

69260

PEL
MONISTERO
DELLE SIGNORE MONACHE

DI

N 30
SAN LUCIA

DI POTENZA

CONTRO

I SIGNORI D. ANGELA , E D. PASQUALE AMATI—JORIO ,

E

D. BONAVENTURA GIACUMMO.

NEL TRIBUNALE CIVILE DI BASILICATA.

Opusc. Luc

Pb
5



POTENZA 1832.

Dalla Tipografia di Antonio Santanello.

OTTANTONOV

NOVANTANOVE

NOVANTANOVE

NOVANTANOVE

NOVANTANOVE

NOVANTANOVE

NOVANTANOVE

NOVANTANOVE



NOVANTANOVE

NOVANTANOVE



Il Monistero delle Signore Monache di S. Luca di Potenza possiede una vasta massaria di terreni a' coltura, denominata Madama Laura della estensione di oltre a mille tomoli; nel tenimento di Potenza. La medesima nell'anno 1825 con istrumento de' 31 Agosto fu concessa in fitto per la durata di anni sei, per l'estaglio annuale di tomoli 530 di grano di buona qualita', a' Signori D. Matteo Jorio, e D. Bonaventura Giacommo proprietari di Potenza. Fu convenuto:

« 4.° Che il sesseppio di detto affitto principierà a decorrere dal » cinque di Marzo 1826 per quel che riguarda il possesso, e ter- » minerà a tutto il cinque dello stesso mese dell'anno 1832 in quanto » alla coltura; ed a tutto Agosto del medesimo anno in quanto alla » raccolta ».

(4)

Il 5.º patto contiene una spiega più chiara del precedente patto. È concepito così

» 5.º Al termine dell'affitto si obbligano essi Signori de Jorio, e Giacummo di lasciare in detta masseria locata il terzo de' terreni vuoto, ed i soliti pantoni giusta il costume di Potenza; al che mancando per patto speciale, e convenzione si obbligano di corrispondere, e pagare a beneficio del Monistero, a titolo di penale, e compensazione tomoli cento di grano della qualità come sopra, oltre dell'estaglio suddetto, e franco pure di conduttura, rinunciando espressamente a qualunque eccezione in contrario ».

Con questi due patti i contraenti si sottoposero interamente alla inveterata consuetudine di Potenza, colla quale è adottato il sistema, che in ogni locazione di vasta estensione di terreni coltivabili, che si denominano masserie, debba nell'ultimo anno dell'affitto il fittajuolo lasciare il terzo della estensione de' terreni vuoto, cioè incolto, ed i soliti pantoni, o sieno luoghi per il pascolo degli animali addetti alla coltura del fondo. L'oggetto di lasciarsi questo terzo vuoto è appunto per dar comodo al fittajuolo successore di coltivarne una parte per averne la semina nel primo anno, onde poter soddisfare l'estaglio al locatore; altrimenti il fittajuolo dovrebbe nel primo anno soffrire il peso dell'estaglio senza percepire alcun frutto; ed è perciò che la consuetudine vuole, che il fittajuolo successore debba entrar nell'affitto per un terzo della estensione a 5 di Marzo, onde possa preparar la terra per la semina del primo anno.

I contraenti adunque si conformarono per patto espresso alla consuetudine del paese; e furono tanto gelosi della sua esecuzione, che prevedero il caso, che potessero i fittajuoli mancare alla osservanza del patto, e vi apposero una penale di tomoli cento di grano, compensativa del danno, che il locatore veniva a risentirne rinunciando espressamente a qualunque eccezione in contrario.

Primac-

(5)

Primacchè arrivassero i 5 Marzo 1832 il Monistero con istrumenti de' 7 e 13 Febbraio 1832 conchiusero un novello affitto con alcuni naturali di Avigliano, cioè Domenicantonio Telesca, Gerardo Bocchicchio, Vincenzo, e Giuseppe Romano, e Mastro Niccola Gianturco con aumento di estaglio, ed anche per la durata di anni sei, col patto dettato dalla consuetudine di Potenza.

Non è, che i vecchi fittajuoli Jorio, e Giacummo ignorassero questo novello affitto; giacchè preventivamente molte trattative vi erano state per obbligarli ad aumentare l'estaglio; essi ne impegnarono anche Monsignor Vescovo; ma siccome si ostinarono a non volere aumentare l'estaglio; così il Monistero dovè conchiudere il novello affitto co' sopradetti Aviglianesi. Le trattative adunque del Monistero non furono mai occulte a' Signori Amati Jorio, e Giacummo.

I novelli fittajuoli per esecuzione della consuetudine, nel giorno 5 Marzo si recarono nella masseria locata di Madama Laura; per incominciare la coltura della terza parte del territorio, che dovea lasciarsi vuota; ma sfortunatamente trovarono la masseria seminata in tutta la sua estensione; senza che una parte ne fosse vuota; e quindi con atto de' 17 Maggio 1832 per l'usciera Clementelli si protestarono col Monistero locatore per i danni, ed interessi, che loro avvenivano per una tale mancanza.

Allora il Monistero tradusse in giudizio i Signori Amati Jorio, e Giacummo non già per obbligarli a lasciare il terzo vuoto, che più non si poteva; ma per assicurare una tale mancanza, ad oggetto di poter pretendere il pagamento delli tomoli cento di grano, per non aver lasciato il terzo vuoto; e quindi innanzi al Regio Giudice domandarono, che si fosse liquidato per mezzo di una perizia se si era lasciato il terzo vuoto, ed i soliti pantoni, per assicurare la conseguenza del patto. Il Giudice accolse la domanda, ed in contumacia de' convenuti, con sentenza interlocutoria de' 22 Maggio 1832 nominò di

no. di ufficio tre periti, i quali tenendo presente il patto num.º 5 contenuto nel pubblico istrumento de' 31 Agosto 1825, e la consuetudine locale verificheranno se nella massaria istessa siano stati da' passati affittatori Signori Amati Jorio, e Giacummo rimasto vuoto il terzo de' terreni, e li soliti Pantoni in beneficio de' novelli conduttori formandone all' oggetto la corrispondente relazione, che sarà depositata in questa Cancelleria per le provvidenze di risulta.

Si resero opposenti a questa sentenza i convenuti Amati Jorio, e Giacummo, con atto de' 28 Maggio 1832; nel quale si espressero ne' seguenti termini.

« Esser troppo vero, che gli opposenti han coltivato, e per intero maggesiati i Pantoni, ed il terzo vuoto, che giusta l'istruimento di affitto dovevano lasciarsi vuoti nell' ultimo anno del sessennio; ma essi con aver ciò praticato non sono incorsi nella multa, poichè milita a lor favore la tacita riconduzione per essere stati nella continuazione del possesso dopo i 5 Marzo corrente anno a' termini della consuetudine locale, e dell' articolo 1622 del Codice Civile. Ciò posto l'obbligo di lasciar vuoto i Pantoni, ed il terzo, dovrà aver luogo nel novello affitto, avvenuto per lo solo fatto di aver continuato nel possesso. Allora sarà questione, se la condizione di cui è parola, sia o pur no sostenuta dalla Legge ». Per questo ec.

Queste opposizioni non furono accolte dal Regio Giudice, e con sentenza in contraddizione de' 2 Giugno 1832 ordinò darsi all'attore atto della dichiarazione espressa nell'atto di opposizione, e riggettò la tacita riconduzione allegata dagli opposenti.

Contro di questa sentenza i Signori Amati Jorio, e Giacummo si provvidero di appello al Tribunale Civile di Basilicata, sul motivo che erroneamente aveva il Giudice stabilito in fatto, che l'affitto

cessava

cessava ipso jure, nel dì 5 Marzo; e che quindi non aveva potuto aver luogo la tacita riconduzione. Si vedrà tra poco quanto inopportuno si sia tacciato di erroneità il ragionamento del primo Giudice.

Intanto il Tribunale ravvisando una contraddizione ne' fatti, con la sua sentenza del primo Agosto 1832 ammise il Monistero di S. Luca a provare con titoli, e testimoni d'innanzi al Giudice di questo Circondario all'uopo delegato.

1. In che epoca furono maggesiati i così detti terzi vuoti esistenti nella massaria di sua proprietà affittati a Signori Jorio, e Giacummo, se cioè dopo il 5 Marzo corrente anno, o prima, ed in che epoca similmente siano stati semenzati e con quale qualità di grano.

La controprova è di dritto.

Sarebbe stata sufficiente la confessione giudiziale degli appellanti emessa con atto de' 28 Maggio 1832 di non aver lasciato nè terzo vuoto, nè soliti Pantoni. Ad ogni modo per secondare le savie vedute del Tribunale il Monistero ha cercato di convalidare la confessione degli appellanti col detto concorde di cinque testimoni, i quali unanimemente attestano, che nella massaria di Madama Laura non vi era affatto terzo vuoto, e che tutta l'estensione coltivabile era coltivata e semenzata prima del 5 Marzo 1832. Essi han dichiarato conoscerlo, perchè coltivano i territorj delle masserie limitrofe a quella di Madama Laura. Agricoltori probi, ed onesti, sul conto de' quali nulla han saputo dire gli avversari, se non che di essere dipendenti di Mastro Nicola Gianturco e Domenicantonio Telesca, novelli fittajuoli; circostanza, che da' testimoni si è negata, dicendo di conoscerli come paesani, e nulla di più.

Anche i Signori Amati Jorio, e Giacummo han voluto ricorrere delle prove per dimostrare, che le maggesi, e semine a granone, e mar-

(8)

e marzolla si fossero fatte dopo il 5 Marzo ; han presentato perciò num. 21 testimoni , de' quali se ne sono esaminati soli dodici. Dessi sono stati tutti ripulsi per parte del Monistero ; perchè sono tutti subaffittajuoli degli affittatori principali Amati Jorio , e Giacummo ; in conseguenza interessati nella causa ; perchè amano di conservarsi ne' subaffitti ; e perciò disposti a mentire a lor favore. Niuno ha saputo negare tale circostanza ; in conseguenza la ripulsa è rimasta provata. E per un tal Magnorre rimane più , che provata l'eccezione , poichè non solo è subaffittajuolo , ma ha confessato di esser salariato degli affittajuoli principali , che gli pagano annui ducati quindici per misurar le terre che si davano a' subaffittajuoli. Crediamo bene , che quest' eccezioni rendano nullo , ed infruttuoso l' esame testimoniale degli appellanti.

E tanto maggiormente si rende sospetto l'esame delli Signori Amati Jorio , e Giacummo , quanto che è diretto a distruggere una confessione giudiziale da essi emessa con l'atto de' 28 Maggio di sopra trascritto , col quale confessarono , di non aver affatto lasciato il terzo vuoto de' terreni della massaria ; quella confessione , che vien comprovata da' testimoni esaminati per parte del Monistero , che concordemente contestano , che la intera estensione della massaria detta Madama Laura era coltivata , e sentata prima del 5 Marzo 1832. Dopo aver esposti i fatti , che hanno avuto luogo , pare , che l'unica quistione da esaminarsi sia , se abbia potuto aver luogo la pretesa tacita riconduzione. Noi sosteniamo.

Che

(9)

Che nè per fatto , nè per legge può ammettersi tacita riconduzione nella specie.

I.º

È indubitato per fatto , che nel patto num. 5 fu convenuto espressamente , che nell' ultimo anno dell' affitto i Signori Giacummo e Jorio doveano lasciare vuota la terza parte della massaria , secondochè prescrive la consuetudine locale ; e non lasciandola si obbligarono di pagare al Monastero una penale di cento tomoli di grano più dell' estaglio in compenso del danno , che il Monastero veniva a risentirne per la inosservanza del patto.

Questo patto produsse ne' fittajuoli un' azione , o sia un' alternativa , o di lasciare , o di non lasciare il terzo vuoto ; e quindi una proibizione al locatore di molestarli , dopo i cinque di Marzo. In fatti se il Monistero avesse voluto impedire ad essi di coltivare , supposto per ipotesi , che la coltura si fosse eseguita dopo l'epoca indicata , essi avrebbero invocato in lor favore la forza del patto ; avrebbero replicato , *noi non vogliamo lasciar terzo vuoto , ma vogliamo pagare i cento tomoli di grano ; ed il Monistero avrebbe dovuto acquetarsi alla forza del patto.*

I conduttori spiegarono col fatto questa loro intenzione fin dal mese di Settembre quando incominciarono a seminare i terreni della massaria , e progredirono a seminarli interamente. Ed ancorchè contra ogni ragione si volesse prestar fede al detto de' loro testimoni , che sarebbero cento tomoli a fronte d' intorno a 400 , che sarebbe il terzo della intera massaria ? Nè son da calcolarsi gli spezzoni , che testimoni corrotti han detto d' esservi nella intera massaria , dove uno stoppello , dove due , mentre per terzo vuoto s' intende la terza parte dello intero territorio in una continuata estensione.

Ma

Ma l'oggetto, che indusse i conduttori a non lasciare il terzo vuoto, è manifesto assai. Essi per avere un maggior guadagno pensarono di coltivarlo. Infatti sopra quattrocento tomoli a ragione di dieci stoppelli a tomolo si ha un introito di tomoli 500 circa; che sono cento tomoli di penale a fronte di così vistoso introito?

Per fatto dunque non si può nè anche immaginare la tacita riconduzione opposta da' conduttori Amati Jorio, e Giacummo; poichè essi chiusero il patto num. 5. ne' seguenti termini » *rinunciando, e spressamente a qualunque eccezione in contrario.* » Implicitamente in queste espressioni generali è compresa l'eccezione della tacita riconduzione, come quella, ch'è diretta a distruggere la intera obbligazione sia di lasciare il terzo vuoto, sia di non pagar la penale di tomoli cento.

Sembra dunque sufficientemente dimostrato; che per fatto, e per patto l'imaginata tacita riconduzione non esista. Vediamo ora ciò, che per legge possa dirsi intorno alla medesima.

II.º

La tacita riconduzione è un contratto di affitto, che presumesi esser tacitamente seguito tra il locatore, ed il conduttore; allor quando spirato il tempo del precedente affitto, il conduttore continua a goder della cosa, e che il locatore lo soffre, nè vi reclama articolo 1738 C. Civ. 1622 LL. Civ.

La riconduzione adunque non è la continuazione del precedente affitto, ma è un nuovo contratto da una nuova convenzione delle parti tacitamente formato, che al precedente succede.

Questa è la definizione, che Pothier nel trattato delle locazioni stabilisce della tacita riconduzione alla base della L. 14 ff. locati: *Qui ad certum tempus conduxit, finito quoque tempore colonus; intelligi-*

telligitur enim Dominus, quum patitur colonum in fundo esse, ex integro locare.

La tacita riconduzione (prosegue Pothier) è fondata sopra una presunzione di dritto stabilita dalla detta Legge, che l'uso ha adottato. Da questo principio ne segue, che la riconduzione è fondata sul tacito consenso del locatore, che ha permesso, che continuasse il conduttore a coltivare il fondo, e del conduttore, che malgrado di esser terminato l'affitto ha continuato a rimanersi nel fondo. Nella specie dunque sembra, che debba esaminarsi se per parte del Monistero locatore vi abbia potuto essere tacito consenso. Questo certamente non può per fatto presumersi. Se il Monistero avea già fittato ad altri la massaria, come può suppirsi tacito consenso! Nè i conduttori ignoravano questo novello contratto; tanto è ciò vero, che i subaffittajuoli esaminati per parte loro han deposto, che essi fecero delle maggesi dopo il 5 Marzo, perchè Giacummo, e Magnorre li avea assicurati, che le terre erano rimaste ad essi; dunque non ignoravano, che il Monistero non voleva ad essi darle; e ch'essi conoscevano questo novello affitto, si scorge anche dalla ripulsa de' testimoni del Monistero esaminati accusandoli di dipendenza da' novelli fittajuoli Telesca, e Gianturco.

V'ha di più nel Monistero locatore non si può mai presumere tacito consenso, perchè non ha la libera disposizione de' suoi beni. E per legge che non può far contratti senza l'approvazione del Vescovo, che deve approvarlo per iscritto. Ecco come insegna Pothier nel detto trattato: *Se il locatore fosse una persona, alla quale si fosse assegnato un consulente, da cui dovesse prender un parere in iscritto per tutti quelli atti, che si avvisasse di stipulare, non vi potrebbe esser luogo alla tacita riconduzione, la quale non potrebbe seguire, attesa l'incapacità di tale persona di rinnovare l'affitto, senza il parere in iscritto del suo consulente.* E che altro mai è il

Vesco-

Vescovo negli affari amministrativi del Monistero, se non che un consulente datogli dalla Legge?

È quindi un assurdo voler tirare un argomento di tacito consenso, dal non aver il Monistero eseguito alcun atto protestativo dopo i 5 Marzo. E qual atto potevasi fare, subitochè i conduttori avean convenuto, che non lasciando il terzo vuoto doveano pagare cento tomoli di più dell'estaglio. Questo patto impediva al Monistero di far qualunque atto per la conservazione de' suoi diritti. Subitochè l'affitto era dichiarato sciolto dalla Legge art. 1621 LL. Civ. e subitochè per effetto del patto poteano rimanere nel terzo vuoto per raccogliere i frutti? la mancanza di un atto protestativo non può indurre tacito consenso; giacchè eade ben a proposito, che *contra non valentem agere nulla currit praescriptio*. Ne si potea prevedere un'eccezione così strana subitochè i conduttori avean rinunziato espressamente a qualunque eccezione in contrario al patto num. 5.

Ma qual era il tempo, in cui il locatore dovea protestarsi contra l'inosservanza del patto? Dalla Legge non è definito. E Pothier osserva, che in ciò può farsi al locatore una sorpresa; e quindi conchiude di doversi stare alle consuetudini locali, che la Legge ha conservato nella specie, e ne ha intimato l'osservanza. Dunque sapendo i conduttori, ed il locatore, che la consuetudine dichiara *ipso jure* sciolto il contratto all'epoca de' 5 Marzo, il locatore era nella buona fede, che fossero i conduttori usciti dal terzo. Esso non lo ha saputo, che colla protesta fattagli a' 17 Maggio da' nuovi conduttori; ed allora subito il Monastero ha spiegato la sua ragione. Dunque anche questo atto può aversi come una intenzione esclusiva della tacita riconduzione, perchè non essendosi definito tempo per simili atti, quello de' 17 Maggio deve credersi sufficiente ad escludere ogni tacito consenso per parte del locatore.

Dalla parte de' conduttori neppure può presumersi consenso per una tacita

tacita riconduzione. Subito che essi avean coltivata, e sementata la intera massaria prima de' 5 Marzo, si erano implicitamente conformati al patto, cioè di non lasciare terzo vuoto, e di pagare la penale di tomoli cento. Sapevano essi, che l'affitto cessò *ipso jure* alla scadenza del termine, e per effetto della consuetudine locale, e per effetto dello stipulato. Sapevan essi, che la massaria si era locata ad altri; sapevano, che i novelli fittajuoli si erano recati al 5 Marzo sopra luogo per intraprenderne i coltivi, e che tutto trovarono seminato. Dunque da qual fatto può immaginarsi in essi un tacito consenso per la riconduzione?

Sembra, che troppo abbiamo detto per dissipare una cavillazione mal fondata, diretta a sol oggetto di dispendiare il locatore, egualmente che i conduttori, i quali per altro troverebbero il loro comodo nella lunghezza della lite; ma noi speriamo, che la giustizia del Tribunale saprà ben distruggere questa lungheria.

Conchiudiamo adunque. Manca ogni elemento per supporre nel locatore una tacita riconduzione; e quindi speriamo, che voglia la giustizia del Tribunale rigettare l'appello prodotto da' Signori Amati Jorio, e confermando la sentenza del primo Giudice ordinare, che sia pienamente eseguita.

Cetera suppleat etc.

Potenza il dì 2 Ottobre 1832.

Pietro Selvaggi.



Int. 3818