

teche può dipendere tanto dall'inesistenza del vincolo enfiteutico quanto dalla pendenza del giudizio. In conseguenza, nello stesso modo che all'occasione della proroga sancita colla legge 26 giugno 1858 si è rettificato l'articolo 15 della legge 13 luglio 1857, quanto al termine entro al quale il padrone diretto doveva istituire il giudizio per avere il titolo necessario, credo opportuno, all'occasione di questa nuova proroga, d'invitare il signor ministro di grazia e giustizia a riflettere se non sia il caso di proporre un disegno di legge col quale il direttario non munito di titolo che si trova nella posizione d'istituire il giudizio per la giustificazione de' proprii diritti, debba, entro un termine da prefiggersi, trascrivere all'ufficio delle ipoteche l'atto istitutivo del giudizio medesimo. In questo caso il terzo sarà sicuro, se il vincolo enfiteutico possa esistere o no; mentre, nello stato attuale della legge, il terzo non può avere questa sicurezza, perchè, come dicemmo, il difetto della trascrizione all'ufficio delle ipoteche può dipendere non solo dall'inesistenza del vincolo, ma può anche dipendere dall'esistenza del giudizio; giudizio che è ignoto al terzo, o che almeno difficilmente può da lui conoscersi.

**CASSINIS**, ministro di grazia e giustizia. Il concetto da cui parte l'onorevole preopinante è giusto in massima, non si può negare, e certamente conviene che i diritti sieno, il meglio che si può, accertati e stabiliti, onde non ne derivino pregiudizi; ma, tuttavolta che i diritti sono incerti per loro stessi, come possono essi certificarsi? S'inscriverà che esiste una lite, ma per ciò non si avrà ancora quella certezza a cui accenna l'onorevole preopinante. Quindi noi siamo in una condizione nella quale, ove pure si enunciassero codesta pretesa origine, non però sarebbe migliorata per nulla la condizione del terzo, il quale poi dovrebbe mai sempre attendere l'evento della lite.

Perciò, mentre riconosco in massima giusto il suo concetto, non troverei che vi si potesse provvedere, perchè quando siamo nell'incerto, ed in un incerto che non può essere definito che ad un'epoca, ad un evento determinato, non possiamo assicurarci sin d'ora ciò che sarà.

Conseguentemente non crederei che sia il caso di proporre una legge di questa natura, imperocchè non si potrebbe giammai ovviare a quell'incertezza che è nella natura stessa delle cose.

**DE BERNARDIS**. Io veramente crederei che sarebbe a sufficienza garantito l'interesse del terzo quando a lui si desse il mezzo di conoscere l'esistenza di una lite. Altro è conoscere l'esistenza di una lite, altro è il non conoscere niente.

Quando il terzo conosce l'esistenza della lite, allora può calcolare le ragioni del terzo sul fondo del suo debitore o di quello che gli domanda danaro. Quando invece il terzo sia lasciato affatto all'oscuro, egli è assolutamente nell'impossibilità di conoscere se lo stabile sia enfiteutico o no, e nemmeno può egli essere confidente nel possessore del fondo per quanto schiarimenti questi gli fornisca, perchè il possessore del fondo potrà forse giustificare che alcuni determinati individui non ne abbiano il diretto dominio, ma certamente non potrà giustificare che il fondo sia veramente libero da qualunque vincolo enfiteutico.

Io quindi credo sempre che la legge, alla di cui proposta indicai, porterebbe sempre una grande utilità e faciliterebbe di molto la contrattazione, perchè, quando tal legge vi fosse, il terzo, ove non vedesse iscritto alcun vincolo enfiteutico, ove non vedesse trascritto alcun atto di giudizio, potrebbe esser certo dell'inesistenza del vincolo enfiteutico; invece,

lasciando le cose come sono, sebbene egli non veda iscrizione al catasto, nè trascrizione alle ipoteche, resta sempre incerto, perchè questa iscrizione e questa trascrizione possono difettare, sia per inesistenza di vincolo enfiteutico, sia per pendenza di giudizio fra l'utilista ed il direttario.

**DEPRETIS**. La proposta dell'onorevole preopinante è ispirata dall'ottimo divisamento di dare pubblicità a tutti i vincoli e pesi che percuotono gli stabili, e potrebbe far parte di un sistema che mirasse ad ottenere questo scopo lodevolissimo. Ma in questo caso particolare mi pare che non converrebbe entrare in simile discussione, chè implicherebbe una quistione assai più grave e diversa da quella di cui ci stiamo occupando.

Il disegno di legge su cui siamo chiamati ora a deliberare non consiste che in una semplice proroga di termini onde procedere a certi atti, all'oggetto di assicurare certi diritti, ed a me pare non convenga allontanarci da questo tema limitato.

Infatti mi basterà accennare che la proposta del preopinante ci condurrebbe ad esaminare come può ammettersi la iscrizione pubblica delle controversie che si elevano sul dominio degli stabili e la pubblicità di tutti i diritti reali. Come il diritto d'usufrutto, per esempio, dovrebbe apparire dai registri ipotecari e catastali, e così dicasi di altri vincoli.

Nel caso concreto è verissimo che la trascrizione di un atto dal quale apparisce la controversia sulla enfiteusi sarebbe utile ai terzi; ma, se non fa parte di un sistema generale, l'utilista potrebbe forse credersi pregiudicato in confronto di altri possessori in condizioni analoghe.

Infatti avverrebbe che, mentre l'utilista crede, come altri possessori di stabili, di possedere senza nessun vincolo uno stabile, vedrebbe apparire a suo danno un'iscrizione per la quale verrebbe in certo modo constatato a suo danno un vincolo per ciò solo che gli fu intentata una lite, non importa con quale fondamento.

Mi giova anche ricordare che il principale vantaggio che si ottiene colla legge del 1857 relativa alle enfiteusi consiste nello svincolo dei domini utili, nella facoltà che viene accordata agli utilisti di disporre liberamente dei loro beni: dobbiamo dunque procedere con esitanza nell'acconsentire ad un sistema che per analogia dovrebbe estendersi a molti casi, senza una matura discussione.

Siccome adunque tratterebbesi di una misura che fa parte di un sistema generale che, per quanto sia lodevole, merita un esame speciale, e, siccome importa di provvedere ad un urgente bisogno com'è quello di prorogare i termini prossimi a scadere, io credo che non sarebbe per ora il caso di occuparci della proposta dell'onorevole preopinante.

**PRESIDENTE**. Siccome non fu fatta alcuna proposta, se nessun altro deputato chiede la parola, s'intenderà chiusa la discussione generale.

(La discussione generale è chiusa.)

Ora passeremo alla discussione degli articoli.

L'articolo unico della Commissione diventa l'art. 1, dietro accordo tra il Ministero e la Commissione.

« Art. 1. I termini stabiliti dal secondo alinea dell'articolo 14 della legge 13 luglio 1857 per la iscrizione e per la trascrizione delle enfiteusi e di altre simili concessioni perpetue, e dal successivo articolo 15 per l'istituzione del giudizio, stati prolungati colle leggi del 26 giugno 1858 e del 25 giugno 1859, sono nuovamente prorogati di un anno, decorribile dalla scadenza dei rispettivi termini prorogati. »

**MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA**. Nella legge