

tuita sopra un fondo acquistato a condizione di ricupera, è evitto mediante il riscatto. Tuttavia, osserva DURANTON (n. 672 e 677), se la risoluzione del diritto avesse luogo sulla domanda di colui che aveva consentito la servitù, questa non sarebbe estinta.

Di più la servitù si estingue pel giungere del giorno dell'avvenimento che deve, secondo il titolo, darle fine (DURANTON, n. 680; PARDESSUS, n. 319; DEMOLOMBE, n. 1053; LAURENT, n. 333), come pure, secondo DURANTON (n. 316), per l'*abbandono del fondo soggetto*.

Finalmente le servitù si estinguono per l'espropriazione per causa di utilità pubblica del fondo serviente e del fondo dominante (Legge belga del 17 aprile 1835, art. 21; Legge italiana 25 giugno 1865, art. 45).<sup>1</sup>

---

## TITOLO II.

### DELLE COSTRUZIONI FATTE SUI TERRENI ALTRUI O COGLI ALTRUI MATERIALI E DELLE RIPARAZIONI.

---

#### CAPITOLO I.

#### COSTRUZIONI FATTE SUI TERRENI ALTRUI O COGLI ALTRUI MATERIALI.

La proprietà di una cosa, sia mobile, sia immobile, attribuisce diritto su quanto essa produce, o vi si unisce naturalmente o col-l'arte: questo diritto si chiama diritto d'accessione (Codice civile italiano, art. 443; Codice civile francese, art. 546).

Questo articolo dà una regola generale, dice MALEVILLE (sul-l'art. 546 del Cod. civ. fr.), ma essa deve intendersi con tutte le restrizioni portate dagli articoli seguenti.

L'accessione è una maniera di acquistare del diritto naturale sancita dalla Legge civile: essa è considerata nei Codici tanto ri-

---

<sup>1</sup> Vedi anche DEMOLOMBE, n. 1056 e LAURENT, n. 339.

spetto a ciò che è prodotto dalla cosa, compresa la cresciuta degli animali, quanto rispetto a ciò che vi si unisce e vi si incorpora: *adquiro vi ac potestate rei meae* (DURANTON, t. II, p. 346 e 347; ZACHARIAE, t. I, § 195; POTHIER, *Della proprietà*, n. 150 e seg., sez. III, *Dell'accessione*).

Tutto ciò che s'incorpora e si unisce alla cosa appartiene al proprietario di essa secondo le regole stabilite in appresso (Codice civile italiano, art. 446; Codice civile francese, art. 451).

POTHIER (loc. cit., n. 150) definisce l'accessione: « una maniera di acquistare il dominio, che è di diritto naturale, e per cui il dominio di tutto ciò che è un accessorio ed una dipendenza di una cosa è acquisito di pien diritto a colui al quale appartiene la cosa, *vi ac potestate rei suae*.<sup>1</sup> »

Le accessioni e l'accessorio (VICAT, v. *Accessio, Accessorium*) si contrapponevano al principale e lo seguivano, o cedevano ad esso, secondo i casi.

L'accessione poi in diritto romano era naturale, industriale o mista. Ciò basti per conoscere in genere le sorgenti dei nuovi Codici sull'accessione per incorporazione ed unione di cosa a cosa, per lo più fatte da artefici, operai, ecc.<sup>2</sup>

Ciò premesso diremo che la proprietà del suolo importa la proprietà del soprasuolo e del sottosuolo.

Il proprietario può dunque fare sopra e sotto il suo suolo tutte le costruzioni, le piantagioni e gli scavamenti che crede, e trarne tutti i prodotti possibili, osservando però le regole già da noi esposte sulle servitù e sullo stabilimento delle costruzioni e salve

<sup>1</sup> L'accessione, scrive VOËT (lib. XLI, t. I, n. 14), è un modo di acquistare il dominio, col quale una cosa passa nel dominio di altri, perchè accede ad una cosa sua più principale (*principaliori*); ed in ciò quale sia il principale o l'accessorio non si ha da giudicare che sia più o meno l'oggetto prezioso, ma che vi acceda o si usi per l'ornamento o compimento: che se di ciò non consti, la parte maggiore trae a sè la minore, o la più preziosa la meno preziosa.

<sup>2</sup> Il LORENZONI nella sua pregevole scelta di disposizioni del Diritto romano dice che si comprendono col nome di accessione nelle Leggi romane tutte quelle cose che si aggiungono alle cose nostre per effetto della natura o dell'industria o per beneficio della legge: perciò con questo vocabolo si comprendono non solo i frutti, ma ancora quelle cose che non sono nel numero dei frutti, come sono gl' incrementi naturali, fra i quali l'alluvione, non che quelle aggiunte che dipendono dall'opera degli uomini.

Vedi il nostro *Dizionario tecnico-legale* ad uso degli ingegneri ed architetti, alle voci *Alluvione, Isola, Piantagione, Seminazione*, ecc.

le disposizioni delle leggi e dei regolamenti sulle miniere e quelli di polizia (Codice civile italiano, art. 447; Codice civile francese, art. 552).

Il proprietario, avendo egli solo il diritto di fare costruzioni sopra i suoi fondi, ne risulta che tutte quelle che si trovano sopra un terreno, si presumono fatte dal proprietario ed a sue spese (Codice civile italiano, art. 448; <sup>1</sup> Codice civile francese, art. 553).

Se non che questa presunzione cessa se è provato che le costruzioni sono state fatte dal proprietario con materiali altrui, o da terzi che possedevano il terreno in buona o mala fede.

Un terzo può provare che ha fatte le costruzioni a sue spese per mezzo delle memorie degli operai, mediante gli stati dei luoghi che saranno stati compilati, se è un affittaiuolo od un locatario, ed anche colla testimonianza degli operai o di ogni altra persona; perocchè si tratta di provare un semplice fatto, e non è stato possibile al possessore di procurarsi una prova scritta del vero proprietario, soprattutto se possedeva di buona fede.

Ecco come a questo proposito presso a poco si esprime DURANTON (t. II, p. 358). Dal principio che la proprietà del suolo porta seco quella del disopra e del disotto, emana la presunzione naturale che tutte le costruzioni, tutti lavori e tutte le piantagioni sopra un terreno o nel suo interno siano state fatte dal proprietario ed a sue spese. Però tale presunzione cede alla prova contraria e così il possessore di buona fede o di mala fede pur anche, potranno sempre provare che eglino ne sono gli autori; e questa prova farà sì che si presumerà avere fatte le opere a loro spese. Altro è dei conduttori, dei coloni ed anche degli usufruttuarii che possiedono a nome altrui, e che non si crede avere fatte spese per altri, cioè pel proprietario. Trattandosi del resto di fatti, si può ammettere la prova testimoniale, colle note degli operai, i confronti colle testimoniali di stato e simili.

Nella fattispecie havvi in certo qual modo un quasi contratto di gestione di un affare altrui, se utile (v. Leg. 6, § 3, *Dig. de negot. gest.*, e l'art. 1348 del Cod. civ. ital. e franc.).

---

<sup>1</sup> Eccone le precise parole: « Qualsiasi costruzione, piantagione ed opera sopra o disotto il suolo si presume fatta dal proprietario a sue spese ed appartenergli, finchè non consti del contrario, senza pregiudizio però dei diritti legittimamente acquistati dai terzi. »

Secondo il diritto comune e la dottrina, si presumeva anche una donazione, allorchè taluno edificava scientemente sul suolo altrui, per argomento dalla Leg. ult. *Dig. de adq. rer. dom.*, dalla Leg. 5 Cod. *de aedif. priv.*, e dal § 30 delle *Inst. de rer. div.* Ciò si applicava particolarmente ai miglioramenti (v. MENOCHIO, *De praesumpt.*, l. III, *praes.* 32 e TROPLONG, *Louage*, n. 353).

Quando il proprietario del suolo ha fatte costruzioni, piantagioni od opere con materiali che non gli appartenevano, deve pagarne il valore. Può anche essere condannato ai danni-interessi; ma il proprietario dei materiali non ha il diritto di levarli, salvochè lo possa senza distruggere l'opera costrutta o far perire la piantagione (Codice civile italiano, art. 449; Codice civile francese, art. 554).

Quest'ultima disposizione, che rimonta alla Legge delle Dodici Tavole, è stata introdotta per impedire il guasto dei fabbricati che importerebbe la domanda di restituzione dei materiali<sup>1</sup> (LAURENT, n. 259).

Così, il proprietario del suolo resta proprietario irrevocabile dei materiali; donde questa conseguenza, che se egli volesse demolire le costruzioni, l'antico proprietario dei materiali, che non ne avesse ancora ricevuto il prezzo, non potrebbe rivendicarli. Il divieto del Codice è assoluto (DURANTON, n. 374; AUBRY e RAU, t. II, p. 258 e note 5 e 6: *Contro*, DEMOLOMBE, n. 661).

Il SIREY (sull'art. 554 del Cod. civ. fr.) dice che non possono più rivendicarsi materiali di costruzione venduti, consegnati ed impiegati di buona fede in una fabbrica.

Il Codice non distingue più se il proprietario del suolo era di buona o mala fede<sup>2</sup> nell'impiego dei materiali altrui. In en-

<sup>1</sup> V. anche la decisione del § 29 delle *Inst. de rer. divis.*, che pure vieta di togliere i materiali impiegati in un edificio, e condanna soltanto colui che se li era appropriati a pagarne il doppio valore: la ragione ne era: « *ne aedificia rescindi necesse sit.* »

Credo, dice MALEVILLE (sull'art. 554 del Cod. civ. fr.), che questa decisione sia giusta in generale, e quanto a ciò che s'intende comunemente per materiali. Ma se si fosse impiegata nel proprio muro da taluno una colonna, ovvero una statua appartenente ad altri, come abbiamo detto più sotto, quest'ultimo non sarebbe forse fondato a rivendicarla? Penso che lo sarebbe.

<sup>2</sup> *Magna negligentia culpa est, magna culpa dolus est* (Leg. 226, *Dig. de verb. sign.*).

Gli interpreti del Diritto romano dividevano la colpa in *lata*, *levis* e *levis-*

trambi i casi, egli ne resta padrone, solamente, nel secondo caso, è sottoposto ai danni-interessi, ed anche all'azione penale, se i materiali sono stati rubati (TOULLIER, t. III, n. 125).

Il Codice inoltre non parla che dei materiali impiegati in costruzioni. Se adunque il proprietario di una casa vi collocasse una statua od una colonna di marmo di grande valore, oppure collocasse una macchina in una fabbrica, il proprietario di questi oggetti potrebbe rivendicarli (TOULLIER, n. 126; LAURENT, n. 261; AUBRY e RAU, t. II, p. 258, nota 7).<sup>1</sup>

Ciò che abbiamo detto riguardo al proprietario del suolo, si applica al semplice possessore che ha costruito con materiali appartenenti ad altri (DURANTON, n. 376).

Ma se un terzo possessore ha fatto con materiali suoi costruzioni sul terreno altrui, bisogna distinguere se era di mala o buona fede nel momento in cui le ha eseguite.

Nel primo caso, il proprietario del fondo può chiedere la soppressione delle costruzioni a spese di colui che le ha fatte, e questi è anche passibile dei danni-interessi pel pregiudizio causato al proprietario (Codice civile italiano, art. 450 e 451;<sup>2</sup> Codice civile francese, art. 555).

*sima*; inoltre in committendo vel omittendo (VOËT, l. IX, t. 2, n. 3): V. TROP-LONG (*Della vendita*, n. 361 e seg.); ZACHARIAE, t. I, § 308, n. 2, *Della colpa del debitore*, nota 9; DURANTON, t. IV, p. 138.

Del danno assolutamente casuale o fortuito, senza precedente colpa, neppur lievissima, *si culpa casum non praecessit*, non si è responsabili (VOËT, l. IX, t. 2, n. 29). V. Leg. 29, 52 *et passim*, Dig. ad Leg. Aquil.; Leg. 23, Dig. de reg. jur.

Il CHIRONI nella sua pregevole opera: *Colpa contrattuale e colpa aquiliana*, dice che l'opinione degli scrittori che distinguono tre gradi di colpa (*lata, levis, levissima*) non può, checchè ne dicano alcuni, accusarsi assolutamente di erroneità: è mestieri sceverare in essa la parte vera dalla errata. Ma di ciò noi abbiamo parlato a lungo nelle nostre ISTRUZIONI PRATICHE SULLA RESPONSABILITÀ CIVILE degli architetti, ingegneri e impresarii di lavori pubblici e privati e nel nostro MONITORE TECNICO-LEGALE, 1888.

<sup>1</sup> Leg. 23, § 1, Dig. de usurp. et usuc. Vedi però DURANTON, t. II, p. 358.

L'articolo in esame, dice ZACHARIAE (t. I, § 203, note), non parla che di materiali propriamente detti: non si applica alle cose mobili che, senza essere state incorporate all'edifizio in modo perfetto, vi sarebbero state attaccate a perpetua dimora.

<sup>2</sup> Ecco il tenore di questi articoli:

« Allorchè le piantagioni, costruzioni ed opere sono state fatte da un terzo e con suoi materiali, il proprietario del fondo ha diritto o di ritenerle o di obbligarle colui che le ha fatte a levarle.

Così, è stato deciso che il proprietario, sul cui fondo è stata commessa una usurpazione e sono state fatte costruzioni, nonostante la sua opposizione, può, in tutti i casi, esigere la demolizione delle opere, per quanto lieve sia il danno cagionato al costruttore dall'obbligo di demolire. Obbligare il proprietario ad accontentarsi di una indennità sarebbe attentare al diritto di proprietà (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 22 aprile 1823; *Raccolta di Sentenze* di SIREY, 23, 281).

Però se il proprietario preferisce conservare le costruzioni, deve il rimborso del valore dei materiali e del prezzo della mano d'opera, senza tener conto del maggiore aumento di valore sopravvenuto al fondo (Codice civile italiano, art. cit.; Codice civile francese, art. 555).

Nel caso in cui il possessore sia di buona fede, il proprietario del terreno non può esigere la soppressione delle costruzioni; ma ha la scelta, o di rimborsare il valore dei materiali ed il prezzo della mano d'opera, o di rimborsare una somma uguale a quella di cui il fondo è aumentato in valore (Codice civile italiano, art. cit.; Codice civile francese, art. 555).

Il possessore sarà sempre considerato di mala fede, quando sarà stabilito che egli possedeva in virtù di un titolo del quale conosceva i vizi all'epoca dell'esecuzione dei lavori (POTHIER, *De la propriété*, n. 351; DEMOLOMBE, n. 677; LAURENT, n. 263).

Quantò all'usufruttuario che abbia fatto opere o costruzioni sul fondo soggetto all'usufrutto, giova ricordare anzitutto che secondo l'articolo 477 del Codice civile italiano (conforme al 578

---

« Se il proprietario del fondo domanda che sieno tolte le piantagioni e costruzioni, ciò verrà eseguito a spese di colui che le ha fatte, senza alcuna indennità a suo favore: questi potrà inoltre essere condannato al risarcimento dei danni che il proprietario del fondo avesse sofferto.

« Se il proprietario preferisce di conservare le piantagioni e costruzioni, deve pagare a sua scelta il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera, oppure l'aumento di valore recato al fondo.

« Il proprietario però non può chiedere che sieno tolte le piantagioni, costruzioni, od opere fatte da un terzo, che abbia sofferto evizione e per la sua buona fede sia andato esente dalla restituzione dei frutti, ma deve pagarle in uno dei modi accennati » (art. 450).

« Se le piantagioni, fabbriche od altre opere sieno state fatte da un terzo con materia altrui, il padrone della materia non ha diritto di rivendicarla, ma può esigere indennità dal terzo che ne ha fatto uso, ed anche dal proprietario del suolo, ma soltanto sul prezzo che da questo fosse ancora dovuto » (art. 451).

di quello francese), l'usufruttuario deve conservare la sostanza della cosa, come pure i luoghi, tali e quali, tanto nella materia, quanto nella forma.

Così, egli non può alzare un fabbricato, cambiare gli appartamenti e le altre dipendenze di una casa, nè aumentarle o diminuirle, neppure aggiungendovi ciò che sarebbe migliore ed abbattendo ciò che fosse inutile; egli non può rigirare la facciata di un fabbricato, cambiarne il vestibolo d'ingresso o stabilirvi scale segrete, ingrandire o diminuire le finestre; costruire, contro il volere del proprietario, un edificio che non fosse necessario al suo godimento; infine, gli è proibito di fare tutto ciò che può arrecare grandi guasti ai fabbricati, renderne l'abitazione meno sana od esporli a maggiori pericoli d'incendio.

Egli ha, al contrario, il diritto di fare, senza il consenso del proprietario, tutte le costruzioni necessarie all'esercizio del suo diritto, come fabbricati per chiudervi i raccolti, di compire la costruzione di un fabbricato cominciato al tempo della sua entrata nel godimento, a meno che il proprietario abbia sospeso i lavori con intenzione di non continuarli; di mettere pitture ed ornamenti (PROUDHON, n. 1111 e seguenti).

Quando l'usufruttuario ha fatto opere o costruzioni che gli era permesso o proibito di fare, bisogna dunque distinguerne la natura per regolare i suoi diritti e quelli del proprietario.

Se le opere sono nocive alla proprietà e le hanno cagionato qualche guasto, non è dubbio che l'usufruttuario non può esercitare nessuna ripetizione e che deve danni-interessi al proprietario. Se i lavori hanno operato semplici miglioramenti al fondo, l'art. 599 del codice civile francese (495 di quello italiano) proibisce all'usufruttuario di reclamare indennità: egli ha fatto i miglioramenti nel suo interesse e per goderne.<sup>1</sup> Ma quando le co-

<sup>1</sup> BOILEUX (sull'art. 555 del Cod. civ. fr.) dice, quanto all'affittavolo, il quale abbia fatto edificazioni, che non può esigere che il prezzo delle spese affatto necessarie: rispetto alle utili non può di regola pretenderne il rimborso, potendo levare e ritogliere tutto ciò che può essere ripreso senza danno del fondo (vedi anche *Manuale forense*, t. III, p. 270).

TROPLONG (*Locazione*, n. 352 e seg.) insegna a questo proposito che per quanto concerne le riparazioni necessarie, non havvi dubbio che il conduttore deve essere indennizzato, essendo venuto in soccorso della cosa che periva, e facendo ciò che il locatore avrebbe dovuto fare. Riguardo alle riparazioni semplicemente utili, il conduttore può riprenderle. L'art. 555 del Cod. civ. fr., (egli dice) ce ne offre un argomento concludente per analogia. V. anche in fondo.

struzioni fatte dall'usufruttuario hanno procurato al fondo un aumento importante di valore: quando, per esempio, sopra un nudo terreno è stato costruito un superbo palazzo, non ha l'usufruttuario secondo le sentenze della Corte d'Appello e della Corte di Cassazione di Parigi (10 giugno 1823 e 23 marzo 1825; *Raccolta di Sentenze* di SIREY, 25, 414), diritto ad indennità e neppure alla rimozione dei materiali, se il proprietario non vuol pagare almeno la plusvalenza del fondo.

Tuttavia per quanto sia grande l'autorità di queste Sentenze, noi non possiamo arrenderci ad esse. È evidente che fare costruzioni importanti sopra un fondo è più che migliorarlo: il vocabolo *miglioramento* non si applica d'ordinario che a riparazioni od abbellimenti fatti ad un fabbricato; e, autorizzare il proprietario a ritenere le costruzioni senza pagare una indennità, è violare il principio di equità che nessuno si deve arricchire a spese altrui.<sup>1</sup>

L'usufruttuario non potrebbe quindi essere più maltrattato che il possessore di mala fede, a cui l'art. 555 del Codice civile francese (450 di quello italiano), permette la rimozione delle costruzioni, se il proprietario non vuol pagargli il prezzo dei materiali e della mano d'opera.

Così, la maggior parte degli autori applica all'usufruttuario le disposizioni dell'articolo sopra citato (DURANTON, t. IV, n. 380;

<sup>1</sup> Il § 30 delle *Inst. de rer. divis.*, però non accordava indennità di sorta a colui che aveva edificato o piantato sul fondo altrui, sapendo che non gli apparteneva, ad onta della regola che dice che nessuno deve arricchirsi della perdita altrui dettata dalla Leg. 38, *Dig. de rei vind.*

Per altro presso i Romani ritenevasi la distinzione fondamentale delle spese in necessarie, utili e voluttuose e bisognava sempre restituire le prime; mentre le utili si restituivano a misura e in proporzione dell'aumento di valore del fondo. Quanto poi alle voluttuose o di mero ornamento o diletto si permetteva al possessore di toglierne l'oggetto, quando ciò poteva farsi senza deteriorare il fondo. Si può vedere la Leg. 79, *Dig. de verb. sign.* ove quelle spese sono ben definite e distinte.

Le spese e le opere però voluttuose si potevano riprendere, soltanto se ciò era di qualche vantaggio e senza guastarle, come pitture, tappezzerie e simili (Leg. 38, *Dig. de rei vind.*).

Al solo ladro si negavano le spese necessarie (Leg. 5, *Cod. de rei vind.* e HAIMBERGER, *Delle spese*, § 81).

Il dotto MALEVILLE (sull'art. 555 del Cod. civ. fr.) dice che in sostanza ora la sorte del possessore edificante dipende dal partito che sceglie il proprietario, salvo il caso della sua buona fede. La cosa è più semplice, ma forse l'antica prudenza era più equa.



DELVINCOURT, t. I, p. 517; MARCADÉ, art. 555; DUVERGIER sopra TOULLIER, t. II, n. 427; DEMOLOMBE, t. IX, n. 695 e seguenti e t. X, n. 640 e seguenti; AUBRY e RAU, t. II, p. 263, nota 23).

Vi è pure, in questo senso, una Sentenza della Corte d'Appello di Bruxelles, del 2 giugno 1862, PAS., 1863, 2, 283.

LAURENT sostiene che le costruzioni fatte dall'usufruttuario non cadono sotto l'applicazione del citato articolo 599 del Codice civile francese (495 di quello italiano), perchè non sono miglioramenti, e che il ricordato articolo 555 del Codice civile francese (450 di quello italiano), è inapplicabile, perchè l'usufruttuario non è un possessore di mala fede; ma, ricorrendo ai principii generali in materia di usufrutto, per decidere la questione, giunge ugualmente a questa conclusione, che l'usufruttuario ha il diritto di riprendere i materiali che gli appartengono, ma che non può obbligare il nudo proprietario a conservare ed a pagare le costruzioni. Parimente, il nudo proprietario non avrebbe il diritto di conservare le costruzioni a malgrado dell'usufruttuario: se egli desidera conservarle, l'indennità sarà determinata di comune accordo dalle parti interessate (t. VI, n. 485 e seg.).

L'opinione contraria, che rifiuta all'usufruttuario ogni indennità circa le costruzioni fatte, e non gli riconosce il diritto di demolirle per riprendere i materiali, è insegnata da POTHIER, e da DOMAT, ed è consacrata dalla giurisprudenza francese (POTHIER, *Du Douaire*, n. 276; DOMAT, *Lois civiles*, L. I, t. XI, sez. I, articolo 17 e 18; PROUDHON, *De l'usufruit*, t. III, n. 1435-1451; TOULLIER, t. III, n. 427; DALLOZ, v. *Usufruit*, n. 745).

Però, come giustamente osserva DEMOLOMBE, questa dottrina la quale si appoggia sulle leggi romane, ferisce profondamente l'equità ed è, nello stesso tempo, contraria ai veri principii del diritto nuovo. Perciò non puossi credere che sia definitivo il suo trionfo nella giurisprudenza francese.

« Senza dubbio, egli dice, la dottrina che consiste nel non accordare veruna specie di diritto all'usufruttuario contro il proprietario, per riguardo alle costruzioni, anche più considerevoli ed importanti che egli avesse edificate, questa dottrina è di una applicazione più semplice e più facile!

« Ma si sa a qual prezzo, e quali ne sono i risultati! Non si è veduta questa dottrina, nella specie giudicata colla Sentenza di Cassazione del 23 marzo 1825, accordare al proprietario il diritto di conservare, senza verun obbligo di indennità, costruzioni di

un valore di cinquecento o seicentomila lire, edificate dall'usufruttuario?

Da parte nostra, noi non possiamo tenerci dal dire che tali conseguenze sono assai inique e di un esempio pur dolorosissimo in una società ben regolata. Ed ecco perchè noi ci auguriamo che la giurisprudenza non si stabilisca definitivamente nella via per cui pare essersi incamminata ».

Bisogna decidere ancora che l'usufruttuario il quale ricostruisce una casa, caduta per vetustà o per un accidente qualunque, ha diritto di esigere una indennità dal proprietario, sia che la casa facesse parte di un dominio sottoposto ad usufrutto, sia che essa fosse il solo oggetto sul quale esisteva l'usufrutto.

Nel primo caso, la ricostruzione è una grande riparazione del dominio di cui la casa faceva parte; riparazione che è a carico del proprietario: nel secondo caso, l'usufrutto essendo estinto colla perdita della casa, la ricostruzione si trova fatta da un possessore sul terreno altrui, ed il proprietario deve, se vuol conservarla, rimborsare il prezzo della mano d'opera e dei materiali secondo l'articolo 450 del Codice civile italiano (555 di quello francese) (Sentenza della Corte d'Appello di COLMAR, 13 gennaio 1831; *Raccolta di Sentenze* di SIREY, 31, 180).

Quando la casa gravata da usufrutto è stata incendiata, e l'usufruttuario, riconoscendo che l'incendio è avvenuto per sua colpa, ricostruisce la casa senza opposizione per parte del proprietario, continua a goderne, ed al termine dell'usufrutto ha diritto ad una indennità pel maggior valore del nuovo edificio, se l'antico fabbricato era in rovina (PROUDHON, n. 1573 e seguenti).

Ma il proprietario può opporsi alla ricostruzione dell'edificio incendiato, se era il solo oggetto sottoposto all'usufrutto, perchè l'usufrutto è estinto colla perdita della cosa. Sarebbe diversamente se l'usufrutto esisteva sopra un dominio, di cui il fabbricato faceva parte, l'usufrutto allora continua ad esistere (Arg. Codice civile francese, art. 624; Codice civile italiano, art. 520).

In ogni caso, l'usufruttuario od i suoi eredi possono levare gli specchi, i quadri e gli altri ornamenti che vi avessero fatto mettere, purchè ristabiliscano i luoghi nel loro stato primitivo (Codice civile francese, art. 599; Codice civile italiano, art. 495), e che queste cose siano suscettibili di essere tolte in modo da poter essere ricollocate altrove (PROUDHON, n. 1442).

La legge non fa distinzione per gli specchi la cui cornice o

impiallacciatura fosse attaccata alla intavolatura o parete di legno: l'usufruttuario può dunque toglierli, come le tappezzerie, anche se le avesse poste in modo che facessero corpo colle intavolature (PROUDHON, n. 1426 e 1447; DEMOLOMBE, t. X, n. 642).

Ma non potrebbe togliere le intavolature, le cornici o impiallacciate o i soffitti che avesse posti in un appartamento: essi ne sono il complemento e non l'ornamento, ed è nella loro natura di essere collocati per sempre (PROUDHON, n. 1444 e 1445; DEMOLOMBE, t. X, n. 646).

Egli non potrebbe più togliere le pitture e le sculture che avesse fatto fare, raschiando i muri od i soffitti, neppure offrendo di rimettere le cose nel loro stato primitivo; perocchè queste specie di opere non sono suscettibili di essere ricollocate altrove. (PROUDHON, n. 1448; DEMOLOMBE, n. 645).

Ciò che abbiamo detto per le costruzioni fatte dall'usufruttuario si applica a quelle fatte dall'affittaiolo (vedi più sopra in nota la opinione di BOILEUX) senza prevenirne il proprietario del fondo. L'affittuario può togliere i materiali, se non gli è almeno pagata la plusvalenza. Gli si dovrebbe pure tener conto di tutte le spese fatte, se queste erano indispensabili alla proprietà (POTHIER, *Contratto di locazione*, n. 131; TOULLIER, n. 130; TROPLONG, *Du louage*, t. II, n. 354; PROUDHON, *De l'usufruit*, t. III, n. 1456; DEMOLOMBE, t. IX, n. 693; Sentenza della Corte di Cassazione francese, 1 luglio 1851, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1851, I, 249).

Quando con costruzioni viziose o male intese un locatario cagiona danno agli altri locatari, il proprietario della casa può essere dichiarato responsabile del danno cagionato, se ha sofferto o tollerato le costruzioni (Sentenza della Corte d'Appello di Parigi, 21 dicembre 1812; *Raccolta di Sentenze* di SIREY, 13, 264).

In tutti i casi in cui il possessore di buona fede è obbligato ad abbandonare le costruzioni, salvo il rimborso del loro valore per parte del proprietario, egli ha diritto di ritenerle fino a che questo rimborso non sia effettuato (Arg. Codice civile francese, art. 867 e 1948; Codice civile italiano, art. 1023 e 1863) (Ord. francese del 1667, tit. 27, art. 9; TOULLIER, n. 132; DURANTON, n. 381).

Avvertiamo in ultimo che per l'articolo 452 del Codice civile italiano, se nella costruzione di un edificio si occupasse in buona fede una porzione del fondo attiguo, e la costruzione si fosse fatta

a saputa e senza opposizione del vicino, potranno l'edifizio ed il suolo occupato essere dichiarati di proprietà del costruttore, il quale però sarà tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio valore della superficie occupata oltre al risarcimento dei danni.

Le circostanze particolari dei casi, col concorso della buona fede, rendono applicabile l'articolo surriferito non soltanto quando si tratti di opera fatta da uno dei soci nel fondo comune, ma d'inoltramento nel fondo vicino, come, per esempio, quando lo scavamento per l'edificio ed il suo cominciamento vennero fatti a vista, scienza e pazienza di detto vicino, e simili (*Diario forense*, t. LI, pag. 17, 18).

L'applicazione del corrispondente articolo 463 del Codice civile albertino dipendente dalla natura delle costruzioni ritenute da uno dei confrontanti sui confini del fondo dell'altro (TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Accessione*, n. 3).

Se non avvii questione che di un'anticipazione poco considerevole, e di qualche piede di terreno sul fondo altrui, fabbricando e senza opposizione da parte del proprietario, sarebbe ingiusto di obbligare il costruttore alla demolizione ed a rendere la propria casa deforme, e talora inabitabile per difetto d'allineamento; l'interesse pubblico allora vi si opporrebbe pure: *ne aspectus urbis deformetur* (MALEVILLE, sull'art. 555 del Codice civile francese, argomentando dal 554; *Inst. de rer. divis.*, § 29; DURANTON, t. II, p. 358).

---

## CAPITOLO II.

### RIPARAZIONI IN GENERALE.

---

Col nome di *riparazioni* si denotano le opere fatte ad una cosa guasta, per prevenirne la rovina e rimetterla in istato di servire convenientemente alla sua destinazione. Così, riparare una casa, è rifare la parte che minaccia di cadere: è sostituire, nella copertura, tegole, ardesie, assicelle o panconcelli nuovi al posto degli antichi che sono fuori d'uso.

Chi è tenuto alle riparazioni, dice PROUDHON (n. 1614), deve fornire, non solo la mano d'opera, ma anche i pezzi e i mate-

riali nuovi, necessari all'esecuzione dei lavori per mettere la cosa in buono stato.

Ogni proprietario ha diritto di fare alla sua proprietà quelle riparazioni che crede convenienti, purchè non siano contrarie nè alle leggi od ai regolamenti, nè ai diritti del vicino. Può anche fare le riparazioni che cagionassero qualche danno al fondo contiguo; ma queste riparazioni dannose non dovrebbero essere intraprese allo scopo di nuocere al vicino (LEPAGE, t. II, pag. 110 e III).

Quando le riparazioni si possono fare in diversi modi, si deve a preferenza impiegare quello che è meno nocevole o che non è nocevole a nessuno.

Se si è obbligati a disfare una parte dei tetti del vicino, questi deve ciò sopportare; ma dev'essere indennizzato del danno che ne risentirà, ed il tetto dovrà essere ristabilito al più presto possibile, a spese di colui che l'avrà demolito (POTHIER, *Contr. de societè*, n. 286).

In generale, i lavori di riparazione devono eseguirsi nella proprietà di colui che li fa fare, senza occupare con operai o con materiali il terreno altrui, salvi i casi da noi accennati parlando dello *spazio di scala*, nei quali si ha il diritto di passare sul fondo del vicino per fare le riparazioni di cui si ha bisogno.

Gli articoli 449 e 450 del Codice civile italiano, (554 e 555 di quello francese), e tutto ciò che abbiamo detto parlando delle *costruzioni fatte sul terreno altrui o cogli altrui materiali*, si applicano alle *riparazioni fatte alla proprietà altrui o cogli altrui materiali*.<sup>1</sup>

I vicini e l'autorità amministrativa possono esigere la riparazione di un fabbricato che minaccia rovina.

Quanto ai fabbricati che danno sulla via pubblica, diremo che non vi si possono fare riparazioni senza avere domandato ed ottenuto il permesso dell'Autorità amministrativa, e, se è d'uopo anche l'allineamento.

I contratti di manutenzione annuale dei fabbricati non comprendono i casi fortuiti, eccettochè questi siano stati messi espres-

<sup>1</sup> Ciò risulta dal vocabolo *opera*, che fu aggiunta dal Tribunale all'art. 554 del Cod. civ. fr., conforme all'art. 449 di quello italiano, come necessario per esprimere le riparazioni, le quali sono cosa diversa dalle costruzioni e piantagioni. Vedasi la *Conférence du Code civil*, édit. Didot, t. III, pag. 171 e DE-MOLOMBE, t. IX, n. 664.

samente a carico dell'imprenditore: diversamente il proprietario deve sopportarli in più dell'abbuonamento; ma il prezzo di questo dovrebbe essere diminuito, se il caso fortuito importasse la ricostruzione dell'edifizio e diminuisse così le riparazioni annuali.

Ecco come si esprime il LEPAGE (p. II, pag. 104): « Io ho fatto un contratto d'appalto con un artefice per la manutenzione del tetto della mia casa, e colla condizione che non possa esigere per ciascun anno un prezzo maggiore del convenuto: si domanda, se in questo contratto dovranno esser comprese le straordinarie riparazioni occasionate da un caso fortuito, per esempio, dalla caduta di un fulmine. La risposta è negativa, atteso che queste specie di riparazioni non costituivano l'oggetto della convenzione: il proprietario non pagherà per quell'anno la somma convenuta, ma sarà tenuto alle spese occasionate dall'accidente impreveduto.

« Non ostante, se nel vigor del contratto l'artefice si è assoggettato ai casi fortuiti, non potrà pretendere un prezzo maggiore del convenuto per ogni anno, qualunque fosse il guasto che il fulmine avesse fatto, essendo egli tenuto ad adempiere l'assunta obbligazione.

« Questa è una massima del diritto romano, il quale parla di un affitto di terreni, ma essa può benissimo essere applicata ad una locazione d'opera. *Si quis fundum locaverit, ut etiam si quid vi majore accidisset, hoc ei praestaretur, pacto standum esse.* » (L. 9, § 2, *Dig. locat. et cond.*).

Secondo l'articolo 1773 del Codice Napoleone (1621 di quello italiano), una convenzione mediante la quale uno si assoggettasse ai casi fortuiti, non s'intenderebbe fatta che per i casi fortuiti ordinari come la grandine, il fulmine, la brina: perciò non s'intenderebbe fatta per i casi fortuiti straordinari, come le devastazioni della guerra, un'inondazione, un incendio ed altri simili accidenti impreveduti: *id de quo cogitatum, non docetur* (L. 9, in fin., *Dig. de transact.*).

La riparazione dei muri di sostegno di una casa situata sul margine di una riviera è a carico del Governo, se il guasto proviene dall'urto dei battelli (Parere del Consiglio di Stato francese, 20 novembre 1815).

Quando un fabbricato è affittato, tutte le riparazioni occasionate da vetustà o forza maggiore sono a carico del proprietario (Codice civile francese, art. 1755, 1730 e 1720; Codice civile italiano, art. 1606, 1585 e 1576).

Quando queste riparazioni sono urgenti e non possono essere differite sino al termine del contratto d'affitto, il locatario deve sopportarle, qualunque incomodo esse gli rechino, e quantunque sia privato, mentre si fanno, di una parte della cosa locata.

Se, tuttavia, queste riparazioni durano più di 20 giorni (40 giorni secondo il Codice Napoleone), il prezzo dell'affitto sarà diminuito in proporzione del tempo e della parte della cosa locata di cui sarà stato privato. Finalmente, se le riparazioni sono di natura tale da rendere inabitabile ciò che è necessario all'abitazione del locatario e della sua famiglia, questi potrà far rescindere il contratto di locazione (Codice civile italiano, articolo 1580<sup>1</sup>; Codice civile francese, art. 1724).

In caso di minaccia di rovina si può abbandonare la casa, ancorchè la si voglia riparare dal proprietario (MANTELLI, t. I, pagina 459; Leg. 27, § 1, *Dig. locati*).

L'ultimo alinea dell'art. 1580 del Codice civile italiano, riportato qui sotto in nota, si applica eziandio ai magazzini di merci e simili (MANTELLI, loc. cit., pag. 455).

Lo stesso autore aggiunge (t. V. App., pag. 246) che si risolve la locazione, però previa perizia, anche quando la casa minacci realmente rovina e debba ricostruirsi.

Se non che, onde il locatore non possa muovere reclami, debbono concorrere tre requisiti o condizioni, cioè:

- 1.º Che le riparazioni siano urgenti;
- 2.º Che il tempo necessario per quelle non ecceda, presso di noi, i venti giorni (40 secondo il Codice francese);
- 3.º Che anche durando meno, esse non privino il conduttore di tutta la cosa od alloggio.

Bisogna adunque secondo il primo requisito che i restauri non

<sup>1</sup> Ecco il tenore di questo articolo:

« Se durante la locazione la cosa locata abbisogna di riparazioni urgenti e che non possano differirsi fino al termine del contratto, il conduttore deve soffrire, qualunque sia, l'incomodo che gli arrecano, quantunque nel tempo che si eseguiscano resti privato di una parte della cosa locata.

« Se però tali riparazioni continuano oltre venti giorni, viene diminuito il prezzo della locazione proporzionatamente al tempo ed alla parte della cosa locata di cui il conduttore è rimasto privo.

« Se le riparazioni sono di tal natura che rendano inabitabile quella parte che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, si può, secondo le circostanze, far luogo allo scioglimento del contratto. »

possano differirsi sino al fine della locazione: altrimenti il conduttore può opporsi a che si eseguiscono (POTHIER, n. 78).

E qui si noti la differenza tra la disposizione dell'art. 1578 e quella dell'art. 1580: l'art. 1578 si occupa di forza maggiore o caso fortuito che distrugge, mentre l'art. 1580 si occupa di necessità che ripara: la prima porta danno, la seconda lo previene (TROPLONG, n. 247).

Il secondo requisito, pel quale le riparazioni non debbono oltrepassare un dato termine, mira a ciò che non si lasci il conduttore alla discrezione od indiscrezione del locatore, impunemente.

Il terzo requisito è che i restauri non rendano inabitabile la casa locata; ed in questo caso non c'è bisogno che la privazione totale duri venti giorni (TROPLONG, n. 249).

Il conduttore inoltre deve permettere che si eseguiscono i lavori giudicati indispensabili dai periti e che non siano di semplice ampliazione. Ma il conduttore, che per riparazioni urgenti ha dovuto sospendere un lavoro della sua professione, non ha diritto ad indennità contro chi le opera, nè contro il locatore, anche se tale sospensione sia durata oltre i 20 giorni, quando in ciò egli sia in colpa per avere sostenuto ingiustamente la non necessità delle opere: può solo esigere una diminuzione di fitto.

Per calcolare poi la diminuzione di fitto proporzionale, a cui il conduttore ha diritto, quando le riparazioni durino più di venti giorni, non bisogna contare questi giorni di grazia accordati dalla Legge al proprietario: è solo per la privazione che ecceda quel tempo che la Legge dà una indennità, e non per l'incomodo sofferto in tal tempo (TROPLONG, n. 253: *Contro*, DELVINCOURT, t. III, p. 189; DUVERGIER, t. IV, p. 24).

Del resto, il proprietario non può, durante la locazione, cambiare la forma della cosa locata (Codice civile francese, art. 1723; Codice civile italiano, art. 1579); nè può farvi miglioramenti, a malgrado del locatario, a meno che questi non ne risenta verun pregiudizio, perocchè non avrebbe allora ragione di opporvisi (LEPAGE, t. II, p. 185).

Il proprietario non potrebbe intraprendere l'apertura di una finestra prendendo vista sulla casa locata, poichè ciò sarebbe, in qualche modo, un gravare la parte locata di una servitù di prospetto che non esisteva prima della locazione, cioè un arrecare turbativa al godimento del locatario (TROPLONG, *Contrat de louage*, n. 186).



Chi prende una cosa in affitto deve usarne da buon padre di famiglia, e non può impiegarla ad usi diversi da quello al quale è stata destinata, o da cui possa risultare un danno per il locatore (Codice civile francese, art. 1729; Codice civile italiano, articolo 1584).

Non usarne da buon padre di famiglia è tener male la cosa locata; è, in ciò che concerne le riparazioni, non farvi la manutenzione locativa di cui essa ha bisogno, e la mancanza della quale può nuocere alla proprietà; è commettervi guasti di una certa importanza.

Non usarne secondo la destinazione che le è stata data dal contratto di locazione, o secondo quella presunta dalle circostanze, è farla servire ad un uso al quale essa non era destinata (LE BÈGUE, *Traité des réparations*, 2<sup>a</sup> ediz., n. 38).

Così, una casa che è sempre stata adoperata come casa borghese, particolare, si presume locata come tale, ed il locatario non può farne un'osteria, un albergo, nè stabilirvi una industria qualsiasi (POTHIER, *Du Louage*, n. 189; TROPLONG, n. 307; AUBRY e RAU, t. IV, p. 481, note 4 e 5; DALLOZ, v. *Louage*, n. 277; LAURENT, t. XXV, n. 258 e 259.)

Parimente, quando una casa locata ha una destinazione commerciale od industria, il locatario non può mutarla, e non solo è tenuto a stabilirvi il commercio o l'industria che le parti avevano in vista, ma deve anche continuare ad esercitarla fino al termine della locazione (DALLOZ, v. *Louage*, n. 272).

Se è stato fatto uno stato del luogo fra locatore e locatario, questi deve restituire la cosa come l'ha ricevuta, secondo questo stato, eccetto ciò che è perito o che è stato guastato o deteriorato per vetustà o per forza maggiore (Codice civile francese, art. 1730 e 1735; Codice civile italiano, art. 1585 e 1588, 2<sup>o</sup> alinea).

Ecco come si esprime il Codice italiano all'art. 1588:

« Il conduttore è obbligato pei deterioramenti e per le perdite che avvengono durante il suo godimento quando non provi che sieno avvenute senza sua colpa.

« È pure obbligato pei deterioramenti e per le perdite cagionate dalle persone della sua famiglia o da' suoi subconduttori. »

Il conduttore è, generalmente parlando, ammesso a sottrarsi alla responsabilità che pesa su di lui a causa della perdita della

cosa locata o del suo deterioramento, sia provando che derivarono da una cagione a lui estranea, sia dimostrando che prestò alla conservazione della cosa ogni cura attuale e non solo abituale che doveva prestarvi (*Diario forense*, loc. cit., App. t. IX, pag. 385); ma in caso d'incendio di una casa locatagli o d'altro edificio, fosse anche un teatro (TROPLONG, loc. cit., n. 389), la Legge limita i mezzi di giustificazione al conduttore, la cui responsabilità non cessa, salvochè provi che l'incendio accadde sia per caso fortuito o forza maggiore, sia per vizio di costruzione, oppure che il fuoco venne comunicato alla casa locatagli da altra casa vicina.

La Legge in ciò non contiene propriamente, come alcuni credono, una deroga al diritto comune, in quanto, cioè, pone a carico dell'affittuario l'obbligo ed il peso di provare i fatti tendenti a fare cessare la responsabilità propria.

Ed invero gli incendi non sono per sè stessi e necessariamente casi fortuiti o di forza maggiore, ma più ordinariamente sono il risultato di un'imprudenza o di mancanza di vigilanza, anzichè di un caso fortuito propriamente detto: così il conduttore tenuto a quella vigilanza per la conservazione della cosa, ed a giustificare, avvenendone il caso, di avere adempiuto a cotale obbligazione, non può esimersi dalla responsabilità dell'incendio trannechè provi che l'avvenimento od il sinistro provenne da un motivo che non gli si può imputare. Ciò adunque vuol dire che la condizione del conduttore, sotto tale rapporto giuridico, è assolutamente la stessa che quella d'ogni persona obbligata in forza della Legge o della convenzione ad invigilare alla conservazione della cosa altrui da buon padre di famiglia.

Secondo il nuovo diritto pertanto sarebbe inesatto di dire (sostengono i chiosatori di ZACHARIAE, § 567, nelle note), che la Legge sia fondata sopra una presunzione di colpa, stabilita per eccezione nel caso d'incendio, contro le persone di coloro che abitano la casa bruciata.<sup>1</sup>

Ristabilendo i luoghi nel loro stato primitivo, il locatario può togliere gli oggetti che vi aveva posti, anche con impiombatura, saldatura o incastratura. Così, può portar via un tramezzo,

---

<sup>1</sup> V. TROPLONG, loc. cit. n. 364 e seg., ove dimostra eziandio la necessità di restringere l'applicazione della legge nei precitati articoli sull'incendio di case affittate, alle sue ipotesi e casi, per iscansare gravi errori di criterio.

un'alcova, un'intelajatura di camino, i rivestimenti di legname dei soffitti, ecc., che gli appartengano (LEPAGE, p. 187).

Si è fatta questione se il proprietario potesse o no esigere che gli oggetti di abbellimento e simili gli fossero lasciati, offrendosi di pagargliene il valore a stima di periti, se fosse possibile al locatario di procurarsi altrove oggetti simili; ma le opinioni sono discordi. Il LAURENT (n. 179) dice che il locatario può aver motivi di conservare la cosa sua; nè si potrebbe spogliarnelo suo malgrado: basta che egli ristabilisca i luoghi nel loro stato primitivo. Questa opinione però è combattuta dal LEPAGE (p. 187), da DEMOLOMBE, (t. IX, n. 692 e seguenti), da AUBRY e RAU (t. II, p. 262, nota 22) e dalle Sentenze della Corte di Cassazione francese, 1 luglio 1851 (DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1851, I, 251) e 27 maggio 1873 (DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1873, I, 410).

Lo stesso LAURENT (p. 185) contro LEPAGE (p. 187) e TROPLONG (*Du louage*, n. 356) crede anche che il locatario non sia tenuto a lasciare, senza indennità, gli abbellimenti che a toglierli si distruggono, come soffitti, dipinti o carte incollate sui muri; poichè se dopo la loro distruzione egli rimette i luoghi in buono stato di locazione, il proprietario non ha di che lagnarsi. E DEMOLOMBE, a sua volta, dice che quando si tratta di opere che non sono suscettibili di essere tolte, il locatario non ha il diritto di distruggerle, ma spetta ai magistrati di apprezzare se v'ha luogo, o no, ad indennità in favore del locatario. Eglino considereranno, soggiunge, ad un tempo la posizione personale del locatario, quella del proprietario e la natura dei lavori eseguiti (Arg. dagli articoli 599, 861, 852, 1634 e 1635 del Codice civile francese; art. 495, 1018, 1009, 1490 e 1491 del Codice civile italiano). Del resto giova aver presente la Legge 19, § 4, *Dig. locati*: « *Si inquilinus ostium, vel quaedam alia aedificiis adjecerit... est verius... ut ei tollere liceat; sic tamen ut damni infecti caveat ne in aliquo, dum aufert, deteriorem causam aedium faciat, sed ut pristinam faciem aedibus reddat* (V. anche *Pratica legale*, p. II, t. I, pag. 132, 138).

Il locatario inoltre non può imporre al proprietario i cambiamenti di cui egli è autore, col preteso che ciò che ha fatto è preferibile a ciò che esisteva. Il principio dominante è che egli deve restituire i luoghi come li ha presi: così, dice LE BÈGUE (n. 43), per esempio, un locatario ha convertita una rimessa in in una camera da letto, impalchettata: il proprietario ha diritto di esigere il ristabilimento della rimessa pavimentata; perchè è stata cambiata la destinazione dei luoghi.

Tuttavia, se una stanza ammattonata, locata per camera da letto, è stata impalchettata dal locatario, io credo (soggiunge il citato autore) che il proprietario non otterrebbe, in giudizio, il ristabilimento di un ammattonato al posto dell'impalcato.

Il locatario risponde dei guasti o delle perdite che avvengono durante il suo godimento, a meno che egli provi che sono accadute senza sua colpa (Codice civile francese, art. 1732 e 1730; Codice civile italiano, art. 1588, 1° al., 1585).

Egli è pure tenuto pei guasti e per le perdite che accadono pel fatto delle persone della sua famiglia o de' suoi sublocatarii (Codice civile francese, art. 1735; Codice civile italiano, art. 1588, 2° alinea).

Il locatario, come abbiamo già avvertito, risponde parimente dell'incendio, a meno che provi, dice l'articolo 1589 del Codice civile italiano (1733 di quello francese), che l'incendio sia accaduto per caso fortuito, per forza maggiore o per *vizio di costruzione*, o che il fuoco sia stato comunicato da una casa vicina.

Questi casi di eccezione enumerati dall'articolo sopracitato non sono limitativi, ed il locatario deve essere ammesso a provare non solo uno dei fatti menzionati, ma anche ogni altro fatto che possa esonerarlo dalla sua responsabilità come locatario.

Così la Corte d'Appello di Gand colla Sentenza del 28 luglio 1851 (PAS., 1853, 2, 125) giudicò che la vetustà dei fabbricati, quando questa è stata la cagione dell'incendio, deve essere assimilata ad un vizio di costruzione o ad un caso fortuito, ed esonera il locatario da ogni responsabilità.<sup>1</sup>

Affinchè il locatario sia esonerato dalla responsabilità che pesa su di lui, non basta che sia constatato un *vizio di costruzione*; bisogna anche che sia provato che l'incendio è dovuto a questo vizio di costruzione (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 11 gennaio 1870; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1870, 1, 256).

Se vi sono parecchi locatari, eglino sono tutti solidariamente responsabili dell'incendio, a meno che provino che l'incendio è incominciato nell'abitazione di uno di essi; nel qual caso, quegli solo ne è tenuto; o che alcuni provino che l'incendio non ha potuto incominciare in casa loro, nel qual caso eglino non ne

<sup>1</sup> V. anche Sentenza della Corte d'Appello di Liegi, 23 maggio 1868 (PAS., 1868, 2, 263); Sentenza della Corte di Cassazione francese, 14 novembre 1853 (DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1854, 1, 56); LAURENT (t. XXV, n. 279 e 280).

sono tenuti (Codice civile francese, art. 1734; Codice civile italiano, art. 1590).

La responsabilità dell'incendio imposta al locatario non è applicabile all'usufruttuario: la presunzione di colpa stabilita pel primo non è stata espressamente rinnovata pel secondo; e quindi l'art. 624 del Codice civile francese (520 di quello italiano) vi è contrario, ponendo l'incendio nella categoria dei casi fortuiti e dichiarando che dopo l'incendio del fabbricato l'usufrutto è estinto, in guisa tale, che l'usufruttuario non ha più il diritto di godere nè del suolo, nè dei materiali (PROUDHON, *De l'usufruit*, n. 1551 e seguenti; DEMOLOMBE, t. X, n. 628: *Contro*, LAURENT, t. XXV, n. 305).

Veramente il Codice italiano non menziona espressamente l'incendio, come il codice francese (*par un incendie ou autre accident, ou qu'il s'écroule de vétusté*), ma lo comprende nell'espressione in qualsivoglia modo venga a perire l'edifizio.

Si aggiunga ancora che la perdita del godimento del suolo e dei materiali è assoluta nel Codice francese e nell'italiano è subordinata al caso che il proprietario intenda di costruire un altro edifizio, nel quale caso però dovrà, occupando l'area e valendosi dei materiali, pagare all'usufruttuario, durante l'usufrutto, gli interessi del valore, dell'una e degli altri.

---

### CAPITOLO III.

#### RIPARAZIONI LOCATIVE.

---

Indipendentemente dai casi generali di responsabilità già enunciati, posti a carico del locatario o inquilino, questi è ancora tenuto alle riparazioni di piccola manutenzione: esse sono le riparazioni *locative* propriamente dette.

Se non è stato fatto uno stato dei luoghi, si presume che il locatore li abbia ricevuti in buono stato di riparazioni locative, e deve restituirli tali, a meno che, con una clausola del contratto di locazione, queste riparazioni 'siano state messe a carico del proprietario, o che il locatario provi che i luoghi non erano in buono stato quando egli li ha ricevuti; o finalmente che i guasti non siano avvenuti per vetustà o per forza maggiore (Codice ci-

vile francese, art. 1731, 1754 e 1755; Codice civile italiano, articolo 1586, 1604 e 1605).

Le riparazioni locative sono di due specie:

- 1.° Quelle designate dal Codice civile per tutto il paese:
- 2.° Quelle richieste dall'uso o dalla consuetudine dei luoghi.

Noi esamineremo separatamente queste due specie di riparazioni locative nelle due sezioni seguenti.

### Sezione prima.

#### RIPARAZIONI LOCATIVE SECONDO IL CODICE CIVILE.

Tali riparazioni sono:

1.° Le riparazioni ai focolari, ai frontoni, agli stipiti o alle intelaiature ed alle lastre o tavolette dei camini<sup>1</sup> (Codice civile italiano, art. 1604; Codice civile francese, art. 1754).

Esse non sarebbero meno a carico del locatario, se gli stipiti o le lastre fossero di marmo, non facendo il Codice veruna distinzione.

Ma, in questo caso, essendo le riparazioni assai costose, dovrebbe essere ben dimostrato che i guasti sono stati cagionati dal locatario, e non provengono dal vizio della cosa (LEPAGE, t. II, p. 150; DUVERGIER, t. IV, n. 24; TROPLONG, *Du louage*, n. 551 e 552; DALLOZ, v. *Louage*, n. 621 e seguenti; LE BÈGUE, *Traité des réparations*, n. 77 e 94).

Bisogna comprendere in queste riparazioni la surrogazione e la risaldatura dei frontoni quando sono di piastra di fusione o di lastra di ferro fuso, e dei ganci ai quali si appoggiano le palette e le molle, quando vengono a rompersi od a staccarsi (LEPAGE, p. 150).

Per analogia colle riparazioni degli stipiti e delle lastre dei camini, si devono mettere a carico del locatario le riparazioni delle tavole e delle credenze coperte di marmo, e delle conche e catinelle o bacini della stessa materia, qualora sieno rotti o

<sup>1</sup> Il Codice italiano in questo come in altri molti articoli copiato dal francese traduce *tablettes des cheminées* « architravi dei camini ». La *tablette de cheminée*, dice il RAMÉE, è un pezzo di marmo lungo, un po' largo e sottile, che ricuopre la intelaiatura di un camino.

smussati negli angoli (V. GOUPY nelle sue note al Commentario di DESGODETS).

2.° I rinzaffi o gli incrostamenti del basso delle muraglie degli appartamenti e degli altri luoghi di abitazione, sino all'altezza di un metro, sono eziandio classificati dal Codice nel numero delle riparazioni locative (Codice civile italiano, art. 1604; Codice civile francese, art. 1754).

Però se il guasto dei muri provenisse dall'umidità inevitabile del suolo, dovrebbe essere riparato dal proprietario (Arg. Codice civile francese, art. 1732 e 1755; Codice civile italiano, art. 1588, 1° al., e 1605).

Ma, dal canto suo, il locatario sarebbe tenuto al rinzaffamento anche al disopra di un metro, se non provasse che il guasto è avvenuto senza sua colpa (LE BÈGUE, n. 178).

3.° La terza specie di riparazioni locative, secondo il Codice, consiste nelle riparazioni al pavimento ed ai quadrelli delle stanze soltanto quando ve ne sia qualcuno rotto (Codice civile italiano, art. 1604; Codice civile francese, art. 1754).

Quando tutti o quasi tutti i quadrelli o i pavimenti sono guasti, si presume che ciò dipenda da vetustà, da cattiva qualità della materia e da ogni altra cosa che non possa essere imputata a colpa del locatario.

Tuttavia questa non è che una presunzione, avendo sempre il proprietario la facoltà di provare la colpa del locatario. Codesta sanzione infatti, dice LE BÈGUE (n. 20 e 93), sarebbe derisoria se si applicasse ai quadrelli od ai pavimenti rotti violentemente dal locatario; perocchè, per non esserne responsabile, basterebbe allora che rompesse il resto dell'ammattionato o del pavimento.<sup>1</sup>

Le piatte-bande di pietra intorno alle pareti, nelle stanze pavimentate a quadrelli bianchi e neri, fanno parte del pavimento e devono essere riparate dal locatario, quando non sono rotte che in qualche sito, e se le rotture non hanno una causa estranea al locatario. Lo stesso dicasi della intonacatura di legno che riveste le muraglie, allorchè sia rotta qualche assicella o l'intelajatura da qualche colpo violento (DUVERGIER, t. IV, p. 24).<sup>2</sup>

La riparazione dei quadrelli dei pianerottoli e dei gradini delle

<sup>1</sup> V. anche DALLOZ, v. *Louage*, n. 626.

<sup>2</sup> V. anche LEPAGE, t. II, pag. 151.

scale è pure a carico del locatario, quando è solo nella casa; altrimenti è a carico del proprietario, a meno che questi provi che il guasto sia cagionato dal fatto di uno dei locatari (DESGODETS, p. 469).

Stando a LEPAGE (t. II, p. 168 e 169), a DUVERGIER (t. IV, p. 25) ed a ZACHARIAE (t. II, § 370) gl'inquilini non sono obbligati alle riparazioni dei luoghi, il cui godimento od uso è comune tra loro. POTHIER però (*Della locazione*, n. 223) è di opinione contraria, sostenendo che quando due inquilini principali hanno tra loro la comunione di una scala, ciascuno non deve bensì, secondo GOUPY, essere tenuto alle riparazioni locative di essa, come lo sarebbe un solo inquilino, ma aggiunge che non approva tale opinione di GOUPY, rispondendo al suo ragionamento, che, cioè, la presunzione che le riparazioni locative provengano dalla colpa dell'inquilino, non sia in sè la causa prossima che obblighi esso a farle, e dicendo aver tale presunzione potuto dar luogo all'uso, ma, una volta stabilito quell'uso, essere la causa prossima dell'obbligazione che tutti gl'inquilini incontrino di fare le dette riparazioni, stia in ciò che essi vi si sono tacitamente sottomessi, giusta la regola: *in contractibus tacite veniunt ea quae sunt moris et consuetudinis* (Leg. 31, § 20, *Dig. de aedil. edict.*).

Per l'opinione favorevole agli inquilini può osservarsi eziandio essere una scala od un vestibolo comuni esposti spesso ai guasti, alle rotture di vetri e simili, da parte di altre persone estranee ad essi ed alla loro famiglia od ai subaffittuarii.

Contro POTHIER stanno ancora MERLIN (v. *Affitto*, § 8) e TROPLONG (n. 590). Ecco come quest'ultimo presso a poco si esprime:

I luoghi o le cose comuni, come le scale, gli anditi, le corti, le trombe per attingere acqua, non sono affidati alla custodia particolare di ciascun inquilino: l'uno non potè invigilare sull'altro e nessuno intese di essere garante dell'altro. La cosa, come noi abbiamo già detto, dovrebbe peraltro essere diversamente se si conoscesse l'autore del danno.

Nei grandi cortili, nelle rimesse e nelle scuderie, i locatari non sono tenuti a riparare che i selci o ciottoli fuori di posto e non quelli che sono schiacciati, rotti o smossi dal peso delle vetture e dalle zampe dei cavalli, essendo ciò una conseguenza inevitabile della destinazione dei luoghi, che deve restare a carico del proprietario (TROPLONG, n. 556).



Ma nei piccoli cortili, nei quali non entrano vetture, nelle cucine e negli altri luoghi che non sono destinati a contenere carichi pesanti, i mattoni rotti o mancanti sono surrogati dal locatario (DALLOZ, v. *Louage*, n. 629).

Il semplice smovimento dei ciottoli in un cortile non è a carico del locatario; poichè si presume che esso provenga dalle piogge e da altre cause naturali di distruzione.

Così dicasi dei mattoni smossi nelle cucine, negli uffici e nei laboratori destinati a ricevere frequentemente acque che deteriorano i cementi.

4.º Il locatario è inoltre tenuto alla riparazione dei vetri, eccettochè siano stati rotti dalla gragnuola o per causa di altri accidenti straordinari e di forza maggiore, dei quali l'inquilino non sia responsabile (Codice civile, art. cit.).

Abbandonando il locale, l'inquilino deve lasciare i vetri puliti (TROPLONG, n. 573).

Lo stesso TROPLONG,<sup>1</sup> al n. 560 sul particolare dei vetri, ancorchè rotti per forza maggiore, come dalla grandine, dice che dovrà sempre esaminarsi se l'inquilino poteva evitarne la rottura tenendo chiuse le persiane e simili.

Egli deve pure restituire puliti ed intieri gli specchi dell'appartamento, a meno che non siano stati rotti sia per lo sforzo delle cornici da cui sono sostenuti, sia pel cedimento o gonfiamento dei cementi; nel qual caso la perdita è a danno del locatore (LEPAGE, t. II, p. 152 e 153).

Così accade frequentemente, dice LE BÈGUE (n. 92), che una lastra di vetro è screpolata in un angolo, in modo tale che nessuno lo potrebbe fare: il più delle volte è il fatto delle punte che la chiudono nell'incastro; il locatario non è responsabile di tale screpolatura, poichè non avvenne per fatto suo.

Inoltre la manutenzione delle corde e delle secchie fisse dei pozzi venne reputata in Francia quale una pura riparazione locativa (MALEVILLE, sull'art. 1756 del Cod. civ. fr.). La cosa sarebbe diversamente per la provvista di tali corde, e se d'altra parte il locatore pure se ne servisse.

5.º Il Codice pone a carico del locatario le riparazioni delle imposte degli usci, dei telai delle finestre, delle tavole dei tramezzi o delle imposte delle botteghe, dei cardini, dei chiavi-

<sup>1</sup> V. anche *Diario fiorense*, t. XXIV, p. 9 e 215.

stelli e delle serrature (Codice civile italiano, art. 1604; <sup>1</sup> Codice civile francese, art. 1754).

Questa disposizione comprende adunque in certo modo tutte le opere di falegname e di fabbro ferraio di una casa: il loro deterioramento risultando da un uso ordinario, deve essere riparato dal locatario.

Bisogna tuttavia distinguere ciò che è ferratura da ciò che è chiusura; <sup>2</sup> perocchè, se il locatario deve la piccola manutenzione di tutto ciò che quotidianamente mette in opera per aprire o per chiudere, tutto ciò che è ferratura, al contrario, rientra nella grande manutenzione, posta a carico del proprietario (LE BÈGUE, n. 104).

L'assicella di un uscio che è stata perforata dal locatario per fare una gattaiuola o per mettere una nuova serratura deve essere surrogata per intiero, nè basterebbe applicarvi un pezzo di legno dove fu fatto il buco (DALLOZ, v. *Louage*, n. 635). Non si può dire lo stesso quanto ai buchi che il locatario avesse praticati nei muri o nei soffitti per appendere quadri o specchi, o per porre bacchette di ferro da tende, corone di letti, ecc., poichè, secondo

<sup>1</sup> Ecco il tenore di questo e dell'articolo 1605 del Codice civile italiano:

« Le riparazioni di piccola manutenzione, che stanno a carico dell'inquilino se non vi è patto in contrario, sono determinate dalla consuetudine dei luoghi, e, fra le altre, sono le riparazioni da farsi:

« Ai focolari, frontoni, stipiti ed architravi dei camini;

« All'incrostamento del basso delle muraglie negli appartamenti e negli altri luoghi di abitazione all'altezza di un metro;

« Al pavimento ed a' quadrelli delle camere quando solamente alcuni di essi sieno rotti;

« Ai vetri, eccetto che sieno stati rotti dalla grandine, o per qualche altro accidente straordinario e di forza maggiore, per cui l'inquilino non sia responsabile;

« Alle imposte degli usci, ai telai delle finestre, alle tavole dei tramezzi o alle imposte delle botteghe, ai cardini, ai chiavistelli e alle serrature. » (articolo 1604).

« Non sono però a carico dell'inquilino quelle fra le suddette riparazioni che siano cagionate da vetustà o da forza maggiore. » (art. 1605.)

<sup>2</sup> Ferratura (*ferrure*): chiusura (*fermeture*). *Ferrure*, dice il RAMÉE, *pose ou garniture de menus ouvrages*, da *ferrer*, *poser des barres, gonds, etc., aux portes, volets, persiennes, fenêtrés et des équerres, verroux, targettes, serrures, loquets, etc., aux placards, châssis, etc.*

*Fermeture*, se dit d'un assemblage en charpenterie, menuiserie, serrurerie, pour fermer (chiudere) des ouvertures quelconques.

TROPLONG (n. 567), egli non fa che usare della cosa secondo la sua destinazione.

Può però accadere che i guasti in tal modo cagionati ai muri od ai soffitti diano luogo, se sono considerevoli, ad una indennità, l'importanza della quale varia secondo la gravità dei guasti e la durata dell'occupazione (LE BÈGUE, n. 198).

La ripulitura dei pozzi d'acqua viva o lo spurgo delle latrine o dei pozzi neri, sono a carico del proprietario, se non v'è patto contrario (Codice civile italiano, art. 1606; Codice civile francese, art. 1756).

In conclusione *prospicere debet conductor, ne aliquo vel jus rei, vel corpus deterius faciat* (Legge 11, § 2, *Dig. locati*).

L'articolo 1576 del Codice civile italiano pone a carico del conduttore, in genere, le piccole riparazioni che per uso pesano su di lui.

L'articolo 1604 poi quanto all'inquilino, in particolare, indica gran parte di tali riparazioni, alle quali dà luogo quasi sempre il fallo, la colpa o la negligenza di esso e delle persone della sua famiglia da lui dipendenti o seco lui conviventi.

L'articolo 1588 dice che il conduttore risponde parimente dei deterioramenti dei subconduttori, sui quali deve invigilare non avendo il proprietario contrattato con loro: cosa alla quale non troppo si bada.

TROPLONG (loc. cit.), dopo essersi occupato diffusamente delle riparazioni locative che sono a carico dell'inquilino, stabilisce al n. 585 e successivi i seguenti principii:

1.° L'inquilino non è dalla Legge incaricato dei restauri o delle riparazioni locative, se non se pel motivo fondamentale che il danno che le rese necessarie (guasti, rotture, e simili) è reputato provenire dalla sua colpa, cioè, da mancanza di precauzione nell'uso della cosa altrui, affidata alla sua custodia;

2.° L'inquilino non ha il carico delle spese di manutenzione della cosa; allorchè i fatti che le resero necessarie, sono puramente fatti d'uso naturale di essa, e sono la sequela della sua destinazione;

3.° L'inquilino è parimente esonerato a questo riguardo, quando il deterioramento avvenne per vizio della materia o per vizio di costruzione;

4.° L'inquilino ha una legittima scusa a proposito nella forza maggiore, e principalmente nella vetustà;

5.° L'inquilino risponde non soltanto del suo fatto e di-  
remo non fatto od omissione, ma ancora di quello delle persone  
della sua famiglia, oppure delle sue bestie viziose.

È opportuno l'avvertire qui che sebbene l'articolo 1604 sta-  
bilisca doversi nelle varie Provincie e Comunità ricorrere alla  
consuetudine per sapere quali ristauri di piccola manutenzione  
siano d'uso, dispone peraltro con queste parole *fra le altre sono*,  
in modo assoluto esso stesso circa varie cose determinate che  
enumera, e che pone a carico dell'inquilino; bene inteso, salvi  
sempre i patti contrari del resto poco frequenti.

Se ciò fece, avvedutamente ed in modo positivo e certo, si  
è perchè era quasi impossibile il fissare tutto ciò che è ripara-  
zione locativa negli usi infiniti dei luoghi, e perchè era peraltro  
utile il determinare quelle che dovevano di lor natura essere tali  
ovunque, affine di evitare il più che fosse possibile liti e perizie  
costose (V. MALEVILLE, sull'articolo 1753 del Codice civile  
francese).

Quanto alla consuetudine od all'uso locale, se ne fa regolar-  
mente la prova per mezzo di testimoni. Non bastano gli attestati  
od atti di notorietà dei sindaci e delle giunte municipali (BETTINI,  
t. II, pag. 825).

Nel passato si provava con testimoni sentiti *per turbam* (FA-  
BRO, Cod., l. IV, t. XIV, def. 14, n. 4).

Giova anche avvertire che non si credono più necessari per  
giustificarla i vari requisiti che in alcuni luoghi si esigevano, cioè,  
la frequenza degli atti relativi, l'uso comune e diuturno del po-  
polo, la sua introduzione conforme alla ragione ed ai costumi di  
un dato paese, che hanno dato luogo sovente a giudizi contrad-  
ditori fra altre persone in pari casi (*Pratica legale*, p. II, t. 10,  
p. 657; FABRO, Cod., l. I, t. 2, def. 45; Leg. 33, 34, 35, *Dig.  
de legib.*).

Altro poi è una consuetudine legittima e ragionevole, altro  
un'usanza abusiva. Inoltre le consuetudini si devono bensì osser-  
vare, se la legge non le vieti, senza però mai estenderle da caso  
a caso, e da luogo a luogo (DELUCA, *De emt. vend.*, disc. 8, n. 8,  
e *index.*) V. anche il *Trattato* di ARRÒ (Torino, 1827).

## Sezione seconda.

## RIPARAZIONI LOCATIVE SECONDO L'USO DEI LUOGHI.

Queste specie di riparazioni variano nelle diverse parti del Regno: noi pertanto ci limiteremo a ricordare quelle usate generalmente e che possono servire di regola nei paesi in cui la consuetudine locale nulla abbia deciso a questo riguardo.

Nelle scuderie, il locatario deve riparare le mangiatoie, le rastrelliere, i lor denti, i pilastri o colonnini e le sbarre o stanghe che servono a separare i cavalli (LEPAGE, t. II, p. 155).

La ripulitura dei camini è una riparazione locativa, e non basta farli nettare in certe epoche dell'anno, come lo prescrivono i regolamenti di polizia, ma bisogna che ciò si faccia ogniqualvolta la prudenza lo consiglia, ossia, secondo la maggiore o minore quantità di fuoco che vi si accende (LE BÈGUE, n. 176; Sentenza della Corte di Cassazione francese, 13 ottobre 1849, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1849, 5, 247).

Il condotto o la canna del camino, crepato pel fuoco che vi si è appiccato, deve essere riparato a spese del locatario, a meno che non abbia preso fuoco a causa di un pezzo di legno che si trovava attraverso il condotto stesso (LEPAGE, *ivi*).

Le vólte, i muri ed il piano dei fornelli delle cucine e simili sono a carico del proprietario.

Il locatario o inquilino deve riparare solo i quadrelli che formano il suolo su cui cadono le ceneri e gli scaldavivande; non che i quadrelli posti al disopra dei fornelli.

Quanto ai forni, il proprietario mantiene i muri, la vólta inferiore, il tubo od il camino, ed il locatario l'area, cioè, il pavimento, ed il cielo del forno, ossia la vólta dei mattoni che lo ricopre (LEPAGE, p. 156; DALLOZ, v. *Louage*, n. 642; DUVERGIER, t. IV, p. 39).

Il locatario risponde della rottura o dello smussamento delle pietre, che servono per lavare, dei truogoli di pietra che sono nei cortili e delle grate di ferro o di rame poste all'orifizio del tubo metallico che riceve le acque del lavatoio per impedire gli ingorghi (TROP LONG, n. 557).

Il proprietario mantiene il tubo ed il congiungimento alla pietra, perchè può saldarlo solidamente con piombo (LEPAGE, *ivi*).

Alcuni periti opinano che spetti all'inquilino di fare unire il tubo alla pietra allorchè si distacchi; ma tale opinione non è attendibile, poichè havvi un mezzo solido di saldare il tubo alla pietra col fare uso del piombo, anzichè del mastice: non è quindi giusto che l'inquilino debba fare una spesa pel risparmio usato dal locatore nel non avere assicurato il tubo alla pietra in un modo sufficientemente solido.

I pilastri di pietra che si pongono agli spigoli dei muri, dei cortili e delle rimesse, essendo destinati a preservare i muri dal furto delle vetture, devono essere mantenuti dal proprietario.

Il locatario non è più tenuto alla ripulitura dei pozzi (Codice civile italiano, art. 1606; Codice civile francese, art. 1756); ma le puleggie o carrucole e le mollette di ferro del pozzo, le puleggie dei granai e i bozzelli sono a sue spese (LEPAGE, t. II, pagina 157).

Riguardo alle pompe o trombe, la riparazione dello stantuffo, della verga di ferro che vi è attaccata e del bilanciere o stanga è locativa, se non vi è che un solo locatario nella casa: altrimenti essa è a carico del proprietario, a meno che non venga stabilito che il guasto avvenne pel fatto di uno dei locatari (TROPLONG, n. 581).

La manutenzione dei tubi di discesa delle acque del tetto o degli appartamenti, ossia dei tubi pei quali passa l'acqua degli stillicidi e quella nell'interno dell'abitazione, è a spese del proprietario (LE BÈGUE, n. 199 e 199 bis).

Il proprietario sarebbe pur responsabile degli ingorghi dei tubi, se avesse rotte, senza sostituirle, le grate di ferro poste al loro orifizio: così dicasi ogniqualvolta l'ingorgo provenga della sua negligenza (LE BÈGUE, n. 112).

Non avendo il Codice civile indicato le riparazioni locative dei molini, devonsi a questo riguardo seguire gli usi locali, secondo i quali i relativi ordigni ed utensili sono a carico del conduttore, se non vi è patto in contrario nel contratto d'affitto: per conseguenza la presunzione di diritto si è che tali riparazioni siano state occasionate dal fatto del conduttore: quindi esse spettano a lui, eccettochè egli provasse che il tempo o un accidente straordinario abbia cagionato i deterioramenti.

Quando si consegnano al conduttore gli oggetti compresi nei molini, se ne fa la stima per rilevarne il valore, e ciò ha luogo pure al termine della locazione.

Qualora a quest'epoca risulti che gli oggetti consegnati abbiano un maggior valore, il locatore è tenuto a rimborsarne il conduttore, e viceversa quest'ultimo corrisponde al locatore una indennizzazione, se gli oggetti in questione siano diminuiti di valore (LEPAGE, p. 151).

Tutti quegli oggetti che non si dichiarano suscettibili di riparazioni locative, sono a carico del locatore; giacchè si presumerebbe che il loro deterioramento proceda da vetustà. Il conduttore ne sarebbe tenuto nel solo caso che constasse esser ciò avvenuto per di lui colpa, e non per effetto di un accidente straordinario.

Omettiamo di far qui la enumerazione di tutte le specie di ordigni che compongano il macchinismo di un molino, limitandoci ad accennare soltanto che i principali consistono nelle grandi ruote esterne che sono mosse dalla forza delle acque, nell'albero orizzontale, nelle piccole ruote, i cui piuoli fanno girare l'albero verticale alla cui estremità superiore vi è attaccata la mola di pietra mobile, sovrapposta a quella fissa. Del resto, gli ordigni tanto interni che esterni di un molino ad acqua di qualunque specie e materia essi siano, cioè di legno, di ferro e di pietra, nonchè gli strumenti necessari per la macinatura dei grani, sono tutti a carico del conduttore, se non vi è patto in contrario.

I deterioramenti cagionati ai molini da qualche straordinario accidente non sono, come abbiamo già detto, a carico del conduttore. Ma qualora fosse provato che questi in occasione di piena d'acque o di ghiaccio non abbia usato le dovute precauzioni per evitare il danno recato al macchinismo dei molini, egli ne è responsabile e può essere costretto a far riparare a sue spese gli oggetti deteriorati. La stessa regola ha luogo riguardo ai molini posti sui fiumi che avessero ricevuto un urto da qualche battello, che il conduttore poteva evitare: così pure, se un molino a vento avesse sofferto dalla forza di questo, e il rispettivo conduttore non avesse usate le dovute precauzioni per allontanare ogni sinistro accidente.

È facile a scorgersi che gli utensili e gli altri effetti mobiliari possono variare secondo i luoghi, la natura dei molini e lo stato in cui sono tenuti dal proprietario. Del rimanente è di massima che il conduttore deve restituire ogni cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione fatta nell'epoca in cui ebbe principio la locazione.

DESGODETS fa in proposito un'osservazione importante, raccomandando ai periti incaricati della riconsegna di prendere in considerazione lo stato in cui si trovano gli oggetti, avuto riguardo a quello in cui erano al principio della locazione, giacchè, se si dovesse soltanto calcolarne il valore attuale, che può variare secondo i tempi, il locatore o il conduttore potrebbero esserne lesi.

Sono a carico del proprietario la manutenzione delle dighe costruite per trattenere le acque, la falciatura delle erbe che crescono nella riviera, la rimozione delle terre trasportate o degli ammassi di sabbia e di melma, lo spurgo, ecc. (LEPAGE, *ivi*, 165).

Le regole precedenti si applicano per analogia ai molini a vento ed a tutte le fabbriche ed usine.

Nei giardini i locatari debbono mantenere in buono stato i viali inghiaiiati, gli spartimenti, le piatte-bande, gli orli e le zolle erbose.

Egolino devono pure sostituire gli alberi e gli arboscelli che muoiono, in modo da conservarne il numero e la specie (LEPAGE, *ivi*; LE BÈGUE, n. 141: *Contro*, DALLOZ, v. *Louage*, n. 649).

Però egolino non sono responsabili dei guasti dei pergolati collocati lungo le muraglie o nelle altre parti del giardino, qualunque sia la loro forma, delle palizzate, delle pergole e dei portici, nè dei guasti delle peschiere o bacini, dei getti o zampilli d'acqua e dei condotti, se non in quanto provengano dalla loro colpa. Devono tuttavia prendere le opportune precauzioni contro il gelo, riguardo ai bacini, ai getti d'acqua ed ai condotti (DALLOZ, v. *Louage*, n. 650 e 681).

I vasi di fiori, quando sono di maiolica, di ferro fuso, o di ferro, le casse e le panche di legno, poste per ornamento dei giardini, sono riparate dal locatario: lo sono invece dal proprietario, quando questi oggetti sono di pietra, di marmo e di terra cotta o stoviglia: il guasto si presume allora prodotto dall'intemperie dell'atmosfera (TROPLONG, *Du louage*, n. 583).

I guasti provenienti da furto sono a carico del locatario, a meno che egli provi che la sua sorveglianza non ha potuto prevenire l'avvenimento.

Le riparazioni locative che non sono urgenti non si fanno che alla fine del contratto di locazione.

Il proprietario ha, per sicurezza di queste riparazioni, un privilegio sopra tutti i mobili che addobbano la proprietà (Codice civile francese, art. 2102; Codice civile italiano, art. 1958).



Se, al contrario, la mancanza di riparazioni può nuocere agli interessi del proprietario, questi può esigere, durante il contratto di locazione, che esse siano fatte immediatamente (DUVERGIER, t. III, n. 448).

Il locatario che ha fatte riparazioni necessarie, in luogo e vece del locatore che trascurava di eseguirle, è in diritto di chiederne il rimborso (Sentenza della Corte d'Appello di Bruxelles, 28 maggio 1867, Pas., 1869, 2, 45).

Le contestazioni relative alle riparazioni locative sono nel Belgio di competenza dei giudici di pace (Legge 25 marzo 1876, art. 3, n. 2): lo stesso è anche in Francia. In Italia seguono la competenza ordinaria.

---

#### CAPITOLO IV.

#### RIPARAZIONI DI BENI INDIVISI.

---

Il proprietario di un terreno, che copre una volta od una cantina appartenente ad un altro proprietario, deve mantenere questo terreno in modo che le acque non penetrino attraverso alla volta, ed il proprietario della cantina deve, dal suo canto, ripararne i muri ed i contro-muri per prevenire la caduta del terreno (FOURNEL, t. I, p. 359).

Chi è gravato dalla servitù di una diga, per impedire alle acque di discendere nel fondo vicino, non è obbligato a riparare i fossi, i ripari e le dighe: questa riparazione è a carico del proprietario del fondo dominante.

Il proprietario che ha il diritto d'introdurre travi in un muro vicino, è obbligato alle riparazioni necessarie per rimettere questo muro in buono stato.

Il pozzo comune si ripara a spese comuni, a meno che il guasto provenga dal fatto di uno dei proprietari (Arg. Codice civile italiano, art. 549; Codice civile francese, art. 655).

Ma colui che ha semplicemente un diritto di attingimento al pozzo del vicino non può obbligare questo a rifare la pietra sul parapetto, se essa si rompe, e neppure a contribuire alle spese di tale riparazione.

Quanto alle spese per la vuotatura dei pozzi neri comuni a

più case si seguono gli usi locali, in mancanza di titoli. Secondo alcuni usi, ciascuna casa ha questo onere alternativamente, e quella a cui tocca il turno paga una parte di spese minore delle altre.<sup>1</sup> (DESGODETS, *Cofit. de Paris*, art. 218).

---

CAPITOLO V.

RIPARAZIONI ALLE QUALI IL PROPRIETARIO  
E L'USUFRUTTUARIO  
SONO TENUTI RISPETTIVAMENTE.

---

Si distinguono, per riguardo al proprietario ed all'usufruttuario, due sorta di riparazioni:

- 1° le riparazioni di manutenzione;
- 2° le grandi riparazioni.

Questa distinzione è fondata sulla maggiore o minore estensione dei guasti, e sulla maggiore o minore spesa da farsi per ripararli.

L'usufruttuario non è tenuto che alle riparazioni di manutenzione (Codice civile francese, art. 605; Codice civile italiano, art. 501). Esse sono un onere della percezione delle rendite.

In un mulino, egli è tenuto alle riparazioni da farsi ai motori (LEPAGE, p. 214 e seg.) La surrogazione delle macine, al contrario, è a carico del proprietario (DEMOLOMBE, t. X, n. 569 bis; *Contro*, PROUDHON, t. IV, n. 1641 e 1669).

I legnami vecchi e gli altri materiali, provenienti dall'edificio riparato dall'usufruttuario, appartengono a questo in cambio dei nuovi che ha messo al loro posto (PROUDHON, n. 1674).

Il proprietario può costringere l'usufruttuario a fare, durante l'usufrutto, le riparazioni di manutenzione necessarie (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 27 giugno 1825; Sentenza della Corte d'Appello di Montpellier, 7 giugno 1831; *Raccolta di sentenze* di SIREY, 25, 427-32, 10), a meno che la mancanza di queste riparazioni non possa, in verun caso, alterare la proprietà:

---

<sup>1</sup> Per le riparazioni da farsi ai muri ed ai fossi comuni vedasi quanto abbiamo detto, parlando dei muri e dei fossi.

allora si attenderà, per farle, la fine dell'usufrutto (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 10 dicembre 1828, *Raccolta di sentenze* di SIREY, 29, 14 e DALLOZ, 1829, 1, 75).

Ma se sono necessarie riparazioni di manutenzione al cominciamento dell'usufrutto, l'usufruttuario non è tenuto a farle (DEMOLOMBE, n. 572; LAURENT, n. 544; AUBRY e RAU, t. II, p. 16, nota 4; LE BÈGUE, n. 275 e seguenti: *Contro*, PROUDHON, t. IV, n. 1658 e seguenti).

Si è fatta questione se l'usufruttuario il quale, trovando che l'obbligo delle riparazioni di manutenzione è troppo oneroso e sorpassa l'utile che egli ritrae dal suo godimento, abbandona il suo diritto di usufrutto, si liberi o no dall'obbligo di tali riparazioni.

Non v'è dubbio che, se l'usufruttuario è tenuto per sua colpa ad una riparazione, debba riparare il danno che ha cagionato.

È pure evidente che l'usufruttuario può, rinunciando al suo usufrutto, dispensarsi dal fare le riparazioni che fossero divenute necessarie nel momento in cui fa l'abbandono del suo diritto di usufrutto, e che non hanno per causa se non il fatto stesso del suo godimento.

POTHIER (*Du douaire*, n. 237), PROUDHON (t. V, n. 2191), ZACHARIAE (t. II, p. 18), TOULLIER (t. II, n. 429), LAURENT (t. VI, n. 547), ecc., insegnano che l'usufruttuario, per essere dispensato dal fare queste riparazioni, deve restituire al nudo proprietario il valore dei frutti che ha ricevuti dopo il suo ingresso nel godimento.

DEMOLOMBE<sup>1</sup> (t. X, n. 578) d'altra parte, non esita a decidere che l'usufruttuario non può, in nessun caso, neppure offrendo di restituire i frutti da lui ricevuti, dispensarsi, mediante l'abbandono del suo diritto, dal fare le riparazioni di manutenzione che sono contemporanee al suo godimento.

DELVINCOURT (t. I, p. 150, nota 7), per lo contrario, sostiene l'opinione che l'usufruttuario si libera dall'obbligo di riparare col solo abbandono del suo diritto di usufrutto, e senza essere tenuto a veruna restituzione di frutti.

DURANTON<sup>2</sup> infine seguendo una teoria intermedia (t. IV,

<sup>1</sup> V. anche MARCADÈ, sull'art. 605 del Cod. civ. fr.; MASSÈ e VERGÈ su ZACHARIAE, t. II, p. 141; DALLOZ, v. *Usufruit*, n. 530.

<sup>2</sup> V. anche DEMANTE, *Cours analytique*, t. III, n. 449 bis. Queste due ultime

n. 623), sostiene che, rinunciando al suo diritto, l'usufruttuario non è obbligato a restituire che i frutti percepiti, dopochè son divenute necessarie le riparazioni da cui si vuole liberare.

Le grandi riparazioni, ossia le riparazioni straordinarie, stanno a carico del proprietario (Codice civile francese, art. 605; Codice civile italiano, art. 501). Notiamo tuttavia che l'usufruttuario non può costringerlo a farle, quando non provengano dal fatto o dalla colpa di lui ed abbiano per causa la vetustà od un caso di forza maggiore, come risulta dall'articolo 607 del Codice civile francese (505 di quello italiano): d'altra parte il citato articolo 605 non dice che il proprietario sia *tenuto* a fare le riparazioni a suo carico, come lo dice per l'usufruttuario; e, in ultima analisi, egli è libero di lasciare che la sua casa cada in rovina. Così opinano PROUDHON (n. 1652, 1668, 1675 e seguenti), TOULLIER (n. 443), DEMOLOMBE (t. X, n. 581 e seguenti), DALLOZ (v. *Usufruit*, n. 531), LE BÈGUE (n. 261 e seguenti). Nello stesso senso fu giudicato dalla sentenza della Corté d'Appello di Douai del 2 dicembre 1834 (*Raccolta di sentenze* di SIREY, 35, 29) e dalla Sentenza della Corte d'Appello di Tolosa del 9 febbraio 1865 (DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1866, 2, 19). LAURENT però (t. VI, n. 548), DELVINCOURT (t. I, p. 150) e TOULLIER (t. II, p. 327) sono di opinione contraria.

Ma se l'usufruttuario fa egli stesso le grandi riparazioni che sono a carico del proprietario, può, al termine dell'usufrutto, reclamare una indennità per la plusvalenza che ne risulta (Sentenza della Corte d'Appello di Tolosa, 9 febbraio 1865; DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1866, 2, 19).

Le grandi riparazioni sono a carico dell'usufruttuario quando sono cagionate dalla mancanza di riparazioni di manutenzione, ossia delle riparazioni ordinarie, dopo cominciato l'usufrutto (Codice civile francese, art. 605; Codice civile italiano, art. 501), e quando questa mancanza di riparazioni provenga dalla negligenza dell'usufruttuario e non da una impossibilità assoluta in cui egli si fosse trovato di farle. Reciprocamente, le riparazioni di manutenzione sono a carico del proprietario, quando sono causate dalla mancanza di grandi riparazioni, di cui egli conosceva il bisogno (PROUDHON, n. 1672).

opinioni non sono state seguite. Quella di POTHIER appoggiata alle leggi romane è sempre maggiormente accolta.

L'usufruttuario sarebbe ancora tenuto alle grandi riparazioni che derivassero da un abuso di godimento, per esempio, se avesse fatto rompere le travi per aver di troppo sopraccaricato i soffitti o solai (LEPAGE, p. II, p. 369).

L'usufruttuario non può essere tenuto a far le riparazioni di manutenzione, la cui causa è anteriore al suo diritto di usufrutto (Arg. Codice civile francese, art. 600 e 605; Codice civile italiano, art. 496 e 501).<sup>1</sup>

Le grandi riparazioni o riparazioni straordinarie, secondo l'articolo 606 del Codice civile francese, sono quelle dei muri maestri e delle vòlte, la sostituzione o il rinnovamento delle travi e di tutte le coperture, come pure il rinnovamento intiero delle dighe e dei muri di sostegno e di cinta. Tutte le altre riparazioni sono di manutenzione od ordinarie (Codice civile francese, art. 606; Codice civile italiano, art. 504).<sup>2</sup> Il DEMOLOMBE (t. X, n. 561) osserva che essendo le grandi riparazioni quelle dei muri maestri e delle vòlte, così per essi la legge non richiede la necessità di una sostituzione integrale, come per le coperture e pei muri di sostegno: per cui la riparazione di una breccia o di una sola parte in istato di caducità di un muro maestro o di una vòlta è una grande riparazione. Ma il semplice rinzafo di un muro maestro, essendo un'opera di poca importanza, posta dall'articolo 1754 del Codice civile francese (1604 di quello italiano), fra le riparazioni locative o di piccola manutenzione, non è una grande riparazione.

Ogni altra riparazione di piccola manutenzione, benchè fatta ad un muro maestro, non dovrebbe più, dicono DEMOLOMBE (n. 562) e LAURENT (t. VI, n. 538) contro l'opinione di DELVINCOURT (t. I, p. 150, nota 9), essere considerata come una grande riparazione.

Il ROGRON nel suo *Code civil expliqué* dice che per grossi muri o muri maestri s'intendono i muri principali sui quali si ap-

<sup>1</sup> V. POTHIER, *Du douaire*, n. 239; TOULLIER, t. II, n. 431; DEMOLOMBE, n. 572 e seguenti; AUBRY e RAU, t. II, p. 16, nota 4.

<sup>2</sup> Eccone il tenore preciso:

« Sono riparazioni straordinarie quelle dei muri maestri e delle vòlte, la sostituzione di travi ed il rinnovamento intero o di una parte notevole dei tetti, dei solai, degli argini, degli acquedotti e dei muri di sostegno e di cinta.

« Tutte le altre riparazioni sono ordinarie. »

poggia tutto il fabbricato. Secondo LE BÈGUE <sup>1</sup> (n. 224 e seg.) i muri maestri comprendono i muri di facciata o prospetto e di spartimento o tramezzo, i muri accuminati, ossia quelli che terminano in punta e che reggono il colmo del tetto, siano essi di assoluta pertinenza o comuni, in elevazione od in fondazione, le staffe di pietra da taglio, le facciate di legno, i tramezzi di legno o di muratura, quando dalla parte inferiore dell'edifizio, ossia dalle fondamenta s'innalzino fino al tetto, quelli che separano gli appartamenti e che sostengono i solai, ossia quelli a cui sono appoggiati i soffitti, ma non comprendono i semplici tramezzi in mattoni, quadrelli od altri materiali, che servono solo alla distribuzione degli appartamenti od alla separazione dei vestiboli.

Poco importa la materia con cui, secondo l'uso del paese, i muri maestri sono costruiti: essi sono muri maestri, dacchè ne adempiono le funzioni, e la loro riparazione è a carico del proprietario.

Quanto alla sostituzione delle travi diremo che essa sarebbe una grande riparazione, anche quando si trattasse di sostituire una trave sola.

Fra le travi si comprendono i travicelli, i correnti o piane poste a lato delle travi per maggiore sicurezza, ossia per rinforzarle, e i correnti posti lungo il muro per sostenere i solai (LEPAGE, *ivi*).

Dopo la fine del secolo scorso, dice LE BÈGUE (n. 231 a 233), la disposizione dei solai si è modificata, per lo meno nelle grandi città. Essi ora si compongono, il più delle volte, di legnami messi insieme senza trave; le parti principali, impalcature e piane, le sostituiscono ed appartengono alle grandi riparazioni. I correnti di riempimento restano a carico dell'usufruttuario ogniqualvolta si tratti di una riparazione parziale.

Quando il solaio di legno si deve rifare nel suo insieme e nella sua totalità, appartiene per intero alle grandi riparazioni; ma se la ricostruzione può essere evitata, se le parti principali possono essere consolidate senza essere surrogate, se solo i legnami di secondo ordine sono rinnovati, la riparazione è usufruttuaria. Quando si tratta dei primi strati di gesso sull'intavolatura di un palco e delle traverse, la riparazione è usufruttuaria; ma

---

<sup>1</sup> V. anche LEPAGE (p. II, pag. 209), PROUDHON (n. 1627) e DEMOLOMBE (n. 560).

ogni corrente di ferro che sopporti strati di gesso, traverse, ecc., deve essere considerato come una trave e compreso nelle grandi riparazioni, perchè esso non ha il carattere di parte secondaria: a maggior ragione tutto ciò che può essere qualificato come travicello o regoletto.

L'usufruttuario non è obbligato a riparare i solai che, al suo entrare nel godimento, fossero in istato di completo deterioramento (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 10 dicembre 1828, *Raccolta di sentenze* di SIREY, 29, 14).

Quanto al rinnovamento delle coperture intiere, giova permettere che il vocabolo *intiere* non si intende qui per la totalità assoluta, ma per la maggior parte della copertura che abbia bisogno di riparazione: così, la rifazione di una intelaiatura, il racconciamento all'estremità della totalità della copertura, sarebbero una grande riparazione; ma la riparazione di una o più breccie parziali nel tetto, una nuova imbottitura, per dir così, anche generale, su tutta la copertura, la sostituzione o ripristinazione della ingessatura, delle gronde e dei canali, dell'apparecchio o corpo di discesa, dei compluvii o doccie, delle travi che reggono il comignolo e dei saettili sono riparazioni di manutenzione (PROUDHON, n. 1632 e 1633; LEPAGE, p. 211; DALLOZ, v. *Usufruit*, n. 517; DEMOLOMBE, t. X, n. 565; LAURENT, t. VI, n. 538; LE BÈGUE, n. 234 e seg.).

I guasti derivanti dal vento o dalla grandine appartengono alla grande manutenzione che deve l'usufruttuario. Tuttavia, se essi fossero di molta importanza, dovrebbero entrare fra le grandi riparazioni che incombono al nudo proprietario (LE BÈGUE, numero 243).

Relativamente poi al rinnovamento delle dighe e dei muri di sostegno e di cinta, da farsi per intiero, è d'uopo ricordare che esso spetta al proprietario; così l'argine di uno stagno, quello di un molino o di un'altra usina sull'acqua, la diga costruita sul margine di una riviera o di un torrente, i muri di sostegno di un terrapieno o di un canale, quelli di chiusura di un fondo qualsiasi, sono riparati dal proprietario quando sono *intieramente* guasti, o non ne resta in buono stato che una piccola parte (PROUDHON, n. 1635 e 1636).

Quando non v'è da ripristinare che una parte della diga o del muro di sostegno o di chiusura, per esempio, un'estensione di 20 tese sopra 50, vi ha riparazione di manutenzione a carico dell'u-

sufruttuario: la legge non obbliga il proprietario che alla sostituzione per *intiero* di queste cose. A maggior ragione la riparazione di una semplice breccia è a carico dell'usufruttuario (PROUDHON, n. 1635; LAURENT, n. 538; LE BÈGUE, n. 246 e seg.).

Sono pure a carico del proprietario, come grandi riparazioni dell'armatura dei colmi di una casa, la ricostruzione dei comignoli di camini abbattuti dal vento o da altro accidente, e quella della parte davanti degli abbaini, il ripristinamento per intiero di un solo corpo di sommità, quando ve ne sono parecchi, e quello per intiero della copertura di un terrapieno (LEPAGE, p. 212).

La ricostruzione dei pozzi d'acqua viva e dei pozzi neri dovrebbe essere posta a carico del nudo proprietario, perchè queste specie di costruzioni sono veri muri maestri; ma la manutenzione e lo spurgo di essi non possono essere considerati come grandi riparazioni, e restano per conseguenza a carico dell'usufruttuario (LE BÈGUE, n. 297 e seg.).

La maggior parte degli autori sono d'accordo nel dire che non si possono estendere le disposizioni dell'articolo 606 del Codice civile francese (504 di quello italiano), a casi che esso non contempla. Il testo stesso di questo articolo prova, del resto, che l'enumerazione che fa delle grandi riparazioni è limitativa; perocchè, dopo aver definito che cosa bisogna intendere per grandi riparazioni, il Codice soggiunge: « tutte le altre riparazioni sono di manutenzione » (Codice francese): « Tutte le altre riparazioni sono ordinarie » (Codice italiano).

Ma la distinzione stabilita fra le grandi riparazioni e quelle di manutenzione, ossia fra le riparazioni straordinarie e ordinarie, quando si tratta di un fabbricato, deve essere applicata, per analogia, a tutti gli altri beni gravati da usufrutto, come usine, fabbriche, navi, battelli e mobili di diverse specie (LAURENT, n. 539 e seg.).

Per quel che riguarda specialmente le riparazioni usufruttuarie o ordinarie e le grandi riparazioni da farsi al materiale industriale, utensili, macchine, ecc., l'usufruttuario deve tutte le riparazioni di manutenzione necessarie per conservarli in buono stato di servizio; ma il proprietario deve le riparazioni delle parti di lunga durata, in grossi materiali, come diceva l'avvocato generale Lamoignon davanti al Parlamento di Parigi, il 18 aprile 1711, il rinnovamento delle quali fa epoca, per così dire, nella storia della proprietà, e pesa come un onere straordinario sulla cosa gravata da usufrutto.



Bisogna inoltre, dice ZACHARIAE (t. II, p. 17), che la parte da sostituirsi abbia resi tutti i servizi che se ne dovevano attendere, e che il suo cattivo stato non si possa attribuire alla negligenza dell'usufruttuario.

L'Autorità prescrive talvolta nelle città lavori d'interesse generale o di igiene, per esempio, la costruzione di marciapiedi, di bracci o diramazioni di scolo, ecc. Per ciò che concerne le opere da eseguirsi fuori della proprietà, come i marciapiedi ed i bracci di scolo, bisogna notare, dice con ragione LE BÉGUE, che queste non sono riparazioni di manutenzione, sibbene costruzioni da aggiungersi a quelle già esistenti. Sono oneri imposti alla proprietà durante l'usufrutto: il nudo proprietario è obbligato a pagarli, e l'usufruttuario può essere costretto a tenergli conto degli interessi (Codice civile francese, art. 609; Codice civile italiano, art. 507): se questo ultimo fa l'anticipazione delle spese, ha diritto di ripeterle dal proprietario, al termine dell'usufrutto.

Se si tratta di cambiamenti interni voluti a nome dei regolamenti sulla salubrità delle abitazioni, la spesa incomberà all'usufruttuario, se i lavori da eseguirsi hanno relazione colla grande manutenzione; mentre se bisogna far breccia in un muro maestro, tagliare una trave o fare una corticella, queste opere rientreranno nella condizione di grandi riparazioni, poste a carico del proprietario, e dovrà, il più delle volte, essere applicato l'articolo testè citato.

La ricostruzione parziale o totale di una casa data in affitto, importante ad un tempo grandi riparazioni e riparazioni di manutenzione, è a carico del proprietario e dell'usufruttuario (PROUDHON, n. 1719 e seguenti).

Il proprietario ha diritto di aprire uno scavo ed anche abbattere alberi fruttiferi nel fondo soggetto all'usufrutto, per provvedere alle grandi riparazioni (PROUDHON, n. 880 e 882).

Nell'esecuzione delle riparazioni dovute dal proprietario, l'usufruttuario non è obbligato a fornire oggetti di riparazioni di manutenzione, che sono per loro natura inerenti agli oggetti di grandi riparazioni, come l'arricciatura o intonacatura nella sostituzione di un muro maestro, o le travi di comignolo, i compluvii, i saettili, le doccie, i canali, i corpi di discesa, ecc., nella ricostruzione di una copertura; ma deve fornire quelli che non sono accessorii indispensabili, e che sono naturalmente separati (PROUDHON, n. 1671).

L'usufruttuario inoltre è obbligato a sopportare senza indennità le grandi riparazioni, quando queste sono necessarie.

Se, trascurando il proprietario di fare queste riparazioni, l'usufruttuario stesso le fa fare, ha diritto ad una indennità contro il proprietario, al termine dell'usufrutto; ma per evitare ogni difficoltà, l'usufruttuario farà bene, prima di eseguire le riparazioni, ad avvertirne il proprietario, a farne constatare la necessità in sua presenza, ed a citarlo a comparire ed a concorrere all'aggiudicazione dei lavori (Sentenza della Corte d'Appello di Douai, 2 dicembre 1834, *Raccolta di sentenze* di SIREY, 35, 29).

È anche stato giudicato che l'usufruttuario, benchè tenuto a prendere la cosa nello stato in cui si trova al principio dell'usufrutto, può tuttavia, se la cosa minaccia rovina e richiede grandi riparazioni, farsi autorizzare ad eseguire quelle enunciate nel preventivo compilato da periti (Sentenza della Corte di Cassazione francese, 29 giugno 1835, DALLOZ, *Raccolta periodica*, 35, 435).

È controverso se l'usufruttuario, all'estinzione dell'usufrutto, possa reclamare dal proprietario l'ammontare delle spese fatte, o solo la plusvalenza risultata da' suoi lavori. PROUDHON<sup>1</sup> (n. 1684 e 1696) sostiene che l'usufruttuario ha diritto al rimborso integrale di tutto ciò che ha dovuto ragionevolmente spendere per far eseguire le grandi riparazioni.

Al contrario una sentenza della Corte di Tolosa, del 9 febbraio 1865 (DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1866, II, 19) non accorda all'usufruttuario, che ha fatto procedere alle grandi riparazioni, se non una indennità per la plusvalenza.

Infine una terza opinione, che è stata adottata dalla maggior parte degli autori lascia al nudo proprietario la scelta fra il rimborso delle spese realmente fatte dall'usufruttuario od il pagamento di una somma uguale alla plusvalenza esistente al termine dell'usufrutto (DEMOLOMBE, n. 593, DALLOZ, v. *Usufruit*, n. 539).

Nè il proprietario, nè l'usufruttuario, sono tenuti a *risfabbricare* ciò che è caduto per vetustà, o ciò che è stato distrutto per caso fortuito (Codice civile francese, art. 607; Codice civile italiano, art. 505).

Questa disposizione si applica ad ogni specie di costruzioni,

---

<sup>1</sup> V. anche ZACHARIAE, t. II, p. 19; AUBRY e RAU, t. II, p. 19 e la Sentenza della Corte d'Appello di Colmar, 18 marzo 1853 (DALLOZ, *Raccolta periodica*, 1853, 2, 131).

ad un fabbricato come ad una diga (PROUDHON, n. 1667; LAURENT, t. VI, n. 551; AUBRY e RAU, t. II, p. 498 e nota 19).

Il vocabolo *rifabbricare* indica qui che non si tratta di guasti naturali ed abituali, che possono necessitare riparazioni di manutenzione poste a carico dell'usufruttuario, ma di una distruzione grave o totale, che può richiedere una ricostruzione intiera od una grande riparazione (PROUDHON, n. 1666 e 1668).

Dopo la caduta per vetustà o per caso fortuito di un fabbricato che è il solo oggetto su cui riposi l'usufrutto, l'usufruttuario non ha diritto di godere nè del suolo, nè dei materiali: l'usufrutto è estinto (Codice civile francese, art. 624 e 617; Codice civile italiano, art. 520 e 515). Per conseguenza, secondo PROUDHON<sup>1</sup> (n. 2543), se il proprietario innalza un nuovo fabbricato sul suolo, l'usufruttuario non ne avrà il godimento. Però sarebbe altrimenti se l'edificio, crollando solo in parte, fosse stato successivamente restaurato anche per intiero. Non essendovi stata mai distruzione totale e simultanea della cosa, l'usufrutto sarebbe sempre esistito egualmente sul tutto.

Se l'usufrutto fosse stabilito sopra un dominio di cui il fabbricato distrutto faceva parte, l'usufruttuario godrebbe del suolo e dei materiali (Codice civile francese, art. 624; Codice civile italiano, art. 520). Egli non potrebbe tuttavia impedire al proprietario di ricostruire il fabbricato, allegando che il terreno gli è più utile; ma l'usufrutto sussisterebbe sulla nuova costruzione, o, in altre parole, l'usufruttuario godrebbe di questa ricostruzione (PROUDHON, n. 874; LEPAGE, p. 205; LAURENT, n. 70).

Tutte le regole stabilite qui sopra relativamente all'usufruttuario sono applicabili a colui che prende una locazione a vita. Ma non è lo stesso della locazione a rendita. Chi acquista un fondo, mediante una rendita perpetua, è un vero proprietario, e, per conseguenza, è gravato di tutte le riparazioni.

---

<sup>1</sup> V. anche DEMOLOMBE, n. 700 e seg., e LAURENT, t. VIII, n. 65 e seg. V. però la nota in fine al capitolo 2° del presente titolo.

## TITOLO III.

DELLA LOCAZIONE DI OPERE E DEI DELITTI  
E QUASI DELITTI.

## CAPITOLO I.

## DELLA LOCAZIONE DI OPERE.

Il contratto di locazione ha per oggetto le cose e le opere (Codice civile italiano, art. 1568; Codice civile francese, articolo 1708).

La locazione delle cose è un contratto, col quale una delle parti contraenti si obbliga di far godere l'altra di una cosa per un determinato tempo, e mediante un determinato prezzo che questa si obbliga di pagarle (Codice civile italiano, art. 1569; Codice civile francese, art. 1709).

La locazione delle opere è un contratto, per cui una delle parti si obbliga a fare per l'altra una cosa mediante la pattuita mercede (Codice civile italiano, art. 1570; Codice civile francese, art. 1710).

È d'uopo osservare anzi tutto che la locazione-conduzione è affine alla compra-vendita, ed ha comune con questa molte regole, come la cosa o l'opera promessa ed il prezzo o mercede; sebbene quanto agli effetti nella seconda siavi traslazione del dominio, e nella prima si conceda il solo uso o godimento della cosa, e per dato tempo soltanto. Ambedue questi contratti sono frequenti, e più ancora della vendita, lo è la locazione delle cose, e segnatamente delle case o fondi urbani.

CUJACIO, chiosando il titolo *Locati* delle Pandette o Digesto, dice in poche parole: « *locatio-conductio est conventio faciendi, vel fruendi aliquid, certa mercede* » e nella succitata Legge 22, § 1 del detto titolo sta scritto, quanto alla locazione delle opere: « *quoties faciendum aliquid datur locatio est* ».<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Intorno alla differenza tra la vendita e la locazione, tra questa e l'usu-frutto, il diritto superficario, enfiteutico o livellario, e simili, vedi TROPLONG,

La locazione differisce specialmente dalla vendita, in quanto non già trasferisce la proprietà e nemmeno il possesso della cosa ma il solo uso o godimento, ed in quanto il prezzo o fitto può consistere anche in derrate, od in una porzione di frutti della cosa, come avviene nella colonia parziale o masserizio.

La convenzione in virtù della quale l'uno dei contraenti lascierebbe all'altro l'uso o godimento di una cosa, di un fondo, contro un equivalente o corrispettivo diverso da denaro, derrate o frutti del podere, non costituirebbe una locazione, ma uno dei noti contratti innominati (v. DURANTON, t. IX, pag. 209, e ZACHARIAE, t. II, § 363).

E qui giova osservare che non venne riprodotta nel Codice attuale la disposizione restrittiva della prova per testimoni d'un affittamento verbale che non avesse ancora avuta veruna esecuzione, per tenue che ne fosse il fitto, come nell'art. 1715 del Codice civile francese ed in vari posteriori, che in ciò derogavano alle regole comuni su tale prova, nel desiderio di prevenire molte piccole liti (v. MALEVILLE, su quell'articolo del Codice civile francese; TROPLONG, *Della locazione*, n. 108 e seg., e ZACHARIAE, t. II, § 364). Cessò pure il privilegio già coi detti Codici accordato al proprietario di essere in certi casi creduto nell'ammontare del fitto, giurando, *neminem jusjurandum deferente* (art. 1716 del Codice civile francese).

Vi sono tre specie di locazione di opere e d'industria:

1.° Quella per cui le persone obbligano la propria opera all'altrui servizio;

2.° Quella dei vetturini, sì per terra come per acqua, che s'incaricano del trasporto delle persone o delle cose;

3.° Quella degli imprenditori di opere ad appalto o cottimo (Codice civile italiano, art. 1627; Codice civile francese, articolo 1779).

Nessuno può obbligare la propria opera all'altrui servizio che a tempo o per una determinata impresa (Codice civile italiano, art. 1628; Codice civile francese, art. 1780).

Per regola alle locazioni di opere non sono applicabili le leggi

---

*Della locazione (Louage)*, n. 21 e seg., *ex professo*, con VOET, l. XIX, t. 2, n. 1 e seg., e POTHIER, *Della locazione (Louage)*, n. 213 e seg.; ZACHARIAE, tom. II, § 363.

che riflettono le obbligazioni di fare o di non fare (TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Locazioni di opere*, n. 1).

Gli estremi necessari, affinchè questo contratto sussista sono il consenso, il prezzo ed un'opera.

Il consenso dev'essere quale è richiesto per gli altri contratti in genere, cioè, non dato per errore, non estorto con violenza, non carpito con dolo.

Il prezzo dev'essere proporzionato al valore dell'opera e deve consistere in una sòmma di denaro.

Non richiedesi che sia espresso, può essere anche tacitamente sottinteso, e in tal caso viene determinato o dagli usi o dai periti.

Che se corrispettivo della prestazione dell'opera fosse non il denaro, ma altra cosa, non si avrebbe una locazione d'opera, bensì un contratto innominato, *do ut des, facio ut facias*.

La Corte di Cassazione di Torino colla Sentenza del 24 marzo 1870 stabiliva la massima, che qualora in un contratto di locazione d'opera fosse pattuito di corrispondere al locatore, al termine della locazione, una gratificazione coscenziosamente proporzionata alle sue benemerenzze, il promittente non potrebbe arrogarsi un arbitrio assoluto ed esclusivo nel determinare la misura della gratificazione, ma dovrebbe ammettersi l'intervento del magistrato, il quale potrà far luogo a tutte le prove dirette a chiarire il senso e la portata del patto, secondo l'intenzione delle parti, gli usi e le circostanze.

L'opera che forma l'oggetto del contratto deve innanzi tutto essere possibile; poichè *impossibilium nulla obligatio*. Non deve con ciò intendersi che all'appaltatore sia possibile a farsi; basta che sia possibile ad altri. Quest'opera inoltre non deve essere proibita dalla Legge, nè contraria al buon costume.

Il contratto, di cui ci occupiamo, è bilaterale, per il che ambedue le parti restano reciprocamente obbligate, il conduttore, cioè, a pagare il prezzo, il locatore ad eseguire l'opera bene e nel tempo stabilito.

Se per il compimento dell'opera vi è stata prefissione di termine, e dentro questo termine il locatore non l'abbia portata a compimento, per cui ne derivi danno, l'obbligazione di fare si risolve nei danni.

Si potrebbe domandare se il locatore sarà tenuto ad eseguire l'opera da per sè o se potrà anche farla eseguire da altri. A

questa domanda si risponde che se l'opera è di natura tale da potere essere eseguita anche da altri, il locatore la può far eseguire, ma deve rispondere degli artefici che impiega; ma qualora si tratti di un'opera che richieda la sua speciale abilità, questa dev'essere eseguita dal locatore stesso.

L'articolo 1628 del Codice civile italiano sanziona il principio della libertà individuale; e tende evidentemente ad impedire che l'uomo incautamente cada in uno stato di perpetua schiavitù. Così un domestico od un operaio che si obbligasse a prestare il suo servizio, o la propria opera durante la sua vita, da uomo libero verrebbe, si può dire, cambiato in uno schiavo: « *libertas inestimabilis res est* » (Leg. 106, 176, *Dig. de reg. jur.*): « *est naturalis facultas ejus quod cuique facere libet, nisi si quid vi aut jure prohibeatur* » (Leg. 4, *Dig. de statu hom.*): « *jus libertatis non debet infringi* » (Leg. 71, § 2, *Dig. de condit. et demonstr.*).

Un operaio o un appaltatore d'opere possono validamente però obbligarsi di compire un'opera, un lavoro, un'impresa, quantunque sia talora impossibile fissarne la durata. D'altra parte sebbene, per esempio, un domestico siasi obbligato a prestare il suo servizio ad una persona per un termine determinato, come un anno, non si può mai costringere a rimanere presso il suo padrone sino allo spirare del tempo convenuto, poichè ciò ferirebbe eziandio la libertà individuale; ma verrebbe condannato ai danni risultanti al padrone dall'inadempimento della sua promessa (MALEVILLE, sull'articolo 1780 del Codice civ. franc., articolo 1218 e seg. e note): « *ad factum nemo compelli potest* » (V. MERLIN, v. *Domestico*; POTHIER, loc. cit., *Della locazione*, n. 170, 171).

Se poi il domestico cessi prima del tempo dal servizio per cause oneste, come per accasarsi, per potere assistere i genitori, per farsi soldato e simili, i danni si stimano meno rigorosamente. DURANTON, anzi, nell'ultimo caso, ne assolve il domestico (ZACHARIAE, t. II, § 372, testo e note, e POTHIER, loc. cit.). Altro è senza dubbio se il domestico è chiamato sotto le armi a difesa della patria. Lo stesso dicasi dell'operaio che per tale motivo cessi dai lavori pattuiti (ZACHARIAE, *ivi*. V. pure TROPLONG, loc. cit., *Della locazione*, n. 875 e seg.).

Peraltro la proibizione portata dall'articolo 1628 si estenderebbe alle obbligazioni, le quali senza essere apertamente concluse per la vita del domestico o dell'operaio, sarebbero fatte per un tempo talmente esteso, oppure per un lavoro od impresa

di una durata tanto lunga, che dovrebbero secondo tutte le probabilità, vincolare sino alla morte coloro che le avrebbero contratte.

Tocca ai tribunali lo apprezzare tali probabilità; ed a questo proposito si osservi che infatti non puossi fare indirettamente ciò che la legge vieta di fare apertamente (ZACHARIAE, t. II, § 372; DURANTON, t. X, pag. 68; DUVERGIER, loc. cit., *Della locazione*, t. IV, n. 267 e seg.).

Allorchè la durata d'una locazione di servigi non sia determinata nè con una convenzione espressa, nè coll'uso e colla consuetudine locale, nè dalla natura dei lavori da eseguirsi, ciascuna delle parti ha il diritto di rescindere il contratto quando lo voglia, dando però all'altra un avviso o congedo nel termine fissato dall'uso (ZACHARIAE, loc. cit.; DURANTON, t. IX, pag. 281; DUVERGIER, loc. cit., n. 289. V. anche TROPLONG, loc. cit., n. 864 e seguenti).

Se il domestico e l'operaio cadono infermi, il padrone può fargli la ritenuta di una parte proporzionata di salario o mercede salvo che la malattia avesse perdurato per solo pochi giorni (POTHIER, loc. cit., n. 178; DURANTON, t. IX, pag. 281; DUVERGIER, t. IV, n. 292; ZACHARIAE, loc. cit.).

Di regola, per lo avanti, si stava alla affermazione giurata del padrone sulle cause dell'abbandono del servizio del domestico, il quale reclamava il salario, dicendosi congedato (MERLIN, v. *Salario*, n. 3; TROPLONG, loc. cit.). Il padrone era in varii altri casi creduto sulla sua affermazione di fronte al domestico, come nell'art. 1781 del Codice civile francese ed altri posteriori.

Ora però si dovrà stare alle regole generali del diritto circa le prove, *agendo vel excipiendo*, e circa la prescrizione.<sup>1</sup>

Un padrone può validamente obbligarsi a tenere al suo servizio un domestico, sia per tutta la propria vita, sia per tutta la vita del domestico.

Questa convenzione non ha cosa alcuna contraria alla libertà naturale od all'ordine pubblico. Il padrone non s'impone con ciò l'obbligazione precisa di fare tale o tale altra cosa; non si assoggetta se non se ad un carico, sua vita durante; carico da cui può esimersi e liberarsi pagando un'indennità: non puossi altrimenti

<sup>1</sup> Intorno agli operai e domestici vedasi anche BUFALINI, Legge sulla pubblica sicurezza del 20 marzo 1865, art. 48 e seguenti.



prendere la Legge, senza farvi aggiunte (TROPLONG, loc. cit., numero 857, ove però riferisce opinioni contrarie).

Il domestico poi può sempre domandare la nullità della convenzione, e non è soggetto perciò ad alcun risarcimento di danno, poichè non fa che esercitare un suo diritto.

Se però fra locatore e conduttore è stato determinato il tempo della durata dei servigi, ciascuno, sotto pena dei danni, è tenuto a mantenere i propri impegni.

Gli operai giornalieri quando per un evento di forza maggiore non possono compiere l'intera giornata, devono sottostare ad una proporzionata riduzione: se poi sono stati impediti al lavoro per colpa del padrone, hanno diritto all'intero salario o mercede.

Il padrone non può obbligare i domestici e gli operai addetti alla propria persona e agli usi domestici a prestare i loro servigi a terzi.

Fin qui abbiamo parlato della prima specie di locazione delle opere.

La seconda specie, quella, cioè, dei vetturali sì per terra, come per acqua, che s'incaricano del trasporto delle persone o delle cose, poco o nulla c'interessa; per cui diremo soltanto qualche cosa della terza specie, ossia degli appalti.

Diremo anzitutto che la parola appalto viene applicata a vari contratti sotto la significazione di un contratto per cui una delle parti si obbliga a fare o prestare per l'altra una determinata opera, mediante la pattuita mercede.

Anche la parola cottimo è adoperata per denotare un contratto, il quale ha per oggetto l'assunzione di un'opera. Però l'uso comune attribuisce al vocabolo cottimo una significazione ristretta, escludendo l'idea d'impresa complessa e grandiosa.

Secondo il diritto romano allora soltanto vi era la locazione di un'opera, quando taluno abile e capace per sè stesso o per mezzi propri si obbligava a fare un dato lavoro per un prezzo determinato. Laonde se taluno incapace ed impotente di eseguire un lavoro si fosse obbligato non di farlo, ma di farlo eseguire e darlo fatto, non si aveva, secondo quel diritto, il contratto di locazione di opera, ma la vendita di una cosa da farsi, *stipulatio operis faciendi*; perchè l'esecutore non si obbligava *opus facere*, ma *opus fieri*, o, *id se actum ut fiat*.

L'attuale diritto però sotto la denominazione appalto comprende anche il contratto di speculazione di quei capitalisti che

assumono un'impresa per farla poi eseguire, e questo contratto è addivenuto il più frequente e comune: cosicchè l'appalto, dice il VITA LEVI, s'intende in certo qual modo in due sensi: in un senso artistico, tecnico e nel medesimo tempo strettamente giuridico è il sinonimo della locazione di un'opera per parte di chi la farà o dirigerà, quale esperto in quella materia di lavori; in un senso poi industriale e speculativo è la promessa non più dell'opera propria, ma dell'altrui, per cui un semplice capitalista si obbliga di fare eseguire un lavoro per altri.

In questo ultimo caso, se cessa il concetto della purissima essenza della *locatio operis*, non cessa però la sostanza dell'appalto, quale la configura il diritto dei nostri giorni.

Abbiamo detto che l'appalto nel senso in cui intendiamo di trattarlo è un contratto, pel quale una delle parti si obbliga a fare o prestare per l'altra una determinata opera mediante la pattuita mercede.

I Romani adoperavano la parola *opera* per denotare il lavoro in senso soggettivo, *opus*, il lavoro in senso oggettivo. L'*opus* non era che il risultato dell'*opera*, ossia dell'attività, dell'industria e fatica. Siccome però con questi tre fattori si possono ottenere prodotti materiali immateriali ed anche scientifici, così diciamo che non possono formare oggetto degli appalti, come l'intendiamo noi, che le sole opere in senso oggettivo, ossia una determinata opera materiale.

Un contratto d'appalto deve avere necessariamente i seguenti requisiti: 1.º Un'opera da farsi; 2.º La mercede; 3.º Il consenso.

Già sappiamo che le opere che possono formare oggetto del contratto di appalto, sono le sole opere positive, definite e materiali, e queste possono tendere a costruire, a demolire, a mantenere e a riparare; però qualunque sia lo scopo al quale tendono, esse non modificano il concetto e l'indole del contratto d'appalto, il quale è sempre quel contratto col quale taluno si obbliga a fare per altri un dato lavoro per una data mercede.

L'opera da farsi dev'essere: 1.º possibile e lecita; 2.º ben determinata. Del primo requisito abbiamo poc'anzi parlato, per cui parliamo ora del secondo, cioè, che l'opera dev'essere ben determinata.

Che l'opera sia tale è indispensabile, affinchè non manchi la base per cui l'imprenditore possa fare i suoi calcoli circa il prezzo, ed affinchè possa sapere a che cosa si obbliga.

L'articolo 1640 del Codice civile italiano, come vedremo meglio più sotto, ci somministra i criteri necessari per poter ritenere un'opera determinata. Secondo tali criteri si ha per determinata quell'opera che si riferisce ad un disegno stabilito e concordato: quindi, dice il VITA LEVI, ne segue che un'opera non può intendersi solo dalla propria natura: ciò cade nel generico; e nemmeno da un semplice progetto di massima che lasciasse salva ancora la determinazione del tracciato e della modalità dei lavori.

Il contratto di appalto può aver luogo tanto per un'opera pubblica, che per un'opera privata. Quantunque in pieno diritto ciò non porti nella sostanza degli appalti conseguenze diverse, tuttavia è opportuno fare osservare che trattandosi di appalti privati l'uguaglianza fra le parti contraenti non vien meno, ma qualora si tratti di opere pubbliche, la Legge ha lasciato all'amministrazione appaltante una certa latitudine di riserve, potendo essa aumentare o restringere senza indennizzi la massa dei lavori, ed occorrendo, può perfino rescindere l'accordo dell'appalto. In ciò si riscontra una notevole violazione dei principii di eguaglianza contrattuale.

Ed invero, nel mentre che l'Amministrazione può obbligare fino ad una determinata misura ad eseguire anche i lavori addizionali non previsti, l'appaltatore non può pretendere, senza una speciale convenzione, di eseguire, a preferenza di altri, i lavori in più di quelli previsti, come pure nel mentre che all'appaltatore che non eseguisce bene e in tempo debito i lavori si possono sospendere i pagamenti, ad esso non è permesso di sospendere i lavori se non è pagato in tempo debito.

Il secondo requisito di essenza del contratto è il prezzo o mercede.

Il prezzo dev'essere possibilmente proporzionato al valore dell'opera: questa massima non è precettiva, nè è ammessa quindi l'azione di lesione anche enorme. Deve inoltre il prezzo essere determinato.

Le parti contraenti possono determinare esplicitamente il prezzo, ovvero si possono rimettere all'arbitrio di un terzo che stimi il lavoro. E qui è da notare che qualora questo terzo muoia o dichiari di rifiutare l'incarico prima che il lavoro sia cominciato, il contratto resta annullato: se poi ciò accade dopo incominciato il lavoro, si supplisce col giudizio dei periti.

Il prezzo può esser determinato non solo preventivamente,

ma può essere anche convenuto tacitamente. Ciò si verifica quando si commette un lavoro senza parlare di prezzo: in tal caso s'intende che il lavoro sia stato tacitamente convenuto per quel prezzo che saranno per determinare i periti.

Il prezzo negli appalti si regola in due modi, a corpo o a misura.

Coll'appalto a corpo, il quale dicesi anche in monte, in massa e à *forfait*, l'intraprenditore assume a suo rischio e pericolo un dato lavoro per un prezzo invariabile e fisso. Nell'appalto a misura il prezzo può variare secondo la quantità effettiva di opere eseguite. Anche nell'appalto a misura il prezzo è fisso ed invariabile, ma è fisso e invariabile per ogni unità di misura per ogni specie di lavoro.

La variabilità del prezzo adunque può unicamente nascere sulla totalità dell'importo del lavoro e può unicamente essere causato dall'esecuzione di una quantità maggiore o minore di lavoro eseguito.

Il terzo requisito del contratto è il consenso, il quale, come abbiamo già detto, per esser valido dev'esser dato da persone giuridicamente capaci di contrarre, dev'esser libero, scevro da violenza, dolo od errore.

I documenti, coi quali si effettuano i contratti d'appalto sono di diverse specie. Alcuni di essi completano il concetto della determinazione dell'opera, altri quello della determinazione della mercede.

Dei primi tratta l'articolo 330 della Legge 20 marzo 1865, allegato *F*, così concepito: « Fanno parte integrale del contratto i disegni delle opere che si devono eseguire, ed il capitolato speciale d'appalto, esclusi tutti gli altri documenti di perizia che erano annessi al progetto. Trattandosi però di oggetti di poca entità, la perizia di stima delle opere o provviste, colle condizioni di esecuzione alla medesima annesse, può servire di base ad un contratto. »

Il capitolato d'appalto, dice l'articolo 323 della citata Legge, descriverà esattamente il lavoro da eseguirsi, e determinerà gli obblighi speciali che s'impongono all'imprenditore. Dev'essere inoltre compilato in modo da renderlo affatto indipendente dalla perizia e dalle analisi che gli hanno servito di base.

Quanto ai secondi, ossia quelli tendenti a determinare la mercede, il VITA LEVI dice che per rendere meno aleatoria che si

possa l'aggiudicazione degli appalti, si usano degli studi preparativi, provvisori, che però non restano allo stato di fatto passeggero, transeante, ma rimangono consegnati in varii documenti che hanno in ordine ai prezzi una diversa importanza giuridica; imperocchè (sian pure non consegnati, nè dedotti precisamente in contratto) non cessano però di avere formato la base dell'appalto.

Tali documenti sono: 1.º Uno stato di previa misurazione che i Francesi dicono *avant-métré*; 2.º Il sotto-dettaglio; 3.º Il dettaglio estimativo; 4.º Il progetto o perizia generale della impresa; 5.º I piani e profili di essa.

L'*avant-métré* è un'indicazione approssimativa dei lavori da eseguirsi. Esso ha tre sezioni dedicate: 1.º Al cubo degli sterri e dei rinterri; 2.º Ai movimenti di terra; 3.º Alle opere d'arte. Questo documento non somministrando che semplici informazioni non fa legge fra le parti, a meno che non sia interceduta una espressa e ben chiara stipulazione, colla quale le parti contraenti si obblighino di ritenere la misurazione preventiva obbligatoria e di rigore.

Il sotto-dettaglio che contiene la serie o l'elenco dei prezzi, è diviso in due parti. La prima è un elenco, ove i prezzi sono numerati senza alcun dettaglio, e sono quelli su cui cadrà il ribasso dell'appalto, e regolano i deconti dell'impresa. L'altra parte dà il dettaglio dei diversi elementi del prezzo unitario di ciascuna specie dei lavori, e serve solo a render conto all'appaltatore dei calcoli che determinarono lo appaltante a istituire i prezzi dell'elenco.

Questo documento ha solo il valore di un semplice ragguglio indicativo, nè, dice il VITA LEVI, può servire di base ad azione e a reclami da parte dello imprenditore, salvo in quanto la perizia generale dell'opera, o il processo verbale di aggiudicazione vi si riferiscano per farne prevalere le indicazioni a quelle della perizia generale. L'imprenditore poi non è ammesso ad allegare, per rivenire sui prezzi da lui consentiti, che sia intervenuto errore od omissione nell'analisi dei prezzi, tanto in suo favore che in suo danno.

Una sentenza però della Corte d'Appello di Roma del 23 aprile 1885 (Pres. Guarrazi, Est. Motta; Ministero dei Lavori pubblici contro Impresa Ferroni-Fratti) stabiliva la massima, che riteniamo giustissima, che l'appaltatore di opere pubbliche ha diritto alla revisione dei prezzi unitari, in base ai quali concorse

all'appalto, o ad una congrua indennità ad onta che la legge e i capitolati sociali abbiano escluso sotto qualsiasi pretesto un aumento dei prezzi medesimi, quando gli agenti tecnici della amministrazione per negligenza o per altre cause procedettero alla determinazione dei prezzi sopra basi radicalmente erronee.

Ecco ora il tenore di questa dotta e importante sentenza:

La Corte, ecc.

*In diritto:* Considerando che in tema di appalti per costruzione di opere pubbliche le disposizioni degli articoli 326 e seguenti della Legge 20 marzo 1865, allegato *F*, e le clausole dei capitolati generale e speciale, quanto all'*invariabilità* dei prezzi fissati per *unità di misura*, in ogni specie di lavori, si fondano in massima sopra la presunzione che i calcoli, su cui siansi basati siffatti prezzi, fossero il risultato di esatte verifiche e di tutte quelle operazioni che si reputano accuratamente eseguite prima della formazione dell'*elenco*, il quale costituisce parte integrante del contratto. Ed è per questo che la pubblica Amministrazione appaltante in simili contratti suole introdurre la clausola, che si trova anche nell'articolo 3 del capitolato speciale, relativa all'appalto per cui ora è contesa. Tale clausola è pure una garanzia per i concorrenti all'asta, imperocchè costoro sono indotti a ritenere che l'Amministrazione, provvedendo ad un pubblico servizio e senza spirito di speculazione, debba aver fatto le cose in perfetta regola, e quindi stabilito prezzi remuneratori dell'opera che si vuole appaltare, e ciò anche per rendere accessibile l'asta medesima. Ed al tempo stesso quella clausola è un monito per gli oblatori, affinchè tutelino alla meglio i loro interessi. Ma è agevole intendere che se gli agenti tecnici della Amministrazione, vuoi per manco della necessaria diligenza, vuoi per fretta o altre consimili cagioni, abbiano proceduto alla analisi, e quindi alla determinazione dei prezzi sopra basi radicalmente erronee, e, ciò non pertanto gli offerenti all'asta siansi accontentati di rendersi aggiudicatari dell'appalto, seguendo la fede che sogliono ispirare operazioni le quali si presumono seriamente compiute, in tali contingenze non potrebbe negarsi a costoro o la revisione dei prezzi unitari, ovvero una congrua indennità, previa analoga perizia.

Le espressioni usate nei capitolati speciali nel senso di escludere, siccome nella specie, sotto *qualunque pretesto ogni aumento dei prezzi medesimi, perchè i concorrenti all'asta debbono averli veri-*

*ficati ed essersene reso esatto conto*, accennano, più che altro, a presunzioni ed a presupposti cui convien che prevalgano la realtà e la sostanza dei fatti che s'impongono ad ogni cosa. Si tratta pertanto d'indagare quale sia stata la vera intenzione dei contraenti; e se costoro avrebbero l'uno proposto e l'altro accettato i prezzi designati nell'elenco, nella ipotesi che fossero stati perfettamente consapevoli di tutto, e quindi anche di un'assoluta mancanza di corrispettività dei prezzi stessi in confronto della spesa effettivamente occorrente per i lavori appaltati. Ritengasi pure che negli appalti a *misura* possa ravvisarsi una specie di *forfait* dei *prezzi unitari*, la dottrina e la giurisprudenza però ammettono che in tali contratti commutativi l'*alea* non è mai quella degli appalti *a corpo*, ossia dei veri *forfait*; e vi è chi non nega neppure in questi, comunque con qualche limitazione, il diritto ad una indennità, nei casi in cui nell'esecuzione dell'opera si incontrino difficoltà impreviste ed imprevedibili.

Ad ogni modo, negli appalti *a misura* la invariabilità dei prezzi unitari ha per base il presupposto che la pubblica Amministrazione, cui ne incombe l'obbligo per legge, abbia fatto eseguire le necessarie ispezioni e gli opportuni scandagli per divenire all'*analisi dei prezzi*, che indica i diversi fattori, i quali entrano nella composizione dei prezzi unitari. Ognuno presume che essa abbia in ciò proceduto colla maggiore oculatezza e diligenza per non ingannarsi, nè ingannare chicchessia. Onde mal si farebbe rimprovero a coloro che adirono l'asta sotto codesti rassicuranti auspicii, di avere preferito di verificare, come potevano, se quei prezzi rispondessero alle *reali necessità* delle opere a costruirsi, se mai si riuscisse a dimostrare che nemmeno gli agenti tecnici dell'Amministrazione furono abbastanza diligenti e coscienziosi nell'adempire i loro doveri, quantunque non avessero agito con dolo. E però, se tutto fosse proceduto in buona fede, ovvero se una negligenza qualsiasi fosse intervenuta da parte di ciascuno dei contraenti, non si saprebbe vedere perchè in tali casi non fosse lecito all'appaltatore, su cui soltanto ne ricadrebbe il danno, proporre i suoi reclami per far ristabilire equamente il disquilibrio fra il prezzo pattuito ed il costo effettivo dei lavori assunti.

Le più ovvie regole d'interpretazione dei contratti, sanzionate dagli articoli 1231, 1136 e 1137 del Codice civile e le prescrizioni dell'articolo 1124 del Codice medesimo, debbono aver sempre il loro impero, come regnerà eternamente sovrano l'uni-

versale principio di alta moralità e giustizia, che vieta a tutti di arricchirsi con l'altrui iattura.

Per questi motivi, ecc.

Il dettaglio estimativo, il quale contiene solamente una valutazione della spesa generale da farsi per la esecuzione di un lavoro già descritto nella preventiva generale perizia, è un documento accessorio, il quale solo, officiosamente viene agli appaltatori comunicato.

La perizia generale descrittiva dei lavori contiene la designazione particolareggiata e circostanziata di tutte le parti di un'opera da aggiudicarsi, e contiene la vera base del contratto.

I piani e profili son documenti che servono solo di guida nell'esecuzione dell'opera e riguardano unicamente la parte puramente tecnica dei lavori.

Quando si commette ad alcuno di fare un lavoro, si può pattuire che egli somministri soltanto la sua opera o la sua industria, ovvero che somministri anche la materia (Codice civile italiano, art. 1634; Codice civile francese, art. 1787).

MALEVILLE, sull'art. 1787 del Codice civile francese e con lui TROPLONG (loc. cit., n. 965) fa osservare che nel progetto di quello si era aggiunto, per maggiore chiarezza: *nel primo caso è una locazione; nel secondo è una vendita di una cosa allorché sia fatta o futura*; e ciò era esatto; anzi gli articoli che seguono sono fondati sovra cotale distinzione: *locatio est quoties materia data est artificii*, dicevasi nel fondamento della Legge 2 *Dig. locati*.

Anche ZACHARIAE (tom. II, § 374), insegna che allorquando una persona si incarica della formazione o della costruzione di un'opera, si può convenire che somministrerà solamente il suo lavoro o la sua industria, oppure che somministrerà anche la materia, per esempio, il legno per fare un dato mobile: nel primo caso la convenzione è puramente una locazione d'opera; nel secondo partecipa ad un tempo della vendita, cioè, del legno, e della locazione. Il contratto è di natura *mista* (Vedi nello stesso senso DELVINCOURT, tomo III, pagina 117, con POTHIER, *Della locazione*, numero 394; VOET, libro XIX, titolo 2, numeri 6, 33 e seguenti).

Tali avvertenze sono di qualche utilità, poichè nel Codice attuale non si adottò l'alinea dell'articolo 1717 di quello sardo, ove era detto: « Appalto, cottimo o prezzo fatto si chiama l'impresa di un'opera mediante lo sborso di un determinato prezzo,



quand'anche quegli per conto del quale si eseguisce l'opera, somministra la materia.»

DURANTON (t. IX, p. 291) e DUVERGIER (tom. IV, n. 335) peraltro pensano che stando al premesso articolo, si debba considerare come una semplice locazione ogni convenzione colla quale un artefice od operaio s'incarica della formazione di un lavoro, non importando se somministri o no la materia: teoria che è degli annotatori di ZACHARIAE (loc. cit.) confutata quale contraria all'articolo ed alla natura delle cose. Anche TROPLONG (loc. cit., n. 966 e seg.) dimostra che l'opinione di DURANTON e DUVERGIER è nuova, e venne sempre sinora respinta, non potendosi eliminare ad un tempo stesso l'elemento nel caso di vendita, per esempio, del legno, per ridurre la convenzione ad una nuda e pura locazione d'opera, stando sempre che l'artefice lavora sulla sua cosa per conto d'altri. È certo, soggiunge con ZACHARIAE, che l'elemento della locazione occupa nella convenzione in cui l'artefice somministra la sua materia, qualche posto (*quelque place*), essendovi l'obbligo di fare un dato lavoro, ma esso, nel caso, è secondario talmente, rapporto all'obbligo di consegnare la materia e di farne proprietaria l'altra parte, che amo meglio attenermi alle nozioni che nelle diverse scuole prevalsero e che i redattori del Codice civile ebbero sempre avanti agli occhi.

Allorchè s'incontrano in una convenzione due elementi diversi, di cui l'uno assorbe oppure domina l'altro, è regola di dare a questa convenzione il carattere ed il nome determinati dall'elemento preponderante.

Il CHIRONI nella sua opera *Colpa contrattuale e colpa aquiliana* (vol. I) osserva a questo proposito che quantunque l'intraprenditore abbia forniti i materiali, purchè in parte, e la cosa fornita non abbia il carattere di principale, la responsabilità sua verso il committente che ha fornito il suolo, è valutata come dipendente da contratto di locazione d'opera.

È assolutamente errata, soggiunge egli, la teoria che nella specie vede un rapporto giuridico risultante da vendita e contemporanea locazione d'opera.

È questa una massima generalmente ricevuta (l. 22, § 2. l. 30, § 3, *Dig. Locati* (XIX, 2); ARNDTS-SERAFINI, § 215, n. 1; MASSÉ e VERGÉ s. ZACHARIAE, § 710, n. 3; BOULEUX, *Comm.* s. le C. civ. VI, sull'art. 1787; MARCADE sull'art. 1787; LAURENT, XXV,

n. 6; Sentenza della Corte di Cassazione francese 20 febbraio 1883 (*Journ. du Pal.*, 1883, I, 76); Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 2 maggio 1883 (*Foro it.*, VIII, I, 474); Sentenza della Corte d'Appello di Venezia, 14 ottobre 1879 (*Temi Veneta*, 1879, 556); Sentenza della Corte d'Appello di Genova 8 febbraio 1879 (*Annali*, 1879, II, 137); Sentenza della Corte d'Appello di Casale 7 luglio 1883 (*Monitore dei Tribunali*, 1883, 798).

Per il principio che « *omne quod in solo inaedificatur solo cedit* », i materiali appartengono al proprietario del suolo. Ciò ci obbliga ad accennare la natura giuridica del contratto d'appalto, al quale riguardo diverse teorie si contendono il campo.

Necessita distinguere il caso in cui l'imprenditore abbia fornito tutti i materiali necessari alla esecuzione dell'opera, dall'altro in cui li abbia forniti solo in parte.

Alcuni autori nell'uno e nell'altro caso ritengono la esistenza di un contratto di locazione (DURANTON, XVII, n. 250; DUVERGIER, *Louage*, II, n. 234, 235; Sentenza della Corte d'Appello di Firenze, 29 gennaio 1876 (*Foro it.*, 1876, 739)).

Altri autori vedono nella specie un misto di locazione e di vendita, *le cui regole* avrebbero applicazione dal momento che l'opera è *ricevuta*, mentre prima si avrebbe locazione d'opera (TOULLIER, *Théorie du Cod. civ.*, VI, p. 312; AUBRY e RAU, § 374; MOURLON, II, *rép.* 16; PACIFICI-MAZZONI, n. 317; Sentenza della Corte d'Appello di Rennes, 24 gennaio 1870 (*Journ. du Pal.*, 1870, 1078)).

Il terzo sistema, distinguendo le due ipotesi, vede nella prima un contratto di vendita, e nella seconda la scorge solo se l'imprenditore ha fornito la cosa principale (Cons. MERLIN, *Répertoire*, v. *Louage*, n. 3; DELVIN COURT, III, p. 113; BOILEUX, *Comm. sur le C. Civ.*, art. 1787; TROPLONG, *Louage*, n. 963, 964; MASSÉ e VERGÉ, § 710; LAURENT, XXVI, n. 5; Sentenza della Corte di Cassazione francese, 20 febbraio 1883 (*Journ. du Pal.*, 1883, I, 761); Sentenza della Corte di Cassazione di Torino, 2 maggio 1883, (*Foro it.*, VIII, I, 474)).

Una quarta opinione finalmente ritiene che si debba esaminare la volontà dei contraenti e vedere se obbietto del contratto sia la cosa, senza badare alle qualità speciali dell'artefice (vendita), oppure se siasi avuto riguardo speciale alla valentia, all'industria dell'artefice, alla *faciendi necessitas* (locazione d'opera) (VITA-LEVI, *Degli appalti*, II, n. 22 e seg.; RICCI, VIII, p. 401 e seg.; Sen-

tenza della Corte d'Appello di Venezia, 14 ottobre 1879. *Temi Veneta*, 1879, p. 556; *Semeraro nel Foro italiano*, I, p. 739).

Sebbene il Codice italiano non abbia sulla scorta di quello francese (articolo 1711) definito gli appalti, la questione non è perciò meno viva.

La dottrina romana è in sostanza identica alla terza delle teorie accennate (l. 2, § 1, *D.* 22, § 4, *Locati* (XIX, 2), l. 65, *D. de contr. emt.* (XVIII, 1), § 4, I. *De locatione* (III, 24); GAI, III, 147; WINDSCHEID, § 401; SINTENIS, § 118; DANKWARDT, *Die locatio und operis*, p. 10 e nei *Jahrbuch.*, *F. d. Dogmat.*, XIII, p. 299 e seguenti).

Parrebbe più conforme ai principii porre come regola questa teoria. Cosicchè se la materia è del committente niun dubbio che si tratti di locazione d'opera; se è tutta fornita dall'imprenditore, si ha una vendita (vendita condizionale, ossia di cosa una volta fatta), e se è fornita da lui solo in parte, si terrà conto della *principale*.

Il Codice civile sanziona in fondo codesto modo di vedere colla regola sul caso (art. 1635; Codice francese, art. 1788).

Non è opportuno seguire la distinzione proposta dell'ultima teorica accennata, dacchè genera in fatto incertezze non lievi. Perchè si preferisce il lavoro di un abilissimo operaio e con esso si tratta, si avrà una locazione d'opera? No. Il rapporto contrattuale stabilito è una vendita, qualunque sia il motivo che suggerisce la preferenza: d'altronde la maggior valentia si risolve sempre in un maggior prezzo dell'opera. È d'uopo notare che questa teorica riconosce tante eccezioni, le quali non solo ne restringono, ma ne rendono men chiaro il vero senso.

Nel caso in cui l'artefice somministri la materia, se la cosa viene a perire in qualsivoglia modo prima di essere consegnata, la perdita rimane a carico dell'artefice, purchè il committente non fosse in mora per riceverla (Codice civile italiano, art. 1635; Codice civile francese, art. 1788).

Nel caso in cui l'artefice impieghi solamente il suo lavoro o l'industria, se la cosa viene a perire, l'artefice è obbligato soltanto per la sua colpa (Codice civile italiano, art. 1636; Codice civile francese, art. 1789).

Nel caso dell'articolo precedente, se la cosa perisce, quantunque senza colpa dell'artefice, prima che l'opera sia consegnata, e senza che il committente sia in mora a verificarla, l'artefice non ha più

diritto di pretendere la mercede, purchè la cosa non sia perita per un vizio della materia (Codice civile italiano, art. 1637; Codice civile francese, art. 1790).

Nella specie nella quale l'artefice stesso somministra la materia, oltre la sua opera su di essa, havvi vendita prevalente alla locazione, per cui *res perit domino* di quella materia, l'artefice, come se il mobile formato dietro commissione sia stato incendiato casualmente, od infranto. Nella specie al contrario nella quale l'artefice impieghi il solo suo lavoro od industria e non la materia, come se ripari un mobile altrui, prevalendo il contratto di mera locazione di opere, la cosa deve sempre perire per chi ne è il padrone. Sarebbe però tenuto per la sua colpa l'artefice che lasciasse perire o deteriorare la cosa intorno a cui doveva lavorare.

La mora di regola equivale a colpa (ZACHARIAE, tom. II, § 374, note. V. anche l'articolo 1298 del Codice civile italiano e TROP LONG, loc. cit., n. 979 e seg.).

Se l'artefice od operaio avesse conosciuto il vizio della materia, ovvero, se, avuto riguardo alle cognizioni speciali che deve possedere una persona della professione che esercita, vi fosse stata imperizia dal suo canto a non riconoscere il vizio o difetto della cosa su cui doveva lavorare, non potrebbe reclamare il prezzo o la mercede del proprio lavoro *imperitia culpa adnumentatur* (Leg. 132, *Dig. de reg. iur.*; DELVINCOURT, tom. VII, pag. 274; DUVERGIER, tom. IV, n. 342; POTHIER, loc. cit.; ZACHARIAE, loc. cit.; TROP LONG, loc. cit., n. 985). È noto che *artifex spondet peritiam artis negotio gerendo parem* (POTHIER, *Della locazione*, n. 425, *Del mandato*, n. 46): per esempio, un muratore nel ben costruire una vólta.

TROP LONG, (loc. cit., 977, e seg.) fa riflettere che a suo avviso havvi divergenza sull'argomento tra le leggi romane ed il Codice civile francese, seguito dal nostro, non sempre però stata compresa, ed è allorchè l'artefice lavora sopra la cosa del committente e non sua. I redattori del Codice, egli dice, considerarono che nella locazione d'opere vi sono due elementi distinti: l'industria e la cosa. Senza dubbio vi ha un istante nel quale i due elementi formano un tutto omogeneo e perfetto, finita l'opera; ma fintanto che è ancora incompleta, sembrò a quei redattori che ciascuno rimaneva proprietario a parte, l'uno del lavoro, l'altro della cosa, e che conseguentemente la perdita doveva dividersi: quindi vollero chè l'artefice perdesse il prezzo o mercede del suo lavoro od industria, ed il padrone la sua cosa.

Ciò che havvi a tal proposito di notevole, continua TROPLONG, nel suo sistema, si è che partendo dallo stesso principio che *res perit domino*, si giunge a risultati opposti; ed ecco la ragione: il diritto romano stando ai corollari di quel principio si era posto innanzi questa questione: qual'è fra il padrone e l'artefice colui che è proprietario del lavoro cominciato e non finito? Non sarà l'artefice, poichè non avendo compita l'opera, non adempi ancora alla condizione o requisito inerente al contratto che è di dare un lavoro finito. D'altro canto non devesi forse dire piuttosto che spettano al padrone le parti del lavoro, a misura che si fanno, poichè s'incorporano alla cosa, e che addivengono sue per la preponderanza del diritto d'accessione.

Il Codice fece tutto il contrario; volle che la convenzione prevalesse all'accessione e decise che l'incorporazione fosse una circostanza indifferente per fare piegare la potenza che si annette alla volontà delle parti: volontà od intenzione, giusta la quale, il padrone non intese procurarsi altro fuorchè un lavoro compiuto: *opus consummatum et perfectum*.

L'artefice od impresario si libera di regola dalla responsabilità colla consegna della cosa e mediante il ricevimento che ne fa il committente che la aggradisca (TROPLONG, loc. cit., n. 988. V. anche l'art. 1465 in fine, e BUFALINI, nella *Pratica dei lavori pubblici. La Legge sulle opere pubbliche* del 20 marzo 1865, articolo 360 e seg., circa la loro collaudazione per mezzo di perito).

La Corte di Cassazione di Napoli, colla Sentenza del 2 maggio 1867 giudicò che anche quando l'artefice non impieghi che la sua industria, somministrandosegli la materia dal committente, v'ha bisogno della consegna affinchè la cosa diventi proprietà di quest'ultimo, perchè se la cosa perisse senza sua colpa, egli perde ogni diritto alla mercede, meno il caso in cui essa sia perita per difetto della materia (*Gazzetta del Procuratore*, anno II, p. 115). E la Corte d'Appello di Napoli colla Sentenza 6 luglio 1866, stabilì che un contratto, in forza del quale l'uno dei contraenti si obbliga a fabbricare una determinata quantità di cose, ricevendo dall'altro anticipatamente il prezzo della materia da impiegarsi, è un contratto d'appalto, e le cose appena fabbricate divengono proprietà del committente, restando a suo rischio e pericolo (Ivi, ann. I, pag. 262).

Quando si tratti di un lavoro che sia di più pezzi od a misura, la verificaazione può farsi in partite diverse; e si presume

fatta per tutte le partite soddisfatte, se il committente paga l'artefice in proporzione del lavoro fatto (Codice civile italiano, articolo 1638; Codice civile francese, art. 1791).

Allorchè, dice POTHIER (*Della locazione*, n. 436), il contratto o l'appalto è fatto a misura o tesa, l'impresario non è obbligato d'aspettare, salvo patto contrario, che l'opera sia intieramente compiuta: a proporzione che avanza nel suo lavoro può chiedere che ciò che ha già fatto sia misurato e che il locatore-padrone lo riceva, se non vi si trovi cosa difettosa. E quando ciò che abbia fatto sarà misurato e ricevuto, cesserà per questa parte di essere l'opera a suo rischio.

Se il padrone riconosca che vi sono difetti, non è obbligato a riceverla ed approvarla, e si ricorre ai periti, eletti d'accordo o d'ufficio, dal giudice, per la verificaione. Crediamo che intanto non si potrebbe ricusare la misura.

Lo stesso POTHIER, al numero seguente poi, così si esprime: «L'opera o il lavoro è considerato per tacitamente ricevuto, allorchè il locatore ha lasciato passare un tempo alquanto ragguardevole senza lagnanze, soprattutto se ne abbia pagato il prezzo senza proteste.

Per solito *protestatio servat jus protestantis* (FABRO, Cod., l. II, t. 38, def. 2, n. 8); *tollit mentem a facto* (ABECCLESIA, p. I, obs. 40, n. 12).

Semplici acconti pagati durante i lavori, senza imputazioni speciali a certe porzioni già finite dell'opera, non farebbero da se soli presumere la loro verificaione (DUVERGIER, t. IV, n. 345; ZACHARIAE, loc. cit., t. II, § 374, note).

È regola generale che il ricevimento del lavoro scarica l'operaio.

E siccome non solo è tenuto per la sua colpa, ma la forza maggiore ed i fatti più indipendenti dalla sua volontà possono ancora privarlo del prezzo o della mercede della sua opera; così ha interesse a scaricarsi, consegnando o facendo aggradire al più presto possibile il prodotto della sua arte; poichè, ripetiamo, è colla consegna e col ricevimento che si libera dalla responsabilità.

Se si tratta di un lavoro a pezzi od a misura, essenzialmente si reputa esserci altrettanti distinti contratti; e, in proporzione che si fa un pezzo, l'operaio può farlo, nel caso, ricevere (TROPLONG, loc. cit., n. 988 e seg.).

Il ricevimento del lavoro, dice TROPLONG (loc. cit., n. 991),

scarica pure l'operaio od artefice per i difetti di esso (mal-Façons), salvo per altro il disposto dell'articolo che segue, in via d'eccezione per i grossi lavori di costruzione (Ivi); e salvo il caso che l'artefice abbia garantita per dato tempo la bontà del suo lavoro: savia cautela pel committente.

Venne per altro giudicato che il contratto per la costruzione di una ruota di fabbrica è contratto di locazione di opera, senza che importi che l'artefice vi impieghi materia propria; e che quindi l'azione contro costui per vizio della cosa costrutta (diremo notevole) dura per dieci anni, essendogli applicabile l'articolo seguente (BETTINI, t. II, pag. 696; TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Locazione di opere*, n. 3 e 4).

Se nel corso di dieci anni dal giorno in cui fu compiuta la fabbricazione d'un edificio o di altra opera notevole, l'uno o l'altra rovina in tutto o in parte, o presenta evidente pericolo di rovinare per difetto di costruzione o per vizio del suolo, l'architetto e l'imprenditore ne sono responsabili.

L'azione per l'indennità deve essere promossa entro due anni dal giorno in cui si è verificato uno dei casi sopra enunciati (Codice civile italiano, art. 1639; Codice civile francese, art. 1792 e 2270).

*Si rivum quem faciendum conduxeras et feceras antequam cum probares, labes corrumpit, tuum periculum est. Paulus: immo si soli vitio id accidit, tuum erit periculum; si operis vitio accidit, tuum erit detrimentum* (Leg. 62 ult. Dig. locati): idest detrimento operari (MALEVILLE, sull'articolo 1792 del Codice civile francese).

BRUNNEMANN, alla Leg. 8 Cod. de operibus publicis, così la compendia: *Si quid vitii in aedificatione intra quindecim annos ab opere perfecto evenerit, excepto fortuito casu, id de patrimonio suo reformare ac resarcire tenetur hi omnes quibus vel cura mandata fuit operum publicorum* (ingegneri provinciali e simili), *vel quibus pecunia ad extructionem fuit credita.*

Anche i Codici precedenti limitavano la responsabilità dell'imprenditore d'opere notevoli ai dieci anni.<sup>1</sup>

Giova avvertire anzitutto che sembra anche a noi che la re-

<sup>1</sup> V. sull'argomento, VOET, l. XIX, t. 2, n. 27, in fine; MERLIN, v. *architetto, operaio e prescrizione*, sez. II, § 13, n. 11 e § 15; POTHIER, *Della locazione*, n. 425 e seg., 435; TROPLONG, *Della prescrizione*, n. 939 e *Della locazione*, numero 993 e seg.

sponsabilità dell'architetto, della quale parla il presente articolo, non debba essere assoluta, nè solidaria coll'intraprenditore dell'opera, ma che debba dipendere dalle circostanze le quali possano realmente dimostrare non avere l'architetto colpa nella rovina: *culpa sua cuique nocere debet*. Ci pare pertanto il caso di dire colla Legge 85, § 2, *Dig. de reg. jur.: iustis decretis res temperanda est*.

Gli imprenditori, impresari od architetti che si sono incaricati sia della costruzione, sia dell'esecuzione di grossi lavori, ovvero che li hanno diretti, sono, come vedremo meglio, al capitolo II, responsabili durante il decennio dal compimento di essi lavori, della loro perdita o rovina totale o parziale, purchè sia avvenuta per loro colpa.

Un architetto od un imprenditore che si è incaricato per appalto di costruire un edificio, in conformità di un disegno stabilito e concordato col committente, non può domandare alcun aumento del prezzo, nè col pretesto che sia aumentato il prezzo della mano d'opera o dei materiali, nè col pretesto che siensi fatte al disegno variazioni od aggiunte, se queste non sono state approvate in iscritto e non se ne è convenuto il prezzo col committente (Codice civile italiano, art. 1640; Codice civile francese, art. 1793).

Questo articolo riguarda particolarmente l'appalto di opere di costruzione di un edificio. MALEVILLE, sul corrispondente articolo 1793 del Codice civile francese, rileva opportunamente che esso ha per oggetto di prevenire una pratica od artificio (*manoeuvre*), molto usuale a certi impresari. Essi suggeriscono al proprietario l'idea di fare qualche cambiamento od aggiunta al piano adottato; quindi pretendono che l'appalto sia venuto ad essere annullato, almeno in parte, e poscia accampano pretese relative, talora per ispese imprevedute dal proprietario e con sua rovina o grave danno, non volendo stare ai prezzi e patti stipulati, sia a corpo che a misura od altrimenti. Anche le cessate Leggi e Regolamenti sui ponti, acque e strade, come la vigente Legge sui Lavori pubblici del 20 marzo 1865, specialmente agli articoli 342 e seguenti, provvedevano e provvedono a quell'abuso od avania ancora frequente.

Similmente TROPLONG (loc. cit., n. 1016 e seg.) riferisce essersi dettato l'articolo in seguito ad un pensiero di severità contro gl'impresari, e per arrestare alla fin fine e porre un freno ai funesti effetti del dolo e dei maneggi degli operai che s'incaricano



d'una costruzione a prezzo fatto, e che per leggere che siano le variazioni vogliono che per esse siano annullati gli appalti e le più legittime ed eque convenzioni, elevando le più esuberanti pretese. Del resto se non può dirsi che la parola *disegno* corrisponda tecnicamente a quella di *piano*, costante terminologia legale; e se la voce *edifizio* ha nell'articolo un largo senso, comprendendo in specie un acquedotto, un argine e via dicendo, la parola *appalto* generalmente vale l'atto col quale sono regolate le obbligazioni rispettive di colui che fa eseguire un lavoro, e di quello che lo intraprende (V. MERLIN, v. *Appalto*).

L'articolo in esame non si limita a proibire la prova testimoniale delle modificazioni al piano o disegno concordato fra le parti, e primitivo, che l'architetto coll'imprenditore pretendesse essere state fatte, ma esige ancora lo scritto, quale requisito e condizione espressa della relativa convenzione, senza cui nessun reclamo può essere accolto da parte di essi. L'impresario pertanto non può, in mancanza di prova scritta, deferire al giuramento il proprietario, nè farlo interrogare sopra fatti ed articoli relativi per stabilire che realmente vennero con lui concertate modificazioni, variazioni e simili (DUVERGIER, *Della locazione*, t. IV, numero 366; ZACHARIAE, loc. cit., t. II, § 374, note; TROPLONG, loc. cit., n. 1018 e seg.): « *Fere quibuscumque modis obligamur, iisdem in contrarium actis liberamur* » (Leg. 153, *Dig. de reg. jur.*).

Quanto al *prezzo*, che dicesi convenuto col committente, la Legge non esige che la fissazione o determinazione di esso rispetto ai cambiamenti fatti al piano primitivo, sia constatata e giustificata per iscritto. L'impresario od architetto adunque che abbia la prova per iscritto o scrittura dell'accordo intervenuto relativamente alle variazioni ed aggiunte, viene ammesso, secondo le regole ordinarie e comuni, a giustificare la quotità della somma per la quale furono contrattate; ma è indispensabile che il prezzo sia stato convenzionalmente fissato dalle parti. L'impresario e l'architetto ad un tempo imprenditore, non sarebbero ammessi a chiedere la stima delle opere o dei lavori fatti in supplemento per mezzo di periti (DURANTON, t. IX, pag. 295; DUVERGIER, t. IV, n. 367 e seg.; ZACHARIAE, loc. cit.; TROPLONG, loc. cit., n. 1019).

L'articolo stesso non venne fatto salvo che per il caso in cui i patti dell'appalto fossero regolati a prezzo fatto (*à forfait*) o cottimo, a perdita o guadagno aleatorio, e per il caso di un disegno

concordato e bene stabilito. Se all'opposto il proprietario committente si fosse sobbarcato ed arrischiato in lavori senza stipulare un prezzo fisso, a rischio pericolo e fortuna dell'impresario, e si fosse abbandonato all'imprenditore su dati vaghi, e senza avere presa la precauzione di legarlo con un disegno preciso o piano delle opere, si rientrerebbe allora nel diritto comune, cessando il disposto eccezionale e favorevole al padrone (DURANTON, loc. cit., n. 256; TROPLONG, loc. cit., n. 1021).

Venne giudicato che la Legge non è applicabile ad un contratto d'appalto a corpo nel quale eravi convenuto che l'imprenditore dovesse eseguire le opere in conformità delle istruzioni che sarebbero date dal direttore dei lavori (TAVOLA DECENNALE DI GIURISPRUDENZA, v. *Appalto*, n. 10).

L'articolo surriferito inoltre non si applica eziandio alla specie in cui il costruttore lavori sul proprio terreno, e per patto edifica una casa di una determinata forma convenuta con un terzo.

I termini di esso indicano che si occupa di una locazione pura di opere, e non di una vendita racchiusa in quest'ultima specie (V. TROPLONG, loc. cit., n. 1022, sebbene il nostro Codice, alle parole *proprietario del suolo* del Codice civile francese e di altri abbia sostituita la parola *committente*, forse perchè sottointesa).

La legge non si può egualmente adattare agli appalti *verbali*: per togliere all'appaltatore il diritto d'indennità per gli aumenti, quando delle variazioni ed aggiunte non consti per iscritto, vuolsi che pure per iscritto sia precisato il primo piano concertato tra le parti (BETTINI, t. II, p. 484).

Il committente può sciogliere a suo arbitrio l'accordo dell'appalto, quantunque sia già cominciato il lavoro, tenendo indenne l'imprenditore di tutte le spese, di tutti i lavori, e di tutto ciò che avrebbe potuto guadagnare in tale impresa (Codice civile italiano, art. 1641; Codice civile francese, art. 1794).

Il contratto di locazione di un'opera si scioglie colla morte dell'artefice e dell'architetto od imprenditore incaricato di essa (Codice civile italiano, art. 1642; Codice civile francese, articolo 1795).

Il committente è però tenuto a pagare ai loro eredi, in proporzione del prezzo fissato dalla convenzione, l'importare dei lavori fatti e dei materiali preparati, allorchè tali lavori o materiali possono essergli utili (Codice civile italiano, art. 1643; Codice civile francese, art. 1796).

L'imprenditore è responsabile dell'opera delle persone che ha impiegato (Codice civile italiano, art. 1644; Codice civile francese, art. 1797).

Relativamente all'art. 1642 diremo che esso è un corollario dell'art. 1239, giusta il quale l'obbligazione di fare non può adempirsi da un terzo contro la volontà del creditore, qualora questi abbia interesse che sia adempita dal debitore medesimo: *inter artifices longa differentia est ingenii et naturae et doctrinae et institutionis* (Legge, 31, Dig. de solut.).

Sovente, ove l'artefice impieghi soltanto la sua industria o mano d'opera, come dice la Legge 13, § 1, Dig. de verb. sign., *vinta la materia è dal lavoro*, secondo l'elegante sentenza del TASSO (cant. 12, st. 2). *Plerumque plus est in manus pretio, quam in re* (Cit. Leg.), come generalmente avviene delle opere degli statuari, orafi, intagliatori, intarsiatori, scultori, pittori, ecc.

Quanto alla disposizione del precedente art. 1641, ed all'inciso: *e di tutto ciò che avrebbe potuto guadagnare in tale impresa*, MALEVILLE, sull'articolo 1794 del Codice civile francese, osserva che quell'aggiunta è alquanto dura per il proprietario che l'architetto avrà spesso fatto sobbarcare in una spesa al disopra delle sue forze, ed oltre le sue intenzioni. Si sa infatti, egli dice, che per determinarlo a fabbricare, l'architetto cerca sempre di persuaderlo che la spesa è modica. Ciò vuol dire senza dubbio che i giudici applicheranno l'articolo con moderazione.

TROPLONG (loco citato, n. 1026), a proposito di codeste espressioni avverte che allorquando si vorrà calcolare il *lucrum cessans*, non bisognerà prendere per elemento il beneficio che l'artefice od impresario avrebbe potuto fare in altre imprese o lavori che ebbe a ricusare, ma quello che avrebbe potuto fare nell'impresa che non ebbe seguito (*avortée*): questa regola è più sicura, dice, e più precisa di quella di POTHIER (loc. cit. n. 440).

Sul particolare poi dell'art. in esame del nostro Codice, conforme all'art. 1795 di quello francese, lo stesso MALEVILLE fa pur riflettere che è fondato sul motivo che è la confidenza in un certo artefice che ci determina ad incaricarlo dell'opera; confidenza che non passa ne' suoi eredi. Si fece l'obbietto, continua, che POTHIER (loc. cit., n. 453 e seg.) faceva distinzione tra il caso nel quale si era convenuto in generale un'opera a tale prezzo e quello nel quale il contratto e l'impresa eran determinati dai talenti di un artefice od artista, di un pittore, per esempio; poichè

nel secondo caso la sua morte annullava il contratto, non nel primo; ma MALEVILLE ci riferisce che tale distinzione venne dai redattori del Codice civile francese, fra cui si annoverava egli stesso, rigettata quale non riflettente che casi assai rari, e quale causa di liti.

Se il proprietario o committente ha fiducia negli eredi dell'artefice, oppure in altro che gli venisse proposto da essi, accetterà; però quello è un puro affare di confidenza.

D'altro lato ed in ispecie rispetto all'art. 1644 sulla responsabilità dell'imprenditore pel fatto dei suoi dipendenti ed operai, se per una parte quanto agli edifizi urbani per lo più provvedono i regolamenti municipali e d'ornato, POTHIER (n. 425) scrive che havvi luogo all'azione *ex locato* contro il conduttore non solamente allorchè non fece il lavoro che si incaricò di fare, ma eziandio allorquando l'opera è difettosa e cattiva, tanto se il vizio provenga dalla forma, o dall'imperizia di esso o degli operai che impiegò nel lavoro, poichè chiunque s'incarica di un lavoro si obbliga di farlo bene ed a seconda delle regole dell'arte: *spondet peritiam artis*; ed è dal canto suo una colpa d'incaricarsi di una cosa superiore alle sue forze, e d'impiegare cattivi o male pratici operai.<sup>1</sup>

L'articolo 1641 non parla che del solo appalto a prezzo fatto, a rischio e pericolo (*à forfait*); ma s'applica *a fortiori* all'appalto a pezzi od a misura (DUVERGIER, t. IV, n. 371; TROPLONG, loc. cit., n. 1028).

Il contratto d'appalto è risolto di pien diritto relativamente ad ambedue le parti per la morte dell'operaio, dell'impresario o dell'architetto.

Gli eredi di questi non potrebbero adunque nel caso in cui il contratto di locazione d'opere sembrasse loro vantaggioso, continuarne l'esecuzione, a malgrado del padrone committente (DURANTON, t. IX, p. 296; TROPLONG, loc. cit., n. 1035).

La disposizione della Legge a tal riguardo è assoluta, nè deve più distinguersi come nell'antico diritto fra il caso nel quale la considerazione dell'ingegno dell'artefice fu il principale motivo della convenzione, ed il caso contrario (LOCRE, t. XIV, p. 336; DURANTON, loc. cit.; TOULLIER, t. VI, n. 408; ZACHARIAE, t. II, § 374, note).

<sup>1</sup> V. Leg. 132, *Dig. de reg. jur.* e art. 1153 del Cod. civ. it.

Fu giudicato che anche l'appalto per la manutenzione sola d'una strada resta sciolto di pien diritto per la morte dell'impresario, senza che le sue obbligazioni, diremo personalissime, passino agli eredi; ma se essi continuano ad agire quali appaltatori, si considerano subentrati nell'appalto con liberazione del fideiussore (BETTINI, t. III, pag. 18).

Sull'argomento della risoluzione della locazione di servigi od opere in generale, che non si è potuto prestare o continuare, per esempio, a causa di morte del committente, e così di forza maggiore, è bene all'uopo ricordare fra le altre, la Leg. 38, *Dig. locati: qui operas suas locavit totius temporis mercedem accipere debet, si per eum non stetit quominus operas praestet.*

L'articolo 1641 del Codice civile italiano, cui fa riscontro l'articolo 1794 di quello francese, non si adatta alla fattispecie, nella quale l'operaio lavora sulla propria cosa, poichè il punto deve decidersi per il già detto, nel caso, coi principii della vendita. Ciò posto, la vendita così consentita e contratta, quantunque sia sottomessa ad una condizione sospensiva, non ha meno l'effetto di legare le parti, e l'una di esse non può annullarla senza il consenso dell'altra. La prova di tale verità sta nella parola appalto (*marché*) (TROPLONG, loc. cit., n. 1030). Sono però di opinione contraria DUVERGIER e DURANTON, ivi citati, i quali sostengono l'applicabilità anche al caso dell'articolo, e considerano un artefice od operaio per un semplice locatore d'opere, e non mai per un venditore d'una cosa futura.

La parola *utili* dell'articolo 1643, in fine, non venne usata per fare contrasto ed in opposizione ai lavori *voluttuarii*. Quand'anche i lavori comandati fossero di puro diletto, o fossero l'effetto d'una passione rovinosa per il lusso, non dovrebbero meno rimanere a conto del committente se ponessero nel suo patrimonio un valore apprezzabile. L'impresario non è obbligato di conoscere le altrui facoltà, e deve essere indennizzato per essi (TROPLONG, loc. cit., n. 1042).

La locazione d'opere del resto non si scioglie per la morte del committente o proprietario: i suoi eredi gli succedono per consueto nei diritti e nelle obbligazioni che risultano dal contratto (POTHIER, loc. cit., n. 444).

L'articolo 1644 non ha d'uopo di spiegazioni: è consentaneo al diritto comune, ed è l'applicazione alla specie del principio generale scritto nell'articolo 1133 riflettente i delitti ed i quasi delitti.

Il caso in cui si scioglie un contratto di appalto perchè il progetto sia difettoso e mancante dei necessari requisiti per la sua riuscita o per caso di forza maggiore, non e da parificarsi al caso previsto dall'art. 1641, quello, cioè, in cui esso si sciogla per semplice arbitrio del committente. In conseguenza nel primo caso, sia che lo scioglimento del contratto debba imputarsi ad eguale colpa del committente e dell'impresario, sia che lo scioglimento del contratto non debba imputarsi a colpa nè dell'uno, nè dell'altro, l'impresario non ha diritto ad essere indennizzato per quanto avrebbe potuto lucrare sull'impresa, ma solo per ciò che spese, per materiali, opere e costruzioni (Sentenza della Corte d'Appello di Torino, 16 settembre 1867; *Giurisprudenza* di Torino, 1867, pag. 638).

A complemento di quanto abbiamo già detto relativamente agli appalti di opere pubbliche ritengasi in specie la disposizione dell'art. 345 della Legge 20 marzo 1865, che dà facoltà all'amministrazione (Stato, Provincie e Comuni) di risolvere in qualunque tempo il contratto, mediante il pagamento dei lavori eseguiti, e del valore dei materiali utili esistenti nel cantiere o luogo dei lavori, oltre al decimo dell'importare delle opere non eseguite, diremo per lucro cessante.<sup>1</sup> Essa è Legge speciale che prevale alla generale, ossia al Codice ancorchè posteriore a questo.

I muratori, fabbri ed altri artefici impiegati alla costruzione di un edificio o di altra opera data in appalto, non hanno azione contro il committente dei lavori, se non fino a concorrenza del debito che egli ha verso l'imprenditore nel tempo in cui promuovono la loro azione (Codice civile italiano, art. 1645; Codice civile francese, art. 1798 e 1799).<sup>2</sup>

Ciò che prendono gli indicati operai tenendosi per loro dovuto, non devono dividerlo coi creditori dell'impresario. Il proprietario si libera nel caso previsto dall'articolo, e validamente, pagando nelle mani degli operai istanti che sono ormai i suoi veri creditori, non più l'impresario; ma tutto quanto il proprietario

<sup>1</sup> V. BUFALINI, *La pratica dei Lavori pubblici*.

<sup>2</sup> *Actio personalis non potest dare nisi praecedente aliqua obligatione; nec obligatio ulla nasci nisi ex contractu vel quasi, aut ex delicto vel quasi, aut aliis quibusdam modis* (Leg. I, § 1, *Dig. de oblig.*). V. FABRO, *Cod.*, lib IV, tit. 43, def. 7, n. 12; MERLIN, *v. Operaio (Ouvrier)*, n. 3; BUFALINI, Legge 20 marzo 1865 sulle opere pubbliche, art. 339 e seg., 351 e seg. e 357.

abbia pagato all'imprenditore prima dell'azione si considera per ben pagato; nè è necessario che i pagamenti siano constatati con quietanze di data certa, bastando che nulla nè faccia supporre e credere la poca sincerità e buona fede (TROPLONG, loc. cit., numero 1050 e seguenti).

Alcuni caratterizzano il diritto accordato nel caso dalla Legge agli operai per un privilegio; ma i Codici non lo qualificano per tale.

Difatti la Corte d'Appello di Torino colla sentenza del 16 maggio 1868 dichiarò che gli artefici, di cui parla il presente articolo, hanno bensì azione diretta per essere soddisfatti sulle somme dall'appaltante dovute all'imprenditore, ma nessun privilegio spetta loro sopra di esse, per cui debbano venir preferiti agli altri creditori; e che la disposizione dell'art. 313 della Legge sulle opere pubbliche del 20 novembre 1859 (stata riprodotta nell'art. 353 di quella vigente del 20 marzo 1865), giusta la quale, quando l'Amministrazione riconosca di poter annuire alla concessione di sequestro sul prezzo d'appalto ancora dovuto agli appaltatori durante l'esecuzione delle opere, debbano tali sequestri essere preferibilmente accordati ai creditori per indennizzazione, per mercede di lavoro e per somministrazioni relative all'impresa, non deve intendersi nel senso d'indurre a pro dei creditori un privilegio o preferenza sul prezzo suddetto; ma di indicare solo all'Amministrazione una norma direttiva nello accordare sequestri (*Giurisprudenza di Torino*, 1868, pag. 308).<sup>1</sup>

La giurisprudenza ha accordato pure ai subappaltatori il beneficio che il presente articolo accorda alle persone in esso specificatamente contemplate: quindi anche il subappaltatore ha azione contro colui a vantaggio del quale si sono fatti i lavori, sino a concorrenza di quanto questi si trovasse in debito verso l'intraprenditore principale.

Epperò, ai termini dell'art. 924 del Codice di procedura civile il subappaltatore che è in credito verso l'appaltatore, ha diritto di chiedere inibizione, affinchè non vengano pagate all'appaltatore le somme a questo dovute dall'appaltante (Sentenza

<sup>1</sup> Vedi nella nostra *Pratica dei lavori pubblici* i citati articoli della Legge 20 marzo 1865, allegato F, ove si tratta eziandio dei piccoli lavori a cottimo, o a prezzo fatto, fra impresario e giornalieri per movimenti o trasporti di terre, e simili, ossia d'appalti particolari o subappalti (art. 339, allinea secondo).