

II. Il dominio diviso.

1) De verbis quibusdam legalibus.

[ed. F. Patetta, *Bibliotheca Iuridica medii aevi*]

“Se si chiede del superficiario o dell'enfiteuta se essi siano usufruttuari, poiché usano e traggono i frutti dalla cosa, dobbiamo dire di no, poiché usano e sfruttano cose altrui, ma essi debbono essere considerati come proprietari. Se difatti decadono dal possesso della cosa, sarà loro lecito agire con l'azione reale, cosa che non gli sarebbe lecita se non fossero intesi come proprietari.”

2) La Glossa Magna.

[ad l. *Agri civitatum*, ff. *Si ager vectigalis vel emphyteuticarius petatur* (D. 6, 3, 1)]

a. *Testo romano*: “Taluni fra i terreni appartenenti alle città sono detti *vectigales*, altri *non vectigales*. Sono detti *vectigales* quelli che vengono dati in locazione perpetua, a questa condizione, che né a coloro che ne sono conduttori né ai loro eredi è concesso di abbandonarli. Quelli *non vectigales* sono quei fondi che vengono dati a coltivare allo stesso modo in cui siamo soliti affittare i nostri terreni privati. Coloro i quali conducono in perpetuo un fondo per trarne i frutti, sebbene non ne diventino proprietari ^(d), tuttavia è sembrato opportuno che competesse loro l'azione reale ^(e) contro un qualsiasi possessore, come anche contro gli stessi municipi.

b) *Glossa*: (d) *non diventano proprietari*. Cioè non diventano proprietari diretti.

(e) *tuttavia è sembrato opportuno che competesse loro l'azione reale*. Ossia l'azione reale utile, come si può leggere nella l. [...]. E nota, per come dice Giovanni Bassiano, che la legge romana non dice espressamente qui che abbia anche la proprietà utile della cosa, ma è come se lo dicesse. Difatti la legge romana in genere non definisce erede, o proprietario, chi abbia soltanto le azioni utili... Accursio.

3) Il commento di Bartolo da Sassoferrato.

[*super I Digesti Novi partem*, ad l. *Si quis vi ff. de acquirenda possessione*]

“**1.Che cosa è dunque la proprietà?** Rispondo: la proprietà è il diritto di disporre perfettamente della cosa corporale, se la legge non lo proibisce (*dominium est ius de re corporali perfecte disponendo nisi lex prohibeatur*). (A) Dico che è un diritto, per tenere distinta la proprietà dalla cosa corporale sulla quale insiste e che è al contrario un fatto, per ciò si dice nella rubrica che la proprietà è cosa diversa dall'oggetto sulla quale insiste [...] (B) diritto su cosa corporale, ho detto, per tenere distinta la proprietà dai diritti sulle cose incorporeali, nelle quali non si può avere una proprietà nel senso vero del termine [...] perché dico che è il diritto a (C) disporre perfettamente della cosa, a differenza del possesso, che è il diritto a insistere materialmente sulla cosa [...] (D) perché dico che tale diritto esiste a meno che la legge non lo proibisca: a causa delle cose in proprietà del minore che sia nella potestà del suo tutore, le quali non possono essere vendute liberamente [...]”

“**2.Chiedo: quante sono le specie di proprietà?** Da taluni si afferma che la proprietà sia di una sola specie, invece sono due: l'enfiteuta è proprietario e tuttavia rimane proprietario anche il concedente, per cui se vi sono due proprietari esistono diversi diritti di proprietà, poiché non può esistere lo stesso diritto a titolo diverso per

due persone distinte[...]"

“3.Chiedo se la proprietà utile sia di un solo tipo o di molti. Rispondo: di molti tipi. Un primo tipo di proprietà utile è quello che appartiene a colui il quale si oppone al vero proprietario, un altro tipo di proprietà utile è quello che si ottiene attraverso la prescrizione dell’originario diritto di proprietà...se non si vuole parlare di quel tipo di proprietà utile che nasce riconoscendo la proprietà diretta e quell’altro tipo che compete all’enfiteuta, al superficiario e a altre figure affini.”

Baldo degli Ubaldi.

[In primum, secundum et tertium Codicis libros commentaria, in authentica Hoc ius porrectum, C. de sacrosanctis ecclesiis]

“Al di là di quanto i dottori siano soliti spiegare, a proposito di questa legge, io do ordine a questa materia in tal modo: poiché qui si parla di alienazione [dei beni ecclesiastici], dobbiamo prima di tutto dire che occorre considerare una pluralità di principi, per comprendere questo istituto sotto il profilo del diritto temporale. Uno è un principio che viene detto proprietà. La proprietà è il principale tipo di dominio, la cui alienazione è alienazione nel senso più vero e proprio del termine...In secondo luogo, tuttavia, occorre considerare il dominio utile, e questo è duplice, poiché ve n’è uno che è subordinato al dominio diretto e nasce da questo, come il dominio che sulla cosa ha l’enfiteuta o il feudatario, il quale, se si trasferisce, dà luogo ad un’alienazione... In terzo luogo bisogna considerare l’usufrutto, nel caso del cui trasferimento si può vedere un’alienazione...In quarto luogo bisogna considerare il diritto di uso, che dà luogo allo stesso caso dell’usufrutto...In quinto luogo occorre considerare il possesso, come nell’ipotesi da cui parte questa legge, e se il possesso esiste pur nei confronti di una proprietà delimitata nei poteri, tuttavia la sua costituzione nella titolarità di un soggetto diverso dal proprietario diretto può essere definita come alienazione ... difatti produce una perpetua percezione dei frutti della cosa...In sesto luogo bisogna tener presente l’uso di fatto della cosa, che deriva più dal permesso del proprietario diretto che dalla natura del possesso...in questo caso, se questa utilità viene trasferita ad altri per un lungo termine, sebbene non sia un’alienazione in senso proprio, tuttavia realizza una materia proibita per gli ecclesiastici, perché si può comunque causare frode e danno [...] In questo modo abbiamo esaurito la trattazione circa il significato, l’interpretazione e l’estensione del concetto di alienazione. Aggiungi tuttavia che vi è un ulteriore tipo di dominio utile, che nasce in contrasto con il dominio diretto e ne assorbe gli effetti, come nel caso del dominio utile che nasce dalla prescrizione del dominio diretto altrui...”