

Giacomo Pace Gravina

**“In Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi”:  
un istituto delle *Leggi Civili* del 1819 nella lettura dei giuristi isolani**

SOMMARIO: 1. Due recensioni, tra Sicilia e Toscana - 2. L'enfiteusi nella codificazione del 1819 - 3. *La 'scuola siciliana'* - 4. L'enfiteusi in Sicilia tra vecchie realtà e nuovi interessi - 5. L'eredità della 'scuola siciliana'

ABSTRACT: An autonomous and original regulation of emphyteusis found place within the 1819 *Leggi civili*. This institute had a strong social and economic impact, especially in Sicily, since it was envisaged as a tool to tackle both the fragmentation of latifundia - resulting from the abolition of the feud - and the colonization of vast, uninhabited and uncultivated lands. After retracing those steps that led to the creation of title of emphyteusis, this essay focuses on how Sicilian jurists interpreted these norms, predominantly in light of practice.

KEYWORDS: Emphyteusis; 1819 *Leggi civili*; Sicily

1. Due recensioni, tra Sicilia e Toscana

L'erudito acese Lionardo Vigo pubblicò nel *Giornale del Gabinetto letterario dell'Accademia Gioienia in Catania* del 1857 una recensione ad un trattato sull'enfiteusi nelle *Leggi civili* del *Codice per lo Regno delle Due Sicilie*, opera del magistrato Francesco Duscio, dato alle stampe nel 1852<sup>1</sup>. Vigo lodava ampiamente l'opera del giudice, lamentandosi che non fosse abbastanza conosciuta, giungendo perfino ad affermare che se fosse stata stampata a Parigi presso un editore noto, e se Duscio avesse 'francesizzato' il suo nome, avrebbe conosciuto un successo pari a quello degli scritti dei grandi giuristi della Scuola dell'esegesi. A parte entusiasmi ed esagerazioni, Vigo – laureato in giurisprudenza, ma non giurista di professione (aveva esercitato l'avvocatura solo in gioventù) – coglieva nel segno, indicando il volume come frutto di una solida dottrina, lodato da Niccola Nicolini, che avrebbe perfino raccomandato l'autore ad un ministro, per sollecitare dallo stesso sovrano la promozione di Duscio da regio giudice di Catania a membro di un collegio giudicante<sup>2</sup>. La nota dell'aristocratico non passò inosservata ai redattori di una delle più famose riviste giuridiche della Penisola, *La Temi. Giornale di legislazione e di giurisprudenza*, che si affrettarono a pubblicare una propria recensione nello stesso 1857<sup>3</sup>.

L'autore di quest'ultima imputò garbatamente al magistrato siciliano di non avere approfondito tutte le diverse configurazioni dell'enfiteusi, con particolare riferimento

<sup>1</sup> F. Duscio, *Trattato della enfiteusi, contenente la teorica su tal contratto e numerose teorie novelle su quei ad esso intimamente connessi, sulle obbligazioni e su di altre importanti parti della legislazione civile*, Catania 1852. Sulle vicende dell'istituto, oltre ai fondamentali saggi di Paolo Grossi, cfr. da ultimo G. Pace Gravina, *Ascesa e caduta del dominio diretto. Una lettura dell'enfiteusi nella codificazione italiana*, in “Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno”, 42 (2013), pp. 435-469, e lett. ivi citata.

<sup>2</sup> La recensione apparve sul “Giornale del Gabinetto letterario dell'Accademia Gioienia in Catania”, Nuova serie, III (1857), pp. 60-99.

<sup>3</sup> “La Temi. Giornale di legislazione e giurisprudenza”, VI (1857), fasc. 61, pp. 435 ss.

alla disciplina romanistica dell'istituto. Inoltre Duscio non dimostrava conoscenza degli studi in materia di Gregorio Fierli e Girolamo Poggi, che invece Luigi Borsari aveva sapientemente utilizzato nella sua opera fondamentale dedicata all'istituto<sup>4</sup>: questi importanti testi non erano stati neanche citati da Duscio – anche se nella recensione il vero motivo di questa ‘dimenticanza’ viene imputato alla divisione delle terre d’Italia, tale da non rendere agevole neanche la comunicazione tra studiosi –. Il giudice aveva inoltre fatto uso eccessivo “del moderno diritto francese”: inoltre “non tutte le teoriche svolte dal signor Duscio sarebbero praticabili in ogni parte d’Italia. Parimente, non essendo il Diritto giustiniano la legge fondamentale ed applicabile nel regno delle Due Sicilie, non ha il signor Duscio sentito l’obbligo di esporre in tutti i casi la dottrina testuale con quella puntualità e pienezza che abbisognerebbe negli Stati romani e toscani [...]. Ma varie parti d’Italia hanno Codici più o meno affini al francese, ed ivi perciò potrebbe il Trattato del signor Duscio essere molto usabile anche in pratica”.

Due recensioni, due tagli opposti: meramente espositivo e laudativo quello del marchese di Gallidoro, critico e informato alla comparazione quello del redattore toscano: dalla sua lettura del testo di Duscio appare già chiara la volontà di ritrovare una matrice normativa comune ai diversi territori d’Italia, nell’intento di ricostruire una disciplina condivisa negli anni che stavano preparando l’Unità. Ma il suo autore non comprende appieno il reale intento del magistrato isolano, evidente invece per Vigo: Duscio non era certo interessato a scrivere una dotta opera in materia, bensì ad offrire ai giuristi duosiciliani un trattato spiccatamente rivolto alla pratica, sul modello di quelli francesi. Diritto civile, senza troppi cedimenti al diritto comune – che in materia disciplinava ancora sostanzialmente le enfiteusi delle terre italiane non soggette al diritto codificato, tra cui appunto quelle dello Stato pontificio e i livelli toscani –.

## 2. L’enfiteusi nella codificazione del 1819

Proprio qui sta la novità del sistema delle *Leggi civili* del 1819: nel regno meridionale si sperimentava sull’enfiteusi un’esperienza autonoma, come istituto civilistico ‘nuovo’, che avrebbe avuto conseguenze di lunga durata. L’inclusione dell’istituto nel codice rappresenta un tipico esempio della ‘politica dell’amalgama’ che è alla base delle scelte dei codificatori meridionali. Nel regno era pressante la necessità di suddividere i latifondi, soprattutto in quella Sicilia che non aveva conosciuto le riforme francesi, al fine di mettere a coltura enormi estensioni di terra considerate poco o nulla produttive. Le opzioni del legislatore si orientarono quindi verso l’introduzione dell’enfiteusi. Mancava tuttavia il modello normativo: come ricordava sempre Francesco Duscio, “abbagliati i redattori del Codice Napoleone dallo splendore delle astrazioni, che in quei tempi circolavano in Francia... omisero di occuparsi d’una peculiare legislazione sul contratto d’enfiteusi”<sup>5</sup>. Il progetto legislativo sulla materia dovette per forza di cose essere ‘autonomo’, e prese le mosse da “una relazione preliminare, probabilmente compilata dalla competente sezione della Commissione

<sup>4</sup> L. Borsari, *Il contratto d'enfiteusi*, Ferrara 1850.

<sup>5</sup> F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi, o commentario del titolo 9° nel libro 3° delle Leggi civili per lo Regno delle Due Sicilie*, Catania 1845, I, p. XXX.

Reale del 1815, e presentata in forma di allegato ai due progetti di codice civile”<sup>6</sup>.

La prima versione dipinge ancora un istituto tipico dell’antico regime, allineato alla tradizione giustiniana e meridionale, composto da 25 articoli, “concernenti un contratto stipulato su fondi agrari, mediante il quale un soggetto, proprietario del bene, concedeva ad un terzo il diritto di coltivare il fondo medesimo, con l’obbligo di migliorarlo e di pagare un canone annuo in danaro o in derrate”<sup>7</sup>. La Commissione reale intervenne prescrivendo la necessità della forma scritta *ad probationem* per la stipula del contratto; stabilendo il diritto di prelazione dell’enfiteuta nel caso di vendita del dominio utile da parte del concedente; disegnando le ipotesi di devoluzione del fondo (causate dalla cessione dell’enfiteusi senza il consenso del domino diretto e in caso di mancato pagamento del canone per tre anni consecutivi; nel caso in cui il nuovo acquirente non avesse espressamente dichiarato di subentrare nel contratto originario alle medesime condizioni; per il deterioramento del bene imputabile all’enfiteuta). In tali casi, innovando rispetto alla disciplina tradizionale, si stabilì che l’enfiteuta dovesse essere compensato dal domino diretto per le migliorie apportate: se la devoluzione era avvenuta per motivi imputabili al domino utile, questi poteva chiedere la somma minore tra quella spesa per le migliorie e l’aumento di valore del fondo; nel caso di scadenza del contratto, invece, l’enfiteuta poteva richiedere le spese sostenute oltre alla “metà del valore dei miglioramenti”<sup>8</sup>.

Il primo progetto di Codice civile, opera della Commissione reale, vede il mutamento di appena tre articoli: quello relativo all’invenzione di tesoro, non più attribuito per intero all’enfiteuta ma diviso a metà tra questi e il domino diretto (forse tanta attenzione per tale aspetto è dovuta all’avvio dei primi scavi archeologici, come ad es. stava avvenendo a Pompei ed Ercolano); si stabilisce il divieto di affrancazione del canone in mancanza di esplicita pattuizione in tal senso; viene permesso al concedente, in caso di devoluzione del fondo, di pagare le migliorie apportate dall’enfiteuta in contanti o mediante la costituzione di una rendita<sup>9</sup>.

Il secondo progetto non apportò alcuna modifica all’istituto<sup>10</sup>: si giunse così alla promulgazione degli artt. 1678 e ss. delle *Leggi Civili*, contenuti nel libro III al tit. IX. Questa la definizione data all’art. 1678: “L’enfiteusi è un contratto in virtù del quale si concede un fondo coll’obbligo di migliorarlo, e di pagare in ogni anno una determinata prestazione che si dice canone, o in danaro o in derrate, in ricognizione del dominio del concedente”<sup>11</sup>.

<sup>6</sup> F. Masciari, *La codificazione civile napoletana. Elaborazione e revisione delle Leggi civili borboniche (1815-1850)*, Napoli 2006, p. 184; V. Simoncelli, *L’Enfiteusi. Esame critico dell’enfiteusi secondo il Codice civile italiano*, Milano 1888; ho qui utilizzato la 2<sup>a</sup> ed., postuma, riveduta da Biagio Brugi e pubblicata tra i volumi de *Il Diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, Napoli-Torino 1922, p. 373; cfr. anche le considerazioni di S. Gentile, *Gli ultimi fuochi dei napoleonidi. Il progetto di revisione della codificazione francese a Napoli (1814)*, Napoli 2015, pp. 64 ss.

<sup>7</sup> F. Masciari, *La codificazione civile napoletana*, cit., p. 185.

<sup>8</sup> Ivi, pp. 186 ss.

<sup>9</sup> Ivi, pp. 188-189.

<sup>10</sup> Ivi, p. 189.

<sup>11</sup> Ecco una breve panoramica sulla normativa: l’art. 1679 stabiliva la necessità della forma scritta, pubblica o privata, “da cui risulti o il titolo, o il possesso”; mentre il 1680 stabiliva che “L’enfiteusi può essere o perpetua o temporanea”: nel secondo caso l’art. 1681 disponeva che non potesse essere di durata inferiore a dieci anni. L’art. 1682 permetteva ampia libertà riguardo alle clausole contrattuali,

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

Francesco Duscio poteva così tranquillamente affermare che “alta sapienza... mostrò il nostro legislatore apprestando, mercé l'enfiteusi, un succedaneo alla vendita, per ottenere il risultamento di diffondere spartita anco dimezzatamente tra le masse della popolazione, la proprietà territoriale e urbana”. L'inclusione nel Codice delle Due

---

“purché tali patti non sieno vietati dalla legge”; gli art. 1683 e seguenti indicavano il ‘diritto comune’ da applicarsi in mancanza di pattuizioni alternative: nel caso di enfiteusi perpetua, il divieto di modifica del canone (1684); se temporanea, il padrone, qualora intendesse riconcedere il fondo, poteva aumentare il canone (1685). L'art. 1686 stabiliva che “l'enfiteuta può mutare la superficie del fondo, purché non lo renda deteriore: egli percepisce inoltre ogni utilità dal fondo enfiteutico, e rivendica questo da qualunque possessore, ed anche dal padrone diretto. Nondimeno il tesoro che si troverà nel fondo enfiteutico, apparterrà egualmente all'enfiteuta ed al padrone diretto; salvo il dritto spettante a colui che l'avrà scoperto, a' termini dell'art. 636”. L'art. 1687 stabiliva in capo all'enfiteuta il pagamento “di tutti i pesi”, negandogli la possibilità di richiedere la remissione o la riduzione del canone “per qualunque insolita sterilità o perdita di frutti”. Nel caso di perimento del fondo per caso fortuito, stabiliva l'art. 1688, l'enfiteuta veniva liberato dalla prestazione del canone, nel caso di distruzione parziale l'enfiteuta non poteva tuttavia chiedere la riduzione corrispondente purché la parte del fondo rimanente potesse assicurare tale pagamento. Nel caso di perimento di “una considerevole porzione del fondo” il concessionario poteva tuttavia rinunciare alla sua posizione, restituendo il fondo al domino diretto. A norma dell'art. 1689 la devoluzione si poteva richiedere nel caso di mancato pagamento del canone per tre anni. L'art. 1690 disponeva che l'enfiteuta era libero di ipotecare il fondo ma non poteva costituirvi servitù; ma in caso di devoluzione il fondo era reso al concedente libero da ipoteche. Per l'art. 1691 l'enfiteuta poteva vendere il dominio utile con il consenso del domino diretto, mentre la norma successiva sanciva la nullità della vendita e la devoluzione “se il padrone diretto non sarà giuridicamente interpellato a prestare il consenso”. Entro due mesi questi poteva dichiarare il consenso alla vendita od esercitare la prelazione (1693); l'“atto di interpellazione” doveva contenere espressamente il prezzo e le pattuizioni stabilite con l'acquirente (1694); in caso di silenzio del domino diretto protratto oltre due mesi il consenso si presumeva (1695). Se questi esercitava la prelazione, doveva accettare le condizioni contrattuali della vendita ai terzi: si aggiungeva accortamente che se veniva riconosciuta “frode o simulazione nella vendita, il prezzo di tutte le migliorie sarà fissato a giudizio de' periti” (1696). L'art. 1697 riguardava la spinosa materia del laudemio, escluso a meno che non fosse espressamente convenuto: comunque non poteva eccedere la cinquantesima parte del prezzo. Gli art. 1698 e 1699 riguardavano ancora la prelazione, esercitabile anche nel caso di ‘succensuazione’ o cessione in pagamento del dominio utile, ma non in altre forme di alienazione. L'art. 1700 stabiliva l'obbligo per il successore dell'enfiteuta, a qualsiasi titolo, di stipulare l'atto a favore del domino diretto entro il termine di due mesi; a pena di devoluzione; mentre l'art. 1701 vietava all'enfiteuta di affrancare il canone capitalizzandolo, tranne in caso di specifica convenzione. Del deterioramento del fondo trattava l'art. 1702, secondo cui il concedente in tal caso poteva chiedere la devoluzione e il risarcimento dei danni. L'art. 1703 era ancora dedicato alla devoluzione, e stabiliva che il ogni caso l'enfiteuta aveva diritto al compenso per i miglioramenti, nella misura della somma minore tra speso e migliorato, se la devoluzione avveniva per sua colpa; negli altri casi gli spettava il valore dei miglioramenti: al concedente rimaneva la scelta tra pagare in contanti o convertire il debito in una rendita. Sull'art. 1678 e l'obbligo di miglioramento del fondo cfr. le considerazioni di S. Solimano, *L'edificazione del diritto privato italiano: dalla Restaurazione all'Unità*, in Accademia Nazionale dei Lincei - Atti dei Convegni Lincei, 221 - *Il bicentenario del Codice Napoleonico* (Roma, 20 dicembre 2004), Roma 2006, p. 74, nt. 53.

Sicilie rappresentò per l'enfiteusi l'inizio di una nuova vita. Lasciata da parte la sua antica struttura romanistica, accantonate le metamorfosi medievali, veniva adesso ricostruita come un vero e proprio contratto e guardata con le nuove lenti con le quali i giuristi si accostavano alla cultura codicistica. Sempre Duscio affermava infatti che molti furono "i benefizi della sanzione del titolo *della enfiteusi*. Furono tolte le ambiguità che presentava l'antica sbrigliata giurisprudenza, e conciliati gli interessi apparentemente opposti della libertà commerciale e del contratto enfiteutico"<sup>12</sup>.

È questo il contesto entro cui dobbiamo inserire il reale impatto dell'enfiteusi, così come tratteggiata nel codice delle Due Sicilie: istituto che ebbe importanza sociale ed economica enorme, costituendo un efficace strumento per la frammentazione dei latifondi risultati dall'abolizione dei feudi e per la colonizzazione di vaste lande disabitate e incolte.

A somiglianza degli altri istituti effettivamente ereditati dal *Code Napoléon*, anche questo conobbe la riflessione di numerosi giuristi; mancando tuttavia la guida d'oltr'Alpe i commentatori meridionali svilupparono sul tema una produzione scientifica svincolata dagli schemi francesi, lungo binari autonomi. Il primo 'commentario' è opera del prolifico Pasquale Liberatore, che analizzò 'a caldo', dopo pochi anni, nel 1824, il titolo del Codice: si tratta di un testo ancora molto descrittivo, non potendo far tesoro né di dottrina (salvo Pothier e altri 'antichi' autori, come Voet, Tiraqueau, Claro) né soprattutto, visto il tema specifico, di giurisprudenza. Altre opere, come quella di Domenico Mantella, si collocano invece temporalmente più avanti, dopo gli anni quaranta; toccherà al *Trattato* di Gaetano Arcieri, del 1859, la conclusione della riflessione meridionale sul Codice del 1819<sup>13</sup>.

### 3. La 'scuola siciliana'

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

Una 'scuola siciliana' dell'enfiteusi che aveva una propria autonomia da quella che Arcieri indicava come propria, cioè la meridionale. Perché questa caratterizzazione territoriale così marcata in un regime codificato unitario? Le considerazioni prima svolte hanno aperto una finestra sulla opportunità della scelta di inserire l'enfiteusi nell'ordito codicistico. In verità, con riguardo alla parte insulare del regno, tale opzione

<sup>12</sup> F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., p. XXX.

<sup>13</sup> P. Liberatore, *Trattato dell'Enfiteusi*, in *Corso di Diritto Civile del sig. Delvincourt... novellamente tradotto dall'ultima edizione francese, ed accompagnato dalla nuova giurisprudenza civile del Regno delle Due Sicilie*, X, Napoli 1824; D. Mantella, *Della enfiteusi, o commento del titolo IX del libro III delle Leggi civili*, Napoli 1849; G. Arcieri, *Trattato dell'enfiteusi*, in *Digesto del Diritto civile nuovissimo ordinato ed annotato da Vincenzio Moreno, con volgarizzamenti novelli di Luigi Lo Gatto*, VIII, parte II, Napoli 1859, pp. 5-224. Gaetano Arcieri pubblicò successivamente un ulteriore saggio sul tema: *Trattato dell'enfiteusi*, Napoli 1859, che conobbe una seconda edizione: *Trattato dell' Enfiteusi: Genesi e sua evoluzione fino ai tempi attuali*, Napoli 1864.

<sup>14</sup> G. Arcieri, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., pp. 149; 160-161 nt. 2.

si rivelava addirittura strategica. Si trattava in effetti di un'ulteriore affermazione dei principi del riformismo borbonico che, già con le censuazioni dei demani comunali disposte nel 1789, aveva segnato soprattutto in Sicilia la strada della divisione dei latifondi. Si intendeva così creare un'arma efficace al fine di frammentare i feudi dell'aristocrazia isolana, che con la sua potenza e ricchezza aveva spesso costituito un vero e proprio problema per la corona di Napoli. Infatti se nel Meridione gli anni francesi avevano visto all'opera le commissioni feudali e vissuto la diffusione del modello di proprietà sancito nel *Code*, la Sicilia si trovava in una posizione profondamente diversa. L'Isola aveva conosciuto nell'arco di pochi anni la Costituzione del 1812, con l'abolizione della feudalità votata dagli stessi baroni che guardavano con attenzione al modello del liberalismo inglese; aveva poi subito il nuovo ordinamento amministrativo, creato sul modello francese dalle leggi organiche del 1816-1817, che avevano di fatto cancellato le antiche istituzioni siciliane. Il progetto del riformismo borbonico – e la vendetta contro i baroni che avevano tenuto in 'ostaggio' con la complicità di Lord Bentinck re Ferdinando – si completava con il codice del 1819: la recezione della concezione proprietaria del *Code Napoléon* rafforzava gli strumenti per lo smembramento degli antichi stati feudali, permettendo la contestuale emersione di un nuovo ceto, quello dei 'civili'.

Ciò spiega la particolare attenzione che soprattutto i giuristi isolani hanno tributato all'istituto, testimoniata dai trattati di Salvatore Jannelli, Francesco Duscio, Nicolò Uzzo, Zaccaria Dominici<sup>15</sup>, costruiti anch'essi sul modello francese, in sostanza veri e propri commentari al titolo IX del Libro III delle *Leggi civili*. Di Duscio abbiamo già scritto; Nicolò Uzzo venne nominato giudice supplente del circondario Molo a Palermo, dal generale Satriano dopo la rivoluzione siciliana del 1848-9<sup>16</sup>, curò l'anno successivo la pubblicazione del *Programma del corso di diritto civile francese* di Antoine Marie Demante<sup>17</sup>: negli anni tra 1847 e 1850 "dettava a "moltissimi dei suoi discenti" che frequentavano la sua abitazione lezioni di "diritto pubblico amministrativo"<sup>18</sup>; Salvatore Jannelli, anch'egli magistrato, venne nominato con lo stesso decreto riguardante il collega Uzzo, ma nel circondario Baida, sempre a Palermo; Zaccaria Dominici era un versatile avvocato impegnato in diversi progetti editoriali<sup>19</sup>.

I giuristi isolani analizzano a fondo le tematiche dell'enfiteusi, dissertando sui diversi articoli del codice con lo strumento ormai familiare del commentario, che permetteva di eviscerare le questioni che la pratica stava già offrendo alla loro osservazione. Emblematico il percorso che ci propone Francesco Duscio: "la forma aforistica necessaria alla favella del legislatore, non ostante la chiarezza che da per tutto traluce nel tit. 9° lib. 3° delle leggi civili, non fa disdegnargli un commento. A leggi

<sup>15</sup> F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit.; F. Duscio, *Trattato della enfiteusi*, cit.; N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, Palermo 1859.

<sup>16</sup> D. 11 giugno 1849, in *Raccolta di atti e decreti del Governo*, Palermo 1849, p. 90.

<sup>17</sup> Nicolò Uzzo, Salvatore Impastato, Andrea Leto (curr.), *Programma del corso di diritto civile francese fatto alla scuola di Parigi dal sig. A.M. Demante, colle soluzioni date alle quistioni del sig. Demante, dal signor Mazerat, tradotto e messo in rapporto colla legislazione del Regno delle Due Sicilie*, Palermo 1850.

<sup>18</sup> V. Calabrò, *Università e scuole private di diritto nella Sicilia dell'Ottocento. In margine ad una documentazione archivistica*, in "Annali di storia delle università italiane", 5 (2001), p. 201.

<sup>19</sup> Cfr. A. Cappuccio, *Il tocco, la toga e l'abito nero*, in Id. (cur.), *Tra foro e scienza giuridica. Le fonti per la storia dell'avvocatura in Sicilia nell'età della codificazione*, Messina 2010, p. 38 e lett. ivi citata.

novelle su questa materia, la prima volta ordinate e compiute nel Regno delle Due Sicilie, dopo tanti secoli da che le nazioni più orgogliose ne mancano, non sarà cosa spregevole lo aggiungersi novella interpretazione”. Il metodo dell’esegesi in versione siciliana si affianca ai più blasonati esempi cui siamo avvezzi: nella coscienza, tuttavia, che l’enfiteusi costituiva pur sempre un contratto *sui generis*, che rendeva più complessa l’attività del commentatore<sup>20</sup>. La mancanza di una letteratura d’Olt’Alpe sull’argomento non scoraggiò gli esegeti del Sud: riuscirono ugualmente ad utilizzare le opere di Duranton, Troplong, Toullier, Dalloz, Grenier, Merlin o le decisioni della *Cour de Cassation*, sistematizzando la disciplina dell’enfiteusi all’interno dell’ordito codicistico dedicato al contratto, o a contratti ‘tipici’ assimilabili, come la vendita o la costituzione di usufrutto. Si giunse perfino ad utilizzare ampiamente il trattato di Pothier sul *bail à rente* gabellato nella edizione napoletana del 1821 come *Trattato sul contratto di enfiteusi*, in maniera da costruire così una base autorevole alla disciplina dell’istituto: un caso esemplare di traduttore/traditore<sup>21</sup>!

Il discorso dei commentatori prende come di consueto le mosse dal diritto romano e dalla sistemazione giustiniana, nel rassicurante solco di una continuità terminologica che doveva convincere i lettori di una antichità dell’enfiteusi tale da garantirne la rispettabilità e il corretto funzionamento. Secondo Salvatore Jannelli infatti il codice delle Due Sicilie conservava la “natura della nostra antica enfiteusi”, ma il diritto dell’enfiteuta sul fondo era stato costruito come un diritto reale, *jus predii*. Più scoperto l’intento di Zaccaria Dominici, secondo cui “il codice civile non ha creato i principi dell’enfiteusi; esso li ha scelti dal dritto anteriore, e li ha esposti con la concisione che conviene ad una legge fondamentale”<sup>22</sup>. Il giurista palermitano continuava affermando che “il nuovo codice non confondendo l’enfiteusi con la feudalità, e riguardandola come un’istituzione utile e salutare, ne formò un contratto peculiare, tentando ricondurlo, per quanto la consuetudine ed i tempi lo permettevano, alla purità e semplicità delle leggi romane”<sup>23</sup>.

L’enfiteusi venne così ricostruita come un contratto sinallagmatico a titolo oneroso<sup>24</sup>, che “partecipa” perfino delle caratteristiche dei contratti aleatori, “potendo per avvenimenti incerti verificarsi del guadagno o della perdita”<sup>25</sup>. Come in altri casi entrano in gioco i limiti per alcune categorie di ‘giocatori’, per usare la metafora fortunata di Jean-Jacques Arnaud: minori, interdetti, donne maritate, corpi morali, non possono istituire enfiteusi se non “coll’adempimento delle formalità richieste per

<sup>20</sup> “Ci è frattanto mestieri dichiarar che nel comento non potremo sempremai invocare i principi generali stabiliti dalle leggi civili, giacché viene il contratto d’enfiteusi regolato non di rado da peculiari disposizioni, talché gli antichi dottori lo appellavano *contractus sui generis*. Ma che ove il rigore del diritto non cel vieterà, c’ingegneremo di ricondurre le teorie a siffatti principi generali, per indi ammetterne gli sviluppi e le conseguenze che da questi promanano” (F. Duscio – V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., I, p. XXXI).

<sup>21</sup> *Trattato del contratto di enfiteusi del sig. Pothier, reso conforme al codice civile dal sig. Hutteau...*, Napoli 1821.

<sup>22</sup> Z. Dominici, *Trattato dell’enfiteusi*, Palermo 1845.

<sup>23</sup> Ivi, p. 18.

<sup>24</sup> S. Jannelli, *Dell’Enfiteusi. Comento al tit. IX L. III della Ia parte del Codice per lo Regno delle Due Sicilie*, Palermo 1845, p. 25; F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., I, pp. 24 ss.; N. Uzzo, *Trattato sull’enfiteusi*, cit., p. 29.

<sup>25</sup> S. Jannelli, *Dell’Enfiteusi*, cit., pp. 25-26.

l'alienazione dei loro beni", poiché – come ricorda Jannelli sulla scorta di una decisione della Gran Corte di Palermo del 1839 –, "il concedere ad enfiteusi è una vera alienazione"<sup>26</sup>; Nicolò Uzzo aggiunse agli incapaci anche gli ergastolani, i condannati ai ferri e alla reclusione, ma non i condannati a pene inferiori<sup>27</sup>.

L'enfiteusi si poteva costituire su beni immobili, urbani o rustici: tra essi anche laghi, tonnare, sorgive e corsi d'acqua, oltre alle miniere, classificate come beni immobili da un decreto 8 agosto 1833<sup>28</sup>. Duscio vi includeva, in omaggio ai recenti tentativi di coinvolgere il regno meridionale nella rivoluzione industriale, anche gli "opifici idraulici" e quelli "a vapore", sentendosi però subito in dovere di affermare che "non potrà costituirsi l'enfiteusi sul vapore che non potrebbe conservarsi a perpetuità"<sup>29</sup>. Non a caso Simone Corleo pochi anni più tardi poté polemicamente affermare che "in Sicilia per poco non è data la stessa aria in enfiteusi"<sup>30</sup>!

Naturalmente per poter essere oggetto del contratto di enfiteusi era necessario che i beni fossero suscettibili di essere 'migliorati'<sup>31</sup>. Zaccaria Dominici fa riferimento addirittura a miglioramenti 'voluttuosi', come ad es. l'erezione di statue: trapela l'imperante gusto neoclassico con cui in Sicilia ancora venivano disegnati i giardini, ma il riferimento è rivelatore di una realtà in cui il dominio utile era retaggio non certo di umili braccianti ma di ricchi signori, che edificavano anche ville e parchi nei fondi enfiteutici<sup>32</sup>.

Il canone doveva essere determinato, in denaro o in natura, e non era da ritenersi un prezzo pagato per l'uso del bene, essendo costituito "in ricognizione del dominio" del concedente<sup>33</sup>. Secondo Jannelli "la proprietà del fondo si separa dai suoi emolumenti ordinari; questi restano quasi interamente annessi al dritto dell'enfiteuta, e quella, pigliando il carattere di dominio diretto, si resta astratta"<sup>34</sup> – astrazione del diritto di proprietà che in effetti rappresentava l'artificio tecnico con cui si reimmetteva il dominio diviso nelle dinamiche della codificazione –.

Una novità importante dell'enfiteusi duo-siciliana rispetto al passato è che il domino diretto "non gode di alcun privilegio o ipoteca tacita"<sup>35</sup> sui beni dell'enfiteuta, in rassicurante continuità con il "dritto romano".

La scrittura del contratto viene ritenuta *ad probationem* e non *ad substantiam*<sup>36</sup>: il negozio si perfezionava quindi con il consenso delle parti. I documenti, sia pubblici

<sup>26</sup> Ivi, p. 26; N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., pp. 59 ss.

<sup>27</sup> N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., pp. 95 ss.

<sup>28</sup> S. Jannelli, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 27; Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 31.

<sup>29</sup> F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., I, p. 80.

<sup>30</sup> S. Corleo, *Storia della enfiteusi dei terreni ecclesiastici della Sicilia*, Palermo 1871, rist. con intr. di A. Li Vecchi, Caltanissetta-Roma 1977, p. 83.

<sup>31</sup> Sui miglioramenti F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., I, pp. 82 ss; N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, pp. 103 ss.

<sup>32</sup> Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 183.

<sup>33</sup> Sul canone v. F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., I, pp. 95 ss; N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, pp. 128 ss.

<sup>34</sup> S. Jannelli, *Dell'enfiteusi*, cit., p. 30.

<sup>35</sup> Ivi, pp. 38-39ss.

<sup>36</sup> Ivi, p. 73; Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 41.

che privati<sup>37</sup>, dai quali poteva rilevarsi il possesso del titolo<sup>38</sup> vennero individuati nelle liste di debitori di censi e canoni di mense vescovili, badie etc.; nei quadri di ripartizione delle censuazioni delle terre dei comuni; nei libri baronali, cioè negli antichi libri mastri dell'amministrazione feudale, che in numerosi casi sostituivano il titolo contrattuale vero e proprio<sup>39</sup>. Fece scuola la sentenza del tribunale civile di Palermo a favore del duca di Caccamo, che in un giudizio possessorio pretendeva pagamento di censi e altre prestazioni solo grazie alla prova dell'iscrizione nel libro della propria 'segreteria'. Il giudice argomentò la decisione con la consuetudine antichissima secondo cui l'unico titolo delle concessioni a favore dei vassalli da parte dei feudatari siciliani era appunto il ruolo nel quale nel corso dei secoli le stesse erano state annotate, anche se in contrasto con l'art. 1285 delle *Leggi civili* che disponeva che le carte private non costituivano prova a favore di colui che le aveva redatte: "i libri delle baronali esigenze con i rapporti che racchiudevano tra i baroni ed i tenutari di terreni ex-feudali, non formarono oggetto delle disposizioni contenute nel novello codice". La pretesa del duca venne confermata dalla Corte suprema<sup>40</sup>.

Le chiese potevano costituire enfiteusi solo con approvazione sovrana<sup>41</sup>; ai comuni occorreva l'espreso assenso del re accordato con decreto, emanato su un rapporto del ministero dell'interno preceduto dal voto decurionale e dal parere del consiglio d'intendenza<sup>42</sup>.

I diritti dell'enfiteuta erano riconducibili al dominio utile<sup>43</sup>, consistente nella conservazione, nel godimento, nella possibilità di alienazione<sup>44</sup>: si affermava perfino che "intorno al dritto di godimento il codice ha posto l'enfiteuta in una linea media tra l'usufruttuario e il proprietario"<sup>45</sup>. La mora nel pagamento del canone per tre anni costituiva causa di devoluzione del fondo a beneficio del domino diretto<sup>46</sup>; la clausola risolutiva espressa si considerava valida<sup>47</sup>; il dominio diretto veniva ritenuto divisibile, per cui ogni coerede era facultato a chiedere la divisione<sup>48</sup>; simile potere era attribuito anche all'enfiteuta<sup>49</sup>. Questi poteva ipotecare il fondo, senza necessità del consenso del concedente; non poteva invece costituire servitù<sup>50</sup>: in caso di devoluzione il fondo tornava al proprietario libero da ipoteche<sup>51</sup>. Riguardo all'art. 1702 il deterioramento del

<sup>37</sup> N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 177 ss.

<sup>38</sup> S. Jannelli, *Dell'Enfiteusi*, cit., pp. 82 ss.

<sup>39</sup> F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., I, pp. 155 ss.; S. Jannelli, *Dell'enfiteusi*, cit., p. 108.

<sup>40</sup> Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 46.

<sup>41</sup> *Leggi civili*, artt. 826 e 86; R.D. 1 dicembre 1833; Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 34.

<sup>42</sup> L. 12 dicembre 1816, R.D. 7 maggio 1838; Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 36; S. Jannelli, *Dell'enfiteusi*, cit., p. 135.

<sup>43</sup> Sul dominio utile N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 160.

<sup>44</sup> S. Jannelli, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 165.

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Su tale eventualità cfr. N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., pp. 669 ss.

<sup>47</sup> S. Jannelli, *Dell'Enfiteusi*, cit., pp. 194 ss.

<sup>48</sup> *Ivi*, p. 223.

<sup>49</sup> *Ivi*, p. 230.

<sup>50</sup> Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 85.

<sup>51</sup> S. Jannelli, *Dell'enfiteusi*, cit., p. 253.

fondo doveva essere ‘notabile’ in danno della proprietà e non della fruttificazione, imputabile all’enfiteuta per fatto o per omissione: Uzzo riporta perfino un caso di perimento del fondo per caso fortuito in versione siciliana: “Così un tenimento di terreni coltivati a piè dell’Etna, dirassi posto fuor di commercio qualora sia stato coperto dalla lava di siffatto Vulcano”<sup>52</sup>. Nei casi di trasferimento del proprio diritto il concessionario doveva al domino diretto, se espressamente convenuta, la prestazione del laudemio, cui l’avvocato acese Nicolò Musumeci dedicò un trattatello nel 1847<sup>53</sup>.

#### 4. L’enfiteusi in Sicilia tra vecchie realtà e nuovi interessi

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

A ben guardare il contesto storico, la normativa sull’enfiteusi contenuta nelle *Leggi civili* appare scritta più per la Sicilia che per la parte continentale del regno. Qui infatti, durante gli anni dell’occupazione francese, era stata abolita la feudalità nel 1806; tramite il decreto 20 giugno 1808 i possessori di fondi gravati da prestazioni in natura dovute ai vecchi baroni erano stati autorizzati a convertirle in danaro: i canoni relativi erano poi divenuti perpetuamente redimibili a richiesta, secondo quanto regolato dal decreto 17 gennaio 1810. Nel Meridione quindi si era già avviato un percorso indirizzato verso il nuovo modello proprietario, mentre altrettanto non era accaduto in Sicilia, ove le truppe francesi non erano riuscite a sbarcare. L’Isola conosceva ancora

<sup>52</sup> Ivi, pp. 393 ss.; N. Uzzo, *Trattato sull’enfiteusi*, cit., pp. 696 ss. L’esempio citato nel testo ivi, a pag. 743.

<sup>53</sup> N. Musumeci, *Memoria intorno al laudemio*, Napoli, Tipografia della Sibilla, 1847. Su Musumeci, che dopo l’Unità divenne docente e anche rettore dell’Ateneo palermitano, cfr. L. Sampolo, *Niccolò Musumeci. Necrologia*, in “Il Circolo giuridico”, III (1873), pp. 231-235; S. Catalano, *Niccolò Musumeci (1819-1872). Profilo di un giurista acese*, in *Omaggio a Leonardo Vigo nel centenario della morte (1879-1979)*, Acireale 1982, pp. 755 ss.

un regime feudale, con numerosi feudi concentrati negli 'stati' di pochi principi, la cui potenza era rappresentata dal numero di voti che costoro avevano nel parlamento siciliano, uno per ogni 'terra' popolata in loro possesso. Tuttavia, anche nella immobile Sicilia, aristocratici e intellettuali seguivano con passione le vicende della rivoluzione agraria inglese, e si sforzavano di immaginare un progresso legato allo sviluppo dell'agricoltura e delle infrastrutture necessarie, tanto da generare una importante scuola economica: quella di Balsamo, Ferrara, Rizzari, Majorana Calatabiano. Le esigenze isolate si erano incrociate con il riformismo borbonico che aveva raggiunto un clima di scontro con i baroni parlamentari già al tempo del vicerè Caracciolo, che tentava di 'modernizzare' una Sicilia arretrata e restia al mutamento, secondo l'immagine che ne aveva la corte napoletana. In effetti, anche senza l'intervento delle baionette francesi, l'Isola aveva conosciuto un massiccio fenomeno di quotizzazione: quello dei demani municipali. Nel 1789, per creare consenso intorno alla monarchia, spinto dalla lontana eco della rivoluzione francese, re Ferdinando aveva deciso di censire le terre demaniali appartenenti alle *universitates* dell'Isola: si trattava di migliaia e migliaia di ettari, che avevano fatto la fortuna dei gruppi dirigenti di queste città per secoli; la corona intendeva appunto rompere tale monopolio per controllare meglio i maggiori centri isolani. Furono così divisi e assegnati antichi 'feudi' con l'utilizzo dello strumento più adatto: appunto l'enfiteusi, per cui il dominio diretto rimaneva in capo all'*universitas*, quello utile andava all'enfiteuta. Le tenute risultanti dalla quotizzazione, spesso estese centinaia di ettari, vennero assegnate agli stessi appartenenti alla grande nobiltà e alla aristocrazia minore delle città demaniali, insieme agli esponenti di una ancora indistinta borghesia. Da qui dobbiamo partire per comprendere i reali interessi sottesi all'introduzione dell'enfiteusi nella codificazione: si rivelava necessaria per mantenere il sottile equilibrio creato con questa massiccia quotizzazione. È questo il mondo che si affaccia dalle pagine delle *Leggi civili*; e che necessitava di ulteriore impulso e tutela per la recente abolizione della feudalità che gli stessi baroni avevano votato nel Parlamento del 1812, rinunciando alle prerogative feudali ma non alle proprie terre.

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

applicazione<sup>54</sup>. Ulteriore provvedimento importante fu il r.d. 11 dicembre 1841 sullo scioglimento delle promiscuità in Sicilia (cioè dei residui diritti feudali)<sup>55</sup>; ma soprattutto il decreto 21 giugno 1842 che dichiarava annullabili tutti i patti inseriti nelle antiche concessioni enfiteutiche ad imitazione di quelli apposti nelle investiture signorili, come la riserva di pascolo, l'obbligo di vendemmiare nel palmento del concedente, quello di trasportare i raccolti nella masseria del domino diretto, etc.<sup>56</sup>. Infine un altro r.d. del 1844 permise l'affrancazione dei canoni.

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

I commentari dei giuristi registrano questi fenomeni, tributando una costante attenzione e assegnando larghi spazi alla giurisprudenza, in particolare delle corti palermitane, competenti in appello per la gran parte dell'Isola. La scena viene calcata da alcune 'cause celebri', come quella che vide lo scontro tra il principe di Palagonia, quello di Linguaglossa e Francesco Re per il feudo Bifara<sup>57</sup>; tra i baroni D'Angelo e Fucilino e il duca di Caccamo<sup>58</sup>; le cause del barone Stabile contro il barone Sciarrino e donna Eleonora Galletti e Colonna per il feudo di Verbumcaudo<sup>59</sup>; del principe della Cattolica contro il barone Sillitti (per l'ex baronia di Ravanusa concessa per l'enorme somma di onze 2040 annue)<sup>60</sup>, del duca di San Martino contro il principe di Ramacca<sup>61</sup>; del marchese della Floresta contro il barone Caldarera<sup>62</sup>; del barone Martines contro Giusto Fedele Rumbolo, per l'ex feudo Fiumetorto (canone di onze 1311 annue)<sup>63</sup>; e l'elenco potrebbe continuare all'infinito.

<sup>54</sup> R.D. 6 giugno 1842.

<sup>55</sup> F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., I, pp. 245-246.

<sup>56</sup> F. Duscio, *Trattato della enfiteusi*, cit., p. 397.

<sup>57</sup> *Decisioni della Gran Corte civile di Palermo compilate e con note ed osservazioni degli avvocati Ferro, De Caro, Grimaldi e Dominici*, Palermo 1838, I, p. 43; S. Jannelli, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 101; Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 49; F. Duscio - V. Vecchio, *Della enfiteusi*, cit., I, pp. 123 nt. 1, 190 nt. 1.

<sup>58</sup> S. Jannelli, *Dell'enfiteusi*, cit., p. 98.

<sup>59</sup> N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., pp. 368, 371.

<sup>60</sup> Ivi, p. 626.

<sup>61</sup> Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 167.

<sup>62</sup> Ivi, p. 91.

<sup>63</sup> *Decisioni della Gran Corte civile di Palermo*, cit., Palermo 1840, II, p. 65; S. Jannelli, *Dell'Enfiteusi*, cit., p. 223; N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 635.

Numerose altre cause ricordano le enfiteusi dei beni di regio patronato: i concessionari appartengono anch'essi a ceti benestanti: basti qui citare la causa tra il principe di Pandolfina e la mensa arcivescovile di Monreale<sup>64</sup>. Poco lo spazio per i veri lavoratori della terra: la 'frantumazione del latifondo' si stava realizzando come una questione interna ai ceti privilegiati, piccola nobiltà e 'civili' *versus* i grandi del regno. Chiaramente le decisioni della Gran Corte di Palermo non esaurivano il panorama del contenzioso enfiteutico: numerosi concessionari appartenevano al ceto degli artigiani o dei 'massari'; ma le decisioni prima indicate sono sintomatiche della diffusa esistenza di numerose concessioni di vastissima estensione e di notevole valore, che costituivano la gran parte delle terre su cui si sperimentava l'enfiteusi siciliana. Lo spazio per i veri e propri contadini si stava aprendo invece sul versante della sub-enfiteusi: i signori che si erano impadroniti di vaste terre demaniali ed ex-feudali pensavano adesso a recuperare le spese compiute e a valorizzare il proprio investimento, talvolta anche affrancando il canone e divenendo così proprietari. Alcuni concessionari si trasformarono, vestendo i panni certo a loro più consoni del domino diretto, e fondarono nelle loro estese tenute villaggi rurali, in cui attrassero coloni con la lusinga di concessioni di stacchi di terra mediante convenienti contratti enfiteutici: emblematico il caso della nascita di Giummarra e di Giardinelli, nella Piana di Catania, a metà Ottocento, borghi fondati da due congiunti esponenti di una importante casata aristocratica, oggi riuniti nel comune di Castel di Iudica.

È questo lo scenario entro cui dobbiamo immaginare i nostri attori, domini diretti e utili, e lo scontro/incontro dei loro interessi. Ad orchestrare strumenti e spartiti alcuni giuristi, come i già citati Dominici, Duscio, Jannelli e Uzzo, e le corti centrali e provinciali, ove una feudalità che intravedeva il suo tramonto tentava di resistere con alterne fortune agli assalti dei 'civili', subendo l'onta delle cause intentate dagli antichi vassalli per il recupero di terre comuni e l'abolizione dei residui diritti feudali, su cui continuavano a basarsi il residuo benessere e soprattutto l'immagine sociale del baronaggio. Non a caso i commentari degli autori citati si datano proprio a partire dal 1845, periodo in cui doveva già essere sorto in materia di enfiteusi un contenzioso di un certa rilevanza.

##### 5. L'eredità della 'scuola siciliana'

L'Italia unita non guardò con favore all'enfiteusi, considerata pesante retaggio dell'età feudale. I progetti della codificazione civile del nuovo regno la tennero fuori a lungo dalla cittadella del codice. Ma fuori le mura di questa l'istituto continuava a tenere banco, soprattutto per vicende che riguardavano l'assetto fondiario siciliano: a partire dal decreto del prodittatore Mordini del 1860 che sanciva la concessione in enfiteusi delle terre di cui era titolare la Chiesa. Il deputato Simone Corleo – che da sindaco di Salemi aveva chiesto a Garibaldi l'emanazione del suddetto decreto – presentò al parlamento nel 1861 un progetto di legge che intendeva attuare il decreto. La caparbieta di Corleo riuscì a superare la forte avversione verso l'enfiteusi, fino alla promulgazione della l. 743 del 1862 *Per la concessione ad enfiteusi perpetua redimibile dei beni, fondi ecclesiastici e demaniali in Sicilia*, che in effetti sancì la permanenza dell'istituto nel panorama normativo del nuovo regno.

<sup>64</sup> Z. Dominici, *Trattato dell'enfiteusi*, cit., p. 235; N. Uzzo, *Trattato sull'enfiteusi*, cit., p. 517.

L'opposizione alla sopravvivenza del dominio diviso si riaccese durante la discussione dei progetti del Codice civile: ancora dalla Sicilia si levò la voce di una delle commissioni incaricate di proporre osservazioni al progetto Miglietti – di cui peraltro faceva parte Salvatore Jannelli –.

Tra alterne vicende, affondi e parate, ripensamenti ministeriali, cambi di casacca, alla fine i deputati isolani riuscirono nel loro intento, e l'istituto – pur con forti limitazioni e differenze rispetto all'impianto duosiciliano – trovò ospitalità nel Codice civile del 1865<sup>65</sup>.

---

<sup>65</sup> Su questa fase cfr. G. Pace Gravina, *L'enfiteusi nella codificazione unitaria. Solo un "rimasuglio del Medioevo"?*, in S. Borsacchi-G.S. Pene Vidari (curr.), *Avvocati protagonisti e rinnovatori del primo diritto unitario*, Bologna 2014, pp. 261-276.