

Fulvio Mancuso

Il patto di riservato dominio nei formulari notarili: inizi della sua diffusione in Età Moderna

ABSTRACT: Reservation of ownership through the examination of notarial works from the 12th to the 18th century. The Italian *Formularii instrumentorum*, starting from those written in Tuscany, Lombardy and Liguria, demonstrate the diffusion of *emptio-venditio cum reservatione dominii* in legal practice at the beginning of Modern Age. The *emptio-venditio cum reservatione dominii* represents a guarantee clause for the seller in case of deferred payment. In addition, it makes legal the payment of interests that otherwise would be prohibited by canon law and, consequently, also by civil law.

KEY WORDS: reservation of ownership, civil law notarial works, modern age.

A distanza di alcuni anni torno ad esaminare il *pactum reservati dominii*, figura di cui in verità mi sono occupato studiando quella forma contrattuale di radici anglosassoni che va sotto il nome di *leasing*.

Com'è documentato sia nella monografia sulla storia del *leasing*¹ che nel saggio dedicato ad una originale *decisio* della Rota di Siena², il sistema del diritto comune fu in grado di elaborare categorie e tecniche negoziali utili a soddisfare esigenze economiche e giuridiche connesse all'accesso al credito, alla circolazione dei beni e all'equa tutela degli interessi del compratore e del venditore.

La disponibilità, per l'acquirente, di un bene produttivo senza necessità di immobilizzazione immediata del capitale, da una parte, e la miglior forma di garanzia possibile per l'alienante, dall'altra, fondavano la pratica necessità di ricorrere ad una tipologia contrattuale flessibile e sicura al tempo stesso. Una figura negoziale - ovviamente tutta da creare - per mettere a disposizione uno strumento giuridico che, sullo schema della compravendita e della locazione, innestasse una lecita dazione di interessi compensativi per la dilazione del pagamento del prezzo.

Alla base di queste soluzioni stava ovviamente la duttilità di una forma contrattuale - la compravendita con il connesso trasferimento della proprietà - la cui evoluzione storica, dalle radici romanistiche sino alle moderne codificazioni, è stata oggetto di numerosissime ricerche, testimoniate da una letteratura sterminata³. Nonostante ciò, rimangono diversi interrogativi su taluni

¹ F. Mancuso, *Per la storia del leasing in Italia*, Bologna 2008, in particolare pp. 57-86.

² F. Mancuso, *Una decisio della Rota di Siena: tra leasing e riserva di proprietà all'inizio dell'Età Moderna*, in "Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis", LXXX (2012), pp. 415-426.

³ Per un orientamento generale, storico-comparatistico e per indicazioni bibliografiche, cfr. *Vendita e*

passaggi storici sociali, normativi e giurisprudenziali: basti pensare, nel diritto romano, a quello che dalla vendita per contanti mediante *mancipatio* - per le *res mancipi* - o con *traditio* - per le *res nec mancipi* - condusse all'affermazione del contratto consensuale⁴ dell'*emptio-venditio* con effetti obbligatori⁵. O, ancora, al tema del trasferimento della proprietà: da ritenersi immediato solo se contestuale al pagamento del prezzo, cui, però, venne equiparata la prestazione di garanzie o, in epoca successiva, la mera *fides* riposta nel compratore⁶.

Sappiamo, del resto, che nell'ambito del diritto comune⁷, l'interpretazione costruita intorno alle fonti giustinianee, consolidò la configurazione della compravendita come un contratto con effetti obbligatori e costituente la *iusta causa traditionis*⁸: configurazione che, sostenuta dalla dottrina con un approccio sia di carattere esegetico che sistematico⁹, escludeva in ogni caso la possibilità di trasferimento della proprietà in presenza di nudi patti. E tali, peraltro, furono considerati, per il caso della compravendita, non soltanto gli accordi privi di causa ma anche quelli che prescindessero da *traditio* o usucapione¹⁰.

Condividendo, poi, la necessità di uscire dalle tradizionali interpretazioni evolucionistiche e dalle storie dei dogmi¹¹, volte a incanalare il progressivo

trasferimento della proprietà nella prospettiva storico comparatistica – Atti del Congresso Internazionale Pisa-Viareggio-Lucca 17-21 aprile 1990, T. I e II, a cura di L. Vacca, Milano, 1991. Innumerevoli, com'è noto, sono gli studi storici sul tema generale del contratto e del negozio giuridico nel diritto intermedio e nell'età moderna: per alcune indicazioni bibliografiche, cfr. F. Mancuso, *La teoria della simulazione nell'esperienza dei glossatori. Da Irnerio ad Accursio e da Graziano a Giovanni Teutonico*, Bologna 2004, p. 42 nota 3.

⁴ “La compravendita, quale contratto consensuale ancorché meramente obbligatorio, purché di massima valida ed efficace, era poi vista come titolo effettivo dell'acquisto da parte del compratore accipiente (di *iustae causae acquirendarum rerum* parla in generale al proposito Gaio in D. 6,2,13 pr.), sul presupposto che, a partire dall'accordo di compravendita, nasceva l'obbligo del compratore stesso di pagare il prezzo, e, contemporaneamente, il corrispettivo obbligo del venditore di fargli avere la cosa, in virtù della sinallagmaticità di effetti del contratto consensuale”: cfr. A. Burdese, *Editto Publiciano e funzioni della compravendita romana*, in *Vendita e trasferimento della proprietà*, cit., I, p. 131.

⁵ Cfr. G. Pugliese, *Compravendita e trasferimento della proprietà in diritto romano*, in *Vendita e trasferimento della proprietà*, cit., I, pp. 28-70 (ivi bibliografia); C. A. Cannata, *La compravendita consensuale romana: significato di una struttura*, in *Vendita e trasferimento della proprietà*, cit., II, pp. 413-432 (ivi bibliografia).

⁶ Cfr. G. Pugliese, *Compravendita*, cit., pp. 55-56; M. Marrone, *Trasferimento della proprietà della cosa venduta e pagamento del prezzo*, in *Vendita e trasferimento della proprietà*, cit., II, pp. 483-499.

⁷ I. Biocchi, *Vendita e trasferimento della proprietà nel diritto comune*, in *Vendita e trasferimento della proprietà*, cit., I, pp. 139-167 (ivi bibliografia).

⁸ Ivi, p. 141. Poteva trattarsi, com'è noto, di *traditio* reale o *facta*, la quale ultima era connessa “...alla natura dell'oggetto venduto (immobili o cose incorporali) e più in generale, come si esprimeranno sempre più frequentemente i sistematori dell'età moderna, all'esigenza di facilitare i commerci, che, in presenza di certi presupposti, consigliava di snellire le forme della trasmissione del possesso” (ivi, p. 145).

⁹ Il primo aveva a che fare con l'interpretazione di *Cod.* 2.3.20 e l'altro con la c.d. teoria dei gradi di perfezione della vendita: ivi, pp. 147-148.

¹⁰ Ivi, p. 147.

¹¹ Ivi, p. 140 e pp. 166-167.

sviluppo della compravendita nel percorso di affermazione del consensualismo dei codici moderni¹², è senz'altro utile constatare una varietà di posizioni tra le fonti di età umanistica. Queste, infatti, se da un lato confermano i capisaldi della dottrina medievale, dall'altra accentuano complessivamente la compenetrazione dell'elemento oggettivo della *traditio* in quello volitivo attestato dal consenso. Con ciò rendendo meno complessa, in quanto rimessa alla volontà delle parti, la giustificazione del trasferimento della proprietà della *res* anche in mancanza del preventivo pagamento del prezzo e contestualizzando il rapporto tra compravendita e *translatio dominii* nella c.d. teoria degli elementi essenziali, naturali e accidentali del contratto¹³.

Con i pensatori del Giusnaturalismo, infine, si avviò il percorso sfociato, da una parte, nella rappresentazione codicistica francese della compravendita quale contratto consensuale ad effetti reali, e, dall'altra, nella diversa disciplina dell'ABGB austriaco del 1811, rimasta fedele alla costruzione romanistica della compravendita come negozio ad effetti obbligatori. In realtà, proprio in alcune correnti del giusnaturalismo era emersa – si pensi all'autorevole opinione di Grozio – una duplice configurazione quanto agli effetti reali della compravendita: una, legata alla ragione e al diritto naturale, che li riconduceva alla sola manifestazione della volontà e dunque al consenso dei contraenti, l'altra, alle esigenze del diritto positivo che, per ragioni di ordine pratico, li voleva discendenti dalla *traditio*¹⁴.

Ma torniamo all'oggetto specifico di questa indagine: alla figura della compravendita con riserva di proprietà la storiografia giuridica ha prestato un'attenzione poco più che modesta¹⁵, che sostanzialmente si concentra, almeno fino agli anni '60 del secolo passato, nelle pagine introduttive di due autorevoli ma risalenti monografie dedicate alla trattazione del tema nel diritto positivo: quella di Francesco Ferrara del 1911 e quella di Massimo Ferrara Santamaria del 1934¹⁶.

Il diritto romano conosceva pattuizioni simili alla *reservatio dominii* “...ma non

¹² Peraltro anch'essi attestanti, talora, regolamentazioni nettamente diverse, come nel caso del codice civile francese del 1804 e di quello austriaco del 1811 (ivi, p. 140).

¹³ Ivi, pp. 151-165.

¹⁴ Cfr. U. Petronio, *Vendita, trasferimento della proprietà e vendita di cosa altrui nella formazione del code civil e dell'Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, in *Vendita e trasferimento della proprietà*, cit., I, pp. 169-195.

¹⁵ Riferimenti al rapporto tra diritto romano e patto di *reservato dominio* in F. Gluck, *Commentario alle Pandette*, Lib. XVIII, trad. it. Milano 1901, pp. 599 ss. (in particolare, p. 601, nota 49); B. Windscheid, *Diritto delle Pandette*, vol. I, trad. it. Torino 1925, § 172, pp. 620 ss. (in particolare pp. 621-622, note 19^a e 19^b).

¹⁶ F. Ferrara, *La vendita per acconti e il “pactum reservati dominii”*, Città di Castello 1911; M. Ferrara Santamaria, *La vendita a rate con riserva di proprietà*, II ed., Napoli 1938. Alcune riflessioni sul tema in rapporto alle fonti romanistiche in A. Ascoli, *La riserva di proprietà nella vendita*, in “Studi Senesi”, II (1906), pp. 193-197.

questa precisamente¹⁷, per la semplice ragione che in quel sistema giuridico per aversi trasferimento della proprietà occorre il contestuale pagamento del prezzo ovvero la prestazione di idonee garanzie o, quanto meno, la *fides de pretio*¹⁸. La riserva di proprietà, dunque, non era uno strumento giuridico utilizzato perché il meccanismo negoziale della compravendita romana era di fatto strutturato in modo da renderlo non necessario.

Forme simili alla vendita con patto di riservato dominio, come la vendita e contestuale locazione di un bene produttivo¹⁹, sembravano soddisfare esigenze in parte diverse, più vicine a quelle dell'odierno *leasing*: non solo, infatti, si trattava della *venditio-locatio* di un bene produttivo ma anche di uno strumento che rispondeva alla necessità di mettere nella piena disponibilità del compratore-concessionario una *res* fruttifera, indipendentemente dalla effettiva e finale conclusione della compravendita. Prova ne è che nel caso in questione non era fissato un termine finale per il pagamento del prezzo, ciò facendo supporre che la *locatio-conductio* sarebbe potuta continuare per un periodo di tempo imprecisato, fino a quando, almeno, il compratore non avesse deciso di provvedere a saldare il prezzo.

Non va comunque tralasciato il fatto che il pagamento del canone per l'utilizzo del bene rispondeva, come alcuni tra i più illustri *doctores* medievali si premurarono di precisare²⁰, anche alla finalità di compensare, almeno in parte, con il pagamento di interessi pecuniari, la dilazione concessa nel pagamento del prezzo. Di qui le preoccupazioni che questa pattuizione potesse essere dichiarata nulla in quanto concordata in violazione del vigente divieto delle usure²¹.

Proprio su quest'ultimo aspetto, una parte della dottrina - quella forse più attenta - riuscì a dare vita alla figura della c.d. *reservatio dominii*: in altre parole, il canone pattuito nella compravendita-locazione, che nella sostanza costituiva il corrispettivo più per la dilazione nella *solutio pretii* che per il godimento del bene, poteva dirsi alla fine lecito e non usurario sul presupposto della riserva di

¹⁷ F. Ferrara, *La vendita per acconti*, cit., pp. 11-12.

¹⁸ *Ibid.*; cfr. anche *supra* nel testo e nota 6.

¹⁹ Si tratta della fattispecie delineata in *Dig.* 19.2.21(24): "Cum venderem fundum, convenit, ut, donec pecunia omnis persolveretur, certa mercede emptor fundum conductum haberet: an soluta pecunia merces accepta fieri debeat? Respondit: bona fides exigit, ut quod convenit fiat: sed non amplius praestat is venditori, quam pro portione eius temporis, quo pecunia numerata non esset". Cfr. F. Ferrara, *La vendita per acconti*, cit., pp. 11-12; R. Zimmermann, *The Law of Obligations. Roman Foundation of the Civilian Tradition*, Cape Town – Wetton – Johannesburg, 1992², pp. 276-277, 530-532; F. Mancuso, *Per la storia*, cit., pp. 52-55.

²⁰ Così si espressero, tra Trecento e Quattrocento, Bartolo da Sassoferrato (F. Mancuso, *Per la storia*, cit., pp. 64-66), Paolo di Castro (ivi, pp. 67-70), Niccolò de' Tedeschi (ivi, p. 71) e Bartolomeo Cipolla (ivi, pp. 72-74).

²¹ Preoccupazioni variamente tematizzate da Niccolò de' Tedeschi, Bartolomeo Cipolla e Filippo Decio: cfr. F. Mancuso, *Per la storia*, cit., pp. 71-75. In materia di studi storico-giuridici sul mutuo e sulle usure la letteratura, com'è noto, è molto vasta: per i principali riferimenti bibliografici cfr. F. Mancuso, *La teorica della simulazione*, cit., pp. 151 nota 162 e 153 nota 164.

proprietà. Restando in capo all'alienante-concedente la titolarità del *dominium*, non poteva contestarsi conseguentemente la liceità della contestuale locazione al compratore-concessionario e, in definitiva, del pagamento di una somma di denaro periodicamente versata in ragione del mancato saldo immediato del prezzo²².

Insomma, come ho già evidenziato altrove²³, quello della riserva di proprietà, nella figura in questione, rappresentò una sorta di *escamotage* che mediava tra le esigenze pratiche delle parti e i divieti normativi vigenti in materia di prestiti a interesse: l'*emptor-conductor* poteva così disporre immediatamente e pienamente del bene produttivo senza necessità di pagarne subito il prezzo, mentre l'alienante-concedente poteva stipulare validamente un contratto che dava corpo, contestualmente, ad una operazione traslativa e ad una finanziaria. Il tutto era, dunque, messo giuridicamente in salvo grazie ad una ingegnosa costruzione, una vera e propria astrazione concettuale: quella della *reservatio dominii*, che così poteva avviarsi a divenire uno strumento negoziale di notevole rilevanza economica negli scambi futuri.

In una prima fase, ciò avvenne limitatamente ai beni immobili soprattutto in ragione della scarsa affidabilità del sistema delle ipoteche, rappresentando la riserva di proprietà una più sicura forma di garanzia per il venditore, mentre in prosieguo di tempo, una volta superate le fragilità di quel sistema mediante i meccanismi della pubblicità e della specialità, la diffusione della tecnica contrattuale in esame dilagò nelle negoziazioni aventi ad oggetto beni mobili²⁴.

Restava ancora da accertare se il *pactum reservati dominii* si fosse formato e diffuso soltanto a partire dal secolo XVII²⁵, ovvero se nella prassi negoziale fosse conosciuto ed utilizzato già da tempo.

Secondo lo Schiemann²⁶, le radici storiche della riserva di proprietà nel diritto tedesco non consistono in un prodotto "...der Rezeption des römisch-italienischen Rechts..."²⁷ quanto, piuttosto, nella prassi contrattuale e dunque nella risposta offerta alle esigenze della vita economica: a tali istanze, secondo questo autore, si cercò comunque di dare una forma di legittimazione collegando il *pactum reservati dominii* alla dottrina del diritto comune²⁸. Fino al XIV

²² F. Mancuso, *Per la storia*, cit., pp. 71-75; F. Mancuso, *Una decisio della Rota di Siena*, cit., pp. 418-419.

²³ F. Mancuso, *Una decisio della Rota di Siena*, cit., p. 419.

²⁴ F. Ferrara, *La vendita per acconti*, cit., pp. 12-13; M. Ferrara Santamaria, *La vendita a rate*, cit., pp. 13-16.

²⁵ F. Ferrara, *La vendita per acconti*, cit., p. 12; M. Ferrara Santamaria, *La vendita a rate*, cit., p. 14.

²⁶ G. Schiemann, *Über die Funktion des pactum reservati dominii während der Rezeptionen des römischen Rechts in Italien und Mitteleuropa*, in "Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte", Romanistische Abteilung, XCIII (1976), pp. 161-207. L'autore sottolineava quanto fossero ancora limitate le conoscenze sull'evoluzione della figura della riserva di proprietà nonostante il crescente interesse storiografico manifestatosi proprio negli anni in cui egli scriveva (ivi, p. 161).

²⁷ Ivi, p. 168.

²⁸ Ivi, pp. 168-173.

secolo, peraltro, l'insegnamento dei *doctores* si riduce ad una *additio* di Giovanni d'Andrea allo *Speculum* del Durante²⁹ sulla garanzia per evizione nel contratto di compravendita. Nel testo dell'illustre canonista emerge, da una parte, il consiglio per il venditore di non consegnare la cosa fino all'integrale pagamento del prezzo e, dall'altra, l'invalidità di un accordo sotto forma di *precarium*³⁰, costituito a favore dell'acquirente fino all'avvenuta *solutio pretii* per raggiungere un effetto simile alla riserva di proprietà³¹. Sono comunque le operazioni di acquisto a credito a delimitare il perimetro entro il quale si sarebbe fatta strada l'esigenza di tutela del venditore sotto la forma della riserva di proprietà³². In sostanza, si trattò di un percorso graduale che, progressivamente, avrebbe rafforzato le garanzie per l'alienante passando, nelle compravendite a credito, dalla clausola generale dell'*obligatio omnium bonorum* dell'acquirente al pegno sulla cosa venduta³³ e, infine, al *pactum reservati dominii*. Un percorso che, esaminando le abbreviature notarili, inizia nel XII secolo, continua in quello successivo con episodiche commistioni linguistiche e giuridiche tra la clausola di pegno e rarissimi riferimenti ad un non meglio precisato *dominium reservatum*³⁴, e raggiunge il suo pieno sviluppo soltanto nei secoli seguenti³⁵. Uno sviluppo che unì la spinta verso l'espansione delle operazioni di vendita a credito, determinata dall'interesse alla più agevole e rapida circolazione dei beni e dalla sovrabbondanza di capitali disponibili, con la necessità di rendere lecite operazioni di compravendita nelle quali la dilazione del prezzo era concessa a titolo oneroso, vale a dire in cambio della corresponsione di interessi compensativi³⁶.

In sostanza, benché la dottrina quattro-cinquecentesca - basti rammentare gli insegnamenti di Niccolò de' Tedeschi, di Bartolomeo Sozzini e, soprattutto, di

²⁹ Gul. Durandi *Speculum Iuris*, Basileae 1574 (rist. anast. Aalen 1975, T. II), lib. 4, partic. 3, *De emptione et venditione*, § *Sciendum, additio "ipsa"*, p. 229a-b. Il testo di questa *additio*, citata ed analizzata da G. Schiemann, *Über die Funktion des pactum reservati dominii*, cit., pp. 174-175, è meritevole di ulteriori approfondimenti di cui, nel prossimo futuro, intendo dare conto con un contributo specifico.

³⁰ Sull'utilizzo del *precarium* nel diritto romano allo scopo di ottenere un risultato analogo a quello della riserva di proprietà, cfr. A. Meinhart, *Dogmengeschichtliches und Dogmatisches zum Eigentumsvorbehalt*, in "Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte", Romanistische Abteilung, CV (1988), pp. 729-736.

³¹ G. Schiemann, *Über die Funktion des pactum reservati dominii*, cit., pp. 174-175.

³² Ivi, pp. 175-177.

³³ Ivi, pp. 177-180, 186 e 190.

³⁴ Ivi, pp. 181-183. In particolare, nei registri del notaio Obert di Trento del 1236 e nel libro delle abbreviature del notaio Appuliese di Siena degli anni 1221-1223, tra i pochissimi casi di vendite a credito garantite da pegno speciale, compare, in un paio di contratti, la suddetta commistione, giuridicamente poco chiara, tra il pegno e il *reservatum dominium*. Casi episodici, appunto, poco chiari e di dubbia rappresentatività, come sottolinea lo Schiemann (ivi, p. 183).

³⁵ Ivi, p. 191.

³⁶ Cfr. *supra*, nel testo e note 20, 21 e 22, nonché G. Schiemann, *Über die Funktion des pactum reservati dominii*, cit., pp. 192-194.

Filippo Decio³⁷ - avesse prodotto qualche novità con riferimenti terminologici a questa figura, le origini e la diffusione del patto di riservato dominio furono il frutto del dispiegarsi della prassi negoziale, legata ai mutamenti economici e sociali e, in definitiva, della duttilità del contratto di compravendita rispetto agli interessi concreti perseguiti dalle parti.

Sotto questa luce pare fuor di dubbio la rilevanza della *decisio* senese già rammentata e risalente alla metà del XVI secolo, nella quale tutta la vicenda processuale ruota attorno ad un contratto, nel quale la riserva di proprietà diviene addirittura la *ratio* che spinge i giudici rotali a confermare la validità di quella “strana pattuizione” e, addirittura, a condannare al pagamento delle spese giudiziali l'appellante, così implicitamente riconoscendo l'usualità di quel negozio³⁸.

Per avere qualche indicazione in più sulla datazione e sulla diffusione territoriale di questa prassi contrattuale, si è rivelato utile l'esame dei più importanti formulari notarili di età basso medievale e moderna³⁹. E di questo lavoro do conto nelle pagine che seguono, contando, nel futuro, di approfondire il tema anche sul versante dei documenti contrattuali e delle pronunce giudiziali.

Com'era prevedibile, i formulari notarili dell'età classica del diritto comune (XII-XIV sec.) non tramandano tracce significative, riferimenti e tantomeno alcuna formula della *reservatio dominii* nello schema della compravendita. Si tratta, dunque, della conferma di uno sviluppo che, parallelamente, interessò la prassi negoziale e la dottrina in epoca successiva⁴⁰.

³⁷ F. Mancuso, *Per la storia*, cit., pp. 71, 74-75.

³⁸ F. Mancuso, *Una decisio della Rota di Siena*, cit., p. 419.

³⁹ Per orientarsi su questo terreno è fondamentale il lavoro di L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile nell'Età Moderna. L'esperienza genovese*, Milano 1997. Desidero ringraziare gli amici e colleghi Riccardo Ferrante e Lorenzo Sinisi per l'accoglienza presso la Biblioteca di Storia del diritto del Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Genova, che mi ha permesso di consultare alcune importanti edizioni a stampa di formulari notarili e, in particolare, ringrazio Lorenzo Sinisi per avermi fatto avere il testo delle formule sulla compravendita di tre opere notarili da lui possedute.

⁴⁰ *Wernerii formularium tabellionum*, ed. G. B. Palmieri, in *Bibliotheca Iuridica Medii Aevi, Scripta Anecdota Gossatorum*, I, II ed., Bononiae 1913, pp. 9-45; Rainerii de Perusio *Ars Notaria*, ed. A. Gaudenzi in *Bibliotheca Iuridica Medii Aevi*, cit., II, Bononiae 1892, pp. 25-73 e L. Wahrmund (cur.), *Die Ars Notariae des Rainerius Perusinus*, in *Quellen zur Geschichte des römisch-kanonischen processes im Mittelalter*, III, parte II, Innsbruck 1917, pp. 1-197; *Summa notariae Aretii composita*, ed. C. Cicognari, in *Bibliotheca Iuridica Medii Aevi*, cit., III, Bononiae 1901, pp. 281-332; *Summa notariae Belluni composita*, ed. A. Palmieri, in *Bibliotheca Iuridica Medii Aevi*, cit., III, Bononiae 1901, pp. 351-367; E. Besta, *Un formulario notarile veronese del secolo decimoterzo*, Venezia 1905, (estratto dagli “Atti del Reale Istituto Veneto di Scienze Lettere ed Arti”, anno accademico 1904-1905, tomo LXIV, parte II); L. Wahrmund (cur.), *Das Formularium des Martinus de Fano*, in *Quellen zur Geschichte des römisch-kanonischen*, cit., Innsbruck 1907, pp. 1-115 e, in particolare sul contratto di compravendita, pp. 32-35; G. Masi (cur.), *Formularium Florentinum Artis Notariae (1220-1242)*, Milano 1943; G. Orlandelli (cur.), *Salatiele. Ars Notariae*, I-II, Milano 1961; G. Bronzino (cur.), *Bencivenne. Ars Notarie*, Bologna 1965; E. Falconi (cur.), *Due formulari notarili cremonesi (secc. XIV-XV)*, Roma 1979; R. Ferrara (cur.), *Zaccaria di Martino. Summa Artis Notarie*, Bologna 1993; I. Soffietti (cur.), *Testi giuridici e formule notarili e giudiziarie nel codice 176 dell'Archivio Capitolare di Vercelli*, in “Rivista di Storia

In Età moderna, allorché il notariato retrocede “...al rango di “ars mecanica” e, conseguentemente, i suoi esponenti [sono] emarginati dalla vita politica attiva ed estromessi dal ceto di governo...”⁴¹, il panorama diviene invece più interessante, benché non omogeneo.

La prima edizione a stampa di un formulario notarile risale al 1474: si tratta del *Formularium instrumentorum ad usum Romanae Curiae*. Un’opera di taglio eminentemente pratico, più volte pubblicato fino al 1500 e anche oltre, fino all’ultima edizione del 1589, prima di essere sostituito, da lì a pochi anni dall’opera del Tiberi⁴². In questo *Formularium*, la corposa trattazione della *emptio-venditio* non mostra alcun riferimento alla riserva di proprietà⁴³.

Ma pochi anni più tardi, il *pactum reservati dominii*, fa la sua comparsa ufficiale in un formulario: quello fiorentino del notaio Lorenzo Vannelli. Il *Formularium diversorum contractuum secundum stilum et modum florentinum*, stampato probabilmente per la prima volta nel 1483⁴⁴, fu oggetto dello studio di Antonio Era⁴⁵, al quale si deve anche l’attribuzione dell’opera. Tale e tanto fu il successo dell’opera da divenire una “...sorta di formulario ufficiale del notariato fiorentino...” per volontà del governo mediceo, che finì per far mettere mano complessivamente al testo da parte di una apposita commissione⁴⁶.

Nell’edizione del 1509, che ho consultato, si rinviene la seguente formula⁴⁷:

Quam venditionem et omnia et singula suprascripta fecit dictus venditor, pro precio et nomine veri et iusti precii florenorum mille de sigillo nitidorum ad omnem expensam dicti emptoris. Cuius quidem precii dictorum florenorum mille dictus venditor in presentia mei notarii infrascripti et testium suprascriptorum, realiter et actualiter dedit, solvit et numeravit dicto venditori presenti, et ad se trahenti florenos quingentos, de quibus florenis quingentis vocavit se bene pagatum, tacitum et contentum. Residuum autem usque in florenos mille, videlicet florenos quingentos promisit et solenni stipulatione convenit dictus emptor dicto venditori presenti, et pro se et suis heredibus recipienti et stipulanti dare, solvere et pagare hinc ad quatuor menses proxime futuros. Et qui venditor interim reservabit sibi dominium dictorum bonorum ut supra venditorum pro dictis florenis quingentis donec et quousque eidem integre solvatur et satisfiat de residuo dicti precii, videlicet

del Diritto Italiano”, LI (1978), pp. 5-40; R. Ferrara (cur.), *Rolandini Passagerii Contractus*, Roma 1983; Rolandini Rodolphini Bononiensis *Summa Totius Artis Notariae*, Venetiis 1546, rist. anast. Bologna 1977. Su questi formulari, e sulla paternità e diffusione di alcuni di essi, cfr. ampiamente L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. XXV-XXIX, 3-22.

⁴¹ L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. XXIX-XXX.

⁴² Ivi, pp. 25-27.

⁴³ *Formularium instrumentorum ad usum Romane Curiae*, Rome 1474., ff. 92-98.

⁴⁴ Cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 27-28 e nota 13 (la prima edizione non riporta la data di pubblicazione, ma la formula iniziale è datata 1483; vi è poi l’edizione romana del 1492).

⁴⁵ A. Era, *Ricerche sul “Formularium Florentinum Diversorum Contractuum”*, Sassari 1924.

⁴⁶ Ivi, p. 29.

⁴⁷ *Formularium diversorum contractuum noviter impressum*, Mediolani 1509, f. 18r.

florenis quingentis.

Si tratta di una compravendita immobiliare il cui prezzo, stabilito nella somma di mille fiorini, viene pagato, al momento del rogito notarile, soltanto per metà. Per i rimanenti cinquecento fiorini, il compratore si obbliga al saldo entro quattro mesi e, pertanto, l'affare così strutturato fa sì che le parti introducano nel contratto il patto di riservato dominio in funzione di garanzia: la permanenza della proprietà del bene in capo al venditore fino all'integrale pagamento del prezzo consentirà allo stesso, in caso di inadempimento, di soddisfarsi sul bene medesimo per il residuo non pagato.

L'edizione del 1537 riporta la formula senza sostanziali varianti testuali⁴⁸. Del resto, nel complesso del volume, non si registrano modifiche significative almeno per un certo tempo: "Il testo del volume, rimasto pressoché inalterato fino all'edizione del 1547, subì in seguito alcune riforme dovute all'intervento del governo mediceo..."⁴⁹.

E proprio nell'edizione del 1577⁵⁰, successiva a dette riforme, la nostra formula sulla riserva di proprietà viene ampliata e integrata. Il confronto tra i testi delle tre edizioni è utile a dimostrarlo⁵¹:

Ed. 1509: Quam venditionem et omnia et singula suprascripta fecit dictus venditor, pro precio et nomine veri et iusti precii florenorum mille *de sigillo nitidorum ad omnem expensam dicti emptoris*. Cuius quidem precii dictorum florenorum mille dictus *venditor* in presentia mei notarii infrascripti et testium suprascriptorum, realiter et actualiter dedit, solvit et numeravit dicto venditori praesenti, et ad se trahenti florenos quingentos, de quibus florenis quingentis vocavit se bene pagatum, tacitum et contentum. Residuum autem usque in florenos mille, videlicet florenos quingentos promisit et solenni stipulatione convenit dictus emptor dicto venditori praesenti, et pro se et suis heredibus recipienti et stipulanti dare, solvere et pagare hinc ad quatuor menses *proxime* futuros. Et qui venditor interim reservabit sibi dominium dictorum

Ed. 1537: Quam venditionem et omnia et singula suprascripta fecit dictus venditor, pro praecio et nomine veri et iusti praecii florenorum mille *de sigillo nitidorum ad omnem expensam dicti emptoris*. Cuius quidem praecii dictorum florenorum mille dictus *venditor* in presentia mei notarii infrascripti et testium suprascriptorum, realiter et actualiter dedit, solvit et numeravit dicto venditori praesenti, et ad se trahenti florenos quingentos, de quibus florenis quingentis vocavit se bene pagatum, tacitum et contentum. Residuum autem usque in florenos mille, videlicet florenos quingentos promisit et solenni stipulatione convenit dictus emptor dicto venditori praesenti, et pro se et suis heredibus recipienti et stipulanti dare, solvere et pagare hinc ad quatuor menses *proximos* futuros. Et qui venditor interim reservabit sibi dominium

Ed. 1577: Quam venditionem, et omnia, et singula suprascripta fecit dictus venditor, pro pretio, et nomine veri et iusti pretii florenorum mille. Cuius quidem pretii dictorum florenorum mille dictus *emptor* in praesentia mei notarii infrascripti, et testium suprascriptorum, realiter, et actualiter dedit, solvit et numeravit dicto venditori praesenti, et ad se trahenti florenos quingentos, de quibus florenis quingentis vocavit se bene pagatum, tacitum, et contentum. Residuum autem usque in florenos mille, videlicet alios florenos quingentos *similes* promisit, et solenni stipulatione convenit dictus emptor dicto venditori praesenti, et pro se, et suis haeredibus recipienti, et stipulanti dare, solvere, et numerare hinc ad quatuor menses *proxime* futuros. Et qui venditor interim *reservavit* sibi dominium dictorum bonorum, ut

⁴⁸ *Formularium diversorum contractuum noviter impressum*, Venetiis 1537, ff. 30v-31r.

⁴⁹ L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., p. 29. Sulle varie edizioni di questo *formularium* cfr. A. Era, *Ricerche*, cit., pp. 8-11.

⁵⁰ *Formularium quotidianum contractuum secundum stilum potissime florentinum*, Florentiae 1577, pp. 63-64.

⁵¹ *Formularium diversorum contractuum noviter impressum*, Mediolani 1509, f. 18r; *Formularium diversorum contractuum noviter impressum*, Venetiis 1537, ff. 30v-31r; *Formularium quotidianum contractuum secundum stilum potissime florentinum*, Florentiae 1577, pp. 63-64. Ho riportato in corsivo le parti testuali non collimanti in tutte e tre le edizioni.

bonorum ut supra venditorum pro dictis florenis quingentis donec et quousque eidem integre solvatur et satisfiat de residuo dicti precii, videlicet florenis quingentis.

dictorum bonorum ut supra venditorum pro dictis florenis quingentis donec et quousque eidem integre solvatur, et satisfiat de residuo dicti praecii, videlicet florenis quingentis.

supra venditorum *pro rata dictorum florenorum quingentorum*, donec et quousque eidem integre solvatur, et satisfiat de residuo dicti pretii, videlicet florenis quingentis *praedictis*. *Et pro quo dominio reservato, et fructibus dictorum bonorum pro dicta rata pretii non soluti dictus emptor promisit dicto venditori praesenti, etc. eidem solvere ad rationem quinque pro centenario pro quolibet anno, cum pacto quod casu quo dictus venditor intra tempus, et terminum trium annorum ab hodie restituat dicto emptori dictum pretium, gabellam, et expensas dicta bona sint, et esse intelligantur inempta, et ac si praesens venditio facta non fuisset, quam venditionem, etc.*

A parte le modeste e irrilevanti varianti testuali, nell'edizione "ufficiale" (1577) compare un'aggiunta che, da una parte, spiega il fondamento giuridico del pagamento di una somma a titolo di interessi nella compravendita con riserva di proprietà, implicitamente riconoscendo la liceità dell'accordo, mentre, dall'altra, ipotizza l'addizione di un patto di riscatto a favore del venditore. Per entrambe le questioni, appare chiara la causa finanziaria del negozio posto in essere dalle parti.

Per quanto riguarda la prima questione, è evidente che il meccanismo del patto di riservato dominio, nella compravendita di un bene produttivo, accompagnato dall'introduzione dell'obbligo di corrispondere interessi nella misura del cinque per cento annuo, poneva il conseguente interrogativo in merito alla norma generale sul divieto delle usure: divieto che, nel caso in esame, non avrebbe però trovato applicazione proprio in ragione della concessa dilazione del prezzo ma soprattutto per il fatto che gli interessi corrisposti sarebbero andati a compensare il valore dei frutti *medio tempore* percepiti dall'acquirente.

Per ciò che concerne la seconda, è emblematico il riferimento ad un patto di riscatto che avrebbe consentito al venditore, con effetti *ex tunc* nel termine di un triennio, di ritornare proprietario del bene restituendo il prezzo e ogni accessorio. Ancor più evidente, nella fattispecie appena descritta, appare lo scopo anche finanziario della compravendita, sia che si trattasse dell'intenzione del compratore di mantenere la propria disponibilità di denaro, costituendo di fatto in favore del venditore una garanzia reale parziale, sia che all'interesse dell'acquirente di disporre per un certo tempo di un bene produttivo corrispondesse quello dell'alienante di averne in cambio un beneficio monetario sotto forma di interessi corrispettivi.

Nelle opere a stampa pubblicate successivamente al formulario fiorentino, il silenzio sul patto di riservato dominio cala nuovamente: così nel *Doctrinale florum*

*artis notariae*⁵² di Stefano Marcilletti, attivo tra Provenza e Linguadoca nella seconda metà del XV secolo⁵³, nello *Speculum Artis Notariae* di Leone Malalingua detto Speluncano, composta molto tempo avanti (1370) ma stampata per la prima volta nel '500⁵⁴, nel *Formularium instrumentorum* di Pietro Domenico Mussi edito nel 1530⁵⁵ ed in altre opere ancora successive⁵⁶.

Prima della metà del XVI secolo fa eccezione un formulario che, pur di origine tedesca e stampato per la prima volta a Francoforte nel 1539, ebbe larga circolazione in Italia essendo sostanzialmente una sorta di composizione di testi presi a prestito da opere altrui, per lo più italiane (Rolandino, Marcilletti, formulari romano e fiorentino)⁵⁷: anzi, le formule raccolte nel secondo tomo, sono quasi sempre riproduzioni senza varianti tratte dalla “...*Summa* di Rolandino e dal *Formularium florentinum* e, solo in minima parte, dal *Doctrinale* del Marcilletti e dal *Formularium Romanae Curiae*”⁵⁸. E non è un caso che in questa *Ars Notariatus*, compaia proprio la formula “fiorentina” sulla compravendita con riserva di proprietà⁵⁹:

Quam venditionem et omnia et singula suprascripta fecit dictus venditor, pro praecio et nomine veri et iusti praecii florenorum mille de sigillo nitidorum ad omnem expensam dicti emptoris. Cuius quidem praecii dictorum florenorum mille dictus venditor in praesentia mei notarii infrascripti et testium suprascriptorum, realiter et actualiter dedit, solvit et numeravit dicto venditori praesenti, et ad se

⁵² L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 30-33. La prima edizione certa risalirebbe al 1492 (ivi, p. 30 nota 20). Ho consultato l'edizione veneziana del 1518.

⁵³ Ivi, p. 30.

⁵⁴ Ivi, pp. 33-35. Ho esaminato la seguente edizione: *Artis Notariae tempestatis huius speculum, solis illustratum radiis, summo studio et consumatis vigiliis editum, atque compositum per ingeniosissimum virum Leonem Speluncanum in utroque iure peritissimum*, Venetiis 1574.

⁵⁵ L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 40-41. Ho utilizzato la seguente edizione: *Formularium Instrumentorum egregi causidici D. Petri Dominici De Mussi nobilis placentini*, Venetiis 1572.

⁵⁶ Così nel formulario bresciano, stampato per la prima volta nel 1558, di Giovanni Battista Maggi (cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 41-42): Io. Baptistae de Madijs *Compilatio plurimorum ad tabellionum officium pertinentium*, Brixiae 1593; in quello di Ludovico Antonio Valle (cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., p. 46): Ludovici a Valle *Instrumentorum practica*, Bergomi 1584 (si tratta della seconda edizione, probabilmente di poco successiva alla prima, cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., p. 46 nota 69); nel formulario pavese stampato nel 1591 (cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 49-50): *Formularium diversorum instrumentorum iuxta ritum et formam ac practicam Vener. Coll. DD. Notariorum Inclitae Civitatis Papiae*, Papiae 1591 e nella Rolandina volgarizzata (cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 44-46): *Summa Rolandina dell'arte del notariato volgarizzata et in molti luoghi ordinata et ampliata*, Torino 1580 (rist. anast. Bologna 2011), ove (ff. 21v-22r) si fa soltanto riferimento alla nullità della compravendita quale conseguenza dell'inadempimento del compratore che avesse beneficiato della “credenza del pretio”, non pagato *in toto* contestualmente alla stipula dell'alienazione, e alla perdita della caparra.

⁵⁷ L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 37-38.

⁵⁸ Ivi, p. 39.

⁵⁹ *Artis notariatus, hoc est de officio exercitioque tabellionum tomi duo: quorum prior theoreticam omnem explicat, alter ipsam praxim tradit, et omnis generis praescriptis formulis docet*, Francoforti 1539, II, f. 20r.

trahenti florenos quingentos, de quibus florenis quingentis vocavit se bene pagatum, tacitum et contentum. Residuum autem usque in florenos mille, videlicet florenos quingentos promisit et solemnī stipulatione convenit dictus emptor dicto venditori praesenti, et pro se et suis haeredibus recipienti et stipulanti dare, solvere et pagare hinc ad quatuor menses proxime futuros. Et qui venditor interim reservabit sibi dominium dictorum bonorum ut supra venditorum pro dictis florenis quingentis, donec et quousque eidem integre solvatur satisfiat de residuo dicti precii, videlicet florenis quingentis.

All'inizio degli anni '80 del '500, nell'opera del milanese Giovanni Battista Cavallini, dedicata all'arte notarile, si può leggere un riferimento al *pactum reservati dominii*. Si tratta, tuttavia, di un riferimento ancora equivoco in quanto descritto quale effetto conseguente alla specifica pattuizione del pegno speciale della *res vendita*⁶⁰:

Item quod non sit translatum dominium, nisi soluto pretio integraliter. Et incipiendo ab hoc, sic possit concipi pacto speciali etc. (specialiter apposito in principio, medio, et fine huius contractus, et per totum hunc contractum, per et inter dictos contrahentes, videlicet) quod pro restanti pretio, bona superius vendita remaneant obligata per speciale pignus ipso domino venditori, nec censeatur translatum dominium bonorum et iurium, ut supra venditorum, in dictum emptorem, sed sit, et remanere debeat penes ipsum venditorem, donec, et usque quo dictus venditor fuerit satisfactus integraliter de dicto pretio, et mercato dictorum bonorum et iurium ut supra venditorum, et hoc quia sic fuit inter partes conventum, cum aliter ad ipsum contractum non devenissent.

Non sembrerà una stranezza, stante la contiguità territoriale e anche l'avvenuta incorporazione nello Stato fiorentino, la presenza di una formula sulla compravendita con patto di riservato dominio nel *Formularium Senense*, edito nel 1592. Molto più interessante è però constatare che in quest'ultimo, a differenza dell'edizione tedesca poc'anzi citata, la formula non presenta alcuna dipendenza testuale dall'opera fiorentina: peraltro, il formulario senese fu redatto da una commissione di esperti nominata dal podestà senese per ordine del Granduca⁶¹. Insomma, si trattò di una vera e propria raccolta ufficiale di formule negoziali, di cui peraltro l'opera è ricchissima, alla quale i notai senesi dovevano ritenersi vincolati nell'esercizio della professione⁶².

La formula senese per la compravendita con riserva di proprietà è ampia e articolata, e argomentato è il fondamento giuridico della corresponsione degli interessi fino al saldo integrale del prezzo⁶³:

⁶⁰ *Formularium et solemnitates instrumentorum abbreviatorum et extensorum a Io. Baptista Caballino, notario et causidico mediolanensi scriptum*, Mediolani 1605, p. 142. La prima edizione è del 1581. Su Giovanni Battista Cavallini e la sua opera, cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 47-48.

⁶¹ L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., p. 50.

⁶² Ivi, p. 51 n. 84.

⁶³ *Formularium Senense, Serenissimi Ferdinandi Medices Etruriae Magni Ducis iussu editum*, Senis 1592, pp. 8-9.

Pactum dilationis ad solvendum precium, cum reservatione domini.

Quod precium praefatus emptor promisit, et se obligavit dicto N. venditori praesenti, recipienti, et stipulanti pro se, suisque haeredibus, et successoribus solvere, et actualiter numerare in bona, et expendibili moneta, infra annum proximum [seu aliud tempus prout convenerit inter partes], et ab inde in antea ad omnem petitionem, et voluntatem ipsius venditoris, eiusque haeredum, et successorum, aut habentis ius ad recipiendum dictum precium, vel aliquam partem ipsius sibi cessum a praefato venditore, suisque haeredibus, et successoribus, et solutionem ipsius promisit facere pure, et simpliciter, sine aliqua dilatione Senis, Florentiae, Pisis, Romae, et generaliter in quacunque civitate, terra, villa, castro, vel loco cuiuscunque mundi partis, in quo, vel quibus dictus emptor, vel eius haeredes, et successores, et quilibet eorum conventi forent, fori privilegio non obstante, et quolibet dictorum locorum in solidum unica solutione sufficiente, prorogans ex nunc dictus venditor expresse iurisdictionem omnium, et singulorum, et quorumcunque iudicum praefatorum locorum. Et pro maiori cautela ipsius venditoris, eiusque haeredum, et successorum, idem N. venditor reservavit sibi dominium dictae rei venditae donec sibi, vel suis haeredibus de dicto precio integraliter, et actualiter satisfiat, vi cuius reservationis, et pro interesse recompensativo respectu fructuum, et titulo locationis, et conductionis, et omni meliori modo, via, iure, et causa, quibus magis, et melius fieri potest, aut debet, idem emptor promisit solvere respectu dicti anni, et deinde respectu cuiuslibet anni donec dictum precium actualiter, et vere fuerit solutum florenos etc.

La durata variabile della dilazione concessa per il pagamento del prezzo è un elemento evidenziato nella formula, quasi per esaltare la flessibilità dello strumento negoziale in ragione degli interessi delle parti. E tale e tanta è l'utilità riconosciuta a questa forma di compravendita, stipulata con riserva *dominii*, che per giustificare la liceità degli interessi "compensativi", dovuti in ragione della procrastinazione del pagamento, si fa riferimento alla percezione dei frutti, alla sostanziale e contestuale locazione del bene compravenduto e, comunque, a qualsivoglia altra *causa* utile a non incorrere nel divieto delle usure.

Il *Formularium Senense*, a distanza di circa un secolo, fu oggetto di revisione da parte di una commissione nominata dal governo cittadino con l'assenso di quello granducale: le aggiunte e le integrazioni non mutarono, tuttavia, nella sostanza l'opera senese⁶⁴ *in parte qua*. Ecco il testo tratto dall'edizione del 1686⁶⁵:

Pactum dilationis ad solvendum pretium, cum reservatione domini.

Quod pretium praefatus emptor *per se, suosque haeredes, et successores* promisit, et se obligavit dicto N. venditori praesenti, recipienti, et stipulanti pro se, suisque haeredibus, et successoribus solvere, et actualiter numerare in bona, et expendibili moneta, infra annum proximum (seu aliud tempus, prout convenerit inter partes), et ab inde in antea ad omnem petitionem, et voluntatem ipsius venditoris, eiusque

⁶⁴ Che "...servi da base, unitamente al già esaminato *Formularium florentinum*, per la realizzazione alla fine del secolo successivo di un unico *Formulario toscano ad uso dei notari del granducato, compilato per ordine del governo*" (L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., p. 52).

⁶⁵ *Formularium Senense, serenissimo Cosmo tertio magno Etruriae Duce VI imperante*, Senis 1686, pp. 7-8. In corsivo le varianti testuali rispetto all'edizione del 1592.

haeredum, et successorum, aut habentis ius ad recipiendum dictum pretium, vel aliquam partem ipsius sibi cessum a praefato venditore, suisque haeredibus, et successoribus, et solutionem ipsius promisit facere pure, et simpliciter, sine aliqua dilatione, *et omni prorsus tum iuris, tum facti exceptione remota*⁶⁶, Senis, Florentiae, Pisis, Romae, et generaliter in quacunque civitate, terra, villa, castro, vel loco cuiuscunque mundi partis, in quo, vel quibus dictus emptor, vel eius haeredes, et successores, et quilibet eorum conventi forent, fori privilegio non obstante, et quolibet dictorum locorum in solidum unica solutione sufficiente, prorogans ex nunc dictus venditor expresse iurisdictionem omnium, et singulorum, et quorumcunque iudicum praefatorum locorum. Et pro maiori cautela ipsius venditoris, eiusque haeredum, et successorum, idem N. venditor reservavit sibi dominium dictae rei venditae donec sibi, vel suis haeredibus de dicto pretio integraliter, et actualiter satisfiat, vi cuius reservationis, *et quia non licet retinere rem et pretium, ac pro interesse recompensativo respectu fructuum, et titulo locationis, et conductionis, et omni meliori modo, via, iure, et causa, quibus magis, et melius fieri potest, aut debet, idem emptor pariter per se, suosque haeredes, et successores promisit solvere respectu dicti anni, et deinde respectu cuiuslibet anni, donec dictum pretium vere, actualiter, et integre fuerit persolutum, scutos quinque similes (seu aliam quantitatem, prout partes convenerint) pro quolibet centenario, et pro quolibet anno, et huiusmodi solutionem dicti conventi interesse facere sine aliqua dilatione, et in omnibus, ac per omnia prout supra de dicto pretio conventum, et promissum fuit.*

Al principio del XVII secolo appartiene un'opera di largo successo – quella di Sallustio Tiberi edita per la prima volta nel 1601⁶⁷ – che, però, non contiene alcuna traccia della formula sulla riserva di proprietà⁶⁸. Al diffuso silenzio che accompagnò non pochi lavori notarili seicenteschi⁶⁹, fanno da contraltare altre opere, tra le quali tre importanti formulari genovesi. Quello di Giovanni Carlo Mercante, quello di Stefano Viceti e quello di Emanuele Vignolo. Il primo si limita alla sola citazione della riserva di proprietà in caso di prezzo non saldato al momento della vendita; il secondo descrive in forma abbastanza compiuta la struttura della *emptio-venditio* con patto di riservato dominio; il terzo individua nella riserva di proprietà un meccanismo giuridico atto a non incorrere nel divieto delle usure, oltreché di garanzia.

⁶⁶ *semota scr.*

⁶⁷ L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 54-57.

⁶⁸ Del *Formularium cuiusvis generis instrumentorum ad styllum et communem usum Romanae Curiae* di Sallustio Tiberi ho consultato le edizioni romane del 1612, 1621 e 1626.

⁶⁹ Quanto appena scritto vale per l'opera di A. Facio, *Prattica d'instrumentare ad uso universale*, la cui prima edizione, stampata a Venezia, risale al 1673 (anche se la redazione risalirebbe all'ultimo decennio del '500: cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 59-61): nell'edizione veneziana del 1761, che ho consultato, si tratta, come nella Rolandina volgarizzata, soltanto della nullità della compravendita, determinata dal mancato saldo del prezzo, già dilazionato al momento della stipula, e della perdita della caparra. Tace sulla riserva di proprietà anche il volume del notaio Domenico Maria Soliani del 1677 (cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 61-64): Dominici Mariae Soliani *Archetypus instrumentorum pro novellis notariis*, Mutinae 1706; e così pure l'opera di Camillo Crivelli (cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 65-66): Camillo Crivellio, *Praxis notariorum in duos libros divisa*, Parmae 1694.

L'opera del Mercante⁷⁰, scritta a soli diciannove anni, quand'egli era ancora un praticante del notaio Lorenzo Pallavagna, risale al 1619: si trattava della prima pubblicazione genovese di questo genere⁷¹, destinata peraltro ai tirocinanti e contenente una "...raccolta di formule tratte da atti effettivamente rogati da notai genovesi ed, in particolare, dal suo esperto maestro..."⁷². Nella formula della *venditio simplex*⁷³, il giovane Mercante, tra le varie clausole proposte, indica nella riserva di proprietà la cautela da inserire nella compravendita allorché il pagamento del prezzo non sia contestuale ma solo promesso⁷⁴:

Pro pretio, et nomine veri, finiti, et conventi pretii librarum... quas dictus Hieronymus emptor dare, et solvere promisit, et promittit dicto Petro venditori, ut supra stipulanti, ad omnem dicti Petri voluntatem, et simplicem requisitionem, observatis prius pro parte dicti venditoris observandis, ex forma praesentis instrumenti, omni iuris, et facti exceptione remota. Dominium tamen in se retinuit, et reservavit usque ad integram solutionem totius dicti pretii, quo integre soluto, dictus Petrus venditor, nunc pro tunc, dictum dominium dedit et relaxavit dicto emptori. Constituens dictus Petrus venditor, se, dictam domum cum praedictis tenere, et possidere nomine, et vice dicti emptoris etc.

Il fondamento della clausola è evidente: costituire a favore del venditore una garanzia dotata del massimo grado di tutela allorché il compratore non sia in grado o comunque non voglia pagare immediatamente il prezzo convenuto per la stipula. Non più soltanto la *fides de pretio* accompagnata dalla futura conseguente nullità della compravendita in caso di inadempimento da parte del compratore, ma una garanzia dotata di quel grado di tutela che, evidentemente, il sistema delle ipoteche non assicurava. Tuttavia, del meccanismo, ancor più raffinato e strutturato, presente nelle formule fiorentine e senesi, nessuna traccia: non è previsto il pagamento di un canone *usque ad solutionem pretii*, né tantomeno è esplicitata la natura finanziaria dell'operazione.

Un notevole successo accompagnò l'opera dell'altro notaio genovese, Giovanni Stefano Viceti, pubblicata nel 1647⁷⁵ e catalogata da Antonio Era tra i formulari "disordinati"⁷⁶, ma che, con il suo intento marcatamente pratico eppure non privo di parti teorico-didattiche piuttosto elementari, seppe "...interpretare l'essenza della cultura giuridico-notarile del tempo..."⁷⁷. Rispetto al formulario del Mercante, ove era presente il solo riferimento al patto di

⁷⁰ Sulla vita e sull'opera del Mercante cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 195-244.

⁷¹ Ivi, p. 218.

⁷² Ivi, p. 219.

⁷³ Ivi, pp. 223-224.

⁷⁴ C. Mercante, *Formularium instrumentorum et aliorum ad usum Genuae*, Venetiis 1619, p. 9.

⁷⁵ Sulla vita e sull'opera del Viceti cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 245-301.

⁷⁶ Ivi p. 265.

⁷⁷ Ivi p. 267.

riservato dominio, nel lavoro del Viceti, pur nella forma non altrettanto articolata dei formulari toscani già esaminati, emerge la struttura e la causa del *pactum reservati domini*. Vale a dire una compravendita immobiliare nella quale la dilazione del prezzo giustifica il pagamento di un canone in ragione dei frutti *medio tempore* percepiti dall'acquirente e la riserva di proprietà fino all'integrale pagamento del prezzo⁷⁸:

Pactum solvendi fructus ob pretium non solutum

Et interim quia non est conveniens quod dictus G. fruatur dictis bonis, et pretio eorumdem, ideo ratione pensionis illorum ob pretium integre non solutum, seu ratione fructus recompensativi dare, et solvere promittit dicto I. B. praesenti etc. scutos viginti qualitatis praedictae in singulos annos, et in fine cuiuslibet anni usque ad integram solutionem omni exceptione remota etc. ... Dominium vero in se ipsum I. B. retinuit, et reservavit, ac retinet, et reservat usque ad integram pretii praedicti solutionem, quo pretio integre soluto ex nunc prout ex tunc, et non antea nec aliter nec alio modo, dictum dominium transtulit, et transfert in dictum G. praesentem etc. ac dedit, et dat etc.

Poco meno di mezzo secolo dopo, Emanuele Vignolo⁷⁹ scrisse la sua *Teorica e pratica de' notari* (1687), portandola a compimento in soli quattro mesi di lavoro dalla data dell'incarico ricevuto dal Magistrato di Corsica⁸⁰: un'opera caratterizzata dall'uso della lingua volgare⁸¹, dalla presenza di una estesa parte teorica⁸² e dal "...costante e quasi ossessivo riferimento al diritto vigente nell'isola", che del resto conosceva bene⁸³. Non smentendo l'impianto generale dell'opera, anche sul tema del patto di riservato dominio il Vignolo individua in due questioni di natura squisitamente giuridica la pratica necessità del ricorso allo strumento *de quo*, vale a dire, da una parte, lo scopo di evitare di incorrere nel divieto delle usure, dall'altro, la tutela del venditore rispetto ai creditori dell'acquirente⁸⁴:

Ed il dominio di quella si ha riserbato, e riserba etc., è solito, ed utile al venditore riserbarsi il dominio della cosa venduta, quando il compratore non gli paga tutto il prezzo, sì perché quando trasferisce il dominio non potrebbe sopra il restante del prezzo prendere interesse per ragion del tempo, senza commettere usura, non

⁷⁸ *Formularium instrumentorum, testamentorum, procurarum, actorum, et aliorum pro adolescentibus Notariatum profitentibus. Compositum a Io. Stephano Viceto, Notario Collegiato Genuense*, Genuae 1672, p. 27.

⁷⁹ Sulla vita e sull'opera del Vignolo cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 303-403.

⁸⁰ Ivi, pp. 334-335.

⁸¹ Ivi, p. 337.

⁸² Ivi, p. 339.

⁸³ "Ben pochi, infatti, in quei tempi potevano vantare un'esperienza maggiore e più approfondita sulla Corsica e sul suo notariato di chi, come lo stesso Vignolo, nel corso di un decennio vi aveva soggiornato ripetutamente svolgendo vari incarichi in diverse parti dell'Isola" (L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., p. 335).

⁸⁴ E. Vignolo, *Teorica e pratica de' notari*, I, Pisa 1771, p. 237b.

potendosi sopra una cosa, il dominio della quale è appresso di un altro, prendere interesse, come abbiamo visto nel trattato del mutuo, come anche perché con detta riserba il venditore per ragione del dominio, ch'ha appresso di sé, è sempre preferito, in re vendita, a qualsivoglia creditore del compratore...

Nel 1689 vide la luce il formulario del notaio reggiano Emerenzio Margini⁸⁵, “...un opuscolo di circa settanta pagine in cui si trovano raccolte cinquantanove formule negoziali di varia estensione, seguite da brevi note esplicative”⁸⁶. Nella formula relativa alla compravendita trova un discreto spazio anche la questione della riserva di proprietà. In caso di mancato pagamento integrale del prezzo, il compratore sarà tenuto, per la concessa dilazione, a versare anche gli interessi nella misura del cinque per cento annuo, con rate a maturazione semestrale e, ovviamente, con dominio riservato al venditore fino all'estinzione integrale del debito:⁸⁷

Residuum vero dicti pretii, quod fuit, et est aliorum ducatorum quattuorcentum valoris praedicti dictus emptor per se, etc., dare, et solvere promisit dicto venditori stipulanti, etc., hinc ad annos duos proxime futuros, hodie ceptos, et ut sequetur finiendos ratam tamen de anno in annum, et in fine cuiuslibet anni, et interim solvere eidem venditori stipulanti pro se, etc., fructus, loco afflictuum, in rationem quinque pro centenario, et anno, et ad rationem centenarii, et anni, ratam de semestre in semestrem, et in fine cuiuslibet semestris, sine damnis, etc., absque ulla iuris et facti exceptione, etc, in tot bonis pecuniis, etc., et Regii, et omni, etc. Reservans tamen, prout sic dictus venditor sibi reservavit, et reservat dominium, et civilem possessionem dictae domus ut supra venditae pro rata pretii non soluti usque ad actualem et integram illius satisfactionem, ita tamen quod pro ratis solvendis, et prout seriatim solventur, minuantur de rato afflictus, seu fructus superius expressi, ac resolvatur, et transferatur de rato dominium reservatum, in dictum d. emptorem stipulantem, pro se, etc., etiamsi alia non intervenerit declaratio, sic ex pacto, etc., omni, etc.

Il '600 si chiude con l'opera di Francesco di Ruggiero⁸⁸, aspramente criticata dal Giustiniani per qualità e livello culturale e invece rivalutata di recente da Vito Piergiovanni⁸⁹, quanto meno sotto il profilo della pregevole aderenza ai casi concreti e, dunque, anche alla duttilità della prassi nell'ideazione di strumenti negoziali continuamente adattati alle nuove e mutevoli esigenze concrete del tessuto economico e sociale⁹⁰.

Forse è anche per questo che nella sua *Prattica de' Notari* è piuttosto estesa la

⁸⁵ Su quest'opera cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 64-65.

⁸⁶ Ivi, p. 64.

⁸⁷ E. Margino, *Formularium instrumentorum ac ultimarum voluntatum*, Regii 1689, p. 7.

⁸⁸ A. De Feo (cur.), *Notar Francesco di Ruggiero. Prattica de' Notari*, Napoli 1993 (rist. anast. ell'ed. Napoli 1713).

⁸⁹ V. Piergiovanni, *Prefazione* a A. De Feo (cur.), *Notar Francesco di Ruggiero*, cit., p. XXIX.

⁹⁰ L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 67-68.

formula della compravendita con riserva di proprietà⁹¹:

Del comprare, e vendere con riserva del dominio. TIT. XXV.

Maes. Perché si dice compra con riserva del dominio?

Disc. Spesse volte suol accadere, che si vende uno stabile, e del prezzo, parte si paga, parte si delega a' creditori, e parte si promette a tempo, o quandocumque, con l'interesse.

Maes. Come sia la minuta di questa vendita?

Disc. La formola da voi, o mio Maestro, insegnatemi, fassi in questo modo:

...Et pro hoc contento, et finito pretio duc. t. de carolenis argenti etc., de quibus quidem duc. t. praefatus N.N. sponte confessus fuit se ipsum recepisse, et habuisse a dicto N.N. duc. t. per medium Banci t. liberos, et explicitos, renuncians exceptioni, etc. Alios duc. t. de praedictis carolenis argenti etc. praefatus N.N. cum infrascripta reservatione domini, et speciali hypotheca, et non aliter, etc. sponte coram nobis, non vi, dolo etc., et omni meliori via etc., promisit, et convenit solemnem stipulationem etc. dicto N.N. praesenti integre, et ad plenum dare, solvere etc., in hac civitate Neap. infra annos t. a praesenti die in antea numerandos, liberos, et explicitos, et absque vinculo, sive conditione aliqua... Et donec dicti duc. t. fuerunt soluti, praefatus N.N. habens respectum ad fructus, et introitus dictae domus...propterea ne dictus N.N. locupletetur cum aliena iactura, eo magis, quia dicta dilatio, sui gratia conceditur, promisit a praesenti die in antea inclusive correspondere, et solvere hic Neap. eidem N.N., suisque haeredibus, et successoribus pro interesse dictorum duc. t., ratione etiam lucris cessantis, et damni emergentis, ac etiam ex conventionem ann. duc. t. ad rationem duc. t. per centum in duabus partibus anni cuiuslibet, scilicet singulis sex mensibus in fine medietatem ipsorum...

Le questioni trattate sono chiare: la riserva di proprietà a tutela del credito del venditore e il pagamento di un interesse semestrale, che trova la sua ragione d'essere nella cessione di un bene i cui frutti, *medio tempore* maturati, sono goduti dall'acquirente. Insomma, si tratta di un meccanismo negoziale che, sostanzialmente, risolveva i problemi correlati al traballante sistema delle ipoteche giustificando nel contempo la corresponsione di interessi per la dilazione del prezzo nonostante il divieto generale delle usure.

Siamo nel XVIII secolo ed è ormai chiaro che la compravendita con riserva di proprietà sia entrata a pieno titolo tra le clausole contrattuali più usuali. I formulari settecenteschi, infatti, ne fanno menzione come di uno strumento negoziale che segue naturalmente la pattuita dilazione nel pagamento del prezzo. I lavori di Ubaldo Ubaldini (1704)⁹², del Malocelli (1711)⁹³, del

⁹¹ A. De Feo (cur.), *Notar Francesco di Ruggiero*, cit., pp. 146-147.

⁹² U. Ubaldini, *Pratica de' notari*, Napoli 1704, pp. 28b, 33-35. Su quest'opera cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 69-70.

⁹³ I. Malucello, *Praxis instrumentaria ferrariensis, ad communem notariorum commodum et civium studentium utilitatem compilata*, Ferrariae 1711, pp. 178-179, ove in realtà si parla di vendita a credito e di pagamento degli interessi in ragione della dilazione ma non espressamente di riservato dominio. Su quest'opera cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 71-72.

Patinella (1741)⁹⁴, del Battocchi (1761-1764)⁹⁵, del Pacini (1774)⁹⁶, di Antonio Spezzacatena (1782)⁹⁷ e il *Formulario toscano ad uso dei notari*⁹⁸ – per citarne alcuni – dimostrano come il processo di diffusione di questa prassi contrattuale, verosimilmente avviata in alcuni territori italiani, e forse in special modo in Toscana, si fosse pienamente compiuto. Resta ancora molto da indagare, sia sul fronte dei documenti notarili sia su quello delle raccolte di sentenze, ma possiamo affermare con certezza che quel complesso, multiforme e dinamico sistema giuridico che va sotto il nome di diritto comune, grazie all’interazione e all’osmosi tra scienza e prassi, tra fonti legislative, opere dei professori e dei pratici del diritto, era stato in grado di creare, ancora una volta, una nuova forma, un nuovo strumento giuridico che, prima ancora degli sviluppi connessi al tumultuoso evolvere delle dinamiche economiche dei due secoli appena trascorsi, dava una risposta concreta al bisogno della disponibilità immediata di un bene produttivo, unendo alla compravendita una causa finanziaria e un apparato di tutela del diritto di credito per il tramite del riservato dominio.

Anche questa indagine, in definitiva, sembra confermare quel che era già emerso dai precedenti lavori⁹⁹ e cioè che il diritto comune continentale contribuì a mettere a disposizione uno strumento innovativo in termini negoziali rispetto alle esigenze di natura economico-giuridica, funzionali a rendere più agevole e rapida la circolazione dei beni: riuscendo così - con il *pactum reservati dominii* - a

⁹⁴ Josephi Antonii Patinella *Tyrocinium sive theori-practica tabellionatus officii*, Panormi 1741, pp. 508-509. Su quest’opera cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 72-74.

⁹⁵ G. Battocchi, *Il notaio teorico legale*, parte prima, Napoli 1761, p. 110a. Su quest’opera cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 75-77.

⁹⁶ A. Pacini, *Il notajo principiante istruito o sia breve trattato istruttivo sopra il civile officio del notajo*, II, Perugia 1793, pp. 120-121, 177-179. Su quest’opera cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 85-86.

⁹⁷ A. Spezzacatena, *Formulario pratico legale per uso dei notaj*, I, Napoli 1789, pp. 74-79. Su quest’opera cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 81-83.

⁹⁸ *Formulario toscano ad uso dei notari del Granducato*, Firenze 1792, pp. 7-8 (su quest’opera cfr. L. Sinisi, *Formulari e cultura giuridica notarile*, cit., pp. 83-85): “Riservo del dominio. Quando il venditore vuol cautelarsi sopra la cosa venduta del prezzo, o in tutto, o in parte non pagato, nel principio del contratto dopo le parole “per sé, suoi eredi, e successori” si premetta “Salvo l’infrascritto riservo del dominio, e non altrimenti”. E dopo fissato il prezzo della cosa venduta, si continui così. Il qual prezzo ... venendo rilasciato da detto Sig. N. venditore, conforme si rilascia nelle mani di detto Sig. N. compratore, perciò il medesimo Sig. venditore, per assicurare a se stesso il pagamento di esso non meno, che dei frutti recompensativi, di che in appresso, si riservò, e riserva il dominio di tutti i beni, come sopra venduti, per tutti gli effetti di ragione ad esso più utili e vantaggiosi, e nominatamente per l’effetto di dover sempre, ed in ogni tempo esser preferito sopra detti beni, e loro valore, e ritratto ad ogni altro creditore di detto Sig. N. compratore, benché anteriore, o privilegiato per il conseguimento dell’intero prezzo, e dei frutti recompensativi. E fino a tanto, che dal detto Sig. N. compratore non sarà pagato il prezzo... dei beni, come sopra venduti, il medesimo promette, e si obbliga di corrispondere, e pagare a detto Sig. N. venditore, e suoi il frutto recompensativo alla ragione di scudi... per cento l’anno sopra quelle rispettive rate di esso, le quali tempo per tempo saranno dal medesimo ritenute in mano, che così per patto”.

⁹⁹ F. Mancuso, *Per la storia*, cit.; F. Mancuso, *Una decisio della Rota di Siena*, cit.

bilanciare, anche sotto il profilo dell'equità contrattuale, gli interessi del compratore e quelli del venditore in termini di accessibilità al credito e di disponibilità immediata del bene, da una parte, e di garanzia e remunerazione del capitale, dall'altra.