

1  
2024

# ALIMENTA

RIVISTA DI DIRITTO E SCIENZE DELL'AGRICOLTURA, ALIMENTAZIONE E AMBIENTE

N. 1 - nuovo ciclo

Anno IV - marzo 2024

ISSN 2284-3574

fondata da  
ANTONIO NERI<sup>†</sup>

Diretta da: VITO RUBINO. Condirettori: FAUSTO CAPELLI – PAOLO BORGHI

PARTE I  
SAGGI E APPROFONDIMENTI

PARTE II  
NOTE E COMMENTI

## Diritto

Variazioni intorno al miglioramento del fondo e al pagamento del canone nell'enfiteusi fautrice del progresso dell'agricoltura  
di *Rossana Pennazio ed Andrea Baio*

Limiti legali all'uso di varietà vegetali nella vinificazione: *status quo* e future regole sulle nuove tecniche genomiche  
di *Ermenegildo Mario Appiano*

## Economia

Aree montane e strumenti di tutela della biodiversità  
di *Alessia Ruga*

L'evocazione attraverso il prisma del potere discrezionale della Commissione nella valutazione della sussistenza delle condizioni di ammissibilità della registrazione di una DOP O IGP [nota a Tribunale Ue, 12 luglio 2023, in causa n. T-34/22, *Cunsorzii di i Salamaghji Corsi – Consortium des Charcutiers Corsescon c. Commissione europea*].  
di *Francesco Cbrisam*

L'onere della prova del fatto c.d. negativo nell'azione di riscatto agrario [Nota a Corte di Cassazione, 11 ottobre 2023, n. 28415]  
di *Riccardo Martinoli*

PARTE III  
DOCUMENTAZIONE

Osservatorio di giurisprudenza alimentare e ambientale  
1/24  
a cura di *Vito Rubino, Giovanni Stangoni*

## Libri

Notizie sugli autori

ALIMENTA

ES

## Amministrazione

Editoriale Scientifica s.r.l.  
Via San Biagio dei Librai 39  
80138 Napoli  
Tel. (39) 081.5800459  
editoriale.abbonamenti@gmail.com  
www.editorialescientifica.it

## Modalità di pagamento

versamento ccp 10543809 intestato a Editoriale Scientifica s.r.l.  
via San Biagio dei Librai 39, 80138 Napoli  
oppure bonifico bancario presso Monte dei Paschi di Siena  
IBAN IT86J 01030 03405 0000 64025962

Registrazione presso il Tribunale di Novara Vg. n. 1191/21 cron. n. 2062/21  
R.O.C. n. 1749  
Pubblicità inferiore al 45%  
Rivista trimestrale

## CONDIZIONI DI ABBONAMENTO 2024

Abbonamento annuo (quattro numeri) per l'Italia: euro 130,00  
Abbonamento annuo per l'estero: euro 300,00  
Copia singola: euro 35,00 per l'Italia - euro 75,00 per l'estero  
Singolo articolo online: euro 4,50  
Abbonamento online: euro 120,00

EDITORIALE SCIENTIFICA

## VARIAZIONI INTORNO AL MIGLIORAMENTO DEL FONDO E AL PAGAMENTO DEL CANONE NELL'ENFITEUSI FAUTRICE DEL PROGRESSO DELL'AGRICOLTURA

**Sommario:** 1. *Introduzione.* – 2. *Il rapporto giuridico e gli obblighi dell'enfiteuta.* – 3. *L'espressione «titolarità del diritto di enfiteusi» e la funzione determinativa della fattispecie concreta.* – 4. *La natura giuridica degli obblighi dell'enfiteuta di miglioramento del fondo e di pagamento del canone.* – 5. *La convinzione che i suddetti obblighi costituiscano obbligazioni reali.* – 6. *La costituzione a titolo donativo dell'enfiteusi e la donazione dell'enfiteusi.*

### 1. Introduzione

Storicamente l'enfiteusi si è sviluppata con riguardo ai terreni agricoli poiché proprio attraverso le principali obbligazioni dell'enfiteuta si diede un significativo contributo allo sviluppo dell'agricoltura<sup>1</sup>.

Il codice civile disciplina (cfr. l'art. 957 e ss.) espressamente l'enfiteusi, ma non ne fornisce, *apertis verbis*, la nozione. Si insegna<sup>2</sup> come il legislatore definisca la fattispecie secondo duplice modalità: o descrivendo gli elementi della medesima e ad essi assegnando un

<sup>1</sup> Per tutti cfr. L. COSTATO, L. RUSSO, *Corso di diritto agrario italiano e comunitario*, V ed., Padova, 2019, p. 443 ss.; A. GERMANÒ, *Manuale di diritto agrario*, Torino, 2022, p. 192 s.

<sup>2</sup> N. IRTI, *Introduzione allo studio del diritto privato*, IV ed., Padova, 1990, 78 e ss.; G. GORLA, *La interpretazione del diritto*, Milano, 1941, 142, nota 2, dove si scorge che la c.d. definizione del concetto «reca di solito, nello stesso contesto, anche il *nomen* dato al concetto e così la definizione nominalistica della parola... Ad esempio: “Il contratto è l'accordo fra due o più persone per costituire, regolare, ecc.” è proposizione complessa che vuol dire: La fattispecie, che io legislatore qui considero e cui do e darò il nome di accordo, è l'accordo ecc.».

nome che ne evochi il contenuto<sup>3</sup>, con il massimo grado di completezza linguistica; o denominando il fenomeno senza definirlo<sup>4</sup>, lasciando alla dottrina l'onere ricostruttivo. Nel caso in esame si fa applicazione della tecnica per ultimo riferita<sup>5</sup>. Dalla richiamata regolamentazione (v. l'art. 959, c. 2, l'art. 965, come pure l'art. 970 c.c.), nonché dalla relativa collocazione<sup>6</sup>, si evince<sup>7</sup> inequivocabilmente di essere al cospetto di un precipuo diritto<sup>8</sup>.

L'enfiteusi venne accolta<sup>9</sup> nel codice civile del 1865 non senza vivaci contrasti confermati dai lavori preparatori. Si scontrarono infatti due diversi indirizzi di pensiero: vi era chi sosteneva che l'istituto fosse soltanto un'antieconomica reliquia del feudalesimo e chi, al contrario, reputava che la concessione in enfiteusi dei fondi fosse

<sup>3</sup> Si prendano in esame, per esempio, gli artt. 1470 e 1552 c.c.

<sup>4</sup> Ci si soffermi sugli artt. 1615 e 1958 c.c.

<sup>5</sup> *Mutatis mutandis* questa procedura pare analoga (cfr. rispettivamente gli artt. 832, 981, 1021, 1022 c.c.) a quella adottata dal codificatore per altri diritti reali quali la proprietà, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione mentre sembra differente (v. nell'ordine gli artt. 952 e 1027 c.c.) rispetto all'iter prescelto per altri *jura* di tale *genus* come la superficie e la servitù. Circa le ragioni di simile *modus operandi* qua non è possibile indugiare onde evitare un fuor d'opera.

<sup>6</sup> La precettistica dell'enfiteusi è giustamente inserita nel Libro III (e segnatamente al Titolo IV), che è quello dedicato, fra l'altro, alla proprietà e ai diritti reali di godimento su *res* d'altri.

<sup>7</sup> La nozione (senz'altro asciutta e non comprensiva degli obblighi di cui agli artt. 960 e 961 c.c.) dell'enfiteusi è però ricavabile da una sintesi di quanto disposto dagli artt. 958 e 959 c.c. Ciò facendo, la definizione (telegrafica) dell'enfiteusi suona come quella di caratteristico diritto di godere (in perpetuo o a tempo) diffusamente di un fondo (rustico o urbano), con la precisazione (alla luce delle inderogabilità di quello steso nell'art. 957, c. 2, c.c.) che l'enfiteuta, in linea di massima, non deve deteriorare, *ex art. 972, c. 1, 1) c.c.*, l'immobile concesso in enfiteusi.

<sup>8</sup> E specificamente di un *jus in re aliena* sulla cui natura giuridica ci si soffermerà nel prosieguo della trattazione.

<sup>9</sup> All'uopo v. l'art. 1556 e ss. che giudicava l'enfiteusi un determinato contratto (a prestazioni corrispettive). Essendo, dal 1942 in poi, l'enfiteusi un caratteristico diritto, lo stesso, in assenza di restrizioni convenzionali o normative, giuridicamente può circolare liberamente tanto *inter vivos*, quanto *mortis causa*. Ne viene che, come meglio si chiarirà all'esito di questo studio, che l'enfiteusi, fra l'altro, può essere direttamente donata.

una realtà diffusa e vitale soprattutto nel sud del Paese, potendo giovare allo sviluppo dell'agricoltura. Prevalse quest'ultimo indirizzo di pensiero e la Commissione Reale decise di introdurre nell'anzidetto codice il contratto di enfiteusi. Dopo l'emanazione del codice civile del 1865, in Italia furono emanate diverse leggi speciali in materia di enfiteusi, così da favorirne lo sviluppo, agevolarne la pertinente liberazione dei fondi e ridurre l'ampio potere di affrancazione proprio dell'enfiteuta. In sede di lavori preparatori del vigente codice civile, si ritenne che l'istituto potesse rendere ancora utili servigi e, al fine di dare ad esso nuovi impulsi, vennero ampliati, oltre al resto, i poteri del concedente e ristretti quelli dell'enfiteuta. Anche dopo l'emanazione del codice civile del 1942, non sono mancate le leggi speciali in tema di enfiteusi<sup>10</sup>.

## 2. Il rapporto giuridico e gli obblighi dell'enfiteuta

In passato nel rapporto di enfiteusi si usava distinguere fra dominio diretto e dominio utile, cosicché mentre il concedente<sup>11</sup> era qualificabile come direttario, l'enfiteuta veniva chiamato utilista. Questa

<sup>10</sup> Tra queste, particolare importanza ha la legge 22 luglio 1966, n. 607, nonché la legge 18 dicembre 1970, n. 1138.

<sup>11</sup> È fuor di dubbio che il concedente sia, a grandi linee, il proprietario dell'immobile. Se piuttosto il comproprietario, la concessione enfiteutica resta probabilmente sospesa *ex art.* 1059, c. 1, c.c., precetto da applicarsi verosimilmente in via analogica. Per autorevole dottrina (F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, Volume secondo (§§ 49 - 97 *bis*), Nona edizione riveduta e aggiornata, Milano, 1965, 576), mentre l'usufruttuario può concedere il fondo in enfiteusi, ma non oltre la durata dell'usufrutto (analogia con l'art. 1077 c.c.) e sempre salvo il rispetto della destinazione economica dell'immobile di cui all'art. 981, c. 1, c.c., né il nudo proprietario, né il concessionario *ad aedificandum* hanno tale potere: il primo, giacché attenterebbe al diritto dell'usufruttuario, essendo il contenuto dell'enfiteusi e dell'usufrutto immobiliare fra loro in conflitto, perché in gran parte coincidente; il secondo, perché migliorare il fondo sarebbe in contrasto con l'edificazione su di esso. Ciononostante si sottolinea - prescindendosi dall'ipotetica esistenza di impedimenti orditi dall'autonomia privata - che: a) il nudo proprietario di un immobile su cui altri ha l'usufrutto, può subito concedere il bene in enfiteusi,

purché l'inerente atto venga concertato con un termine che decorra inizialmente dall'estinzione dell'usufrutto; b) il titolare della proprietà superficaria ha senz'altro la facoltà di costituire un'enfiteusi, visto che (pieno ed esclusivo) proprietario del corpo di fabbrica sorto sopra o sotto l'altrui fondo; c) l'usufruttuario, di primo acchito, non pare avere il potere di concedere sull'immobile un'enfiteusi, siccome non sembra che egli abbia il diritto alla devoluzione del fondo enfiteutico, diritto la cui titolarità spetta al (nudo) proprietario concedente, per la ragione che l'esercizio di tale *jus* è volto a estinguere l'enfiteusi in forza del riacquisto della (piena e esclusiva) proprietà da parte del (nudo) proprietario - concedente. Dipoi, se è vero che - stante la derogabilità dell'art. 972 c.c. alla luce di quanto scolpito nell'art. 957, c. 2, c.c. - il diritto alla devoluzione può non competere al concedente usufruttuario, non è meno vero che il diritto all'affrancazione - data l'inderogabilità dell'art. 971 c.c. visto quello inserito nell'art. 957, c. 2, c.c. - deve indeclinabilmente pertenerne all'enfiteuta, così da consentirgli di estinguere l'enfiteusi mercè l'acquisto della (piena e esclusiva) proprietà del fondo. Ordunque per giungere a questo risultato, vale a dire per far cessare l'enfiteusi in virtù dell'acquisto della (piena e esclusiva) proprietà del fondo da parte dell'enfiteuta, si crede imprescindibile che concedente sia il (nudo) proprietario e non l'usufruttuario. L'affrancazione è parimenti modo di estinzione del diritto di enfiteusi e «strumento» di accesso alla proprietà (piena ed esclusiva). Con l'affrancazione l'enfiteuta ottiene la proprietà (piena ed esclusiva) del fondo in assenza del consenso del *dominus*. Più che incentivare l'enfiteusi in sé, la *ratio legis* dell'affrancazione nel c.c. del 1942 pare quella di far andare la proprietà (piena e esclusiva) del fondo al soggetto che là spende la maggior parte delle sue energie lavorative. R. PERATONER, *Dell'enfiteusi*, su *Commentario al codice civile*, a cura di P. Cendon, artt. 952 - 1099, Milano, 2008, p. 146 (pur dando atto dell'opinione di Francesco Messineo circa la suindicata legittimazione dell'usufruttuario) riferisce che, secondo l'opinione della dottrina maggioritaria, l'unico soggetto capace di costituire l'enfiteusi è il proprietario anche se poi (a p. 148) riporta condivisibilmente che «...Dal momento che della costruzione il superficario ha la proprietà ... sembra potersi sostenere che quest'ultimo abbia la facoltà di concederla in enfiteusi». Pure L. CARIOTA FERRARA, *L'enfiteusi*, Torino, 1950, p. 218, S. CERVELLI, *I diritti reali*, Terza edizione, Collana notarile G. Capozzi, Milano, 2014, p. 146, G. PALERMO, *L'enfiteusi*, in *Trattato di diritto privato* diretto da P. Rescigno, vol. 8, Torino, 2003, p. 65, non ritengono ammissibile la costituzione dell'enfiteusi da parte dell'usufruttuario dato che l'usufrutto è diritto minore rispetto all'enfiteusi. Sulla questione della legittimazione dell'enfiteuta a costituire diritti di superficie, si pronuncia negativamente L. SALIS, *La superficie*, Torino, 1958, p. 33, assumendo che l'enfiteuta, quale titolare di un diritto su cosa altrui, non potrebbe impedire gli effetti dell'accessione spettante al proprietario. Invero la considerazione non convince in modo completo, perché, ai sensi dell'art. 959, c. 2, c.c., il diritto dell'enfiteuta si estende alle accessioni.

distinzione tuttavia diede luogo a discussioni dottrinarie volte ad appurare, non potendosi ammettere una duplice proprietà<sup>12</sup>, se il vero proprietario fosse l'utilista<sup>13</sup> oppure il concedente<sup>14</sup>. Nell'attualità si

<sup>12</sup> Si avverte, di sfuggita, che una doppia proprietà non si adocchia nemmeno nell'ipotesi di comproprietà (cfr. l'art. 673 c.c. del 1865 e l'art. 1100 e ss. c.c.). Gli è infatti che pure nella comunione la proprietà della *res* (diritto spettante insieme a più persone, ognuna delle quali diventa titolare della proprietà di una determinata quota del bene) resta unica e non diventa mai duplice.

<sup>13</sup> V. ARANGIO - RUIZ, *Jus in re aliena*, in *Dizionario del diritto privato*, III, 2, Milano, 1934, p. 125: «il diritto dell'enfiteuta non interessa più, per diritto attuale, la dottrina dei diritti sulla cosa altrui»; C. SCUTO, *Natura giuridica dei diritti dell'enfiteuta e del concedente sul fondo enfiteutico*, in *Studi per Mancaloni*, Sassari, 1938, p. 598. A. JANNELLI, *La nuova enfiteusi*, Napoli, 1975, p. 54: «il diritto dell'enfiteuta ... è ... un vero e proprio diritto di proprietà».

<sup>14</sup> L. CARIOTA - FERRARA, *L'enfiteusi*, cit., p. 160 e 193: «l'enfiteuta acquista un diritto reale su cosa altrui»; F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, cit., p. 88, secondo cui se per disporre del fondo con pienezza (senza l'obbligo di migliorarlo e di corrispondere un canone) occorre l'elemento dell'affrancazione di cui all'art. 1564 c.c. del 1865, la proprietà - senza redenzione - non poteva intendersi trasferita. S. ORLANDO CASCIO, *Enfiteusi, (diritto privato)*, in *Enc. dir.*, XIV, 924: «diritto reale di godimento in favore del concessionario sul fondo, che rimane in proprietà del concedente»; G. PALERMO, *L'enfiteusi*, in *Tratt. Rescigno*, VIII, 1982, p. 61: «con il contratto enfiteutico sorge pur sempre un nuovo diritto reale (a titolo derivativo costitutivo)». Si rende noto che per R. TRIFONE, *Enfiteusi*, in *Comm. A. Scialoja - G. Branca*, (art. 957 - 1026), Roma - Bologna, 1978, p. 26: «se sussistono ... validi argomenti da cui può desumersi che l'enfiteuta non è proprietario, se ne riscontrano altri che inducono a negare che tale sia il concedente, ragion per cui la questione resta ancora insoluta». Per C.M. BIANCA, *La proprietà, Diritto civile*, Milano, 1999, p. 565 «l'enfiteusi è un diritto reale di godimento su cosa altrui». A nostro modo di vedere, l'enfiteusi è certamente un peculiare diritto reale di godimento su bene altrui; l'enfiteusi è indiscutibilmente un diritto che grava sull'altrui proprietà, la quale perciò diventa nuda. Ne viene che il concedente - sorta l'enfiteusi - non è evidentemente più pieno e esclusivo proprietario del fondo, come pure che il diritto dell'enfiteuta non è logicamente traducibile in proprietà (né nuda, né piena). L'enfiteusi si caratterizza per l'ampiezza delle facoltà spettanti all'enfiteuta; le differenze più marcate rispetto all'usufrutto o all'uso su immobile altrui consistono nella circostanza che l'enfiteusi può avere durata perpetua e nel fatto che le facoltà dell'enfiteuta non sono circoscritte al godimento della *res* e alla possibilità di trarne ogni utilità (dovendone però rispettare la destinazione economica), giacché l'enfiteuta ha, fra l'altro, il potere di trasformare l'im-

fa presente<sup>15</sup> che la caratteristica principale<sup>16</sup> del rapporto in discussione è il connubio strutturale e inscindibile<sup>17</sup> del potere di godimento con l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare il canone. Ma la detta connotazione, per quanto diffusa, va rivista alla luce del disposto di cui all'art. 957, c. 2, c.c., dal quale, *a contrariis*, si ricava che gli obblighi di miglioramento del fondo e di pagamento del canone sono derogabili dall'autonomia privata, in quanto non posti a presidio di interessi di matrice pubblicistica.

Stante il disposto di cui all'art. 958, c. 1, c.c., l'enfiteusi può durare perpetuamente (e cioè ininterrottamente) oppure a tempo (ossia transitoriamente). L'enfiteusi temporanea (cfr. il c. 2 dell'anzidetto art. c.c.) non può essere costituita per un tempo inferiore ai venti anni<sup>18</sup>.

mobile (avendo tuttavia l'obbligo di non deteriorarlo, nonché quello di non distruggerlo).

<sup>15</sup> Lo afferma S. CERVELLI, *I diritti reali*, cit., p. 143.

<sup>16</sup> Per meglio dire, più usuale.

<sup>17</sup> *Rectius* solitamente indissolubile.

<sup>18</sup> Riguardo al termine ventennale, va rimarcato che la scelta non è affatto casuale. Siccome in passato la costituzione dell'enfiteusi avveniva con ampia diffusione al fine di destinare a colture estesi terreni boschivi, incolti o paludosi, ma anche per il miglioramento dei fondi urbani, si ritenne che venti anni fosse il limite minimo temporale necessario per realizzare simili intenti. È connessa all'enfiteusi (così F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, cit., p. 574) una funzione sociale, atta al progresso tecnico dell'agricoltura e all'incremento della economia agraria e della relativa produzione. Si evidenzia inoltre che la previsione di cui all'art. 958, c. 2, c.c. trova eloquente giustificazione nelle parole della Commissione Reale (art. 269 c. 2), la quale nel suo progetto stabilì che l'enfiteusi temporanea, per rispondere ai fini economici e sociali per i quali era ammessa dalla legge, dovesse essere di almeno dieci anni. Nel testo definitivo la durata minima fu portata a venti anni. Il Ministro (Rel. al re, n. 447), nel dare ragione della modificazione, disse che aveva «ritenuto necessario fissare detto termine, perché un'enfiteusi meno duratura non risponderebbe alle finalità economiche e sociali dell'istituto». C.M. BIANCA, *La proprietà*, cit., 570, riporta, dopo aver precisato che l'enfiteusi può essere costituita in perpetuo o a termine, che il limite della durata minima ventennale è stato abolito da una legge speciale. Eppure l'asserzione si reputa sconfessata dalla circostanza che non si adocchia alcuna legge speciale, la quale corrobori incontrovertibilmente quell'assunto. Probabilmente quindi quanto riferito da

Ai sensi dell'art. 960, c. 1, c.c., l'enfiteuta ha l'obbligo di migliorare<sup>19</sup> il fondo e di pagare<sup>20</sup> al concedente un canone periodico. Questo può consistere in una somma di danaro ovvero in una quantità fissa di prodotti naturali<sup>21</sup>. L'enfiteuta (cfr. il c. 2 del detto art. c.c.) non può pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità del fondo o perdita di frutti. Il dettato normativo è chiaro e non lascia adito a dubbi; alla luce di quanto suindicato, l'enfiteuta è giuridicamente tenuto<sup>22</sup> a recare migliororia al

Cesare Massimo Bianca si lega all'abrogazione dei primi tre commi dell'art. 971 c.c. per opera dell'art. 10, c.1, della L. 18 dicembre 1970, n. 1138 in uno alla circostanza che oggi l'affrancazione rimane svincolata da qualsivoglia *dies a quo*. Nondimeno ciò al più può far diventare ragionevole il dubbio che debba considerarsi implicitamente abrogato l'art. 958, c. 2, c.c. Ne viene che, in mancanza di sicuri indici giuridici, l'enfiteusi a termine rimane assistita dalla durata minima di cui all'art. 958, c. 2, c.c., che, alla luce di quanto indicato nell'art. 957, c. 2, c.c., pare tutt'oggi norma inderogabile dall'autonomia privata.

<sup>19</sup> La parola «miglioramento» va intesa a stregua di cambiamento favorevole o di trasformazione vantaggiosa del fondo ed è legata alla costante attività (opera o industria) dell'enfiteuta. Si pensi, a mò di esempio, all'innesto di alberi da frutta, all'impianto di un diverso metodo di coltura, alla realizzazione di un canale di irrigazione oppure a quella di un pozzo. All'opposto, non rientrano nel concetto di miglioramento d'anzì delineato né l'effettuazione di lavori di pulitura e di manutenzione ordinaria del fondo, né l'ottenimento di un permesso di costruire. Gli è infatti che mentre quei servizi hanno carattere temporaneo e non incrementano la produzione o il reddito, il rilascio di qualsivoglia provvedimento edilizio da parte della competente autorità amministrativa è vicenda non strettamente dipendente dall'azione miglioratrice dell'enfiteuta come testé tracciata.

<sup>20</sup> Generalmente, se le parti nulla hanno stabilito in proposito, si presume che il canone vada corrisposto annualmente. La data della scadenza va computata in base a quando all'enfiteuta spetta il possesso del fondo, se si tratta di canone in danaro; o coincidere con quella della raccolta dei frutti, se il canone è in natura. Sul punto cfr. R. TRIFONE, *Dell'enfiteusi*, cit., p. 36.

<sup>21</sup> Non sembra chiaro l'aggettivo «naturale»; forse il legislatore intende quello che la terra con le sue forze e con gli elementi forniti dall'enfiteuta produce; e cioè il prodotto così come si raccoglie, si conserva e si porta sul mercato. In tale prospettiva (di questo avviso R. TRIFONE, *Ivi*, cit., p. 39), mentre, volendo esemplificare, la frutta (fresca o secca) e la legna rientrano tra quei prodotti, il vino sottoposto a speciale manipolazione ne resta escluso. Sotto l'impero del c.c. del 1865 (v. l'art. 1556), il pagamento dell'annua poteva soddisfarsi in danaro o in derrate.

<sup>22</sup> La locuzione «è obbligato» o la formula «ha l'obbligo», consuete nel linguaggio

fondo, come pure a corrispondere ciclicamente al concedente un canone (che può consistere sia in una certa somma di denaro, sia in una determinata quantità di frutti naturali<sup>23</sup>) di cui non può reclamare estinzione o diminuzione per qualsivoglia inusuale infertilità del fondo o privazione di quei prodotti.

### 3. L'espressione «titolarità del diritto di enfiteusi» e la funzione determinativa della fattispecie concreta

L'art. 960, c. 1, c.c. quando afferma che l'enfiteuta ha l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico, va trascritto nel senso che alla titolarità del diritto di enfiteusi si ricollega l'obbligo<sup>24</sup> di migliorare il fondo e quello di pagare al

del diritto, sono modi di dire. Invero, a ben vedere, l'obbligo giuridico è un effetto ricollegato all'accadere di un fatto.

<sup>23</sup> Ma, in ossequio all'autonomia privata, non deve escludersi altro; su questa scia, vertendosi in materia in cui dominano interessi disponibili, l'enfiteuta magari può, al contempo, sborsare *pecunia* e fornire i citati frutti.

<sup>24</sup> Accanto alla descrizione del fatto, la norma giuridica contiene la descrizione di un comportamento umano a cui, nel caso il fatto accada, è attribuita la qualifica di doverosità. Il comportamento umano non è in sé né doveroso, né antidoveroso, ma neutro e adiaforo: soltanto nell'ipotesi che accada il fatto previsto nella norma, esso riceverà una valutazione di conformità al diritto. Il punto esige attenta riflessione. Se consideriamo la norma dell'art. 960, c. 1, c.c., troviamo la descrizione di due comportamenti («obbligo di migliorare il fondo» e «obbligo di pagare un canone periodico», valutati come doverosi nell'ipotesi che sia concluso un atto di enfiteusi. Quando l'ipotesi si realizza - quando cioè un negozio giuridico (contrattuale e non) viene realizzato - la qualifica di doverosità del comportamento dell'enfiteuta riguarda necessariamente un comportamento futuro. Un comportamento che l'enfiteuta, nel tempo stabilito, potrà tenere o non tenere, ma che il legislatore già da adesso valuta e approva. Sul punto, si rimanda a N. IRTI, *Introduzione allo studio del diritto privato*, cit., p. 23 e ss., il quale giunge giustamente a concludere che l'obbligo è un effetto della fattispecie e che l'effetto, più che una conseguenza (di questo avviso S. ROMANO, *Frammenti di un dizionario giuridico*, Milano, 1983, p. 13), si identifica in un obbligo, vale a dire che l'effetto (pur catalogandosi quale elemento della fattispecie) designa la vicenda costitutiva, modificativa o estintiva

concedente un canone periodico. A sua volta, l'espressione «titolarità del diritto di enfiteusi» si risolve nella seguente ipotesi: se accade uno dei fatti (testamento, contratto, possesso), a cui la norma ricollega il sorgere del diritto di enfiteusi (che poi significa di doveri negativi di tutti gli altri consociati), l'enfiteuta sarà tenuto a migliorare il fondo e a pagare il canone. Come si vede, quindi, la formula «titolarità del diritto di enfiteusi» adempie alla funzione di riassumere e di esprimere, con estrema sobrietà, un lungo itinerario logico<sup>25</sup>.

Dalle indicazioni provenienti dall'atto (che è fatto giuridico<sup>26</sup> prodotto dalla volontà umana) si designa il soggetto particolare in luogo di quello generale. In altre parole: mentre l'art. 960, c. 1, c.c. indica dei comportamenti riferibili a una classe di soggetti (la generalità degli enfiteuti), l'atto (ad esempio il contratto) di enfiteusi determina il soggetto specifico (Caio, Sempronio, Tizio, *etc.*) di quegli obblighi e cioè stabilisce l'autore dei comportamenti dovuti. Se ne ricava, dunque, che è inverosimile - sebbene piuttosto comune nel linguaggio dei giuristi - contrapporre la fattispecie astratta (fatto descritto nella norma) rispetto a quella concreta (fatto reale corrispondente a quella descrizione); non plausibile, in quanto l'accadimento oggettivo non è né uno schema, né una descrizione<sup>27</sup>.

di un dovere giuridico. Limpidamente R. CICALA, *Il negozio di cessione del contratto*, Napoli, 1962, pp. 44-45, e 55-56, insegna che «Effetto è la stessa vicenda del rapporto. Per esempio, è effetto la nascita di rapporti contrattuali, cioè la nascita dei diritti e dei doveri dell'uno e dell'altro contraente». Si crede, inoltre, importante delucidare che gli effetti giuridici costituiscono un numero chiuso, che risulta da delle combinazioni.

<sup>25</sup> Imprescindibile il rinvio a N. IRTI, *Introduzione allo studio del diritto privato*, cit., p. 20 e s., il quale esemplarmente si sofferma sull'economia del linguaggio giuridico.

<sup>26</sup> Può non essere superfluo ricordare che il fatto naturale (come, ad esempio, l'alluvione di cui all'art. 941 c.c.) è invece l'accadimento prodotto indipendentemente dalla volontà umana mentre le situazioni (come, per esempio, le opere di cui all'art. 935 c.c.) sono fondamentalmente stati di cose o posizioni della realtà create da un atto umano e destinate a durare sino al verificarsi di un atto contrario, che le faccia venir meno.

<sup>27</sup> La descrizione normativa del fatto si chiama fattispecie, parola che deriva dal

#### 4. La natura giuridica degli obblighi dell'enfiteuta di miglioramento del fondo e di pagamento del canone

Per un'autrice<sup>28</sup> la natura giuridica degli obblighi dell'enfiteuta è quella di obbligazione posta a carico di un soggetto, il quale ha scelto di diventare parte del rapporto enfiteutico che è un rapporto complesso, poiché in esso convivono un aspetto reale e uno obbligatorio. Secondo altri autorevoli giuristi<sup>29</sup> e per la giurisprudenza<sup>30</sup>, gli obblighi al vaglio sono connotati<sup>31</sup> essenziali e ineliminabili dell'enfiteusi. Non mancano autori che attribuiscono al miglioramento del fondo natura giuridica diversa rispetto a quella propria del pagamento del canone. Da questa angolazione, il miglioramento del fondo è un'obbligazione di natura reale<sup>32</sup> inerente al diritto di enfiteusi e con carattere permanente, costituendo l'aspetto complementare dei poteri attribuiti all'enfiteuta e attuandosi quel concetto per cui al potere del titolare del diritto reale può essere omologo un dovere<sup>33</sup>, il quale è inscindibile dal potere corrispondente al diritto medesimo. Diversamente, il pagamento del canone periodico è un

latino medioevale «*facti species*», che, alla lettera, significa figura del fatto. Impreteribile il rimando a N. IRTI, *Introduzione allo studio del diritto privato*, cit., 17, ivi incluse le note a piè dell'anzidetta p., le quali, fra l'altro, portano ampi riferimenti dottrinari.

<sup>28</sup> S. CERVELLI, *I diritti reali*, cit., p. 145 e 149.

<sup>29</sup> C.M. BIANCA, *L'enfiteusi*, cit., p. 564 e 568 e L. CARIOTA - FERRARA, *L'enfiteusi*, cit., p. 381; S. ORLANDO CASCIO, *Studio sull'enfiteusi*, Palermo, 1951, p. 160, rimarca che questi obblighi sono legalmente inerenti al diritto di enfiteusi, come pure connessi al relativo godimento. Sono in linea con il riferito pensiero, T. CAMPANILE - F. CRIVELLARI - L. GENGHINI, *I diritti reali*, Volume quinto, in *Manuali notarili* a cura di Lodovico Genghini, Padova, 2011, p. 399 e s.

<sup>30</sup> Cass. 13 dicembre 1994, 10646; Cass. 27 luglio 1982, n. 4328; Cass. 18 dicembre 1970, n. 1138; tutte in *Giustizia civile*, 1995, I, 1250, statuizioni che si riferiscono specificamente all'obbligo di miglioramento.

<sup>31</sup> Nella Relazione al c.c. n. 449, il miglioramento del fondo e il pagamento del canone costituiscono ancora gli elementi basilari dell'enfiteusi.

<sup>32</sup> Detta pure *obligatio ob rem* o *propter rem* ovvero *rei cohaerens*. È l'ottica di F. MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, cit., p. 578.

<sup>33</sup> O un complesso di poteri, i quali divengono indissolubili da quel potere.

onere reale<sup>34</sup> e il diritto ad esso viene garantito da privilegio speciale mobiliare. Autorevole dottrina<sup>35</sup> - dopo aver messo in chiaro che tanto l'obbligo di miglioramento, quanto quello di pagamento del canone ineriscono al diritto di enfiteusi - ragiona nell'ottica di limitazioni di tal diritto.

### **5. La convinzione che i suddetti obblighi costituiscano obbligazioni reali**

Premesso che ogni tesi sopra riferita offre interessanti spunti riflessivi, si stima che giuridicamente tanto l'obbligo di miglioramento del fondo, quanto quello di pagamento del canone periodico, vadano verosimilmente catalogati nell'alveo delle obbligazioni reali, vale a dire nell'ambito di quei rapporti giuridici dove un soggetto, siccome titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento su *res* altrui<sup>36</sup>, deve tenere un certo comportamento (avente normalmente a oggetto un dare, un *facere* o un non fare), così da soddisfare la pretesa di altro soggetto. Non basta definire laconicamente questi obblighi come obbligazioni, perché, limitandosi a ciò<sup>37</sup>, non si mette

<sup>34</sup> B. BIONDI, *Le servitù*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, A. Cicu - F. Messineo (diretto da), Milano, 1967, p. 702, ritiene il canone enfiteutico come onere reale qualora l'enfiteuta si configuri proprietario del fondo.

<sup>35</sup> A. TORRENTE, *La donazione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu - F. Messineo - L. Mengoni, continuato da P. Schlesinger, Milano, 2006, p. 284.

<sup>36</sup> Come, ad esempio, l'abitazione, l'enfiteusi, la superficie, l'uso o l'usufrutto. Probabilmente non pure la servitù - salvo i casi di cui all'art. 1030 e 1069, c. 2, c.c., i quali ammettono l'insorgenza di prestazioni accessorie agli obblighi di *pati* o di *non facere* - dove il proprietario del fondo servente non può essere obbligato positivamente.

<sup>37</sup> Può non essere superfluo evidenziare che l'obbligazione reale è un'obbligazione *strictu sensu*, considerato che l'individuazione del debitore è possibile anche nei casi in cui la persona del debitore sia di volta in volta identificata con riguardo alla titolarità dei certi diritti reali e risulti soggetta a cambiare con il mutamento della titolarità di tali diritti. Anche se il rapporto di obbligazione *propter rem* ha come contenuto una prestazione di *facere* o di non *facere* collegata a una posizione di

in evidenza che il debitore del relativo rapporto è individuato per il sol fatto di risultare titolare della proprietà o di un diritto reale di godimento su bene altrui, come pure che tali obbligazioni sono caratterizzate da accessorietà (per cui abitualmente il dovere è strumentale all'esercizio del diritto reale) e da ambulatorietà (in forza della quale chi acquista la proprietà o il diritto reale di godimento su *res* d'altri diviene automaticamente debitore)<sup>38</sup> e che la fonte delle medesime ragionevolmente può essere soltanto la legge e non tutte quelle di cui all'art. 1173 c.c. Non persuade fino in fondo la teoria di considerare simili obblighi come connotati essenziali dell'*enfiteusi*, perché se effettivamente quei tratti fossero imprescindibili il legislatore non li avrebbe reputati derogabili<sup>39</sup> dall'autonomia privata come invece inequivocabilmente evincibile dal costrutto di cui

titolarità di un diritto reale, non significa che il rapporto fra debitore e creditore abbia in se stesso un elemento di realtà. Esiste tuttavia una particolare connessione fra l'obbligo e il diritto di cui il debitore è titolare. L'obbligazione reale infatti nasce a carico di un soggetto che si determinerà grazie alla titolarità della proprietà o del diritto reale.

<sup>38</sup> I caratteri della accessorietà e della ambulatorietà sono messi in dubbio da B. BIONDI, *Le servitù*, cit., p. 715 e ss. e da F. ROMANO, *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Napoli, 1967, p. 120 e ss., i quali sostengono che il trasferimento del bene non implica successione dell'acquirente nell'obbligo dell'alienante, bensì comporta l'estinzione del rapporto in capo a quest'ultimo e la nascita di una nuova obbligazione in capo all'acquirente. La Suprema Corte, però, riconosce il carattere accessorio e quello ambulatorio dell'obbligazione (cfr. Cass., 23 agosto 1978, n. 3932, in *Giur. it. Mass.*, 1978) e afferma (v. Cass. 6 giugno 1968, n. 1699, in *Giur. it.*, Mass., 1966) che il trasferimento delle posizioni soggettive (sia attiva che passiva) del rapporto ad altri soggetti si verifica come effetto del passaggio del diritto reale cui ciascuna posizione inerisce.

<sup>39</sup> L'argomento della derogabilità non è decisivo per L. CARIOTA - FERRARA, *L'enfiteusi*, cit., p. 381, il quale riporta che pure l'obbligo di pagare il canone, della cui essenzialità non si discute, non è compreso in una norma inderogabile. Se l'obbligo di miglioramento non è disciplinato in una norma inderogabile, ciò vuol dire soltanto che la disciplina datavi dalla legge è derogabile, non che lo stesso obbligo può sopprimersi. Da ciò deriva la nullità di ogni patto che tenda ad eliminare detto obbligo dal rapporto. Eppure l'asserzione non persuade. È tutto da dimostrare che una norma legislativamente reputata derogabile dall'autonomia privata non possa (finanche) venir eliminata dalla medesima senza tralasciare che magari il legislatore

all'art. 957, c. 2, c.c.<sup>40</sup>. Né, d'altro canto, convince appieno la tesi volta a reputare l'obbligo di pagamento del canone come onere reale, visto che qua giuridicamente non si intravede alcun peso gravante sul fondo né si scorge un privilegio sullo stesso<sup>41</sup>. Inoltre, non è agevole equiparare simili obblighi a stregua di limiti legali, perché i medesimi, conformando il contenuto del diritto e accompagnando di necessità la situazione giuridica, restringerebbero la libertà dell'enfiteuta di esercitare liberamente il diritto di enfiteusi senza che l'autonomia privata possa derogarvi. Gli è però che sia l'obbligo di miglioramento del fondo, sia quello di pagamento del canone di

ha così disposto, allontanandosi dalla tradizione storica, poiché gli obblighi in analisi non sono costantemente imprescindibili né attengono indispensabilmente alla funzione propria dell'enfiteusi: funzione, allora, non immancabilmente obbediente a motivi di interessi pubblici, quali quelli generali della produzione e del lavoro. Da questo punto di vista, si può essere titolari del diritto di enfiteusi e non avere a carico l'obbligo di migliorare il fondo e quello di corrispondere un canone periodico sempre che l'autonomia privata, nel realizzare i rispettivi tornaconti, raggiunga egualmente un equilibrio, come accade allorquando non s'ha necessità di migliorare lo sfruttamento del fondo o la produzione agricola, né il bisogno di tutelare l'elemento «lavoro» quale inevitabile premessa per l'elevazione dei soggetti anche economicamente più deboli. Tanto orchestrando, non pare che si passi da un sistema attentamente bilanciato a uno irrimediabilmente sballato, purché quanto ordito, liberamente e scientemente, dall'autonomia privata riesca a rispondere ai dettami costituzionali e a realizzare un equilibrio di interessi, i quali si rivelino meritevoli di tutela per il nostro ordinamento giuridico.

<sup>40</sup> Le norme di cui agli artt. 960, c. 1, e 961, c. 1, c.c. non sono contemplate fra quelle (inderogabili) citate all'art. 957, c. 2, c.c. e ciò, per il rispetto che si deve alla verità, non si crede dipenda da dimenticanza del codificatore non fosse altro per la decisiva ragione che nel c.c. del 1942 l'enfiteusi non è più un contratto a prestazioni corrispettive, bensì - come prima segnalato - un caratteristico diritto reale di godimento su immobile altrui.

<sup>41</sup> Inerenza al fondo del peso e possibilità per il creditore di soddisfarsi sull'immobile in ipotesi di inadempimento del debitore sembrano caratteristiche indefettibili dell'onere reale. Ma, qualora il debitore risulti inadempiente, il diritto di riscuotere il canone enfiteutico non conferisce al concedente anche uno specifico potere espropriativo del fondo opponibile ai terzi. Una conferma di ciò è arguibile dall'art. 2763 c.c., costruito che a determinate condizioni concede ai crediti del concedente per i canoni enfiteutici il privilegio sui frutti (e non sul fondo) dell'anno e su quelli raccolti anteriormente.

cui all'art. 960, c. 1, c.c., non rientrano tra le norme inderogabili indicate nel c. 2 dell'art. 957 c.c.; pertanto, considerare giuridicamente tali obblighi come limiti all'esercizio dell'enfiteusi è conclusione che non convince completamente, giacché se la limitazione rientra per forza nel contenuto del diritto, l'autonomia privata non potrebbe proprio farne a meno<sup>42</sup>. Alla stregua di ciò, sembra che gli obblighi di cui si discute vadano giuridicamente inquadrati nel campo delle obbligazioni reali, poiché prestazioni che non stanno sul groppone dell'enfiteuta in contropartita all'acquisto del diritto di enfiteusi, bensì obblighi normalmente (e non indefettibilmente) riconnessi alla titolarità dell'anzidetto *jus*. Allora, se non si cade in errore, quegli obblighi sembrano generalmente correlati<sup>43</sup> alla titolarità del diritto di enfiteusi senza rientrare nel contenuto di tale diritto. D'altronde, gli obblighi di cui agli artt. 961, c. 1, e 967, c. 1, c.c. sono, a ben vedere, delle obbligazioni solidali *ex* art. 1292 c.c. e ss. Nondimeno l'espressione «obblighi inerenti all'enfiteusi» di cui all'art. 961, c. 2, c.c., più che significare «obblighi rientranti nel contenuto di quel diritto», sembra da intendersi nel senso di «obbligazioni reali ricongiunte alla titolarità del diritto di enfiteusi», dal momento che in caso di alienazione dell'enfiteusi, il cedente (e cioè il precedente enfiteuta) non è liberato dai suoi obblighi, prima che sia stato notificato l'atto di acquisto da parte dell'acquirente (ossia il successivo

<sup>42</sup> Per il diritto invece il dovere dell'usufruttuario di rispettare la destinazione economica di cui all'art. 981, c. 1, c.c. si valuta (come probabilmente confermato dalla concorrente intitolazione) un limite rientrante nel contenuto del diritto di usufrutto e, in quanto restrizione là collocata, non eliminabile dall'autonomia privata.

<sup>43</sup> C. M. BIANCA, *La proprietà*, cit., p. 143, afferma convincentemente che il canone enfiteutico pare più correttamente qualificabile come obbligazione reale. L'autore, invero, a p. 568 e a p. 572 ritiene diversamente gli obblighi dell'enfiteuta legalmente inerenti al diritto e connessi al godimento di questo, qualificandoli connotati essenziali dell'enfiteusi. Illuminante però N. IRTI, *Introduzione allo studio del diritto privato*, cit., p. 20 e s., il quale persuasivamente ricollega l'obbligo di migliorare il fondo e quello di pagare al concedente un canone periodico alla titolarità del diritto di enfiteusi.

enfiteuta). Se ne ricava, dunque, che gli obblighi a carico di quest'ultimo sono ragionevolmente obbligazioni reali<sup>44</sup>, dato che sono messe in relazione alla titolarità del diritto di enfiteusi<sup>45</sup>. Alla presumibile obiezione secondo la quale l'obbligo di corrispondere il canone periodico non può ritenersi un'obbligazione reale, giacché l'enfiteuta è tenuto a eseguire una prestazione ciclica e va, quindi, considerato come onere reale, si risponde che, a ben ragionare, il profilo più saliente capace di distinguere l'onere reale dall'obbligazione *propter rem* sta, con buon fondamento, in ciò: soltanto a quell'onere accede la garanzia reale, che avvince sempre un immobile, la quale è estranea all'obbligazione *ob rem*, in quanto il creditore di quest'ultima può solamente esperire l'azione personale nei confronti dell'obbligato<sup>46</sup>. *Rebus sic stantibus*, negare all'autonomia privata la facoltà di congegnare, in deroga all'art. 960, c. 1, c.c., un atto costitutivo di enfiteusi senza che a carico dell'enfiteuta vi sia l'obbligo di miglioramento del fondo e quello di pagamento del canone periodico si crede asserzione forse più gridata che dimostrata, siccome la norma

<sup>44</sup> Può non essere superfluo ricordare che nel c.c. l'obbligazione reale non è disciplinata come categoria generale di obbligazioni.

<sup>45</sup> Non è certo questa la sede adeguata per soffermarsi *ex professo* sull'atavico problema dell'obbligazione *propter rem* e su quello dell'onere reale: all'uopo, se non altro, cfr.: G. BALBI, *Obbligazione reale*, in NDI, XI, p. 666 e *Le obbligazioni propter rem*, Torino, 1950; C.M. BIANCA, *La proprietà*, cit., p. 136 e ss.; L. BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, A. Cicu - F. Messineo (già diretto da) L. Mengoni (continuato da), Milano, 1984; B. BIONDI, *Oneri reali ed obbligazioni "propter rem"*, in *Scritti di diritto moderno* (già *Foro pad.* 1953), Milano, 1967, p. 183; M. CANTILLO, *Le obbligazioni*, in *Giurisprudenza sistematica di diritto civile e commerciale*, fondata da Walter Bigiavi, Torino, 1992, p. 83 e ss. Da ultimo sia consentito rinviare altresì a R. PENNAZIO, *Apparenza e obbligazioni propter rem*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2005, p. 987 ss. e spec. p. 1002 ss.

<sup>46</sup> Né quanto su esposto circa la natura giuridica degli obblighi in questione contrasta irrimediabilmente con l'affermazione secondo cui la causa di estinzione propria di ogni obbligazione reale è il c.d. abbandono liberatorio di cui all'art. 1070 c.c., in quanto la prevalente dottrina (v. M. CANTILLO, *Le obbligazioni*, cit., p. 96) lo considera espressione di un principio comune a ogni obbligazione reale anche sulla base di altre disposizioni che consentono fattispecie analoghe.

suindicata non è compresa tra quelle inderogabili descritte nel precepto di cui all'art. 957, c. 2, c.c. e, per ciò, non ha forza cogente<sup>47</sup>. Ma, *mutatis mutandis*, analoghe considerazioni devono farsi circa l'obbligo di pagamento del canone, il quale, checché se ne dica, non è un elemento veramente fondamentale dell'enfiteusi e non va coerentemente<sup>48</sup> considerato come il riconoscimento del rapporto che unisce l'enfiteuta al concedente e come il corrispettivo dell'utilità che il primo riceve dal secondo<sup>49</sup>. Non entusiasma poi l'osservazione che qualora l'enfiteuta non sia tenuto a migliorare il fondo (si pensi all'ipotesi<sup>50</sup> in cui l'immobile sia insuscettibile di miglioramento come nel caso della villa di nuova edificazione), né a pagare il canone periodico (si ipotizzi<sup>51</sup> la situazione dove il concedente è abbiente mentre l'enfiteuta è indigente ovvero quella nella quale il concedente è bisognoso e l'enfiteuta agiato) non si abbia enfiteusi, dal momento che, a non soffermarsi su altro, il diritto dell'enfiteuta può avere durata temporanea (cfr. l'art. 958, c. 1, c.c.), come pure essere soggetto a prescrizione per effetto del non uso protratto per venti anni (v. l'art. 970 c.c.), con la precisazione che all'enfiteuta non manca certo la facoltà di affrancazione (cfr. l'art. 971 c.c.) mentre il

<sup>47</sup> Ben lo spiega R. TRIFONE, *Dell'enfiteusi*, cit., p. 29 e s., il quale, nonostante che dalla Relazione al re n. 449 si ricavano argomenti in contrario, sottolinea che un'enfiteusi senza l'obbligo di miglioramento del fondo fu ed è concepibile. Basti richiamare alla memoria le costituzioni di Zenone e di Giustiniano, le quali considerarono causa di devoluzione soltanto il deterioramento. La conclusione a cui giunge Romualdo Trifone è che l'obbligo di miglioramento, lungi dall'essere un *essentiale negotii*, è un elemento naturale dell'atto costitutivo di enfiteusi.

<sup>48</sup> La norma che contempla questo obbligo è sempre l'art. 960, c. 1, c.c.

<sup>49</sup> Sorprende quindi che per R. TRIFONE, *Dell'enfiteusi, Della proprietà*, cit., p. 34 e s., l'obbligo di pagamento del canone rappresenti l'elemento davvero cardinale dell'enfiteusi.

<sup>50</sup> Qua discorrere di obbligo di miglioramento a carico dell'enfiteuta è poco condivisibile. A dire il vero, non può escludersi che l'autonomia privata abbia comunque un interesse meritevole di tutela per il nostro ordinamento giuridico.

<sup>51</sup> Qui può essere fondamentale che l'autonomia privata vi deroghi stante che chi diverrà enfiteuta versa in stato di povertà mentre colui che concederà l'enfiteusi è disagiato. Nonostante ciò, non può dubitarsi che l'autonomia privata trovi egualmente un tornaconto degno di salvaguardia per il nostro sistema positivo.

concedente ha il potere di chiedere la devoluzione se l'enfiteuta deteriora il fondo (v. l'art. 972, c. 1, 1) c.c.<sup>52</sup> Pertanto, enunciare<sup>53</sup> che nel momento in cui il concedente dispensi l'enfiteuta dall'obbligo di pagare il canone periodico si avrebbe non una costituzione di enfiteusi, bensì una donazione di proprietà, appare - in forza di quanto su rimarcato - una petizione di principio<sup>54</sup>. Conclusivamente, dal momento che nel nostro sistema positivo l'enfiteusi è innegabilmente un diritto reale di godimento su immobile di cui altro ha la (nuda) proprietà, per aversi questo caratteristico *jus*<sup>55</sup> - pure in assenza degli obblighi di cui all'art. 960, c. 1, c.c. - all'enfiteuta deve con tutta probabilità<sup>56</sup> poter spettare una dilatata disponibilità del

<sup>52</sup> Sui profili ricostruttivi della devoluzione, v., di recente, M. FRANCISSETTI BROLIN, *Enfiteusi e devoluzione*, Napoli, Edizioni Scientifiche Italiane, 2016, spec. p. 197 ss.

<sup>53</sup> S. CERVELLI, *I diritti reali*, cit., p. 149.

<sup>54</sup> Inoltre, dare per certo (S. CERVELLI, *Ibidem*) che la trasformazione dell'enfiteusi in proprietà dipenderebbe dalla mera volontà dell'asserito enfiteuta, poiché l'affrancazione si potrebbe attuare senza pagare nulla sembra, se non fallace, impreciso, visto che non pagare periodicamente un canone non preclude, allorché l'enfiteuta abbia in animo di affrancare, di stabilire, seguendo determinati criteri, quale sia il valore del fondo, come pure che rendimento presunto abbia lo stesso; e allora, il canone annuo richiesto all'enfiteuta ammonterà a una data percentuale (magari il 2,5%, pari al tasso legale medio degli ultimi venti anni) del valore del fondo e il capitale che l'enfiteuta dovrà versare per l'affrancazione dell'immobile sarà pari al 37,5% (15 volte il canone) del valore del fondo, sempre calcolato in base a criteri oggettivi. Poi, se non si scorda che il nostro ordinamento giuridico consente all'enfiteuta di affrancare immediatamente dopo aver acquisito l'enfiteusi (senza quindi realizzazione di alcun miglioramento né pagamento del canone), negare all'autonomia privata la facoltà di predisporre un atto costitutivo di enfiteusi in cui l'enfiteuta non abbia a proprio carico l'obbligo di miglioramento del fondo e quello di pagamento del canone periodico resta - data la indubbia derogabilità dell'art. 960, c. 1, c.c. - un mistero.

<sup>55</sup> E cioè l'enfiteusi.

<sup>56</sup> Ma ciò è soltanto ragionevole, perché il titolo, visto che la norma di cui all'art. 959 c.c. non è compresa fra quelle segnalate nell'art. 957, c. 2, c.c., può derogarla. Pare allora che l'autonomia privata - stando attenta a non pianificare altro (es. usufrutto, uso, *etc.*) e neppure a violare il principio del numero chiuso dei diritti reali - abbia il potere di determinare il contenuto dell'enfiteusi con una attività che - in base alla derogabilità o inderogabilità dell'impianto normativo dettato dal legislatore nel c.c. - risulta talora discrezionale, talaltra vincolata. Alla stregua delle fatte

fondo con possibilità di percepirne i vari frutti, nonché di acquisire il tesoro, come pure di utilizzare il sottosuolo in conformità delle leggi speciali, col diritto dell'enfiteuta che si estende alle accessioni senza che gli manchi la capacità di concludere locazioni e con l'obbligo di non deteriorare il fondo.

## 6. La costituzione a titolo donativo dell'enfiteusi e la donazione dell'enfiteusi

Si ritiene da ultimo importante osservare che per la dottrina dominante<sup>57</sup>, non è possibile concedere a titolo di donazione un'enfi-

considerazioni, per aversi enfiteusi, all'enfiteuta non può mai mancare una vasta fruizione (capace di abbracciare una globalità di facoltà) dell'altrui immobile in uno al possesso dello stesso. Se ne ricava dunque che fermo il tratto tipologico fondamentale, e cioè che chicchessia acquisisca un precipuo diritto reale di godimento su immobile della cui (nuda) proprietà risulti titolare diverso soggetto, il contenuto del diritto di enfiteusi, purché ciò abbia utilità e sia meritevole di tutela per l'ordinamento giuridico, può essere rimesso alla autonomia privata salvo quando deve necessariamente conformarsi a quanto legislativamente previsto.

D'altronde, fatti i debiti cambiamenti, né la dottrina (per tutti, T. CAMPANILE, F. CRIVELLARI, L. GENGHINI, *I diritti reali*, cit., p. 479 e s. e S. CERVELLI, *I diritti reali*, cit., 223 e s.), né la Suprema Corte (Cass., 27 luglio 2006, n. 17121, in *Mass. Giuri. It.*, 2006; Cass. 6 luglio 2017, n. 16698, in *De Jure*; Cass. 18 marzo 2019, n. 7561, ivi) dubitano che il contenuto delle servitù volontarie possa essere il più vario sempre che teso a soddisfare necessità ritenute meritevoli di tutela. Nondimeno, tanto avallando, il principio del numero chiuso dei diritti reali non è in alcun modo scalfito; va rimarcato, però, che si intravede l'attribuzione ai privati di un potere di «integrazione inversa». Così, non saranno gli obblighi convenzionali a essere integrati dalla legge, ma sarà quest'ultima a essere colorata da obblighi previsti autonomamente dalle parti ove la legge lo consenta. E ciò beninteso, purché le pattuizioni non si sovrappongano alle norme inderogabili dall'autonomia privata, così che il contenuto essenziale del diritto reale non venga mai distorto. Ordunque, l'enfiteusi resta diritto tipico quantunque l'attinente contenuto non collimi interamente con quello di cui alle norme derogabili dall'autonomia privata, in quanto costrutti non posti a preservazione di interessi pubblicistici.

<sup>57</sup> A. ASCOLI, *Trattato delle donazioni*, seconda edizione, Milano, 1935, p. 168 e s., limitatamente alla concessione di un fondo in enfiteusi (sia perpetua, sia a termine)

teusi, né che l'enfiteusi, quando già sorta, possa circolare giuridicamente tramite donazione. La costituzione a titolo donativo dell'enfiteusi viene decisamente esclusa, perché l'atto costitutivo di enfiteusi rappresenta un negozio con una propria causa tipica. Se il concedente dispensasse l'enfiteuta dall'obbligo di pagare il canone annuo, si avrebbe non una costituzione a titolo gratuito, ma una donazione di proprietà<sup>58</sup>; la trasformazione dell'enfiteusi in proprietà di-

senza canone; G. BENETTI, *La donazione di diritti*, in *Tratt. G. Bonilini*, VI, 2009, p. 476, con riferimento alla costituzione gratuita di un nuovo diritto di enfiteusi; G. BALBI, *Saggio sulla donazione*, Torino, 1942, p. 154, riguardo la programmabilità di una donazione derivativo - costitutiva di enfiteusi attraverso donazione; B. BIONDI, *Le donazioni*, in *Tratt. F. Vassalli*, Torino, 1961, p. 354, riguardo alla configurabilità di sana pianta per donazione di una enfiteusi; T. CAMPANILE - F. CRIVELLARI - L. GENGHINI, *I diritti reali*, cit., 392, relativamente alla costituzione *ex novo* di enfiteusi; G. CAPOZZI, *Successioni e donazioni*, II, Milano, 2009, p. 1537; L. CARIOTA - FERRARA, *Enfiteusi*, in *Tratt. dir. civ. it.* a cura di F. Vassalli, Torino, 1951, pp. 236 e 322; L. CELLI, *Il contenuto del contratto di donazione*, in *Successioni e donazioni*, a cura di P. Fava, Milano, 2017, p. 2417, circa l'irrealizzabilità di una costituzione enfiteutica mercè donazione; S. CERVELLI, *I diritti reali*, cit., p. 149 e s., G. IACCARINO e V. RUSSO, *Donazione riguardo a determinati beni e diritti*, in *Successioni e donazioni*, diretto da G. Iaccarino, Tomo secondo, Milano, 2017, p. 2326, che escludono la possibilità di donare un diritto di enfiteusi *ex novo*; F. MAROI, *Delle donazioni*, (lezioni), Torino, 1936, p. 295 e s., che nega il carattere di donazione nell'ipotesi di trasferimento dell'enfiteusi senza corrispettivo fatto dall'enfiteuta ad altra persona.

<sup>58</sup> L. BORSARI, *Il contratto di enfiteusi*, Ferrara, 1850, n. 143, p. 406; V. DE PIRRO, *Della enfiteusi*, Lanciano, 1893, n. 20, p. 64; R. DE RUGGIERO, *Istituzioni di diritto civile*, II, Messina, 1934, p. 541; G. B. FUNAIOLI, *Lezioni*, p. 135, per il quale seppure in un contratto si adoperasse la parola enfiteusi e si escludesse il pagamento del canone, in realtà non si avrebbe costituzione dell'enfiteusi a titolo gratuito, ma donazione della proprietà; P. PISANI - CERAOLO, *L'enfiteusi, come fu, com'è, come dovrebbe essere*, Messina, 1888, Parte II, n. 27; V. SIMONCELLI, *Dell'enfiteusi*, Vol. (nel diritto civile di P. Fiore), Napoli-Torino, 1910-1929, p. 433. Anche nella giurisprudenza risalente nel tempo si trovano decisioni che affermano l'essenzialità del canone enfiteutico come, per es., App. Torino, 12 aprile 1878, *Giurisprudenza di Torino*, 1878, 333 e Cass. Torino 5 dicembre 1882, *La cassazione torinese*, 1882, II, 753. Tuttavia, dal 1942 in poi, queste opinioni e statuizioni, in base a quanto precedentemente prospettato, vanno rivedute.

penderebbe dalla mera volontà dell'asserito enfiteuta, in quanto l'affrancazione si potrebbe attuare senza pagare nulla. Se il canone capitalizzato fosse inferiore al valore della cosa, si attuerebbe una donazione indiretta e segnatamente un negozio *mixtum cum donatione*. L'opinione prevalente conferma una analoga soluzione anche per l'ipotesi del trasferimento gratuito dell'enfiteusi già formata. Non vi sarà mai donazione indiretta, poiché l'enfiteuta alienante sarà comunque obbligato a pagare il canone e a eseguire i miglioramenti. Potrà aversi donazione indiretta e precisamente un negozio *mixtum cum donatione* solo nel caso in cui il canone sia particolarmente basso e i miglioramenti di scarso rilievo.

Le considerazioni testé riportate non convincono affatto. In assenza di divieti programmati, scientemente e liberamente, dalla autonomia privata<sup>59</sup>, come può reputarsi inammissibile la costituzione dell'enfiteusi per donazione, visto che il nostro codice civile la considera<sup>60</sup> un precipuo diritto e non più un contratto speciale<sup>61</sup>? E come può ritenersi non accoglibile una donazione di un'enfiteusi già sorta se l'art. 965, c. 1, c.c. consente, *apertis verbis*, all'enfiteuta di disporre del proprio diritto sia per atto tra vivi<sup>62</sup>, sia per atto di ultima volontà<sup>63</sup>? Non sembra estemporaneo ritenere che all'interprete si richiede un più attento esercizio di lettura delle norme appena citate e una fedele spiegazione delle medesime. Ebbene, non soffermandosi<sup>64</sup> sull'ipotesi di costituzione di

<sup>59</sup> Cfr. rispettivamente l'art. 1379 c.c. e l'art. 965, c. 3, c.c.

<sup>60</sup> Cfr. l'art. 957 e ss. c.c., disposto inserito nel libro III, che è dedicato alla proprietà e ai diritti reali di godimento su *res* altrui, ma anche altro come, per es., gli artt. 1350, c. 1, 2), 2643, c. 1, 2), 2815 c.c.

<sup>61</sup> V. l'art. 155 e ss. c.c. del 1865 in cui l'enfiteusi era configurata come un contratto a prestazioni corrispettive e specificamente una convenzione di *do ut facias et ut des*. Essendo un contratto specifico dove - in contropartita della prestazione del concedente di dare il terreno - la prestazione dell'enfiteuta consisteva nel miglioramento dell'immobile e nel pagamento di un canone annuo, soltanto così (e non attraverso una donazione) l'autonomia privata poteva metter su un'enfiteusi.

<sup>62</sup> Senza alcuna restrizione e, dunque, pure, fra l'altro, attraverso donazione.

<sup>63</sup> E cioè attraverso una disposizione *mortis causa* dal carattere attributivo.

<sup>64</sup> Si è già precedentemente osservato che l'art. 960, c. 1, c.c. non rientra fra le disposizioni inderogabili di cui all'art. 957, c. 2, c.c.; se ne ricava, in assenza di

enfiteusi senza che l'enfiteuta debba migliorare il fondo e pagare il canone periodico, è indubbio che tanto la costituzione dell'enfiteusi a titolo donativo, quanto la donazione dell'enfiteusi siano praticabili malgrado l'enfiteuta resti tenuto a migliorare il fondo e a pagare il canone periodico. La donazione infatti abbraccia le alienazioni di matrice costitutivo-derivativa<sup>65</sup> e quelle di origine prettamente derivativa. Giuridicamente poi è innegabile che il donatario si arricchisca (il beneficiario diventa titolare del diritto di enfiteusi) e che il donante, viceversa, si impoverisca (il concedente non è più pieno proprietario del fondo e nel patrimonio del precedente enfiteuta non s'ha come prima l'enfiteusi su un determinato immobile); e, ancora, la circostanza che l'enfiteuta sia tenuto a migliorare il fondo e a pagare il canone periodico non inficia in alcun modo l'arricchimento spettantegli quale donatario, giacché elemento che non può essere escluso

restrizioni dell'autonomia privata, che un'enfiteusi di tal fatta può poi circolare giuridicamente mercè donazione diretta.

<sup>65</sup> La mancata coincidenza tra diritto attribuito al beneficiario e diritto di cui il disponente era titolare non pregiudica affatto la configurazione del negozio in termine di donazione, purché, oltre a tutto il resto, si riscontri lo spirito di liberalità del donante.

dalla sola circostanza che degli obblighi<sup>66</sup> e/o degli oneri<sup>67</sup> oppure dei pesi<sup>68</sup> vengano imposti al donatario. Non si dimentichi nemmeno che

<sup>66</sup> L'art. 737 c.c. impone, salvo la dispensa là precisata, un obbligo di collazione della donazione qualora il beneficiario faccia parte della categoria di soggetti lì indicati. Senza meno poi, *ex art. 63, cc. 4 e 5*, disposizioni attuative e transitorie c.c., il donatario che subentra nei diritti del condomino donante, è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti (e dunque pure il donante) su una unità immobiliare resta obbligato solidalmente con l'avente causa (ossia col donatario) per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministrazione copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. L'art. 437 c.c., eccezion fatta per l'esclusione là prevista, pone a carico del donatario l'obbligo di prestare gli alimenti al donante. Insegna finemente N. IRTI, *Introduzione allo studio del diritto privato*, cit., p. 34 e ss., che l'obbligo - figura a cui l'autore riconosce un'assoluta priorità logica - consiste nella valutazione di una condotta umana con la precisazione che questa valutazione può essere considerata in sé o nel suo riflettersi nella sfera altrui. In alcuni casi, la norma enuncia la valutazione di doverosità, disinteressandosi delle attese e del sentire dei consociati; in altri invece la volge e indirizza ad uno o più soggetti determinati. Qui si profilano veri e propri destinatari dell'obbligo, che perciò si isolano e si caratterizzano rispetto a tutti i consociati. Tale posizione di destinatari è ciò che si suole definire come diritto soggettivo e che a rigore è soltanto il riflesso secondario e eventuale dell'obbligo altrui. Risolto nella mera destinarietà dell'obbligo altrui, il diritto soggettivo ha soltanto il compito di identificare la persona che, proponendo la domanda, fa sorgere nel giudice il dovere di pronunciare una sentenza sfavorevole all'obbligato.

<sup>67</sup> Torna alla mente quanto scolpito nell'art. 1002 c.c. Tuttavia, sebbene nel c. 4 dell'art. 1002 c.c. viene esplicitato che l'usufruttuario non può conseguire il possesso dei beni (nella nostra ottica ricevuti mercè donazione) prima di aver adempiuto agli obblighi su indicati (ossia fare l'inventario e dare idonea garanzia), pare invero di essere al cospetto di oneri, perché l'usufruttuario deve ottemperarvi nel suo interesse. La figura dell'onere si presenta di solito connessa o combinata con quella del potere; il singolo, se da un lato, ha la possibilità di produrre certi effetti giuridici, si trova, dall'altro, nella necessità di adibire mezzi idonei allo scopo prescelto. Da ogni norma si genera una regola psicologica, che suona «se vuoi B, devi agire nel modo A»: dove B è l'effetto perseguito ed A è l'atto a cui la norma ricollega quell'effetto. Sull'onere si veda per tutti l'analisi di N. IRTI, *Ivi*, p. 45 e s. In poche parole: se l'usufruttuario vuole il possesso (B), non può esimersi dal fare l'inventario e dal dare idonea garanzia (ossia deve agire nella maniera A).

<sup>68</sup> Chi negherebbe mai all'autonomia privata di escogitare una donazione della proprietà di un fondo gravato da servitù? Se è vero che la servitù consiste in un peso sopra un fondo (cfr. l'art. 1027 c.c.), non è meno vero (v. l'art. 1030 c.c.) che

il nostro sistema positivo ammette la donazione modale di cui all'art. 793 c.c. Allora, se il nostro codice civile tollera, fra l'altro, la donazione dove il donatario sia legislativamente tenuto a osservare certi comportamenti, non si comprende come mai all'autonomia privata sia preclusa la facoltà di costituire un'enfiteusi a titolo donativo, nonché quella di donare un'enfiteusi già spuntata, visto che, in base a quello sopra detto, sia l'obbligo di migliorare il fondo, sia quello di pagare un canone periodico, sono verosimilmente<sup>69</sup> delle obbligazioni, le quali, dacché reali, stanno per legge in capo a chi ha la titolarità del diritto di enfiteusi<sup>70</sup>. Se ne deduce, come messo in rilievo da insigne dottrina<sup>71</sup>, che l'opinione dottrinarie preponderante, la quale nega che giuridicamente la costituzione o l'alienazione a titolo gratuito del diritto di enfiteusi abbia natura di donazione, non è esatta nella sua genericità, auspicandosi, per quanto sopra delineato, al più presto un *revirement* giurisprudenziale, dal momento che per giunta ogni immobile donato è sottoposto al pagamento di imposte<sup>72</sup>, la cui liquidazione per il diritto compete al do-

la legge può imporre al donatario proprietario del fondo servente il compimento di prestazioni accessorie.

<sup>69</sup> La conclusione non muterebbe laddove questi obblighi fossero piuttosto ritenuti delle limitazioni rientranti nel contenuto di una complessa situazione giuridica quale è il diritto di enfiteusi come nella fattispecie di cui all'art. 982 c.c. dove si esplicita che l'usufruttuario deve rispettare la destinazione economica.

<sup>70</sup> Quelli reali, sono obbligazioni collegate alla proprietà o altro diritto reale su una *res*. L'obbligazione *propter rem*, attribuisce pur sempre una pretesa ad un determinato comportamento altrui. L'ambulatorietà dell'obbligazione, è un modo per individuare la persona del debitore. L'obbligazione *ob rem* si dirige nei confronti dei successivi proprietari o titolari di diritti reali di godimento su beni altrui oppure possessori, i quali automaticamente diventano soggetti passivi di questi rapporti. Sul tema sia ancora consentito richiamare R. PENNAZIO, *Apparenza e obbligazioni propter rem*, cit., p. 1002 ss.

<sup>71</sup> A. TORRENTE, *La donazione*, cit., p. 284 e s.

<sup>72</sup> Ci si riferisce in generale all'imposta sulla donazione immobiliare, a quella ipotecaria, alla catastale, all'imposta di bollo e alla tassa ipotecaria. Sul regime fiscale delle donazioni, cfr. l'art. 2 L. 24 novembre 2006 n. 286 e l'art. 1 L. 27 dicembre 2006 n. 296. Riguardo all'imposta ipotecaria e catastale, v. il T. U. 31 ottobre 1990 n. 347.

natario. Ebbene, riscontrato l'*animus donandi* e rispettate le regole formali di cui all'art. 782, c. 1, c.c., ben può l'autonomia privata compiere sia una costituzione a titolo donativo di enfiteusi, sia una donazione di enfiteusi già sorta, siccome, come chiarito, nel vigente codice civile l'enfiteusi è un tipico diritto<sup>73</sup> - con il donatario che, per effetto della donazione, consegue una posizione giuridica di tipo reale opponibile *erga omnes* e da cui derivano pure obblighi - e non più un contratto speciale tipizzato avente una caratteristica *causa*<sup>74</sup>. Insomma, sempre che si contemperino *ad hoc* i vari tornaconti in gioco (e ovviamente che gli interessi perseguiti risultino meritevoli di tutela), si valuta che l'autonomia privata possa incidere, laddove legislativamente tollerato, sulla fisionomia stessa dell'enfiteusi senza certamente arrivare mai all'esito<sup>75</sup> di concepire un atipico diritto reale di godimento su immobile altrui.

**Rossana Pennazio\***  
**Andrea Baio**

<sup>73</sup> E la peculiare conformazione del diritto *de quo* non può logicamente comportare l'impossibilità, sotto il profilo genetico, di poter parlare di donazione d'enfiteusi.

<sup>74</sup> Allora ovviamente l'atto costitutivo dell'enfiteusi non rappresenta più un negozio giuridico bilaterale nominato *inter vivos* con una propria ragion pratica.

<sup>75</sup> Risultato indubbiamente non consentito, dal momento che in contrasto con il principio di tipicità del *numerus clausus* e con quello di tipicità dei diritti reali, principi, i quali, pur essendo da diverso tempo al centro di un dibattito in dottrina e in giurisprudenza, non si ritengono solamente «omaggi» della tradizione, giacché aventi *ratio* anche nell'odierno ordinamento giuridico. Si crede però che i due principi vadano con tutta probabilità distinti nel loro significato e in particolare: il numero chiuso impedisce ai privati di creare negozialmente altre figure di diritti reali; la tipicità diversamente riguarda il contenuto e preclude ai privati di modificare soltanto gli elementi essenziali di simili *jura* (e non pure quanto previsto in norme che il legislatore non ha considerato di natura inderogabile, perché poste a tutela di interessi pubblicistici).

\* Il presente contributo è frutto del lavoro congiunto degli autori, in particolare i parr. 1-3 sono ascrivibili ad Andrea Baio, mentre i parr. 4-6 a Rossana Pennazio.

*ABSTRACT:*

L'enfiteusi diede un importante impulso al progresso dell'agricoltura migliorando fondi rustici incolti o trascurati. Per questa ragione, sebbene sia un istituto dal sapore antico, appare sempre affascinante sviluppare alcune osservazioni intorno agli obblighi principali dell'enfiteuta.

## EN:

Emphyteusis gave an important impetus to the progress of agriculture by improving uncultivated or neglected rural lands. For this reason, although it is an ancient institute, it always seems fascinating to develop some observations around the main obligations of the emphyteuta.

*PAROLE CHIAVE:*

Agricoltura – enfiteusi – obbligazioni dell'enfiteuta – miglioramento del fondo

Agriculture – emphyteusis – obligations of the emphyteuta – improvement of the fund

