fac-
 cia-

(a) Il med. Cardinale ivi.

ciata; quando però le finestre non sian fatte per mera necessità, perchè non possano le stanze aver il lume necessario d'altra parte; mentre in tal caso quella parte eccedente si dice piuttosto far figura di facciata, sicchè a tale effetto per antica convenzione l'una casa sia stata fatta più bassa dell'altra, per dare questa comodità, in maniera che ne risulti l'implicita Servitù. Si suole anche dubitare, se essendo il muro solamente laterale non destinato di sua natura ad uso di finestre, possa nondimeno il vicino, il quale abbia la casa più alta, nella parte eccedente fabbricata tutta a sue spese, 8 per maggior comodità o delizia aprirvi finestre, o farvi delle loggie, o meniani, li quali rispondano sopra la loggia, o sopra il tetto della casa più bassa: e si crede più probabile, che possa farlo ogni volta che non porti pregiudizio al vicino, e che si obblighi di permetterne la ferratura quando l'altro vicino, pagando la sua parte, volesse alzare la sua casa per servirsene al medesimo uso, mentre intanto farebbe specie di malignità il proibirlo (a). Quando poi il muro sia tutto dell'altro vicino, in maniera che nè meno vi entri la detta comunione abituale: in tal caso la regola assiste al padrone, non essendo dovere, che uno possa servirsi della roba d'un altro, contro la volontà del padrone (b); pure alle volte per le circostanze del fatto può entrarvi l'arbitrio, ovvero l'offizio del Giudice, quando tal uso possa ad un vicino essere 9 di grand'utile, e che all'altro sia di niuno, o di poco pregiudizio, per la regola così legale, come naturale: quel che ad uno giova, ed all'altro non
nuo-

(a) *L. fin. in princ. de Serv.: & l. si vitem in §. pen.; quod vi aut clam.*

(b) *L. maniana: & l. an in totum c. de edific. privat. & l. fin. in princ. de Serv.*

nuoce, non si deve negare: per la qual regola in molte cose si concede l'implorar l'offizio del Giudice fondato in una certa equalità, ancorchè la Legge scritta non la conceda. Come appunto occorre in queste materie di fabbriche, mentre sebbene, secondo l'accennata regola generale, quando non entri alcuna delle limitazioni, ciascuno può alzare la sua casa sino alle stelle, nondimeno per il medesimo offizio del Giudice vi deve entrare una certa dovuta moderazione regolata dall'uso del paese, e dalla qualità delle case di non permettere un'altezza straordinaria, e sproporzionata, la qual porti un grave pregiudizio alli vicini. Il medesimo offizio del Giudice per la qualità del fatto può, e deve anche entrare, quando si trattasse di nuova fabbrica da farsi in una casa privata, ed ordinaria, che fosse pregiudiziale ad un palazzo cospicuo, il quale dia decoro, e notabile ornamento alla Città, anche quando da questa circostanza non risultasse quella sufficiente prova amminicolutiva della Servitù, che di sopra si è accennata tra le limitazioni: attesochè se conforme un'opinione, la quale ha molto del probabile anche dove non vi siano gli statuti, o le leggi particolari, per una intenzione della legge comune può esser forzato uno a vendere la sua casa di ordinaria struttura per la costruzione o perfezione d'un edificio cospicuo, il quale dia un grand'ornamento alla Città, secondo si discorre di sotto in occasione di trattare del ritratto coattivo (a); molto più facilmente dovrà entrare l'arbitrio del Giudice ad impedire, che per tale innovazione non si deturpi un edificio qualificato già fatto. Bensì che in ciò non si può dare una regola certa e generale, dipendendo il tutto dalle circostanze del fatto, e particolarmente dall'uso del paese.

(a) Il medesimo Cardinale ivi.

paesi. Nella Città di Roma per la Bolla di Gregorio XIII. sta determinato, come si è detto, che il vicino possa valersi indifferentemente del muro non solamente quando sia comune, ma quando anche fosse proprio, e particolare dell'altro, con pagargli il prezzo dell'appoggio. Bensì, che avendo detta Bolla per suo fondamento, e per sua ragione principale l'ornato pubblico della Città; quindi si segue, che intanto si conceda questo privilegio, in quanto si verifichi la suddetta ragione dell'ornamento, il quale non si dà se non nella facciata d'avanti, che corrisponda nelle pubbliche strade, o piazze, non già nelle parti posteriori, o di dentro. Ma se per far l'ornato corrispondente alla piazza, o alla strada pubblica, bisognasse valersi di quel muro comune, ovvero tutto del vicino, il quale sia della parte di dentro, o di dietro, entra parimente la Bolla per lo stesso fine. Come, per esempio, per appoggiare il tetto, e per fare altre cose, le quali siano necessarie a perfezionare la fabbrica in facciata, la quale fa ornato: per quella chiara ragione, che quando si concede una cosa per un certo fine, ed effetto, s'intendono concedute tutte quell'altre cose, senza le quali tal fine, ed effetto non potrebbe sortire (a). Le stesse regole generali, sopra il potersi o non potersi valere del muro del vicino, ovvero di poter o non potere far nel suo quel che gli sia comodo, ancorchè ne nasca qualche pregiudizio al vicino; ovvero all'incontro, che uno non si possa valere del muro, o dell'edifizio dell'altro quando non vi sia Servitù affermativa o negativa legittimamente acquistata per titolo esplicito, ovvero per prescrizione, o per prova amminicolativa come sopra, camminano nell'altre Servitù Urbane, le quali sono
di

(b) Il medesimo Cardinale ivi.

di molte forti. Come sono, per esempio, cloache, risciacquatoj, stillicidj, projetti, meniani, passaggi, ed altre cose, le quali si considerano da' Giuristi, e che non si possono distintamente moralizzare senza qualche confusione, ovvero senza noiosa prolissità, e digressione: che però in occorrenza si dovrà ricorrere a quel che sotto questo stesso titolo se ne discorre. Ad un caso però si deve particolarmente avvertire, nel quale la Legge presuppone una Servitù implicita, senza necessità di giustificarla, contro le regole di sopra accennate; cioè quando la casa ovvero l'edifizio anticamente fosse unito, sicchè sia fatto con un'architettura per la comodità di una sola casa, in maniera che tutte le sue parti, ed officine sianò ordinate, come membri d'uno stesso corpo, e che una parte sia disposta al servizio dell'altra. Attesochè, se poi il caso portasse la divisione, conforme frequentemente la pratica porta, tra più eredi, o successori di un medesimo padrone, ovvero che questi ne vendesse una parte, ed un'altra ne ritenesse per sè; in tal caso, in quelle parti, alle quali è necessaria quella comodità, che siasi fatta nell'altra; come sono, pozzi, o cloache, condotti, risciacquatoj, e cose simili, la Legge presuppone una certa tacita Servitù: similmente ancora in non mutare lo stato delle finestre, e de' lumi, maggiormente quando vi concorresse qualche osservanza per tempo considerabile. Mentre sebbene in questa materia di Servitù il solo passaggio del tempo senza gli altri amminicoli non è operativo; tuttavia in questo caso l'osservanza può dirsi più prescrittiva, che interpretativa, e per conseguenza resta molto considerabile. Ancorchè, come si è detto, essendo questione più di fatto, che di legge, non vi si possa dare una regola certa e generale, dipendendo la decisione dalle circostanze di ciascun caso particolare ad arbitrio ben regolato del Giudice. Le più frequenti questioni tra'

tra' vicini ne' poderi, o edifizj urbani, sogliono es-
sere quelle, le quali riguardano le finestre, così nel
chiudere con la nuova fabbrica quelle, le quali già
vi fossero, come coll' aprirne di nuovo. E questo
secondo caso suol essere il più fastidioso, come in-
duttivo di una nuova soggezione per l' introspetto
dentro le stanze, o ne' cortili, o ne' giardini, ed
in altre parti. In quanto alla prima specie, che si
tratti di ferrare quelle finestre, le quali per prima
vi erano, se n'è già discorso di sopra: e per quel
che spetta all'altra specie della nuova apertura,
la regola assiste a colui, il quale voglia far le fi-
nestre nel suo muro per l'accennata ragione, che
ciascuno può far nel suo quel che gli piace, quan-
do non si faccia per mera emulazione, la quale in
dubbio non si presume, ovvero che non si provi
la Servitù. Si può provare bensì in contrario la Ser-
vitù anche per presunzione, ed argomenti; tra li
quali si stima efficace quello, che la stanza, dove si
penza di aprire di nuovo la finestra, per lo passa-
to ne abbia avuto molto bisogno, e che nondime-
no ciò si sia per lungo tempo trascurato, contra
ogni verisimilitudine, quando non vi fosse stata la
Servitù che lo proibisce, ovvero che vi sia stata la
finestra a lume a lume, solamente con ferrate, o
con altri impedimenti, in maniera che non desse
soggezione al vicino. E nondimeno, anche nel ca-
so della regola, suol entrare l'offizio, ovvero l'ar-
bitrio del Giudice, per la qualità del fatto in per-
metter detta apertura a lume solamente, e non a
prospetto, ovvero con la ferrata, acciò non si dia
soggezione, quanto meno sia possibile, al vicino.
Quando però non ve ne siano dell'altre, dalle qua-
li si abbia la medesima soggezione: atteso che in
tal caso il numero non varia, anzichè la multipli-
cità suole essere migliore; conforme si discorre nel
Teatro in questo medesimo titolo in proposito de'
Monasterj di Monache. Tuttavia non può in ciò
dar-



darfi una regola certa, e generale, dipendendo, conforme si è detto, il tutto dalle circostanze del fatto; dovendosi in questa materia camminare con 20 molta circospezione: essendochè da un canto è duro il voler proibire ad uno, che non possa nel suo accomodarsi meglio, per non iscomodare il vicino; dall'altro è dura cosa l'indurre una nuova soggezione non mai patita. Che però si deve principalmente considerare lo stato dell'edifizio, nel quale si faccia tal innovazione, cioè, se già fosse perfetto, e se vi si abitasse senza tale innovazione, la quale dopo si facesse per una certa soprabbondante comodità, o delizia, oppure che per lo tempo passato l'edifizio fosse stato imperfetto, perchè il Padrone non avesse potuto perfezionarlo; in maniera che l'innovazione risulti per conseguenza dalla nuova fabbrica, la quale si sia perfezionata, ma che già si sia avuta in animo anche per il passato, conforme sogliono dimostrare alcuni segni, che si lasciano, denotanti la continuazione di un'altra fabbrica, e li quali segni in Italia volgarmente 21 si dicono le morse, o li denti. Perocchè da queste, o da simili circostanze l'arbitrio del Giudice dovrà essere regolato nel permettere, ovvero nel proibire, o moderare simili innovazioni. Si dà parimente il caso, che un vicino proibisca all'altro il fabbricare anche nel suo, per il pregiudizio della rovina, che gli possa nascere dal nuovo peso, ovvero per la debilitazione de' fondamenti, ne quali uno abbia la Servitù di appoggiare i tetti suoi, o solari: ovvero, conforme frequentemente la pratica insegna, che siano due Padroni di una medesima casa; cioè uno dell'appartamento inferiore, e l'altro del superiore; onde dall'innovazione, la quale si facesse da quello della parte inferiore, potrebbe risultare il danno alla parte superiore, e così all'incontro. Ma in questi, e simili casi la Legge ha provveduto con il rimedio del-

della scrittura , la quale si dice del danno inferro; ed è di rifar tutto quel danno , che ne potesse risultare al vicino: ammettendosi però detta provvisione , quando il danno possa essere bensì temuto , ma non sia certo , ed imminente; attesochè in tal caso ciò non si deve permettere , particolarmente quando il pericolo possa cagionare un danno irreparabile anche nelle persone . Sicchè parimente è materia di fatto , ed arbitraria , da regularsi col prudente arbitrio del Giudice dalle circostanze di ciascun caso particolare . Molte altre minuzie si considerano da' Giuristi in proposito di queste Servitù Urbane , ma però ha dell' impossibile il moralizzarle tutte per la capacità d' ognuno ; onde , quando occorran de' casi , li quali sogliono esser rari , spetta a' possessori il deciderle con la direzione di quelli , li quali fanno de' trattati formali della materia , e con quel che se ne va discorrendo nel Teatro sotto questo titolo . Finalmente circa queste Servitù Urbane si scorge qualche notabil differenza tra esse , e le Rustiche , delle quali si tratta nel suo capitolo in proposito del tempo , il quale sia necessario per la prescrizione , stante la distinzione di queste Servitù , le quali abbiano la causa continua , e le altre che l' abbiano discontinua , conforme si discorre nel suo capitolo ; mentre nella prima specie basta il tempo ordinario , e nell' altra vi bisogna ; secondo un' opinione più probabile , l' immemorabile , ovvero la centenaria , e secondo un' altra , la quadragenaria ; stante che per lo più le Servitù Rustiche sogliono avere la causa discontinua , ed all' incontro le Urbane sogliono averla continua ; e per conseguenza si scorge una gran differenza tra un caso , e l' altro a quest' effetto della prescrizione .

CAPITOLO XX.

Si discorre della facoltà di poter volgere l'acqua piovana dai suoi tetti in quelli del vicino, o suo cortile: ed all'incontro della proibizione di non poter ciò fare, nè divertire la medesima.

S O M M A R I O.

- 1 **L**A Servitù del grondajo è doppia; una affermativa, e l'altra negativa.
- 2 Se alcuno possa divertire il grondajo, o acqua piovana dal suo tetto, e rivolgerla nella casa del vicino.
- 3 Alcuni punti principali devonfi avvertire d'intorno questa Servitù, e primieramente se quegli, che ha questo diritto, possa unir detta acqua, e condurla per un solo canale.
- 4 Se avendo la limitazione circa la cadenza di due piedi, possa farla cadere più fuori.
- 5 Se il Padrone di questa Servitù di poter divertire l'acqua, abbia facoltà di alzare, o abbassare il muro dove sono locate le grondaje.
- 6 Venendo diroccata la muraglia, la quale sostiene le grondaje, non perciò si perde detta Servitù.
- 7 Se il vicino possa fabbricare nel sito, dove cade l'acqua dell'altro per ragione di Servitù.
- 8 Un altro dubbio consimile di somma importanza si risolve.
- 9 Alcune limitazioni circa il poter fabbricare nel fondo, dove cade l'acqua del grondajo.
- 10 Quando vi sia del dubbio circa l'aver uno stillicidio sopra un fondo per ragione di dominio, ovvero Servitù; cosa debba importare una tal presunzione.
- 11 Una casa ha due Servitù, una di non poter alzare, altra di dover ricevere l'acqua piovana dai tetti vicini: il vicino avendo concesso al primo di alzare, se possa in tal guisa ciò fare, di modo che venga ad impedire l'uso dell'altra Servitù dell'acqua piovana.

- 12 *Se sia lecito a ciascuno di porgere fuori della muraglia un tetto a suo beneplacito.*
 13 *Se possasi gettar similmente sopra strada pubblica.*
 14 *Se sopra i tetti si possano fare luminari, ortini, lastricati, ed altri simili lavori.*
 15 *Dell'obbligo di non poter divertire l'acqua piovana nel fondo altrui.*
 16 *Venendo in alcuna parte rotto il teggiame, o canali, chi debba essere tenuto al rifacimento de' medesimi, ed a qual debbano spettare le spese per detta restaurazione.*
 17 *Se si diano cause d'esser dispensati da dette spese.*

A Ncora tra le Servitù nominate dalla Legge evvi quella di poter rivolgere il grondajo e l'acqua piovana da' suoi tetti in quelli del vicino, ed anche nel cortile della sua casa, la quale chiamasi affermativa, a differenza dell'altra, dalla quale vien proibito di non divertire la detta acqua da qualche fondo, abbenchè il grondajo provenga da quello del vicino. Discorrendo però in primo luogo d'intorno l'affermativa, la quale comprende la podestà di rivolgere l'acqua dei tetti in quelli del podere vicino, o nella corte di esso (a); questo senso importa, e significa, cioè che l'acqua grondaja, di cui si parla, venga divertita dal podere dominante, e che tradotta sia nel fondo inserviente; ed abbenchè la corte, e piazza, che la ricevono siano fondi rustici, perchè hanno relazione a qualche casa, od abitazione civile, ed urbana, perciò vien denominata Servitù parimenti urbana, dalla proprietà dominante (b). Sopra di che, secondo la dottrina di Paolo da Castro, convien ² annotare, che niuno abbia la facoltà di divertire
 il

(a) *Ut hic. C. d. l. 2. ff. cod.*

(b) *Secundum glos. in d. l. 2.; in verb. aream ff. cod.*

il grondajo dai suoi tetti in quelli del vicino, quando non sia stata formata, e costituita una tale Servitù; imperciocchè qualunque casa, o cortile, regolarmente si presume libera, come ogn'altra cosa di natura sua tale si dichiara (a) (b). Che però in tal caso di libertà, potrà esser costretto quegli, il quale avesse fatto un tale stillicidio, a dover fare opportuni, ed idonei canali a' suoi tetti, affinchè per via de' medesimi possa andare l'acqua o in piazza, ovvero in istrada pubblica (c).

3 Sopra di che varj punti principalmente devonfi avvertire, secondo la regola generale in materia delle Servitù. Ed in primo luogo ella è regola legale che il padrone della Servitù non può operare in maniera, per cui lo stillicidio sia reso più gravoso al vicino, secondo il detto *meliozem licet facere conditionem pradii servientis, non autem deteriozem*; e perciò coll'acqua piovana, che cade dai tetti, non si può formar un fiume, in caso anche la copia vi potesse arrivare mediante l'unione dell'acque medesime di grondai; laonde, se alcuno abbia il diritto, per cui l'acqua piovana cada nella corte del vicino per mezzo de' coppi di sua ragione, non farà adesso permesso di fabbricar canali di sorte veruna affine di unire la detta acqua, e derivarla nella corte medesima; e la ragione, la quale vien assegnata dal Signor CIPOLLA, ella è, perchè cadendo in tal guisa l'acqua in più copia unita, e più grossa, verrebbe a danneggiare il fondo del vicino, e similmente a cagionar deteriore condizione nel luogo inserviente (d) (e).

La

(a) *Vid. Alciat. 2. presumpt. 3.*

(b) *L. altius c. de Servit. & aq.*

(c) *V. Paul. de Castr. in d. l. 2. Vid. Capol. tract. de Serv. urb. pradi. c. 28.*

(d) *Vid. Capol. in d. c. 28.*

(e) *Tex. est in d. l. Servit. §. si antea ex regula ff. eod.*

La seconda particolarità, la quale deve esser considerata, è quando per esempio qualcheduno abbia diritto dello stillicidio sopra la corte del vicino, ma con la limitazione di due piedi e non più, se possa prenderfi la libertà di far cadere l'acqua dalle grondaje più avanti in detto fondo: e la comune opinione de' Legisti consiste, che quando la cadenza dell'acqua piovana non siasi notabilmente avanzata, e dilungata dal sito, dove sia stata costituita codesta Servitù del grondajo, non debba insorgere veruna differenza, questione, oppure difficoltà; quando poi la detta cadenza si estendesse notabilmente dalli due piedi, siccome l'acqua medesima avrebbe maggior forza di cadenza, ed anche con più gravità premerebbe il suolo, venendo a deteriorare la Servitù medesima nella di lui condizione, ed introdurla in un sito, nel quale non sia stata costituita, ciò in tal caso non sarà permesso (*).

5. Un'altra considerazione vien fatta da' Giuristi d'intorno al proposito; ed è quando sia formata questa Servitù di stillicidio, e grondaje, se il padrone del podere dominante abbia la padronanza, e facoltà di alzare, ovvero abbassare quelle mura glie, sopra le quali stanno locate le grondaje, le quali portano l'acqua piovana sopra la casa, o nelli cortili del vicino; e comunemente vien concordato, che sia bensì lecita e permessa l'alzata de' predetti muri; ma che anzi sia proibito l'abbassarli, e toglier loro quell'altezza, che aveano inavant (a) (b). Del che ne adducono ancora ragioni voleyoli, e comprovanti; imperciocchè, quanto più alto vien locato, e costruito il grondajo, l'acqua

(*) Vid. Capol. cap. eod.

(a) Vid. Capol. in d. c. 28. n. 5.

(b) Tex. est not. in d. §. stillicid. in princip.

que più leggermente discendono, e queste alle volte vengono distratte dal vento, e portate quà, e là, senza toccare, o bagnare il fondo soggetto alla Servitù: all'opposto, quando sia umile, e basso il tegghiamme, l'acqua cadente senza dubbio rendesi più grave, e cagiona maggior impressione nel fondo, inducendovi delle cave, e dissipando il terreno, ed in conseguenza viene ad apportare deterioramento nella proprietà soggiacente (a).

6. In quarto luogo accade alle volte, che la fabbrica, sopra della quale era appoggiato il grondaio, divenga diroccata, ed in conseguenza resti priva quella persona del beneficio, la quale godeva nello stillicidio. Non per questo verrà estinta la Servitù del medesimo, mentre che di nuovo venga reintegrata la fabbrica stessa nella medesima formalità di prima (b) (c).

7. Parimenti può darsi il caso d'un'altra questione. Se un vicino, il quale è soggetto alla Servitù dello stillicidio, ed a soffrire, che l'acqua veniente dal grondaio della casa contigua cada sovente nella sua corte; se il medesimo possa lecitamente fabbricare nel sito, sopra del quale vada l'acqua predetta cadendo; e la comune opinione procede con distinzione, che quando dalla fabbrica innovata dal padrone del fondo inserviente venga impedita una tale Servitù di ricevere nel detto fondo l'acqua piovana predetta proveniente dalli tetti del vicino dominante, ciò non sia permesso, nè ben fatto; venendo poi tal'opera approvata, quando vi sia il luogo a mantenere, non ostante la medesima, il predetto stillicidio (d).

8. Un

(a) *D. l. Servitutes §. stillicidium. Vid. Capol. ibid.*

(b) *Tex. est in d. l. Servitutes §. si sublatum ff. eod.*

(c) *Vid. Capol. in d. cap. 28. num. 6.*

(d) *D. l. Servitutes §. fin. eod.*

8. Un altro dubbio si agita dai Legisti: se quando il grondajo cade nella corte del vicino, e portasi fuori mezzo piede in circa dal muro della medesima, possa il detto vicino fabbricare in detta corte fino a quel sito, dove cade lo stillicidio, cioè fino al mezzo piede vicino alla muraglia del fondo dominante. Quantunque però in questo punto sian differenti li sentimenti de' Giuristi, la più probabile opinione però ella è favorevole, ed assiste alle ragioni del fondo inserviente, cioè che se il grondajo si porta fuori solamente mezzo piede, non possa il vicino fabbricare fino al luogo di detto mezzo piede; imperciocchè non sarebbe ragionevole, che il padrone del fondo, il quale deve sostenere, e ricevere lo stillicidio, venisse a godere d'una migliore condizione, o comodità, più di quello, il quale non ha alcuna Servitù nel suo fondo medesimo; quindi se quegli, il quale possiede il suo fondo con piena libertà, ed indipendente da qualunque Servitù, non può fabbricare un muro, se non istia lontano un piede dal luogo del vicino, nè può far costruire una casa se non metta la distanza di due piedi, molto più dovrebbe star lontano quegli, il quale nel suo fondo deve la Servitù di ricevere lo stillicidio. In questo caso adunque i Legisti assegnano la regola da tenersi; cioè che quando questi volesse fabbricare un muro, debba star lontano un piede, e trattandosi di fabbrica d'una casa vi si debba lasciare la distanza di due piedi dal sito, dove cade il grondajo; e se questo, per esempio, si portasse fuori con la cadenza di tre piedi, quegli che vorrà far il muro dovrà star lontano quattro, e nella fabbrica della casa s'intenderà la distanza di cinque piedi (a). Questa ancora è la sicura opinione del Signor CIPOLLA, il qua-

(a) *Idem Capol. cap. eod. 18. num. 8.*

quale di più asserisce, che fin dove cade il grondaio nel fondo del vicino, quel terreno inferiore si debba considerare di ragione spettante al padrone del fondo dominante. Con questa asserzione del predetto Signor CIPOLLA, che vien confermata ancora dal Fiorentino, e dal Bartolo, si possono sciogliere altri casi, che sogliono occorrere tra' vicini per causa di avere il debito di ricevere nei loro fondi l'acqua piovana cadente dallo stillicidio, o da' tetti d'altre persone contigue: cosicchè per questa via si vien a conoscere di qual ragione sia quella parte di terreno, sopra di cui casca l'acqua piovana discendente dal tetto.

9. Vien però limitato questo asserito in alcuni casi, nelli quali si deve considerare, se il tetto sia superiore; imperciocchè in tal caso chiaramente apparisce per qual ragione sia lo stillicidio, cioè non per giurisdizione sopra il fondo inferiore, sovra di cui cade l'acqua del grondaio, ma per titolo d'imposta Servitù, la quale non comprende il dominio di detto fondo inferiore, sebbene ivi vada cadendo lo stillicidio; e questa ragione vien assegnata nell'ottavo libro dell'antico Digesto (a).

Si deve restringere ancora, quando l'acqua del grondaio cade sopra la pubblica strada, o luogo pubblico, per la ragione, che il fondo inferiore sotto lo stillicidio non appartiene, nè viene considerato di giurisdizione del Padrone dello stillicidio medesimo: si potrebbe però far qualche lavoro fino al predetto stillicidio, come intendono alcuni la detta Legge (b). In ciò però si deve attendere, ed osservare l'usanza, e costume del Paese (c). Al che si potrà aggiungere per maggior cognizione quan-

(a) *L. Servitutes de Servit. urb. pred.*

(b) *L. fin. §. 1. de Servit. urban. pred.*

(c) *Per l. an. in totum. C. de adifis. privat.*

quanto si dirà nei capitoli d'intorno al clauſtro, e portico.

Ma quando alcuno aveſſe un tetto antico ſopra la corte, o ſopra la caſa del vicino, e che in dubbio ſi preſumeſſe d'averlo o per via di Servitù, o per via di dominio, per la ragione che in forza del tetto predetto ſuperiore debba eſſere conſiderato di ſua padronanza il terreno inferiore, diſputano i Leggitti circa la riſoluzione di un tal punto; ſopra di che, ſecondo l'opinione del Signor Dottor CIPOLLA e di altri (a) (b), deve conſiderarſi ſo qual ſia il vero poſſeſſore del luogo, il quale è ſottoposto allo ſcilicidio; imperciocchè ſe Sempronio, il qual è il padrone della corte, poſſiede quel luogo inferiore, come per eſempio ſe ſia un orto, il quale venga dallo ſteſſo coltivato, e vi abbia piante, ed altre coſe ſotto al tetto del vicino, ſenza dubbio il luogo inferiore ſarà ſpettante alla ragione del medefimo: che ſe poi il vicino, il quale ſopra mantiene il tetto, aveſſe il poſſeſſo del luogo inferiore, e di ſotto al tetto medefimo, allora ſarà a lui favorevole la preſunzione non per via di Servitù, ma di dominio; laonde in ciò deve uſar ogni cautela il padrone della corte, affinché ſi mantenga nel poſſeſſo di quell'altro ancora, ovvero dell'orto, il quale ſoggiace al tetto del vicino. Se poi nè l'uno, nè l'altro foſſero poſſeſſori del predetto luogo inferiore, o perchè ſia ſterile, acquoſo, ovvero inutile, ſi devono ancora praticare delle diſtinzioni; imperciocchè, o che nel tempo, che fu coſtrutto il tetto predetto, la caſa, e la corte di Sempronio, e quella del vicino erano di ragione diverſa, o pure di un ſolo, e d'uno ſteſſo di-

rit.

(a) *Vid. Corneu. Conf. 127. in 1. vol.*

(b) *Vid. Alex. 3. vol. Conf. 57. in pen. col. §. locus autem.*

ritto; essendo però di ragione diversa, la casa dovea essere senza dubbio di piena ragione di Sempronio, o de' suoi Autori, e in conseguenza non era permesso al vicino di fabbricare il tetto sopra la medesima (a): è se pure lo fece ivi locare, ciò deve dirsi aver fatto piuttosto per via di Servitù, che per ragione di dominio; nè altrimenti verrebbe da verun creduto, che Sempronio, ovvero li suoi Antenati avessero concesso al vicino di formare un tale stillicidio, coll' accordargli ancora il fondo inferiore, secondo la regola civile *quod actus agentium non debent operari ultra intentionem eorum* (b).

Nel secondo caso, supponendo che detta casa fosse di ragione di una sola persona, siccome di spesso accade nelle case vecchie ed antiche, le quali sono ampie, e spaziose, cosicchè il padrone molte volte fa delle novità coll' innovar un tetto sopra l'una parte e l'altra della casa, per alleggerire il peso dell'acqua piovana, oppure per altro fine a lui piacevole, e talvolta ancora vende, o dispone con ultima volontà una certa parte; ovvero sono più fratelli padroni della proprietà, e podere, fra li quali di spesso nascono le divisioni, perlichè talvolta ad uno vien assegnata una parte della casa collo stillicidio, ed all' altro altra porzione, la qual abbia il cortile sotto del medesimo, perlochè per queste confusioni non ponno se non insorgere col progresso del tempo differenze e difficoltà. La Legge però quivi provvede con la medesima ragione di sopra accennata, cioè che per mezzo della vendita, legato, o divisione venga costituito un debito di sostenere tutti quei pesi, e carichi, li quali sussiste-

(a) *Ut not. l. altius c. de Servit.*

(b) *L. non omnis ff. si certum petat. cap. audientiam de dec. cum concor.*

sistevano al tempo della detta divisione, legato, o vendita, per il che intendere si debba costituzione di Servitù (a).

II. Si danno alle volte particolari circostanze, che una proprietà, un podere, una casa abbiano il carico di doppia Servitù ad altro stabile propinquo soggiacenti; come, per esempio, di non poter alzare per un capo, e dall' altro di dover ricevere lo stillicidio; laonde trattano i Legisti, se venendo il vicino liberato, coll' essergli stata rimessa la prima Servitù, e concessagli la facoltà di poter fabbricare più alto, si debba intendere, che sia assoluto ancora in ordine a quella dello stillicidio degli edificj del vicino; sopra di che concordemente affermano, che quantunque una tale rinunzia importi una permissione di poter alzare bensì la casa vicina; non per questo vien esclusa la Servitù dello stillicidio, anzi maggiormente la conferma (b). La ragione di tutto ciò consiste, che nella remissione, e licenza di poter alzare, ne ridonda maggior comodo dallo stillicidio; ed inoltre le dette due Servitù essendo separate, e di condizione diversa, e senza relazione alcuna fra di loro, non può conseguire che la rinunzia fatta della prima includa la remissione eziandio della seconda.

Insorgono però alcune contraddizioni in questa dottrina. La prima adduce una ragione assai valevole a prima vista; cioè se venisse rimessa la Servitù, di non esser più tenuto all' obbligo dello stillicidio, parimenti si deve credere assoluta eziandio quella di non poter alzare, mercecchè intanto sussiste la detta Servitù dello stillicidio, perchè non viene impedita da qualche fabbrica di maggiore
al-

(a) *Ut l. quod conclave de damn. infect.: & Bari. in l. i. circa fin. de Servit. legat.*

(b) *Ut est casus in l. si domus de Servit. urban. prad.*

altura, o di diversa posizione a detto stillicidio opposta: restando adunque annullata la Servitù dello stillicidio, conseguentemente dovrà estinguersi ancora l'altra di non poter alzare, e perciò resterà in piacere del vicino di fabbricare più alto, e senza po' er essere impedito dal padrone dell'altra proprietà contigua.

Un altro argomento più conveniente si considera; cioè se Tizio abbia il diritto dello stillicidio nella corte e fondo del vicino, e che il medesimo abbia dato la facoltà e permissione al vicino stesso di fabbricare in detto luogo; senza dubbio diverrà Tizio ad esser privato della padronanza, la quale per avanti possedeva circa lo stillicidio predetto; al che favorisce anche la Legge (a). Si portano in campo ancora alcune altre obiezioni, alle quali si dona un totale silenzio.

Vi sono però le sue risposte, e dichiarazioni evidenti, le quali vengono addotte da' Giuristi per l'insussistenza di tali opposizioni di sopra accennate: e primieramente riguardo alla prima, ciò si dovrebbe verificare quando non potesse stare una senza l'altra; cioè che la Servitù di non poter alzare non possa sussistere senza quella dello stillicidio; ma siccome ponno sussistere tanto unite, che separate, e senza veruna relazione tra se stesse, per la ragione che la Servitù di non alzare non impedisce lo stillicidio; e quando anche sia concessa la licenza pure di alzare, non potrà mai il vicino fabbricare in maniera, che venga tolto lo stillicidio medesimo, per la ragione che assegna la Legge (b); così all'incontro la Servitù dello stillicidio non dipende dall'altra di potere, o non poter alzare; quindi è, che secondo la diversità delle Servitù, non si deve infer-

(a) *Tex. est in l. si stillicidii, quemad. servit. amitt.*

(b) *D. l. si domus.*

ferire che venendo l'una annullata, debba considerarsi invalidata eziandio l'altra; se poi tra di loro avessero correlazione, e dipendenza, allora verrebbe ad effettuare la conseguenza di sopra pretesa, come nota la Glossa (a); dove vien data ancora una similitudine, cioè che venendo repudiata un' eredità ab intestato s' intende repudiata anche per testamento, mentre senza la detta repudia non potrebbe la prima sussistere (b).

Riguardo all' altro obbietto la risoluzione consiste brevemente, ed assiste anche alla ragion avversaria; poichè trattandosi dello stillicidio di sopra accennato, era questo considerato per una sola Servitù; quindi acciò la licenza concessa di fabbricare nel cortile del vicino abbia qualche effetto, si inferisce, che venga estinta la predetta Servitù di stillicidio, la quale è stata supposta sola, ed indivisa; giusta la Legge (c).

Poichè questi vocaboli di stillicidio, e tetto hanno la medesima significazione, ed il tetto così vien detto *a tegendo*, perchè tengono con quello coperte le case, ed abitazioni per preservar i fondi e muraglie dalle nevi, acque, e da ogn' altra intemperie dell' aria, che senza coperchio verrebbero in breve rovinate le fabbriche, quindi sotto questo nome di tetti si comprende ogni sorte di copertura, sia questa fatta di coppi, lastre di piombo, ed anche di pietra, come per esempio vi sono molte Chiese in Venezia, ed in Padova quella del Santo, le quali hanno il tetto di piombo. Si comprendono ancora tutte le incrostature e lastricati, come si usa nella Città di Napoli; ed ancora di più si devono

in-

(a) *In d. l. domus, quæ est not., & pro d. l. nec is §. 1. de acquir. hered.*

(b) *Ut ibi, & l. illud eod. titul.*

(c) *In l. si stillicidii.*

intendere quelle che vengono fatte di paglia, come comunemente si pratica nelle ville, e luoghi di campagna.

12. Trattandosi però, se sia concesso a ciascuno di porger fuori della muraglia il tetto, si agita dai Legisti, dalli quali ancora si distingue; mentre quando si parlasse di gettare un tetto sopra il fondo del vicino, ciò certamente vien dalla Legge proibito, per la ragione che ogni fondo deve esser libero, ed aperto fino all'aria, e nessuno vi può mettere impedimento (a). Il caso vien però eccettuato, quando vi sia qualche patto di Servitù, mentre allora sarà lecito il ciò fare secondo le condizioni stabilite (b).

13. Se poi si trattasse di gettar fuori qualche tetto sopra la strada pubblica, ancor quivi li Giuristi vi pongono delle distinzioni; imperciocchè in tal caso si deve attendere la formalità degli Statuti del luogo, ovvero la consuetudine del medesimo, quando però sempre non venga ciò fatto con danno del vicino; come per esempio, il vicino tiene una dispensa sotto terra da un lato, la quale mediante una finestra riceve la luce dalla strada pubblica, e l'altro vicino getta fuori un tetto, per cui l'acqua piovana veniente dal medesimo va cadendo nella predetta dispensa, o luogo di riserva, ciò non potrà fare il vicino, nè un tal fatto sarà sufficiente, venendo proibito da qualunque consuetudine, licenza, ovvero statuto il fabbricare sopra un fondo pubblico con pregiudizio del vicino (c); ed
il

(a) *L. fin. in princip. ff. de Servit.*

(b) *Tex. est in l. Servitutes, qua in superficie §. stillicidium vers. ead. causa de Servit. urb. praed.*

(c) *L. 2. §. si quis a prim. & in §. merito ne quid in loco publico, & in l. nec avus c. de emancip. lib. cum similibus.*

il medesimo documento vale ancora trattandosi in materia di fabbrica, e di porger fuoriteggiami sopra monumenti, e sepolcri, o cimiterj (a).

14. Vi sono altri quesiti nel capitolo 42. del Sig. Dottor CIPOLLA; cioè se si possano fare dei luminari sopra i tetti, o pure degli orti, come si usa in Catalogna; o dei lastricati, come si pratica in Napoli; o solari, come costumasi in Venezia; il che tutto vien concesso dalla Legge, quando tali opere non vengano fatte per dispetto, ovvero emulazione.

15. Dopo d'aver discorso d'intorno la Servitù affermativa dello stillicidio, verremo brevemente a parlare ancora dell'altra, la quale chiamasi negativa; ed importa questo senso, cioè che quegli, il quale ha il suo stillicidio, o tetto sopra la casa d'un vicino, non possa divertirlo, e far in maniera, che in vece di lasciar cadere l'acqua piovana nel fondo del vicino, venga questa rivolta sopra il proprio luogo; come per esempio, se alcuno abbia la cisterna, orto, o terreno secco, e gli faccia di bisogno per empirla, e bagnar detti fondi l'acqua delli tetti del vicino, e pretenda che il medesimo la lasci andare in tali luoghi, e non la divertisca altrove; questa si dirà Servitù negativa di non poter divertir, o rivolgere l'acqua piovana dai tetti; ed il fondo dominante si dice quello, che riceve l'acqua predetta dai tetti del vicino, il quale anche s'intende obbligato a mantenere il predetto tetto per il comodo di quello, il quale tiene indigenza dell'acqua piovana per uso della sua cisterna, orto, o terreno.

Quando però portasse il caso, che si rompesse detto tetto, o qualche canale, e perciò restasse impedito, o divertito il corso dell'acqua nel fondo do-

(a) *In l. si vitem §. penult. quod vi aut clam.*

dominante, il quale vien considerato ancora aver ragione attiva sopra detto stillicidio; cercano i Giuristi a chi debbano spettare le spese del risarcimento, e rinnovazione. È la comune opinione sì è, che dette spese, nel far rinnovare, risarcire, e regolare il tetto, spettino al padrone del medesimo (a) (b). Anzi questi ciò omettendo, potrà esser costretto per via giudiziaria a far prontamente dette opere necessarie per il risarcimento stesso, ed affine resti mantenuta nel suo essere primiero la detta Servitù, di non poter divertire dal fondo del vicino l'acqua dello stillicidio dell' altro vicino (c). Così ancora sarà tenuto a fare, quand' anche il tetto fosse tutto rovinato (d).

17. Vi sono però certe cagioni, le quali possono talvolta dispensare dall'obbligo di dette spese, e primieramente quando detto teggiamie, ovvero li canali inservienti venissero rovinati, e deteriorati per causa, e colpa dell' altro vicino, il quale deve prestare detta Servitù. Similmente ancora, se si pretendesse di fare delle novità in detti canali, e teggiami, per cui venissero ad esser locati in altra positura differente da quella, quando fu imposta la Servitù. Così ancora sarà giusta ragione di non essere tenuto alla restaurazione de' detti materiali, quando questi fossero stati deteriorati per cagione di qualche innovazione di fabbrica, o lavoro fatto edificare sopra tetti dal padrone delle case, ed abitazione, dalli quali andasse sovracadendo qualche cosa pregiudiziale alla conservazione de' medesimi materiali. In somma innanzi di stabilire, queste ri-
so-

(a) Per reg. d. l. & si forte §. etiam si servit. vendis.

(b) Vid. Capoll. cap. 29.

(c) Per tex. in d. §. etiam.

(d) Tex. est not. in l. cum debere columnam in fin. de Servit. urb. praed.

soluzioni farà d'uopo diligentemente ponderare, da qual parte abbia avuto l'origine la rottura de' coppi, e canali, se per colpa e negligenza del padrone del fondo dominante, ovvero dell' altro inserviente.

In questo particolare, per maggiormente soddisfare la sua curiosità, potrà ognuno rivolgere il Signor CIPOLLA, il Signor Corneo, ed Alessandri, fra li quali specialmente questo ultimo ne tratta diffusamente, ed adduce le ragioni, le quali giustamente scusano dal soggiacere a dette spese per la causa di sopra accennata, (a) (b) (c).

CAPITOLO XXII.

Si tratta di quella Servitù, la quale importa facoltà di locar travi, ed ogn' altra sorte di materiali nel fondo e muraglie del vicino.

S O M M A R I O.

- 1 **N**ON è lecito a veruno il metter travi, coppi, far tetti, e introdurre altro genere di materiali nelle muraglie, e fondi delli vicini, nè in alcun luogo di ragione altrui.
- 2 Se sia permesso il metter travi, od altri materiali nel muro comune: si decidono varj dubbj circa questa Servitù.
- 3 Qual effetto abbia la licenza tacita, o anche espressa, ma però limitata circa questa Servitù.
- 4 Si spiega l'opinione del Signor Cipolla d' intorno costeste dubbietà, e differenze.
- 5 Si prosegue a spiegare l'opinione del medesimo in a'tro simile particolare.

6 Si

(a) Ved. il Capol. cap. 20. de Servit. urban. præd.

(b) Ved. il Corneo Consil. 237., & Consil. 243.

(c) Ved. l' Aless. in 2. vol. Consil. 37. in ult. Conf.
Par. I.

- 6 Si risolve un altro dubbio dal medesimo Autore circa la permissione di locar travi.
- 7 Se si possa di propria autorità levar le travi dal muro del vicino, o comune, ovvero pubblico.
- 8 Sieguono le risoluzioni differenti.
- 9 Vengono riconciliate dal Sig. Cipolla.
- 10 Un altro quesito in questa materia importante, con le risoluzioni legali.
- 11 Si distingue tra la fabbrica già fatta, che sia di nocumento all'uso pubblico: ed all'incontro non appor- ti verun pregiudizio.

POichè accade spesso in occasione delle fabbriche che si fanno tra' vicini per migliorare le proprie case, ed abitazioni, e per ridurre in maggior loro comodo le stanze, sale, ed altri luoghi di loro ragione, che insorgano delle questioni, e differenze, massimamente quando un vicino per il fine al suo genio premuroso di formare una stanza di maggior comparsa, od altre abitazioni più accomode, si voglia prendere la libertà di metter travi, pietre, e fabbricare sopra quello di ragione dell'altro vicino. Quindi li Giuristi agitano questa materia, la quale frequentemente occorre in pratica.

1. Discorrendo però regolarmente, ella è certa, ed infallibile la massima appresso tutti i Legisti, che niuno può mettere travi, coppi, pietre, od altra sorte di materiali nei fondi, e muraglie di ragione del vicino; ed in caso venisse fatto senza sua licenza, o consenso, la Legge assiste, che possa di propria autorità tagliare, rompere, e levar detti materiali dalle muraglie, e fondi medesimi (a)(b).

Nascono però tra li medesimi Giuristi varie questioni e controversie, specialmente quando il muro
sia

(a) D. l. quemadmodum §. si protectum ad leg. Aquil.
(b) Vide Capol. cap. 30.

sia comune; mentre da una parte sembra, che il vicino non possa introdurvi materiali, se gli venisse contraddetto, e proibito dall' altro vicino, per la ragione che ne assegna la Legge: *in re communi potior est conditio prohibentis* (a); all' incontro in un altro luogo pare che la medesima Legge sia favorevole a chi fabbrica in tal guisa nel muro del vicino, non ostante la stessa proibizione dell' altro (b).

Mediante però qualche distinzione vien concordata la differenza; mentre che se si parla d' intorno travi vecchie ed antiche, delle quali vi sia il segnale, che fossero esistenti in detto muro comune, li medesimi Legisti concordano unitamente, che si possano rimettere di nuovo altre travi o materiali nel sito stesso, dove anticamente erano locati; per la ragione, che in tal guisa operando non vien a seguire novità alcuna, nè a contravvenire al diritto della società del muro comune tra' vicini; anzi che quella sostituzione di nuove travi vien considerata in figura e formalità di quelle consuete, in luogo delle quali vengono le medesime rimesse nuovamente (c).

Quando poi si trattasse di mettere travi, od altro materiale in altre parti di detta muraglia, o eziandio far altre novità in essi muri, dovrà considerarsi, se detta muraglia comune sia capace a sostenere li pesi, o materiali tanto dell' uno, quanto dell' altro; poichè in tali positure un vicino potrà collocare i legnami, ed altre materie di fabbrica, in detta muraglia comune, contro la volontà,

(a) *L. Sabinus communi divid. l. an. unus, si Servit. vend.*

(b) *Tex. in l. in re communi ibi, neque prohibemus, de Servit. urb. praed.*

(c) *L. eum §. qui injuriarum, si quis cave.*



tà, ed assenso eziandio dell'altro vicino (a). La qual facoltà vien anche ampliata dalla Legge, cioè che il vicino ciò possa fare, non per titolo di Servitù, ma per ragione di quella comunione, che tiene nel muro col vicino (b) (c). Se poi detta muraglia comune atta non fosse a sostenere detti pesi, farà solamente permesso di fare quello che comporti la sua capacità, il che doverà esser rimesso al giudizio de' Periti.

Vengono proposti ancora altri dubbj circa questo particolare, li quali per maggior chiarezza porteremo l'uno dopo l'altro; e posteriormente annoteremo la di loro soluzione legalmente.

Il primo dubbio nasce sopra la licenza concessa da un vicino all'altro di poter mettere travi nel muro di sua ragione, o pure di fare qualche finestra, le quali opere far non potrebbe senza la predetta permissione, d'intorno la qual permissione si fanno varie ponderazioni, e riflessi dai Giuristi; imperciocchè se fosse stata una licenza tacita, o anche espressa, ma limitata, ovvero generale, diversamente dovrà il predetto vicino operare circa la muraglia dell'altro vicino, e non potrà se non regolarfi a norma della libertà concessagli relativamente all'imposizione delle travi, all'apertura di finestre, ed altro.

Primieramente, se la licenza sia tacita, per esempio, quando il vicino abbia lasciato collocare qualche trave dall'altro nella sua muraglia senza veruna contraddizione, ovvero dimostrazione apparente di non volere; o pure anche se espressamente gli avesse concessa la detta facoltà circa dette travi, ed eziandio finestre, ma con limitazione, ciò si do-

(a) *L. si aedes; cum glos. communi divid.*

(b) *L. parietem de Servit. urban. praed.*

(c) *Vide Angel. in d. l. quidam Iberus.*

si dovrà sempre intendere per concesso, ed accordato bensì nel modo e qualità del fatto; ma all'incontro non potrà il vicino metterne di nuove, nè far nuove finestre, senza nuovo consenso, e placito dell'altro (a). Che se poi nella permissione esplicita concessa al vicino di metter trave, o aprir finestra nel muro di altrui ragione, non vi fosse fatta la dichiarazione numerica delle travi, o finestre; in tal caso sembra essere uniforme l'opinione de' Giuristi con la Glossa, cioè che il vicino, a cui è stata compartita questa libertà, o Servitù attiva, abbia parimenti l'azione ampia, e generale di metter travi, e far finestre nella muraglia vicina a suo piacere (b).

4. Quivi però conviene addurre per maggior dichiarazione il sentimento del pre nominato Signor CIPOLLA, il quale darà miglior lume d'intorno alla cognizione delle sopradescritte controversie. E primieramente parlando circa la licenza, la quale il vicino abbia concessa all'altro di metter trave, o far finestra nella sua muraglia, è di necessità rilevare, se quella abbracci una facoltà, e libertà di locar ogni trave a suo piacere in detto muro; ovvero se contenga solamente di poter introdurre travi con ispecialità determinate; se così fosse, non evvi dubbio veruno, che la Servitù sia limitata, ed in conseguenza non possa il vicino arbitrare nel metter altri legni, nè sostituirne di nuovo, non solo in altri siti del muro, ma nè meno nella stessa situazione, secondo la regola: *limitata dispositio limitatum parit effectum* (c). Codesta Servitù li-

(a) L. si cum meus in princip. si Servit. vend., & glos. ibid.

(b) Ut not. glos. in l. si cum meus in princip. in verb. nov. præallegato.

(c) L. in agris. de acquiren. rerum domin.

mitata, secondo il medesimo Autore, ha relazione ancora alla cagione per cui sia stata imposta, mediante la detta permissiione; mercecchè se in detta permissiione sia stata addotta la ragione di concederla, per esempio, affine di sostenere, e riparare la casa, o tetto dell'altro vicino mediante i detti legni, e travi; e in tal caso il detto vicino, fin tanto che sia persistente detta casa, o tetto potrà mantenere detti legni, ma non sottometerne, nè sostituirne altri nello stesso luogo; così accade spesso anche in materia di fabbriche, poichè molte volte un vicino abbisogna di far armatura per cagione delle muraglie, le quali si vanno innalzando, e per tal effetto si rende necessario di locar travi nei muri dell'altro vicino per costruire, come volgarmente si dice, i ponti. Similmente, se venisse concesso d'appostar legni nel detto muro per causa di sostenere le viti del vicino; ciò tutto deve sussistere finchè persista il motivo della Servitù, ovvero permissiione dell'altro vicino; di modo che cessando la cagione di sostenere la vite, come quella circa i ponti, o tetto, o casa, si dovrà intendere eziandio estinta questa facoltà di Servitù, della quale si discorre, giusta la regola: *finita causa concessionis, vel privilegii, finitur ipsa concessio, vel privilegium* (a).

5. Se poi diversamente, e senz'alcuna espressione sia stata concessa la Servitù di metter travi, ancorchè fosse noto il motivo di far ciò nel muro dell'altro vicino, siccome vien considerata per tacita permissiione, così corre la medesima ragione, che si è accennata di sopra, giusta la regola: *tacitum & expressum aequiparantur* (b). Se poi non fosse noto il motivo di voler locar dette travi nella mu-

(a) Ut l. Fitia §. usur. & Bart. d. l. 2.

(b) L. cum quid si cert. petat.

muraglia vicina, e dopo d'averlo conosciuto abbia l'altro vicino fatta contraddizione, adducendo d'aver bensì concessa la libertà di metter dette travi, ma solamente per far i ponti, e s'intanto fosse fabbricata la casa vicina, e non acciò vi restassero permanenti; ed in tal caso il predetto Signor CIPOLLA dice, che bisogna considerare se una tale permissione sia seguita mediante qualche contribuzione, e pagamento, o no, mercecchè da questa circostanza sarà ad arbitrio del Giudice, o de' Periti eccellenti il giudicare, se la posizione de' detti legni debba essere considerata perpetua, o temporanea (a).

Quando poi la permissione sia stata generale, quivi non evvi dubbio veruno, che debba intendersi una libertà di locar ogni legno a suo piacere, giusta la regola: *verba generalia intelligi debent de omnibus ex perpetuo* (b).

Un altro caso si considera d'intorno questa Servitù di locar legni, o far finestre nel muro del vicino, cioè se la permissione sia stata fatta semplicemente, e senza numero, dove corre la medesima ragione di poter mettere qualunque trave senza distinzione. Se poi fosse stato fissato il numero delle travi, sebbene da un capo viene permesso di accrescere detto numero, si dubita però se in mancanza delle prime possa sostituirne, e metterne delle altre in luogo d'esse? A cui anche contraddice Paolo di Castro contro la Glossa, secondo la regola: *subrogatum sapit naturam ejus, in cujus locum subrogatur* (c).

6. Il Signor CIPOLLA però in questi casi è di sentimento, che venga considerata la causa della det-

(a) *Vid. glos. in d. l. in obscuris; & Capol. cap. 30.*

(b) *L. 1. §. generaliter de lega. prastan.*

(c) *L. si cum §. injur. ff. si quis &c.*

detta permissione, se sia tacita, ovvero espressa, mentre nelle cose dubbiose si doverà sempre giudicare a favore di quello, che promise la Servitù, della quale si discorre: che però converrà usare ogni cauzione e diligenza in tali occorrenze di Servitù, formare istromento con tutte quelle espressioni che sian necessarie, e secondo il preciso, che sia stato concesso di fare; mentre se non vi sarà istromento, e che all'incontro si ritrovassero legni nel muro del vicino, nascerebbero sempre de' dubbj, e controversie tra l'uno, e l'altro. Il Lettore però resterà più illuminato nel leggere il capitolo più avanti, nel quale si tratta della muraglia.

7. Un'altra perquisizione vien fatta dal Signor CIPOLLA sopra il punto se sia lecito, e permesso d'autorità propria particolare, o privata levare, e distruggere le travi che sian postate, e locate nel muro del vicino particolare, o pur anche, se il detto muro fosse di ragione comune e pubblica; la medesima ricerca procede ancora d'intorno ai profili, e ponticelli, o poggiuoli, li quali talvolta s'avanzano sopra il fondo privato, o pubblico; e sebbene tra' Legisti vi sian varie questioni, e controversie sopra questo particolare, la comune però col Signor CIPOLLA distingue nelle maniere, le quali anderemo spiegando qui sotto.

Imperciocchè se si parla di travi, le quali sian state posti nella muraglia di altrui ragione, si deve considerare, se il luogo sia tutto di ragione privata, o pure se appartenga al pubblico, o comunità; ed inoltre se detto luogo abbia qualche Servitù verso del padrone dominante. Similmente si deve avvertire, se per esempio li poggiuoli si portano sopra il fondo altrui bensì, ma a quello non sian postati, ed appoggiati.

8. Nel primo caso adunque, quando vien fabbricato, e messo il materiale nel fondo altrui privato, il padrone, e legittimo possessore di esso fondo vien

vien favorito dalla Legge di poter con propria autorità distruggere, e levar detti materiali di fabbrica, siano travi, ponticelli, profili, ed altro, per la ragione, che il comodo del possesso compartisce al possessore il diritto di poter andar contro liberamente a ciò che venga fatto indebitamente nel suo (a) (b). E la ragion ulteriore ancora si assegna dai Legisti: cioè che quella fabbrica, la quale venga fatta nel fondo d'un altro, che abbia il suo legittimo padrone, e possessore, cede a detto fondo, e resta di ragione del medesimo possessore (c). Sopra di che il Fiorentino insegna che ciò sia fatto giuridicamente, essendo che la detta fabbrica non appartiene più a chi l'ha fatta, ma bensì si considera unita al medesimo fondo, nel quale è stata posta, laonde il possessore se la distruggesse, non eserciterebbe veruna violenza espulsiva, nè vi farebbe rifugio in contrario (d).

La medesima regola, e ragione di poter levare, e far distruggere codeste fabbriche fatte nei muri del vicino compete ancora alli padroni, e possessori *in solidum* del fondo, e muraglie; come eziandio, non solo a quelli, li quali godono un dominio diretto, ma ancora che abbiano solamente il dominio, ch'è chiamasi utile, come sono l'enfiteuta, il feudatario, o superficiario; imperciocchè per questo suo diritto di utile dominio, assiste la Legge, che possono di propria autorità demolire dette materialità di fabbrica (e). Codesta autorità però, feb.

(a) *In d. §. si protectum; & in l. sed si inter me in princip.*

(b) *Vid. Capoll. cap. 30.*

(c) *L. adeo §. ex adverso de acquir. rer. domin. vid. Capoll. ibid. & Innocent. in c. 1. ad fin. de immun. Eccles.*

(d) *Vid. Flor. in l. 1. §. ante fin. de Servit. urb. præd.*

(e) *L. & in provinciali §. fin. de not. oper. nunc.*

sebbene sia ammessa, ed approvata, trattandosi di materie secolari, e profane, non procede all' incontro nell' ecclesiastiche, come insegna il Bartolo; così anche comunemente asseriscono i Legisti, che abbia luogo, parlando d' opere, e fatture, le quali vengono sotto il vocabolo di *artificiali*. Ma quando si trattasse di cose naturali, come per esempio, di radici, e rami degli arbori, le quali nel crescere talvolta si avanzano, che vanno a danneggiare le muraglie, e fondi altrui, non sarà permesso, se non previe quelle cauzioni, delle quali si parlerà nel capitolo degli arbori, e piante.

Nel secondo, si parla di metter travi, e fabbricare in un luogo, che sia comune, e da alcune persone in comunione posseduto; ed in tal caso deve avvertire, se quegli, che faccia fabbricare, e collocare travi in detta muraglia di ragione comune, sia qualche persona estranea, ed esclusa dalla comunione predetta; ovvero sia uno di quelli consocii, che abbia il diritto, e partecipazione di detta ragione comune; se pertanto fosse un estraneo, che fabbricasse nel muro comune, allora sarà lecito, e permesso a ciascuno delli consocii, e compartecipi di togliere e levare con propria autorità detti legni, e fabbrica dalla muraglia comune (a) (b) (c). Che se all' incontro la fabbrica, e imposizione de' legnami venisse fatta per parte di qualche compagno, che abbia comunione in detto fondo, e che dalla sua casa propria, e particolare facesse attaccare la fabbrica, e travi sopra quella di ragione comune, in tal caso ella è differente l' opinione dei Giuristi, mentre il Bartolo sostiene che il consocio non possa impedire all' altro compartecipe di fare det-

(a) *D. l. sed si inter me, & te in princ. de Servit. urban. præd.*

(b) *Vid. Ludovic. de Roma in d. suo singulari.*

(c) *Vid. Bart. in d. §. nunciat. qui se remittit.*

detta fabbrica nella muraglia comune, per la ragione, che *communiter possidemus*; e perciò li compartecipi, e consocii devono esser considerati come comuni possessori, ed in conseguenza non poter l'uno impedir all'altro quel comodo, e beneficio, il quale gli si spetta sopra detto fondo comune.

Il Fiorentino all'incontro appoggiandosi al testo della Legge (a) vuole chiaramente, che nel caso precitato possa di propria autorità distruggere al compagno in comunione tutto ciò, che abbia fabbricato l'altro compartecipe in detto fondo, e luogo comune: *quia socio actio competit contra socium* (b).

9. Il Signor Dottor CIPOLLA adduce una distinzione però, con la quale restano riconciliati questi dissonanti pareri de' Legisti; primieramente se la fabbrica del consorte, compartecipe del luogo comune venga incominciata, ed impiantata nel fondo comune, e che quella vada a terminare nella casa particolare, e propria dell'altro consocio; senza dubbio questo vien favorito dalla Legge circa il poter levare, e demolire ciò, che sia stato innovato (c). Che se all'incontro detta fabbrica fosse principata nel fondo del predetto consocio, e finisse nel luogo comune, di cui si discorre; si doveranno esaminare le ragioni *hinc inde*, e riferirsi al giudizio prudente del Giudice, il quale, attese le varie circostanze del fatto, talvolta potrà o condannare detta fabbrica, ovvero approvarla legittimamente.

Nel terzo caso, quando si tratta di fabbrica, la quale venga fatta in un fondo, nel qual vi sia qualche debito di Servitù verso il vicino, ovvero che
il

(a) L. sed si inter me, & te in princip.

(b) Vid. d. l. si inter me, & te.

(c) Est casus singul. secund. unam lect. in d. l. sed si inter me, & te in princ.

il medesimo abbia qualche diritto sopra il fondo stesso, cercano parimente i Legisti, se quegli possa di propria autorità impedire, oppure anche demolire la detta fabbrica?

D'intorno il quale quesito, secondo la comune de' Giuristi, si deve riflettere circa la qualità della persona, come per esempio, se fosse un terzo, cioè Usufruttuario, o Enfitenta; ed in tal caso, conforme l'opinione comune de' medesimi, si potrà demolire detta fabbrica, e levar detti legni, ovvero qualunque altro materiale locato in detto fondo, per la ragione, che li medesimi tutto ciò abbiano giuridicamente operato *procuratorio nomine* (a) (b).

10 Quando poi alcuno per il diritto in detto fondo, ovvero per verun'altra Servitù a se dovuta dal medesimo verso la sua casa, e muri, venisse frastornato, mediante qualche fabbrica fatta dall'estraneo o di muraglia, o di siepe, in ordine al pacifico uso di detta Servitù, e diritto; insorge nuovamente questione fra i Legisti, se sia lecito deporre detto muro, ovvero tagliare la siepe di propria autorità; ed abbenchè il Fiorentino sia di opinione contraria, e che non sia permesso specialmente a quello che sia Usufruttuario; ciò non ostante vien ricevuta la massima, che tanto il Padrone vero, come l'Usufruttuario, e qualunque, il quale abbia diritto nel fondo, abbiano la potestà d'impedire simili opere, e di resistere a tali attentati ancora con la demolizione di quanto fosse stato fatto (c).

Nel quarto caso, quando sia fatta la fabbrica in luogo pubblico, ovvero vengano locate travi, legnami, o altri materiali in muraglie di ragione con-

(a) L. 1. §. fin. de nov. oper. nunc.

(b) Vid. Bart. in d. §. nunciatio.

(c) L. si eo loco, & l. egi si serv. vend.

confimile; nasce parimenti un' altra ricerca tra i Giuristi, cioè se sia permesso distruggere detta fabbrica di propria autorità.

II. Si distingue però tra la fabbrica già fatta, e che sia di nocumento all' uso pubblico, ed all' incontro non apportì verun impedimento per il detto uso. Nel primo caso, comunemente si accerta, che non sia lecito ad un privato il demolire tali opere, ma bensì spetti alle persone pubbliche a ciò destinate, come si pratica nella Città di Verona, dove evvi il Giudice, il quale commette ai Ministri deputati sopra i luoghi pubblici, che se ritrovano qualche fabbrica ivi fatta, la demoliscano, e la fanno demolire. Che se poi la fabbrica non apportì danno al pubblico, allora non si deve distruggere, ma bensì ordinare, ed imporre qualche pensione al padrone della fabbrica stessa (a).

Nel caso poi, che la fabbrica non passasse il muro del vicino, ma solamente s' avanzasse sopra il fondo alieno, come per esempio è il profilo, o ponticello, ovvero monumenti; ed allora si crede possa il privato di propria autorità far demolire detta fabbrica (b); e similmente se si portasse fuori sopra il luogo pubblico, e che apportasse nocumento all' uso pubblico, come per esempio riguardo al passaggio, e strada, o per il fetore, ed altre simili ragioni, ciò spetterà ai Deputati del pubblico medesimo.

Talvolta ancora le piante, ed arbori crescono in altezza, e diffondono talmente i suoi rami, che vanno sopra il fondo altrui, e sono di danno, e di pregiudizio al fondo medesimo. Che però in questo, ed altri simili casi compete al privato la

ra-

(a) L. 2. §. *si quid in suo, ne quid in publico.*

(b) Arg. l. *ossa de relig. & sumpti. funer.*



ragione dell' interdetto per il taglio di detti rami (a), come meglio se ne discorrerà al suo luogo.

CAPITOLO XXII.

Si discorre della ragione, che possa avere un vicino di gettar dalla sua casa acqua, o altri materiali nel fondo dell' altro vicino.

S O M M A R I O.

- 1 **L** voler gettar acqua, o altri materiali nel fondo, ovvero Cortile del vicino non si può fare, senza la giurisdizione di Servitù nel fondo dominante.
- 2 Se il vicino del luogo inferiore possa proibire a quello che abita in sito superiore di gettar acqua nel pavimento, la quale cade al di sotto.
- 3 Vi sono però varie limitazioni circa questo particolare, come ancora d' intorno al fumo.
- 4 Si discorre di un Professore, che nel suo esercizio fa cadere frammenti nella casa del vicino.
- 5 Limitazione d' intorno al proposito.
- 6 Se sia lecito gettar acqua, ovvero lavature, ed altre immondezze in istrada pubblica.
- 7 Se in caso di danno, per causa di dette immondezze gettate in istrada dai Servi, sia tenuto il padrone.
- 8 Limitazione assegnata dal Fiorentino.

QUando alcuno abbia diritto, e ragione di gettare acqua, o pure altri materiali dalla sua casa in quella del vicino, nella sua corte, orto, e fondo, si deve intendere che questo vicino sia aggravato da una simile Servitù urbana, la quale dai Legisti chiamasi *Servitus projiciendi*

i. La

(a) L. 2., & ibi per Bart. de arborib. cadent.

1. La Legge perciò, trattandosi di gettare cose nei fondi vicini, dichiara non possa farsi in conto veruno; essendo solamente lecito far ciò che piaccia nel suo, e non in quello di ragione altrui (a). Quindi però, che quando alcuno sia obbligato a soffrire, che il vicino getti nella sua corte, ed altro fondo proprio alcuni materiali, questa libertà, e padronanza rigorosamente si deve credere fondata in una Servitù, che il podere inserviente deve per giuste ragioni all'altro, che chiamasi dominante (b); e siccome si considera codesta Servitù relativamente circa il gettare dall'alto al basso, così all'incontro sussiste ancora, tramandando qualche cosa dal basso all'alto nel fondo altrui, come particolarmente accade nel fumo del cammino, del quale si discorrerà nel suo capitolo.

2. Formano però i Legisti varj quesiti d' intorno questa Servitù, massime di gettar acqua, e specialmente assegnano un caso: quando per esempio una persona abbia nella sua casa il solaro in luogo superiore, ed un'altra tiene una stanza sotto, ed inferiore al medesimo, come appunto accade in varie abitazioni di Venezia; accade perciò molte volte, specialmente in tempo d'estate per cagione del caldo eccessivo, che il vicino del solaro superiore sparga dell'acqua sopra il suolo del medesimo, o per rinfrescare la stanza, ovvero per nettarla e renderla polita, e che per occasione di ciò l'acqua trapassi nei fondi inferiori; laonde sopra di questo nasce questione, se possa il padrone del luogo inferiore dolerli, e proibire a quello del suo superiore acciò in avvenire abbia a desistere dallo spargere acqua al di sopra; e sebbene sian differenti le opi-

(a) L. 2. versic. *projiciendi*, & *ibi not. Angel. de Servit. urb. prad.*

(b) L. 2. ubi *glos. in vers. vel aream.*

opinioni, la più comune però col Signor CIPOLLA conchiude doverfi considerare, se quegli, che sta di sopra, possa abitare comodamente detta stanza senza lo spargimento dell'acqua per la medesima; ed in questa circostanza potrà farlo, ancorchè vada cadendo l'acqua al basso nel fondo inferiore.

3. Che se in contrario potesse comodamente abitarla senza spargervi acqua, e che non ostante la spargesse, ma con moderatezza, e civiltà, e senza intenzione di far ingiuria al vicino del fondo inferiore, non sarà tenuto al danno del di sotto, nè potrà essere proibito, quantunque vi andasse l'acqua cadendo; il che però si deve intendere, quando si lavasse il solaro secondo il comune, e solito costume, e maniera onesta; mentre se fuori di ordine vi andasse gettando l'acqua in quantità eccedente, o pure ivi avesse costruito il bagno, con cui si servisse di lavar il suolo smoderatamente, e perciò trapassando l'acqua nel fondo di sotto apportato fosse qualche danno, siccome ciò non è permesso di fare, così sarà tenuto al risarcimento del medesimo (a).

La stessa ragione prevale ancora circa il fumo: imperciocchè deve considerarsi se provenga da un fuoco solito, o insolito, per poter regolare la massima; a riserva, quando vi fosse la Servitù di dover divertire l'acqua, ovvero il fumo.

4. Un'altra ricerca vien fatta dai Giureconsulti, se alcuno esercitando la sua arte, e professione nella propria casa, come per esempio un tagliapietre, per ciò andassero cadendo i frammenti nella casa, o corte del vicino, se simili fatti siano permessi, ovvero proibire sia lecito. Sopra di questo punto sono differenti le opinioni; mentre alcuni pre-

ten-

(a) *D. §. Arist. in princ.; & in vers. dicit ibi, tabernam caseariam si servit. vendic.*

tendono, che possa valere la proibizione, per la ragione, che ciascuno può fare, ed operare bensì nella sua casa tuttociò che sia di suo beneplacito; ma non ha poi la facoltà di gettare, o lasciar cadere nel fondo vicino cosa veruna. L'altra opinione sostiene il contrario, cioè che ognuno abbia la ragione, e padronanza di far quello che voglia nella sua abitazione, e d'esercitare liberamente la sua professione, purchè non passi, nè si fermi a tal effetto in quella del vicino.

Il Signor CIPOLLA però approva il primo sentimento de' Giuristi, asserendo che quella sia l'opinione più vera, e più ricevuta in pratica; imperciocchè se egli è chiaro che ciascuno possa esercitare la sua arte nella propria casa, vien altresì dalla Legge stabilito, che non gli sia all'incontro permesso di gettare robe, frammenti, ed altri materiali nella casa altrui, com' evvi il caso in termini patenti (a).

5. Vien però limitata questa opinione in caso si fosse stata imposta la Servitù, ovvero il tagliapietre per innanzi vi avesse la bottega, e che posteriormente fosse caduto il muro del vicino, restando aperto l'adito alla corte, per il che que' frammenti di pietre, li quali prima non poteano cadere nel cortile, per questo motivo vi giungessero; *quia locus est præventioni* (b) (c) (d).

In oltre, quantunque alcuno godesse il beneficio della Servitù sopra qualche fondo, cioè di poter ivi gettar acqua, non per questo gli sarà lecito, o permesso di gettarvi altre immondezze d'orine fenten-

(a) *Est casus in l. sicut 8. §. Aristo.*

(b) *L. si pluribus de leg. 1. argum. ejus.*

(c) *Vid. Bart. de fabro & scholari ibid.*

(d) *Vid. D. D. in leg. 1. ff. solut. matr.*

tenti, ed altri simili fermenti (a). Anzi di più, all'incontro, se qualche persona non avendone alcun diritto gettasse acqua nel fondo del vicino, ovvero mandasse, e divertisse il fumo nel luogo superiore di altrui ragione, potrà essere convenuto d'ingiuria, specialmente se tuttociò operasse con malizia (b) (c).

6. Cercano ancora i Giureconsulti, se sia lecito gettar acqua, ovvero immondezze, lavature, ed altri materiali simili nella strada pubblica; e la comune è affermativa, cioè che sia permesso, quando non sia di nocumento all'uso pubblico, e che non vengano danneggiate le persone che sono di passaggio, o che pur ivi si fermano; quando dalla Legge, Statuto particolare, o consuetudine diversamente non venisse prescritto (d).

7. Similmente accade spesso, che le fantesche, ed i servitori frequentemente vanno gettando immonde, putride, lavature, orine, ed altre sporchezze, dalle qualitalvolta restano contaminate le vesti, ed abiti dei passeggeri non solo, ma ancora vengono lordati quelli che abitano sotto, che s'intende in luogo pubblico; circa che nasce questione se il Padrone sia obbligato al risarcimento del danno apportato da' suoi Servi a dette persone in istrada pubblica esistenti; ed è affermativa l'opinione, regolarmente parlando, che il padrone sia a ciò obbligato per ragione civile, non criminale; e perchè sia tenuto, deve imputar a se medesimo, che si serva di tali Ministri, li quali mancano nel loro officio, e ministero, che vien raffigurato nella persona stessa del Principale (e).

(a) L. 1. §. 2. de cloacis. (b) Casus est in l. pen.
 (c) Vid. Ang. ff. de injuriis, & Capol. cap. 31.
 (d) L. 2. in princip. de his qui dejec. vel effu.
 (e) L. 1. §. familiae ff. de publ.; & Bart. in l. nequid. ff. de incen. ru. & nav.

Il Fiorentino però v' appone una distinzione a proposito.

8. Cioè che ciò sarebbe valevole, quando fossero, o venissero gettate le dette materie sopra la strada consueta, e solita a frequentarsi; all' incontro doversi falsificare quando si gettasse in istrada insolita, nè praticata; il che si deve annotare, perchè accade spesso in fatto, ed in pratica (a). Si devono però sempre aver sotto l'occhio le Leggi municipali, e statutarie, le quali talvolta ordinassero diversamente.

C A P I T O L O XXIII.

Si parla brevemente d'intorno le Sottogronde, Mantelli, Poggiuoli, Ponticelli, e simili fabbriche, che vanno sotto il nome di Coperchi, e Protetti.

S O M M A R I O .

- 1 **S**I spiega il vocabolo secondo i Legisti intorno la Servitù del protetto.
- 2 Se sia lecito fabbricare qualche di questi lavori sopra il suolo di ragione del vicino.
- 3 Se si possa da alcun padrone della casa propria fare profili, mazurini, o altre simili opere sopra il suolo comune.
- 4 Se una di queste fabbriche stia fissa sopra il terreno di qualche particolare, di qual ragione debba essere considerata.
- 5 Se sia lecito mantenere alcuna sorte di questi lavori, come mazurini, ed ortini sopra il luogo di passaggio, o dove sono solite a fermarsi le persone.
1. **S**I tratta da' Legisti d'un'altra specie di Servitù, che nominasi, secondo il vocabolo Legale,

(a) L. 1. §. *summa cum utilitate eod. tit.*

le, *protegendì*, cioè di coprire, il qual vocabolo comprende tutte quelle fabbriche di legno, pietra, od altro materiale, le quali sono nelle case, e stanno fisse nel muro, e si avanzano fuori senza veruno sostegno. Sotto questo nome vengono pertanto ogni sorte di sottogronde, grondaje, mantelli, poggiuoli, orticelli, mazurini, ed altri simili lavori, che sogliono farsi dai padroni per qualche loro divertimento, e comodo della loro abitazione, e di ciò ne parla la Legge (a) con la Glossa (b).

2. Nascono pertanto alcuni dubbj d' intorno tali fabbriche; e primieramente, se quando alcuno abbia la sua casa sopra il terreno del vicino possa fabbricare sovra detto suolo, o tirar fuori dalla sua muraglia qualche poggiuolo, o profilo, quantunque in nessuna parte venisse a postare quello del vicino; e la comune tiene, che ciò non sia lecito, nè permesso, quando per far questo non fosse dovuta la Servitù (c), per la ragione già molte volte addotta, cioè che il fondo, e terreno deve esser libero fino al Cielo, come abbiamo anche accennato nel capitolo dello stillicidio.

3. Nè meno si considera permesso il fare simili lavori sopra il terreno comune; e specialmente prevale l'opinione del Bartolo, il quale insegna non essere lecito il fare profili, o ponticelli sopra la piazza comune tra molti consocij.

Inforgono ancora altre dubbietà sopra alcuni fatti in materia di questi lavori; e primieramente se il mantello, per esempio, il quale dalla casa del vic-

(a) *Ut est tex. in l. malum §. inter projectum ff. de verb. sign.*

(b) *Vid. glos. in l. si vero §. prator. aut ne quis in vers. subgrunda ff. de his, qui dejec., vel effu.*

(c) *L. 2. in fin. in ver. protegendì: & Aug. de Servit. urb. pred.*

fino si avvanza fuori sopra il suolo di mia ragione, debba essere quello a me spettante per la ragione di sopra, che il suolo deve esser aperto, e libero fino al Cielo? Altri tengono in contrario, e che sia di ragione del vicino, nel di cui muro sta fisso il mantello medesimo.

4. La risoluzione però brevemente consiste sopra il diritto di Servitù; mercecchè se il lavoro sia fisso nel muro proprio, ma senza diritto di Servitù circa l'avanzarlo fuori sopra il terreno altrui; e così all'incontro se si avanzasse per ragione, o titolo di Servitù; siccome nel primo caso deve spettare al padrone del terreno, e fondo; così nel secondo doverà esser di ragione di quello, che gode il diritto della Servitù. Ciò viene spiegato anche più chiaramente dal Signor CIPOLLA; cioè, o che il lavoro è stato fatto da uno, il quale era ancora padrone del suolo, o pure sarà stato posto da un'altra persona; nel primo corre la ragione di sopra accennata; se poi all'incontro sia stato costruito da persona, la quale avesse alcuna ragione di Servitù sopra il terreno, o cortile, in tal caso sarà giudicato a lui spettante, nè potrà esser tal'opera rimossa da detto luogo nemmeno per autorità del Giudice (a).

Finalmente nasce un'altra questione tra' Giuristi; se alcuno possa mantenere, per esempio, un orticello, il quale volgarmente chiamasi mazzurino, sopra la strada di passaggio, ovvero in quel sito dove sono solite a fermarsi le persone. E la comune è, che devesi riflettere, se detta opera sia ben locata e stabilita, atta a sostenersi a giudizio de' periti; affinchè per difetto cadendo, non possa apportare qualche danno alle persone ferme, ed a' passeggieri; di questo si parlerà ancora nel capitolo degli Orti.

CA-

(a) *L. quemadmod. §. si protectum praall.*

CAPITOLO XXIV.

Si tratta di quel diritto, che possiede alcuno di non esser impedito dalla Casa vicina nella veduta e prospetto, e che non gli sia tolta, od offuscata la luce.

S O M M A R I O.

- 1 **I**N due maniere si deve intendere quella Servitù, che importa, non impedire la veduta del vicino.
- 2 Differenza, che passa tra questa Servitù, e l'altra di non offuscare la luce.
- 3 Basta per questa Servitù della luce, che sia aperta verso il Cielo.
- 4 Circa un'altra differenza, che assegnano i Legisti tra le predette due Servitù.
- 5 Quegli, a cui è dovuta la Servitù del vedere, gode minor comodità nell'uso di essa, di quello fruisca un altro a cui si appartiene il diritto della luce; ed all'incontro questo ha minor autorità nel proibire, che il primo.
- 6 Se vi sia differenza tra la Servitù della veduta, e la Servitù di non pregiudicare alla medesima.
- 7 Quando si fa menzione di quella Servitù di non nuocere alla veduta, si deve intendere del tempo avvenire.
- 8 Della differenza tra la Servitù della luce, e dell'altra di non poterla perturbare, o impedire.
- 9 Si dà la spiegazione d'intorno li vocaboli di luce, e di lume secondo i Legisti.
- 10 Si cerca, se un vicino, il quale abbia il debito di Servitù di non pregiudicare alla luce dell'altro, possa fabbricare, ed alzare di modo, che venga a diminuire la veduta al medesimo.
- 11 Si nota la differenza tra la Servitù suddetta, e quella di non poter alzare, e non apportare pregiudizio alla luce del vicino con questa condizione.

12 Si

- 12 *Si discorre se uno che abbia il debito di non apportare nocumento alla luce nella casa d'un vicino, possa tenere, o piantare alberi innanzi le di lui finestre.*
- 13 *Alcuni avvertimenti, che danno i Giureconsulti sopra questo particolare.*
- 14 *In simile debito di Servitù non è lecito al vicino l'abbassare la sua casa, e muraglie, quando per questo venga lesa la luce dell'altra casa vicina.*
- 15 *Si riferisce brevemente l'opinione, e dottrina ancora del Sig. Oinotomo circa codesta Servitù.*
- 16 *Non si crede permesso nè anche al vicino, che abbia ragione nel muro comune; di aprire in esso, o fare qualche finestra affine di acquistare luce maggiore alla sua abitazione.*

Si esaminano tre forti di Servitù, le quali, febbene abbiano tra se stesse molte convenienze, e somiglianze, sono però fra di loro differenti: come la Servitù di non essere impedito nella veduta; di non offuscare la luce; e quella di doverle prestare e mantenere. Di tutte queste ne discorre la Legge; e noi con ogni chiarezza ne esporremo una breve notizia, secondo la comune opinione de' Legisti, e particolarmente del Signor CIPOLLA.

1. Parlando in primo luogo della Servitù, la quale consiste nel diritto, e facoltà di non essere pregiudicato nella sua casa circa la veduta da qualche opera, o fabbrica del vicino: in due maniere questa si concepisce, cioè in genere, ed in ispecie. Si considera primieramente, se alcuno abbia il debito di Servitù di non impedire, e levare la veduta d'una casa, senza verun rispetto di luogo, o sito determinato in essa; questi senza dubbio non solamente sarà tenuto lasciare libera, ed aperta la veduta dalla parte superiore del Cielo, acciocchè vedere si possa, ma eziandio la parte inferiore, e della terra, come per esempio, di poter vedere, e rimirare gli orti, prati, e la campagna;

non essendo allo stesso in niun conto permesso di fabbricare verun lavoro, per cui venga tolta, ovvero apportato nocumento alla veduta medesima (a), per ilchè il medesimo dovrà sempre prestare l'offizio antico di gratitudine col lasciar libera la veduta nel modo, nel quale fu tale Servitù costituita (b).

2. Codesta Servitù d'intorno non potere impedire, o nuocere alla veduta generalmente ha maggior forza, e vigore di quella non poter pregiudicare, ed offuscare il lume, e la luce; imperciocchè non solo abbraccia quella la veduta dal luogo superiore del Cielo, ma ancora inferiore della terra: in contrario l'altra Servitù circa il lume, e la luce, si rapporta meramente allo sguardo diretto verso la campagna, od altri luoghi piani.

Se si riguarda poi la Servitù, di cui parliamo in linea speciale, e limitata, e che sia dovuta solamente rispetto a qualche sito, o finestra della casa vicina; allora si dovrà fare riflesso, se quando fu formata la Servitù di prospetto, avesse essa finestra la veduta superiore, o anche laterale, per cui si potea vedere il Cielo, e gli altri luoghi bassi, ed inferiori; ed in simile circostanza questa Servitù viene equiparata alla Servitù in genere di sopra descritta, correndo la medesima ragione circa la veduta, cioè di poter rimirare, e vedere sì dall'alto, che dal basso. Quando poi la predetta finestra non avesse la veduta dell'aria superiore, nè meno di vedere i luoghi bassi di campagna, e di verdura, forse per essere situata o in qualche dispenza, ovvero stanza sotterranea, essendo stata fin da principio in tal guisa formata la Servitù, ba-

(a) *Ut prob. in l. inter Servit. in princ. cum l. seq. quæ incipit, lumen de Servit. urb. præd.*

(b) *D. l. inter Servitutes in princ.*

basterà solo quella veduta corrispondente alla finestra medesima, nè di più si potrà pretendere, secondo la Legge (a); dove convien notare, che in simili casi limitati di veduta possa essere anteposta l'altra Servitù di non impedire, ovvero offuscare la luce, mentre per via di questa non si può almeno risguardare di sopra l'aria, ed il Cielo.

3. Appunto questa espressione è il motivo sufficiente per la Servitù dovuta della luce, essendo bastante per questa la veduta superiore, come si è detto, dell'aria, quantunque fosse impedita la veduta da lungi.

4. Si devono però quivi ponderare alcune cose, le quali talvolta per non essere spiegate possono cagionare degli equivoci, per li quali venga concepito un sentimento alla rinfusa, ed al rovescio dell'altro. Perciò trattandosi circa la Servitù dovuta nella veduta, i Giuristi, e massime il Signor Dottor CIPOLLA, insegnano dottrinalmente una notevole differenza di più di quanto si è toccato di sopra tra questa, e l'altra Servitù dovuta circa la luce; cioè, che quegli, il quale deve, ed è obbligato alla Servitù di veduta, non è tenuto a mantenere l'aria, ed il Cielo aperti, ma che sia sufficiente per tal peso, che pervenga al vicino la chiarezza, e lucidezza del giorno per mezzo di finestra, od altra apertura. Ma in contrario quegli, che sia tenuto per debito della luce, deve mantenerla aperta in maniera tale che si possa liberamente vedere l'Emisfero, ed il Cielo ancora. Sopra di che ne siegue la conseguenza, che quegli che gode il beneficio di Servitù della luce, s'intende godere eziandio la comodità della veduta, ma non procede poi all'incontro. Bensì si osserva per

(a) *Ut prob. in d. l. Servitutes in princ., & in l. lumen, ubi not. gloss. 2. in fin.*

per massima legale, che venga giudicata minor comodità nel diritto, il quale appartiene a quello, a cui sia dovuta la Servitù del vedere, di quanto pervenga all'altro, il qual'abbia la ragione di godere la chiarezza della luce; e così all'incontro, il primo possessa maggior autorità nel proibire, che non sia impedito circa l'uso della veduta, di quello che appartenga ad un altro circa il diritto della luce, per la ragione, che accennano i Legisti; perchè quegli, il quale ha l'obbligo di lasciar aperto il chiaro lume del giorno, basta che non impedisca la vista dell'aria superiore, o sia del Cielo: in contrario chi deve la Servitù della veduta, non può fare alcun lavoro, per mezzo del quale il vicino venga impedito, o frastornato circa il vedere liberamente *tam superius, quam inferius*, ed ancora le amenità dei campi, e giardini (a).

6. Il Signor CIPOLLA osserva ancora quivi una differenza che passa tra la Servitù della veduta, e l'altra di non dover apportar nocumento ad essa, e di non offuscarla, ovvero impedirla; quantunque i Legisti d'intorno le medesime ne parlino come se fossero una solamente. Ecco la spiegazione del suddetto Autore. La Servitù di veduta vien costituita, quando alcuno non avendo apertura, o finestra nella sua casa generalmente, ovvero in qualche camera, e stanza particolare, il vicino conviene, e promette di lasciarla fare all'altro, quando ad esso dalla Legge veniva proibito; da questa promessa, e convenzione seguita tra vicino, e vicino, ne siegue, che quegli, il quale ha concessa, ed accordata la facoltà all'altro di aprire la finestra, o di far apertura in detti siti, non potrà in alcun modo far lavori, o fabbrica, da cui ne venisse impedita la veduta della finestra dipendente; anzi di più, stante una

(a) *Dictis juribus.*

una tal convenzione, se il medesimo avesse qualche muraglia, ovvero altra sorte di fabbrica che fosse d'impedimento alla veduta da quella finestra, o balcone già conceduti di fare, doverà lo stesso levarle, e distruggerle, perchè resti libero il predetto prospetto (a). L'altra Servitù poi, che non deve apportare nocumento alla veduta, si stabilisce allora quando di già in avanti un vicino avea finestra, o farla potea nella sua muraglia; ed essendo padrone l'altro vicino di fabbricare nella sua abitazione, potrebbe benissimo impedire la veduta della predetta finestra; per ilchè, se in caso seguisse una convenzione di non far alcuna fabbrica, la quale possa apportare incomodo, e pregiudizio alla suddetta veduta, allora si forma questa Servitù di non nuocere alla vista, e prospetto (b) (c); per il che ben quivi ognuno potrà chiaramente comprendere la differenza tra l'una e l'altra Servitù, la qual cognizione serve molto in pratica.

7. Quando però si fa menzione di questa Servitù, di non apportare nocumento alla veduta, la qual abbia un vicino da qualche balcone, e finestra, il suono di questa espressione riguarda al tempo futuro, e presuppone anteriormente, che la veduta, e finestra sia sussistente, ma che non si possa impedire per via di questa nuova Servitù, che venisse costituita.

8. Si assegna ancora una differenza tra la Servitù della luce, e quella di non impedirla, o in veruna maniera apportargli pregiudizio; imperciocchè la prima ha minor facoltà, e diritto di quello appartenente alla seconda; e la dissonanza consiste, che
que-

(a) Vid. Capol. cap. 24. vers. 3.

(b) L. 2., & l. inter Servitutes in princ. cum l. seq. eod. tit.

(c) Vid. Capol. ibid.

quegli, il quale deve la Servitù della luce al vicino, possiede la facoltà di fabbricare alto quanto gli piace, purchè vi lasci tanto lume, che sia sufficiente alla casa del medesimo, per il che se questo possedea molte finestre nelle sue muraglie, e gli sia bastante il lume d'una sola; colui che deve una tale Servitù potrà fabbricare, ed impedire il lume a tutte le altre, fuorchè ad una che serve di sufficienza per la luce del vicino. All' incontro chi deve Servitù di non potere disturbare la luce del vicino, non può fare cosa alcuna, per cui venisse a diminuirla; anzi che se il medesimo vicino avesse più finestre, delle quali alcune fossero anche superflue per il lume della sua abitazione, ciò non ostante non sarà all' altro permesso per debito di questa Servitù con qualunque fabbrica nuocere nè pure ad una sola, ed impedirne, ovvero offuscarne la luce (a).

9. Quivi però per maggior chiarezza il prefato Autore assegna la spiegazione secondo i Legisti d' intorno a questi vocaboli di *luce*, ovvero di *lume*; e perciò per il lume intendono i Legisti la veduta del Cielo; il che importa, e s' intende, che si possa di giorno vedere il Cielo apertamente, e direttamente, e non per traverso, come per mezzo di finestra, od altra apertura (b); ovvero, secondo il CIPOLLA, che alcuno possa vedere il Cielo ancorchè sia dentro della sua camera, e non che sia costretto per vederlo a guardare fuori della finestra, o balcone; ed in questo concordano i Giuristi con la Glossa (c).

10. Insorge ancora un altro dubbio; quando un
vi-

(a) *Ut prob. in l. luminum, de Servit. urb. præd.*

(b) *Vid. Ang. in l. inter Servitutes in princ. ff. de Serv. urb. præd. & gloss. ibi.*

(c) *In d. l. 2. ibi.*

Vicino per debito di Servitù fosse tenuto a lasciar libera la luce, ed aperto il lume all'altro vicino, nè al medesimo impedire, o in veruna maniera offuscare; e volendo fabbricare, venisse con l'alzata delle muraglie a diminuire la luce all'altro vicino, di modo che se questi per innanzi stando, per esempio, nell'estremità d'una stanza poteva liberamente rimirare il Cielo, per causa della fabbrica non gli è più permesso, se non si avanza o nel mezzo, ovvero alla finestra di essa; sopra il qual punto cercano i Legisti, se il vicino possa avere questa facoltà di alzare, stante la supposizione però vi sia il debito di Servitù di non apportare pregiudizio alla luce dell'altro vicino. Sebbene però sian tra di loro dissonanti i pareri de' Giuristi, sembra per altro più verisimile l'opinione del CIPOLLA, il quale sostiene non potersi fare detta alzata, per la ragione, che, quantunque il vicino non resti del tutto privato della veduta del Cielo, ciò però non ostante gli viene diminuita dalla fabbrica, e se avanti apertamente rimirar poteva l'Emisfero superiore, stando nel finale della camera, per cagione della fabbrica vien costretto ad avanzarsi per la veduta medesima verso la finestra: e questo sentimento viene comprovato ancora dalla Legge (a).

Di contrario parere è poi il medesimo Autore, quando si trattasse di Servitù imposta solamente circa il lume, come si è detto avanti, cioè quella, che comprende quel debito che ha il vicino di lasciar aperto il lume all'altro vicino, sempre però con sufficienza, e limitazione (b).

Vi sono ancora altre specie di Servitù, come quella di non poter fabbricare più alto con condizione di non apportare nocumento alla luce della
ca-

(a) *L. lumin. & l. inter Servit. in princ. vers. ne luminib.*

(b) *D. l. lumin. in princ.*

casa del vicino; ed un'altra di non poter fabbricare più alto, nè pregiudicare parimenti alla luce suddetta: e ben chiaro apparisce, che queste sono Servitù differenti, e disuguali; imperciocchè la prima significa di non portar danno alla luce per mezzo di fabbrica, ed è una sola Servitù qualificata; per il che il vicino potrà oscurare, ed adombrare la casa dell'altro piantando arbori, mentre in tal caso non si deve intendere fabbricare più alto; in contrario la seconda si considera doppia Servitù, la quale contiene in primo luogo, che il vicino non possa fabbricare più alto, ma non proibisce di tener arbori, che possano ombreggiar l'abitazione del vicino; in secondo capo proibisce di causar danno, o pregiudizio alla luce di essa, e questo esclude l'impianto d'alberi, ed ogn'altra cosa, dalli quali seguir potesse qualche oscurazione alla medesima (a).

Quando però si tratta di questa Servitù, cioè di avere debito di non danneggiare la luce del vicino, se si debba inferire ancora assolutamente, che il vicino inferiente non possa in alcun modo oscurarla, causando pregiudizio o col piantar alberi in faccia delle sue finestre, o in altra maniera offuscare il loro lume, ciò si discute dai Giureconsulti; per la qual cosa, per riconciliare la disuguaglianza de' pareri, distingue il CIPOLLA nel modo seguente; cioè, convien ponderare, se detti alberi siano di tal pregiudizio al vicino, di modo che resti egli privo della veduta dell'aria superiore, mentre in tal circostanza, come attesta la Legge, non sarà lecito mantenere detti alberi in danno della luce altrui (b). Notano di più i Legisti, che quan-

(a) *Vid. Paul. de Castr. & l. edificia in fin.*

(b) *L. si arborem, in princ. de Servit. urb. prae. & l. lumen. in princ. tit. eod.*

tunque la pianta, e i suoi rami non sian bastanti a levare totalmente la veduta del Cielo, par che però notabilmente la impediscano: perciò concludono ciò essere un fatto contro il debito di detta Servitù, per la ragione, che colui, il quale non deve nuocere alla luce altrui, s'intende del tutto, non in parte. Quando poi questi alberi non levassero, o impedissero la veduta superiore dell'Emisfero, ma che solamente con le frondi cagionassero dell'ombreggiamento, e togliessero i raggi Solari, ferma sempre la detta veduta superiore dell'aria; allora non sarà fatto contrario alla predetta Servitù, se non quando il Sole fosse assolutamente necessario, o almeno importante per la casa del vicino (a).

Così ancora si spiega, quando vi fosse la Servitù di non fabbricare più alto, perchè nell'impianto degli alberi non verrebbe a contravvenire alla Servitù di non danneggiare nel titolo antecedente.

13 Sopra le quali cose, per maggior notizia di chi legge, danno i Giuristi alcuni avvertimenti. Primieramente insegnano, che quegli, il quale è obbligato a guardarsi dal danneggiare alla luce del vicino, nientedimeno può fare qualche fabbrica, per cui venga diminuito il Sole al fondo dominante, purchè però non divenga per questo troppo oscurata la detta luce al medesimo (b).

Secondariamente avvertiscono, che quegli che ha l'obbligo di questa Servitù, non sia tenuto a mantenere al vicino quella veduta più grata, ed amena, la quale deve conservare quegli, che sostiene il debito della Servitù di non apportar nocumento

(a) *D. l. si arborem, in princ.*

(b) *L. inter Servit., in princ. de Servit. urb. praed.*

to alla casa vicina relativamente alla veduta , ovvero prospetto (a).

Finalmente danno ancora un altro documento d'intorno a quelli , che sono tenuti per Servitù di non cagionare ostacolo alla luce delli vicini , cioè che essi abbiano l'obbligo di astenersi di togliere , ed impedire i riflessi , e raggi del Sole o per via di fabbrica , o di alberi , o in altro modo , il quale potesse in tal guisa pregiudicare al podere dominante ; e specialmente quando il Sole fosse al medesimo necessario , o almeno molto importante (b) ; per ilchè se venisse quello tolto , e divertito , senza dubbio seguirebbe una contravvenzione al debito della Servitù prenominata ; massimamente quando si trattasse di non poter abitare la casa senza il beneficio del Sole , o quando ancora fosse stata concessa , ed accordata detta luce in grazia di qualche artificio .

14 Fanno ancora un'altra considerazione i Legisti di un caso , il quale accade frequentemente in pratica ; ed è , quando che uno per esempio abbia questo obbligo di Servitù di non fare pregiudizio alla luce del vicino ; e di più i muri della sua abitazione godano ancora il beneficio del Sole , che o di giorno continuo , ovvero in ore determinate percuotendo con li suoi raggi le parti stesse , venga col riflesso ad illuminare la casa opposta dell'altro vicino , al quale una tale Servitù sia dovuta ; ricercano perciò se possa lecitamente il soprad detto abbassare , o demolire detta muraglia , per cui resti privato il vicino dell'accennato riflesso solare , ed in conseguenza di quella illuminazione da esso proveniente . E la comune afferma , non essere ciò dalla Legge approvato ; anzi non ammesso dal Baldo , e Fio-

(a) *D. l. inter Servit. in princ.*

(b) *D. l. si arborem.*

Fiorentino, per la ragione, che per via di unatale deposizione di fabbrica ne conseguisca oscuramento nella casa, a cui si deve la Servitù di non offuscarla; dovendosi in questo sempre interpretare mal fatto tutto ciò, che venga operato in contravvenzione di detta Servitù anche per via di decesso, o diminuzione di fabbrica (a).

Non si crede nè anche permesso al vicino, il quale abbia il nome di compagnia nel muro comune, di fare apertura, ovvero finestra in detta muraglia, affine di conseguire maggior lume, ed abitazione; mentre regolarmente parlando a tal oggetto dovrà ottenere la permissione, e licenza dell'altro (b).

15 Per compimento di questo capitolo addurremo brevemente ancora la dottrina del Signor Oinotomo, il quale trattando di questa Servitù, accerta, inerendo alla disposizione della Legge, che ciascuno può fabbricare nel suo, ed oscurare le case altrui, se non sia stato diversamente pattuito, e convenuto di non causare un simile impedimento circa detto lume; per ilchè stante questo debito non farà lecito tenere alberi, e piante eziandio nella sua corte, per le quali restasse offuscata l'altrui abitazione; nè meno il vicino stesso potrà fare altri lavori, li quali potessero diminuire la luce dovuta alla casa contigua dominante (c).

CA-

(a) *Vid. gloss. d. §. interdum.*

(b) *L. eos de Servit. urb. præd. & ibi D. D.*

(c) *D. l. luminum. in fin. ff. eod.: & Capol. in c. 35. in fine, vid. Oinotomum pag. 110. vers. 22. de Servit. urb. præd.*

CAPITOLO XXV.

Si tratta di quell'obbligo, che può avere alcuno da sostenere, circa il mantenimento, e risarcimento di muraglia, od altro sostegno a beneficio d'un vicino.

S O M M A R I O.

- 1 **C**osa importi la Servitù di sostenere qualche peso.
- 2 Della differenza tra la Servitù di sostenere qualche peso, e quella di mettere travi nelle muraglie del vicino.
- 3 Alcune regole danno i Legisti, quando vi sia il bisogno di risarcimento.
- 4 Che ha l'obbligo di questa Servitù non solamente deve risarcire a proprie spese, ma eziandio è tenuto a rinnovare il muro, che sia caduto, ed altri sostegni rovinati.
- 5 Quando siano stati ristaurati i sostegni, vi fossero ancora necessarie altre fatture di fulcimento, e riparo, chi debba soccombere a queste spese.
- 6 Se sia lecito al consocio fabbricare, o innovare opere nel muro comune, il quale ha obbligo di sostenere il carico comune delle cose de' consoci, senza il consenso dell'altro.
- 7 Volendo un compagno d'un edificio, per esempio d'un molino, far novità in detto stabile per migliorarlo, non sarà tenuto l'altro compagno alle spese, venendo ciò fatto contro sua voglia.
- 8 Volendo alcuno far nuovo edificio di fabbrica per uso di molino in fiume pubblico, se abbia la libertà di postare le travi nella ripa di strada pubblica.
- 9 Frequentemente nascono controversie sopra la comunione delle travi collocate in case di ragione comune divisoria.
- 10 Si risolve il primo quesito d'intorno l'indivisione delle travi.

- 11 Si risolve un altro quesito in caso che il padrone di due luoghi ne abbia venduto uno ad un altro.
- 12 Procede la cosa diversamente, quando lo stabile, o sia casa, venga in potere altrui per via di testamento, ed ultima volontà.

D'Un'altra sorte di debito, e Servitù, discorrono i Giureconsulti, della quale ancor noi faremo quivi menzione; ed è quella, che talvolta deve alcuno sostenere nel mantenimento, e risarcimento di qualche muraglia, colonna, ovvero alcun'altra opera, che serva di sostegno alla casa del vicino, ovvero a qualche parte speciale di essa. Dove quì sul principio conviene avvertire la disparità tra la Servitù di sostenere qualche peso, e carico, e quella di metter travi parimenti nelle muraglie del vicino. Perocchè la prima importa un obbligo, che per via o di vendita, o per altra convenzione seguita, deve avere, per esempio, un vicino di mantenere qualche colonna, muro, od altro sostegno a beneficio della casa dell'altro; non devesi però intendere, che questo sostegno debba essere perpetuo, ma solamente che quando venisse a patire, o cadere, quegli che ha l'obbligo di questa Servitù, sia tenuto a rifarlo, ovvero restaurarlo (a).

Al contrario la seconda Servitù di metter, e locar travi nel muro vicino vuole significare una licenza, e libertà concessa dal padrone del fondo dominante, senza che quello del podere inserviente abbia obbligazione di carico, e risarcimento (b).

3 Nascono però tra' Legisti varj quesiti sopra l'una e l'altra di queste due Servitù; e perciò circa la prima si ricerca, quando vi sia il bisogno di rifar-

(a) *L. cum debere ff. eod.*

(b) *D. l. eum debere.*

farcimento, se assolutamente debba essere tenuto quegli, che ha l'obbligo di quella Servitù, ovvero vi siano alcune limitazioni, e regole.

4 Perilchè considerano principalmente, se quando fu costituita questa Servitù di dovere sostenere qualche carico o muro per beneficio della casa dominante, sia stato trattato, e concordato a chi sperare dovessero le spese, quando portasse il caso di far regolare il muro, ovvero di ristaurare qualche colonna inserviente alla conservazione di quell'abitazione, a cui sia dovuto codesto debito; mentre in simili patti assolutamente concordano di comune consenso, che detta ristaurazione appartenga a quello, il quale abbia assunto, ed a cui sia dovuta l'obbligazione di questa Servitù (a). Che se poi espressamente non fosse stato stabilito al tempo della detta formazione di Servitù, a chi dovessero appartenere li risarcimenti, parimente la Legge obbliga il medesimo; per la ragione che quantunque la condizione di ogn'altra Servitù sia tale, per cui non sia quegli tenuto a far altro, che a soggiacere con dipendenza verso dell'altro vicino nella roba dove sia stata imposta la Servitù; all'incontro ella è questa di speciale natura, di modo che quegli, il quale ha un simile obbligo, non solamente deve soggiacere passivamente, ma eziandio è tenuto a fare quanto detta Servitù prescrive, cioè a ristaurare la muraglia, ovvero a rinnovarla, se sia caduta (b); quando però non fosse diversamente stato pattuito, od altrimenti praticato per lo spazio di lungo tempo, secondo la regola: *pactum, & vetustas a pari procedunt* (c).

5 Quan-

(a) L. 2. §. *præterea* &c.

(b) L. *sicut autem* §. *distant*, & l. *si forte* §. *etiam* ff. *si Servit. vendic.* & d. l. *cum debere*, in princ.

(c) L. 1. §. *fin.* ff. *de aqua plu. arcen.*

5 Quando poi rifarete, che fossero le muraglie, od altri sostegni rinnovati, e consolidati, si trattasse di necessità doversi di più mantenere nuovi fulcimenti, e ripari per maggiormente assicurare la casa dominante, cercano i Giuristi, quale delli due debba soccombere alle spese di questi ripari; cioè se quegli che ha l'obbligo di questa Servitù, ovvero il padrone, al quale sia dovuta; e la comune opinione asserisce detto dispendio dovere spettare al padrone suddetto delle case, e fondi, non ostante che alle medesime sia dovuta la Servitù, di cui si discorre (a).

6 Portando poi il caso, come in fatti può di frequente occorrere, che due vicini abbiano comunione nella muraglia, che sostiene il peso similmente delle case di lor ragione, e che uno di quelli volesse fare qualche novità nella muraglia reciproca, forse per renderla più forte, ovvero più atta a sostenere nuova fabbrica, concordemente i Legisti determinano, che ciò non farà lecito farsi da un vicino, quando non vi sia il concorso, e consenso dell'altro (b).

7. D'un altro caso consimile si fa menzione, quando si trattasse di migliorare un molino, il quale fosse di ragione comune, e che a tale effetto uno di questi vi facesse rimettere nuova macchina più idonea, e di maggiore attività; se gli altri, i quali hanno comune ragione in detto edificio, siano e debbano essere tenuti alle spese occorrenti in simili miglioramenti: nel quale proposito, intervenendo la ripugnanza degli altri consoci, questi vengono assolti dalla Legge in ordine al debito di detto dispendio, per la ragione, che me-
lior

(a) D. l. sicut autem, in princ. ff. si Servit. vendic.

(b) L. parietem de Servit. urb. praed.

lior est conditio prohibentis (a). Diversamente poi si deve discorrere, quando i miglioramenti fossero stati considerati necessarij, affinchè l'edifizio non entrasse in peggiore condizione (b).

Rispetto alla seconda Servitù di poco accennata, i Giuristi brevemente ne parlano, essendo questa per lo più compresa in altri capitoli di questo libro. Tuttavia però vi sono alcuni quesiti, li quali qui esporremo brevemente, per non omettere quanto abbiamo promesso nel nostro istituto.

8 Giacchè abbiamo toccato di sopra d'intorno all'edifizio de' molini, cercano i Giuristi in tale proposito, se intendendo qualche persona far costruire un simile nuovo materiale di fabbrica in qualche fiume pubblico, che lo possa lecitamente fare, ovvero abbia ottenuto il permesso, se possa avere anche la libertà di collocare i legni, e le travi nella ripa della pubblica strada; sopra di che comunemente concludono, che quando non vi concorra l'assenso di quel padrone, il quale posseggia il potere vicino alla strada pubblica, non sia ciò lecito, secondo la Legge (c), e conforme la Dottrina descritta in altri capitoli *de tign. immitt. de clauistro, seu conclavi, & porticu, & de pariete, seu muro.*

9 In quanto poi se si parla delle travi, e colmarezze collocate in case comuni divisorie, sopra di queste possono insorgere molte controversie, e litigi tra li comuni consocij, massimamente quando siano pervenute per contratto di vendita, o per assegnazione d'ultima volontà, ovvero anche per causa di divisione fosse necessario vedere l'appartenenza di ciascuno; perciò i Legisti fanno varie
 ses-

(a) *L. Sabinus communi divid.*

(b) *L. si ut proponis c. de edific. privat.*

(c) *L. maritus, de acqu. rer. dom.*

fezioni d'intorno codeſte propoſizioni; e primie-
ramente trattandoſi di due caſe, le quali, per mo-
do di dire, ſiano teſſute di legni, e travi conti-
nuati, ed indiviſi, la comune ſi è, che ciaſcuno le-
gatario deve godere, ed eſſere padrone di tutto
ciò, ed in quanto perſiſte la parte a lui legata; nè
alcuno di queſti compagni potrà allegare, ovvero
pretendere contro dell'altro, che le travi non ſia-
no nell'eſſere medefimo, quando furono al tempo
del teſtamento, e morte del Teſtatore: ciò ſi leg-
ge chiaramente nel Digefſto antico (a). Il che po-
trà ſervire d'avvertimento, per eſempio, quando
una trave, o continuazione della medefima venga
a coprire una caſa, la quale di poi ſia diviſa fra
perſone: imperciocchè per atto legale quella trave
vien conſiderata appartenente a ciaſcuno de' con-
ſocj; in quanto che la lunghezza della medefima
ſi eſtende verſo la ſua parte di caſa (b).

II Finalmente li medefimi Legiſti riſolvono un
altro caſo circa codeſto particolare: cioè quando il
padrone di due caſe formate di una ſola continua-
zione di travi e di materiali di calce, ne abbia
fatta la vendita d'una di quelle; ſe poſſa il com-
pratore giuſtamente ritenere detta porzione di tra-
vi, e cementi, che ſono nella caſa a lui venduta,
contro la volontà del venditore; e la comune è
negativa, per la ragione che dette travi, e cementi
devono rimanere intatti per debito di Servitù all'
altra caſa dovuta (c); quando diverſamente non
ſia ſtato convenuto nel contratto (d); per la qual
coſa doverà il compratore eſſere oculato nel far
deſcrivere nell'iſtumento di compra quelle clauſo-
le,

(a) *L. binas ædes, de Serv. urb. præd.*

(b) *D. l. binas ædes: & ibi notant. D. D.*

(c) *L. quod conclave, de damn. infect.*

(d) *Vid. Bartol. in l. binas quis ædes.*

le, che sono necessarie in tali contratti, come per esempio, di riserva di detti travi, e cementi (a); diversamente poi si deve intendere, quando la casa sia pervenuta per via di legato, imperciocchè in tal caso non v'abbisogna di spiegazione, mentre s'intende sempre al legato annessa la Servitù di tal sorta, cioè di lasciar dette cose come stanno.

CAPITOLO XXVI.

Si discorre dell'obbligo di quella Servitù imposta, per cui un vicino, ovvero altra persona deve permettere l'adito, ingresso, e passaggio per li suoi Stabili.

S O M M A R I O.

- 1 **N**ON si deve confondere questa Servitù urbana, con quella che dicesi rustica.
- 2 Si parla di quella facoltà che abbia alcuno di passare per mezzo gli altrui fondi, affine di portarsi alla propria abitazione.
- 3 Se si possa chiudere, e tener serrata la porta in tempo di notte.
- 4 Quando alcuno goda il passo per la corte del vicino, se possa regolare il terreno quando sia disuguale per maggior comodo del transito.
- 5 Nelle divisioni resta escluso il transito, che si avea prima per la casa comune.
- 6 Il transito vien diversificato nella vendita, e legato.
- 7 Avvertimento d'intorno le clausole nelle divisioni, e vendite circa questo particolare.
- 8 Se questa Servitù venga compresa nell'Usufrutto.
- 9 Cosa si debba risolvere circa questo punto di Servitù, quando si tratti di proprietà.

10 Pas-

(a) Vid. Angel. in d. l. binas aedes; Et d. l. quod conclave.

10 *Passando la proprietà per cagione diversa, come di legato, a vendita, ne siegue diverso effetto riguardo a doverse prestare una tale Servitù.*

1 **P**Arrà al Lettore, che questo capitolo appartenga al trattato delle Servitù rustiche; ma poichè i Giuristi distinguono questa Servitù, la quale spetta alli beni urbani, ed anche conviene alli poderi rustici; per questo non dovrà seguire alcun equivoco, o confusione, mentre che in codesto capitolo si verrà a discorrere solamente di quell' ingresso, adito, ovvero passaggio per li fondi altrui, per quelle ragioni, le quali meramente competono alle Servitù urbane.

Quanto perciò concerne questo capitolo, la di cui materia accade frequentemente in pratica tra li vicini, non ci discostiamo punto dall' opinione del Signor CIPOLLA, Corascio, Coneo, Alessandri, Fiorentino, Oinotomo, Baldo, Bartolo, e molti altri, li quali per brevità si lasciano da nominare, contuttociò daremo una sufficiente cognizione d'intorno a codesto assunto di molto riguardo, e considerazione.

2 Perilchè frequentemente in pratica accade, che molte case contigue abbiano il peso di Servitù, la quale diciamo di adito, o passaggio dall' una all' altra; sopra di che i Giuristi versano specialmente intorno a varj dubbj, e questioni che nascono per cagione di questa Servitù: e primieramente, quando alcuno per portarsi nella propria casa abbia il diritto di passare per la corte del vicino, ovvero per la cinta de' muri; ed abbia di più ancora la ragione di salire per qualche scala del medesimo: agitano i Legisti se quegli sia tenuto a lasciare aperta la porta in tempo di notte fin tanto che sia assente il detto vicino, ovvero in contrario liberamente la possa chiudere, senza dar altro ascolto alla sua venuta. Vi sono però sopra di questo punto

3 to varie opinioni de' Giureconsulti, alcuni de' quali costantemente asseriscono, che ragionevolmente si possa chiudere, e tenere ferrata la porta, per la ragione, che si deve intendere, che sia stato stabilito di passare di giorno, e non di notte, non essendo lecito, nè permesso l'andare in simili ore per le case altrui (a); dove far si deve una particolare osservazione, particolarmente trattandosi di un padrone, il quale possieda molte case, e a queste adito non si dia che per una sola porta, e cortile, come si pratica in molte Città ancora di Lombardia; imperciocchè quantunque sia legittimo, e ragionevole il diritto di passare per gli altri fondi, o scale per motivo di una simile imposta, e stabilita Servitù, il passaggio però sempre deve considerarsi che si debba fare in ore congrue; e perciò il Fiorentino, con molti altri Legisti, afferma, che solamente di giorno si possa andare, e passare (b); laonde se in ore notturne non volesse il vicino permettere l'adito, nè aprire la porta, ciò non farà in contravvenzione della Servitù stabilita, nè potrà dolersi della negativa, per le ragioni che vengono addotte da' Legisti (c).

Il CIPOLLA però quivi pone alcune limitazioni, mentre secondo il suo insegnamento sembra essere cosa troppo dura, ed incivile di recusare in qualunque modo l'adito, ed il passaggio in ore notturne; imperciocchè quando non vi possa essere sospetto, ovvero qualche timore, e pericolo, farà attribuito ad effetto di convenienza, ed urbanità. Similmente ancora se vi fosse la costumanza del ritardo nel portarsi alle proprie abitazioni, come avviene-

(a) *L. iter, & ita ibi per D. D. juncta gloss. secundum Paul. de Castr.*

(b) *D. l. iter.*

(c) *L. furem, & quod ibi not. de fcar.*

viene in tempo d'inverno, o per causa, ed occasione di varj negozj; ovvero anche per motivo di qualche necessità, nelle quali circostanze viene limitata codesta dottrina, sempre però con li dovuti requisiti, e condizioni relative piuttosto ad effetto di onestà, che debito (a).

Si presentano ancora di spesso altri casi: che sia, per esempio, stata stabilita, e concordata una certa specie di Servitù di questa natura, cioè che un vicino sia padrone di passare per il cortile dell'altro nell'andare alla sua abitazione, e che in seguito l'adito, o terreno non sia totalmente piano, e seguente, ovvero anche notabilmente più basso della casa stessa, ed all'incontro forse più alto della medesima, cosicchè per ragione di questa disuguaglianza fosse di bisogno regolare detto piano, e terreno con fare quanto occorresse per ridurlo in sistema di poter più agevolmente transitare; si agita però dai Giuristi se quegli, il quale gode codesta padronanza di passaggio, possa lecitamente far abbassare, o alzare detto terreno, ovvero formare gradini per rendere il transito più accomodato; e sebbene molti asseriscano ciò non essere permesso, perchè se si riguarda la costituzione di questa Servitù, altro non abbraccia, e contiene, se non una mera licenza, e facoltà di transito per il fondo altrui, ma non comprende ancora il diritto di far novità in esso fondo, sia con alzare, o abbassare terreno, o innovare altre opere per maggior sua comodità; del che si dà l'autorità della Legge comprovante la predetta ragione inibitiva (b). La comune però e più valevole è per l'opinione contraria, cioè che possa con limitazione farsi qualche fattura, gradini, ovvero alzata nel fondo infer-

vien-

(a) *Vid. Capol. cap. 38.*

(b) *In l. super iter in princ. de aqua plu. arc.*

viente, vicino però alla porta del padrone di essa Servitù, purchè però per causa di regolare il passaggio non venga apportato notabile danno al predetto terreno inserviente; per la ragione appunto, che essendo per debito di Servitù concesso il passo, e l'adito, deve questo essere in grado praticabile, e quando non sia tale, doverà farsi per i motivi, e fondamenti, che dà la Legge medesima (a).

Un caso ragguardevole, e che si presenta frequentemente in pratica, specialmente in occorrenza delle divisioni, che sogliono farsi tra' fratelli d'intorno i loro stabili, e case indivise, notano i Giuristi, ed è quando si formano appunto le divisioni di qualche fondo, o casa, per la quale vicendevolmente possedevano questo diritto di transito, e passaggio per la medesima, quando sussisteva in istato indiviso: cercano perciò se stante una tale divisione, si debba comprendere, ed appartenere debba a ciascuno quella rispettiva facoltà di transito, e passaggio, che ognuno per avanti godeva nel detto podere indiviso, come per esempio di passare per un solare superiore di ragione di un fratello in quello dell'altro inferiore contro sua volontà, e consenso, posteriormente alla divisione. Sopra del qual punto comunemente concordano, che quando nelle carte di divisione non sia restato stabilito di concedere a ciascuno il transito, che aveano prima, questo non venga compreso in detta divisione, ma che all'incontro resti escluso, di modo che in avvenire li fratelli resteranno privi di quel diritto di passaggio per una scala all'altra, per il podere fra di loro separato (b); dove an-

(a) *L. si iter ff. de Servit. tit. general. & l. reservationis, cum ibi not. comm. præd.*

(b) *Est casus not. in l. via constitui §. quacumq. in fin.*

anche assegnano la ragione: perchè la divisione, secondo la Legge, porta la sembianza di vendita; ed in questa parimente non si comprende contratto di transito, o strada, se non venga espressamente dichiarato, mentre che in casi dubbiosi s' intende sempre, che la roba sia venduta libera, e senza aggravio di verun debito, o servitù, come in più luoghi ne parla la Legge (a) (b).

6 Passa però della differenza tra la vendita, ed il legato, per la quale vien diversificata questa ragione di transito; imperciocchè se, per esempio, sia seguito contratto di vendita d' uno stabile a quella persona, che non vi potesse andare senza passar prima per un altro fondo della stessa ragione del venditore, quando non sia stato espressamente stabilito il passaggio, non potrà inferirsi, che nella vendita debba comprendersi ancora il debito di codesta Servitù di transito per la ragione di sopra accennata nel paragrafo della Legge (c).

Al contrario parlando di legato la cosa cammina diversamente; perchè in caso dubbioso s' intende sempre il lascito, che passi all' erede con quella facoltà, e padronanza di cui godea il Testatore (d), per la ragione parimente che vien assegnata dalla Legge, cioè che nelle ultime volontà, e disposizioni è sempre più favorevole la massima a beneficio dei Legatarj, di quello sia nei contratti, e vendite a pro dei Compratori (e).

7 Per

fin. & ibi hoc not. Bald. ; Flor. & D. D. de Servit. urb. præd.

(a) *L. 1. communia utriusque jud.*

(b) *L. in tradend. §. interpositis in fine communia prædio.*

(c) *D. §. interpositis, in fin. cum gloss.*

(d) *L. testatrix in princ. si Servit. vendic. & D. D. cum Bartol. in l. binas ades, & l. 1. de Servit. legat.*

(e) *L. in testam. de regul. jur. 6. cum delicti in fin. de de.*

7 Per questo i Giureconsulti, ed il Bartolo insegnano alcune regole, e documenti, che devono imparare le persone per non incontrare talvolta contese, e liti, o per ragione di compre, ovvero per causa di divisioni; e così ancora i Nodari devono essere cauti in simili istromenti, e carte pubbliche ad esprimere tutte le clausole d'ingresso, e regresso, o transito fino alla strada comune, annoverando ancora il luogo, e sito, per il quale sia dovuto il passaggio, secondo l'avvertimento del precitato Autore.

8 Danno ancora una dottrina più ampla d'intorno a questa Servitù di transito, per poter ben comprendere quando possa essere dovuta questa ragione; e massimamente riguardo a qualche erede, Usufruttuario, o legatario, ovvero ancora a quelli, i quali godessero dominio utile, o diretto.

Per rilevare il qual punto riflette il CIPOLLA, con molti altri più celebri Giuristi, doverli attendere in ordine a questo debito, se sia seguito contratto, o non contratto; mentre che non essendo concordata cosa alcuna nella vendita di qualche stabile, senza dubbio ne siegue che una tale traslazione di dominio contenga un contratto libero, esente da ogni peso, e da qualunque aggravio di Servitù di strada, o transito indipendente, ed assoluto (a) (b).

Nel caso poi, che fosse stato pattuito, e stabilito d'intorno a lasciare sussistente anche questo peso di Servitù unita al podere, di cui ne sia fatta la vendita; conviene osservare, se il contratto abbia ragione relativa solamente sopra l'Usufrutto, ovvero sopra la proprietà medesima; mentre che passando differenza tra questa, e quello, ne viene in

(a) *L. eum debere de Servit. urb. præd.*

(b) *L. qui luminib.: & l. altius: & l. adib. c. de Servit.*

in conseguenza a formarsi diverso effetto, e diritto, riguardo alla pretendenza della Servitù, di cui si discorre.

Venendo adunque al caso, in cui sia fatta menzione di Usufrutto, chiaramente ne parla la Legge, e così afferma la comune de' Dottori, che sia compresa, e si debba tenere inchiusa con l'Usufrutto codesta Servitù di adito, e transito; per la ragione, che questo senza la medesima diviene inutile, non potendosi l'Usufruttuario liberamente servire del fondo, del quale ne deve provenire l'Usufrutto, e massime trattandosi di un mezzo tanto necessario, il quale è quello del transito (a).

9 Se poi questo punto di Servitù cada sopra una proprietà, conviene ancora distinguere, cioè se sia pervenuta per via di testamento, ovvero per via di compra, od altro contratto simile, mentre queste due circostanze possono variare notabilmente. Se perciò si trattasse di proprietà, la quale sia passata in potere altrui per via di legato con istituzione d'erede, risolvono i Legisti, che il Legatario sia tenuto a prestare detta Servitù all'erede, e similmente il Legatario all'altro Legatario, come parimente l'erede a questi, per la ragione, che l'erede non avendo la libertà di oscurare totalmente la luce della proprietà del Legatario, così in conseguenza non gli sia similmente permesso, d'impedire il transito; imperocchè sarebbe egualmente malagevole l'abitare la casa senza luce, che senza beneficio del passo, o transito (b) (c) (d).

10 Quando poi in contrario la detta proprietà non

(a) Vid. l. 1. §. si usufruct. petat.: & d. l. binas ades.

(b) L. testatrix in princ. si Servit. vend.: & l. si fundum &c.

(c) L. binas ades.

(d) L. 1. §. 1. si usufruct. petat.

non fosse passata in dominio alieno per via di legato, ovvero eredità, ma per mezzo di stipulazione, contratto, e vendita, allora differentemente si dovrà discorrere circa la detta Servitù; imperciocchè sebbene a prima vista possa sembrare a ciascuno, che passi la proprietà con la vendita con tutti quei pesi, ed aggravj, dalli quali era in avanti aggravata, e per conseguenza anche della Servitù; ciò non ostante, quando non fosse ciò stato espressamente dichiarato, non verrà a contenersi in veruna sorte di contratti, per la ragione, che la vendita si deve considerare assolutamente per libera, quando altrimenti non sia stato trattato, e pattuito (a). Altre cognizioni daremo poi al Lettore in ordine alla presente materia nei capitoli, li quali in seguito si anderanno trattando; avendo pertanto discorso d'intorno le Servitù nominate dalla Legge, che appartengono agli stabili civili, ed urbani, ora passeremo a spiegare altre Servitù figurate, alle quali ponno soggiacere tutte le proprietà, e fondi parimente civili, affinchè ognuno possa comprendere quanto sia lecito, e permesso di fare in detti beni, ed in che consista la libertà, e Servitù alli medesimi rispettiva.

CAPITOLO XXVII.

*Si parla di quel terreno, o fondo aperto, e libero,
che volgarmente chiamasi corte, ed aja,
ovvero terreno libero.*

S O M M A R I O.

I *Regolarmente parlando, ogni persona può fabbricare nel fondo, o cortile, detto aja, e può alzare quanto vuole.*

2 *Que-*

(a) *L. in tradendis §. interpositis in fin. commun. præd.*

- 2 Questa liberalità vien limitata in alcuni casi.
- 3 Se la fabbrica eccedente si debba considerare fatta per emulazione verso del vicino.
- 4 Vien limitata specialmente trattandosi di fondo inser-
viente alla preparazione de' frutti, e biade.
- 5 Ancora in vicinanza delle scale.
- 6 Se sia lecito far fabbrica in fondo, aja, cortile, ov-
vero terreno aperto, a quella persona, la quale sia
Usufruttuaria di detto luogo.
- 7 Similmente, se alcuno possa avere questa facoltà di fab-
bricare in detto fondo, il quale sia di ragion comune.
- 8 Se sia lecito, e permesso fabbricare Fortini, o Castel-
li nelli suoi fondi, massimamente nelli confini del
territorio.
- 9 Se la fabbrica fatta in fondo altrui debba soggiacere
al medesimo, al quale soggiace il fondo.
- 10 Se li risarcimenti, e fortificazioni fatte dal Sovrano per
occasione di guerra nei fondi de' sudditi, debbano essere
a spese intieramente dei medesimi, ovvero ad ratam.

1 **T**Rattando i Legisti di quel terreno, che chia-
masi fondo aperto, aja, ovvero cortile, se
sia lecito ivi far edificio, e fabbrica, comunemen-
te risolvono, che si possa fare giuridicamente, e
fabbricar alto quanto si voglia, dovendovi essere
libertà fino al Cielo (a). Che però quantunque co-
desto terreno fosse stato così vacuo, ed aperto an-
che per il corso di cento, e più anni, abbenchè
vicino a qualche fabbrica, o palazzo signorile, nul-
ladimeno niuno potrà proibire, che in esso non si
possa fabbricare, ed elevare muraglie, ed ogni for-
ta di edificio (b) (c). Anzi una tale facoltà si e-
sten-

(a) *L. altius: & l. si in edib. c. de Servit. & leg.
qui luminib. de Servit. urb. pred.*

(b) *Vid. gloss. in L. qui luminib. in fin.*

(c) *Vid. Bald. in c. abbat. in princ.*

stende ancora d'avvantaggio, cioè, che ciascuno possa fabbricare nel suo fondo, quand' anche per via della fabbrica stessa venisse ad oscurare il lume nella casa del vicino (a).

2. Si danno però molti casi, come osservano i Giuristi, nelli quali non si possa fabbricare più alto, nè oscurare la luce delle case vicine, abbenchè la fabbrica venga fatta dal padrone del suo proprio fondo. E primieramente ciò vien proibito, quando vi sia qualche debito di Servitù di non poter alzare, nè oscurare la luce del vicino. Secondariamente ancora questo vien tolto dalla consuetudine, e statuto particolare del luogo, come appunto vige nella Città di Firenze (b). Vien limitata ancora questa potestà, quando un padrone, il quale possedesse varie abitazioni, abbia lasciato l'usufrutto di una ad un estraneo: imperciocchè in tale circostanza non avrà la facoltà l'erede d'alzare in guisa, che venga ad oscurare l'altra dell'Usufruttuario totalmente, ma converrà lasciare benefica quella luce, la quale sia per essere sufficiente, e contigua per gli abitanti della casa (c).

Vien limitata ancora questa regola, quando le case del vicino godano il lume dal luogo pubblico; imperciocchè allora il medesimo non può in verun conto per via di fabbrica apportare nocimento alla pubblica luce, dalla quale viene la propria casa irradiata; per la ragione, che assegna la Legge, cioè, che non può il vicino far cosa nel pubblico, per cui non possa essere contraddetto dall'altro (d). Ciò però si deve intendere, quando per quello che fabbrica, e che in seguito viene ad apportare pregiu-

(a) D. l. *altius*; & l. *pen. de Servit. rust. pred.*

(b) *Vid. Flor. in l. 1. c. de edific. privat.*

(c) L. *is, qui binas de usufruct.*

(d) ff. *ne quid in loco publico per totum &c.*

giudizio nella luce alli vicini non vi sia qualche u-
fanza, e licenza dal publico di ivi far fabbriche in
tal guisa con danno altrui; mentre all' incontro
senza alcuna dubbietà può francamente esserle fatta
inibizione circa la detta fabbrica (a). Se poi di-
versamente fabbricasse nel suo, ed ancora alzare fa-
cesse le muraglie in maniera che venisse offuscata
la luce proveniente dal luogo pubblico, non potrà
essere impedito, per la ragione che assegna la Leg-
ge (b).

Dai Legisti parimente viene ristretta questa facol-
tà ancora quando chi fabbrica conalzata fino a to-
gliere, ed oscurare la luce delle case vicine, ciò
faccia per malizia, e prava intenzione, come per
emulazione, e dispregio del vicino, ovvero per cu-
riosità di vedere nelle case altrui, e scoprire le sue
opere, e segretezze; la qual' opinione è la più con-
fermata, ed uniforme all' opinione de' più celebri
Giuristi, e particolarmente del CIPOLLA, e di Paolo
di Castro, in questa specialità (c) (d).

3 Secondo però la loro dottrina devonfi mettere
all' esame alcune circostanze, per rilevare veramen-
te, se una tal fabbrica possa dirsi fatta per emula-
zione verso del vicino; il che farà specialmente
quando detta fabbrica fosse troppo eccedente, ed
alta, da cui ne venga a ridondare notabile pregiu-
dizio al vicino, senza poco, o niuno profitto dell'
altro padrone della fabbrica medesima.

Si restringe ancora la predetta massima di non
poter alzare, nè oscurare con la fabbrica fatta nel
proprio fondo quella del vicino, quando la facoltà
non

(a) *Vid. Alberic. de Ros. in l. de quib. §. nunquid
videndum ex qualibet ff. de leg.*

(b) *L. altius &c.*

(c) *Vid. Capol. tract. i. c. 39. de Servit. urb. prad.*

(d) *P. de Castr. l. cum eo.*

non dipenda dalla giurisdizione della Legge comune; ma solamente per via di qualche privilegio, o licenza del Principe, ovvero Superiore. Imperciocchè questa tal licenza, o privilegio di fabbricare nel publico viene caratterizzata con condizione di non danneggiare, nè apportare pregiudizio alle stanze, ed abitazioni vicine; e per conseguenza non sarà lecita una tal fabbrica, la quale venga ad oscurare il lume del vicino, come ne attesta il Bald., e la Legge medesima (a). Come ancora si dà un'altra eccezione nel caso, che l'edifizio venisse fatto nel fondo comune, cioè di ragione di quello, che fabbrica, e di quello ancora, alla di cui abitazione se ne apporti il nocumento della luce (b).

4 Un'altra appendice ci denotano li Giureconsulti in tale proposito di fabbrica nell'aja, o cortile; ed è quando in un tal fondo si sogliano preparare i frutti, come di formento, ed altro genere, e separare li medesimi dalla paglia, ed altre tare, e che similmente non vi possa entrare il vento favorevole, e necessario solo che da una parte: per la qual cosa comunemente concordano doverli per certo considerare una Servitù imposta nel podere del vicino, per forza della quale non potrà il medesimo impedire l'apertura del vento necessario a tale manifattura, e depurazione de' frutti; nè in seguito fare alcuna alzata di muraglia, la quale sia per essere d'ostacolo, o impedimento ad un tal fine (c), quantunque sia in dubbio, essendo stato pattuito diversamente. La medesima ragione cammina eziandio nei fondi rustici, come se per esempio,

(a) Vid. Bald. l. si manifeste: & l. qui luminib. cum gloss.

(b) Alberic. de Rosat. in d. l. altius.

(c) L. fin. §. 1. c. de Servit. & ibi Angel. in l. imperatores de Serv. urb. praed.

pio, in uno si distendesse il formento, acciò si possa stagionare, e disseccare, e da una sola parte godesse il beneficio del Sole; non potrà il medesimo vicino per via di fabbrica far opera, dalla quale venga impedito, o tolto il Sole per l'uso requisito alla regolazione de' soliti frutti; e tuttociò viene stabilito a favore dell'agricoltura, per cui sono state introdotte varie altre regole anche contro la Legge, le quali vengono permesse per il beneficio dei frutti inservienti alla comune utilità.

5 Finalmente non procede quella regola, quando si tratti di alzar muraglie vicino alle scale, per la qual fabbrica resti oscurata la luce delle medesime, e che perciò apporti nocumento tanto alla salita, che discesa per le medesime, la qual opinione è più probabile, e secondata da molti gravi Autori (a) (b).

6 Cercano poi i Legisti, se l'Usufruttuario dell'aja, ovvero cortile, possa avere la padronanza di fabbricare in un tal fondo: sopra di che sono differenti le opinioni, sostenendo alcuni, che il medesimo non possa fare alcuna novità di fabbrica in detto luogo, per la ragione, la quale apparisce favorevole, e si rileva dall'antico Digesto nel settimo libro, dove diffusamente si parla dell'Usufrutto (c). Alcuni altri in contrario affermano, che possa l'Usufruttuario fabbricare in detto fondo, per ragioni similmente del medesimo libro del Digesto, ma concordando insieme ogni testo, la più comune ella è, che regolarmente ivi non può fabbricare, se non quando si trattasse di qualche fabbrica fatta necessariamente per conservare, e mantenere
il-

(a) *Vid. Capol. tract. 1. c. 39. de Serv. urb. praed.*

(b) *Vid. Ant. de But. in l. fin. §. fin.*

(c) *L. usufructuar. novum rorum §. 1. de usufructu.*

illesi que' frutti, li quali raccolti in detta aja si ritrovano (a).

7 Un'altra questione movono i Giuristi in caso, che il predetto terreno, o fondo, che diciamo aja, ovvero cortile, fosse di ragione comune di Tizio, e Sempronio; per ilchè se uno di questi volesse ivi fabbricare senza il consenso dell'altro, ciò dovrà senza dubbio averfi per inibito, massime se v'inter venga la proibizione del consocio, per la ragione, che assegna la Legge, *quod invito socio in re communis non habet alter jus edificandi* (b) (c). Quando poi seguisse detta fabbrica senza contraddizione veruna dell'altro compagno, abbenchè la medesima venga formata a spese particolari del primo, ciò non ostante la nuova fabbrica sarà dichiarata di ragione comune, nè potrà pretender la tangente delle spese fatte in detta novità di edificio (d) (e).

8 Finalmente per toccare tuttociò, di cui parlano gli Scrittori Legisti, faremo menzione di certe fabbriche particolari, come sono Castelli, e Forti, li quali talvolta qualche Signore pretende di fare nel suo proprio fondo, e specialmente in luoghi de' confini al suo dominio, e ragione soggetti. D'intorno li quali edifizj il Bartolo, e concordemente li Giureconsulti non oppongono veruna proibizione, per parte delle Leggi comuni, cosicchè per via di queste ciò sarà permesso; quando però la fabbrica, ed edificio vengono costrutti in fondo particolare, e di propria giurisdizione (f) (g). Si devono però
ave-

(a) *Vid. l. penult. ff. de usufruct.*

(b) *L. sed si inter te, & me §. si in area de Servit. urb. præd.*

(c) *D. D. in l. Sabinus, communi dividunt.*

(d) *L. si in area Cod. de rei vend.*

(e) *L. adeo §. ex diverso de acq. rer. dom.*

(f) *Vid. Bartol. & D. D. in l. opera de operib. pu.*

(g) *Vid. Ang. & DD. in l. lex 12. tab. ff. ad l. Jul. majest.*

avere sotto i riflessi le Leggi Municipali del Principe, ed altre circostanze soggette alli Sovrani di lui voleri, dove la Legge comune non ha luogo.

9 Dove ancora cade la massima che se detta fabbrica venisse costrutta nel mio fondo da un'altra Persona, o Signore d'autorità; senza dubbio detto edificio debba appartenere al fondo, e soggiacer al dominio dello stesso padrone, per la ragione che dà la Legge, cioè *aedificium cedit solo* (a).

10 Può ancora il Principe talvolta per occasione di guerra fortificare con fabbriche, ed altre muraglie necessarie alla difesa, qualunque luogo de' suoi sudditi particolare, ed ivi collocare genti, e milizie a tal oggetto, e terminata la necessità di servirsi di tali Forti volere, che siano risarcite le spese fatte per tali Fortificazioni, lasciando per altro in potere de' Proprietarj detti fondi in tal guisa fortificati, e stabiliti. Quantunque però le opinioni de' Giureconsulti in tale particolarità, appoggiandosi alla Legge comune dell' antico Digesto, pretendano sostenere, che li Proprietarj di que' fondi, dove siano state costrutte simili fortificazioni per ordinazione del Sovrano, abbiano la ragione di non esser tenuti a dette spese, anzi che li miglioramenti e muraglie di recinto, e fortezza debbano cedere ai fondi, per la ragione, che il Sovrano in dette fabbriche di fortificazione non ha fatto operare per l'interesse privato, ma bensì per se stesso, e per il suo Stato; ciò non ostante la comune, o più ricevuta in pratica ella è, che giuridicamente il Suddito privato non deve essere considerato, se non come una sola persona del popolo a contribuire la sua tangente per le predette spese fatte ed ordinate dalla Sovrana autorità; e parimenti, benchè per essere il Proprietario del fondo, nel quale

(a) L. 2. Cod. de rei vindicat., & DD. in d. lib. 2.

le sono state fatte dette muraglie di fortificazione, non deve essere nulladimeno, come persona privata, obbligato a tutto il dispendio. Così la Legge loco citato *infra*; la quale ancora assiste con la massima, che tali, e simili fortificazioni debbano farsi a spese pubbliche (a) (b) (c) (d).

Si devono però sempre venerare, e fedelmente osservare le altre Leggi Municipali de' Principi d' assoluta autorità, le quali senza dubbio con ogni moderatezza, e speciale prudenza mettono regola in simili occorrenze, le quali per altro rare volte, o non mai possono accadere.

CAPITOLO XXVIII.

Si esamina quanto possa occorrere di lecito, ovvero d' illecito d' intorno le fabbriche ed aperture delle Porte.

S O M M A R I O.

- 1 Ciascuno può far porte nella sua muraglia verso la strada publica per quanto si estende la retta linea del grondajo.
- 2 Se lo stillicidio, il quale cade per due piedi, per esempio, sopra il fondo del vicino, conceda la facoltà di aprire il muro al padrone per andar al detto terreno.
- 3 Non può nè meno il medesimo padrone dello stillicidio chiudere il sito, che soggiace al grondajo, nè quello occupare, come se fosse fondo proprio.

4 In

-
- (a) *Argum. l. 2. §. item Labeo in ratione litera, ne quid in loco pub.*
 - (b) *D. l. de negot. gest. l. ex duob.*
 - (c) *Vid. Bald. in l. si in aliquam in princ. de offic. procons.*
 - (d) *Vid. Angel. in l. turres c. de operib. pub.*

- 4 *In caso di divisione d' un' abitazione se la parte del muro che tocca ad uno, la quale abbia una porta, s' intenda venga chiusa, non essendosi di essa fatto alcuna menzione in detta divisione.*
- 5 *Se il vicino sia di disturbo all' altro nel venir dalla porta alla corte, se possa forzarlo a non venire.*
- 6 *Devesi considerare se vi sia, o no debito di servitù.*
- 7 *Se il padrone d' una corte possa chiudere quella del vicino dalla sua parte, mettendo tavole, o altro alla porta, di modo che il padrone non possa uscir fuori nella sua corte.*
- 8 *Se l' Usufruttuario di qualche casa possa chiudere l' adito anteriore, o posteriore della casa vicina.*

LE questioni, le quali frequentemente nascono tra' vicini in occasione delle aperture, e fabbriche di porte, somministrano ai Giuristi discorso, fra li quali ancora si trovano varie, e differenti opinioni d' intorno questo particolare, specialmente attese le circostanze individuali, le quali di spesso in pratica occorrono. Noi pertanto, attentamente considerato quanto di più importante avvenire sia solito in casi di questa sorta, anderemo brevemente descrivendo, secondo la Legge dell' antico Digesto, ed accreditati Giureconsulti, quanto sia permesso di fare, ovvero venga all' incontro proibito.

I In ordine adunque, che alcuno possa aprire il muro della propria casa, e fabbricar una porta verso la strada publica in quanto si estende per retta linea il protetto del teggiamе, e dello stillicidio, o grondajo, la Legge liberamente lo concede (a). E ciò specialmente si praticava una volta nelle case proprie dai Signori Veronesi, sebbene presentemen-
te

(a) *L. fn. §. Lucius de Servit. urb. præd. & Capol. cap. 42. de Serv. urb. præd.*

te costumano differentemente; nè quivi possono essere verune contraddizioni tanto per via privata, che publica, mentre niun pregiudizio succede contro verun privato: ed anche non essendo fatta detta novità in luogo publico (a), il medesimo non può impedire. Quando poi un vicino, il di cui grondajo sta sopra l'aja, o casa dell'altro, voglia fare qualche porta nel fondo del medesimo, cioè in quel sito, fin dove s'estende il suo stillicidio, e ciò pretenda di fare ancora contra la proibizione del vicino medesimo, sebbene vi siano differenze d'opinioni, comunemente però si tiene, ed è più probabile l'affermativa secondo il testo citato (b), e conforme il Fiorentino (c), e Pietro Papia (d).

2 Inforge una difficoltà di considerazione, quando un vicino abbia lo stillicidio sovra il terreno dell'altro vicino, per esempio, per lo spazio di tre piedi, se il primo possa aprire il suo muro facendovi fabbricare una porta affine di poter portarsi sopra detto terreno sottoposto al suo grondajo, o per andare in istrada publica, ovvero per altro motivo difforme dalla Servitù dello stillicidio predetto. E quantunque per forza di Servitù dipendente dallo stillicidio stesso sembri ciò poter fare, per la ragione, la quale lo dichiara padrone di quel sito di terreno dove si estende il grondajo per misura retta, come ci denota il testo della Legge (e); ciò però non ostante una tale padronanza non deve sussistere, imperciocchè in tal caso seguirebbe una redu-

(a) *Ut ne quid in loc. pub. §. merito.*

(b) *D. l. fin. Lucius.*

(c) *Flor. in l. fin. §. Lucius de Serv. urb. præd.*

(d) *Petrus Papia in prax. ultim. lib. in gloss. ante pen. in fin.*

(e) *L. stillicidium: & l. fin. in princ. de Serv. urb. præd. & Capol.*

duplicazione di Servitù, cioè una di stillicidio, la quale già abbiamo presupposta; e l'altra del passaggio, la quale per niun verso gli compete, nè può esigere. Per il che i Giuristi in questo punto chiaramente si spiegano, cioè che quando il vicino, il quale possiede stillicidio sopra il fondo dell'altro, se questo fondo deve solamente la Servitù di ricevere l'acqua cadente dal grondajo, può il medesimo aprire una porta nel suo muro per cagione di venir in detto fondo, a motivo solo del suo stillicidio, e massime quando vi sia qualche importanza, e necessità, come per esempio, quando in due case contigue, nel di cui intermezzo va cadendo l'acqua grondaja; ovvero dalla parte di uno vi è la casa collo stillicidio, e dall'altra parte vi è il muro del vicino distante forse della misura d'uno, o due piedi; per ilchè alle volte fra dette due muraglie può l'acqua ristagnare, marcire, e distruggere i fondamenti; laonde in questo caso e simili concordano i Giuristi, che ogni padrone possa fare una porta nella sua muraglia per venire in tal sito (a).

All'incontro non essendovi dall'altra parte alcun muro del vicino, ma il suolo, od aja della sua casa, non potrà quest'altro far detta apertura nella sua muraglia, nè anche per andar sul terreno sottoposto al suo grondajo: per la ragione, che non serva ciò di occasione di facilitare l'ingresso, o passaggio per il fondo del vicino suddetto (b); imperciocchè viene bensì permesso per lo più di passare per il fondo alieno, ma ciò non è giurisdizione,

(a) *L. si fistula ff. de Servit. urban. præd. & Capol. c. 42. de Servit. urb. præd.*

(b) *L. divus, de Servit. urb. præd. & Capol. c. 42. de Servit. ibid.*



ne, essendo questa Legge umana; ed all'incontro il permesso un effetto di moralità cristiana.

3 Similmente, secondo la comune opinione de' Legisti, non potrà nè anche il medesimo padrone dello stillicidio pre nominato far chiudere d'intorno il terreno stesso soggiacente al medesimo grondaio, nè quello occupare, come fondo proprio, e di sua ragione (a).

4 Circa le cose predette nasce però un dubbio, in caso che un'abitazione venisse divisa fra due persone, alla prima delle quali fosse toccata una parte di detto stabile unitamente con la corte, ed all'altra una porzione di detto luogo, che venga dimezzato mediante la muraglia. Sopra di ciò pertanto sarà di bisogno di qualche spiegazione, cioè se si pretenda fare qualche apertura in detta muraglia, già di sopra abbiamo dimostrato che non sia lecito, nè permesso per le ragioni ivi addotte: che se nel caso della divisione si fosse ritrovata apertura, o porta in detto muro, nè si sia in tal congiuntura fatta alcuna menzione di detta porta circa il restare o così aperta, o di doverfi far murare; poichè la omissione d'intendimento tra dette parti lascia in sospenso ciò che sia permesso, o proibito in tale circostanza, però i Legisti si confondono nella deliberativa; imperciocchè alcuni sostengono, che non possa il vicino essere costretto a chiuderla, *quia nemo in suo labore cogitur* (b); dall'altra parte alcuni asseriscono, che il vicino possa obbligare l'altro vicino a murare detta apertura, affinchè resti levata al padrone della porta quella libertà, che si potrebbe prendere di venire nell'aja dell'altro vicino (c). Circa codesta dissonanza di pareri pertan-

to

(a) Il Cipol. cap. 42. delle Servit. urbane.

(b) L. in fin. de aqu. plu. arcen.

(c) Per not. in l. divus, de Serv. rustic. prad.

to devesi dire, che nel tempo della divisione, o che fu espressamente trattato cosa si dovesse fare circa quella porta, e quanto fu stabilito, si deve osservare (a); o veramente in detto tempo non ne fu fatta rimembranza, ed in tal positura si deve intendere, che non si debba fare alcuna novità, per la ragione, che apparisce, che detta divisione si considera formata, *ut nihil novi fiat*; imperciocchè niuno può essere forzato regolarmente a lavorare nel suo, ancorchè avesse qualche debito di Servitù (b); e se forse quegli nel venir da detta porta nella corte del vicino gli fosse di molto disturbo, potrà forzarfi, acciò in avvenire si guardi, e si astenga dal portarsi in detta corte (c).

6 Convien però avvertire, che tal volta vi può aver debito di Servitù, come se avesse promesso di non aprire detta porta, nè tenerla sempre chiusa; imperciocchè senza dubbio potrà esser costretto a guardarsi di andar in detta aja vicina, anzichè a dover tener sempre ferrato l'uscio medesimo, per la ragione detta poc' anzi. Se poi non sia dovuta veruna Servitù, che vada continuando ad apportare il predetto disturbo, averà luogo l'interdetto *uti possidetis* (d).

7 Nasce ancora un altro quesito in questa materia, se un padrone d'un cortile possa chiudere il cortile del vicino dalla sua parte verso la corte, collocando tavole alla porta, in guisa che il padrone della corte non possa uscir fuori nella sua corte; la comune però è negativa, anzi che il padrone della porta di propria autorità potrà le-

va-

(a) *L. juris gentium, §. prator ait. ff. de pact.*

(b) *Nisi in servitute oneris ferendi.*

(c) *Per l. harum: & l. egi si Serv. vend.*

(d) *Ut probatur in l. unica c. uti possidetis.*

vare, e togliere dette tavole ad essa porta affisse (a).

8 Finalmente non si deve omettere un' altra ricerca, cioè se quando uno sia costituito Usufruttuario d' una casa, abbia la potestà di chiudere l' adito d' avanti, o posteriore dell' altra casa vicina: il che brevemente vien risolto, che nè l' Usufruttuario, nè l' affittuale possono in veruna maniera ferrare l' adito, sia anteriore, sia posteriore nella casa Usufruttuaria, o affittata, nè chiudere porte, se sono aperte, nè aprirne, se non ne sono; così il Fiorentino sopra il testo della Legge (b).

CAPITOLO XXIX.

Si discorre brevemente delle dispense, e cantine, che si fanno sotto terra.

SOMMARIO.

- 1 **S**E sia permesso valersi del suolo pubblico nella parte superiore per dar il lume alle canove, e dispense.
- 2 Se sia lecito nel far questi luoghi sotterranei scavare la terra sotto il suolo pubblico, o casa del vicino.
- 3 Se si possa scavare sino in vicinanza del terreno del vicino.

PArlando de' luoghi sotterranei, li quali oggidì sono costumati, e che servono di comodo per dispensa, e per canove da collocarvi ogni sorta di cibarie, e vini, e si rende soprattutto a questi necess-

(a) *Tex. in l. si vitem, §. quia ad januam, quod vi, aut clam.*

(b) *Tex. est in l. acquissim.; §. sed si adium de usufruct. ibi vel aditus, posticaque vertere.*

cessaria la luce ed il chiaro, sopra di ciò talvolta possono insorgere alcune differenze, e difficoltà: che però, sebbene di ciò trattisi brevemente, non si deve tralasciare di toccare alcuni punti.

1 Primieramente, se sia permesso valersi del suolo pubblico, facendovi qualche finestra, ed apertura, per dare il lume alla canova, e dispensa sotterranea? Quantunque però per via legale questo sembri proibito, per le ragioni, che niuno possa fabbricare finestre nel fondo di altrui padronanza, nè meno in luogo pubblico, o comune, specialmente contro la volontà di chi vi ha parte, e preten- denza (a): ciò però non ostante la consuetudine ha introdotto di farlo, come si osserva cotidianamen- te, la quale deve si mantenere (b). Può però il Giu- dice ordinare che sia fatto qualche coperto, ovve- ro ferrata di sopra la finestra, massime per sicurez- za de' passaggieri (c).

2 Vien all' opposto proibito di scavare il terre- no sotto il suolo pubblico, ovvero sotto la casa del vicino, affine di fare qualche dispensa, o can- tina (d).

Quando poi alcuno voglia fare simili luoghi sot- terranei, portandosi con la scavata fino in vicinan- za del suolo del vicino, alcuni dubitano parimen- te, che non sia lecito, nè permesso, per la ragio- ne dell' antico Digesto, che chi scava terreno, e forma fosse in vicinanza del vicino, deve lasciare 3 tanta distanza dal fondo vicino, quanto sia la pro- fon-

(a) *L. quemadmod. §. si protectum, ad leg. Aquil. & l. quidam Hyber. & l. 1. & 2. ne quid in loco publico.*

(b) *L. an in totum c. de adif. privat.*

(c) *Arg. l. qui foveas ad l. Aquil.*

(d) *L. si vitem §. pen. quod vi aut clam, & l. fin. in princ. de Serv.*

fondità dello scavato (a); specialmente sembra, che questa ragione debba aver luogo, quando nel mezzo vi fosse o fondo comune, o quello del vicino per il pericolo che potrebbe sovraffare. In pratica però si osserva differentemente, imperciocchè ogn' uno nella propria abitazione fabbrica dispenfe e cantine per quanto si estende il fondo suo proprio, e purchè non venga a patir detrimento quello del vicino (b) (c).

CAPITOLO XXX.

Breve ragionamento circa i Pozzi, e le Cisterne.

S O M M A R I O.

- 1 **Q**uando l'acqua del pozzo non sia sufficiente per l'uso del padrone della casa, e del Feudatario, qual di questi debba avere la preminenza.
- 2 Se un pozzo, che sia comune fra due, si possa dividere, e con qual giudizio.
- 3 Se i vicini del luogo siano tenuti a contribuzione per un luogo comune, per esempio, un forno, o pozzo.
- 4 Se possa il vicino rinunciare al comodo di qualche pozzo o forno, per esimersi dalla contribuzione imposta dalla Comunità per occasione di rifazione.
- 5 Se un vicino nel far un pozzo nella sua casa ha danneggiato quello dell'altro vicino, a che sia tenuto.
- 6 Della distanza che si deve lasciare nella costruzione de' pozzi, cisterne, e lavelli.
- 7 Breve spiegazione di questi vocaboli.
- 8 Facendosi vendita della casa, si comprendono queste opere eziandio con tutti gl'istromenti, ed utensili inservienti a dette comodità.

In

(a) L. fin. ff. finiv. regund.

(b) L. flumin. §. fin. de damn. infect.

(c) Vid. Capol. cap. 45. de Serv. urb. praed.

IN codeſta particolarità de' pozzi e cifterne acca- dono varie ricerche appreſſo gli Autori, le qua- li con ogni brevità anderemo qui deſcrivendo, per non omettere coſa che ſia appartenente al trattato noſtro delle Servitù.

1 Primieramente adunque naſcono alle volte de- gl'incontri, che in un podere, o ſtabile ſi ritrovi un pozzo ſolo, e che queſto non ſolamente debba ſervire per uſo de' domeſtici, e del padrone della caſa, ma eziandio a comodo d'un'altra, la quale ſia di poſteſtà d'un Feudatario: cercano però i Le- giſti, ſe accadendo, che l'acqua del medefimo non ſia ſufficiente per uſo comune d'entrambi, quale di queſti debba eſſere preferito, ed antepoſto in detta comodità d'acqua; quantunque ſiano varie le opi- nioni, la più verifiſimile ſembra, che debba tocca- re la preminenza al padrone, come quello, che gode la maggior parte (a).

2 Se poi il pozzo foſſe comune fra due famiglie vicine, e che pretendeffero farne la diviſione, e ſeparazione, come ſi oſſerva in molte caſe, le quali hanno il pozzo comune, diviſo, e ſeparato; dovrà bensì conſiderarſi, ſe queſte abbiano la giu- riſdizione ſolamente di cavar l'acqua, ovvero ſe ſono anche padroni del fondo medefimo, dove ſuſ- ſiſte il pozzo; mentre, come inſegna il Fiorentino, nel primo caſo, cioè di mera giuriſdizione di ca- var l'acqua, non ſi potrà pretendere la diviſione: a differenza quando a loro ſi appartenefſe anche il fondo medefimo (b), nel qual'incontro ha luogo la Legge *communi dividundo*.

3 Si tiene ancora di certo, che li vicini della Città, e del luogo, dove ſia fatto qualche pozzo, o forno per beneficio comune, ſiano tenuti a con- tri-

(a) *L. fancimus circa princ. c. de donat.*

(b) *L. 4. §. commun. divid.*

Par. I.

tribuzione per molte ragioni, come insegnano O-
berto Bobio, ed altri ne' luoghi infra cita-
ti (a) (b).

4 Egli è però questionabile questo punto, cioè
quando la Comunità, ovvero Vicinia abbia fatto
costruire qualche pozzo, o forno, o portico, o al-
tri simili lavori a comune beneficio, e che preten-
da contribuzione dalli vicini per causa di rifazio-
ne, o purgagione, quando anche alcuno di questi
rinunciasse al detto uso, e comodo: ed a dir il ve-
ro sono assai fra di loro contrarie le opinioni de'
Legisti in questo proposito, imperciocchè molti di
questi sostengono con ragioni, e con autorità della
Legge, che niuno possa rinunciare, e scansare l'e-
sborso della fissata contribuzione, sì perchè la detta
contribuzione cade sopra la casa, non sopra la per-
sona, sì ancora perchè il Vassallo non può esimersi
dal servizio del suo Padrone con la rinunzia del
feudo, e per molti altri motivi che vengono de-
scritti dal Spec. dal Ros. dal Fiorent. e da altri no-
minati scrittori legali nel capitolo 48. delle Servi-
tù urbane del CIPOLLA. In contrario sembra più
forte l'altro partito di quelli, i quali asseriscono,
che possa rinunciare per la regola di Legge, che
la parte può rinunciare al suo diritto (c), e così
ancora una persona del Collegio può al medesimo
rinunciare, e separarsi (d).

Il CIPOLLA però per conciliare queste differen-
ze opinionali distingue, cioè, se dette opere di
pozzo, di forno, ovvero del portico hanno di bi-
sogno di riparazione per riguardo al tempo tra-
scor-

(a) *L. ad reparationem, c. de aqueductu. lib. 2.*

(b) *L. ad portus, c. de operib. publ.*

(c) *L. si quis in conscribendo c. de pact.*

(d) *L. 1., in fin. de Colleg. illiciti.; & l. 2. vicina-
les ne quid in loco publ.*

icorso, ovvero rispettivamente al tempo avvenire. Nel primo caso adunque il vicino, o membro della Comunità sarà tenuto senza distinzione veruna a contribuire, nè potrà fare rinuncia in pregiudizio della Vicinia, per la ragione, che siccome gli altri membri ne ha ricevuto l'utilità, e perciò ne deve patire ancora l'incomodo del pagamento assegnato dalla Comunità (a).

Nell'altro caso poi riguardo al tempo futuro, se il vicino intenda di permanere nella Comunità, e Vicinia, abbenchè non volesse servirsi di dette comodità di pozzo, o forno, forse perchè gode questi nella propria abitazione, nulladimeno potrà essere costretto alla predetta contribuzione, essendo questa un gravame imposto alla casa della famiglia, e non all'individuo personale (b). E similmente ancora per un'altra ragione, cioè che tali opere sono comuni dell'università, non di ciascuno separatamente, laonde nelle cose d'università non si deve considerare il volere di uno, ma bensì della maggior parte (c). Che se all'opposto non volesse più dimorare in detta Vicinia, e Comunità, ed in tal guisa non solo intende rinunziare al beneficio del pozzo, forno, od altri lavori, ma eziandio alla Vicinia, e Comunità medesima; in tal caso non sarà obbligato alla pretesa contribuzione riguardo al tempo susseguente (d).

5 Accade alle volte, che risolvendosi un vicino di non incomodare più in avvenire l'altro vicino del disturbo, che gli apporta nell'andar a trar acqua

(a) *L. secundum naturam, de regul. jur. & qui sentit. onus. eod. tit. in 6.*

(b) *Arg. d. l. adiles. de via publica.*

(c) *L. quod major ad municip. cum. sim.*

(d) *D. l. 2. vicinales; & totus titulus de relig. ed il CIPOLLA ivi cap. 48.*

cqua nella sua casa, abbia questo fatto costruire un nuovo pozzo nella propria abitazione, e che per questa novità le vene, o sia sorgenti del vicino si siano talmente disseccate, di modo che pochissima acqua ne provenga nel pozzo del primo vicino; sarà forse questo tenuto? Comunemente si crede, che non sia obbligato a veruna contribuzione, nè a risarcimento del danno; nè meno ancora, che non sia vi azione all'avversario, quantunque il suo pozzo restasse totalmente asciutto (a) (b) (c). Così la Legge in molti luoghi.

6 Nella fabbrica de' pozzi, cisterne, e lavelli si deve lasciare quello spazio tra l'esse opere, ed il fondo del vicino, che viene stabilito dalla Legge. Quantunque però nella regolazione de' termini nel testo finale assegni questa una distanza, quanto sia l'altura del fondo, e scavato nella predetta citazione (d); ciò si deve intendere, secondo il parere del Sign. CIPOLLA, quando si parli di fosse, ma non di quelli lavori, de' quali discorriamo presentemente, che hanno altri nomi particolari; anzi parlando con tutto il rigore il detto precitato testo facendo menzione del pozzo, assegna la distanza d'un passo; *si autem sepulchrum, aut foveam effoderit; quantum profundum, tantundem derelinquat: si autem puteum, passum*. Sicchè la più germana si è, che debba osservarsi quella regola, la quale poc'anzi abbiamo dinotato nel capitolo precedente delle cantine, e dispense in fine.

7 Questi vocaboli di cisterna, e lavello appresso i Legisti hanno diversa significazione, poichè la cisterna-

(a) L. 1. *fluminum* §. *pen. vers. idem videmus*.

(b) L. 1. §. *denique, de aqua plu. arc.* & Paul. de *Castr. in l. si tibi in fin. c. de Servit.*

(c) L. 1. §. *hoc interdicto, de fonte*.

(d) D. l. *final. fin. regund.* §. *si quis sepem*.

sterna comprende un luogo sotterraneo di capacità, nella quale si raduna, e raccoglie l'acqua piovana per mezzo de' canali fatti a tal fine, la quale ancora non è viva, nè continua, come accade spesso nelle cisterne di Venezia, le quali molte volte divengono affatto secche e prive di acqua. Il lavello all'incontro vuol dinotare un ricettacolo, nel quale l'acqua adunasi per uso delle lavande, e beveraggio degli animali.

8 Sebbene nella vendita d'una casa si comprenda ancora il pozzo, e cisterne, e quanto è inserviente alli medesimi; con tutto ciò la Legge ne fa menzione forse per sicurezza di quanto potesse insorgere in contrario: sicchè in dette vendite vuole ingiunti tutti gli strumenti, li quali fanno di bisogno all'uso delle medesime Opere (a).

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

Si toccano alcuni punti d'importanza d'intorno gli Scolatoj, Comodi, Letamaj, e Fosse.

S O M M A R I O .

- 1 **R**iguardo agli scolatoj si rimarkano due interdetti, uno proibitorio, e l'altro restitutorio.
- 2 Se da' vicini si possono fare scolatoj fra le case proprie contro la volontà di alcuno vicino; ovvero ancora nelle muraglie comuni.
- 3 Cosa s'intenda per comodo, e da quante parti venga costruito, secondo i Legisti.
- 4 Quando si possa fare la finestra nel proprio muro, ovvero di ragione comune.
- 5 Similmente il suo canale, o canna patisce varie eccezioni nella sua formazione.

6 La

(a) L. jul. §. final. cum l. seq. de action. empt. Et l. qui fundum §. fin. de contrah. emptio.

- 6 *La stessa ragione procede d'intorno la fossa, o fondo del medesimo.*
- 7 *Se questa possa farsi a piacere del padrone della casa.*
- 8 *Cosa importi questo vocabolo di sterquilinio, ovvero letamajo, secondo i Giuristi.*
- 9 *Se si possa fare in vicinanza delle muraglie e comuni, e private.*
- 10 *Se sia lecito, e permesso collocare, ed accumulare grasse, e simili materiali nel fondo di altrui ragione.*
- 11 *Nella vendita, o legato del podere, dove sia stata raccolta quantità di grasse, e letami, se vengono comprese ancora queste.*
- 12 *Similmente se si possa francamente gettare simili materiali fetenti ne' fondi pubblici, o de' vicini.*
- 13 *Questo vocabolo di fossa ha varie significazioni appresso i Legisti.*
- 14 *Cosa si debba osservare nel fare le fosse in vicinanza del fondo vicino, cioè che distanza si vi richieda.*
- 15 *Ordini della Legge Aquilia nel cavamento delle fosse fatte in luoghi pubblici senza il solito costume praticato.*
- 16 *Altre ragioni si adducono circa il far fosse, o scavati in luoghi, e strade pubbliche.*

IL Signor CIPOLLA nel suo libro delle Servitù forma in quattro Capitoli il suo discorso d'intorno le presenti proposizioni; noi per isfuggire ogni lungheria, compilato il più succoso in questo proposito, e lasciata da parte tutta la materialità, daremo in breve una sufficiente notizia circa alcuni punti d'importanza, che occorrono in tal materia.

1 Perciò in quanto spetta agli scolatoj, le cose più di rimarco, che sogliono accadere in pratica, in riguardo a questi vi devono essere le ordinazioni statutarie dichiarate dalla pubblica Rappresentanza, cioè che in ogni luogo particolare, ov-

vero Città, si devono osservare li due interdetti concernenti la purgazione de' medesimi da una parte, e dall'altra la proibizione di gettar immondezze in detti scolatoj, per causa delle quali divenir possano più fetenti, ed odiosi; i quali due interdetti si denominano da' Giuristi uno proibitorio, ed il secondo restitutorio (a). E veramente l' oculata prudenza di chi regge in tal maniera, saggiamente devesi lodare per la provida riparazione in simili contingenze; imperciocchè, se si considera per un capo di bisogno, e necessità di tener netti, e mondi i Forti, e le Città, certamente sono necessarj, ed opportuni questi scolatoj, nelli quali, mediante li canali e tubi artefatti, scolano tutte le acque, lavature, e sozzure delle case di essi; secondariamente poi con mantenere questi purgati, quanto sia possibile, rendesi più salubre l'aria, di quello diverrebbe per l' esalazioni fetenti di tali cloache, che talvolta delle pessime conseguenze cagionano (b). Per il che viene ancora interdetto, che alcuno eserciti professione, per cui venga cagionato nella vicinanza fetore pessimo, e maligno: e per forza eziandio di queste proibizioni si tiene anche sufficiente, che non sia lecito ad un privato di giorno aprire gli scolatoj, ovvero comodi, o altri simili luoghi immondi, per causa del fetore, che si va propagando ne' convicini, ma che debbasi aspettare la notte, quando diversamente non si dovesse operare per urgente necessità, il che si tenga per massima.

2 Vi sono altre regole, le quali assegnano i Legisti, circa il formare cloache, e scolatoj tra le case vicine de' particolari, ed anche contro la volontà

(a) L. 1. §. 1. de cloacis: & d. l. §. fin.

(b) In l. 2. §. idem ait, si in publ. cum gloss. ne quid in loco publ.

tà del padrone avversario; come parimente nel luogo, o muro comune: per il che, se per esempio, uno volesse far iscavare uno scolatojo tramezzo alla sua casa, e quella del vicino, quando questi non voglia permetterlo, ma anzi faccia contraddizione, ciò non ostante potrà farlo per le ragioni medesime, che abbiamo assegnato nel capitolo delle dispense; in caso poi, che intendesse di costruire detto scolatojo in istrada publica, doverà prima ottenere il permesso dalli Giudici, ovvero Deputati alle strade (a). Similmente ancora parlando di far tal lavoro nel muro comune, si devono avere alcuni riguardi, cioè che debbanfi osservare quelle regole, le quali spettano ancora alla costruzione de' comodi, come si dirà in appresso.

3 Tre parti contiene quel luogo, necessario in ogni casa, ed ancora in molte stanze, il quale dicesi comodità: in primo capo per lo più vi si fabbrica qualche finestra nel sito, dove si sta a sedere; secondariamente succede il canale fatto di terra; e finalmente la fossa o fondo, dove cadono gli scementi.

4 In riguardo alla finestra, se si possa fare in detto luogo del comodo, quando il muro sia proprio, o di ragione altrui, ovvero comune, procede la medesima distinzione di sopra addotta nel capitolo del cammino, dove si parla della coppa del medesimo.

5 Rispettivamente poi alla seconda parte, qual'è il tubo, o sia cava unitamente con il recinto, regolarmente si crede, che far si possa nel muro di propria ragione, a riserva però quando vi fosse contigua la muraglia dell'altra casa, e che venisse questa a patir detrimento per causa di tale struttura di comodità (b); come parimenti il medesimo

(a) *L. fin. de cloacis.* (b) *L. fin. si Servit. vend.*

mo punto caderebbe, se ne avvenisse del nocumento al pozzo, o cisterna del vicino. Nasce però alcun dubbio, se ciò sia permesso, quando il proprio muro stia sopra a qualche luogo publico, o del vicino; che però, non escludendo la consuetudine, ciò fare sopra luogo publico non sarà approvato: trattandosi poi di stabilire tal opera sopra il suolo privato d'un vicino, quando il fabbricatore goda di sopra lo stillicidio, gli sarà lecito formare una simile seconda parte di comodità, e potrà ancora far estendere la fabbrica della detta cava fino all'estensione per linea retta dello stillicidio predetto (a).

6 Quanto alla terza parte di detta comodità, per la quale si nomina il fondo o fossa recipiente, si devono considerare le circostanze, e vicinanza delle muraglie, se siano di ragione propria, comune, ovvero privata; imperciocchè la diversità di una tale individuazione porta seco varie clausole, ed eccezioni addotte dalla Legge; imperciocchè, essa ciò proibisce di fare, quando il sito sia di comune giurisdizione, ovvero privata, accordandolo per altro (essendo la muraglia di proprio potere) se da ciò non venisse a patire notabile danno quella del vicino, o pure il di lui pozzo, ovvero cisterna (b). Varj Scrittori Legali però, con il CIPOLLA, procedono circa codesti punti con singolare distinzione; poichè da una parte osservano, se tra' vicini per avanti sia seguita qualche convenzione, o patto, poichè questi devono avere il loro effetto, e la sua impuntabile esecuzione (c); all'opposto si dovrà aver riguardo alla consuetudine del luogo: non dandosi poi nè consuetudine, nè conven-

(a) L. *fn. §. fn. de Serv. urb. praed.*

(b) L. *si quando §. fn. si Servit. vend.*

(c) L. *semper in stipulationibus, de regul. jur.*

venzione, allora il tutto riducono alla qualità del sito predetto, ed anche alle conseguenze, le quali da tal'opera conseguono. Per la qual cosa venendo danneggiata la muraglia di nome comune, forse per essere troppo sottile, e meno atta a resistere alla quantità delle sozzure in fondo radunate, e stagnanti, e per la putredine sempre mai perniziosa alle muraglie medesime, farà luogo all'azione, così chiamata da' Giuristi, *quod vi, aut clam*, e di obbligare il vicino, o a togliere tale comodità, ovvero a dover prestare que' ripari, che venissero dal Giudice giudicati più confacenti a tale sconcerto (a) (b).

7 Circa poi alla podestà di fare le comodità, e specialmente in fondi recipienti, ogni qualvolta, che il fabbricatore stia ne' termini del suo suolo, non dovrà incontrare alcuna contraddizione per parte del vicino: come all'incontro giustamente farla potrebbe nel caso, che la fossa sotterranea del comodo si estendesse fino nel fondo del medesimo (c).

8 Questo vocabolo di sterquilinio, o letamajo appreso i Legisti altro non significa, che un ricettacolo, dove propriamente si ammassa la maggior parte del letame, ed altre immondezze, le quali stando così accumulate fermentano, e somministrano quelle grasse, che servono ai campi, ed ortaglie, per maggiormente renderli fruttiferi.

9 Accade però di spesso, che, siccome nella maggior parte delle abitazioni si fanno di questa sorta di radunanza di letame, così molti facciano questo ricettacolo appreso alle muraglie comuni, o di alie-

(a) *Tex. est cum gloss. in l. 2. §. idem ait, si odore, nequid in loco publ.*

(b) *Tex. est cum gloss. in l. pen. quod vi, aut clam.*

(c) *L. vend. §. si constat commun. præd.*

aliena ragione , nel qual caso ponno talvolta nascere delle discordie fra li vicini: per il che i Giuristi assegnano la regola circa il potere, o non potere ciò fare, ed in ordine a collocare esso materiale in vicinanza delle dette muraglie comuni , o private, quando da ciò ne risentissero pregiudizio a cagione del putrido umore , il quale frequentemente scolando minacciasse di marcire detti muri, senza dubbio lo proibiscono, secondo anche il testo della Legge (a); il che poi non condannano, quando notabile non fosse il detrimento (b).

IO Cosicchè resta dalli medesimi Giuristi ancora concordemente affermato, che niuno possa fare cumulo, nè gettare o spargere letame ne' campi, o fondi altrui, senza la dovuta permissione del padrone, per le ragioni più volte accennate di sopra, quando però non vi fosse qualche debito di Servitù.

II Cercano ancora i medesimi, se in caso di vendita, o legato del potere, si ritrovasse nel medesimo qualche cumulo di letame, se questo debba appartenere all'erede, o legatario: ed abbenchè la cosa di poco momento siasi, nulladimeno i Legisti danno anche in questo particolare le sue distinzioni; imperciocchè se un tal materiale fosse stato preparato in detto luogo con intenzione d'ingrassare il terreno del potere; in tal caso senza alcuna contradizione spetterebbe o al compratore, e legatario; ovvero all'opposto se stato raccolto, ed ammassato fosse con idea di farne la vendita, differentemente si dovrà conchiudere, cioè che il medesimo debba toccare al venditore, o pure all'ere-

(a) *L. si quando §. fin. si Serv. vendat.: & l. fistulam in princ. de Servit. urb. præd.*

(b) *Vid. Flor. in l. si servus servum §. si fumum ad leg. Aquil.*

erede, quando però altrimenti stato concordato non possa dirsi; il che dovrà intendersi tanto, se il letame si ritrovasse nella stalla, quanto fuori ammassato (a).

12 Finalmente, riguardo a questa materia tengo di certo i medesimi Legisti, che non sia lecito, o permesso di gettare, e spargere materiali, urine, ed altre immondezze simili nella pubblica strada, ovvero luogo privato a cagione dell'odore puzzolente, dal quale talvolta ne procedono molte conseguenze (b); le quali cose sebbene siano praticate abusivamente, corregger si dovrebbero.

13 Parlando dell'altro vocabolo di *fosse*, questo importa un termine differente dagli altri; e vuol significare uno scavato, il quale abbia del fondo più, o meno secondo l'indigenza e fine, per il quale venga formata la fossa medesima; imperciocchè con molte idee, ed intenzioni si fanno queste opere, come assegnano i Legisti; e primieramente si fanno certi scavati per fine di far disseccare il terreno de' campi troppo umido, ed acquoso; in oltre si fanno le fosse per causa di adunare l'acqua necessaria per il beveraggio degli animali; ovvero ancora per uso di lavare panni; o per comodo di farvi star dentro le Oche, ed Anitre, specialmente in certi luoghi particolari, dove abbonda questa specie, e scarseggiano l'acque; ed in questa maniera tali scavamenti di terreno si chiamano propriamente fossa, di cui parla la Legge (c) (d). Altre opere poi degli scavati si può dire, che si chiamano fosse con vocabolo improprio, come farebbe il poz-

zo,

(a) L. fundi §. 1. de act. empt.

(b) L. adiles in fine ff. de via publica: & l. 2. §. idem ait si odore, ne quid in loco publ. & alibi.

(c) L. 1. §. fossa, ne quid in flumin. publ.

(d) L. in summa §. 1. de aqua plu. arc.

zo, la cisterna, dispensa, e simili, le quali veramente hanno la loro profondità; ma il suo proprio nome è particolare, il che deveſi annotare per alcune regole, delle quali diſcorreremo in avvenire.

14 Quando adunque i Giuristi, ſecondo il teſto della Legge in fine del libro decimo dell' antico Di-geſto, fanno menzione, che nello ſcavamento di foſſe ſi debba laſciare tanta diſtanza dal fondo vicino, quanto ſia di miſura la profondità della foſſa medefima, ciò intendono, quando ſi tratti delle foſſe, che abbiano il proprio nome, come di già abbiamo accennato. All' incontro queſta diſtanza non ſi comprende doverſi oſſervare negli altri ſcavati, li quali hanno un nome improprio di foſſa, come ſono il pozzo, le cisterne, e le diſpenſe, nella coſtruzione delle quali non ordina la Legge che più d' un paſſo di diſtanza dal luogo del vicino (a). Similmente, quando tornaſſe a conto, e foſſe di vantaggio del proprio fondo, farà ancora lecito a ciaſcun padrone fare ſimili foſſe per divertire l'acqua, e vena di eſſa, la quale andava ſcorrendo nel fondo del vicino, quando però ciò non faceſſe a capriccio, o per malizia (b).

15 Nella Legge Aquilia medefimamente ſi tratta delle foſſe, le quali ſiano ſtate ſcavate nelle ſtrade, ſelve, o altri luoghi pubblici, forſe con intenzione di far preda di fiere, o ſelvaggi: ed ivi parimente ſi ſtabilisce, che quando tali ſcavati vengano fatti in ſimili luoghi, dove non ſi ſia mai ſtato praticato, divietate ſi dichiarano, per la ragione, che non eſſendo note, vi potrebbero cadere dentro e perſone, e beſtiami; per il che ne ſeguirebbe l' obbligo del riſarcimento del danno intrave-

(a) D. l. fin. fini regund.

(b) L. flumin. §. fina. cum duob. ll. ſequen. de damn. infect.

venuto, secondo l'ordinazione della predetta Legge (a).

16 Maggiormente ancora vengono proibite queste opere da non farsi in luoghi pubblici, e massime sulle strade, senza licenza del Principe, o Sovrano; imperciocchè senza una tale concessione non è lecito, nè permesso a verun privato di fare alcun lavoro in detti luoghi: ed ancora per le molte conseguenze che seguire potrebbero, sì nel render le strade ineguali, e con difficoltà praticabili, come ancora a cagionare del pericolo nelli passaggieri; per questo si crede che in ogni luogo, e Città si eleggano li Deputati alle strade, affinchè con diligente osservazione venga impedito qualunque altro lavoro, che possa pregiudicare a ciascuno (b).

CAPITOLO XXXII.

Si ragiona brevemente intorno li Canali, Seclari, Acquaroli, ed Acquedotti.

S O M M A R I O.

- 1 **S**ignificato de' termini legali di fistola, e castello, secondo l'esposizione del Cipolla.
- 2 Altra sorta di canali sotterranei.
- 3 Questi non permette la Legge, che siano collocati nelle muraglie comuni, ovvero d'altrui ragione.
- 4 Significato di questo vocabolo, Seclario.
- 5 Dell'Acquarolo.
- 6 Può il vicino opponerli, quando nella facitura di tali opere venga pregiudicata la sua muraglia.
- 7 Si-

(a) L. qui fovea ad leg. Aquil.

(b) L. ediles §. cura autem est, de via publica. Vid. Capol. cap. 48. 75. 78., & 80.

- 7 *Similmente non può il vicino tener acquedotti nel suo fondo, da' quali vada nell' altro l' acqua scorrendo.*
 8 *Se si possano fare acquedotti ne' fondi privati, o pubblici.*
 9 *Non si può nè meno divertire dal suo corso l' acqua contro la volontà di quello, il quale abbia qualche diritto sopra l' acquedotto.*

LE cose d' importanza, le quali si agitano dai Legisti circa i canali, condotti, ed acquaroli, sono le quì sotto descritte.

1 Il canale, che viene ancora sotto nome di *fistola* appresso i Legisti, importa il significato di tubo, il quale viene formato o di piombo, o di latta, o di legno, ovvero ancora di terra cotta, e tali ordigni servono per ricevere, e raccogliere l' acqua per tradurla poi al luogo destinato: nella loro sommità vi si adatta un ricettacolo, o sia recipiente, che si nomina in termine legale *castello*, il quale per lo più è di capacità, e atto a contenere quantità d' acqua, la quale mediante l' orifizio situato nel centro di detto castello va discendendo per il tubo nel fondo inferiore (a).

2 Oggidì si costumano ancora questi canali, che si chiamano ancora acquedotti, li quali dalli Periti ed Artefici di simili lavori meccanici si dispongono sotto terra, mediante li quali vengono formati varj giuochi d' acqua ne' giardini, ne' palazzi, ed ovunque sia di bisogno: ed ancora per mezzo di questi si conducono secretamente le acque al destino ideato.

3 Riguardo a questi non agitano i Legisti questioni; solamente, quando venissero costrutti, e locati simili canali nelle muraglie comuni, o di altrui ragione, per le ragioni già molte volte accennate

(a) *L. si fistula: & l. si fistulam de Servit. urb. pred.*

nate, che non *licet in loco alieno*; anzichè, se da questi ne ridondasse l'acqua nel fondo del vicino, benchè li medesimi canali fossero stabiliti nel proprio muro, non sarebbe ammissibile, secondo il Bartolo, ed altri più stimati Giuristi, con il CIPOLLA, e la detta Legge (a).

4 Quanto all'altro lavoro, che da' Legisti dicesi *seclario*, questo è un'opera, la quale è composta di cinque parti, e serve per varie comodità nelle case per lavare le stoviglie, e purgarle dall'immondezze. Come però in ordine alla sua costruzione corrono le medesime ragioni, e regole, che si sono dinotate d'intorno al comodo; perciò rimettiamo il Lettore al detto capitolo, come ancora potrà rilevare qualche altra notizia dalla dottrina seguente d'intorno l'acquarolo.

5 L'acquarolo ha molta convenienza col *seclario*, e si chiama piccolo *seclario*, o sia vaso di pietra collocato nel muro, che ha le sue fistole, o bocchette di ferro, ovvero di altro metallo, dalle quali si fa uscir l'acqua per lavarsi. Volendo pertanto alcuno collocare detto ordigno nel suo muro, comune, ovvero privato, cadono le medesime regole, che competono ancora alla fabbrica del *seclario*; cioè che si debba osservare il danno, che si porta al vicino tanto per riguardo alla facitura di detta opera nel muro comune, o privato, quanto relativamente all'efflusso dell'acqua, la quale andasse danneggiando il muro medesimo, e le stanze

6 sottoposte; per il che potrà il vicino in simili circostanze opponerli ragionevolmente (b).

7 Le medesime ragioni corrono circa gli acquedotti, essendo tutte opere quasi consimili, e soggette alle stesse regole legali; imperciocchè non è le-
ci-

(a) D. i. *fistulam*.

(b) L. *sicuti* §. *Arist. si serv. vend.*; C. *Capol. cap. 67.*

cito ad alcuno far acquedotti nel suo fondo per divertire l'acqua nel luogo altrui, quando non siasi debito di Servitù (a). E perciò il Fiorentino citato dal CIPOLLA insegna non solamente non esser lecito formare condotti nel suo, in quanto che dall'acqua ne vengano danneggiate le case, e muraglie vicine; ma eziandio li medesimi, che vengono fatti per publica comodità, quando passano per case private, devono essere conservati, e regolati a spese pubbliche, ed in guisa tale accomodati, che non siano di nocumento alle medesime (b).

8 Colla stessa ragione, non essendo permesso di far simili canali nei fondi altrui, potrà il padrone di propria autorità distruggerli, per la ragione assegnata dalla Legge Aquilia (c).

9 E quando alcuno avesse qualche diritto sopra detti canali, ed acquedotti, come per esempio, per costumanza di cavar acqua, ovvero di lavare in essi luoghi, non potrà veruno divertire il solito corso; e in caso venisse attentato, potranno li vicini medesimi pretendenti sopra tal giurisdizione opporsi, e fare le loro istanze, affinchè la predetta acqua sia ridotta al suo pristino corso, come similmente si dichiara dalla predetta Legge (d).

Altre particolarità dichiareremo poi nel capitolo più diffuso, dove tratterà degli acquedotti, e corsi delle acque.

CA-

(a) *Ut probat. in l. fistulas, si Serv. vend.*

(b) *L. fistulam in princ. de Serv. urb. præd. cum not. Flor.*

(c) *L. quemadmod. §. si protectum ad l. Aquil.*

(d) *L. 2. c. ad l. Aquil. cum not. D. D.*

CAPITOLO XXXIII.

Si esaminano le specialità attinenti alli Forni, Molini, Fornelli, e Stufe, ed altre simili opere.

S O M M A R I O.

- 1 **S**E si possa fabbricare un forno nella muraglia comune con previsione di danno in detta muraglia.
- 2 Si risolve la questione secondo la più vera opinione.
- 3 Se sia lecito rinnovare un forno, o molino antico usato da' vicini, quando questi si oppongono.
- 4 Circa li patti, ed obblighi contratti in simili materie si devono attendere le espressioni state concordate, dalle quali dipende la decisione delle differenze.
- 5 Se sia lecito fabbricare molini ne' fiumi pubblici, e privati.
- 6 Alcune regole che si danno in casi particolari circa la detta costruzione di edifizj.
- 7 La consuetudine, e prescrizione limitano detta libertà circa la fabbrica, ed uso de' molini.
- 8 Se possa alcuno edificare fornaci, forni, e fornelli nel fondo, o muraglia comune.
- 9 Se nel muro proprio si possano fare simili lavori appresso all' altro muro del vicino.
- 10 Se vi sia pericolo, che venga a cadere, od abbruciare il muro del vicino per causa del forno, cosa stabilisca la Legge.
- 11 Quando il fumo del forno entri nella casa vicina, se vi sia, e competa azione contro il padrone del forno.
- 12 Egualmente, se per causa della fornace fosse seguita qualche incendio, quid juris?
- 13 Corrono le stesse regole intorno le fabbriche, bagni, e stufe in vicinanza delle muraglie altrui, ovvero di ragione comune, come ancora nel proprio.
- 14 Si ricerca se sia lecito e concesso all' Usufruttuario far simili lavori nelli fondi dell' usufrutto a lui spettante.

- 15 *Similmente ancora, se il medesimo Usufruttuario, ovvero Affittuale abbia ragione di poter far uso pubblico di tali bagni, e stufe per utile, e beneficio comune.*
- 16 *Se quelli, i quali hanno l'incombenza di dirigere, ed assistere a tali opere, siano tenuti alla contribuzione per il guadagno.*
- 17 *Circa altre regole, le quali competono a questa materia de' bagni, e stufe, si ponno offerware li capitoli 22. e quello in cui si tratta del cammino, e del fumo.*

LE cose più importanti, le quali accadono in pratica d'intorno li forni, e molini, vertono per lo più circa la fabbrica d'essi nelle muraglie de' vicini, ovvero del danno, che ne possa avvenire; come anco rispettivamente a certe particolarità di patto, Servitù, o costumanza. Quindi però nasce primieramente una questione tra i Giuristi, se si possa fabbricare un forno nella muraglia comune con preferizione, che possa provenire del danno alla muraglia medesima. Sopra di che sono varie le opinioni, mentre alcuni credono, che quando detta opera cagioni del detrimento, come per esempio, coll'abbruciare il muro anche superficialmente, si possa praticare l'azione della Legge Aquilia (a); ovvero, quand'anche il danno non fosse seguito, ma che si potesse prevedere, ciò non ostante, competa eziandio la dimanda di cauzione (b), dove anche la Glossa mette varie soluzioni.

2 Secondo però la dottrina del CIPOLLA si conclude la questione, e si conciliano i differenti pareri per mezzo d'un esame, che deve farsi; se il danno, di cui si fa menzione, possa essere cagionato

(a) *Ut est tex. in l. si Servitus Servum § si furnum, ad l. Aquil.*

(b) *D. l. §. si furnum.*

to per vizio del forno, ovvero per colpa dell'operario, o anzi per cagione e difetto di tutti due: imperciocchè, quando si teme, che il detrimento possa provenire per parte del forno solamente, senza dubbio si potrà richiedere la cauzione, nel qual senso si deve intendere il paragrafo citato (a); e la ragione di ciò consiste, che in tal circostanza vien considerato il male del forno motivo ragionevole per l'azione *in factum*, la quale non esclude la detta cauzione, come notano i Legisti con Bartolo nel precitato paragrafo della Legge Aquilia. Se poi all'opposto risultasse il male dal lavorante del forno, questo punto cade ancora sotto l'esame, e può variare secondo la circostanza; imperciocchè, quando veramente il danno provenga *ex facto*, cioè perchè forse il medesimo operario mette gran fuoco nel forno: in tal caso non si può dire, che compera quell'azione, la quale da' Giuristi chiamasi *de damno infecto*; per la ragione, che provenendo il male per colpa del lavorante, la Legge Aquilia condanna lo stesso, e contro di esso si dovrà procedere (b). Se poi all'incontro ciò ne venisse cagionato *ex non facto*, come, per esempio, da negligenza di quello, il quale non istia attento, e vigilante al forno, e perciò venga deteriorata la muraglia, allora si farà luogo alla ricerca della cauzione (c) (d). La stessa ragione vale egualmente, se il vizio avvenga da entrambi, come attesta il CIPOLLA, il Bartolo, e comunemente i Giureconsulti (e) (f).

3 Ca.

(a) D. §. si furnum.

(b) L. si Servus Servum §. tertio autem capite ad l. Aquil.

(c) L. si cuius §. de præteritis 2. in fin. de Usufruct.

(d) Vid. Angel. in d. §. præterea si furni.

(e) Vid. eund. Angel. de §.

(f) Vid. Flor. in d. §. si furnum.

3 Cade ancora un' altra questione : quando da lungo tempo fosse un forno, ovvero molino in qualche Vicinia, delli quali se ne fossero sempre serviti li vicini, e che il padrone nuovamente volesse tramutare detti edifizj, e far sì, che lavorino in altra maniera forse secondo nuova invenzione, ed idea; se li vicini si possano opponere, si agita da' Legisti; e sebbene alcuni tengano la ragione affermativa, adducendo non doverli mutare l' antico costume contro la volontà, e pregiudizio altrui, secondo il testo (a); con tutto ciò però la comune è contraria, essendo lecito, e concesso di fabbricare nel proprio luogo a suo beneplacito, quantunque da ciò ne succeda del pregiudizio agli altri, come chiaramente ne parla il CIPOLLA nel cap. 50. con altri Autori unitamente alla Legge (b).

Vien però limitata questa dichiarazione, quando si trattasse di qualche Servitù, e debito riguardo a detti edifizj, come ancora se dovesse prevalere la prescrizione, la quale giuridicamente fosse decorsa; mentre in simili circostanze non farà permesso il rifabbricare detti edifizj in pregiudizio della Vicinia, li di cui membri potrebbero giustamente contraddire (c).

4 Sogliono ancora sentirsi delle controversie in materia de' patti, e convenzioni, le quali siano talvolta state concordate *ad tempus*, come di cuocere il pane per la famiglia per tanti mesi, con obbligo di contribuire essa un tanto al lavorante o padrone del forno; e similmente che il medesimo abbia pattuito, per esempio, con due, o diverse persone a fine possano far cuocere una limitata, e de-

ter-

(a) *L. si de manifest. c. de Serv.*

(b) *L. flumin. §. fin. cum duob. seq. de damn. infect.*

(c) *L. qui luminib. de Servit. urb. praed. C. l. i. e. de Servit.*

terminata quantità di pane ogni settimana; ovvero anche che siano state pattuite altre particolarità consumate in simili professioni. Circa le quali promesse si devono attendere le individuità delle parole, e de' patti, da' quali dipendono le dichiarazioni delle differenze; imperciocchè quando l'obbligazione concordata sia stata fatta sotto nome universale, o particolare, ovvero generale, o pur definito, per ragione di questi sarà diversa la pretesa da una parte, ed il debito dall'altra, come diffusamente spiega il CIPOLLA nel capitolo 50., dove adduce ancora varj casi, li quali si omettono per non attediare il Lettore.

5 Circa la fabbrica de' molini, notano i Legisti, che non sia lecito far edifizj ne' fiumi di pubblica podestà, e navigabili, per non impedire l'uso della navigazione; in quella guisa appunto, con cui vien proibito di far opere, e lavori nelle pubbliche strade, come in molti luoghi abbiamo detto, quando non vi sia concorsa la volontà, e permissione del Principe, ovvero di quel Signore, al quale sia soggetto quel paese, e distretto, dove il fiume va scorrendo (a). Ne' fiumi privati all'opposto, e di ragione particolare, non ha luogo l'interdetto, potendo ognuno nel proposito fabbricare per suo vantaggio, ed utilità, ancorchè ne provenisse qualche pregiudizio al vicino.

6 Vi sono però alcune clausole per causa di circostanze, le quali limitano questa facoltà, come farebbe quando un vicino volesse fabbricare un nuovo molino nel fiume, o canale proprio, e particolare, non ostante che anticamente ne permanesse un altro in detto luogo, del quale a ricordo di Uomini la Comunità siasi sempre servita; ovvero
in

(a) L. 2. §. si quis a Principe ff. ne quid. in loco publico.

in altro caso , che uno fabbricasse di nuovo un tal edificio per maggior comodo de' vicini , quando già ne fosse un vecchio di ragione di qualche Signore , al quale erano soliti comunemente andare , se sia a loro permesso di servirsi del molino nuovo , e che non debbano essere astretti a portarsi al primiero per occasione di macinare . D' intorno le quali proposizioni concludono i Legisti , che tanto nel primo caso , quanto nel secondo debbano considerarsi alcuni punti , dalli quali possono risultare le dichiarazioni , ed in riguardo al primo caso , e simili comunemente accordano , che quando per via di nuova fabbrica di questo lavoro non venga notabilmente levato , ed impedito il comodo , o sia l' acqua necessaria al molino primiero , ed antico , non si possa proibire detto nuovo edificio , abbenchè da ciò succedere ne possa minor utile , e lucro , a cagione della diminuzione de' molenti , per la ragione , che sia in potere , e volontà di ciascuno il condurre li lgrani da macinare dovunque voglia (a) (b).

7 Per maggior dichiarazione di ciò forma il Baldo una similitudine assai chiara , la quale soddisfa l' animo di ciascuno . Se per esempio , dice egli , una persona possedesse un Ospizio , o sia volgarmente Osteria , dalla quale ne ritraesse utile considerevole , e che quindi un vicino ne fabbricasse un' altra di nuovo , quantunque in avvenire le faccende di questo secondo albergo venissero a diminuire notabilmente il guadagno del primo , non perciò avrà quegli il diritto di proibire al secondo vicino d' alloggiare , ed esercitare la detta professione , eccet-
tua-

(a) *L. si manifeste c. de Serv. & aqu.*

(b) *Vid. Sonc. reg. 432. : & Rebuff. tract. de reprob. & salvat. testium num. 419. Vid. Jason. in l. quominus , num. 83.*

tuato il caso, nel quale il primo albergo avesse qualche privilegio, o distinzione di consuetudine: *bona enim ingenii, & fortuna omnibus patent* (a) (b). Parimente corre la stessa ragione di poter proibire, quando il primo avesse acquistata una tale giurisdizione per via di prescrizione, con la quale egli solo, e i suoi posteri possano avere in detta villa un solo molino. Rispettivamente poi all' altro caso non potrà quel Signore, e padrone dell' antico molino obbligare li vicini ad andar ivi per macinare, ma bensì li medesimi liberamente potranno servirsi di quel fatto di nuovo, per la ragione, *quæ in his quæ sunt meræ facultatis, non inducitur consuetudo, neque præscriptio*, secondo la comune de' Giuristi. Verrebbe però ristretta questa facoltà di servirsi del nuovo edificio di macina, quando il padrone dell' antico molino avesse principiato a contraddire ai vicini di andarvi, e che essi si fossero acquietati per lungo tempo alla prescrizione requisita, imperciocchè allora seguita farebbe prescrizione d' una tale giurisdizione, come accertano varj autori, tra li quali il Baldo, Jafone, ed altri, con il CIPOLLA al capitolo 50. delle Servitù urbane.

8 Venendo al proposito delle fornaci, forni, e fornelli non si riscontra nel CIPOLLA, ed in altri Autori, li quali discorrono delle Servitù, se non che rispettivamente alla loro costruzione e facitura si debba principalmente aver riguardo alla muraglia, nella quale vengono formate simili opere; imperciocchè trattandosi di muro comune, certamente in questi non si può fare simili fabbriche, per la ragione molte volte addotta, che *in re comuni melior est conditio prohibentis* (c). Quando poi que-

(a) Jafon. in i. quominus n. 83.

(b) Bald. in consil. 129. in 2. volum.

(c) L. Sabinus, commun. divid.

queste si volessero fare nelli muri, o fondi propri appresso quelli del vicino, si dubita dai Legisti per la ragione assegnata dalla Legge finale nella regolazione de' termini, cioè che quegli, il quale voglia fabbricare una casa, debba star lontano due piedi 9 dall' altra vicina, bastando un piede solo di distanza, fabbricandosi solamente un muro (a). Sopra il qual dubbio il parere del CIPOLLA sembra uniforme alla comune de' Dottori; poichè tali dette opere di fornaci, e forni equiparandosi piuttosto alla condizione di muraglia, che d'una fabbrica intera di casa, perciò si conchiude che sia sufficiente la distanza di sopra accennata di un piede solamente (b).

10 Quando poi fosse manifesto il pericolo di qualche incendio, tanto rispettivamente nel muro del vicino, quanto nel luogo comune, corre la massima della proibizione; ed eziandio vale qualunque azione, che abbiamo accennata trattando del forno nel primo numero, dove sono notate anche le citazioni legali.

11 Poichè il fumo, che ascende dalli forni, può egualmente essere di nocumento alle case, ed abitazioni de' vicini, si dubita stessamente, se compete alli medesimi qualche azione, e massime quella della Legge Aquilia? Sopra di che, per non attendere il Lettore, potrà il medesimo rileggere il capitolo, nel quale si è trattato dei Forni. Il medesimo similmente si ritroverà nel detto capitolo, trattandosi che per forza del fuoco della fornace fosse stato incendiato qualche parte, o fondo intero, per il qual danno si pretenda *quid juris*.

13 La stessa ragione si osserva in pratica ancora in-

(a) *L. fin. fini. regund.*

(b) *Vid. gloss. in i. quidam Iberus, in vers. parietem, de serv. urb. prad.*

intorno la fabbrica de' bagni, e stufe in vicinanza de' vicini, o luoghi comuni, quando in contrario non fosse da questi originato danno alli medesimi: come parimenti si può dire, volendo ciò fare in luogo di ragione particolare, osservandosi però quella distanza, di cui si è poc' anzi parlato.

14 Un' altra ricerca fanno i Legisti circa la costruzione di queste opere, se possa l' Usufruttuario ed affittuale fabbricare simili lavori ne' fondi, dove è stato formato l' usufrutto, ovvero in quelli stabili, che tiene a pigione: e sebbene molti asseriscano non aver' essi questa libertà di fabbricare in detti fondi opere di tal sorta; la comune però ella è, che si debba osservare l' uso e la consuetudine de' luoghi, per la ragione, che quelle cose, che sono costumate ne' paesi, vengono tacitamente accordate (a); ed in fatti, quantunque in queste Città di Padova, e convicine non si praticino queste opere, nella Germania all' incontro sono frequentissime, e si fanno per lo più in qualunque casa eziandio in
15 affittanza. Il Fiorentino parimenti (b) è di parere, che le predette persone non possano deputare le dette stufe, e bagni per uso pubblico, e per farne guadagno; sopra di che non si vede, perchè essendo in certi paesi costumati, e permessi, per qual cagione non se ne possa prestare il comodo anco agli estranei? E perchè non possa essere lecito far
16 un onesto guadagno, e utile? Questa opinione pertanto sembra più favorevole, mentre anzi, secondo la Legge, le persone deputate alli bagni, e stufe sono obbligate a render conto del guadagno, ovvero a prestare contribuzione (c).

17 Fi-

(a) *L. quod si nolit §., qui assidua de edil. edict.*

(b) *Vid. Flor. in Tex. l. acquiss. §. item si dominus.*

(c) *Vid. Guil. de Cu. in l. 1. §. item ff. naut. cap. & Capol. cap. 33. in fin. aum citat.*

17 Finalmente intorno alli bagni, e stufe corro-
no le stesse regole, delle quali abbiamo parlato nel
capitolo xxii., e similmente nel capitolo del cam-
mino, e fumo, il quale esporremo fusseguente-
mente.

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

*Cosa accada in pratica intorno la fabbrica delle
Scale, e Muraglie.*

S O M M A R I O .

- 1 **S**E la fabbrica delle scale nelle muraglie comuni ven-
ga concessa di fare contro la volontà de' Consocj.
- 2 Se sia lecito fabbricare scale di pietra in muraglie co-
muni contro la medesima volontà de' Consocj.
- 3 Se non solamente si volesse fabbricare scale di pietra,
ma anche introdurre le travi, e pietre delle medesi-
me in detto muro, cosa si debba risolvere; come
pure, se fosse privato o publico.
- 4 Regole intorno la fabbrica delle muraglie.
- 5 Qual sia la muraglia comune, e modo per conoscerla.
- 6 Varj contrassegni, che s' appongono nelle muraglie per
la loro distinzione.
- 7 Cosa possa accadere fra quelli, che sono in società
nella muraglia comune.
- 8 Si toccano altre particolarità tra' vicini in materia di
muraglia comune.

NAscono ancora in pratica molte volte differen-
ze tra li vicini per cagione di fabbricare le
scale nella muraglia, dove vi siano ragioni appa-
renti favorevoli, e contrarie; se si possano fare,
ovvero se ne debba prima attendere la decisione,
o dal Giudice, o anche da' Periti, si disputa da'
Legisti.

- 1 In primo luogo sogliono insorgere questioni,
quan-

quando il muro sia di compagnia, e comune a più persone, e che un compagno voglia tentare di far una scala in detta muraglia contro l'assenso, e volontà degli altri. Pare a prima vista, che la comune opinione de' Giuristi sia affermativa, e che diafi in libertà il fabbricare le scale appresso le muraglie, che in comunione vengono considerate, massimamente quando da tali opere non resti danneggiata la muraglia medesima; ed in tal senso la maggior parte de' Legisti intende la Glossa intorno quelle parole *secus autem in scalis* (a), imperciocchè pone differenza tra le scale ed i cannoni; mentre per via di questi vien danneggiata la muraglia a cagione della fiamma del fuoco, ed all'opposto le scale appostate regolarmente non causano verun detrimento a detta muraglia comune, per la ragione, che non impediscono il risarcimento del muro medesimo, ed anche in caso fosse tolto, e levato il muro, ciò non ostante le stesse sarebbero sussistenti da se medesime. Che se da queste ne seguisse qualche pregiudizio, ovvero impedimento nella muraglia, come per esempio non si potesse più fabbricare una porta, finestra, od altro lavoro necessario in detto muro, allora non farebbe permesso di farle, per la ragione che viene addotta nel precitato testo della Legge (b). Da questo ne siegue, che regolarmente si ponno fare simili opere di scale di legno appresso la muraglia comune, perchè facilmente si ponno levare, e non ne siegue verun danno, o pregiudizio.

2 Se poi si faccia menzione di scale di pietra, disputano parimente i Legisti, se queste si possano met-

(a) *Vid. tex. in l. quid. Iberus; de Servit. urb. prad. ubi gloss. secus autem in scalis.*

(b) *L. quid. Iber. & l. fistulam: & l. communes ades, comm. divid.*

mettere vicino a detto muro comune; e molti di questi asseriscono, che non essendo tanto facile il poterle levare, non sia perciò lecita una tale costruzione. La comune però assegna una regola direttiva, e generale, con la quale si possono decidere varie controversie tanto rispettivamente alle scale di legno, e pietra, quanto ancora in materia d'altre simili fabbriche. Devesi pertanto esaminare, se le scale, o fabbrica, che si faccia in vicinanza, ed appresso alla muraglia di ragione comune possa da se sola sussistere, anche nel caso che venisse tolto via il muro; di più se queste opere siano d'impedimento alla regolazione, e ristorazione di esso, e finalmente se apportino qualche danno alla medesima muraglia, poichè in questi, ed altri simili casi, e circostanze vengono tali fatture proibite (a).

3 Un'altra differenza può insorgere in materia di scale, quando queste non solamente si vogliano appostare alla muraglia comune, ma di più s'introducano in essa le travi, ovvero le pietre della scala stessa. Quantunque però alcuni pretendono difendere l'affermativa, cioè che quegli, il quale possiede ragione in detto muro comune, possa indistintamente operare, fabbricare, e far simili opere; nulladimeno sembra più uniforme alla Legge l'opinione del CIPOLLA; imperciocchè sostiene egli che nel luogo, o fondo comune non possa uno de' compagni far opera alcuna di fabbrica, quando non acconsenti la parte avversaria; salvo solamente, se quel muro fosse stato destinato per soggiacere a simili lavori (b). Dove il medesimo CIPOLLA assegna anche una prudente distinzione; cioè, o che il muro si chiama comune assolutamente, forse perchè sia stato così convenuto fra li compagni, e non v'ha

(a) *Vid. Capol. cap. 54. de Servit. urb. praed.*

(b) *L. Sabin. & ibi Gloss. Vid. etiam Capol. cap. 54.*

v'ha dubbio, che, in tale sistema, si debba intendere ancora la facoltà di locar le travi, e pietre delle scale medesime; all'opposto, se la convenzione intorno la comunione della muraglia riguardasse solamente l'uso particolare, come per esempio, per dividere un giardino dall'altro, in tal caso, e simili non sarà lecita la predetta intromissione di travi, o pietre nella muraglia comune (a), per la ragione che questa non è stata divisa ad uso di fabbrica, ma solamente per clausura.

Se poi fra esse parti non fosse stato concordata cosa alcuna intorno la muraglia, e che codesta sembrasse di ragione comune, o perchè in essa si trovano travi, e pietre di scala intromessi, ovvero perchè vi siano finestrelle, ed altri contraffegni che dichiarano il muro comune, come diremo più avanti, quando detta muraglia sia idonea a sostenere il peso delle scale, qualunque di detti consoci potrà formare simili opere in detta muraglia; ciò però molte volte abbisogna o dell'arbitrio del Giudice, ovvero de' Periti, affinchè, osservata la qualità della muraglia, ed intromissione di travi e pietre, ne siegua quella dichiarazione che sia di tutta equità, e giustizia (b).

Trattandosi poi di fare simili fabbriche nelle muraglie private, ovvero in luogo publico, brevemente il CIPOLLA ne dà una succosa dottrina. In ordine al farle nelle muraglie private, si devono considerare alcune circostanze: in primo capo, se si pretenda non solo d'appostare, ma eziandio d'intromettere travi, e pietre; in secondo, se s'intenda meramente d'appoggiare al muro, senza introdurrevi materiali, e finalmente se nella fabbrica di dette opere vi sia lasciata qualche distanza.

In-

(a) *Vid. Capol. cap. 54. de Servit. urb. præd.*

(b) *Argum. l. 1. §. fin. de jur. de lib. &c.*

Intorno pertanto alla prima particolarità, quando il padrone del fondo vicino non condiscenda alla posizione di tali opere nel muro di propria ragione, senza dubbio non potrà l'altro intentare tal cosa, correndo anzi pericolo, facendola, d'incontrare la demolizione totale della fabbrica, che potrebbe eseguire di propria autorità l'avversario medesimo (a) (b).

Rispettivamente alla seconda, parimente vien proibito dalla Legge in più luoghi, come nota il CIPOLLA (c).

In terzo luogo poi se non solamente non si potesse a detta muraglia con la fabbrica delle scale, ma fosse stato ammonito doverfi lasciare qualche distanza, il CIPOLLA insegna, che si debba distinguere la qualità della scala; imperciocchè se questa sia di pietra, o di materiale, e che abbia fondamento nel terreno, venendo equiparata alla condizione di muraglia, converrà osservare la solita distanza d'un piede, come si è detto ancora in altro luogo (d). Se poi non avesse fondamento, siccome per questo non si può chiamare muro, nè fabbrica, così non vi si richiede l'osservanza del predetto spazio, e però potrà il vicino fabbricare detti lavori in vicinanza della muraglia altrui, senza però verun appoggio, o postata in essa. La medesima ragione procede, secondo il predetto CIPOLLA, intorno le scale di legno, quando queste non vengono appoggiate al muro del vicino. Anche discorrendo, se si possano quelle fabbricare
nel

-
- (a) *L. quemadmod. §. si protectum ad leg. Aquil.*
 (b) *L. qui vitem §. si ad januam, quod vi, aut clam.*
 (c) *L. fistulam §. juxta de Serv. urb. praed. & l. vulgaris in princ. de fur.*
 (d) *Per l. fin. fini. regund. & Bald. ac Flor. in d. l. fistulam §. fin.*

nel suolo pubblico, pare che vi sia qualche dubbio, e la più sicura sembra doverfi attendere la consuetudine della Città, e luoghi; e specialmente, quando si trattasse di farle nel detto sito, dove però godesse qualche stillicidio, o portico, per li quali apparisce favorevole la fabbrica nel fondo pubblico, per quanto sia l'estensione del portico, o stillicidio medesimo (a).

Parlando intorno la fabbrica delle muraglie, assegnano i Legisti varie regole: e prima quando vi sia lo stillicidio, che spazio si debba lasciare nella fabbrica del muro, cioè se si possa questo incominciare dal muro del vicino con la distanza d'un piede, ovvero dal sito dove cade l'acqua piovana, circa il qual punto ne abbiamo discorso nel Capitolo XX. Quando il muro, che alcuno voglia formare, debba essere costruito di legno, non si osserva distanza, nè spazio, con quella ragione appunto che dà la Legge nel testo (b), *si quis sepem, vel maceriem effoderit juxta rationem alterius, terminum suum non excedat*; che vuol dire, che quando nella fabbrica si apporta danno al vicino, ovvero può succedere per cagione dello scavato, il quale si fa nel fondamento della fabbrica, allora si deve attendere e lasciare lo spazio in detta Legge diviso, cioè d'un piede nella costruzione del muro, e di due piedi in quella d'una casa. Ma facendosi un muro di legno non vi assegna alcuna distanza, considerando questo della qualità medesima, che sono le siepi, e muraglie secche, le quali non hanno quello scavato, che possa cagionare nocumento alla muraglia, e casa del vicino. Lo spazio che viene lasciato nella fabbrica, per ordinazione della Leg-

(a) *Arg. l. fin. in fin. de Servit. urb. præd. & Capoll. cap. 54.*

(b) *L. fin. in princip. fini. regund.*

Legge a precauzione del danno del vicino , viene comunemente considerato di ragione di quella persona , che l' ha lasciato in detta costruzione di fabbrica , potendo esser abbastanza per l' altro , che questi abbia provveduto con lasciar lo spazio , acciò non gli provenga detrimento nel suo fondo (a) (b).

In quanto se un vicino volesse far una porta nella sua muraglia per andar al terreno di fuori , quando sopra di questo goda lo stillicidio , non v' ha dubbio , che ciò possa fare , e maggiormente ancora se vi fosse qualche debito di Servitù (c); all'opposto non gli farebbe permesso di fare tal porta , non avendo alcuna delle dette ragioni (d).

Chi fabbrica in vicinanza d'una casa , il di cui stillicidio cade tramezzo , ha obbligo di far incrostare , e smaltare il suolo , acciò l' acqua abbia il suo corso , e non faccia marcire il muro del vicino , od altro danno apportì al medesimo per detta cagione (e).

Quando nella fabbrica di muraglie si lascia lo spazio ordinato dalla Legge , si deve mettere per regola in essa muraglia qualche contrassegno , il quale dimostri il quantitativo della distanza , che si è lasciata ; e perciò li Capomastri devono ordinare a' suoi lavoranti , che in detto muro lochino , per esempio , qualche pietra , che abbia tanta estensione , quanto sia lo spazio lasciato , e ciò importa molto in pratica per iscanfare qualche litigio , e contesa ; mentre per simili omissioni si fa talvolta comune quel suolo , che in fatti dovrebbe essere di
ra-

(a) *Argum. l. ex assè ibi sufficit autem ad Trebellia.*

(b) *Et l. fin. in fin. ibi , ab extranea regione.*

(c) *Arg. l. 1. §. I. si ususfruct. petat.*

(d) *L. divus , de Servit. urb. præd.*

(e) *L. si fistula assiduum humorem habeat , & noceat vicino , de Serv. urb. præd.*

ragione di quello, che fabbricando lasciò lo spazio, ma senza prova (a).

Stabilisce anche la Legge, che la fabbrica fatta sopra la muraglia d'un altro, divenga ragione di questo (b) (c); e vien però limitata questa ragione, quando la fabbrica sopra la muraglia altrui abbia diritto di Servitù, purchè la nuova non vada troppo caricando l'edifizio inferiore, dimodochè abbia a soffrire deterior condizione (d).

5 Ora discorrendo intorno le muraglie, le quali si chiamano comuni a più persone, convien prima spiegare alcune cose, che servono di maggior lume intorno al nostro particolare. Muraglia comune dicesi quella, la quale è indivisa, per esempio, fra due vicini, e tale ancora si denomina, perchè nè da una parte, nè dall'altra alcun vicino ha posto cosa veruna, ed all'incontro se avesse intromesso qualche materiale, non ha perforato la muraglia oltre la metà, la qual sia dalla sua parte (e).

6 La comunione della muraglia in varie maniere si può contrassegnare. Primieramente dalla situazione delle travi in detto muro, dalle finestrelle, le quali trapassano da un laterale all'altro dello stesso; imperciocchè allora si deve giudicare, che essa muraglia sia tutta di ragione di quello, nella cui parte è formata la finestra; il che si conosce da qual parte sia fatta, cioè dall'arco, o sia volto, e laterali di essa; al contrario le finestre, che si ritrovano da ogni parte, ma che non passano il muro, nè giungono alla sola metà, vogliono significare

(a) *Argum. l. pro regione, de acquirend. rer. domin. & l. inter eos, eod. tit.*

(b) *L. si supra tuum, de acquirend. rer. domin.*

(c) *L. 2. in princ. c. de rei vend. & ibi D. D.*

(d) *Tex. in l. cujus edificium, & ibi not. eod. titul.*

(e) *L. parietes, de Servit. urb. prad.*

re che il medesimo sia di ragione comune (a). Deveſi perciò aver l'occhio aperto nelle fabbriche tanto ſe ſi fanno nel proprio, quanto nel muro comune, mentre nel proprio ſi devono fare le finestre fino alla totale groſſezza della muraglia, e nella comune ſi facciano le finestrelle fino alla metà (b).

La muraglia comune, ed indiviſa ſi riconoſce ancora dai cammini, dalle comodità, e canali, od altre ſimili opere in eſſa fatte, mentre quando ſono fatte dalla metà in quà, denotano l'indiviſione; ma ſe oltrepaſſano eſſa metà, ſignificano eſſer d'un ſolo il muro; e perciò devono i muratori ben oſſervare nelle fabbriche, che formano, la giuſta, ed equa ſituazione, e poſitura de' lavori, affinché non naſcano pregiudizj, e fondamenti di liti.

Aſſegna di più il CIPOLLA altri diſtintivi per comprendere, ſe la muraglia ſia comune, ovvero di perſona particolare, fra' quali nomina le inſegne dette volgarmente *Arme*: come ancora le inſcrizioni, e generalmente altri ſegnali poſti nel muro; li quali provano, e dimoſtrano, ſe le muraglie ſiano private, ovvero comuni; imperciocchè non eſſendo lecito, nè permeſſo far opere nelle caſe, e muraglie altrui, o comuni, ſiegue evidentemente, che ritrovandoſi ſimili ſegnali, convenga aſſerire eſſere dette muraglie o di ragione privata intieramente, o almeno comuni indiviſe, ovvero eſſervi qualche debito di Servitù; ed il medesimo può dirſi, quando ſi ritrovano aperture nel muro fatte appunto nel levare ſimili inſegne (c).

7 Un altro eſame dobbiamo formare, ſe un compagno poſſa fabbricare nella muraglia comune; e prima vediamo ſe poſſa alzare la medesima. In que-

(a) *L. i. §. ſi intelligatur, de edil. edict.*

(b) *Vid. Capol. cap. 40.*

(c) *Vid. Bartol. in ſuo tract. de inſigniis, & armis.*

questo deveſi avvertire , ſe la muraglia , la quale intende alzare , ſia comune per diviſione , mentre ſopra la metà , che al medefimo ſpetta , quando queſta ſia di groſſezza ſufficiente , e capace a ſoſtenere la fabbrica , comunemente ſi tiene che ſia lecito fabbricare , e fare alzata: che ſe all'oppoſto il muro foſſe ſottile , ed incapace di reggere la fabbrica , che ſi fa ſopra , allora il compagno non potrà farla , quantunque la metà della muraglia comune in diviſione ſia di ſua ragione (a). Diſcorrendo poi in queſto particolare , quando la muraglia ſia beſi comune , ma però indiviſa , e che un compagno voglia fabbricare ſopra la detta muraglia contro la volontà dell'altro , allora la nuova fabbrica diverrà parimente di ragione comune , quantunque ſia ſtata fatta la detta opera a ſpeſe di un ſolo (b). Diverſamente ſi dovrà poi conſiderare , quando alcuno dei conſocj aveſſe qualche debito di Servitù di non poter alzare , del qual punto abbiamo parlato nel ſuo capitolo.

Sogliono ancora naſcere alcuni altri dubbj intorno il mettere , ed introdur travi nella muraglia comune , e ſi diſtingue da' Giuriſti : ſe ſi tratti della ripoſizione , e ſoſtituzione di nuove nel luogo dove anticamente v' erano locate delle altre ; ovvero ſe ſi voglia introdurre di nuove in ſito , nel quale non ne ſiano più ſtate intromeſſe ; ed in queſto caſo non è lecito al compagno far detta novità in muro comune contro la volontà dell'altro , potendo beſi ciò fare nel primo ſenſo (c).

Vien però limitata queſta regola , quando la poſizione di nuove travi foſſe requiſita , e neceſſaria al-

(a) *Vid. Capol. cap. 40.*

(b) *In l. ſuper tuum , de acquir. rer. dom. & l. ſi in area c. de rei vend.*

(c) *Vid. Angel. in leg. quidam Iber. in fin. 3. column.*

alla muraglia comune per sostenere il peso, e carico a beneficio comune, e potrebbe un compagno locar travi a tal oggetto, ancorchè vi fosse la proibizione dell'altro (a). Similmente ancora ciò potrà farsi, quantunque non vi si desse questa necessità, ma che però detto muro stato fosse destinato a sostenere pesi, e carichi in caso d'occorrenza. Se poi all'incontro la muraglia non fosse capace a sostenere e portare quel carico, che si divisasse o di fabbrica, o d'altra opera, non potrà il consocio intromettere travi per la ragione, che potrebbe talvolta pregiudicare alla parte di muro dell'altro (b). Poichè poi nei capitoli seguenti, dove tratteremo intorno le finestre, e circa il ristauramento delle muraglie, daremo ancora alcune altre notizie in questa materia, però si tralascia qui per non replicare più volte un discorso.

CAPITOLO XXXV.

*Si espone una breve Dottrina intorno le Finestre,
Ferrate, e Gelosie.*

S O M M A R I O.

- 1 SE possa alcuno nella sua casa fabbricare finestre, per le quali venga ad iscoprire il fondo, e stanze del vicino.
- 2 Si denotano alcune regole in questo proposito.
- 3 Se sia lecito aprir finestre nella muraglia comune, anche contro la proibizione del compartecipe di detto muro.
- 4 Se possa un vicino far finestre nella muraglia comune fatta di nuovo alzare; e se con detta alzata gli sia lecito offuscare quelle dell'altro vicino.

5 Se

(a) *Tex. est in l. si ades cum gloss. comun. divid.*

(b) *L. Sabinus, cum gloss. comun. divid.*

- 5 *Se un' obbligazione personale passi con la vendita d' un fondo.*
- 6 *Altre questioni, le quali accadono in materia di muraglia comune, specialmente intorno le alzate, e spese fatte.*
- 7 *Intorno le ferrate, che si pongono alle finestre.*
- 8 *Le ferrate consunte per titolo di Servitù si devono rimettere a proprie spese.*
- 9 *Si accenna brevemente qualche cosa intorno le gelosie.*

ORA venendo a parlare intorno le finestre, ferrate, e gelosie, circa le quali opere, e lavori sogliono accadere frequentemente in pratica varie contese fra li vicini, noi daremo la dottrina più certa, e comune de' Legisti in questa materia, e specialmente secondo l' opinione del CIPOLLA dinoteremo quanto sia lecito, e proibito in simili occorrenze.

- 1 *Si agita da' Giuristi, se possa giuridicamente il padrone d' una casa fabbricare finestre in qualunque parte di essa quantunque per le medesime venga ad essere scoperta l' altra casa, e fondo del vicino. Sebbene però generalmente si creda ciò essere dalla Legge concesso, quando dal vicino predetto non seguisse contraddizione contro il padrone, il quale intendeva fare le finestre, e che in seguito il medesimo abbia*
- 2 *desistito dall' opera intrapresa; ciò non ostante si danno alcune regole, le quali eccettuano alcuni casi, che non sia permesso nelle sue muraglie aprire finestre per vedere nella casa vicina; principalmente quando vi fosse qualche obbligo di Servitù di non farle (a): secondariamente quando queste venissero costrutte ad oggetto d' emulazione, ed a dispetto dell'*

(a) *Ut est casus in l. altius secundum unam lect. in verb. pariet. c. de Serv. & ibi not. Bald.*

dell'altro vicino (a): finalmente vien regolata questa facoltà nel caso di vicinanza a' Monasterj di Monache, come comunemente i Giuristi asseriscono (b) (c) (d).

3 Ritornando a far menzione della muraglia comune si cerca medesimamente, se sia lecito far ivi finestre contro la volontà dell'altro, il quale abbia comunione in essa; ovvero, cosa determini la Legge, quando queste fossero aperte senza saputa del comune vicino. Sopra di che sebbene siano differenti i pareri de' Legisti, sembra però più adattata la dottrina del CIPOLLA, il quale pone una distinzione intorno la qualità della muraglia, la qual dicesi di comunione; imperciocchè, se si consideri questa comune assolutamente, ed in riguardo a qualunque lavoro, forse perchè così sia stato concordato fra' detti vicini, in tal caso non farà alcun dubbio, che uno di questi possa ivi fabbricare finestre tanto contro la volontà, quanto senza saputa dell'altro: se poi all'opposto la muraglia sia stata destinata solamente per qualche uso particolare, come, per esempio, a fine di dividere un orto comune, aja, cortile, od altre parti del fondo, allora non sarà permesso il fare finestre in detta muraglia comune: generalmente però discorrendo, quando per via delle finestre, od altre opere venisse cagionato danno notabile alla detta muraglia, o anche, che vi fosse solamente la presunzione del danno medesimo, limitano i Giuristi codesta regola, di poter fare in essa simili opere (e).

4 Scio-

(a) Ut not. gloss. in l. fluminum §. fin. de damn. infect.

(b) L. opus de oper. publ.

(c) L. in fund. de rei vend.

(d) Vid. Cun. Bald. & D. D. in l. altius c. de Serv.
& Capol. cap. 67.

(e) L. Sabin. commun. divid.

4 Scioglie similmente il CIPOLLA altri dubbj, cioè se uno possa fare finestre nella muraglia comune, la quale abbia fatto alzare; e parimente se sia lecito al medesimo con la medesimaalzata offuscare quelle del vicino. E in riguardo al primo quesito, le ragioni sono favorevoli tanto per via di Legge, quanto per via di consuetudine; imperciocchè siccome uno che abbia comunione della muraglia, può la medesima alzare, quando sia capace, e di grossezza sufficiente, così non evvi alcun obietto, che non possa anche fare finestre nella medesima; e di fatti osserva frequentemente costumarsi in molte Città, massime in Verona, dove nelle muraglie, e case alte si trovano tali finestre. Rispettivamente poi al secondo dubbio si deve considerare, se la muraglia sia destinata solamente al fine di dividere, e separare qualche luogo dall'altro vicino, ovvero semplicemente debba soggiacere a qualunque opera, che possa farsi dai vicini, li quali hanno la ragione comune sopra la medesima; ed in tal caso potrà uno lecitamente eziandio con alzare, e ponere colmarezze, e tegghiami, oscurare la luce, e finestre dell'altra casa vicina (a).

5 Può dare il caso, che una persona siasi obbligata di non fare alcuna finestra nella sua casa, per mezzo della quale le sia aperta la veduta nel fondo del vicino; e che a questa promessa vi sia anche stata ingiunta una pena pecuniaria in caso di trasgressione. Seguita la vendita di detta casa cercano i Legisti, se il compratore abbia la potestà di aprire, e fabbricare finestre, per mezzo delle quali possa scoprire le stanze, e fondi del vicino; sopra di che il CIPOLLA sostiene l'affermativa,

(a) *L. si communes ades, & quod ibi not. commun. divid. & quod not. in l. Sabinus per gloss. eod. titul. Et Capol. cap. 62.*

va; per la ragione che non essendo detta promissione, che un' obbligazione personale, come apparisce dalla formalità di essa, in cui non evvi espressa alcuna cagione, come per esempio, di non impedire il vicino, o altre simili, che indurrebbero la presunzione di Servitù (a).

6 Nascono ancora altre questioni intorno l'alzata della muraglia, che sia in comunione, e circa le spese che talvolta un compagno deve pagare all' altro, per cagione della detta muraglia, che sia in comunione, ed indivisa. Sopra di che deve si avvertire primieramente, se detta muraglia sia di grossezza capace per l'alzata tanto dell' uno, quanto dell' altro; se detta alzata sopra la metà del muro sia stata fatta solamente per proprio utile, per aver in essa posto travi dalla sua parte, e fabbricato sopra qualche solaro, od altro luogo; ovvero se abbia alzata sopra tutta l' intiera muraglia di comunione contro la proibizione, e protesto dell' altro; o pure anche l'abbia fatto, per essere necessaria alla muraglia qualche restaurazione. Codeste, ed altre simili circostanze, e considerazioni possono contribuir molto, massime riguardo alla pretesa delle spese, in caso che un altro voglia anch' esso elevare la muraglia: imperciocchè, come di ciò abbiamo chiaramente parlato nel Capitolo XIX., si potranno decidere varj casi, li quali di spesso occorrono in pratica.

7 Quanto alle ferrate non v'ha cosa di rimarco, essendo lecito e permesso a ciascuno di fare nel suo quanto voglia, purchè non apporti danno, e pregiudizio al vicino, o quando vi fosse debito di Servitù; e molto più, che simili opere non fervono, che a maggior sicurezza della propria abitazione, come anco di quella del vicino; quindi i
Giu-

(a) Vid. Capol. cap. 62. cum not. Spec. Fler. & Bart.

- 8 Giuristi non agitano questioni in questa materia, se non quando dovendo queste stare affisse a qualche finestra per titolo di Servitù, e che dall' antichità fossero consunte, debbano nuovamente essere rimesse a proprie spese (a). Corre parimente il medesimo intorno le gelosie, non essendovi controversie di rilievo, e riferendosi la comune alla consuetudine de' luoghi, e Città, dove sogliono praticarsi simili lavori.

CAPITOLO XXXVI.

Si accenna brevemente cosa possa occorrere in pratica in materia de' Cammini.

S O M M A R I O.

- 1 **S**I considerano cinque cose principali nei cammini.
- 2 Nel suo ognuno può far fuoco, anche ne' luoghi superiori, eziandio solari, quando però non vi sia pericolo d' incendio nella casa del vicino.
- 3 Quando vi è pericolo delle fiamme, si può dimandar cauzione per il danno.
- 4 Quanto al fuoco, si deve considerare la grossezza della muraglia comune.
- 5 In ordine alla coppa del cammino deve si esaminare, a qual uso sia stata destinata la muraglia comune.
- 6 Se sia lecito aggiungere qualche piccol muro alla muraglia comune, quando questa sia troppo debole, e facile a riscaldarsi per le fiamme, e calore del fuoco.
- 7 Può farsi un picciol muro vicino ad un altro, senza lasciare spazio, quando non abbia fondamento nel terreno.
- 8 Circa la canna di esso.
- 9 Intorno al fumo corrono le medesime regole, come nelle fornaci, e forni.

I In

(a) L. & si forte §. etiam vers. nam in omnib. si serv. vend.

1 **I**N proposito de' cammini si possono principalmente considerare cinque cose. Primieramente il luogo, dove si accende il fuoco, e fiamma medesima, la cappa, il tubo, o sia la canna, e finalmente il fumo, il qual esce dal medesimo.

2 Riguardo alla prima, del luogo cioè nel quale si fa fuoco, questo si può accendere in qualunque sito, che sia di propria ragione, potendo ognuno servirsi del suo a beneplacito; quando però non vi fosse la presunzione, e pericolo d'incendio nelle case vicine.

3 Eziandio ne' luoghi superiori detti volgarmente *solari*, che siano comuni a più persone, si può accendere il fuoco; ma quando il vicino inferiore avesse timore delle fiamme, forse perchè detto luogo non avesse muro sotto di se, allora potrà dimandare cauzione, e sicurtà del danno, che possa avvenire; anzi di più sarà lecito al medesimo pretendere, che sia fatto un tal riparo a spese di quello, che ha fabbricato il cammino (a) (b) (c).

4 Quanto al secondo capo, cioè del fuoco, il quale vien acceso nel piano del cammino, convien considerare se il muro laterale, che si supponga comune, sia di grossezza bastevole alla resistenza del calore, e delle fiamme, di modo che la muraglia si creda sicura da qualunque danno, ed allora ciascuno sarà padrone di far fuoco ancor veemente appresso la muraglia comune, come asseriscono fra gli altri l'Angeli, e Paolo di Castro, con il CIPOLLA (d).

Chè

(a) *L. flumin. §. prateræ; & ibi Bart. & D. D. de damn. infect.*

(b) *L. 1. in fin. de aqua plu. arcend.*

(c) *L. quoties, l. 1. §. 1. de Servit.*

(d) *Vid. Angel. & Paul. de Cast. in l. quidam Iber. de Servit. urb. præd. & Capol. c. 64.*

Che se la muraglia sia debole, e sottile, sarà solamente permesso il fare un fuoco temperato, e come si dice volgarmente, familiare, e solito praticarsi per uso comune delle case (a).

5 Discorrendo poi intorno la fabbrica della cappa, ancor qui deve si esaminare la qualità della muraglia; imperocchè se alcuno la voglia fare nella propria, non v'ha alcun dubbio, che sia padrone, quando non dovesse desistere per qualche debito di Servitù; così all'incontro non avrà facoltà di formarla nel muro d'un altro, se non gli venisse ciò permesso per alcun titolo parimente di Servitù. Essendo poi di ragione comune la muraglia, nella quale si divisasse di fare tal'opera, converrà vedere, se la medesima sia destinata ad uso particolare, come, ad esempio, per dividere un giardino, od altra parte di fondo, il qual era comune; e quindi non sarà lecita, nemmeno permessa la fabbrica del cammino (b). Se poi all'opposto fosse comune assolutamente, e senza limitazioni indivise, ovvero comune divisa, siccome in questa supposizione potrà un consocio scavare la muraglia fino alla metà, a fine di formare la detta cappa del cammino, per la ragione che detta fabbrica s'intende formarsi in quello di propria ragione, perchè in sito diviso si lavora; così nel primo senso di comunione indivisa potrà inoltrarsi eziandio più oltre della metà della stessa, generalmente parlando (c) (d).

6 Vien però limitata questa opinione in alcuni casi, specialmente quando la muraglia venisse troppo

(a) *L. fistulam in princip. eod. tit. & l. sicuti, §. fin. si Serv. vend.*

(b) *Vid. Capol. cap. 64.*

(c) *Ut not. gloss. in l. qui Romæ §. duo fratres, de verb. oblig.*

(d) *L. si familia c. sa. ar. & in §. quidam instit. de act.*

po indebolita per causa della scavatura, e che per la sua sottigliezza fosse dal fuoco, benchè temperato, talmente riscaldata, di modo che in seguito patisse, o potesse patire notabile danno. Corre la medesima ragione in riguardo alla posizione, e fattura della cappa, quando per formar questa volesse mettere travi, o pietre grandi, e pesanti in detta muraglia, poichè non potrà farsi, trattandosi di danno, il qual possa ad essa cagionarsi, sia per parte dell'intromissione de' legni, come ancora per la gravezza delle pietre (a).

7 Nasce qualche dubbio, quando la debolezza della muraglia comune non potesse sostenere il cammino, ovvero facilmente si riscaldasse dal fuoco, di modo che in conseguenza succedere possa qualche lesione nella medesima, se sia concesso di provvedervi col fabbricare, ed aggiungere un altro piccolo muro, come farebbe della grossezza d'un piede, ed altezza per sino dove può ascendere la fiamma; sopra di che, quantunque siano differenti i pareri de' Legisti, per la ragione, che debbasi osservare la distanza almeno d'un piede dal muro comune, e dall'altro che si faccia di nuovo, e che sia semplice; contuttociò l'opinione del CIPOLLA sembra la più ricevuta in pratica, cioè che sia permesso di farlo senza distanza, specialmente per la ragione, con cui si dichiara, che per via di quel nuovo piccolo muro non solamente non vien danneggiata la muraglia comune, ma anzi diviene vie più assicurata, e difesa dalle fiamme, e calore del fuoco (b).

8 E qui di passaggio possiamo inferire anche un'altra regola, cioè che uno possa fare un muro vicino all'altro particolare senza lasciar la detta distanza-

(a) *L. cui adificium, de Serv. urb. praed.*

(b) *Vid. Capol. cap. 64. vers. fin. cum not. ibi.*

stanza d'un piede, come per esempio se si facesse un piccol muro da sedere, o per altro uso, quando però non venga fatto con iscavato notabile, e fondamento (a).

9 Venendo alla quarta cosa, che dicesi canna, e tubo del cammino, non evvi di particolare, se non che debba osservarsi quanto abbiamo detto medesimamente intorno alla cappa di esso; solo che in oltre, quando quella sia cavata nella muraglia comune, e che dal fuoco questa ne risenta del pregiudizio, certamente o che converrà levarla, ovvero di reciproco consenso procurare que' ripari, che potranno essere suggeriti dai Periti.

Finalmente rispetto al fumo, si può leggere i capitoli, dove si è trattato della Fornace, e del Forno.

CAPITOLO XXXVII.

*Si discorre intorno li Ponticelli domestici,
Migniani, e Mazzorini.*

S O M M A R I O.

- 1 **S**E siano concesse dalla Legge comune tali opere da farsi sopra un fondo di pubblica ragione.
- 2 Vien limitata la regola da alcuni casi.
- 3 Si dà un altro esempio più chiaro intorno alla fabbrica di questi ponticelli, che passino da una casa all'altra.
- 4 Anche con privilegio di chi regge, non s'intende concessio di far simili opere sovra il luogo publico, e danno, e pregiudizio de' passaggieri.
- 5 Se la licenza del passaggio concessa ad un vicino per il proprio fondo nell'andare alla sua abitazione, tol-

(a) *Vid. Capol. ibi cum not.*

ga la potestà di fabbricare sopra detta strada qualche ponte.

- 6 Se per via di consuetudine, o statuto, potendosi far ponti sopra la via publica, sin dove si possano fabbricare.
- 7 Dello spazio, e distanza, che si deve osservare nella fabbrica de' Migniani, o Mazzorini, secondo la differenza del luogo publico, e privato.
- 8 Opinione più certa del Cipolla.

I **S**I è da lungo tempo introdotta in varj luoghi, e Città la costumanza di fabbricare certi notabili lavori nelle case de' Grandi per maggior suo comodo, e diporto, li quali volgarmente si denominano ponticelli, migniani, ovvero mazzorini. Cercano perciò i giuristi, se tali opere si possano lecitamente fabbricare, ancorchè dalla sua casa privata si estendesse la fabbrica sopra la strada, e fondo pubblico. Quando ciò non venisse accordato di fare per via di consuetudine, o di statuto, ovvero per privilegio, e licenza del Principe o Sovrano, non avrà alcuna sussistenza, nè fondamento, come così tiene il Fiorentino, con la maggior parte de' Legisti (a).

2 Si danno però alcuni casi, nelli quali viene limitata questa regola, come quando si fabbricassero ponticelli senza veruna contraddizione o del vicino, ovvero di chi governa, mentre allora, regolarmente parlando, non dovrebbero esser demoliti, come ne parla la Legge (b); così ancora se venissero tali opere costrutte sotto lo stillicidio della propria casa per quanto porta la sua estensione
fo-

(a) Vid. gloss. super l. 3. §. tractatum; ne quid in loco publico, & Flor. de Servit. ibi.

(b) L. 2. §. si quis nemine prohibente, ne quid in loco publico.

sopra il suolo, il quale pure vuole la Legge, che debba essere di diritto medesimo.

3 Ma se poi, come si vede in molti luoghi, si facciano fabbricare questi ponticelli sopra la strada pubblica, come per esempio, quando uno possiede due case da una parte, e dall'altra della strada, e per portarsi dall'una all'altra abbia edificato qualche ponte, il quale appoggiato all'una, ed all'altra, giace però sopra il luogo pubblico; così parimente se detto ponte s'estendesse fuori dello stili- cidio, e quantunque non trapassasse sopra tutta la strada, pendesse però sopra qualche parte di essa; comunemente i Giuristi affermano non essere dalla Legge permesso, ma doverli fare il ricorso, per ottenere dall'autorità Suprema la licenza, e permesso (a), come abbiamo accennato di sopra.

4 Quando però si abbia ottenuto il privilegio di fare simili fabbriche sopra il suolo e terreno pubblico, non sarà però lecito formare tali ponti larghi, o lunghi, di modo che da questi ne ridondi dell'incomodo, danno, ovvero impedimento alli passaggieri, massime di carri, ed animali, per la ragione, che quantunque talvolta nel permesso non siasi fatta alcuna clausula circa la costruzione di tali lavori nel pubblico, deve si però sempre concepire, essere una tale licenza accordata, e concessa con riserva di non apportar pregiudizio ad alcuno (b).

5 Se poi si desse una tale libertà di fabbricare dei ponti o per via di statuto, ovvero per consuetudine sopra la strada, e luogo pubblico, può insorgere qualche dubbio intorno al sito di detto luogo,

(a) *D. l. 2. §. tractatum, & ibi gloss. & Bart. ne quid in loco publico.*

(b) *Tex. est qui hoc vult. in l. 2. §. si quis a princip. ff. ne quid in loco public.*

go, dove si possa estendere detta fabbrica; per il che la comune opinione assegna, che si possa arrivare sino alla metà del medesimo terreno, e non più; la qual regola corre ancora parlando, quando sia permesso di fabbricare simili opere nel fondo di ragione comune (a).

6 Cade ancora in questa materia un'altra circostanza, come quando alcuno abbia concesso la facoltà di passare per il suo fondo al vicino per portarsi alla propria casa, debba intendersi riservata la padronanza di formare qualche portello sopra la strada, che dicesi di passaggio? Sopra di che il Baldo tiene l'affermativa, per la ragione, che quando il ponte sia d'utilità, e non apporti danno all'altro, vien considerata detta opera fatta sopra un sito di propria ragione, e perciò il medesimo, volendo andare alla propria abitazione, dovrà passare sotto il detto ponte, non venendogli per questo impedito, nè inibito il transito; il qual fatto appunto afferma il detto Autore averlo veduto nella Città di Firenze.

7 Per dar ancora qualche notizia intorno i migniani, o mazzorini, per quanto si rileva dal CIPOLLA, e da altri Autori legali, cercano primieramente i Legisti in ordine ad un tal edificio, quando si voglia fabbricare nella sua muraglia verso una casa privata, ovvero in facciata di qualche fabbrica di pubblica giurisdizione, che spazio, e distanza s'abbia a lasciare. Sebbene però diano varie distinzioni i Legisti sopra questa dimanda, le quali confondono piuttosto la cosa, in vece di formarne un'esatta spiegazione, il CIPOLLA sembra il più ricevuto in questa particolarità, il quale con tutta chiarezza, e brevità espone diligentemente la sua

(a) *Instit. de rer. divis. §. insulam: & Bald. in l. item lapilli.*

sua opinione, e dottrina conforme alle Leggi comuni, le quali trattano di questa materia. Quando perciò si parla di fabbriche di migniani, mazzorini, od altri simili edifizj, e che prima debba essere stabilito in riguardo alla distanza, e spazio, che si deve lasciare tra il fondo vicino, convien vedere se il fondo vicino laterale, ovvero in facciata (mentre nulla importa che sia in una, o in un'altra forma, e positura) spetti a qualche persona particolare, e privata, ovvero sia di pubblico diritto, e dominio: inoltre si giudica di necessità indispensabile il sapere se si dia qualche consuetudine, o pure se intorno ciò venga disposta, e data qualche regolazione o da qualche Legge municipale, ovvero statutaria. Premessa questa cognizione, quando da una parte venisse disposto dallo statuto, ovvero regolata la cosa per via di consuetudine, senza dubbio converrà contenersi nella detta fabbrica entro quei limiti, che vengono prescritti per le predette ragioni (a) (b). Quando poi non si desse consuetudine circa la fabbrica di tali opere, nè meno vi fossero alcune disposizioni di statuti, e che la medesima venisse formata in facciata, ovvero lateralmente a qualche edificio pubblico; perciò in tal caso ordina la Legge comune, che si debba lasciare la distanza di quindici piedi di spazio (c) (d). Se poi detta fabbrica si faccia appresso a qualche luogo privato, sebbene alcuni Giuristi assegnino lo spazio di dieci piedi, ed altri quello di cinque, il CIPOLLA però sostiene doverli attendere il testo della Legge, che parla intorno la regolazione di termini e confini, e che assegna un
pie-

(a) *Vide Capol. cap. 61.*

(b) *L. an in totum c. de edific. privat.*

(c) *L. maniana, & gloss. ibi.*

(d) *Et l. is, cui. c. de edific. privat.*

pie de o due al più d'intervallo, e di spazio (a). Da questa dottrina adunque potrà ognuno comprendere, e massimamente i Capomastri delle fabbriche avvertire, quanto debbano essere distanti queste opere nuove di mazzorini dalle case vicine private non solamente, ma ancora dagli edifizj pubblici, quando diversamente non venisse disposto dalle pubbliche Leggi municipali, ovvero da Statuto particolare delle Città, le quali tutte devono servire di regola.

C A P I T O L O XXXVIII.

Si toccano alcune cose intorno le pitture, smaltature, ed imbiancamenti, che sogliono farsi nelle muraglie.

S O M M A R I O .

- 1 **S**E si possa lecitamente far imbiancare, e pitturar le muraglie comuni, senza consenso della parte.
- 2 Se sia lecito al compartecipe della muraglia comune dipinta metter travi nella medesima; da cui venisse alle pitture cagionato qualche danno.
- 3 Se possa un Usufruttuario, ovvero Affittuale far dipingere la sua insegna nella casa affittata, e di cui ne ha l'Usufrutto.
- 4 Può far dipingere il suo nome, e stemma quegli, a cui spese siasi fabbricata qualche opera pubblica.
- 5 Non possono i Chierici, nè Regolari far cancellare il nome, ed insegna del Benefattore dipinti in qualche fabbrica, o Cappella fatta a sue spese.
- 6 Vien però limitata questa regola in alcuni casi.
- 7 Non può veruno, senza incorrere la disgrazia del Sovrano, cancellare gli epitaffi, ed iscrizioni infamæ.

(a) L. fm. regund. §. si quis sepem.

matorie ordinate dal medesimo contro qualche delinquente.

- 8 Si spiega come per mezzo della pittura si acquisti il dominio di ciò, in cui è fatta; ed all'incontro si danno alcune regole, e limitazioni.

1 **P**Rescrive la Legge, come abbiamo parlato in più luoghi di questo libro, che non sia lecito far opere, e lavori nelle muraglie di comune padronato, quando da queste ne provenga, e ridondi detrimento, e lesione alle medesime: considerando per tanto i Giuristi se le pitture, ed altri superficiali ornamenti fatti in dette muraglie comuni siano ammessi, ovvero inibiti, fra gli altri l'Angelini, con la maggior parte dei Dottori, dichiara apertamente essere concesso dalle Leggi comuni il fare simili ornamenti, pitture, ed imbiancamenti, eziandio nelle pareti di comunione; per le ragioni, che queste opere non sono di danno alle mure, nè alli compartecipi di esse, ma che anzi all'opposto servono di decoro, ed in certa maniera di profitto e vantaggio: per ilchè viene stabilita la massima, che sia lecito il farle in dette muraglie comuni anche contro la volontà del consocio (a).

2 Supposto pertanto, che da una parte, la qual ha comunione nella muraglia, si siano fatte dipingere immagini ed ornamenti pittoreschi, si può dubitare se l'altro lecitamente possa introdurre in detta muraglia, la qual fattura potesse cagionare del danno a dette pitture per causa del battere, e pulsare in detta parete, di modo che venissero a cadere delle parti, e fragmenti, e in conseguenza restassero deformate; o pur anche voles-

(a) Vid. Angel. in l. inter quos: & Papiam in suo ultim. lib. in gloss.

lesse gettar dell' acqua per la comodità, o feclario, dal che venissero corrotte per causa dell' umidità, la quale esalasse dalla muraglia medesima. Sopra di che vien risolto il dubbio da molti testi della Legge addotti dal CIPOLLA, cioè che non sia lecito cagionare danno alle pitture del muro comune, e perciò dovrà usarsi ogni diligenza per impedirlo, portando così l' uso della muraglia in comunione (a).

3 Parimente nasce un' altra difficoltà intorno questi lavori, se possa lecitamente l' Usufruttuario, ovvero anche Affittuale far dipingere le insegne del suo casato nella casa affittata, e della quale n' abbia l' Usufrutto, dove che il medesimo Autore, che cita ancora il Fiorentino, ed adduce anche il testo della Legge, sostiene l' affermativa, cioè che loro siano permesse tali fatture, ed opere, e concesse di fare in detta abitazione, per la ragione che quelle si possano facilmente cancellare: all' opposto sono d' opinione negativa, quando dette armi, ed insegne le volessero fare scolpire in marmo, o pietre di ragione della predetta casa (b) (c).

4 Dichiarasi in oltre dalla Legge comune, che ciascuno non debba essere proibito, nè contraddetto, quando ordinasse di far dipingere il suo nome, e cognome con lo stemma della sua nascita, e casato in qualche opera, ovvero fabbrica pubblica, la quale fosse stata costrutta, e formata a proprie spese, non essendogli ciò dalla Legge concesso, quando fosse stato o semplice Direttore, ovvero la fabbrica dipendesse dal dispendio d' altre Persone (d).

5 Non

(a) *L. quid. Iber. & l. fistulam, si Serv. vend.*

(b) *L. sed & si cuius §. adium. de Usufruct.*

(c) *C. de reli. l. monumentum: & l. ne quis vela negia c. ut nemo privatus &c.*

(d) *Est casus in l. 2., & in l. fin. de oper. publ.*

5 Non deveſi ancora tralaſciare d'eſporre un'altra cognizione, come quando qualche Perſona abbia fatto fare qualche Cappella, ovvero Oratorio, e che vi abbia fatto dipingere, come ſi pratica, il ſuo nome, ed insegna; non poſſono i Chierici, e Regolari far dette opere, e lavori (che ſervono alla memoria del Benefattore) cancellare, nè farne rimettere d'altro nome, anzi devono eſſere puniti dalla Suprema autorità (a) (b).

6 Danſi però certi caſi, nelli quali viene limitata queſta regola, ed ammeſſo dalla Legge, che ſi poſſano annullare dette insegne, e pitture del Benefattore, maſſimamente quando per cauſa d'enormi delitti foſſe bandito, ed eſiliato dalla patria, come di fatti ſi oſſerva frequentemente in pratica (c).

7 In contrario, ſe alcuno tentafſe di cancellare qualche epitaffio, od iſcrizione infamatoria ordinata dai Supremi comandi contro qualche malfattore, colui incorrerebbe nelle pene riſervate al Principe, e Sovrano (d).

Finalmente, innanzi di chiudere codeſto capitolo, dobbiamo annotare un altro queſito, cioè ſe le pitture cedano alla tavola, ſecondo il parlare legale, ovvero all'oppoſto: il che vuol ſignificare ſe per mezzo della pittura ſi acquiſti il dominio del fondo dove ſiaſi dipinto, ovvero all'incontro il fondo divenga di ragione di quello che fece le pitture. Sopra di che i Legiſti in primo luogo generalmente parlando tengono, che con la pittura fatta ſopra un quadro, o tavola di legno ſi diviene padrone, e ſi acquiſta il dominio intieramente dell'

(a) *L. ope. pub. ſecund. Lodo. Roma. in 355. ſingulari.*

(b) *L. qui liberalitate ad fin. & ibi Bart.*

(c) *Cafus eſt in l. eorum qui. ff. de pœnis.*

(d) *L. ſi familia. de juriſd. omn. judic.*

dell'opera, per la ragione, che la pittura, come lavoro più prezioso, e stimato, deve avere la preminenza sopra quel materiale, in cui è stata fatta (a); quindi si annovera fra le memorie antiche, che talmente era in istima l'arte pittoresca, di modo che Atalo Re comperò un quadro dipinto dal famoso Tebano per il prezzo di sessanta mila doppie. Vien però limitata questa Legge da alcune circostanze, e particolarità, le quali in contrario vanno derogando il predetto dominio: e prima quando la pittura sia inferiore, e di minor estimazione del quadro, nel quale sia formata; imperciocchè in tale condizione cede la pittura al medesimo (b). Quando poi si trattasse, che il dipintore dovesse pagare il prezzo della tavola, ovvero del quadro da lui dipinto, e così parimente anche il padrone di esso offerisse il denaro per il valore della pittura, in tal caso doverà essere sempre preferito il pittore nel conseguimento della predetta opera (c). Finalmente viene ristretta questa regola, quando la pittura, gli ornamenti, ed altre fatture di pennello, ancorchè da mano virtuosa siano formate sopra di cosa reale, ed immobile (secondo il termine legale) come, per esempio, le immagini, insegne, stemmi, ed innumerabili divise, le quali ancorchè fossero dalla mano più celebre d'eccezionali dipintori delineate, restano sempre soggette a quelle muraglie, ovvero lapidi, su le quali sono state dipinte (d).

C A-

- (a) *L. in rem, §. in omnib. ff. de rei vendic.*
 (b) *Vid. Porcin. & alios hic.*
 (c) *Secundum Plateam, & alios post gloss. in verb. imposuerit. &c.*
 (d) *Secundum Plateam, & alios post gloss. in verb. tabulam.*

CAPITOLO XXXIX.

De' Solari, e Granai.

S O M M A R I O.

- 1 **I**N materia di postar travi per il sostegno de' solari variano le regole legali secondo la diversità delle muraglie.
- 2 Quando la muraglia sia intieramente di altrui ragione, quantunque non si possano posar legni, non si prescrive però la distanza del piede.
- 3 Se sia lecito aggravare il solajo, e granajo con quantità eccedente di biade, quando siano appostate le travi alla muraglia comune.
- 4 Quando sono più padroni d'una casa, uno de' luoghi inferiori, l'altro delle stanze superiori, se il primo sia tenuto concedere il passaggio per la salita in detti luoghi.
- 5 Cosa risolvano i Giuristi, quando lo strepito od altro genere di disturbo si faccia nelli piani superiori a pregiudizio, ed incomodo de' vicini, li quali abitano sotto.
- 6 Ciò, che prescrive la Legge intorno lo spazio, trattandosi di fabbricare edifizj in vicinanza de' granai pubblici.

1 **L**I solari per lo più si fabbricano nell'ultimo piano superiore a tutte le stanze delle case. Li Giuristi però assegnano alcune regole concernenti la materia de' solari, e granai per non errare nella fabbrica, e costruzione di essi. Siccome per il loro sostegno sono necessarie le travi da collocarsi nelle muraglie, convien avvertire, se queste siano divise, ovvero in comunione; imperciocchè nel primo caso si ponno locare le travi sopra la muraglia giusta la sua tangente di muro, e non più,

più, quando altrimenti non vi fosse qualche diritto di Servitù. Nel secondo caso poi, quando la muraglia si dica di comunione, e sia stata destinata a queste e simili fabbriche, si ponno collocare le travi anche sopra tutta la muraglia (a); e di questo ne abbiamo parlato ancora nel capitolo, in cui si è trattato intorno le muraglie, e nell'altro intorno le scale.

2 Essendo poi la muraglia intieramente di ragione del vicino, sebbene un altro non possa posare le travi sopra di essa, ciò non ostante non sarà obbligato lasciare veruno spazio, nè anche d'un piede tra la sua, e quella del vicino; bastando, che collochi le travi sul suo, e non tocchi l'altro del vicino, non avendo qui luogo il testo della Legge circa la regolazione de' termini, e confini, la quale più volte abbiamo citato (b).

3 Nasce ancora un altro dubbio, specialmente quando il solajo, e granajo sia situato sopra la muraglia comune, se sia lecito gravare il pavimento con biade, od altro genere di materiali, di modo che da questo peso, e gravezza, ne risentisse la muraglia del detrimento a segno, che si dubitasse d'insufficienza a sostenerli, o sussistere nella sua fabbrica: che però comunemente ciò non è permesso, nè concesso dalla Legge, il che si deve ben annotare contro quelli, i quali per far incarire li granaj vanno in simil guisa caricando li granaj (c).

4 Occorre ancora in molte Città, e specialmente in Venezia, che una casa sia di ragione di più persone, e in oltre la parte superiore appartenga ad uno, l'inferiore ad un altro, e perciò, dovendosi portare alle stanze superiori, dette volgarmente

(a) *L. si communes ades, commun. divid.*

(b) *L. fin. regund, §. si quis sepem &c.*

(c) *L. cujus edificium, de Serv. urb. pred.*

te folai, non fiavi altro adito, che medianti le scale, e parti inferiori: nasce però quivi qualche difficoltà, se il padrone de' luoghi soggetti sia tenuto lasciare libero il transito a quello che voglia andare nelle sue stanze superiori, e comunemente prevale la negativa, cioè, che non sia obbligato concedere tale passaggio, quando non avesse qualche debito di Servitù, per cui fosse tenuto a concederlo: che però doverà l'altro provvedere altri mezzi, e scale d'altra parte ad effetto di potersi portare in detti suoi luoghi superiori (a).

5 Alcune altre difficoltà di poco momento cadono in questa materia, parlando intorno le stanze superiori; come, per esempio, se sia lecito saltare, pulsare, e far altri strepiti di sopra, dal che ne provenga del disturbo, ed impedimento notabile al vicino inferiore; come anche può occorrere, trattandosi di certe professioni, il di cui esercizio cagiona non poco incomodo a quelli, che abitano i piani, e le stanze di sotto. Quantunque però sembrino a prima vista cose di poco rilievo, ciò non ostante, attese le circostanze, vi fanno qualche considerazione i Legisti: primieramente vanno esaminando, se lo strepito, il quale viene fatto in dette stanze superiori, succeda per via di dispetto, con frequenza, ed in ore incongrue, dal che il vicino ne risenta dell'incomodo, e danno notabile; imperciocchè in queste, ed altri simili circostanze non ammettono ciò per permesso (b); per il che quando non si trovino ammonizioni sufficienti, vi farà sempre luogo del ricorso al Giudice, per le ragioni-

(a) *L. via constitui, §. quacumq. de Serv. rust. pred. & ibi notant. Bald. Flor. & Paul. de Castr.*

(b) *L. 1. §. denique, de aqu. pluv. & l. in fund. de rei vend. & l. opus cum gloss. de operib. publ. & Cyn. cum D. D. in l. altius c. de Serv.*

gioni, le quali competono per molti titoli. Se poi diversamente venisse ciò praticato, e massime senza danno, e disturbo del vicino, non frequentemente, nè in tempo, ed ore indebite; non si riscontra negli Autori che vi appongano contraddizione: ma quando si tratti di professioni, ed arti meccaniche, il lavoro delle quali causa con lo strepito notabile incomodo agli abitanti de' piani inferiori, come che questo punto cade sotto varj riflessi, o sia per titolo di locazione, ovvero per padronanza del luogo superiore, ciò rimettiamo sempre all'arbitrio, e cognizione del Giudice, il quale attese le circostanze dei fatti saprà regularsi nella decisione.

Riguardo poi alli granai prescrive la Legge comune, che volendo alcuno fabbricare in vicinanza de' granai di publica potestà, e padronanza, debba lasciare la distanza, ed intermezzo di dodici piedi di fondo libero, ed aperto (a). Occorrendo altri dubbj in simili materie, facilmente si potranno rinvenire nelli capitoli antecedenti. 6

CAPITOLO XL.

Si parla brevemente intorno alcune cose occorrenti in pratica in materia de' ponti, li quali fanno li muratori per fabbricare.

S O M M A R I O.

- 1 Cosa importi il vocabolo legale di armatura, nominato dal Cipolla nelle Servitù urbane.
- 2 Se il vicino, il quale fabbrica la sua casa, possa far collocare simili ordegni, ed instrumenti meccanici nella muraglia sopra il suolo dell' altro vicino.
- 3 Se

(a) L. maniana c. de edific. privat. & not. gloss. in l. si cui, cod. tit.

- 3 Se ciò sia permesso, quando in altre maniere non si possa fabbricare, ovvero risarcire li proprj muri.
- 4 Non si permettono dalle Leggi comuni, che tali armature, e ponti vengano locate nel fondo altrui, nè meno sopra d'esso, quando non si dia la ragione, di non poter altrimenti fare in ordine alla restituzione delle proprie muraglie.

1 **L**I ponti, sopra li quali stanno gli operarj, e muratori nelle fabbriche con termine legale si chiamano *armatura*, la quale come istromento meccanico ad un tal uso inserviente viene formata in varie maniere.

2 Sopra di questi cadono alcuni quesiti, li quali annovera il CIPOLLA nel suo trattato delle Servitù urbane; e prima si ricerca se il vicino, il quale fabbrica la sua casa, possa far collocare alla muraglia sopra il suolo dell'altro questa sorte d'ordigni, acciò gli operarj possano star sopra d'essi a lavorare; e sebbene vi siano alcune opinioni contrarie, il medesimo Autore però sostiene l'affermativa, per la ragione, che siccome al detto vicino è lecito l'elevare la sua muraglia, così parimente potrà adoperare li mezzi a tal fine inservienti, ed in conseguenza postare detti istromenti nella muraglia sopra il fondo dell'altro vicino (a).

3 Così egualmente, quando non si possa altrimenti risarcire, e regolare per mezzo della fabbrica la propria abitazione, e muraglie, farà lecito mettere, e collocare la predetta armatura eziandio nel fondo dell'altro, ed in tal senso si deve intendere la Legge intorno queste circostanze (b).

4 Devesi pertanto conchiudere, che queste arma-
tu-

(a) *L. refectionis commun. præd. : Et l. veteres, de itiner. actug. privat.*

(b) *L. 1. §. edificare, de mor. inferen.*

ture, e ponti, che servono per le fabbriche, non si ponno postare, nè collocare regolarmente nel fondo del vicino, nè meno sopra di esso, come nè anche nelle sue muraglie, quando non portasse il caso, che per ragione del risarcimento, e regolazione della casa altrimenti non si potesse operare (a).

Si nota ancora, che quando questi stromenti, che servono alla fabbrica, fossero malamente postati, e legati senza giudizio, ovvero con funi vecchie, di modo che venisse a cadere qualche operario, sia tenuto al danno il Capomastro (b).

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

Intorno a quel terreno, il quale dicesi d'intorno.

S O M M A R I O .

- 1 **Q**uando l'ingresso, ed introito si denomini strada pubblica, e vicinale.
- 2 Quando vi sia del dubbio a chi debba spettare; risoluzione secondo il Cipolla.
- 3 Varie osservazioni, e regole del detto Autore in simile particolarità.
- 4 Si spiega, siccome in certe circostanze il terreno deve spettare per metà alli vicini dell'una, e dell'altra parte.
- 5 Si dimostra quando sia fondo pubblico, e vicinale, o no.
- 6 Regola in pratica, che le strade vicinali non si possono chiudere da alcun vicino, ma si devono lasciare a comune comodo.

Ac-

(a) Vid. Capol. cap. 73.

(b) L. si ut certo, §. interdum ff. commod. & ibi gloss.

Accade spesso, che nelle parti laterali, ovvero posteriori tra due case, ed abitazioni si sia lasciata la distanza, e spazio d'uno, due, o più piedi, secondo l'esigenza, e disposizione delle Leggi in materia di fabbriche nel libro X. dell'antico Digesto (a); il qual terreno suole chiamarsi *ingresso*, ovvero *introito*; circa il quale accade frequentemente in pratica del dubbio a chi si appartenga il medesimo.

1 Sopra del qual punto deve esaminare, se detto fondo, e terreno abbia ingresso, e regresso sino alla strada, e luoghi pubblici; e se sia stato conferito da persone private, mentre in tal caso si denomina strada pubblica, ed anche vicinale, se serve solo alli vicini, e non è lecito a veruno l'occuparla, o chiuderla (b). Quando poi all'opposto fosse pervenuto, e lasciato nei fondi dei vicini, allora si deve chiamare strada privata, e come luogo privato (c).

2 Ma in dubbio a chi debba appartenere; se veramente sia apparente da quali persone sia stato lasciato, senza dubbio doverà essere delle medesime; e quando non si dessero contrassegni di ciò, l'opinione del CIPOLLA insegna, che debbasi considerare qual sia il possessore di detto fondo, mentre in caso di dubbietà si deve sempre presumere, che sia stato lasciato da quello, che presentemente lo possiede (d). Ma se non si trovasse alcun possessore; in tal caso saranno necessarie alcune osservazioni per rintracciare, a chi debba spettare: e
pri-

(a) L. fin. ff. fin. regund.

(b) L. 2. §. *viam publicam*, & §. *vicinales, ne quid in loco publico*.

(c) D. §. *vicinales* &c.

(d) Arg. in l. *merito pro socio*: & Capol. c. 75.

prima converrà vedere, se sopra detto fondo, e terreno vi sia qualche stillicidio, imperciocchè da questo dovrà regularsi la massima, che fin dove si estende il medesimo sopra detto fondo, doverà senza dubbio essere stabilito, che la rispettiva porzione al grondajo del fondo sia attinente al padrone del grondajo medesimo (a). Altre nuove inspezioni converrà farsi, quando non solamente non si trovasse alcun padrone di detto terreno, nè che meno vi fosse alcuno stillicidio, o grondajo di sopra, cioè bisognerà vedere (siccome avvertisce il medesimo Autore) se si osservino pietre, le quali stiano fuori dalla muraglia delli predetti vicini, ed abbiano la sua portata sopra detto fondo, mentre siccome queste pietre locare si sogliono nella fabbrica de' muri, per dimostrare che secondo la loro estensione fuori d'essi, tanto terreno inferiore dichiarasi soggetto alli medesimi, così ancora nel caso, di cui parliamo, con questi contraffegni farà facile giudicare, a chi spettar debba il terreno precitato (b).

4 Supposto poi che non si desse verun contraffegno de' quali abbiamo notato, nè d'alcuni altri simili; allora, in dubbio, farà deciso, e giudicato, che la metà parte spetti a ciascuno di detti vicini, per la ragione, che tutte quelle cose, le quali sono sul confine, e termine, in dubbio, sono di ragione per metà di coloro, li quali possiedono il fondo dall'una, e dall'altra parte; in quella maniera appunto, che corre la regola intorno all'isole, canali, fosse, e fiumi esistenti fra due territori;

(a) *L. fin. & quod ibi not. c. de Serv. urb. pred.*
 (b) *L. non solum §. sed ut probari de nov. oper. numc.*
& Capol. ivi.



ri, la metà de' quali ad uno, e l'altra all' altro spettar si conviene (a) (b) (c) (d).

5 Quanto poi spetta alla dichiarazione, che un tal fondo sia pubblico, o nò, convien ricorrere alla massima, che quando conduce a fiume, o strada pubblica, ovvero anche alle case de' vicini, pur che non sia lasciato per collazione de' fondi privati, debbasi denominar per tale: il che convien notare per quelle parole, cioè, che conduceffe solo alle case de' vicini; imperciocchè si credono alcuni che simili ingressi, li quali non hanno esito in istrada, o fiume pubblico, ma vanno solo alle case private, e li quali si chiamano vie, e strade vicinali, si credono, che siano di ragione privata, e de' vicini, di modo che possano ancora chiuderle; il
6 che non è vero, come assegna la Legge (e), perchè le strade vicinali vengono con tal vocabolo denominate a cagione di servire per il passaggio de' vicini; ma però sono pubbliche (f), e non si possono chiudere dai vicini; e di fatti ciò si osservava in pratica in molti luoghi, e specialmente in Verona, dove si fece aprire una strada vicinale, che conduceva al fiume, ed era stata chiusa dai vicini; che però non è nè anche lecito il fabbricare in simili fondi senza il Supremo permesso, e senza pregiudizio di alcuno; come si è detto parlando dell'aja, e cortile, e come si dirà nel capitolo dove tratteremo intorno la Servitù della strada, nella parte seconda di questo trattato.

CA-

(a) *L. arbor. commun. divid.*

(b) *L. 2. §. praterea de aqu. plu. arcen.*

(c) *L. adeo §. fin. cum l. seq. de acquir. rer. domin.*

(d) *Vid. Bart. in suo tract. Tyberiad. in p. part. & Capol. ibid.*

(e) *L. 2. §. vicinales, ne quid in loco publico.*

(f) *L. 2. §. viam public.*

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

S' accennano brevemente alcune cose intorno gli Orti, e Giardini.

S O M M A R I O .

- 1 **Q**Uando gli orti si chiamano fondi urbani, e rustici.
- 2 Se questi fondi siano compresi sotto il nome d'abitazione.
- 3 Se lasciandosi la casa, si comprenda in detto legato ancora l'orto.
- 4 Così parimente se sia considerato per consecutivo alla casa medesima.
- 5 Nella divisione tra' fratelli delle case, fra le quali vi sia l'orto, a chi questo debba appartenere.
- 6 Se nel legato d'abitazione della casa vi è ancora l'adito all'orto, se sia tenuto il Legatario lasciar detto adito all'Erede per detta casa.
- 7 Un'orto può ognuno convertirlo in prato, quando non vi siano dell'eccezioni.
- 8 Nel luogo, che sia anche orto, può il padrone fabbricare, ed oscurare le finestre del vicino, quando lasci lo spazio dalla Legge prescritto.

1 **L**A Legge nel libro del significato delle parole considera gli Orti alcune volte per luogo urbano, ed altre per fondo rustico, il che è degno da sapersi: se adunque tali fondi sono di grande rendita, come per esempio, perchè in essi vi sono molti gambi di viti, oliveti, si seminano frumenti, e biade, e vi nascono ancora frutti in quantità eziandio per vendita, allora si chiamano fondi rustici, quantunque siano nella Città; all'incontro, quando sono semplici giardini, e fatti, e tenuti so-

lamente per delizia, e passatempo si chiamano tali (a).

2 Cercano ancora alcuni, se gli orti siano compresi sotto il nome dell'abitazione: e la risoluzione si è, che quando sono stati comperati con la casa mediante un sol prezzo, e sono deputati, e destinati all'uso, e comodo di essa, debbanfi comprendere sotto il medesimo titolo, altrimenti non dovranno dirsi sotto tal nome, quantunque dalla casa a questi si fosse l'adito, ed ingresso (b).

3 Così ancora resta stabilito, che nel legato, per esempio, d'una casa, a cui sia contiguo l'orto, e della stessa ragione, si debba comprendere anche questo fondo ortivo, quando non fosse altrimenti stata fatta espressione nel testamento; imperciocchè
4 un tale terreno vien considerato consecutivo alla casa stessa, secondo l'opinione del Baldo, ed inferviene all'uso, e comodità di quella (c).

5 Ponno nascere intorno gli orti varie controversie: e prima, quando due fratelli avessero fra di loro fatta la divisione delle case, in mezzo delle quali vi fosse qualche orto, o giardino. Cercano perciò i Legisti a quale di queste case, delle quali si è fatta la divisione, appartenere debba detto orto, o giardino. Per venire adunque alla decisione di questo quesito li medesimi di comune consenso asseriscono, che il orto, o giardino doverà appartenere a quella casa, per la quale il Testatore in vita facea uso del giardino, ed orto: e quando non si desse tal congettura, assegnano un'altra regola, cioè, che il medesimo orto sarà spettante a quel-

(a) *L. urbana pradia de verb. signif.*

(b) *L. fin. in princ. & ib. Bald. Angel. Flor. & D. D. de Serv. urb. prad.*

(c) *Vid. Bal. in consil., quod incip. si quis legavit contenta in domo.*

a quella casa, dalla quale eravi l'ingresso ad esso (a). Quando poi non apparisse veruno de' predetti contraffegni, in tal caso doverà quegli riguardare e l'una, e l'altra abitazione; soggiungendo ancora, che se per consuetudine del luogo fosse stabilito, che la primogenitura abbia a conseguire la casa, si debba intendere, dovergli pervenire eziandio gli orti, e giardini (b).

6 Un altro dubbio può insorgere, nel caso che un Testatore avesse lasciata l'abitazione d'una casa, nella quale si trovi ancora il comodo dell'orto, e dalla quale a questo vi sia l'adito, ed ingresso, se il Legatario sia obbligato lasciare in libertà detta andata, ed ingresso dell'orto all'Erede? La comune però è affermativa, appoggiandosi alla disposizione della Legge (c), della quale contro la mala costumanza vien anche proibito il diroccare parte della casa per formare orti, e giardini, massimamente quando vi siano clausole testamentarie in ordine a tali novità (d).

7 Sarà però lecito al possessore di tali fondi, o sia d'orti, e giardini far in essi una qualche novità, come sarebbe convertirli in prato, o praticello, ed erbario, quando però non fosse solamente Usufruttuario; in perciochè in tal caso non gli perviene questa facoltà di mutare il viridario, del quale n'è Usufruttuario, in altra maniera, e sistema, secondo la disposizione della Legge (e).

8 Similmente affermano i Giuristi, che simili fondi hanno qualche distinzione, e specialmente intorno

(a) *L. pred. §. qui domum.*

(b) *Vid. Nicola. de Neapol. super. d. tex. §. qui domum.*

(c) *L. fin. princ. de Serv. urb. pred. & ibi D. D.*

(d) *L. si quis per hanc c. de edific. privat.*

(e) *L. si cui §. sed siedium, de Usufruct.*

no il poter in essi far fabbriche: come per esempio, se uno avesse un palazzo verso d'un giardino, e che fossero fin da innumerabile spazio di tempo varie finestre nel medesimo, per mezzo delle quali gli sia libera la luce: ciò nonostante potrà il padrone del medesimo giardino elevar in esso qualunque fabbrica a suo beneplacito, per cui venga ad oscurare la luce delle dette finestre, quando però nella fabbrica abbia lasciato quella distanza legittima, assegnata dalla Legge più volte accennata, la qual regola corre medesimamente, siccome abbiamo scritto trattando dell' aja, o sia cortile.

CAPITOLO XLIII.

Si discorre intorno le Muraglie senza calce, o sia Muri secchi.

S O M M A R I O.

- 1 **R**egola assegnata dalla Legge in materia di fabbrica, ed in ordine alla distanza, che devesi lasciare tra le muraglie secondo la loro diversa natura, e condizione.
- 2 Qual regola venga prescritta, parlando di formare muraglie senza calce, dette volgarmente muri secchi.
- 3 Se in materia di simili muri corra regola, quod edificatum cedit solo.
- 4 Simili muraglie passano nel compratore della casa, per la ragione, che appartengono al fondo di vendita.
- 5 Se alcuno concedendo la licenza semplicemente di far simili muraglie nel suo fondo, questo permesso abbia forza, e vigore di donazione, ed imposizione di Servitù, ovvero di precario.

1 **L**A Legge nel libro decimo dell' antico Digesto, ove tratta intorno la regolazione de' termini.

mini, e confini, e circa la distanza, e spazio, che devesi lasciare, quando si fanno li fondamenti delle fabbriche, nel fine del medesimo espone la regola, che conviene osservare in queste occorrenze, la quale dal greco tradotta in latino, non sarà cosa fuori di proposito di quivi registrarla letteralmente. Pone adunque: *Si quis sepem, vel maceriem juxta alterius regionem effoderit, terminum non excedat: si autem murum, pedem derelinquat: si domum, duos pedes: si autem sepulchrum, aut foveam effoderit, quantum profundum, tantundem derelinquat: si autem puteum, passum: olivam autem, aut ficum, novem pedes ab extranea regione plantet: alias autem arbores, quinque pedes (a).*

2 Codesta è la dottrina legale intorno a queste materie di fabbrica, la quale si deve osservare in pratica, quando non vi si opponessero alcune Leggi municipali, o statutarie. Discorrendo adunque intorno le muraglie, che sogliono farsi senza calce, o sia muri, detti volgarmente *secchi*, corre in questi la stessa massima, la quale procede ancora nella piantazione di siepi: cioè che non vi sia verun' obbligo di spazio, ovvero distanza dal fondo, e terreno del vicino, il quale si debba lasciare tra la fabbrica, e detto fondo, per la ragione che tali opere, venendo fatte senza gran fondamento, e scavato, non vi è la ragione del danno, e pregiudizio, che possa succedere al fondo del medesimo vicino. Quindi devesi osservare questa differenza tra il muro secco, e quello che si costruisce con la calce, mentre in questo convien lasciare la distanza d'un piede, per ragione dello scavato, che si fa sotto terra, ed all'incontro non si pratica nel primo, per il motivo accennato.

3 Formano però una questione i Giuristi intorno li muri secchi, se in questi procedere debba quella re-

(a) *L. fin. in fin. fini. regund.*

regola, la quale prescrive, *quod edificatum cedit solo* (a), e abbia luogo eziandio in tali muraglie fatte senza calce; e sebbene alcuni sostengono il contrario, per la ragione che facilmente si ponno togliere, e levare dal terreno, dove sono piantati; la comune però ella è affermativa, cioè che restino di ragione di quel fondo, dove sono impiantate, per la regola legale descritta (b).

4 Così egualmente, quando seguisse la vendita del fondo, nel quale si ritrovasse varie muraglie fatte appunto senza calcina, si tiene l'affermativa; e pone il Fiorentino varie similitudini, come per esempio, se alcuno sia tenuto, ed obbligato a non impedire la mia fabbrica, e che questi trattenga per la strada i Manoali, i quali vanno portando li materiali inservienti per la medesima, senza dubbio incorre in pena (c). Parimente se quegli, il quale fece compera di materiali e pietre esistenti in qualche luogo, e che non si risolveavarle, e farle via condurre, potrà essere costretto a farlo, per l'azione competente al venditore, che diceasi da' Legisti *ex vendito* (d); e quando a ciò non ubbidisse, previo il denunciamento, sarà in libertà del padrone del fondo a far levar via detti materiali. Così parimenti corre la ragione in ordine ai muri secchi, li quali s'intende restino di proprietà di quel fondo, su di cui sono locati (e).

5 Fanno un'altra difficoltà i Legisti, e viene annotata dal CIPOLLA nel Capitolo LXXIX., cioè quan-

(a) *L. adeo §. cum in suo de acquir. rer. domin.*

(b) *L. si precario, communia pradior. & ibi not. Flor., & Paul. de Castr. in l. 2. ff. de rei vendic.*

(c) *L. 1. in princ. & ibi Flor. de mor. infer. pro hoc §. edificare &c.*

(d) *L. si is, qui lapides, de act. empt.*

(e) *D. l. si precario & Paul. de Castr. ibi.*

quando uno semplicemente abbia concesso la licenza di formare un muro secco nel fondo, e terreno di propria giurisdizione; se debba presumersi, che una tale permissione abbia l'effetto, come se fosse preceduto un precario, che vuol dire un riguardo fatto a beneplacito; o pure, se un tale permesso importi piuttosto una donazione, ovvero una costituzione di Servitù nel fondo, dove sia stato concesso di piantare il muro predetto. Intorno al qual quesito, quantunque la Glossa sopra il testo ultimamente citato sembri spiegare il senso in figura di donazione, ed imposizione di Servitù del fondo proprio, ed altri Autori all'incontro sian di parere, che ciò debba avere l'effetto di precario; ciò nonostante la più verisimile, e comune opinione de' Giuristi, unitamente col medesimo CIPOLLA, ella è quella, la quale assegna sopra di questo punto una distinzione; cioè che una tale licenza, o riguarda di fare nel suo fondo cosa che sia perpetua, ovvero temporanea; nel primo caso, quando il permesso verte sopra un fatto durevole, come per esempio, di fare una muraglia con calce, o pure di metter travi per sostenere li tetti, ed altri simili lavori, in tal caso la predetta licenza viene considerata, che siasi concessa con mente di fare una donazione, e di formare Servitù in detto luogo (a). Nel secondo caso, quando non riguardi cosa durevole, ma temporanea, per esempio, si concede la facoltà di far una tale muraglia secca, di posar travi, di raccogliere e congregare l'arena, a motivo che non siavi il comodo di collocarla nell'altra casa, che si deve fabbricare, allora corre la ragione, come sia fatto con precario: quindi seguita che sia la fabbrica ideata, devesi intendere, che tutto ciò sia anche tolto, e levato dal detto fondo, altrimenti-

(a) L. si uno in princ. ff. loca.

menti può il proprietario obbligare il vicino a rimuovere detti materiali dal predetto sito (a). Notisi che in materia di precario, prima d'obbligare a reprimere, e togliere quanto sia stato concesso, si richiede una giusta causa senza danno dell'altro (b).

CAPITOLO XLIV.

Si tratta intorno gli Alberi, e loro impianto.

S O M M A R I O.

- 1 **D**ello spazio, che prescrive la Legge nell'impianto degli alberi.
- 2 Dello spazio di 25. piedi che deve si lasciare tra l'una parte, e l'altra, quando tramesso vi sia qualche rivo d'acqua.
- 3 Cosa si determini di Legge, quando le radici vanno a danneggiare le muraglie, ed i fondamenti della casa vicina.
- 4 Così ancora quando li rami si portano fuori notabilmente sopra la medesima.
- 5 Si danno alcune distinzioni, e regole, quando si tratti di far taglio di propria autorità.
- 6 Le azioni che competono ad un padrone della casa per il taglio delle piante danneggianti, competono anche all'Usufruttuario.
- 7 Quando alcuno avesse data sicurtà, o si fosse obbligato al danno del vicino, come si debba intendere della caduta di esse piante.
- 8 L'Usufruttuario non può far taglio, se non in certe circostanze.
- 9 Si dà il termine di tre giorni a raccogliere i frutti caduti nel fondo del vicino.

IO Quan-

(a) L. 1. de precario.

(b) L. in commo. §. sicut ff. commo.

IO Quando le radici si portano sotto terra a danneggiare il terreno del vicino, se possa questi farle recidere, ovvero debba prima far ricorso.

I Siccome abbiamo nell' antecedente capitolo citato il testo della Legge intorno lo spazio, che deveſi lasciare nella formazione delle muraglie non ſolo, ma eziandio nell' impianto degli alberi, nel quale appunto ſi fa menzione di quelle ſpecie, che chiamanſi olive, e fichi, ed altro genere ſimile, li quali per le forti radici e l' eſpanſione dei rami devono porſi lontani dal fondo vicino per la diſtanza di nove piedi, come nota la detta Legge; però quivi daremo varie cognizioni circa queſte particolarità, le quali frequentemente ſogliono avvenire in pratica. La predetta Legge adunque determina, che nel piantar tali arbori ſi debba laſciar lo ſpazio di nove piedi, e circa quelle piante, delle quali non v' ha tanta ramificazione, ne aſſegna ſolamente la diſtanza di cinque piedi: dove cade la queſtione fra li Giuriſti di quali ſorte di piante ed arbori ſi debba intendere, mentre ſi danno molte ſpecie, le quali gettano rami, e radici tanto alte, e lontane dalle piante, che poſſono ſuperare quelle dell' oliva, e del fico, come per eſempio la noce, la quercia, il ciriegio, ed altre ſimili, che crefcono in altezza, e ramificazione non ſolo, ma ancora ſi eſtendono ſotto terra le loro radici notabilmente più dell' oliva, e del fico. Per la qual coſa comunemente aſſerifcono, che le parole del teſto citato, cioè *per oliva, e fico*, ſia un' eſpreſſione, la quale abbraccia, e comprende qualunque ſorta di piante, ed arbori, li quali ſono di venuta, e ſi dilatano coi rami tanto nell' altezza, quanto con le radici ſotto terra.

2 Un' altra regola vien aſſegnata dalla Legge in materia d' arbori, ed è, che quando per qualche luogo privato vi paſſi qualche canale, ed acqui-

dor-



dotto, tanto da una parte, quanto dall'altra vide-
 ve rimanere lo spazio di piedi venticinque, nel qual
 sito non si può mettere alcun arbore, e se ne na-
 scesse alcuno, si farà tagliare (a); e la ragione di
 questo ella è apparente, specialmente secondo l'in-
 tendimento del Bartolo, il quale vuole, che una
 pianta sia valevole di ramificare con le radici per
 lo spazio dinotato, cioè di 25 piedi: sebbene trat-
 tandosi intorno ad un canale d'acqua, la quale ab-
 bia il suo corso per luogo pubblico, tanto la Leg-
 ge medesima, quanto lo stesso Autore prescrivono
 la larghezza di soli dieci piedi di terreno, che sia
 nudo da ogni pianta di venuta (b).

3 Nasce però un dubbio, se la pianta esistente
 con legittimo spazio in vicinanza del vicino sia tal-
 mente cresciuta massime nelle radici, di modo che
 vadano minacciando danno notabile alle muraglie
 della sua casa, se in tal caso si possa pretendere il
 taglio di essa; ed abbenchè alcuni tengano di no,
 per la ragione, che si deve considerare il princi-
 pio dell'impianto, cioè che si sia lasciata la distan-
 za legittima dalla Legge prescritta, laonde non es-
 sendovi illegalità, in conseguenza non si dia luogo
 a verun ricorso, nè a dimanda del taglio per il dan-
 no che si presume; ciò non ostante la più vera è
 l'affermativa, e conforme la comune de' Dottori,
 per la ragione, che non si può far opere, per le
 quali resti danneggiato il fondo del vicino (c).
 Per il che i Legisti pensano se in questo caso, nel
 quale la pianta gettò le radici nel terreno vicino,
 ovvero nelle muraglie della sua casa, se il padro-
 ne possa di propria autorità far il taglio della me-
 de-

(a) L. 1. & ibi Bart. c. de aquaduct. lib. 2.

(b) L. omnes in princip. cod. tit. de aquaduct. l. 10.,
 & ibi Bart. in d. l. 4.

(c) L. sicuti §. Arist. si Serv. vend.

defima; o si ricerchi l'autorità, e comandamento del Giudice; laonde infine risolvono, che vi sia necessaria la commissione di esso in materia delle radici per essere cosa stata introdotta nel fondo altrui non artificialmente, ma naturalmente (a).

4 Avendo toccato qualche cosa intorno le radici degli alberi, parliamo ancora brevemente circa le frondi, ed i rami, le quali per essere molto cresciute vengono a pendere sopra la mia casa, e fondo; si ricerca qual rimedio si debba usare per regolazione di questo sconcerto; cioè se sia lecito di propria autorità tagliare tutti que' rami, che si portano fuori sopra la mia abitazione, ovvero similmente v'abbisogni il braccio della Giustizia. Sopra del qual punto, lasciando da parte varj pareri d'Autori, riferiremo soltanto quel che più frequentemente si osserva in pratica: primieramente adunque, quando accade, che i rami dell'arbore s'estendano notabilmente sopra il fondo vicino, doverà far prima il medesimo un denunciamento in iscritti secondo la pratica del Foro, con cui intende, che siano tagliati detti rami; e non venendo indi il padrone della pianta ad eseguire il taglio, nè meno apponendo veruna contraddizione, si potrà levare un'ordine esecutivo per il taglio medesimo (b). Vien però assegnata regola in questo particolare, la quale si osserva in pratica; e prima convien distinguere tre casi, nelli quali vien regolato il taglio predetto. Nel primo si considera la pianta e rami pendenti sopra una casa, o fondo di essa. Nel secondo si considera la medesima, la quale si estenda sopra qualche campo del vicino; e finalmente nel terzo capo, quando la pianta non si estende nè sopra la casa, nè sopra il campo, ma con le sue radici

(a) *L. si plures §. si arbor. fur. cas. cum Bart. & D. D.*

(b) *L. 1. §. 1. de arbor. cadend.*

dici si va insinuando sotto terra in detti fondi vicini. Per il che tanto nel primo, che terzo capo si cammina con l'azione [che debba essere recisa, e tagliata la pianta intieramente fino allo stipite (a)]. Nel secondo capo poi non compete l'azione della totale recisione dell'albero, ma solamente si riduce la massima, che vengano ristrette, e tagliate le frondi, e rami per lo spazio di quindici piedi dal fondo vicino (b); e la ragione di questa differenza consiste, che trattando d'una pianta che sia pendente sopra la casa vicina, serve a questa di danno, e pregiudizio per causa delle piogge; ma parlando dell'altra, la quale con li rami, e frondi si estende sopra il terreno, e campo del vicino, non apporta altro nocumento, se non per ragione dell'ombrosità, che cagiona, e perciò la Legge procede differentemente circa il taglio predetto.

6 Queste azioni, che si chiamano esecutive, per il taglio degli alberi, che sono di danno ai vicini, competono non solamente al padrone delle case, ma eziandio all'Usufruttuario di esse, essendo egualmente interesse di questo, che una pianta non venga con li suoi rami, e radici a daneggiare lo stabile, del quale n'è costituito Usufruttuario (c).

Competono ancora ad altre sorte di persone, come per esempio alli padroni d'un fondo, che dicesi in comunione, nel quale gli alberi con li rami, e radici apportassero notabile danno, e pregiudizio.

Similmente ancora quando un albero del fondo altrui sia notabilmente pendente sopra l'altro vicino, appartiene l'azione, la quale dai Giuristi chiama-

(a) L. 1. §. 1. *de arbor. caden.*

(b) D. 1. §. *deinde ait prator. & ibi gloss.*

(c) L. 1. §. *non solum, de arb. cad.*

mafi Legge de tab. 12. con cui si può pretendere, che sia levato detto albero (a).

7 Nasce ancora un altro dubbio, se per esempio un vicino siasi obbligato a soddisfare all'altro, quando gli alberi del suo podere venissero a danneggiare i suoi frutti pendenti, e che appunto ritrovandosi li medesimi in istato d'essere raccolti, e maturi, siano cadute alcune piante, le quali abbiano apportato notabile pregiudizio a' detti frutti; se possa dimandare il compenso del danno: sopra del qual punto risolve il CIPOLLA, che se detti alberi sono caduti per cagione di qualche tempesta, e gagliardia de' venti, non vi sia detto obbligo del danno: diversamente sarebbe il caso, quando la rovina fosse avvenuta per la vecchiaja, antichità, e caducità degli stessi (b).

Cadendo per sorte alcun albero su la strada pubblica, dal che questa sia stata diroccata, e non si possa aver libero il passaggio, compete l'azione *de via publ. reficienda*.

8 Si deve avvertire, che l'Usufruttuario non può far taglio d'alberi, ancorchè infruttiferi, quantunque da questi ne provenga solamente dell'ombrosità, perchè se non altro servono almeno al passeggio ombroso (c).

9 Si deve annotare inoltre, che cadendo i frutti da una pianta nel fondo vicino, la Legge prescrive che fino al terzo giorno sia il padrone in libertà di andare a raccogliarli, nè vi si può fare resistenza (d).

Non può l'Affittuale far taglio parimente di piante, ed alberi nel luogo affittato, senza la espressa li-

(a) L. *fin. de arbor. cad.*

(b) L. *fumin.*, & *item apud Julian. de damn. infect.*

(c) L. *aquissim. de Usufruct.*

(d) L. *1. de glan. leg.*

licenza del locatore, quando non fosse stato altrimenti concordato fra esse parti (a).

Sotto il titolo d'alberi si comprendono ancora le viti, e molte altre specie di piante, per il che intorno questo procedono le stesse regole, le quali abbiamo fin qui accennate.

io Essendosi di sopra parlato delle piante, le quali entrano nelle muraglie, e suoi fondamenti di ragione d'un vicino, si ricerca se questi possa lecitamente far il taglio delle radici, quando queste si portino sotto terra nel suo podere; comunemente si tiene la negativa, e che solamente esso abbia la ragione di pretendere, che non sia permesso un tal fatto; in quella maniera appunto che si è detto, trattando in occasione di non poter locar travi, ed altri materiali nel fondo vicino. Con questa breve istruzione intorno gli alberi, e piante sarà facile decidere vari altri casi simili, dovendosi in dubbio star al giudizio de' Periti.

CAPITOLO XLV.

Si fa brevemente menzione d'alcune cose intorno ai Monumenti.

S O M M A R I O.

- 1 **Q**uanto spazio assegni la Legge nel fare i monumenti.
- 2 La Servitù del passaggio al sepolcro è di privata giurisdizione.
- 3 Chi non ha il passaggio per andar al sepolcro può impetrarlo dal vicino con precario, ed in difetto ricorrere al Giudice.
- 4 Li Religiosi, li quali non hanno luogo congruo, e
suf-

(a) L. si colonus.

sufficiente, possono addimandare, che sia loro concesso, ed assegnato a favor della Religione.

5 In qual Chiesa debbano seppellirsi li Defonti, quando non abbiano i loro sepolcri privati, e particolari.

1 **I**N materia de' Monumenti la Legge citata nel Capitolo antecedente XLIII. assegna lo spazio, che devesi lasciare dal fondo vicino nella costruzione de' medesimi; imperciocchè considerando questi scavati in senso di fosse prescrive la stessa distanza, tanto nell'una, quanto negli altri; e perciò a norma della misura di profondità, tanto spazio devesi lasciare in distanza dal terreno del vicino: ecco il testo: *si autem sepulchrum, aut foveam effoderit, tantundem derelinquat (a).*

2 La Servitù del passaggio al sepolcro ella è di privata giurisdizione, e perciò intorno codesta si può disponer in quella guisa appunto, che si pratica in tutte le Servitù private (b).

3 Se pertanto alcuno non avesse la strada, nè cammino per andare al monumento, si potrà questa impetrare dal vicino mediante un precario; ma quando non volesse acconsentire a concederla, si otterrà dal Giudice, il quale ordina la vendita della predetta strada, e passaggio per il luogo men incomodo al vicino, e col pagamento di tutta equità (c); che però li Religiosi non avendo luogo, e sito sufficiente per i sepolcri, possono ricorrere, e dimandare, che sia loro assegnato competente terreno per tale effetto, e ciò per favore della Religione. Per la qual cosa, per esempio un vicino sarà costretto a vender a' medesimi la casa, per la ragione che in riguardo all'utile pubblico viene sfor-

za-

(a) L. *fin. in fini. regund.*

(b) L. *Servitutes.*

(c) L. *si quis sepulchrum in princ. de religiof.*

zato un privato a vendere il suo; il che non solo procede nelle Religioni, e Chiese già fatte, ma specialmente in ordine alla nuova costruzione delle medesime, o fresco istituto (a).

5 Comunemente poi si tiene, che il Defonto debba essere sepolto in quella Chiesa, o luogo sacro, il quale sia dal medesimo stato eletto, e scielto in vita, con le condizioni però, che venga lasciata qualche parte del suo alla Chiesa sua Parrocchiale; ovvero che a questa ne sia data quella decante contribuzione, che sia solita praticarsi (b) (c).

CAPITOLO XLVI.

Del risarcimento, che occorre di fare in materia delle Servitù.

S O M M A R I O.

- 1 Qual sia il significato appresso i Legisti di questo vocabolo risarcire, e ristaurare.
- 2 Si esamina, se alcuno possa essere obbligato a ripristinare il proprio stabile.
- 3 Si crede obbligato a farlo in varj casi, e circostanze particolari.
- 4 Massime quando la casa non fosse totalmente distrutta, e rovinata.
- 5 Quale rimedio siavi, nel caso che un edificio sia cadente, e minacci rovina.
- 6 Quando una casa sia totalmente deforme nella contrada, quali spedienti vengano dalle Leggi prescritti.
- 7 Similmente come si pratici, quando il padrone sia impotente per la spesa.

8 Re-

(a) Vid. Guilic. in l. decernim. c. de Episc. & Cleric.

(b) Ut habetur 13. quæst. in summa.

(c) Extr. de sepulch. c. de his: Vid. Capol. cap. 82.

- 8 Resta licenziato, quando sia lo stabile d' altra ragione.
- 9 Metodo, che praticar si deve, quando il bene stabile sia di ragione de' Consorti.
- 10 Quali regole si diano, quando uno di compagnia abbia a proprie spese fatto risarcire un edificio comune per l' uso destinato, senza il concorso degli altri Consorti.
- 11 Quegli, che deve mantenere qualche muraglia, colonna, od altro materiale per debito di Servitù, si giudica tenuto al risarcimento.
- 12 Il Padrone della muraglia, che pende sopra la casa vicina per lo spazio di mezzo piede, deve regolarla.
- 13 Se l' Usufruttuario sia obbligato al risarcimento de' poderi, de' quali gode l' Usufrutto.
- 14 Cosa venga prescritto in ordine a chi ha solamente l' uso di qualche luogo.
- 15 A chi debba spettar questo risarcimento, quando siano solamente lasciate le rendite.
- 16 Se siano a questo tenuti l' Enfiteuta, e Feudatario de' beni alieni.
- 17 In materia di Servitù a chi debban appartenere le spese della ristaurazione.
- 18 Procede differentemente la massima secondo le circostanze.
- 19 Corre parimenti diversamente secondo la qualità, e diversa condizione di Servitù.
- 20 Si nominano altri quesiti annotati dal Cipolla intorno a questa materia di risarcimento, e ristaurazione.

Siccome in materia di Servitù accade spesso, che vi sia il bisogno, e necessità di risarcimento, e specialmente intorno quella, che porta seco l' obbligo di sostenere qualche muraglia, e simili; però non è fuori di proposito, che nel presente capitolo si tratti di questo particolare. Quindi appresso i Legisti questo vocabolo risarcire, altro non significa, se non che ridurre la cosa nello stato suo primiero, senza però far alcuna novità o

di alzata, o di dilatazione, nè avanti, nè posteriormente, ma solamente repristinare ciò che ridotto in cattivo stato si ritrovi (a).

Agitano pertanto i Legisti una questione, se alcuno possa esser costretto per via giudiziaria a rifarcire, e ristaurare la propria casa, ed abitazione non solamente, ma eziandio per alcune ragioni speciali fosse tenuto a quest'opera anche riguardo allo stabile d'altrui ragione, ovvero che spettasse a giurisdizione comune.

2 Nel primo senso adunque, prima di venire alla risoluzione, s'esamina, se detta casa sia del tutto rovinata e distrutta fino al fondo, mentre in tale positura comunemente asseriscono non poter essere obbligato a tale fattura, poichè questa non farebbe risarcimento, ma nuova fabbrica (b).

3 Vien però limitata questa massima nelle cose curiali, come anco, se diversamente venisse prescritto dalle Leggi municipali, e statutarie; siccome ancora nella circostanza di qualche debito di Servitù in riguardo ad essere obbligato a sostenere qualche peso, o muraglia nella casa predetta, che fosse stata distrutta, mentre allora il padrone farebbe costretto alla nuova fabbrica, per cagione di dover mantenere una tale obbligazione (c).

4 Nel caso poi che la casa non si ritrovasse totalmente rovinata fino al fondo, allora si doverà rifarcire, e repristinare tanto se spettasse ad un solo, quanto a più persone; anzi il padrone potrà venire sforzato da chi regge a farlo, quando abbia la sufficienza di spendere, o in difetto potrà farsi a spese pubbliche (d).

5 Dal

(a) L. 3. §. reficere; de itiner. actug. privat.

(b) L. singularium c. edific. privat. & ibi gloss.

(c) L. eum debere columnam; de Servit. urb. prad.

(d) L. ad curator. & ibi gloss. & D. D.

5 Dal che convien inferire, ed annotare, che ritrovandosi una casa esposta ai venti, la quale sia anche in cattivo stato di sussistenza, quando non venga riparato il danno che sovrafa a quelli, che transitano per la strada pubblica, competa l'azione del ricorso al Giudice, a fine d'implorare dalla sua autorità la totale demolizione, ovvero il risarcimento a preservazione del danno, che possa provenire ai passaggieri (a); ed in fatti così fece eseguire il CIPOLLA essendo Giudice del Procurator comune di Verona, mentre obbligò uno a repriminare la sua abitazione, la quale per la sua caducità minacciava rovina, e pericolo alli passaggieri.

6 Devesi di più avvertire un'altra regola, cioè che quando una casa sia talmente logora, ed in pessimo stato, a segno che la sua deformità si renda vergognosa nella Città, se il padrone abbia la possanza per farla risarcire, potrà costringersi a tal'opera, il che spetta al Rettore del luogo: ed in quanto quegli non fosse bastevole a fare la spesa, doverà, e potrà il medesimo Rettore ciò compiere a dispendio pubblico: e parimente quando non venisse repriminata entro il termine assegnato, potrà giustamente la Republica quella levare, e distruggere (b).

7 In egual maniera, se il padrone non avesse il modo, con cui risarcirla, potrà venire obbligato alla vendita, nella quale non venendogli offerto un giusto prezzo, averà luogo per presentar supplica alla Republica, a fine di ottenere dalla Sovrana munificenza quanto basti per detta fabbrica risarcire (c) (d) (e).

8 Nel

(a) D. l. ad curator. & ibi glos. & Angel.

(b) D. l. ad curator. & Angel. cum D. D. de damn. infect.

(c) Vid. Specul. in tit. de satisfat. §. hoc quoq.

(d) L. 3. §. fin. c. de ser. qui pro pra. lib. accep.

(e) Lodov. Rom. 331.

8 Nel secondo senso, quando la casa, e podere sia di totale giurisdizione altrui, regolarmente parlando non sarà tenuto a ripristinarla, eccettuato ne il caso, nel quale a se medesimo fosse dovuta la Servitù di sostenere qualche peso, ed aggravio (a).

9 Finalmente nell'ultimo senso, quando la casa sia di ragione comune, e spettante a più persone, allora convien distinguere: se niuno di questi voglia fabbricare, e risarcire la casa, in tal caso non corre l'obbligazione di farlo, se non minacciasse rovina alli passeggeri, ovvero apparisse troppo deforme (b). Se poi all'opposto tutti concorressero a volerla risarcire, non v'ha alcun dubbio, quando siano uniformi, e concordi nella fabbrica, imperciocchè se uno di quelli intendesse far più di quanto esige la rovina della casa, e che all'incontro l'altro volesse solamente ridurla nel suo stato primiero, siccome questo senso importa veramente il significato di quel vocabolo legale *risarcire*, così questo sarà agli altri preferito (c). In somma si dovrà attendere, e riguardare l'andamento de' Conforti in ordine alla fabbrica, e quando vi fossero delle differenze circa il più, ed il meno, resta sempre all'arbitrio del Giudice il regolare quanto sia per essere eseguito in questo particolare.

10 Se poi trattandosi di comunione, un Conforte a proprie spese avesse fatto risarcire un edificio comune, a fine ne sia fatto quell'uso, per il quale è stato, massimamente se fosse un molino, od altro simile lavoro, destinato, cercano i Giuristi, se giustamente domandar possa dagli altri il rispetti-

VO

(a) L. *sicuti*, si *Serv. vend.*

(b) P. d. l. *ad curator. de damn. infect.*

(c) L. 3. §. *reficere*, de *itiner. actusq. privat. & l. parietem.*

vo compenso in ordine alle spese fatte in tal fabbrica. Nel qual caso, quando questi siano stati renitenti a concorrere nella detta necessaria ristaurazione o di molino, o di muraglia comune, o d'altro simile fondo di ragione medesima, in tre maniere ciò potrà conseguire. Primieramente può aspettare fino al termine di mesi quattro a dimandare il rimborso; secondo, passato detto termine non venendo corrisposto, acquista il dominio della fabbrica risarcita; e finalmente non volendo servirsi di questo rimedio, può pretendere ogni spesa, ed interesse (a) (b). Sembra in vero assai ragionevole, che quando uno stabile di comunione ha bisogno di essere regolato, e messo nel suo primiero stato, acciò li compartecipi, e compagni se ne possano servire, e farne quell'uso per cui è stato destinato, se alcuno di questi ricusa, e repugni concorrere alla spesa, possa giustamente l'altro, il quale a proprio dispendio ha fatta detta ristaurazione, pretendere quanto gli può pervenire per detta fabbrica; e non effettuandosi in detto tempo, sia dalla favorabilità della Legge assistito.

11 Ora passando ad altre regole, si tiene per massima certa, ed incontrastabile appresso tutti li Giuristi, che quegli, il quale ha l'obbligo di qualche Servitù, e specialmente di quella, che da' Legisti dicesi *oneris ferendi*, sia questi tenuto al risarcimento della muraglia, verso della quale deve un tal debito (c).

12 Corre ancora un'altra regola, cioè, che quando una muraglia pende per mezzo piede sopra la
ca-

(a) *L. cum duob. §. idem respondit socius qui ff. pro societ.*

(b) *L. si ut proponis c. de edific. privat.*

(c) *L. eum debere column. de Serv. urb. præd.*

casa vicina, sia tenuto a regolarla, e ridurla in modo, che non sia da temersi della caduta (a).

13 Un altro dubbio insorge intorno a chi spetti il risarcimento di qualche casa, o podere, che sia lasciata da usufruttuare, e semplicemente parlando deve appartenere all'Usufruttuario; ma quando la spesa sia considerabile, che l'Usufrutto dipenda da cagione onerosa, in tal caso il risarcimento dovrà essere a carico del Proprietario (b).

14 Differente passa la cosa in quello, che ha solamente l'uso di qualche abitazione, come si potrà vedere nel capitolo, in cui si tratta dell'uso, ed abitazione.

15 Quando poi si tratti in materia de' frutti, e rendite lasciate per testamento sopra una casa, o podere, si deve considerare se siano lasciate con titolo d'Usufrutto, o no, mentre quando non abbiano un tal effetto, il risarcimento senza dubbio appartenere deve all'Erede; ed in qual maniera si conosca se siano stati lasciati con titolo d'Usufrutto, rimettiamo il Lettore al capitolo, in cui si tratta di tal materia.

16 Riguardo poi a quelli, i quali sopra case, e poderi godono un dominio utile, come l'Enfiteuta, e Feudatario, ed altri simili, le spese di far risarcire e regolare li detti beni, ad essi appartengono, e non al padrone, e proprietario: e per questo si praticano negl'istromenti d'investitura quelle clausole, che il padrone li dà a migliorare, e non deteriorare (c).

17 Specialmente poi è da notare a chi ne spetti il risarcimento intorno que' beni, i quali sono soggetti.

(a) *L. si cum meus in fin. & in l. si quomodo in princ. si Ser. vend.*

(b) *L. si quis dominium: & l. si quis fundum ff. locat.*

(c) *L. 2. c. de jure Emp. & ibi Albert. de Res.*

Setti alle Servitù: sopra di che convien esaminare, se quando fu formata la servitù siasi stabilito chi dovesse fare le spese in occorrenza di ristaurazione, mentre in tal caso converrà osservare quanto sia stato concordato.

18 Se poi in detto tempo non fu cosa stabilita intorno ciò, e che uno di questi avesse anticamente costumato a fare li risarcimenti sovra li beni soggetti alla Servitù, senza dubbio sarà ancora obbligato (a). Se poi non apparisse questa tale consuetudine, allora deve risarcire quegli, il quale ha l'obbligo di sostenere la muraglia, od altro materiale nella casa del vicino (b).

19 Parlando poi dell'altre Servitù si deve annotare distinzione; imperciocchè se per causa del risarcimento ne provenga dell'utile e vantaggio, come per esempio, se coll'espurgazione qualche condotto a se trae le feccie ivi raccolte, e da ciò ne apporta beneficio a' suoi campi; allora è in potere del padrone del fondo inserviente tanto il fare detto espurgo, quanto il permettere che sia fatto dall'altro (c). Non provenendo poi verun utile, ma²⁰ portando il predetto risarcimento solamente della spesa, allora indistintamente quegli, il quale abbia l'obbligo di Servitù, non averà questo debito, nè dispendio riguardo alla detta ristaurazione, a riserva di quella che porta seco il carico secondo il vocabolo della Legge *oneris ferendi*.

Si tralasciano pertanto alcuni avvertimenti esposti dal CIPOLLA nel capitolo 61., intorno se li Chierici siano obbligati alla riparazione delle muraglie pubbliche, ponti, strade, acquedotti, ed altri simili lavori; come parimenti se i Laici siano tenuti-

(a) L. 1. §. fin. de aqu. plu. arcen.

(b) D. l. eum debere column.

(c) L. 2. §. apud Labcon. de aqu. plu. arcen.



nuti a reprimere la loro Chiesa Parrocchiale; e similmente, se si acquisti il giurispadronato per mezzo della ristaurazione, mentre ciò non essendo materia del nostro istituto, potrà ogni curioso a suo beneplacito osservare il detto capitolo in fine con le Leggi ivi descritte; bensì è paruto molto giovevole aggiungere li tre seguenti intorno il Ritratto, il quale in questi tempi occorre frequentemente in pratica.

CAPITOLO XLVII.

Del Ritratto Convenzionale, cioè che per patto uno sia tenuto retrovendere, ovvero preferire un altro nella vendita.

S O M M A R I O.

- I **D**ella parola Ritratto, e dell'altra di Congruo, e di Protomiseo.
- 2 Del ritratto convenzionale, e sua specie.
- 3 Del patto di redimere, e di retrovendere, o ricomprare.
- 4 Qual prezzo si debba restituire.
- 5 Per quanto tempo si perda questa facoltà.
- 6 Quanto si stimi questo patto per la diminuzione del prezzo.
- 7 Che in questo caso soglia entrare il sospetto dell'usura.
- 8 Per l'uso di questo ritratto s'induce una totale retrotrazione con la risoluzione de' vincoli.
- 9 Si dichiara quando ciò cammini.
- 10 Se la prescrizione cominciata col venditore continui coll'Erede.
- 11 Questa facoltà è cessibile, e trasmissibile.
- 12 Se il compratore sia preferito al Cessionario.
- 13 Del patto, che volendo uno vendere qualche cosa debba preferire il Pacifcente.
- 14 Se questo patto sia solamente personale.

Questa parola *Ritratto* oggidì più frequentemente usata, non è conosciuta dalli Giuristi antichi nel corpo delle Leggi civili: anzi nè meno dalli Giuristi moderni, li quali scrissero dopo l'invenzione delle medesime Leggi, appresso i quali parlando degli Statuti, e delle regole particolari, che concedono la prelazione alli vicini, ovvero a quelli del sangue, o pure alli Consorti, si trovano piuttosto trattati li termini usati da' Feudisti col nome di *Gius Protomiseo*, di cui si tratta nei discorsi de' Feudi, ovvero in occasione d'alcune prelazioni, le quali derivano dalla disposizione, o dalla intenzione delle medesime Leggi civili, gli Antichi sono stati soliti di adoprarne 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; attesochè, cadendo in alcuni casi la prelazione, usasi questo termine di *Congruo*: sicchè pare, che il termine di *Ritratto* più comunemente sia derivato dall'uso di parlare de' Francesi, in occasione che il famoso Legista Traquegli, trattando di quelle consuetudini, ne abbia fatto un pieno, e dotto Trattato. E sebbene questo eruditissimo Giurista attribuisce l'origine di questo vocabolo alla parola *ritraere*, che vuol dire il tornar indietro una cosa già fatta, il che pare, che si confaccia a questo ritratto, e potrebbe più congruamente adattarvisi l'altra parola *ritrattare*, ovvero *ritrattazione* usata da S. Agostino nelle sue Ritrattazioni, e da altri: tuttavia queste sono considerazioni degne di persone erudite per pompa della loro scienza; ma è certo che la Legge non ha conosciuto questo termine, mentre dalle Leggi Feudali, dalle quali pare che originalmente quest'uso sia stato introdotto, e particolarmente in Italia, si usa il detto diverso termine di *Protomiseo*. Anzi la Scrittura sacra, la quale

le concede il ritratto prelativo, conforme di sotto si accenna, ove il suo interprete S. Girolamo, così gran professore della lingua latina, non usa questo nome, o vocabolo. Oltre che questa medesima parola, *ritraere*, o *ritrattare*, è ben adattabile al ritratto prelativo, ma non allo attivo, il quale importa piuttosto un atto nuovo di vendita, ancorchè forzosa. Tuttavia sia quel che 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 dovere in molte cose dare una certa norma, importando per altro poco alli giudiziosi, ed alli versati professori, ovvero alli non professori, a' quali questa opera è dirizzata, l'indagare sottilmente la significazione de' vocaboli; essendo queste parti piuttosto degli Scolastici, e degli Accademici, nelli quali si fatte dispute sono lodevoli, anzi necessarie per istruzione de' giovani, acciò imparino questa facoltà nelli suoi termini proprj, conforme si è accennato nel Proemio. Questo ritratto dunque è di due sorte, uno cioè convenzionale, e l'altro legale. Il convenzionale si distingue ancora in due specie, delle quali una è propriamente quella, alla quale conviene questo vocabolo derivato dalla parola *ritratto*, ovvero *ritrattare*; cioè che si verifica nel patto di redimere, ovvero di retrovendere la cosa già venduta. E l'altra specie riguarda la prelazione nella vendita, cioè che segua convenzione, o patto fra due, che volendo uno vendere qualche sua roba, debba in ciò preferir l'altro, sicchè non possa venderla ad altre persone, se prima non lo ricerca, se voglia egli comprarla, o nò. Questa seconda specie propriamente cade sotto la presente materia delle Servitù; attesochè toglie al padrone della roba quella libertà naturale, la quale per altro gli spetta di vendere il suo a chi gli piace; mentre la prima specie cade piuttosto sotto la sua
ma-

materia della compra, e della vendita. Ma perchè i Giuristi anche a questa specie applicano il termine di ritratto; quindi si stima opportuno il discorrerne ancora sotto questa materia (a). Parlando 3 dunque di questa prima specie di quel ritratto convenzionale, il quale risulta dal patto di retrovendere, o di redimere tra il compratore ed il venditore; ancorchè alle volte sia solito farsi a favore del compratore, cioè che possa forzare il venditore a redimere, o ricomprare la cosa venduta; mentre, secondo l'opinione più probabile, ciò non è proibito dalla Legge, ma solamente cagiona qualche maggior sospetto di quella simulazione, della quale di sotto si parla; tuttavia più frequentemente la pratica porta il caso contrario, cioè che la facoltà di redimere si riserva al venditore con l'obbligo del compratore di retrovendere, in maniera che per parte del venditore il Ritratto sia facoltativo, e per parte del compratore sia forzoso (b). Questa inegualità cagiona un effetto molto considerabile circa il prezzo, che si deve restituire per la ricompra; attesochè, sebbene secondo le regole legali si deve restituire il medesimo prezzo convenuto, in maniera che l'aumento, e la diminuzione intrinseca, e non accidentale vada a beneficio del primo venditore, per la ragione, che l'atto si risolva da principio, come se mai non fosse fatto; nondimeno per una molto ragionevole equità non iscritta, considerata giudiziosamente da' Moderni, per i Tribunali si pratica diversamente, cioè che quegli, il quale vuole redimere, deve pagare anche l'aumento, e per quanto vaglia la roba nel tempo, che si sia chiesta la retrovendita; per la

ra-

(a) Il Cardinale Deluca. *De empt., & vendit. lib. 7.*

(b) Il med. nel lib. de Regal. d. 32., e lib. 5. dell' *Usure disc. 9. e 11.*

ragione molto probabile, che non potendo il venditore esser forzato dal compratore ad esercitare tal facoltà, ne nascerebbe l'ineguaglianza, la quale vien tanto dannata dalla Legge, e che da' Giuristi si dice *claudicazione*; ed è che il venditore farebbe sempre nell'utile, nè mai soccomberebbe al danno, ed all'incontro il compratore soggiacerebbe al danno, senza speranza dell'utile; essendochè quando la roba, per gli accidenti, che occorressero, patisse diminuzione, il venditore non si curerebbe di esercitare questa facoltà, nè il compratore lo potrebbe a ciò forzare: ed all'incontro quando crescesse di valore, l'eserciterebbe, il che vuol dire in lingua comune, di stare a cavallo al fosso; e per la stessa ragione ciò si estende ad ogn'altro caso di Ritrat-
 5 to, anche legale (a). Questa facoltà, ancorchè non abbia tempo determinato, tuttavia secondo la più comune opinione si perde per il non uso di anni trenta, quando non vi concorrano giusti impedimenti, li quali tolgano il corso del tempo. E particolarmente sono gl'infortunj della guerra, o della peste; ovvero non vi concorra giusta causa, la quale almeno dia motivo di dimandare la restituzione in integro: come per esempio, per causa di giusta ignoranza, la quale si dà negli eredi, e successori, ovvero per carcerazione, o per assenza ne-
 6 cessaria, ed in altri casi simili. Questo patto, o riserva di facoltà diminuisce il prezzo della roba venduta. Scorgesi qualche varietà d'opinioni in quel, che importi tal diminuzione; attesochè alcuni vogliono, che importi la sesta parte, altri la quarta, ed altri altra porzione inferiore. Si crede però, che in ciò non si possa dare regola certa; ma che la stima nasca dal tempo, nel quale deb-
 ba

(a) Il med. nel 2. de' Regali al disc. 32. e nel lib. 5. delle Usure al disc. 9. ed II.

ba durare tal facoltà, e da altre circostanze di fatto, dalle quali si debba regolare il giudizio de' Periti, avendo riguardo al vero valore, ed alla qualità della roba. La diminuzione del giusto prezzo, 7 la quale per lo più suol nascere da questo patto di retrovendere, conforme giova alli compratori per isfuggir lalesione, così nuoce alli medesimi per la pretesione che si suol risvegliare dalli venditori, che queste forte di vendite siano palliate, e piuttosto importino un pegno. L'uso di questo patto, o facoltà 8 cagiona una totale retrotrazione dell'antico dominio nel venditore per una specie di Postliminio, come se mai la vendita fosse seguita; in maniera che seguita la retrovendita, si risolvano tutte l'ipoteche, e gli altri vincoli, li quali si fossero impresi sopra la roba del compratore. Cammina ciò, quando questo patto di retrovendere sia contemporaneo alla stessa vendita; sicchè si faccia nel medesimo contratto, e che si eserciti dentro il tempo stabilito; attesochè, quando sia posto dopo per 9 libera volontà del compratore, il quale già fosse divenuto pieno padrone della roba comprata, ovvero che essendo posto da principio, fosse scorso il termine, e per conseguenza fosse cessato l'obbligo, onde il compratore per cortesia si contentasse di ammettere il venditore alla ricompra, in tal caso non ne risulterà l'effetto suddetto, nè ciò pregiudicherà alli creditori del compratore, o d'altri, li quali da lui abbiano acquistato ragioni, mentre in sostanza è un atto nuovo e volontario (a). Quanto poi all'accennata prescrizione di questo Ritratto; cioè che quando anche sia perpetuo, ed indefinito, si prescriva col silenzio di anni trenta, perchè non vi concorra causa, la quale im-

pe-

(a) *Il med. nel tratt. del Ritratto del lib. 1. nel disc. 69.*

10pedisca tal prescrizione, come sopra si è detto; si suol disputare, se essendo concepito il patto anche per gli eredi, si ricerchi in questi una nuova prescrizione, oppure che con loro continui il tempo cominciato il medesimo venditore. Ed ancorchè alcuni credano, che concorrendo l'espressa stipulazione per gli eredi, a favore di costoro vi bisogni una prescrizione particolare, calcolando il suddetto tempo di anni trenta dal giorno, che gli sia sopraggiunta la qualità ereditaria; tuttavia ciò non ha sussistenza alcuna, ogni volta che l'Erede non v'abbia ragione alcuna, che quella, la quale gli spetti per la qualità ereditaria, dipendentemente dal venditore: camminando la suddetta opinione, quando il patto sia indipendente da detta qualità ereditaria, e concepito principalmente a beneficio della persona propria, ancorchè in quella si unisca l'altro titolo ereditario del morto con il più volte accennato concorso della pluralità di più persone formali in una persona materiale. Questa facoltà di

11ricomprare non solamente è trasmissibile all'Erede, ancorchè estraneo, ma si può anche cedere a qualsivoglia persona, anzi si può ancora esercitare da' creditori di quello, al quale spetti. E sebbene cade qualche disputa in Legge, se il compratore debba esser preferito a questo cessionario estraneo, come

12pare che ricerchi una certa non iscritta equità; nondimeno per la regola legale, che ognuno deve avere la libertà nella sua roba, e che questa Servitù non si debba ammettere, se non ne' casi espressi, in contrario viene stimata la più vera, e la più ricevuta opinione: cioè, che il compratore non possa ciò pretendere, ma che il patto si possa anche esercitare dal cessionario. Pure non vi si può dare una regola certa applicabile ad ogni caso; mentre pare che non sia impedito l'offizio, o l'arbitrio del Giudice per qualche non iscritta equità, secondo le circostanze del fatto, di ammettere questa

sta prelazione, alla quale, come si è detto, assiste grand'equità (a). L'altra specie di Ritratto convenzionale è quella, la quale importa la prelazione nell'atto della prima vendita; cioè volendo uno¹³ vendere la roba sua, sia tenuto preferire l'altro, ad imitazione del Ritratto legale; e questa convenzione per lo più si suol fare tra' fratelli, ovvero tra' parenti in occasione della divisione; ed è che volendo uno vender le robe toccate nella sua parte, debba preferir l'altro, come pare molto ragionevole. In questa sorta di Ritratto entrano le medesime cose, delle quali si parla a basso nel Ritratto legale Prelativo, a favore de' vicini, o de' consorti, ovvero di parenti, entrandovi le stesse ragioni; atteso che quell'operazione, la quale nella suddetta specie si fa dalla Legge, in questa specie si fa dalla convenzione delle parti. Circa queste convenzioni sogliono cader le dispute se siano personali, ovvero trasmissibili agli Eredi, o cessibili agli estranei; ed in ciò non vi si può dare una regola certa, dipendendo la determinazione dalle circostanze del fatto, le quali possono persuadere la personalità: quando queste però non vi siano, la regola è che la convenzione sia trasmissibile agli Eredi, restando la difficoltà se sia cessibile ad estranei, ma pare che regolarmente cammini il medesimo (b); se pure le circostanze del fatto non persuadono, che tali convenzioni abbiano piuttosto del reale, ovvero che siano corrispettive alle robe toccate alla porzione dell'altro, acciò in questo modo possa seguire la loro antica unione: mentre che quando l'altro, il quale voglia valersi della convenzione, e dimandi la prelazione, non possenga più le robe, perchè l'abbia vendute ad estranei

(a) Il med. ivi.

(b) Il medesimo ivi.

nei; pare il patto non debba suffragare, per quel che in tal caso ne discorre nel libro primo *de Feudi* il Cardinal de Luca, in occasione di trattare la Bolla de' Baroni, la quale siccome toglie tutti li vincoli, e le ipoteche, così tolga ancora questo patto, conforme ivi si tratta.

CAPITOLO XLVIII.

Del Ritratto Coattivo, ovvero Forzoso.

SOMMARIO.

- 1 **S**I distinguono le specie del Ritratto legale.
- 2 La vendita, o la locazione è in libertà, nè per la Legge comune si dà Ritratto Coattivo.
- 3 Della limitazione a favore delle Chiese, e luoghi sacri; ed in quali casi cammini.
- 4 Se la Chiesa debba comprare tutto, o pure basti comprare la parte che le bisogna.
- 5 Si dichiara come detto privilegio si debba praticare.
- 6 Degli altri casi, nelli quali per Legge comune possa uno essere sforzato a vender il suo.
- 7 Della forzosà vendita de' vittuali.
- 8 Del privilegio del Fisco a forzare il compagno a vendere, o comprare.
- 9 Se si possa uno forzare a vender il suo per far un palazzo, o nobil edificio.
- 10 Non si deve discorrere delle Leggi, e consuetudini de' paesi senza esserne più pratico.
- 11 Della Bolla di Gregorio XIII. sopra il Ritratto Coattivo di Roma, e suoi requisiti.
- 12 Come si pratici la Bolla circa il pagamento del prezzo.
- 13 Se a questo ritratto si possa rinunciare.

1 **P**assando al Ritratto legale, questo parimente è di due specie. L'uno Coattivo, mediante il

il quale possa il padrone d'una cosa esser forzato a venderla, ancorchè non abbia tal volontà, ma la voglia ritenere per se. L'altro Prelativo; cioè, che essendosi venduta la roba ad uno, possa l'altro pretendere di dover esser preferito: e tanto l'una, quanto l'altra specie si distingue in due inspezioni; una secondo i termini della Legge comune: e l'altra per gli Statuti, o Leggi particolari. Per quel che dunque spetta al ritratto Coattivo, del quale si tratta nel presente capitolo, secondo i termini della ragione comune la regola generale dispone, che niuno possa essere forzato a vendere, ovvero affittare la roba sua contro sua voglia, nè che possa essere forzato a comprare, ovvero pigliare in affitto la roba di ragione altrui, essendo questi contratti di loro natura effetti d'una libera volontà. Tuttavia dalla medesima Legge, ovvero dalla comune intelligenza de' Dottori si sono introdotti molti casi, nelli quali questa regola vien limitata. E particolarmente a favore della Chiesa per la sua costruzione, o ampliamente; il che da alcuni Giuristi moderni è stato anche ampliato; cioè che cammini non solamente per la fabbrica, ovvero per l'ampliamente della Chiesa, ma ancora per il suo maggiore ornamento, o comodità. Come, per esempio, per Cimiterio, per Sacrestia, per atrio, o piazza, ovvero per l'abitazione de' suoi Chierici, e Serventi, e per conseguenza per Monasterj, o Conventi de' Regolari, i quali servono la medesima Chiesa. Anzi non solamente per le parti necessarie per li Religiosi, ma anche per l'Officine, o per i Chioftri, ovvero per il giardino, secondo la qualità, e le circostanze del fatto nelli casi particolari; in maniera che non vi si può dare regola determinata applicabile ad ogni caso; mentre alle volte la pratica l'ha data anche per maggior ornamento, o comodità del palazzo del Vescovo,

4 o del Prelato (a). Ma se il caso dasse che per tal effetto non bisognasse tutto l'edifizio, o podere, sicchè il bisogno fosse in una parte solamente, allora entra la questione, se possa la Chiesa esercitare questo Ritratto coattivo nella sola parte, che le bisogna; o pure sia obbligata pigliare il tutto, e non debba il padrone essere sforzato a patire questa divisione; ed in ciò si scorge qualche varietà d'opinioni. Li Moderni però, e particolarmente li Canonisti, e li Morali più comunemente assistono alla Chiesa, che possa esercitare questo privilegio nella parte, che le bisogna. Si crede nulladimeno più probabile, che in ciò non cada una regola certa, e generale applicabile ad ogni caso, ma che vada inteso discretamente ad arbitrio del Giudice regolato dalle circostanze del fatto; e principalmente se quella parte, la quale resta al padrone, sia utile per la sua rata a proporzione, in maniera che la roba rustica, o urbana patisca comoda divisione; ma non già quando l'altra parte restasse inutile, o in altro modo la divisione cagionasse un troppo gran pregiudizio; attesochè, essendo la Chiesa Madre, e fautrice della giustizia, e dell'equità, onde nell'una, e nell'altra virtù deve essere uno specchio, ed esemplare alli privati, non deve esercitare questo suo privilegio di modo che si offenda la carità, e la giustizia.

5 Anzi il medesimo privilegio principale in sostanza, secondo il più comune, e più ragionevole senso de' Dottori, parimente va inteso, e si deve praticare con la dovuta circospezione, particolarmente avendo riguardo, se la Chiesa, ovvero il Monastero sia più moderno dell'edifizio, che si vuol ritrarre, il quale sia cospicuo, ed antico di qualche

(a) Il pred. Card. Deluca nel tratt. delle Serv. l. 4. c. 15.

che Famiglia nobile, in maniera che il suo dominio, ed il possesso non solamente ferisca l'utile, e la comodità, ma anche l'onorevolezza per la memoria dell'antico splendore di quella casa; mentre in tal caso ciò non si deve permettere. Come anche la pratica di tal privilegio deve aver luogo solamente quando così richiede la necessità, se non precisa, o fisica, almeno morale: non già per superflue pompe, e lussi, ovvero quando si possa al bisogno provvedere con altri siti adiacenti della medesima Chiesa, o de' suoi Sudditi; ovvero con altri edilizj; e siti meno qualificati (a). Che però è materia, la quale non riceve una regola certa, e generale, ma si deve regolare con le circostanze particolari di ciascun caso, e dentro li dovuti termini della giustizia, e della pietà.

6 L'altro caso del ritratto coattivo, il quale nasce dalla Legge comune, è quello della pubblica necessità, od utilità: come, per esempio; in caso di guerra attuale, o temuta; per maggior fortificazione della Città, o del luogo, bisogna demolire, o incorporare qualche casa; o podere, che dal padrone si ricusi vendere, perchè si può sforzare: anzi in questi bisogni è gran cortesia il trattare di compra, o vendita; mentre si suole procedere di fatto: o pure perchè quei beni bisognino in tutto, o in parte per ampliacione delle muraglie, o per accomodamento delle pubbliche piazze, o strade; con casi simili, ne' quali non si può dare una regola certa e generale, dipendendo in tutto dalle circostanze del fatto. Per la stessa ragione entra l'altro caso, il quale però non riguarda questa materia di ritratto, cioè della vendita de' virtuali in tempo di penuria, o di altro servizio della Repubblica.

(a) Il Card. Deluca nel d. 84. e 83. nel tit. del Ritratto.

blica, atteso che non solamente coloro, i quali hanno grano, ed altri vittuali possono essere sforzati a venderli, ma loro si può ancora tassare ad un prezzo moderato, ancorchè di fatto corra maggiore. Si concede anche questo privilegio al Fisco, il quale posseda qualche cosa in comune con un privato; essendochè lo può sforzare a vendere, o rispettivamente a comprar la sua parte, ancorchè patisse comoda divisione, mentre in questo consiste il privilegio, poichè, quando non patisca divisione, anche tra i privati entra il partito, sforzando con l'offizio del Giudice il compagno a comprare, o vendere. Si dà ancora, secondo alcuni Dottori, per ragione, o intenzione della Legge comune, questo ritratto coattivo, quando così ricerchi la ragione del decoro, e dell'ornato publico; cioè che alcuno voglia fare, o perfezionare un palazzo, ovvero un altro edificio cospicuo; ed il vicino, il quale abbia qualche sito, o edificio ignobile ricusi di venderlo a giusto prezzo, anzi vantaggioso, conforme frequentemente occorre per la connatural emulazione tra' vicini; ed è che si possa sforzare. Ma perchè in ciò la Legge espressamente dispone il contrario, che niuno possa essere sforzato a vendere, o comperare, quindi siegue che in questa limitazione si cammina con molta circospezione, ed è molto raro il caso della sua pratica. Che però non vi si può dare una regola certa e generale, dipendendo il tutto dall'arbitrio del prudente Giudice, il quale deve esser regolato dalle circostanze del fatto, e particolarmente dall'uso de' Paesi, e dalla qualità delle Città (a). Per quel che si appartiene alle Leggi particolari, le quali diano questo ritratto coattivo, non vi si può discorrere generalmente; mentre il tutto dipende dal loro tenore.

(a) Il med. C. Deluca ivi d. 2.

nore, o intelligenza, e pratica in quei luoghi, dove siano; essendo errore l'assumere il discorso sopra le Leggi, e gli stili particolari di que' luoghi, ne' quali non vi si sia più che ben praticato, per i molti equivoci, ne' quali frequentemente s'incorre. Come per esempio vediamo, che molti de' nostri Dottori leggendo qualche consuetudine particolare in alcune Provincie, o parti della Spagna, o della Francia, o della Germania, sogliono dire, che tal sia la consuetudine di tutta quella Provincia, senza distinguere la gran diversità, che ivi si scorge fra tanti diversi Principati, o diversi Governi, e Provincie inferiori. Ed all'incontro quando agli Oltramontani parlano di alcune consuetudini della nostra Italia, come particolarmente vediamo de' Feudisti Tedeschi, li quali leggendo appresso alcuni Dottori la consuetudine, la quale è in Lombardia, accennata nel libro primo de' Feudi sopra la divisa comodità de' feudi di dignità, che di loro natura sono abitualmente individui, pigliano Lombardia per tutta l'Italia; e con questo errore de' forestieri sogliono ancora camminare alcuni de' nostri, i quali senza discorrer d'altro, ad uso di copisti, camminano con la sola lettera delle dottrine con casi simili. Discorrendo dunque di quella Legge particolare, della quale se ne abbia la pratica, nella Città di Roma vi è una Bolla di Gregorio XIII., la quale per il ben pubblico dell'ornato della Città concede questo ritratto forzoso, che da' Giuristi si dice coattivo, al vicino; cioè che, volendo ridurre la sua casa in istato migliore, in maniera che ridondi in decoro, ed ornamento della Città, gli sia lecito forzare il vicino a vendergli la sua casa o sito adiacente a giusto prezzo, da stimarsi da' periti: con questa differenza, che se sarà casa solita tenersi ad affitto, vi si ricercano minori requisiti di quelli, li quali sono necessarj, quando non sia solita affittarsi, ma tenersi per uso proprio, at-

tesochè nel primo caso vi si ricercano quattro requisiti, e sono: la vicinità, l'obbligo di fabbricare, l'ornato publico, il quale da tal fabbrica risulti in piazza, o in istrada publica, sicchè non si attenda l'ornato della parte di dentro, o di dietro, o vicolo oscuro; e che la fabbrica adornata deve cadere parte nella casa ritraente, e parte nella ritratta. Nell'altro caso, oltre li suddetti quattro requisiti, vi si ricercano quattro altri; cioè che l'edifizio ritraente sia già cominciato; che la coerenza sia di due lati; che l'edifizio abbia da esser insigne; e che il prezzo della casa ritraente superi per quattro volte quello della ritraenda; con doverfi ancora in questo caso dare un certo aumento maggiore di prezzo: e ciò quando si tratti di ritrarre case, non già quando casaletti, o vicoli, che si dicono intercapedine di sopra accennati; perchè può il vicino appropriarsi del vicolo suddetto a tale effetto. E quanto a' casaletti basta pagare il prezzo corrente. Si scorge anche in ciò una differenza tra le case ritraende; se siano de' particolari, e di libera disposizione; e le altre, le quali siano di Chiese, ovvero siano soggette a' Fideicommissi; mentre nel primo caso basta depositare il prezzo senz'altro obbligo, ed il venditore sarà tenuto dar sicurtà d'evizione, ovvero d'investirlo con tal vincolo; ma nell'altro caso di Chiese, o de' Luoghi pii, o de' Fideicommissi, il ritraente è obbligato di offerire un altro stabile equivalente. Ben vero è, che da qualche tempo la pratica ha introdotto, per ispedirsi più brevemente, che basti dare il medesimo prezzo investito in luoghi de' monti. Si stima tanto privilegiato questo ritratto, come l'altro prelativo, del quale qui sotto si tratta.

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

Del Ritratto Prelativo.

S O M M A R I O .

- 1 **D**elli casi di ritratto prelativo.
- 2 Se il ritratto prelativo sia favorevole, ovvero odioso.
- 3 Della Costituzione di Federico II. Imperatore sopra il ritratto prelativo.
- 4 Se si debba attendere come Legge, ovvero come consuetudine; e degli effetti, che da ciò risultano.
- 5 Se il ritratto spetti alle Chiese.
- 6 Se la strada di mezzo tolga la vicinanza.
- 7 Se queste Leggi abbiano luogo contro Chierici, o a favore d'essi.
- 8 Delli requisiti di questo ritratto per la Bolla di Gregorio XIII.
- 9 Che cosa disponga, e qual termine dia; con altro sopra la materia.
- 10 Dell'inquilino.
- 11 Del creditore censuario.
- 12 Del ritratto nelle vigne, e casali.
- 13 Che cosa si debba pagare da chi vuol ritrarre, e dell'aumento.
- 14 Si deve obbligare di non dar la roba 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 rinunciare a questo ritratto anche tacitamente; e quando s'intenda rinunciato.
- 20 Dell'altre questioni, e cose, le quali cadono in questa materia.

L'Altro Ritratto legale è il Prelativo; e questo parimente si distingue nelle medesime due inspezioni accennate nel discorso precedente; una



della Legge comune; e l'altra della Legge particolare de' luoghi. Per legge comune civile spetta la prelazione al padrone diretto nelle robe enfiteutiche; le quali dall'enfiteuta si volessero vendere ad un altro, atteso che la Legge a questo effetto ricerca il consenso del padrone, acciò volendo sia preferito; conforme si discorre nel titolo seguente di questo medesimo libro, trattando della materia Enfiteutica. Nè pare che dalla detta Legge espressamente venga concessuta altra prelazione; mentre quella la quale si dà all'antico affittuario, o conduttore, cade sotto la materia della locazione. Ben vero è che li Dottori, per l'intenzione della medesima Legge, danno alcuni casi di prelazione per un'ufficio del Giudice, quando così lo ricerchi l'equità. Come per esempio, quella che si suol dare ad un fratello nella roba paterna, la quale un altro fratello voglia vendere ad un estraneo, con casi simili; nelli quali, come espressamente non decisi dalla Legge, non si può dare una regola certa, e generale; sicchè il tutto dipende dall'uso de' paesi, o dalle circostanze del fatto, che inducano una certa equità, per la quale entri l'ufficio, ovvero l'arbitrio del Giudice. Che però rare volte si dà in pratica il caso di questo Ritratto Prelativo; mentre la regola legale piuttosto è in contrario. Nelle Leggi feudali si dà questo Ritratto Prelativo, il qual da' Feudisti si chiama Protomiseo; ma di ciò si parla quivi. Quindi siegue, che le questioni forensi consistono negli Statuti, e nelle Leggi, o consuetudini particolari, dalle quali per ragione di vicinanza, o di consorzio, o di parentela, o d'inquilinato si dà questo Ritratto Prelativo. Però in ciò non vi si può dare una regola generale, ed uniforme, dipendendone la determinazione dalla qualità delle Leggi particolari, e dalla loro interpretazione, o pratica. Sopra queste Leggi in universale si disputa da' Giuristi, se si debbano dire fa-

vorevoli, in maniera che meritino una benigna, e larga interpretazione; o pure odiose dimodo, che meritino un' intelligenza stretta, e rigorosa. E discorrendone per una ragione, o per un' equità naturale, come anco per quel che ne insegnano le storie antiche, e particolarmente la sacra Scrittura; pare più probabile che si debbano dire favorevoli insegnando la stessa natura, ovvero un' equità naturale, che ad un vicino, ovvero ad un parente, per lo stesso prezzo, e con le medesime condizioni, si debba dare la prelazione da un estraneo, maggiormente per essere stabilito così nella Scrittura sacra del Testamento vecchio data a Moisè da Dio. Attesochè sebbene questa Legge Divina del Testamento vecchio in quel che riguarda la parte mistica, o giudiziaria resti in gran parte evacuata col Mistero della Redenzione, e per conseguenza non è più obbligatoria, come resta obbligatoria la morale; nondimeno è molto considerabile questa circostanza, che sia così antica, e ordinata coll' Oracolo Divino all' effetto che meriti di essere stimata una Legge ragionevole, e fondata nell' equità, e nella ragione umana. Tuttavia li Giuristi, camminando col solo rigore della Legge civile scritta, la quale concede la libertà di vendere il suo a chi più piace, tengono il contrario. E questa opinione pare, che nel foro giudiziario sia più comunemente abbracciata: nè può dirsi di esser priva di qualche ragione naturale che lo persuada, per il pregiudizio che ne risulta alla libertà del commercio, ed 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 a questo Ritratto. La più antica, ed in Italia la più comune Legge, la quale si abbia in questa materia di Ritratto Prelativo a favore de' vicini, è quella di Federico Se-

con-

- 3^o secondo Imperatore nella Costituzione, la quale si dice di Protomiseo, comentata dal Baldo, e da altri Dottori antichi, sopra la quale si disputa molto se sia Costituzione Imperiale, o pure se fosse fatta dal medesimo come Re delle due Sicilie, in maniera che abbia ivi solamente forza di Legge, e non altrove, sicchè nell'altre parti fuori de' suddetti Regni si debba attendere piuttosto come consuetudine. Ed in ciò si scorge qualche varietà d'opinioni, ma però si crede l'opinione più probabile quest'ultima, cioè, non esser Legge Imperiale, ma piuttosto ricevuta per consuetudine. Sia nondimeno come si voglia in quei luoghi, nei quali non venga usata, non deve averse ne ragione alcuna, e dove sia in uso, importa molto se si debba attendere come Legge, o come consuetudine; attesochè quando sia secondo quell'ultimo modo, si dovrà attendere principalmente l'osservanza, e non la lettera della Legge: particolarmente sopra quella questione, se alla Chiesa spetti, o no questo Ritratto contro di un privato; ed anche come vada intesa l'altra questione, se la strada, la quale sia tra un vicino, e l'altro, tolga la vicinanza. Così nelli termini di questa Costituzione, come in quelli di altre Leggi particolari laicali scritte, o non iscritte, pare sia più comunemente ricevuta l'opinione, che questo Ritratto non abbia luogo contro i Chierici, e le altre persone Ecclesiastiche, come non sono soggette alla Legge, quando la legittima consuetudine del luogo non disponesse il contrario; restando la questione, se conforme gli Ecclesiastici siano esenti da questo Ritratto Passivo, così ancora debbano esser privati del Ritratto Attivo contro i Secolari. Ed in ciò si scorge la solita varietà d'opinione tra li Civilisti, e Canonisti. Bensì pare molto probabile, ed equa l'opinione de' Civilisti, per la qualità insegnataci dalla medesima Legge di natura, e tanto lodata dalla Legge positiva.

In Roma però questo Ritratto Prelativo indifferen-
temente si pratica, così con Secolari, come con
Ecclesiastici, per la suddetta Bolla di Gregorio XIII.,
la quale, per l'unione dell'una, e dell'altra po-
dèstà, di Papa e di Principe secolare, obbliga l'uno,
e l'altro genere di persone. Questo Ritratto, il
quale a favore del vicino si concede dalla detta
Bolla, ha luogo, quando vi concorra la causa dell'
ornato, accennata di sopra in occasione del Ri-
tratto Coattivo: che però vi si richiedono li primi
quattro requisiti ivi addotti; cioè la vicinanza;
l'obbligo di fabbricare dentro un certo termine con
l'offerta, o deposito del prezzo, e con l'ac-
certazione delli medesimi pesi, e condizioni, che
la fabbrica ridondi in ornato publico in piazza,
o strada publica, non già di dentro, e di dietro;
e che la fabbrica di ornato si debba fare, parte
con l'edifizio ritraente, e parte col ritraendo. Or-
dina però la Bolla, che il vicino, il quale vuol
vendere la sua casa, ovvero un podere ad un al-
tro, debba intimarlo al vicino con la notizia del
prezzo, e delle condizioni, che se ne ritrovano;
ed in tal caso si stabilisce il termine di giorni quin-
deci, il quale spirato, cessa la facoltà di ritraerlo.
In caso poi che non vi sia questa intimazione, si
concede il termine d'un anno ad adempire i sud-
detti requisiti. Cadendo la questione se la lite, la
quale s'introduca tra' vicini, impedisca, o no il
corso di questo termine; in ciò si scorge qualche
varietà d'opinioni; sicchè dipende la decisione da
diverse distinzioni, d'intorno che si veda ciò che
discorressi nel Teatro (a).

io Questo stesso Ritratto Prelativo dalla suddet-
ta Bolla si concede anco al consorte, il quale si di-
ce solamente quegli, da cui si posseda parte della
roba così promiscuamente, ed in confuso, che non
si pos-

(a) Il Card. Deluca d. 68. 69. 71. 79.

si possa dare la vera, e la material divisione delle
 parti, ma il dominio delle porzioni sia solamente
 intellettuale materialmente, e di fatto non sia pra-
 ticabile. Concede anche il medesimo Ritratto la
 detta Bolla all' inquilino, la ragione del quale è
 l'ultima dopo quella del vicino, o del consorte, il
 quale sarà preferito all' inquilino: e la minor ragione
 di tutte è quella del creditore censuario, al quale la
 Bolla di Pio V. concede la prelazione della compra
 del fondo censito, quando non vi sia concorso nè
 di vicino, nè di consorte, nè d' inquilino. Il sud-
 detto Ritratto Prelativo, il quale risulta dalla Bol-
 12 la di Gregorio XIII. non solamente cammina nel-
 le case, e negli altri edifizj privati dentro la Cit-
 tà, ma ancora nelle vigne, e nelli casali, e ne'
 giardini, ed in altri poderi rustici dentro lo spazio
 di tre miglia rispetto alle vigne, ed alli canneti,
 ed a' giardini; e di dieci rispetto alli casali, atte-
 sochè pare ancora ciò ridondi in ornato, ed in de-
 coro della Città. E sebbene realmente rispetto a
 questi poderi rustici la Bolla pare che parli del Ri-
 tratto Coattivo, e non del Prelativo; nondimeno,
 per una certa osservanza del Tribunale della Came-
 ra, anche in questo il Ritratto Prelativo è rice-
 vuto e praticato. Generalmente in questa materia
 di Ritratto Prelativo, il quale risulta dalla suddet-
 ta Bolla, ovvero dalla suddetta Costituzione di Fe-
 13 derico Secondo, oppure da altre simili Leggi, vi
 cadono molte proposizioni, o questioni generali adat-
 tabili a tutte: e primieramente che quegli, il qua-
 le voglia esercitare questo Ritratto, debba pagare
 il medesimo prezzo, e soggettarsi a tutti li pesi,
 ed alle condizioni, alle quali si era soggettato il com-
 pratore, in maniera che la prelazione s' intenda
 senza pregiudizio alcuno del venditore. E di più,
 che sia tenuto di rifare al compratore tutte le spe-
 se da lui fatte, non solamente de' miglioramenti in
 quel tempo che abbia goduta la roba, ma anco-

ra per rogito di stromenti, per mercede di mezzani, o di sensali, ed anco per regalo di chi gli avesse facilitata la compra, ed in somma ogn'altra spesa che realmente si sia fatta; però non già quel che per fraudare questo Ritratto, sotto nome di prezzo, o di spesa si sia finto; poichè scoperta la simulazione, non entrerà quest'obbligo, eccettuato che dentro i termini della verità (a). E sebbene per termini di ragione si deve rifare solamente il prezzo convenuto, tuttavia quando il caso portasse, che il vicino, o altri, al quale si dia questo Ritratto, abbia per qualche tempo considerabile trascurato di valersi di questa facoltà, e che tra questo intervallo la roba abbia fatto qualche aumento, secondo la medesima ragione assegnata di sopra, per il Ritratto convenzionale; cioè per una certa equità molto ragionevole, acciò quegli, al quale s'obbia il Ritratto, non istia al solo guadagno,¹⁴ senza soggiacere alla perdita. Deve anche quegli, al quale spetta il Ritratto, obbligarsi di voler la roba per se stesso, e di non poterla vendere, o ceder ad altri; mentre in tanto questa facoltà si concede, in quanto si adempisca la ragione, nella quale sia fondata. Se poi il caso dasse, che la vendi-¹⁵ta abbracciasse più, e diverse robe, in una delle quali solamente entrasse la ragione della vicinanza, ovvero del consorzio, in tale caso entra la questione, se si debba ritrarre quella cosa solamen-¹⁶te, ovvero il tutto. Ed essendo più vicini, o conforti, si disputa come debba esser tra loro il concorso; e se sia migliore la condizione di quello, il quale previene, o nò. Ed in ciò scorgesi qualche varietà di opinioni, ed anche varietà di stili; e dipendendo la decisione da molte distinzioni,¹⁷ quindi siegue che non sia facile il darvi una regola

(a) Il sud. Cardinale Deluca nel tit. dell' Enfiteusi
d. 12.

la certa, e generale per la capacità di non professori, sicchè sarebbe soverchia digressione: che però in occorrenza si potrà ricorrere a quel che se ne accenna nel Teatro (a). Questa facoltà di ritraere non è cessibile ad un Estraneo, per la ragione di sopra assegnata, eccetto il caso, nel quale si fosse fatta già la vendita, acquistata la ragione del Ritratto al vicino, ovvero al consorte, il quale poi vendesse, o cedesse principalmente la roba, per la quale il Ritratto gli spettava; e per conseguenza gli cedesse anche questa ragione, come annessa alla medesima roba. Ha luogo questo Ritratto nella compra, e vendita mediante il prezzo in denaro, o in altra ricompensa, la quale egualmente si potrà dare da quello, il quale ritrae, conforme si sia data dal compratore: non già quando sia per via di donazione vera, e legittima, non simulata, nè fatta in fraude. Nè meno ha luogo, quando sia per via di transazione all'effetto di comporre qualche lite, ovvero per concessione in Enfiteusi, o a livello, quando però non vi sia patto di redimere con un prezzo stabilito. Attesochè in tal caso in sostanza si stima piuttosto un contratto di compra, e vendita; non dovendosi in ciò attendere la formalità delle parole, ma la sostanza della verità. Quando poi si tratta di permuta, la quale sia eguale tra l'uno stabile e l'altro, in tal caso non cade dubbio alcuno; ma quando per l'ineguaglianza del valore tra l'una roba permutata e l'altra bisogna rifondere qualche somma di denaro, in tal caso entra il dubbio, se questo contratto debba avere piuttosto natura di compra, e di vendita, che di permuta. Ed in ciò si scorge qualche varietà di opinioni, e particolarmente si suol distinguere, se sia maggiore il valore della roba, o del danaro, che si rifonde, sicchè si deve attendere la parte

pre-

(a) Il med. nelli disc. 70., e seg.

preponderante; tuttavia la più vera opinione si crede, che il tutto dipenda dalle circostanze del fatto, e che per conseguenza non vi si possa dare una regola certa, e generale, applicabile ad ogni caso; mentre può occorrere, che ad uno, il quale abbia la roba di maggior valore, sia espediente il permutarla per ottener quella di minor valore, ancorchè quello, che si rifondesse in danaro per il ragguaglio, fosse maggior del prezzo, che importasse la roba che si desidera, e senza la quale non avrebbe fatta la permuta. Ed in somma si deve aver riguardo, se vi sia, o no la fraude, palliando un contratto della compra, e vendita, con un altro colore; e se sia adattabile la ragione, che esclude il Ritratto; cioè che il ritraente non possa dare quel medesimo, il quale si dia dall' estraneo (a). A questo Ritratto Prelativo si può rinunciare, non solo espressamente, nel qual caso concordano tutti, quando la rinunzia sia valida, cadendo solamente in Roma il dubbio accennato di sopra in occasione del Ritratto Coattivo, cioè se stante il favore dell' ornato publico della Città, vi si possa rinunciare; ma anche tacitamente, dando licenza al venditore di vender a chi gli piace: quando però le parole siano tali, che concludano tal volontà, non già quando siano equivoche, ed all' uso de' Cortigiani; il che è solito farsi artifiziosamente per addormentare in questo modo il venditore, ovvero il compratore, acciò non faccia la denunzia formale con la prefissione del termine; sicchè in tal maniera possa apparecchiarsi al Ritratto con maggior comodità. In tutto però converrà aver sotto l'occhio, e presenti tanto le Leggi municipali, che statutarie per non errare in simili particolarità, delle quali finora abbiamo parlato.

C A-

(a) Il med. ivi, e seg.

CAPITOLO L.

*Delle azioni in materia d'Usufrutto,
e Servitù civili.*

PER quello riguarda alle azioni, che competono nelle Servitù civili, si devono prima avere in considerazione quelle che cadono intorno gli usufrutti; dove principalmente entrano gli Eredi, e quelle persone, alle quali *pro tempore* deve devolverse la facoltà, ed i fondi goduti dall'Usufruttuario. Sopra di che comunemente i Giuristi, e specialmente il Cipolla stabiliscono, che questi possano obbligare il Fruttuario a prestare un' idonea cauzione, perchè per sua colpa non vadano in deterioramento i beni, dovendo essere codesti a suo tempo restituiti intieramente illesi (a) (b); al che parimenti può esser astretta anco la Vedova, alla quale il Marito lasciato avesse l'usufrutto (c); e quando si dubitasse di persona sospetta, potranno praticarsi sequestri dei frutti appresso un idoneo, il quale a' Fruttuarij somministrerà la sua tangente (d).

Corre anche un'altra azione circa le spese, che occorrono farsi nei Beni d'usufrutto, le quali tanto possono essere a carico del Proprietario, quanto del Fruttuario; che però trattandosi di poco, senza dubbio deve farle il Fruttuario stesso, per la ragione che, siccome una spesa tenue, e mediocre non com-

pre-

(a) *Vid. Capol. & Oinot. de usufruct. loc. citat. v. infra l. 1., & tot. titul. ff. de usufruct. quemad. caveat.*

(b) *d. l. usufruct. c. eod.*

(c) *d. l. 1. c. eod.*

(d) *ibid. de usufruct.*

prende una utilità perpetua, ma temporanea, così a questa deve soggiacere quegli, il quale ne risente il comodo (a). Le spese poi gravose s'aspettano certamente al Proprietario, i di cui fondi sono durevoli (b).

Rispetto poi alle azioni circa le Servitù reali affermative, e negative, giusta il CIPOLLA, ed altri Legisti, sono la *Confessoria*, e *Negatoria*.

La prima si dà a quello, il quale pretende aver ragione di Servitù sopra qualche bene stabile; la seconda, a questa contraria, conviene a chi intende opponere non esservi nello stabile la Servitù pretesa; ma e per l'uno, e per l'altro si richiedono i documenti di dominio, di prescrizione, di pacifico possesso, ed altri titoli, de' quali abbiamo discorso in varj Capitoli di questa prima Parte.

Fine della Prima Parte.

IN-

(a) *Vid. Oinot. tit 4. de usufruct. & loc. ibi citat. ut l. hactenus; & l. si pendentes. §. si quid. ff. eod.*

(b) *Ibid.*
Par. I.

I N D I C E

DELLA PRIMA PARTE.

CAP. I. D elle Servitù Civili.	pag. 1
CAP. II. Della Servitù passiva della Persona.	4
Della Servitù, che muta lo stato della Persona.	ivi.
D'un'altra Servitù, che lascia la persona libera.	ivi.
Di quelli che si vendono Schiavi in Galera.	5
Se la condanna in Galera importi Servitù.	ivi.
Della Servitù de' figli di famiglia verso il Padre.	ivi.
Di quelle robe, delle quali il figlio di famiglia oggi di sia capace.	6
CAP. III. Delle cose reali, e del loro dominio.	8
Divisione delle cose, che si chiamano reali.	9
Può dar il caso, che le cose comuni divengano di ragione privata.	10
Di quelle cose, le quali si chiamano pubbliche a differenza delle comuni.	ivi.
Differenza de' fiumi, e varie regole.	11
Cosa importi il nome d'Università.	12
Della differenza tra le cose comuni e pubbliche, e quelle dell'Università.	ivi.
Delle cose sacre.	13
Delle cose private.	ivi.
CAP. IV. Si discorre sopra il dominio delle cose.	14
Definizione del Dominio.	ivi.
Divisione del Dominio.	15
In qual maniera si sia introdotto il Dominio.	16
Si amoverano le molte vie, con le quali si conse- guisce il Dominio.	ivi.
Si acquista il Dominio per via di prescrizione.	ivi.
Anche occupando le cose comuni.	17
Per via di prigionia in guerra.	ivi.
Con la pesca, caccia, ed uccellanda.	ivi.
Col ritrovamento di qualche tesoro.	18
Per mezzo di procreazione.	21

Col ritratto de' frutti da qualche fondo.	pag. 21
Differenza tra il Possessor di buona fede, e l'Usufruttuario, ed Affittuale.	24
Si consegue il dominio ancora impossessandosi di cose lasciate in abbandono dal Padrone.	ivi.
Anche per via di fabbrica, e piantazione d' arborei.	25
Finalmente per mezzo de' contratti, e per via d' istromenti.	ivi.
CAP. V. Della specie della Servitù reale.	26
In tre modi si chiama reale.	27
Passa agli Eredi col fondo.	ivi.
Ella è di due sorti: civile, e rustica.	ivi.
La Servitù reale si denomina tale dal fondo dominante.	28
Le Servitù urbane parte sono affermative, ed altre negative; le Servitù rustiche all' opposto sono tutte affermative.	ivi.
Delle Servitù nominate, ed innominate.	29
Dove si possa formar la Servitù reale.	ivi.
La prescrizione può indurre servitù sopra luoghi privilegiati.	30
CAP. VI. Chi possa formare, o costituire la Servitù reale, ed a chi si possa imporre.	ivi.
Ognuno, il quale sia padron libero di qualche fondo, può ivi formare e costituire reale servitù.	31
Quando sono più i padroni, vi vuole il consenso comune.	ivi.
Il Proprietario può imporre servitù nel fondo, di cui un altro ne sia Usufruttuario, quando non si renda l'Usufrutto di peggior condizione.	ivi.
Il Vassallo pure può imporre servitù nei beni feudali.	32
La medesima ragione corre dell' Enfiteuta.	ivi.
Il Principe, ed il Senato può imporre servitù.	ivi.
Se possa il Marito formar servitù nelli fondi Dotali della Moglie; e se ciò possa far l'Usufruttuario nei beni, de' quali goda l'usufrutto.	ivi.
A chi si possa imporre la servitù reale.	33
Uno, il quale non possa formare servitù; la può all' incontro acquistare in un fondo.	ivi.

CAP. VII. In quali maniere venga formata la servitù, e come si possa acquistare.	pag. 33
Ogni fondo si presume libero nel suo principio.	34
Se alcuno pretende aver servitù in qualche luogo, ciò deve provare.	ivi.
Qualunque proprietà in dubbio si presume libera.	ivi.
La servitù viene stabilita, o acquisita per mezzo della prescrizione, ma non per Legge naturale.	35
Vien limitata la presunzione da certe circostanze.	ivi.
La servitù si costituisce per via de' contratti, ed ultime volontà.	ivi.
Per forza di sentenze, e consuetudine.	36
Per via di prescrizione.	ivi.
Della servitù affermativa, e negativa.	ivi.
Quali condizioni si ricerchino per la prescrizione di servitù.	37
Quando s'intenda, che alcuno acquisti il quasi possesso di servitù negativa, ed anche affermativa.	ivi.
Differenza di Servitù affermativa.	38
Per quali motivi possano rendersi invalidi sì la prescrizione, che il quasi possesso.	41
Alcune eccezioni circa detto proposito.	42
Circa il requisito di buona fede.	43
Circa il requisito alla prescrizione dell'uso e corso di tempo.	45
Della servitù, la quale si dice aver la ragione continuata.	ivi.
Di quella quasi continuata.	46
Quanto tempo si ricerchi per la loro prescrizione.	ivi.
Della servitù disgiunta, ed interrotta.	ivi.
Quanto tempo si richieda per esser prescritta.	47
Corre la regola solamente nelle servitù reali, e non personali.	ivi.
CAP. VIII. In quali maniere possa finire la servitù, e come si perda.	ivi.
Si estingue la servitù per confusione, e traslazione del Dominio.	48
Termina per condizioni, verificandosi.	ivi.
Similmente, quando il fondo inserviente ritorna in potere del padrone.	ivi.

Più per via di tolleranza, e permissione.	pag. 48
Per causa d'inondazione d'acqua nel fondo soggetto.	49
Per ragione di negligenza nel non sostenere il suo diritto.	ivi.
Per via di prescrizione.	50
Diverso tempo si frappone per la prescrizione nella servitù discontinua.	ivi.
Limitazione nelle civili, e rustiche.	51
Altra circa i beni Ecclesiastici.	52
Disposizione legale per la troppa libertà.	53
CAP. IX. In quali maniere si debba usare la Servitù.	54
Se l'uso semplice concesso della strada, o transito importi la libertà di passare per qualunque parte dello stabile vicino.	ivi.
Se venendo permesso il passaggio ai Soldati per qualche territorio, o contado, passar debbano per il luogo men dannoso.	55
Se quegli, a cui è dovuta la servitù, abbia il permesso di fabbricare nel fondo inserviente per maggior comodo, ed uso della servitù medesima.	ivi.
Ciò se possa farsi con incomodo, e detrimento del podere, a cui è annessa la servitù.	56
Per metter in uso la servitù è lecito fare varie novità.	ivi.
Come si debba intendere, quando si tratta di danno.	57
Nel caso di fabbrica, e de' risarcimenti per maggiormente render praticabile la servitù, a chi debbano spettare le spese, e dispendj.	ivi.
CAP. X. Si dà una breve notizia, e divisione generale d'intorno le servitù reali.	ivi.
Della divisione della servitù reale.	58
Delle servitù urbane affermative.	ivi.
Di quelle che sono dette negative.	59
Delle servitù rustiche.	ivi.
D'un'altra sorte di servitù che si chiamano innominate.	60
CAP. XI. Altra descrizione di servitù.	ivi.

<i>Della servitù continua.</i>	pag. 61
<i>Di quella che dicesi discontinua.</i>	ivi.
<i>Quanto tempo si ricerchi per la prescrizione della servitù di causa continua.</i>	ivi.
<i>Quali requisiti sian dovuti a tale prescrizione.</i>	ivi.
<i>Se si dia tempo per la prescrizione della servitù di causa discontinua.</i>	62
<i>Se le opere di servizio sian veramente servitù, e sian servitù reale, o personale.</i>	ivi.
<i>Di certe obbligazioni, se si debbano chiamar servitù.</i>	63
CAP. XII. Della servitù mista, la quale dicesi dovuta alla Persona sopra li beni, che chiamasi Usufrutto.	ivi.
<i>Cosa voglia dire Usufrutto, e sua definizione.</i>	65
<i>Differenza tra l'Usufruttuario, ed Usuario.</i>	66
<i>Dell'Usufrutto legale dovuto al Padre nelle robe del Figlio.</i>	ivi.
<i>Del peculio castrense, o quasi castrense di ragione assoluta del Figlio, ne quali il Padre non ha Usufrutto.</i>	68
<i>Anche nell'Avventizio non ha il Padre l'Usufrutto, quando vi sia la proibizione di chi lascia la roba al figlio.</i>	ivi.
<i>Se questo sia peso, o favore del Figlio; e se si possa metter nella legittima.</i>	ivi.
<i>Nelli Feudi non entra il detto Usufrutto.</i>	69
<i>Lo stesso nelli Fideicommissi, e Maggioraschi.</i>	ivi.
<i>In quelli, ne quali succeda il Padre ab intestato.</i>	ivi.
<i>Se lo stesso cammini, quando succedono insieme per testamento.</i>	70
<i>Non si deve l'Usufrutto al Padre in quelle cose, che dona veramente al Figlio.</i>	ivi.
<i>Se quando non s'acquista l'Usufrutto, si acquisti la comodità.</i>	71
<i>Se l'Erede Usufruttuario universale sia anche erede nella proprietà, e degli effetti, che da ciò risultano.</i>	ivi.
<i>Quando l'Usufruttuario diventi Proprietario.</i>	72
<i>Se il Proprietario debba partecipare dell'Usufrutto.</i>	73
<i>Qua-</i>	

<i>Quali si spettino all' Usufruttuario, e quali al Proprietario: particolarmente de' Censi; e d' altre risposte annue.</i>	pag. 73
<i>Della sicurtà, che deve dare l' Usufruttuario.</i>	75
<i>Che non si possa rimettere.</i>	ivi.
<i>Prima di darla non fa i frutti suoi.</i>	76
<i>Che cosa si deve fare, quando non si possa dare la sicurtà.</i>	77
<i>Della cauzione Muziana.</i>	78
<i>Della consuetudine di Bulgaro, quando la Moglie sia lasciata donna, madonna, ed Usufruttuaria.</i>	79
<i>Se lasciandosi per disposizione un fondo, o casa da godere, s'intenda lasciato solo l' Usufrutto, o pure anche la Proprietà.</i>	80
<i>Se sia differenza fra il legato dell' Usufrutto, e quello del reddito, ed anco della facoltà di raccogliere i frutti.</i>	ivi.
<i>Altra differenza tra il legato dell' Usufrutto, ed il legato de' frutti annui.</i>	ivi.
<i>Cosa si debba intendere per un legato, o sia concessio d' Usufrutto.</i>	81
<i>Se avendo alcuno comperato l' Usufrutto formale di qualche proprietà, e non raccogliendo i frutti, a cagione di sterilità, possa ripetere il pagamento.</i>	ivi.
<i>Dell' azione, che ha l' Usufruttuario sopra i frutti della proprietà.</i>	82
CAP. XIII. <i>Quando, ed in che modo si costituisca l' Usufrutto.</i>	83
<i>Si forma l' Usufrutto con atti legali, ed altre maniere.</i>	ivi.
<i>Anche si acquista per mezzo della prescrizione per cagioni differenti.</i>	84
<i>Circa le Servitù, le quali si prescrivono nel corso di anni 10. tra le persone presenti, e di 20. tra le assenti.</i>	85
<i>Di quelle che non si prescrivono, e si richiede più corso di tempo.</i>	86
<i>Dell' Usufrutto che si acquista anco per mezzo di persona soggetta all' altrui dominio.</i>	87
Y 4	Se

<i>Se con la vendita di qualche proprietà possa stabilirsi un Usufrutto.</i>	pag. 87
<i>Spiegazioni legati intorno le persone presenti o assenti per la prescrizione di anni 10. per le prime; e di 20. per le seconde.</i>	88
<i>Altra esposizione d'intorno la presenza o lontananza delle persone, le quali dalla Legge vengono considerate circa la suddetta prescrizione.</i>	ivi.
CAP. XIV. <i>Si tratta delle cose, nelle quali si possa costituire l'Usufrutto; e de' frutti, de' quali resta padrone l'Usufruttuario, ed a chi si spettino le spese fatte nella roba Usufruttuaria.</i>	89
<i>In ogni cosa atta a godersi si può formare servitù d'usufrutto.</i>	90
<i>Si deve considerare l'Usufrutto nel suo emolumento.</i>	91
<i>All'Usufruttuario appartengono tutte le rendite della proprietà civile, e rustica.</i>	ivi.
<i>Le vene d'oro, o argento sono dovute all'Usufruttuario, con la pensione però della decima.</i>	92
<i>In tale proposito si deve attendere la Legge del Principe.</i>	93
<i>Il Fruttuario è padrone di rendere l'Usufrutto della proprietà, ed anco di farne affittanza.</i>	ivi.
<i>Lo può fare ancora con precario: ma e l'uno, e l'altro ha le sue limitazioni.</i>	ivi.
<i>A chi appartengano le spese fatte nella proprietà.</i>	94
<i>Regole in tali circostanze.</i>	95
<i>Le decime, censi, ed altri tributi della proprietà appartengono in ogni tempo all'Usufruttuario.</i>	96
CAP. XV. <i>Quando, ed in che modo termini l'Usufrutto.</i>	ivi.
<i>Termina con la vita; e se sia trasmissibile.</i>	97
<i>Termina per la servitù della pena, e per la massima diminuzione del capo.</i>	ivi.
<i>Si distingue, quando termini per la professione in Religione.</i>	ivi.
<i>Della terminazione, quando l'Usufruttuario diventa padrone della proprietà.</i>	98
<i>Se si perda per la cessione, che se ne faccia ad un altro, e se questa si possa fare, e come.</i>	99
<i>Quan-</i>	

<i>Quando si perda per il non uso, ovvero per l'uso più ristretto.</i>	pag. 99
<i>Della perdita per la perenzione, o mutazione totale.</i>	100
<i>Se si perda per la deteriorazione.</i>	ivi.
<i>Quanto duri l'Usufrutto la ciato ad una Città, o ad un altro corpo universale.</i>	ivi.
CAP. XVI. <i>Degli obblighi dell'Usufruttuario dopo finito l'Usufrutto, e che cosa debba restituire.</i>	101
<i>Dell'obbligo dell'Usufruttuario finito l'Usufrutto.</i>	102
<i>A quali cose sia tenuto l'Usufruttuario.</i>	ivi.
<i>De' miglioramenti dovuti all'Usufruttuario.</i>	103
<i>De' frutti inesatti, e non percetti.</i>	ivi.
<i>Di chi siano li t'fori, o denari, e robe trovate sotto terra.</i>	ivi.
<i>Delle cave di Miniere.</i>	ivi.
<i>Se l'Usufrutto impedisce la rendita della proprietà.</i>	104
<i>Della differenza tra l'Usufrutto, e li frutti, o comodità.</i>	ivi.
<i>Delli Censi, e de' luoghi de' Monti, de' quali si sia avuto l'Usufrutto.</i>	105
<i>In caso di estinzione l'Usufruttuario se sia obbligato investire il capitale, e quale sia l'effetto.</i>	106
<i>Se il Censo si possi estinguere dal solo Usufruttuario, e solo Proprietario.</i>	107
<i>Delli Censi vitalizj, o a'tre cose vacabili.</i>	ivi.
<i>Il furto, o altro caso nel denaro, o altra roba a danno di chi vada.</i>	108
<i>Dell'Usufrutto de' nomi de' debitori.</i>	109
<i>Se il non averli esatti vada a danno dell'Usufruttuario, o del Proprietario.</i>	ivi.
<i>Dell'Usufrutto del grano, vino, olio, e cose simili.</i>	110
<i>Delli mobili di poca durata, che si consumano affatto.</i>	ivi.
<i>Di quelli di durata.</i>	ivi.
<i>Di quelli che facciano università.</i>	111
<i>Delli negozj, e ragioni bancarie.</i>	ivi.
<i>Del prezzo fruttifero.</i>	ivi.
<i>A che</i>	

<i>A che sia tenuto l'Usufruttuario in questa specie , e dell' obbligo della surrogazione.</i>	pag. 112
<i>Degli animali che fanno università, e della stessa surrogazione.</i>	ivi.
<i>Di quelli che fanno gregge.</i>	ivi.
<i>Quando l'Usufruttuario sia tenuto al prezzo, o all' interesse, ancorchè per altro non obbligato per la colpa.</i>	113
<i>Quando vende, e dissipa.</i>	ivi.
<i>Delle ragioni incorporali.</i>	114
<i>CAP. XVII. Dell' uso, ed abitazione.</i>	ivi.
<i>Che la Servitù dell' uso sia rara.</i>	115
<i>A che fine si tratti dell' uso.</i>	ivi.
<i>Regola general: in questo.</i>	ivi.
<i>Qual differenza passi tra l' uso, ed usufrutto.</i>	ivi.
<i>Cosa spetti all' usuario.</i>	116
<i>Come si debba regolare, quando uno sia uso, e l' altro usufrutto.</i>	ivi.
<i>Quali regole, e questioni cadano nella Servitù dell' abitazione.</i>	117
<i>Bisogna distinguere di più casi.</i>	ivi.
<i>Cosa importi la vera abitazione.</i>	118
<i>Che importi la facoltà di abitare.</i>	ivi.
<i>Come si debba assegnare l'abitazione.</i>	ivi.
<i>Le officine, e le altre stanze basse necessarie vanno con l'abitazione.</i>	ivi.
<i>Se l'Erede possa assegnare l'abitazione in altra cosa.</i>	119
<i>Del legato di dover alloggiare; e ricever in vil- la, o in casa qualche personaggio.</i>	ivi.
<i>CAP. XVIII. Delle Servitù reali urbane, e particolarmente della Servitù di poter impedire il vicino, che non possa fabbricare nel suo, ed elevare più in alto la propria casa, e li pro- pri muri.</i>	120
<i>Si distingue tra la fabbrica nel proprio, ed in quello del vicino.</i>	121
<i>Ognuno può alzare nel suo quanto gli pare, an- corchè pregiudichi al vicino.</i>	122
<i>Quando vi sia emulazione.</i>	ivi.
<i>Che</i>	

<i>Che non si possa fabbricare all'incontro de' Monasterj di Monache.</i>	pag. 123
<i>Se cammini lo stesso ne' Conventi de' Frati.</i>	124
<i>Se si possa levar l'aspetto del Mare.</i>	125
<i>Se le scale siano in ciò privilegiate; o pure s'intenda delle Scuole.</i>	ivi.
<i>Del privilegio delle aie da battere, e nettare il grano.</i>	ivi.
<i>Non si può fabbricare in pregiudizio del benefattore.</i>	126
<i>Delle due sorte de' spazj tra l'un edificio, e l'altro.</i>	127
<i>Dello spazio maggiore delli dodeci piedi.</i>	ivi.
<i>Dell'altro di due piedi.</i>	ivi.
<i>Della differenza tra l'uno spazio, e l'altro.</i>	128
<i>Si deve attendere gli statuti, e consuetudine.</i>	ivi.
<i>Dell'impedimento di fabbricare del vicino per causa di Servitù.</i>	ivi.
<i>La Servitù non si presume, ma si deve provare.</i>	129
<i>Delli modi con i quali si acquista.</i>	ivi.
<i>Se il patto sia personale, o reale.</i>	ivi.
<i>Se basti il solo passaggio del tempo.</i>	ivi.
<i>Requisiti alla prescrizione.</i>	130
<i>Difficoltà occorrenti nella prescrizione.</i>	ivi.
<i>La prova presente prevale alla prescrizione.</i>	130
<i>Quali sieno le prescrizioni sufficienti.</i>	131
<i>Si può fabbricare, benchè si tolgano i lumi.</i>	ivi.
<i>Della provvisione, che dà la Legge a favor di chi vuol fabbricare.</i>	132
<i>Delle fabbriche già fatte anche attentamente; che non si sogliono demolire; e della ragione.</i>	ivi.
CAP. XIX. <i>Della fabbrica, che un vicino, non ostante la proibizione dell'altro, voglia fare nel muro comune divisorio, ovvero nel muro proprio dell'altro vicino, il quale si oppone. Quando il muro che sia in mezzo tra due case, o aie, e cortili si dica comune, ovvero che sia d'un solo.</i>	133
<i>Delle fabbriche nel muro comune, ovvero di vicinanza.</i>	134 Di

<i>Di quel che disponga in ciò la Legge.</i>	pag. 135
<i>Come si provi, che il muro sia comune.</i>	ivi.
<i>Di chi sia miglior condizione nel muro comune</i>	136
<i>Quando il muro sia solamente divisorio, ovvero atto alla fabbrica.</i>	137
<i>Della comunione del muro laterale sopra il tetto della casa più bassa.</i>	ivi.
<i>Quando si possono chiudere le finestre.</i>	138
<i>Se nella parte eccedente il tetto dell'altro si pos- sano aprir finestre, e far altro lavoro.</i>	139
<i>Regola prima.</i>	ivi.
<i>Regola seconda</i>	140
<i>Se si possa impedire la nuova fabbrica nel suo , per pregiudizio d'un edificio nobile.</i>	ivi.
<i>Della Bolla Romana di Gregorio XIII.</i>	141
<i>Quando questa abbia luogo.</i>	ivi.
<i>Dell'altre Servitù urbane dovute da una casa all'altra.</i>	ivi.
<i>Di quella Servitù che fosse particolare, ed unica nella casa d'un padrone.</i>	142
<i>Della nuova apertura.</i>	143
<i>Come si possa impedire l'apertura delle finestre , per ragione di Servitù.</i>	ivi.
<i>Vi vuole l'equità in simili materie.</i>	ivi.
<i>Non entra questa, quando vi siano delle ante- cedenze.</i>	ivi.
<i>Regola in ciò.</i>	144
<i>Quando si possa proibire la fabbrica nel suo, per timore del danno.</i>	ivi.
<i>Differenza tra le servitù rustiche, ed urbane cir- ca la prescrizione.</i>	145
<i>CAP. XX. Della facoltà di poter rivolgere l'a- cqua piovana da' suoi tetti in quelli del vicino, e viceversa.</i>	146
<i>La servitù del grondajo è di due sorta, una af- fermativa, negativa l'altra.</i>	147
<i>Se alcuno possa divertire il grondajo, o acqua pio- vana dal suo tetto, e rivolgerla nella casa del vicino.</i>	ivi.
<i>Devonsi avvertire alcuni punti principali d'intorno</i>	que-

- questa servitù, e primieramente se quegli, che ha questo diritto, possa unir detta acqua, e condurla per un solo canale. pag. 148
- Se avendo la limitazione circa la cadenza di due piedi, possa farla cadere più fuori. 149
- Se il Padrone di questa Servitù abbia facoltà di alzare, o abbassare il muro dove sono locate le grondaje. ivi.
- Venendo diroccata la muraglia, che sostiene le grondaje, non per questo si perde la Servitù. 150
- Se il vicino possa fabbricare nel sito, dove cade l'acqua dell'altro per ragione di Servitù. ivi.
- Si risolve un altro dubbio simile. 151
- Alcune limitazioni circa il poter fabbricare nel fondo, dove cade l'acqua del grondajo. 152
- Quando vi sia del dubbio circa d'aver uno stillicidio sopra un fondo per ragione di dominio, ovvero Servitù, cosa debba importare una tal prefunzione. 153
- Una casa avendo due Servitù, una di non poter alzare, l'altra di ricever l'acqua piovana dai tetti vicini: avendo ottenuto il consenso di alzare, se possa con ciò impedir l'altra Servitù. 155
- Se sia lecito a ciascuno di porgere fuori della muraglia un tetto a suo beneplacito. 158
- Se si possa similmente gettar sopra la strada pubblica. ivi.
- Se sopra i tetti si possano fare dei luminari, ortini, lastricati, ed altri simili lavori. 159
- Dell'obbligo di non poter divertire l'acqua piovana nel fondo altrui. 159
- Rompendosi il teggiame, o canali, chi debba esser tenuto al risarcimento. ivi.
- Se si diano cause d'essere dispensati da tali spese. 160
- CAP. XXI. Della Servitù, la quale importa facoltà di locar travi, e ogn'altra sorta di materiali nel fondo, e muraglie del vicino. 161
- Non è lecito a veruno il far poner travi, coppi, far tetti, e introdurre altri materiali nelle muraglie del vicino. 162
- Si

<i>Si dubita, quando il muro sia comune.</i>	pag. 163
<i>Circa la licenza tacita, o espressa, ma però limitata.</i>	164
<i>Spiegazione del Signor Cipolla intorno ciò.</i>	165
<i>Altre spiegazioni.</i>	167
<i>Se si possa di propria autorità levar le travi dal muro vicino, comune, ovvero pubblico.</i>	168
<i>Spiegazione circa ciò.</i>	ivi.
<i>Parere del Cipolla.</i>	171
<i>Altro quesito simile.</i>	172
<i>Altro, in cui si distingue tra la fabbrica già fatta, che sia di nocumento all' uso pubblico, e viceversa.</i>	173
CAP. XXII. <i>Si discorre, come possa un vicino gettar dalla sua casa acqua, o altre materie nel fondo altrui.</i>	174
<i>Ciò non si può fare senza dominio di Servitù.</i>	175
<i>Se si possa impedire lo stillicidio da un luogo superiore all' inferiore.</i>	ivi.
<i>Alcune regole legali circa questo particolare.</i>	176
<i>Altre circa la professione.</i>	ivi.
<i>Circa il gitto d' immondezze nella strada pubblica.</i>	178
<i>Se per cagione d' esse, fatto il danno dai Servidori, sia tenuto il Padrone al risarcimento.</i>	ivi.
<i>Regola del Fiorentino.</i>	179
CAP. XXIII. <i>Delle Sottogronde, Mantelli, Poggiuoli, Ponticelli, e simili.</i>	ivi.
<i>Si spiegano questi vocaboli secondo i Legisti.</i>	ivi.
<i>Se sia lecito fabbricare questi lavori sopra della ragione altrui.</i>	180
<i>Se si possa far altre opere simili sopra il fondo comune.</i>	ivi.
<i>Riflesso curioso, quando queste stiano fatte sopra il terreno di alcuno particolare.</i>	181
<i>Se questi lavori siano leciti sopra luoghi di passaggio, e dove sono soliti a fermarsi.</i>	ivi.
CAP. XXIV. <i>Del diritto di non esser impedito dalla casa vicina nella veduta, e che non se le tolga la luce.</i>	182
<i>In due modi si deve intendere questa servitù.</i>	183
<i>Al-</i>	

<i>Alcune differenze.</i>	pag. 184
<i>Per la servitù della luce basta sia aperta dell'aria.</i>	185
<i>Altre differenze de' Legisti circa questa materia.</i>	ivi.
<i>Altre notabili annotazioni.</i>	ivi.
<i>Se vi sia differenza tra la servitù della veduta, e quella di non pregiudicare alla medesima.</i>	186
<i>Quando si fa menzione della servitù di non nuocere alla veduta, si deve intendere circa il tempo futuro.</i>	187
<i>Differenza tra la servitù della luce, e quella di non potersi impedire.</i>	ivi.
<i>Spiegazione de' Legisti circa questi vocaboli.</i>	188
<i>Se un vicino, che abbia debito di servitù di non pregiudicare alla luce dell'altro possa fabbricare, ed alzare in modo che venga a diminuire la vista.</i>	ivi.
<i>Differenza di queste servitù.</i>	189
<i>Se si possa piantar alberi, quando si abbia servitù di non offuscare la casa del vicino.</i>	190
<i>Regole circa ciò de' Legisti.</i>	191
<i>Altre limitazioni circa ciò.</i>	192
<i>Opinione del Sig. Dottor Oinotomo.</i>	193
<i>Non è lecito al vicino, che abbia servitù, qualunque ragione nel muro comune, di aprire in esso, o far finestre pregiudiciali alla luce.</i>	ivi.
<i>CAP. XXV. Dell'obbligo di sostenere il mantenimento, e risarcimento delle muraglie.</i>	194
<i>Cosa importi questa servitù.</i>	195
<i>Alcune differenze.</i>	ivi.
<i>Altre regole legali.</i>	ivi.
<i>Obblighi di quello, che tiene codesta servitù.</i>	196
<i>Altre annotazioni circa ciò.</i>	197
<i>Se nel muro comune si possa far novità del Consocio.</i>	ivi.
<i>Similmente in materia de' molini.</i>	ivi.
<i>Altro avvertimento consimile.</i>	198
<i>Controversie sopra la comunione delle travi in luogo divisorio.</i>	198
<i>Risoluzione prima.</i>	199
	Se-

<i>Seconda.</i>	pag. 199
<i>Altra regola.</i>	200
CAP. XXVI. Della Servitù dell' adito, ingresso, e passaggio per i beni inservienti.	ivi.
<i>Non si deve confondere la Servitù urbana con la rustica in tale proposito.</i>	201
<i>Di quella facoltà, che abbia alcuno di passar per i beni altrui.</i>	ivi.
<i>Se in materia di Servitù si possa tener chiusa la porta in tempo di notte.</i>	202
<i>Regola, quando alcuno goda il passo per la corte del vicino.</i>	203
<i>Nelle divisioni resta escluso il transito per la casa comune.</i>	204
<i>Diversificazione di esso nella vendita, e legato.</i>	205
<i>Altro avvertimento in ciò.</i>	206
<i>Se questa Servitù si possa comprendere nell' usufrutto.</i>	ivi.
<i>Cosa si debba risolvere, quando si tratti di proprietà.</i>	207
<i>Regole consimili in tale materia.</i>	ivi.
CAP. XXVII. Del terreno aperto, e libero, come corte, ed aje.	208
<i>Regolarmente parlando ogni persona può fabbricare nel suo fondo, o cortile, e può alzare quanto vuole.</i>	209
<i>Questa libertà vien limitata in alcuni casi.</i>	210
<i>Se la fabbrica eccedente si debba considerare fatta per emulazione verso del vicino.</i>	211
<i>Vien limitata specialmente trattandosi di fondo inserviente alla preparazione delle biade, e frutti.</i>	212
<i>Anche per la vicinanza delle scale.</i>	213
<i>Se sia lecito fabbricar in simil fondo dove vi sia usufrutto.</i>	ivi.
<i>Similmente, quando il fondo sia comune.</i>	214
<i>Se si possa far fortini, o castelli ne' suoi beni, massime nelli confini del territorio.</i>	ivi.
<i>Se la fabbrica fatta nel fondo altrui debba soggiacer al medesimo, al quale è soggetto il fondo.</i>	215
<i>Se li risarcimenti, e fortificazioni fatte dal So-</i>	<i>vra-</i>

vrano per occasione di guerra nei fondi de' Sudditi debbano essere a spese intieramente dei medesimi, ovvero ad ratam. pag. 215

CAP. XXVIII. *Esame circa le fabbriche, ed aperture di porte.* 216

Ciascuno può far porte nella sua muraglia verso la strada pubblica, per quanto si estende la linea retta nel grondajo. 217

Se lo Stillicidio, il quale cade v. gr. per due piedi sopra il fondo del vicino, conceda facoltà di aprire il muro al padrone per andar a detto terreno. 218

Non può il padrone dello Stillicidio chiudere il sito che soggiace al grondajo, nè quello occupare come se fosse suo. 220

In caso di divisione d' un' abitazione, se la parte del muro che tocca ad uno, e che abbia porta, s' intenda doverfi chiudere, non essendosi di essa fatta menzione nella divisione. ivi.

Se possa un vicino impedire all' altro il passaggio dalla porta alla corte per causa di disturbo. ivi.

Devesi riflettere se vi sia servitù. 221

Altra annotazione. ivi.

Se l' usufruttuario possa chiudere l' adito della casa vicina. 222

CAP. XXIX. *Delle dispense, e cantine.* ivi.

Se sia permesso valersi del suolo pubblico nella parte superiore per dar la luce alle canove, e cantine. 223

Se sia lecito nel far simili scavati andar sotto il suolo pubblico, o quello del vicino. ivi.

Se si possa andar con lo scavato almeno in vicinanza del vicino. ivi.

CAP. XXX. *Circa i Pozzi, e Cisterne.* 224

Circa la preminenza, quando l' acqua del pozzo non sia sufficiente per l' uso del Padrone, e del Feudatario. 225

Se un pozzo sia comune fra due, se vi si possa metter divisione. ivi.

Se i vicini sono tenuti a contribuzione per un forno, o pozzo comune.

Par. I.

Z



- Se possa il vicino rinunciare al comodo di qualche pozzo, o forno, per esimersi dalla contribuzione imposta dalla Comunità per occasione di rifazione.* pag. 226
- Del danno che siasi apportato al vicino nel far un pozzo.* 227
- Della distanza che si deve lasciare.* ivi.
- Spiegazione di certi vocaboli.* ivi.
- Nella vendita d'una casa vengono tutti gl' istromenti, ed utensili inservienti a queste comodità.* 229
- CAP. XXXI.** *Intorno gli Scolatoj, Comodi, Letamari, o Fossati.* ivi.
- Due interdetti corrono circa gli scolatoj, uno proibitorio, e restitutorio l' altro.* 230
- Se fra i fondi proprj, ovvero comuni si possano fare scolatoj, proibendo il vicino.* ivi.
- Cosa si debbe intendere per comodo, e come venga ad esser formato, secondo i Legisti.* 232
- Quando si possa fare finestre nel muro proprio, ovvero comune del comodo.* ivi.
- Similmente la canna di questo patisce varie eccezioni nella sua formazione.* ivi.
- La stessa ragione procede d'intorno il fondo di esso.* 233
- Se questa possa farsi a piacere del padrone della casa.* 234
- Spiegazione dei termini, sterquilinio, e letamajo secondo i Giuristi.* ivi.
- Se si possa fare in vicinanza delle muraglie, e comuni, e private.* ivi.
- Se sia lecito adunar grasse nel fondo altrui.* 235
- Se nella vendita, o legato del podere, dove sia stata raccolta quantità di grasse, e letami, vengano comprese ancora queste.* ivi.
- Se sia lecito gettar immondezze nelle strade pubbliche, o de' vicini.* 236
- Si spiega il vocabolo di fossa, secondo il senso legale.* ivi.
- Cauzioni nel formar le fosse in vicinanza del terreno vicino, e che distanza si richieda.* 237
- Ordini della Legge Aquilia nel cavamento di fosse in luoghi pubblici, senza il solito costume, e pratica.* ivi.

<i>Altre cauzioni intorno le fosse, e scavati in istra-</i> <i>de, e luoghi pubblici.</i>	pag. 238
CAP. XXXII. Dei Canali, Seclarij, Acquaroli, <i>ed Acquedotti.</i>	ivi.
<i>Significato de' termini legali di fistola, e castello,</i> <i>secondo il Cipolla.</i>	239
<i>Altra sorta di canali sotterranei.</i>	ivi.
<i>Questi non permette la Legge, che siano collocati</i> <i>nelle muraglie comuni, ovvero d' altrui ragione.</i>	ivi.
<i>Cosa significhi il Seclario.</i>	240
<i>Dell' Acquarolo.</i>	ivi.
<i>Nella costruzione di tali lavori, si può oppondere a</i> <i>causa di pregiudizio.</i>	ivi.
<i>Non si può mantenere acquedotti, quando l' acqua</i> <i>sia di pregiudizio ai vicini.</i>	ivi.
<i>Altri avvertimenti del Cipolla in questo partico-</i> <i>lare.</i>	241
CAP. XXXIII. Dei Forni, Fornelli, Stufe, e Mo- <i>lini, ed altre fabbriche simili.</i>	242
<i>Se si possa fare un forno nella muraglia comune,</i> <i>quando vi sia previsione di danno.</i>	243
<i>Opinione del Sig. Cipolla.</i>	ivi.
<i>In caso di opposizione de' vicini, se si possa rinno-</i> <i>vare un forno, o molino antico usato da' mede-</i> <i>simi.</i>	245
<i>In tali differenze si devono attendere i patti, e</i> <i>condizioni.</i>	ivi.
<i>Se sia permesso far molini ne' fiumi pubblici, o</i> <i>privati.</i>	246
<i>Alcune regole del Cipolla.</i>	ivi.
<i>Regole particolari circa la costruzione di edifizj</i> <i>come sopra.</i>	ivi.
<i>Altre per ragione di consuetudine, o prescrizione.</i>	47
<i>Circa la fabbrica di fornaci, o fornelli nella mu-</i> <i>raglia comune.</i>	248
<i>Altre regole intorno questo particolare.</i>	249
CAP. XXXIV. Della fabbrica delle scale, e mu- <i>raglie.</i>	251
<i>Circa la fabbrica delle scale nelle muraglie di ra-</i> <i>gione comune.</i>	ivi.

<i>Di quelle che si fanno di pietra in muraglie comuni.</i>	<i>pag.</i> 252
<i>Altre regole in simili occorrenze.</i>	253
<i>Qual sia la muraglia comune, e modo di conoscerla.</i>	258
<i>Varie particolarità del Cipolla tra' vicini in contese di muraglia comune.</i>	<i>ivi.</i>
CAP. XXXV. Circa le Finestre, Ferrate, e Gelosie.	261
<i>Se si possa nella sua casa far finestre, per le quali si venga ad iscuoprire le stanze del vicino.</i>	262
<i>Regole del Cipolla in ciò.</i>	<i>ivi.</i>
<i>Quando il consocio si opponga, se si possano aprir finestre nel muro comune.</i>	263
<i>Altro in una muraglia di nuovo alzata.</i>	264
<i>Altre questioni, le quali accadono in proposito di muraglie comuni, secondo il Cipolla.</i>	265
<i>Circa le ferrate.</i>	<i>ivi.</i>
CAP. XXXVI. Circa i cammini.	266
<i>Cinque particolarità in tale materia si devono considerare, secondo il Cipolla.</i>	267
<i>Circa il far fuoco nelle sue stanze con pericolo d'incendio.</i>	<i>ivi.</i>
<i>Circa la cauzione per il danno, quando vi sia evidente pericolo.</i>	<i>ivi.</i>
<i>In ciò si deve esaminare la muraglia comune.</i>	<i>ivi.</i>
<i>Altre annotazioni circa il fuoco, e fumo.</i>	268. e seg.
CAP. XXXVII. Intorno li Ponticelli, Migniani, e Mazzorini.	270
<i>Se la Legge conceda tali fatture nei muri pubblici.</i>	271
<i>Limitazioni in alcuni casi.</i>	<i>ivi.</i>
<i>Altri circa i ponticelli, che passano da una casa all'altra.</i>	272
<i>A pregiudizio di alcuno non si concede far opere simili.</i>	<i>ivi.</i>
<i>Regole per queste fatture.</i>	273
<i>Dello spazio, e distanza, che si deve osservare nella fabbrica de' Migniani, o Mazzorini, secondo la differenza del luogo pubblico, e privato.</i>	<i>ivi.</i>
<i>Opinione più certa del Cipolla.</i>	274

- CAP. XXXVIII.** Circa le pitture, ed imbianchimenti, che possono farsi nelle muraglie. pag. 275
- Se sia lecito ciò fare nelli muri comuni senza consenso della parte. 276
- Se fatta la dipintura, possa l'altro in qualche maniera daneggiarla. ivi.
- Se possa un Usufruttuario, o Affittuale far dipingere la sua insegna nella casa affittata, o d'usufrutto. 277
- Il suo nome, e stemma può farsi dipingere da chi ha fatto fabbricare qualche opera anche pubblica. ivi.
- Non possono i Chierici, nè Regolari far cancellare il nome, ed insegna del Benefattore dipinti in qualche fabbrica, o Cappella fatta a sue spese. 278
- Limitazioni in alcuni casi. ivi.
- Non si possono cancellare gli epitaffi, ed iscrizioni, anche infamatorie, ordinate dal Principe. ivi.
- Alcune regole, e limitazioni in questo senso. 279
- CAP. XXXIX.** De' Solari, e Granaj. 280
- In materia de' solari variano i Legisti circa il poner travi nelle muraglie per il loro sostegno. ivi.
- Quando la muraglia sia d'altrui, regola secondo il Cipolla. 281
- Se sia lecito gravare il solaro, e granajo, quando le travi siano locate in muro comune. ivi.
- Quando siano più padroni, regola del Cipolla. ivi.
- Altre. 282 e seg.
- CAP. XL.** De' ponti delle fabbriche. 283
- Del ponte, o sia armatura, che nomina il Cipolla per le fabbriche. 284
- Se nelle fabbriche si possano locar ordigni nelle muraglie del vicino. ivi.
- Altre regole, ed avvertimenti del Cipolla in tale proposito. ivi.
- CAP. XLI.** Dell' introito. 285
- Quando l'ingresso, ed introito si chiami strada pubblica, o vicinale. 286
- Risoluzione del Cipolla, quando sia in dubbio. ivi.

<i>Varie regole dello stesso circa ciò.</i>	pag. 287
<i>Circa le circostanze, quando il terreno debba spettare per metà ad uno, ed all' altro.</i>	ivi.
<i>Si fa vedere quando sia pubblico, o vicinale.</i>	288
<i>Regola circa la chiusura delle strade vicinali.</i>	ivi.
CAP. XLII. Degli Orti, e Giardini.	289
<i>Distinzione quando siano urbani, o rustici.</i>	ivi.
<i>Se siano compresi nell' abitazione.</i>	290
<i>Se nei legati delle case vengano anche gli orti, e giardini.</i>	ivi.
<i>Nella divisione tra fratelli, a chi debbano spettare.</i>	ivi.
<i>Altra regola del Cipolla.</i>	291
CAP. X. III. Dei muri secchi, o sia muraglie senza calce.	292
<i>Secondo la diversità, e condizione delle muraglie assegnasi dai Legisti la distanza.</i>	ivi.
<i>Regola circa i muri secchi, senza calcina.</i>	293
<i>Altra simile.</i>	ivi.
<i>Altre osservazioni del Cipolla.</i>	294
CAP. XLIV. Della piantazione d' alberi.	296
<i>Dello spazio assegnato dalla Legge nell' impianto degli alberi.</i>	297
<i>Dello spazio di 25. piedi che devesi lasciare tra l' una parte, e l' altra, quando trammezzo vi sia rivo d' acqua.</i>	ivi.
<i>Cosa venga di ragione, quando le radici danneggiano le muraglie, e fondamenti della casa vicina.</i>	298
<i>Similmente quando li rami si portano fuori notabilmente sopra la medesima.</i>	299
<i>Regole, e cauzioni trattandosi di tagliar di propria autorità.</i>	ivi.
<i>Può pretenderlo tanto il Padrone, che l' Usufruttuario.</i>	300
<i>Come si debba intendere della caduta delle piante, in caso di sicurtà data per il danno del vicino.</i>	301
<i>Regole per il taglio, che pretende l' Usufruttuario.</i>	ivi.

- Termine di tre giorni a raccogliere i frutti caduti nel fondo del vicino.* pag. 301
- Se sia lecito far recidere le radici senza previo ricorso.* 302
- CAP. XLV.** *Si accennano brevemente alcune cose intorno ai Monumenti, secondo il Cipolla.* ivi.
- Quanto spazio assegni la Legge nel fare i monumenti.* 303
- La servitù del passaggio al sepolcro è di privata giurisdizione.* ivi.
- Chi non ha il passaggio per andar al sepolcro può impetrarlo dal vicino con precario, ed in difetto ricorrere al Giudice.* ivi.
- Li Religiosi, li quali non hanno luogo congruo, e sufficiente, possono addimandare, che sia loro concesso, ed assegnato a favor della Religione.* ivi.
- In qual Chiesa debbano seppellirsi li Defonti, quando non abbiano i loro sepolcri particolari.* 304
- CAP. XLVI.** *Del risarcimento, che occorre di fare in materia delle servitù.* ivi.
- Qual sia il significato appresso i Legisti di questo vocabolo risarcire, e ristaurare.* 305
- Se possa essere costretto alcuno a ripristinare il proprio stabile.* 306
- Corre in varj casi, e circostanze.* ivi e seg.
- Altre regole in caso di rovina.* 307
- Quando il padrone sia impotente per la spesa.* ivi.
- Quando sia ragione de' Consorti.* 308
- Quando uno di compagnia senza il concorso degli altri abbia risarcito.* ivi.
- Chi ha debito di servitù deve risarcire.* 309
- Circa l'Usufruttuario, ed Usuario.* 310
- Quando siano solamente lasciate le rendite.* ivi.
- Circa l'Enfiteuta, e Feudatario.* ivi.
- In materia di servitù a chi debban appartenere le spese della ristaurazione.* ivi.
- Si nominano altri quesiti annotati dal Cipolla in-* tor-

- torno a questa materia di risarcimento, e ristaurazione. pag. 311. e seg.
- CAP. XLVII. Del Ritratto Convenzionale**, cioè che per patto uno sia tenuto retrovendere, ovvero preferire un altro nella vendita. 312
- Della parola Ritratto, e dell'altra di Congruo, e di Protomiseo.* 313
- Del Ritratto convenzionale, e sua specie.* 314
- Del patto di redimere, e di retrovendere, o ricomprare.* 315
- Qual prezzo si debba restituire.* ivi.
- Per quanto tempo si perda questa facoltà.* 316
- Quanto si stimi questo patto per la diminuzione del prezzo.* ivi.
- Che in questo caso soglia entrare il sospetto dell'usura.* 317
- Per l'uso di questo ritratto s'induce una totale retrotrazione con la risoluzione de' vincoli.* ivi.
- Si dichiara quando ciò cammini.* ivi.
- Se la prescrizione cominciata col venditore continui coll'Erede.* 318
- Questa facoltà è cessibile, e trasmissibile.* ivi.
- Se il Compratore sia preferito al Cessionario.* ivi.
- Del patto che volendo uno vendere qualche cosa debba preferire il Pacifcente.* 319
- Se questo patto sia solamente personale.* ivi.
- CAP. XLVIII. Del Ritratto Coattivo**, ovvero Forzoso. 320
- Si distinguono le specie del Ritratto legale.* ivi.
- La vendita, o la locazione è in libertà, nè per la Legge comune si dà Ritratto Coattivo.* 321
- Della limitazione a favore delle Chiese, e luoghi sacri; ed in quali casi cammini.* ivi.
- Se la Chiesa debba comprare tutto, o pure basti comperare la parte che le bisogna.* 322
- Si dichiara come detto privilegio si debba praticare.* ivi.

Degli altri casi , nelli quali per Legge comune possa uno essere forzato a vender il suo.	pag. 323
Della forzosa vendita de' vittuali.	ivi.
Del privilegio del Fisco a forzare il compagno a vendere, o comprare.	324
Se si possa uno forzare a vender il suo per far un palazzo, o nobil edificio.	ivi.
Non si deve discorrere delle Leggi, e consuetudini de' paesi senza esserne più pratico.	ivi.
Della Bolla di Gregorio XIII. sopra il Ritratto Coattivo di Roma, e suoi requisiti.	325
Come si pratici la Bolla circa il pagamento del prezzo.	326
Se a questo Ritratto si possa rinunciare.	ivi.
CAP. XLIX. Del ritratto Prelativo.	327
Delli casi di ritratto prelativo.	ivi.
Se il ritratto prelativo sia favorevole, ovvero odioso.	328
Della Costituzione di Federigo II. Imperatore sopra il ritratto prelativo.	330
Se si debba attendere come legge, ovvero come consuetudine.	ivi.
Degli effetti che da ciò risultano.	ivi.
Se il ritratto spetti alle Chiese.	ivi.
Se la strada di mezzo tolga la vicinanza.	ivi.
Se queste Leggi abbiano luogo contro i Cherici, o a favore d'essi.	ivi.
Requisiti di questo ritratto per la Bolla suddetta.	331
Cosa disponga, e qual termine dia.	ivi.
Dell'inquilino.	332
Del Creditore censuario.	ivi.
Del ritratto nelle vigne, e casali.	ivi.
Cosa si debba pagare da chi vuol ritrarre, e dell'aumento.	ivi.
Si deve obbligare di non dar la roba ad altri.	333
Se siano più cose vendute.	ivi.
Se siano più vicini.	ivi.
Se	Se

<i>Se si possano ceder ad un altro.</i>	pag. 333
<i>In quali contratti entri il ritratto; e specialmente della permuta.</i>	334
<i>Si può rinunciare a questo ritratto anche tacitamente.</i>	335
<i>Quando s'intenda rinunciato.</i>	ivi.
<i>Altre questioni, le quali cadono in questo particolare.</i>	ivi.
CAP. L. Delle azioni, le quali competono nelle Servitù Civili.	336

362+
292=
654

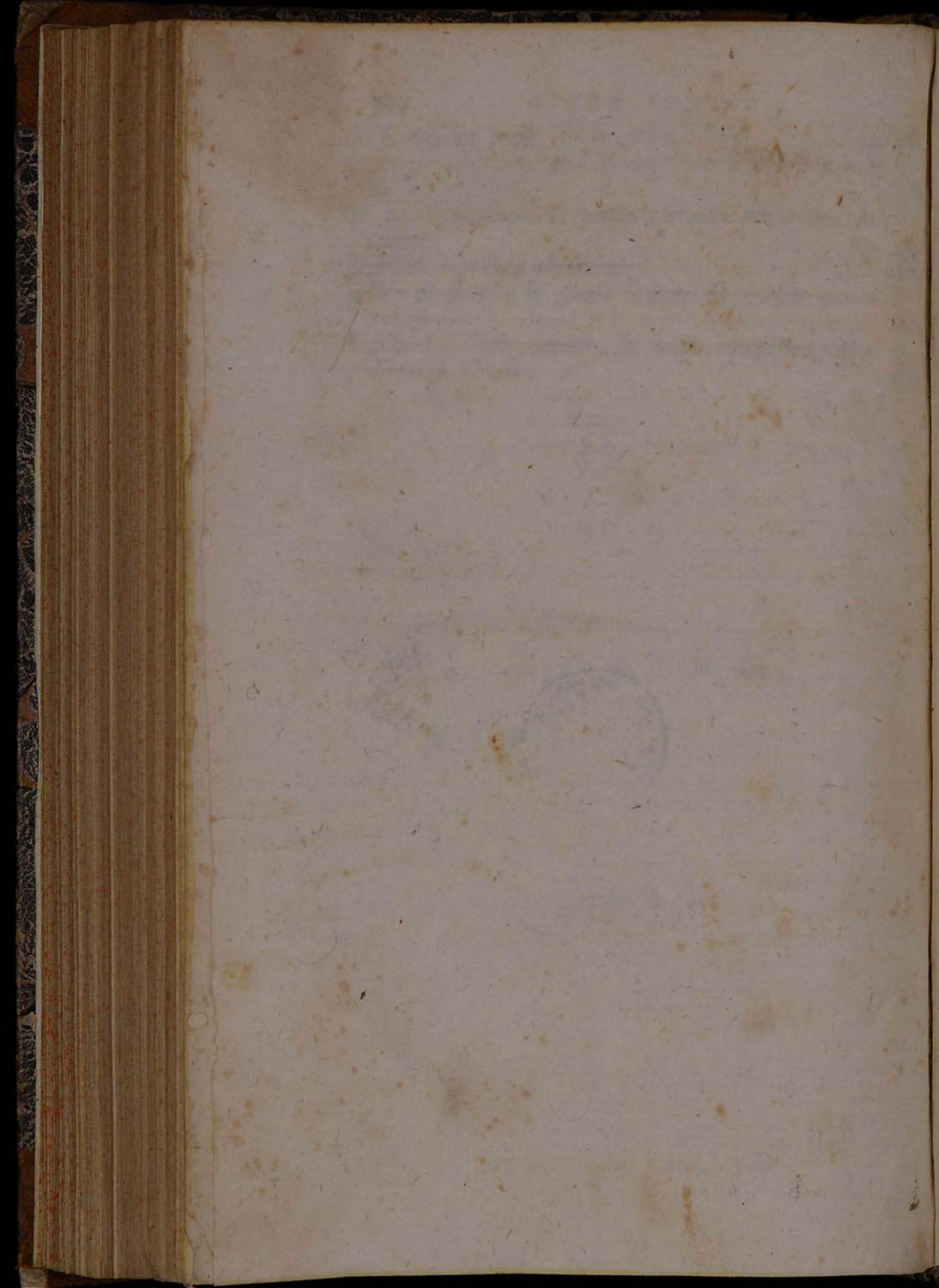


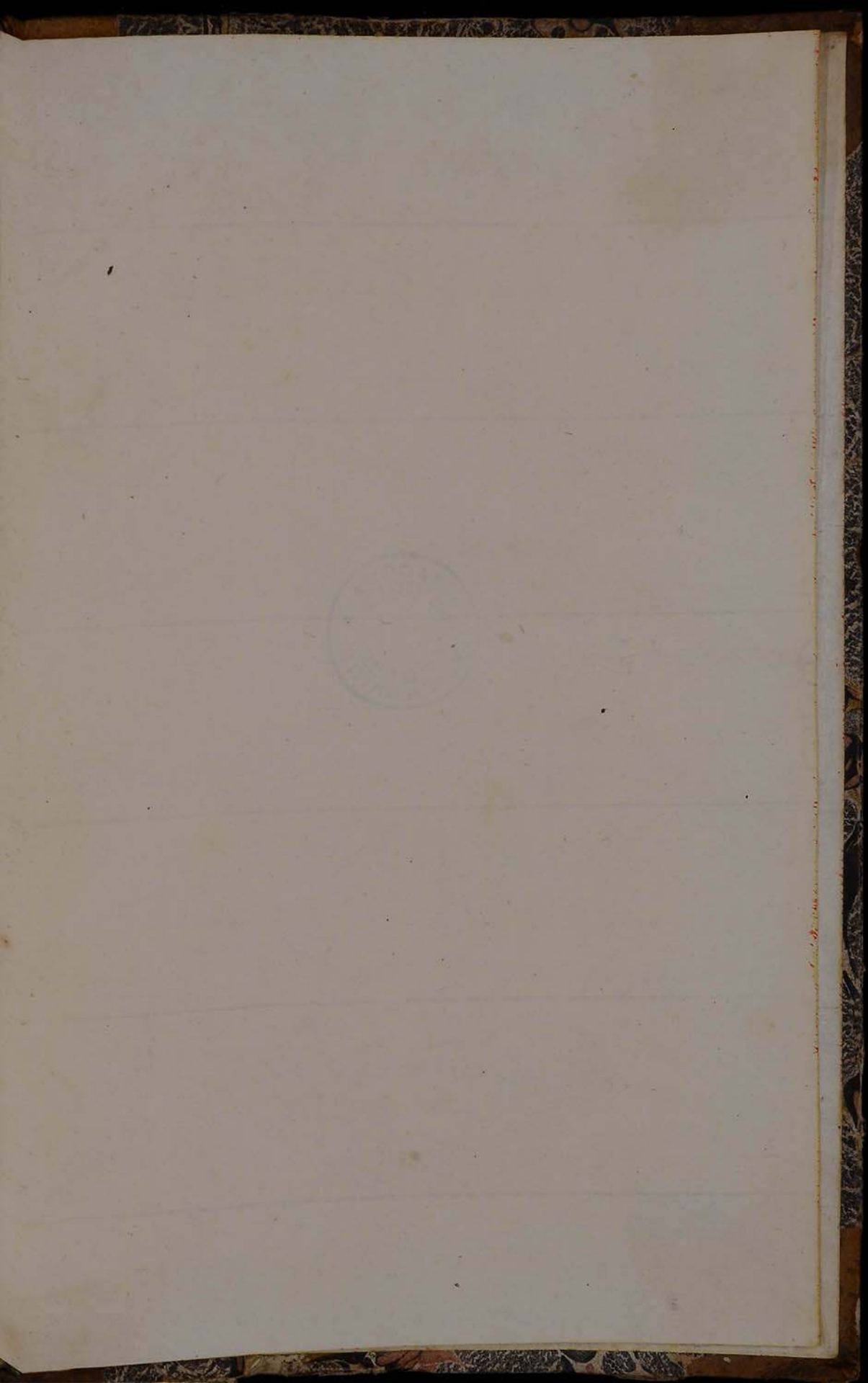
I L F I N E.

5151

16 GEN 1952

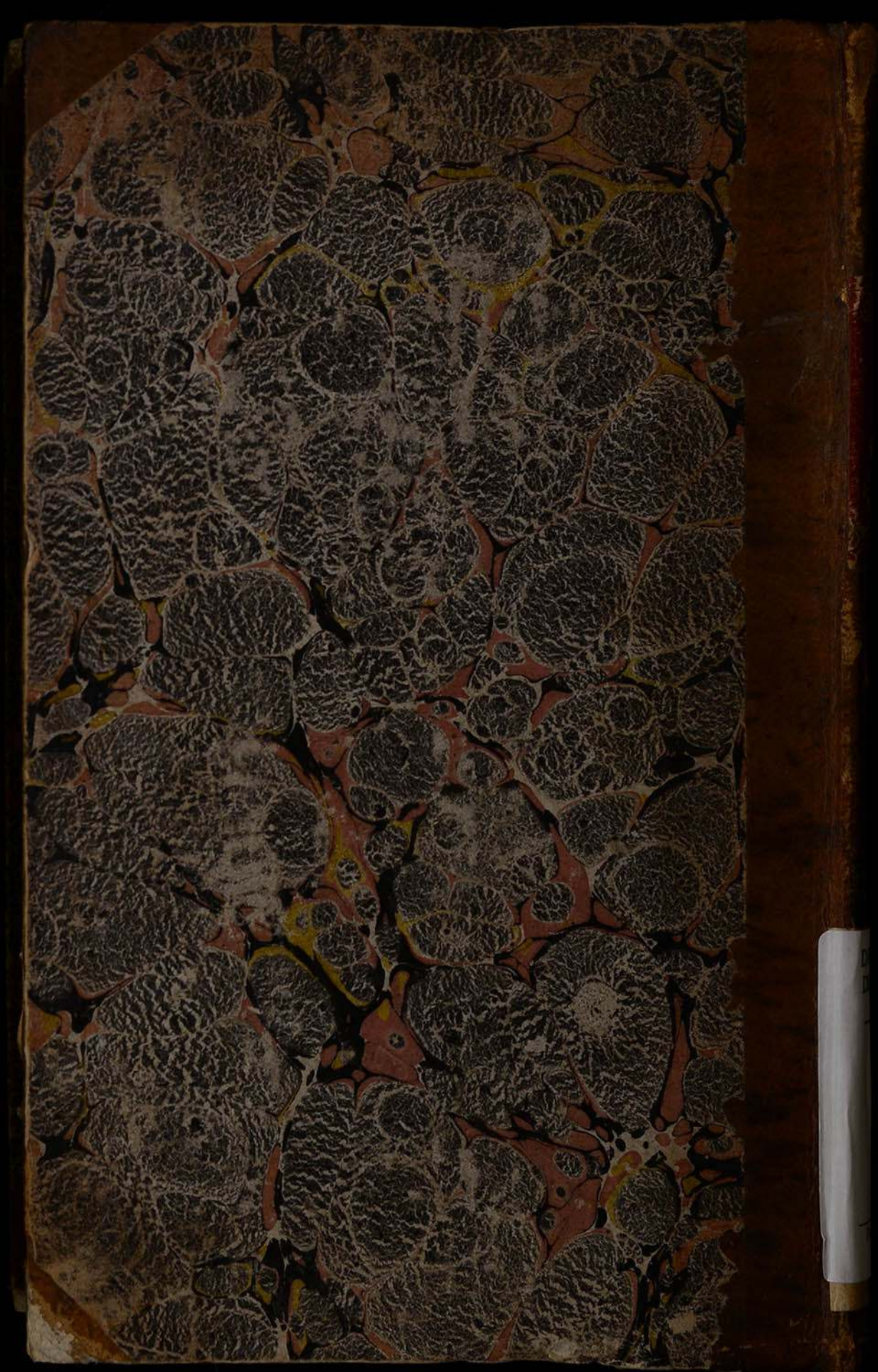












CIPOLLA
SERVITU
CIVILI
E RUSTICHE

DIPARTIMENTO DI
DIRITTO PRIVATO

ANT

B

30

1

Università Padova

darfi una regola certa, e generale, dipendendo, conforme si è detto, il tutto dalle circostanze del fatto; dovendosi in questa materia camminare con molta circospezione: essendochè da un canto è du-

ro il v

accom

no ;

sogge

cipalm

quale

perfet

la qua

dante

po pa

il Pad

niera

dalla

ma che

fato, con

che si las

altra fabb

rite si dice

ste, o

dovrà

proibire

riment

il fabb

la rov

ovvero

quali u

fuoi, o

la prat

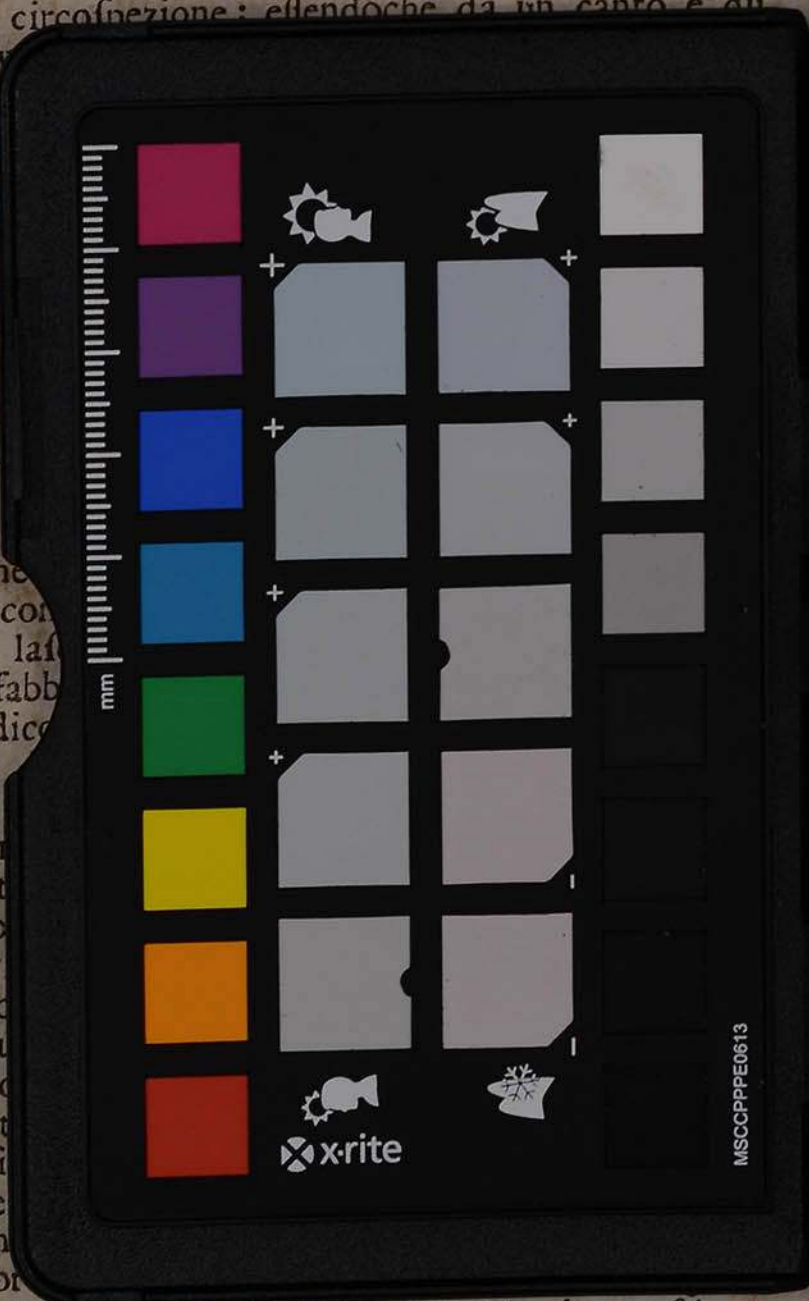
medefi

feriore

vazion

inferior

superiore, e così all' incontro. Ma in questi, e simili casi la Legge ha provveduto con il rimedio del-



della scrittura, la quale si dice del danno inferito; ed è di rifar tutto quel danno, che ne potesse risultare al vicino: ammettendosi però detta provvisione, quando il danno possa essere bensì temuto,

tal

nte

re-

è

ol

di

n-

tu

ar-

do

et-

el-

te-

ea-

ber-

tra

ca.22

sa-

ne-

e

il-

cie

;

ra-

la

u-

ll'

er

un

x-rite

colorchecker



MSCCPPCC0613