



di Nunzio Roberto Valenza*

Alcune riflessioni di natura storico giuridica

Livello, Precaria, Enfiteusi

Un problema di molti a San Felice Circeo

Ho letto con grande attenzione gli argomenti trattati sull'articolo "Il livello", redatto a cura dell'avv. Mastracci, e ne ho ricavato la convinzione che la materia trattata presenta una sua oggettiva complessità, nella apparente semplicità perchè essa è intimamente legata all'ordinamento della proprietà terriera, alla condizione giuridica dei concedenti e degli enfiteuti, e alle articolate strutture di una società divisa in classi, di feudali e non feudali, vivente su terre pubbliche, ecclesiastiche, private, le quali erano soggette a vincoli e privilegi di varia natura e origine.

Si tratta di una materia il cui esame e il cui studio comporta necessari approfondimenti sulle istituzioni di Diritto Romano (da cui ha origine il livello e la precaria), dalla fusione del Diritto Ellenico-Orientale con il Diritto Romano antico, tra loro contemporanei nel Diritto Giustiniano.

A proposito di tali forme contrattuali agrarie non si può non aggiungere che lo studio di tali contratti, durante l'alto Medioevo è intimamente legato all'ordinamento della proprietà terriera di quell'epoca, cui si sovrappone sin da IX secolo il complicato sistema delle concessioni beneficiarie e delle giurisdizioni e immunità feudali. Pertanto la distinzione e la classificazione dei contratti agrari usati nelle varie regioni italiane nell'alto Medioevo è stata in ogni tempo oggetto di incertezze e discussioni, per la difficoltà di individuare in modo preciso gli elementi essenziali e i caratteri differenziali delle diverse figure.

Numerosi studiosi e giuristi medioevali hanno dibattuto al fine di individuare in modo assoluto il contenuto contrattuale tipico corrispondente a ciascun nomen juris.

Spetta al Pivano il merito di avere individuato la originaria fisionomia del livello e della precaria come negozi formali, e di avere conseguentemente distinto i contratti agrari dell'alto Medioevo in due categorie fondamentali: da un canto questi due contratti (il livello e la precaria), la cui denominazione ed efficacia giuridica derivava dalla particolare forma con cui venivano perfezionati e dall'altro la enfiteusi, il pastinato, la parzionara, e le varie figure di locazione, colonia parziaria, masseria.

In tutta la grande varietà di questi esempi e di questi Istituti, un elemento appariva costante e sicuro, quello della forma in cui dovevano essere conclusi.

Infine, sul punto, il medesimo Autore, contrariamente a quanto ritenevano lo Schupfer e altri, che cioè il livello avesse avuto origine dall'enfiteusi, "specie nel modo con cui questa era stata disciplinata da Giustiniano", riafferma che il livello, nella sua tipica forma dei duo libelli pari tenore conscripti traesse origine non

dall'enfiteusi ma dalla costituzione degli imperatori Valentiniano e Valente dell'anno 368 diretta al comes rerum privatorum Floriano e contenente le norme per l'assegnazione dei praedia della res privata principis; questi dovevano essere richiesti per libellos contenenti le condizioni alle quali veniva chiesta la concessione. Dunque, nei primi secoli del suo uso, il contratto livellare non conobbe alcuna limitazione e servi a fornire la veste giuridica al contenuto più svariato, da un diritto perpetuo a una concessione fatta tantum gratiae et liberalitatis causa, da un rapporto di colonato a una locatio-conductio.

Vi è dato quindi di chiedersi quali certezze ci inducono a stabilire che i contratti di livello debbano oggi essere considerati al pari di quelli enfiteutici?

Specialmente quando la più importante e sottile distinzione fu quella che si venne a introdurre tra dominio eminente (del concedente) e utile (dell'enfiteuta) e tale distinzione, nata con la Glossa, ha trovato sostenitori strenui fino ai giorni nostri, soprattutto negandosi che nell'enfiteusi la proprietà appartenga al concedente, per sostenere invece che essa venga trasmessa all'enfiteuta.

Teoria, questa, oggi ripudiata dalla dottrina e giurisprudenza prevalente, ma che dà l'idea della grande e ondivaga ampiezza di interpretazione presente nel tardo Diritto Romano e in quello Medioevale.

È noto, inoltre, che l'Istituto dell'enfiteusi nel Medioevo aveva assorbito molti dei caratteri della feudalità, la Rivoluzione francese, nell'abolire le feudalità abolì anche tutte le rendite signorili, convertendole in rendite redimibili con l'introduzione dei canoni enfiteutici e con la conseguente equiparazione dell'enfiteusi alla rendita fondiaria e la deduzione che l'enfiteusi perpetua dava al domino eminente un mero diritto di rendita nei confronti del domino diretto, mentre quella temporanea, messa accanto alla locazione, si concepiva come idonea alla tradizione del solo dominio utile.

Il Codice Napoleonico non regolò affatto l'enfiteusi ed esso venne introdotto anche negli Stati Romani il 14 luglio 1809.

Passando al caso di specie, il sig. Adamo Argelli derivava il suo diritto di proprietà da atti di provenienza che risalivano addirittura al 1713, 1720, 1803 etc. e che proclamavano il diritto di enfiteusi; con l'introduzione del Codice Napoleonico, come detto, tale diritto era divenuto inesistente e dunque nullo. Il diritto di enfiteusi quindi essendo indisponibile dal 1809 al 1814 non poteva essere trasmesso al sig. James Aguet senza soluzione di continuità.

Con la restaurazione dello Stato Pontifi-



cio si ritornò all'Istituto dell'enfiteusi, conservandone incongruenze, incertezze sulla natura delle obbligazioni delle parti, della durata, della forma etc.

Con la presa di Roma del 20 settembre 1870 e il relativo Plebiscito, 9 ottobre 1870, i restanti territori che appartennero allo Stato Pontificio, vennero annessi al Regno d'Italia. Il 2 aprile 1865 fu emanato il Codice Civile italiano, che sostituì le Leggi e i Codici Civili che vigevano autonomamente e separatamente negli antichi stati pre-unitari.

Il contratto di vendita di fondi stipulato dal sig. Adamo Argelli e dal sig. James Aguet il 29 aprile 1898 doveva dunque rispettare le norme del nuovo Codice Civile, quello del 1865 e segnatamente quelle relative agli articoli dal 1556 al 1567, oltre agli artt. 1313 e 1314.

Per effetto di tali articoli il diritto di enfiteusi doveva essere trasmesso per contratto tra concedente ed enfiteuta, non solo, ma tale atto doveva risultare da prova scritta e da atto pubblico.

Vi è dato di chiedersi se il sig. Aguet prova con il contratto de quo di essere proprietario degli immobili in esso indicati e concedente di numerosi contratti di enfiteusi, perchè non ritiene di dovere esporre tutti i contratti di enfiteusi stipulati?

E conseguentemente come e perchè all'Ufficio del Registro Atti Immobiliari e al Nuovo Catasto Urbano non risultano intestati in via principale ai livellari od enfiteuti, come prescrive l'art. 17 punto a) dell'atto del Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, i contratti di enfiteusi? E come è possibile essere certi che i proprietari in buona fede non abbiano proceduto ad altre vendite o ad affrancazioni del diritto di enfiteusi? E quanti di questi atti potrebbero essere stati stipulati dal 1898 al 2013, data della tardiva e discutibile trascrizione operata a cura degli attuali eredi Aguet?

Mi sembrava doveroso esternare ai lettori del "Centro Storico", e al collega Mastracci sia le riflessioni di natura storico giuridica sia i conseguenti punti di domanda. ■

* Prof. Avv. del Foro Romano – Docente di Diritto Europeo



di Ugo Petronio* e di Elena Provenanzi**

Differenza tra “livello” e “enfiteusi”

Il contratto di livello a San Felice Circeo: qualche breve spunto di riflessione

Nel tempo quasi tutti i diritti che svuotavano la proprietà sono stati cancellati

Abbiamo letto con molto interesse l'articolo “Il Livello” a firma dell'avv. Massimiliano Mastracci pubblicato nel precedente numero del “Centro Storico” e cogliamo quindi con piacere l'invito del Direttore del giornale a intervenire sull'argomento con queste nostre considerazioni storiche e giuridiche. E' inutile ripetere i fatti che interessano il territorio di San Felice Circeo, descritti con puntualità dall'avv. Mastracci; allo stesso modo, è inutile ripetere quello che è stato scritto sulla natura giuridica dell'enfiteusi e del livello, soprattutto dal punto di vista delle loro origini: qui esamineremo la storia solo per i suoi effetti sul presente, cercando di fornire degli spunti di riflessione quanto più possibile concreti e di immediata comprensione per i non addetti ai lavori.

Giova precisare, innanzitutto, che questa problematica, verosimilmente, non ha nessun rapporto con i diritti di uso civico, pur presenti in questo territorio e in genere nella provincia di Latina.

I diritti di uso civico potrebbero venire confusi, in catasto, con il livello, soprattutto se ci sono state legittimazioni o quotizzazioni; però hanno natura e disciplina tutta diversa.

Unico aspetto che accomuna i due istituti – diritti di uso civico e livello – è la loro diffusione in molte zone d'Italia; i livelli, in particolare, si rinvengono soprattutto in Toscana, dove le riforme del secondo settecento e le cosiddette ‘allivellazioni’ non sono sempre riuscite a eliminarne tutte le tracce.

Proprio parlando della Toscana, ci siamo occupati di una vicenda nella quale una grande aristocratica romana che vantava diritti livellari su un grande comprensorio in questa regione li ha trasferiti, per atto pubblico, a una importante Società che così aveva rilevato il canone dovuto al casato nobiliare.

Pensiamo quindi di fare cosa utile esponendo alcune riflessioni che nascono dall'esperienza dello studio e dall'insegnamento universitario del diritto medievale e moderno e del diritto agrario, oltre che dall'attività professionale.

Tutta la materia dei contratti agrari è molto complicata e si presta facilmente a confusioni.

Basti dire che sotto l'uso della parola livello si nascondono istituti giuridici diversi, soprattutto nella pratica catastale. Infatti, la parola può essere usata sia in senso tecnico, per indicare il contratto nato nella forma del livello, e quindi il diritto di livello, sia in senso atecnico, per indicare il contratto di enfiteusi, che poteva nascere nella forma del livello o in altra forma, sempre scritta, da cui scaturiva il diritto di enfiteusi, che è caratterizzato dall'obbligo di realizzare migliori agricole; la differenza è rimarcata dal fatto che il livello può gravare anche edi-

fici mentre le enfiteusi urbane sono un genere tutto particolare sotto il profilo giuridico.

I livelli rientrano in una categoria molto più ampia, quella delle cosiddette rendite fondiari perpetue, che hanno costituito, in un passato più o meno lontano, una forma di investimento particolarmente sicuro, perché aveva come oggetto l'acquisto di una rendita garantita dalla terra, cui era ancorata.

Questi diritti di vario tipo sono stati malvisti dalle riforme del settecento, quando si è cercato di realizzare quella che allora fu chiamata la ‘proprietà perfetta’, cioè una proprietà libera da qualsiasi diritto o prestazione in denaro o in natura che limitasse l'uso che poteva farne il proprietario.

Infatti, l'esistenza di enfiteusi, livelli, censi, decime, altre rendite perpetue finivano per accumularsi sul medesimo bene e svuotavano la proprietà; da qui l'uso di definire “nudo” il proprietario del bene.

Nel tempo, quasi tutti questi diritti sono stati cancellati; pertanto, se il contratto di enfiteusi è ancora regolamentato dal nostro ordinamento, il livello, che può essere riportato all'enfiteusi ma che non è una enfiteusi, non esiste più come istituto autonomo.

Questo aspetto è importante per capire se i diritti vantati a San Felice esistono ancora o si siano estinti.

Il vero problema, in situazioni simili, è quello di identificare con esattezza la natura del diritto di livello, che può essere diverso – lo si è detto – dall'enfiteusi; solo per dare un'idea della differenza tra i due istituti, si consideri che l'enfiteusi è sempre un diritto reale, mentre il livello può esserlo in alcuni casi, ed è quindi necessario effettuare una puntuale indagine storica – giuridica per verificare che effettivamente lo sia.



In realtà, la situazione si complica ancora – ma questo non significa che non possa essere risolta – perché prima dell'Unità d'Italia (1861) le diverse regioni italiane hanno avuto leggi diverse, e quindi la ricerca deve essere condotta nello specifico della legislazione dello Stato al quale apparteneva il territorio gravato di livello; per San Felice Circeo, l'ex Stato pontificio.

In conclusione, il problema attuale – almeno il problema concreto – può essere risolto solo a seguito di un approfondimento storico giuridico, tenendo presente che i dati che si possono derivare dalle visure catastali hanno un valore probatorio meramente indiziario e non danno alcuna certezza sull'esistenza dei diritti di proprietà, di enfiteusi e via dicendo.

Sempre nell'ottica della massima semplificazione, detto approfondimento dovrebbe vertere sui seguenti quesiti generali:

- come è nato il diritto di livello?
- esiste la prova della sua esistenza?
- si deve provare che il livello esiste o si deve provare che non esiste? (è quello che i giuristi chiamano ‘onere della prova’);
- si può dire con sicurezza che il livello, se è esistito in passato, esista ancora?
- è possibile che esso si sia estinto nel tempo?
- ancora prima, esiste un solo tipo di livello o ce ne sono di più?

Si tratta di quesiti non semplici e che richiedono competenze incrociate: quella dello storico del diritto, quella dell'agronoma, quella del civilista. ■

* Prof. Avv. del Foro Romano – Docente di Storia del Diritto Italiano

**Avv. del Foro Romano

Comunicato

Livelli baronali

Da più di un anno abbiamo cominciato a studiare il problema dei “livelli baronali”, che, da qualche tempo, sono “misteriosamente” tornati a gravare su terreni e abitazioni di molti di noi. Negli ultimi numeri abbiamo iniziato a rendervi partecipi dei nostri passi, e, anche se oggi s'interrompono le pubblicazioni di questo giornale, assumiamo comunque l'impegno di continuare a seguire con un apposito sito dedicato (<https://livellibaronalicirceo.wordpress.com/>) questa vicenda.

I nostri sforzi futuri saranno tesi a trovare la soluzione più ragionevole possibile per tutte le persone coinvolte. Lo faremo con la serietà e la caparbia costanza che ci caratterizza, coinvolgendo il mondo accademico, studiosi, giuristi e prestremo la dovuta attenzione al parere di chiunque vorrà tenderci una mano disinteressata.