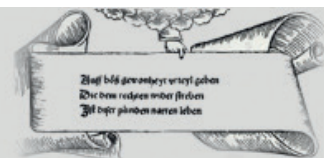




Jurisdictio



Storia e prospettive della Giustizia

N. 3-2022 - SAGGI 6

ISSN 2724-2161

Ida Ferrero

LO *IUS CAZACÀ* IN GIUDIZIO:
NATURA E APPLICAZIONE
DEL “DIRITTO DI INQUILINATO PERPETUO”

THE *IUS CAZACÀ* IN COURT:
CONTENT AND APPLICATION
OF A PERPETUAL LEASE RIGHT

Editoriale Scientifica

Ida Ferrero

LO IUS CAZACÀ IN GIUDIZIO: NATURA E APPLICAZIONE
DEL “DIRITTO DI INQUILINATO PERPETUO”
THE IUS CAZACÀ IN COURT: CONTENT AND APPLICATION
OF A PERPETUAL LEASE RIGHT"

Il contributo studia lo ius cazacà che consisteva in una sorta di enfiteusi e garantiva agli ebrei della penisola italiana, nel rispetto del divieto di titolarità di beni immobili, il mantenimento di una dimora e un luogo di lavoro. La ricerca si concentra su sentenze emanate tra diciannovesimo e ventesimo secolo quando l'interdizione alla proprietà immobiliare era scomparsa, nelle quali si decideva sulla natura e la titolarità di tale diritto.

Parole chiave: ius cazacà, comunità ebraiche, proprietà immobiliare, enfiteusi

The paper focuses on the analysis of the content of the ius cazacà that provided to Italian Jewish people, who were forbidden from being real estate owners, a legal framework to have access to property. The essay examines some judgements dating back to the end of 19th and the beginning of 20th century, when the ban access real estate property was abolished, that stated about the content and the entitlement of the ius cazacà.

Keywords: ius cazacà, Italian Jewish people, real estate property, perpetual lease

1. *Lo ius cazacà, nascita e sviluppo di uno strumento giuridico sui generis*

La natura e le caratteristiche dello *ius cazacà* sono state influenzate dalle circostanze in cui tale tipo di diritto si è venuto a creare e dall'obiettivo che si intendeva perseguire con la sua applicazione. Si tratta di uno strumento giuridico inizialmente pensato ed introdotto all'interno dello Stato della Chiesa quando Paolo IV, con la bolla *Cum*

nimis absurdum del 12 luglio 1555¹, aveva ordinato la creazione di un ghetto, ovvero un luogo separato dotato di una sola entrata e di una sola uscita e quindi facilmente controllabile, dove la popolazione ebraica sarebbe stata costretta a vivere². Fu proprio la limitazione imposta dal pontefice a far scaturire la prassi per gli ebrei romani di non andare ad abitare nelle case dalle quali i loro correligionari erano stati scacciati, costringendo in questo modo i proprietari a ridimensionare le proprie pretese. Questi ultimi, infatti, «sapendo che egli non potessero abitare che quelle, gli angariavano»³ e pretendevano pigioni molto alte. Si era sviluppato così un ‘meccanismo di difesa’ per gli affittuari ebrei, i quali avevano preso l’abitudine di non andare ad abitare nelle case dalle quali i loro correligionari erano stati scacciati, costringendo in questo modo i proprietari a ridimensionare le proprie pretese. Tale prassi era sostenuta anche dal timore, per coloro che erano stati tentati dall’idea di non uniformarsi, di incorrere in una violazione dei loro precetti religiosi: i rabbini facevano, infatti, dipendere il divieto di subentrare nelle case dalle quali erano stati mandati via altri ebrei direttamente dal Deuteronomio⁴.

Una prima reazione a questa situazione problematica si ebbe col *Dudum* di Pio IV del 1562, che prevedeva che i proprietari delle case del ghetto non potessero aumentare l’affitto oltre una determinata soglia e non potessero allontanare gli inquilini ebrei⁵. Va ricordato altresì

¹ AA.VV., *Raccolta di costituzioni pontificie sentenze, decisioni, voti e pareri concernenti il gius di gazagà degli israeliti sulle case del già ghetto di Roma*, Tipografia Fratelli Pallotta Roma 1877, p. 1.

² Il testo della costituzione papale così affermava «1. Volentes in praemissis quantum cum Deum possumus salubriter providere, hac nostra perpetuo valitura Constitutione sancimus, quod de caetero perpetuis futuris temporibus tam in Urbe, quam in quibusvis aliis ipsius Romanae Ecclesiae Civitatibus, Terris et Locis; Judaei omnes in uno et eodem, ac si ile capax non fuerit, in duobus aut tribus, vel tot, quot satis sint, contiguus, et ab habitationibus Christianorum penitus sejunctis, per Nos in Urbe, et Magistratus nostros in aliis civitatibus, Terris, et Locis praedictis designandis vicis, ad quos unicus tantum ingressus pateat, et quibus solum unicus exitus detur, omnino habitent», come riportato in *ibidem*.

³ A. BACCELLI, *Brevi note intorno al carattere del «ius gazagà» in Roma*, in *La legge. Monitore giudiziario ed amministrativo del Regno d’Italia*, vol. 1-(1892), p. 712.

⁴ Ivi, p. 713.

⁵ Ivi, p. 712. Infatti, «l’applicazione rigorosa di tali norme si rese praticamente impossibile e i pontefici stessi, per porre freno ai soprusi cui andavano soggetti gli ebrei da parte dei proprietari delle case, introdussero delle disposizioni per regolare in

come alla popolazione ebraica fosse imposta non solo la restrizione all'interno del perimetro limitato del ghetto ma anche un generale divieto di divenire proprietari di immobili. Infatti, «'sembrando troppo assurdo e sconveniente' che i giudei 'condannati da Dio alla schiavitù eterna' potessero pretendere 'dominio invece che sotto missione'»⁶ lo stesso pontefice Paolo IV diede anche inizio, congiuntamente alla creazione del ghetto, al divieto per gli ebrei di proprietà piena di immobili. Fu così che «iniziò per gli ebrei dello Stato pontificio la segregazione dalla popolazione cristiana»⁷.

Il combinato disposto del divieto di accesso alla proprietà immobiliare e dei limiti imposti ai proprietari delle case site nel ghetto ha determinato una situazione di fatto nella quale l'inquilino, pur persistendo l'impossibilità di divenire a sua volta proprietario dell'immobile, si trovava ad essere titolare di una posizione giuridica non dissimile da quella della proprietà⁸. In merito osservavano Vigna e Aliberti che «li Ebrei hanno sulla casa che appigionano il diritto di kasagà. *Ab antiquo* invalse tal diritto d'inquilinato che vuolsi introdotto per erronea interpretazione di un testo del Deuteronomio quando essi furono obbligati ad abitare separati quartieri»⁹. Tale situazione di fatto, infatti, ha condotto alla creazione nel tempo di un nuovo strumento giuridico, ovvero lo *ius cazacà*. Lo stesso nome *ius cazacà* si sviluppò all'interno della comunità ebraica, attraverso l'utilizzo dell'espressione talmudica *chazacà* che faceva riferimento a concetti diversi fra loro, tra i quali sia quello di mezzo di prova per la proprietà sia quello di presunzione legale di esistenza di un rapporto giuridico¹⁰.

A partire da Clemente VIII, con la *Viam veritatis* del 1604, e poi

modo più o meno equo i rapporti tra proprietario cristiano e inquilino ebreo», come si legge in A. TAGLIACOZZO, *Lo "ius di gazagà" nell'ordinamento giuridico italiano*, in *Scritti in memoria di Umberto Nahon: saggi sull'ebraismo italiano*, cur. R. Bonfil, Fondazioni Sally Mayer; Raffaele Cantoni Gerusalemme 1978, p. 240.

⁶ Come fa notare G. LARAS, *Intorno al «ius cazacà» nella storia del ghetto di Ancona*, in *Quaderni storici delle Marche*, 3/7 (1968), p. 32.

⁷ TAGLIACOZZO, *Lo "ius di gazagà"*, cit., p. 240.

⁸ *Ibidem*, dove si afferma che «si ritiene più comunemente che siffatto diritto, prima che per forza di legge, avesse preso consistenza per consuetudine generata dalla necessità delle cose».

⁹ L. VIGNA-V. ALIBERTI, *Della condizione attuale degli ebrei in Piemonte. Estratto dal dizionario di diritto amministrativo*, Torino 1848, p. 106.

¹⁰ Come si ricorda in A. TAGLIACOZZO, *Lo "ius di gazagà"* cit., p. 240.

con la costituzione di papa Clemente XIV¹¹, tale diritto pareva aver assunto i connotati che poi lo caratterizzeranno per moltissimi anni e che ne forgeranno la natura¹². Infatti, lo *ius cazacà*, inizialmente concepito come una vera e propria locazione, assunse ben presto connotati diversi. Facendo riferimento ad un concetto di proprietà così come configurato a partire dalla codificazione napoleonica, si può affermare che il divieto per i proprietari cristiani di allontanare gli inquilini ebrei e l'impossibilità di aumentare il canone di affitto fecero sì che la facoltà di «godere e disporre» del proprietario venisse svuotata del suo contenuto ed il diritto del proprietario dell'immobile si riducesse, col tempo, al solo diritto di percepire il canone di affitto. Su tale tema si espressero anche alcuni insigni giuristi, tra i quali P.S. Mancini, chiamato ad esprimere un parere per la verità sulla natura dello *ius cazacà*. In quella occasione, si affermò che «per salvare una idea di diritto tutta metafisica ed astratta in odio degli ebrei, si concedessero poi nel fatto a costoro maggiori diritti degli enfiteuti», e si tolsero, invece, ai proprietari tutti i diritti e le prerogative che scaturivano dal dominio diretto eccetto la prestazione pura e semplice del canone¹³. La volontà del legislatore

¹¹ Proprio con la bolla *Alias a felicis recordationis Clemente VIII* si faceva riferimento allo *Ius cazacà* come «un diritto di inquilinato, chiamato comunemente Jus gazagà», ivi, p. 241.

¹² AA.VV., *Raccolta di costituzioni pontificie sentenze*, cit., p. 14, dove si riportava il testo della disposizione di papa Clemente XIV, secondo la quale «nelle Case, che abbiate [rivolgendosi alla popolazione ebraica], e ciascuno di voi abita le pigioni le quali adesso per ragione di d. Case rispettivamente ciascuno di voi paga, in pagandole possiate rimanervi, né perciò con qualunque pretesto possiate essere espulsi dalli Padroni Cristiani né vi si possino dai medesimi accrescere le dette pigioni, se non che nel caso in cui li Padroni predetti delle Case a loro proprie spese abbiano fatto in d. Case qualche augumento, o miglioramento non necessario nel qual caso stabiliamo anche per la rata della spesa degli accrescimenti e miglioramenti fatti in dette Case da sud. Padroni secondo la ragione di un tanto per Cento ed anno, come si dichiarerà, possino aumentarsi le pigioni, né tampoco li Cristiani o siano Proprietarj, o usufruttuarj, o Inquilini delle Case contigue alla Clausura degli Ebrei possano in avvenire ampliare le loro Case incorporando quelle, o unendole colle Case degli Ebrei esistenti in d. Clausura; a voi poi, e ciascuno di voi delle med. case che abitate, e abiterete in avvenire, qualunque miglioramento per vostro uso, e comodo purché non mutiate la figura delle Case, né vi portiate alcun danno o pregiudizio».

¹³ *Parere di più avvocati, fra i quali evvi anche il nome illustre dell'attuale Ministro Guardasigilli del Regno P. S. Mancini che opinarono nel 1872 esser il gius gazagà degli Ebrei di Roma un DIRITTO REALE e sopravvivere fin qui alla promulgazione delle leggi del Regno nella Romana Provincia.*, in AA.VV., *Raccolta di costituzioni pontificie*, cit., p. 99.

re non era, come affermava la Cassazione Romana nel 1878, quella di «favorire gli ebrei a discapito dei cristiani» ma, più, pragmaticamente di trovare un *modus vivendi* «fra gli addetti a credenze diverse e in un paese e in un tempo in cui non era prevedibile l'emancipazione degli ebrei e la loro libertà civile e religiosa»¹⁴.

La possibilità di accedere a tale tipo di diritto, unitamente all'impossibilità di divenire proprietari di case e botteghe, fece sì che la popolazione ebraica – nello stato pontificio ed analogamente negli altri stati della penisola italiana – si industriasse per goderne nel modo più ampio possibile, tanto che «lo vendevano, lo davano in dote, vi costituivano ipoteca, sublocavano le case sulle quali avevano tale diritto»¹⁵. La versatilità di tale diritto era tale da far sì che esso «[subisse] non appena nato tutte le fasi di un diritto immobiliare» e venisse «posto in commercio, venduto, locato, dato in dote, in ipoteca, trasmesso per successione»¹⁶.

Ad esempio, anche per gli ebrei veneziani, il rimedio giuridico offerto dallo *ius cazacà* «che contemperò il divieto di proprietà immobiliare con una soluzione abitativa speciale», consentì agli Ebrei giunti attraverso il tempo a Venezia da svariate località dell'Europa e del Levante, di risiedervi con continuità, disponendo di abitazioni anche per i propri discendenti¹⁷.

Lo *ius cazacà*, infatti, era considerato come un diritto di utilizzazione a lungo termine che presentava però alcune caratteristiche simili a quelle della proprietà: pur essendo una locazione esso, infatti, era alienabile, trasferibile per successione¹⁸, ed opponibile ai terzi come un

¹⁴ A. VISCONTI, *Gazagà*, estr. dalla *Enciclopedia giuridica italiana*, Milano 1908, p. 8 dove si richiama la sentenza della Cassazione romana del 21 giugno 1878.

¹⁵ BACCELLI, *Brevi note intorno al carattere del «ius gazagà»*, cit., p. 713.

¹⁶ App. Roma, 16 luglio 1877, in *La legge. Monitore giudiziario ed amministrativo del Regno d'Italia*, parte prima, legislazione e giurisprudenza civile, commerciale e penale, anno XVII, n.1 (1877), p. 639.

¹⁷ C. BOCCATO, *Locazione di immobili ad ebrei nel ghetto di Venezia: disciplina ed esempi in documenti notarili del secolo XVIII*, in *La Rassegna Mensile di Israel*, n.73, 2007, p. 100.

¹⁸ In alcuni casi la trasmissione a titolo ereditario dello *ius cazacà* era vincolata da condizioni con valenza perentoria, la cui mancata osservanza da parte dei beneficiari, avrebbe comportato, per i medesimi, la decadenza del diritto stesso. Rientrano, tra queste, l'imposizione di fidecommesso sul bene; l'obbligo per il beneficiario di conservarne il possesso per l'intera esistenza, con divieto di alienazione, pegno, ipoteca o simili, salvo deroghe limitate a situazioni eccezionali, quali esigenze di liquidità per do-

diritto reale¹⁹. Si trattava, infatti di un diritto *sui generis* che includeva alcune caratteristiche di diversi istituti (condominio, enfiteusi, usufrutto) e costituiva uno strumento utile e plasmabile a seconda delle esigenze contingenti. Sin dall'inizio la natura peculiare di tale diritto ha fatto sì che dottrina e giurisprudenza si interrogassero sul 'tipo giuridico' al quale potesse essere ricondotto tale tipo di diritto, in particolare al fine di «stabilire quali leggi dovessero regolarne gli effetti fiscali e quali dovessero essere richiamate per risolvere le contestazioni che da esso nascevano»²⁰.

Le caratteristiche di tale istituto sono ben riassunte dall'avv. Ninchi nel suo *Parere per la verità* redatto nel 1865, quando sottolinea come tale strumento giuridico «lungi dall'essere antiquato [fosse] un'anticipazione del passato sull'avvenire, ch'è divenuto presente» poiché aveva costituito un argine ai limiti e alle restrizioni imposte alla popolazione ebraica e, dopo l'emancipazione, i cambiamenti legislativi non ne avevano

limita[to] gli effetti, ma te[so] ad ampliarli ed a costituirne un libero ed assoluto dominio per quell'esigenze della legge e della pubblica opinione che da un lato parifica gl'Israeliti a tutti gli altri cittadini, e dall'altro proclama la consolidazione del diretto coll'utile dominio, mercé di adeguati compensi²¹.

Un primo cambiamento nell'applicazione di tale diritto si realizzò quando, con la dominazione napoleonica, venne estesa anche nei terri-

tare le figlie. Il testamento prevede talora anche criteri e modalità di fruizione dell'immobile o di porzioni di esso da parte di una pluralità di soggetti, in genere stretti congiunti della testatrice; regolamenta altresì obblighi di coabitazione; stabilisce la ripartizione dell'introito derivante da eventuali affittanze a terzi, come si ricorda in Ivi, p. 102.

¹⁹ Si affermava che lo *ius cazacà* «prese il posto fra i diritti reali, costituendosi come una specie nuova di *ius in re*, peculiare però agli ebrei. Esso sorse per ineluttabile necessità di cose, come una eccezione, una naturale deviazione alla rigidità del divieto fatto per gli ebrei di possedere beni immobili: e come tutti i diritti eccezionali che sorgono in virtù di un bisogno che sia manifesta *ex novo* venendosi a trovare in rapporto con istituti già perfetti e più antichi e dovendosi collocare tra quelli, finisce con l'usurpare o, se si vuol meglio, partecipare della natura degli uni e degli altri», come si legge in VISCONTI, *Gazagà*, cit., pp. 1-2.

²⁰ TAGLIACCOZZO, *Lo "ius di gazagà"*, cit., p. 241.

²¹ *Parere per la verità dell'onorevole Avvocato Ninchi del 1865*, in AA. VV., *Raccolta di costituzioni pontificie*, cit., p. 58.

tori della penisola italiana progressivamente occupati la legislazione che, in Francia, aveva emancipato la popolazione ebraica a partire dal decreto del 27 settembre 1791²². Con l'equiparazione dei cittadini di fede ebraica venne loro estesa anche la possibilità di acquistare e detenere beni immobili che venne, però, abolita con la Restaurazione.

Solo nella seconda metà dell'Ottocento con la progressiva emancipazione della popolazione ebraica su tutto il territorio della penisola italiana si sviluppò l'interesse per un'indagine sulla natura giuridica dello *ius caza* ed il destino dei diritti acquisiti a tale titolo, coinvolgendo anche giuristi di chiara fama come il sopra menzionato prof. Pasquale Stanislao Mancini²³ o l'avv. Giovanni Battista Cassinis²⁴. Questi

²² Come si ricorda in P.A. MERLIN, *Dizionario universale ossia repertorio ragionato di giurisprudenza e questioni di diritto di Merlin, antico procuratore generale presso la Corte di Cassazione in Francia*, versione italiana di una società di avvocati sotto la direzione dell'avvocato Filippo Carillo, presso Giuseppe Antonelli ed. Venezia 1836, p. 130. «L'assemblea nazionale, considerando che le condizioni necessarie per essere cittadino francese, e per diventar cittadino attivo, sono fissate dalla costituzione, e che ogni uomo il quale, riunendo le dette condizioni, presta il giuramento civico, e s'impegna ad adempiere tutt'i doveri imposti dalla costituzione, ha diritto a tutti gli vantaggi ch'essa assicura: Rivoca tutte le approvazioni, le riserve ed eccezioni inserite ne precedenti decreti a riguardo degl'individui Ebrei che daranno il giuramento civico, il quale sarà riguardato come una rinunzia a tutt'i privilegi e le eccezioni introdotte precedentemente in loro favore»

²³ Si richiamano i contributi di G.S. PENE VIDARI, *Un secolo e mezzo fa (22 gennaio 1851): la lezione torinese di Pasquale Stanislao Mancini*, in *Studi piemontesi*, 31 (2002), pp. 274-279; E. JAYME, *Pasquale Stanislao Mancini: Internationales Privatrecht zwischen Risorgimento und praktischer Jurisprudenz*, Gremer Ebelsbach 1980; cur. O. ZECCHINO, *Pasquale Stanislao Mancini. L'uomo, lo studioso, il politico*, Guida Napoli 1991; Y. NISHITANI, *Mancini und die Parteiautonomie im Internationalen Privatrecht: Eine Untersuchung auf der Grundlage der neu zutage gekommenen kollisionsrechtlichen Vorlesungen Mancinis*, Universitätsverlag C. Winter Heidelberg 2000; L. NUZZO, *Pasquale Stanislao Mancini*, in *Il contributo italiano alla storia del Pensiero-Diritto*, Istituto della Enciclopedia Italiana fondata da Giovanni Treccani, Roma 2012, pp. 307 ss.; C. STORTI, *Pasquale Stanislao Mancini*, in *Dizionario biografico dei giuristi italiani (XII-XX secolo)*, 2, cur. I. Birocchi, E. Cortese, A. Mattone, M. N. Miletti, il Mulino Bologna 2013, pp. 1244-1248; E. MONGIANO, *Pasquale Stanislao Mancini. Nazionalità e diritto internazionale all'Università di Torino*, in *Rivista italiana per le scienze giuridiche*, 4, 2013, pp. 363-377; F. COLAO, *L'idea di nazione nei giuristi italiani tra ottocento e novecento*, in *Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, 30, 2001, pp. 255-360 e le monografie di E. MURA, *All'ombra di Mancini. La disciplina internazionalistica in Italia ai suoi albori*, ETS Pisa 2017, (Jura, Temi e problemi del diritto, Studi, Storia del diritto) e EAD., *Mancini in cattedra. Le lezioni torinesi di diritto inter-*

due giuristi furono chiamati sia ad esprimere un loro parere in occasione di dispute giudiziarie concernenti tale diritto sia ad offrire un parere giuridico alle stesse comunità nel momento in cui desideravano rivendicare i diritti loro spettanti²⁵.

2. *Caratteristiche e applicazione dello ius cazacà dopo l'emancipazione della popolazione ebraica*

L'interesse per un'analisi giuridica della natura e delle caratteristiche dello *ius cazacà* aumentò significativamente in seguito all'emancipazione della popolazione ebraica, che si realizzò per il Regno di Sardegna nel 1848 e poi²⁶, con l'Unità d'Italia, venne estesa a tutto il territorio nazionale. In particolare, dopo che Roma fu proclamata capitale d'Italia, il Regio Decreto n. 5916 del 13 ottobre 1870 stabilì che anche «in Roma e nelle province romane cessa[sse] ogni disuguaglianza fra i cittadini per quanto riguarda[va] il godimento e l'esercizio dei diritti civili e politici e la capacità a pubblici uffici qualunque sia il culto che professano»²⁷.

Il timore che era insorto presso la popolazione ebraica consisteva

nazionale del 1850-51 e 1851-1852, ETS Pisa 2018, (Jura, Temi e problemi del diritto, Studi, Storia del diritto).

²⁴ S. SOLIMANO, *Il letto di Procuste. Diritto e politica nella formazione del Codice civile unitario. I progetti Cassinis (1860-1861)*, (Università degli Studi di Milano, Facoltà di Giurisprudenza, pubblicazioni dell'Istituto di Storia del diritto medievale e moderno, 30), Giuffrè Milano 2003; L. MARTONE., 1978: s.v. «Giovanni Battista Cassinis», in DBI, 21, Istituto della Enciclopedia italiana Roma 1978; E. GARIZIO, *Iscrizioni ed elogio funebre nelle solenni esequie fatte a Giambattista Cassinis dal Municipio di Masserano il 19 febr. 1867*, Torino 1867; C. DIONISOTTI, *Storia della magistratura Piemontese*, vol. I, Roux e Favale Torino 1881.

²⁵ Cfr. in merito il parere offerto da G. B. Cassinis alla Comunità ebraica di Mondovì in I. FERRERO, *From the Napoleonic domination until Italian unity: legal restrictions and innovations for the Jewish community of Mondovì*, in *Italian Review of Legal History*, Istituto della Enciclopedia italiana, (2021), pp. 173-198.

²⁶ G. A. LEVI-G. DISEGNI, prefazione di G. NEPPI MODONA, *Fuori dal ghetto: il 1848 degli Ebrei*, Editori riuniti Tivoli 1998. In merito alle condizioni giuridiche della popolazione ebraica nel Regno di Sardegna cfr. I. FERRERO, *Secondo li ritti e le consuetudini ebraiche: Famiglia e proprietà nella comunità ebraica torinese dalle fonti del XVIII secolo*, Giappichelli editore Torino 2019.

²⁷ TAGLIACOZZO, *Lo "ius di gazagà"*, cit., p. 242.

nel fatto che «cessate le condizioni storiche da cui traeva origine lo Jus Cazacà [fosse] risolta la sua esistenza; e che essendo esso un semplice affitto incapace a produrre alcun diritto reale non può essere compreso nella menzionata legge»²⁸. La legge in questione era quella approvata il 24 gennaio 1864 che «abilitava il possessore de' fondi soggetti a canoni, censi, livelli, decime ed altre simili prestazioni a favore de' corpi morali, a liberali sostituendo altrettanta rendita sul gran libro del debito pubblico italiano»²⁹.

Per quanto riguarda in particolare il diritto di *cazacà* esercitato sugli immobili presenti nel ghetto di Roma, dopo l'introduzione del sopra menzionato regio Decreto n. 5916 del 1870, i proprietari dei beni immobili soggetti allo *ius cazacà* sostenevano che tale diritto dovesse intendersi abrogato automaticamente poiché era stata «restituita agli Israeliti la libertà d abitare dove più a loro piacesse e la facoltà di possedere beni immobili» venendo così a mancare, a loro avviso, la causa che aveva dato avvio allo sviluppo di quelli che definivano 'diritti speciali'³⁰. Di tale opinione si fece portatore, come voce isolata, l'avvocato Vincenzo Olivieri il quale redasse nel 1878 uno *Sviluppo di ricorso per la Cassa dei depositi e prestiti del Regno contro la Confraternita israelitica Ozer-Dallim sul diritto di gazagà*³¹, nel quale sosteneva che i diritti di *cazacà* fossero diritti temporanei istituiti come conseguenza dell'obbligo di risiedere nel ghetto e che, quindi, col termine di tale imposizione fossero da considerarsi automaticamente aboliti³². Tale ricorso avrebbe dovuto sostenere le ragioni della Cassa dei depositi e prestiti del Regno contro la sentenza della Corte d'appello di Roma emessa dopo l'udienza del 16 luglio 1877³³. La contesa tra la Cassa dei depositi e prestiti del Regno (succeduta al Monte di Pietà di Roma) e la Confraternita israelitica Ozer Dallim nasceva dal fatto che la prima avesse convenuto in giudizio la confraternita per sentir dichiarare cessato «in virtù delle nuove leggi il gius gazagà», e ottenere così breve la liberazione dei «due vani della casa di proprietà dell'istante, posta nel

²⁸ *Parere per la verità dell'onorevole Avvocato Ninchi del 1865*, in AA.VV., *Raccolta di costituzioni pontificie*, cit., p. 22.

²⁹ *Ibidem*.

³⁰ TAGLIACCOZZO, *Lo "ius di gazagà"*, cit., p. 242.

³¹ *La legge. Monitore giudiziario e amministrativo del Regno d'Italia*, parte terza, studi teorico-pratici di legislazione e giurisprudenza, Roma 1878, p. 282

³² TAGLIACCOZZO, *Lo "ius di gazagà"*, cit., p. 242.

³³ App. Roma, 16 luglio 1877, cit., p. 638.

già Carlo V in Napoli (1539), Claustro israelitico, Via della Pescheria, nn. 87 e 88»³⁴.

La Confraternita israelitica Ozer-Dallim sosteneva l'infondatezza delle domande della parte attrice, affermando come lo *ius cazacà* fosse ormai da considerarsi, secondo consolidata giurisprudenza, come un vero e proprio diritto quesito. Infatti, nello stesso anno, il Tribunale civile di Roma aveva affermato come «nel diritto di gazagà a favore degli ebrei, riguardato nella sua origine nei caratteri dalla dottrina ad esso attribuito, nella osservanza e nei suoi effetti si verificano tutti gli estremi di un diritto quesito»³⁵ richiamando in proposito anche lo scritto di Giuseppe Dezi³⁶. In primo grado le ragioni dell'attrice erano state respinte con sentenza pubblicata nell'udienza del 22 marzo 1877 che la condannava altresì alle spese.

Nella sentenza della Corte d'Appello di Roma, dopo una disamina dell'evoluzione storica dello *ius cazacà*, si affermava come, sebbene non si fosse riusciti nel tempo a ricondurre tale diritto ad uno «spiccato tipo giuridico cui possa rassomigliarsi», la situazione di fatto mostrava come esso fosse «passato nel patrimonio individuale degli ebrei» i quali ne fruirono come «un diritto reale e immobiliare»³⁷. A favore di tale tesi la Corte d'Appello richiamava anche la legislazione più risalente e, in particolare, l'intervento legislativo del pontefice Pio VII il quale «ne ordinò la catastazione [dei beni oggetto di *ius cazacà*] e lo assoggettò alla tassa della dativa reale (fondiaria) a guisa di un bene enfiteutico *ad instar emphyteusis*»³⁸, con l'art. 10 del regolamento del 18 marzo 1807, impose agli ebrei possessori del gius gazagà di pagare l'intera dativa da misurarsi non sulla pigione o canone che corrispondeva al proprietario, ma sulla vera pigione reperibile, concedendo ad

³⁴ *Ibidem*.

³⁵ Trib. Civ. Roma, 24 marzo 1877, in *Foro it.*, 2 vol. 2 parte prima, pp. 503-508.

³⁶ G. DEZI, *Genesi e natura del diritto di gazagà ossia parere per la verità sulla questione, se il diritto di gazagà acquistato dagli Ebrei sotto la legislazione pontificia siasi o no risoluto dopo la pubblicazione delle leggi italiane*, Tipografia fratelli Pallotta Roma 1872, p. 121.

³⁷ App. Roma, 16 luglio 1877, cit., p. 639

³⁸ Come si richiama in *Parere di più avvocati, fra i quali evvi anche il nome illustre dell'attuale Ministro Guardasigilli del Regno P. S. MANCINI che opinarono nel 1872 esser il gius gazagà degli Ebrei di Roma un DIRITTO REALE e sopravvivere fin qui alla promulgazione delle leggi del Regno nella Romana Provincia*, in AA.VV., *Raccolta di costituzioni pontificie*, cit., p. 101.

essi la rata di comodo per rimborsarli di quella parte che avrebbero dovuto pagare i padroni delle case»³⁹. In questo modo «gli ebrei adunque in virtù di questa legge furono considerati come i veri possessori delle case esistenti nel ghetto», tanto che, come sopra accennato, nella compilazione del catasto tutte le case poste nel ghetto vennero intestate agli ebrei titolari del diritto di *cazacà*: «in una parola, furono adottati pei possessori del *gius gazagà* gli stessi criterii e le stesse norme stabilite per l'enfiteusi»⁴⁰.

Anche sotto il profilo fiscale, col regolamento del 18 marzo 1807, il pontefice prescrisse che lo *ius cacacà* fosse gravato della 'dativa reale fondiaria' come avveniva per l'enfiteusi, poiché gli immobili vennero allora intestati nel catasto sotto la titolarità dell'ebreo cui spettava lo *ius cacacà*, il quale doveva pagare la tassa in proporzione di ciò che ritraeva dal godimento del *ius*, con rivalsa per la *rata commodi* verso il proprietario cristiano (art. 10). Tale gravame tributario, a seguito alle lamentele della popolazione ebraica, fu posto a carico dei proprietari cristiani dal pontefice Gregorio XVI, ma poi si fece ritorno al «sistema di Pio VII»⁴¹.

Tradizionalmente, infatti, per quanto riguarda la 'classificazione' giuridica dello *ius cacacà*, esso era stato spesso equiparato all'enfiteusi e si affermava che lo *ius cacacà* «venne ad assidersi tra l'enfiteusi e la *locatio conductio*»⁴² tanto che il pontefice Pio VII caratterizzò questo diritto come un dominio utile, come un bene enfiteutico⁴³. Ad avvallo-

³⁹ AA.VV., *Raccolta di costituzioni pontificie*, cit., p. 104, dove si afferma che il testo della legge fosse il seguente «come gli enfiteuti pagano la tassa non in ragione del canone ma della pigione reperibile con rivalersi pro rata comodi sul padrone diretto, così gli ebrei i quali ritengono le case con il *gius gazagà* debbono soddisfare la tassa non in ragione delle corrisposte che pagano per il detto *gius gazagà*, ma della pigione che può meritare la casa».

⁴⁰ *Ibidem*.

⁴¹ App. Bologna, 31 dicembre 1915, in *Foro it.*, 41-(1877), p. 676. Nel caso di specie la Corte d'appello di Bologna aveva deciso lo *ius cacacà* fosse da considerarsi come un «reddito di natura fondiaria, reale e immobiliare, dipendente da condominio, e per il quale la ritenuta, in relazione al tributo fondiario, a favore del debitore, è tuttora legalmente in vigore, ne consegue che il medesimo non possa andar soggetto all'imposta di ricchezza mobile, e che la sentenza del Tribunale di Ferrara, che discese in contrario avviso, meriti di essere riformata», p. 684.

⁴² VISCONTI, *Gazagà*, cit., pp. 2-3.

⁴³ *Parere di più avvocati, fra i quali evvi anche il nome illustre dell'attuale Ministro Guardasigilli del Regno P. S. MANCINI*, cit., in AA.VV., *Raccolta di costituzioni pontificie*,

rare la tesi della Corte d'appello romana va evidenziato il fatto che, a favore della prevalenza della natura reale dello *ius cazacà* emergeva proprio il fatto che tale istituto fosse compreso tra «le figure previste da quella normativa [emanata da Pio VII]: che era non solo il mezzo più equo, ma soprattutto quello più rapido per arrivare all'abolizione di quello che ormai non appariva altro che un relitto del passato»⁴⁴.

La Corte dunque si concentrava sul nocciolo della questione ovvero «vedere se sia un diritto perpetuo, se abbia indole e natura di diritto reale; se, infine, rientrato a far parte del patrimonio di ciascun ebreo, possa dirsi estinto coll'attuarsi delle nuove leggi»⁴⁵.

Secondo gli estensori della sentenza la perpetuità di tale diritto pareva incontestabile perché la si associava alla «condizione servile degli ebrei»: proprio le limitazioni loro imposte a causa di tale condizione facevano sì che il diritto di *cazacà* avesse natura perpetua. Dalla caratteristica della perpetuità la Corte faceva discendere la natura reale del diritto «considerato, che come conseguenza della perpetuità, ne discende essere cotesto diritto di natura sua reale» e richiamava, a supporto di tale argomento, un passo di Paolo «*Qui in perpetuum* (così Paolo nella L. 1, Dig. *si ager vectigalis*) *fundum conduxerunt a municipibus, quamvis non efficiantur domini, tamen placuit competere eis in rem actionem adversus quemvis possessorem*»⁴⁶. Anche il giurista torinese Matteo Pescatore⁴⁷, nel 1879, concordava con la caratteristica della

cit., p. 102, dove si leggeva che «l'argomento più importante per classificare il gius gazagà nella categoria dei diritti reali è il fatto dello stesso LEGISLATORE ossia del Pontefice Pio VII il quale caratterizzò questo diritto come un dominio utile, come un bene enfiteutico».

⁴⁴ LARAS, *Intorno al «ius cazacà»*, cit., p. 54.

⁴⁵ App. Roma, 16 luglio 1877, cit., p. 640.

⁴⁶ *Ibidem*, dove si ricorda altresì che, proprio in virtù della natura di diritto reale, «ne cominciarono subito a disporre gli ebrei, come di un diritto reale, col cederlo, venderlo, ipotecarlo, trasmetterlo per successione agli eredi, col darlo in dote; senza opposizione di alcuno, e senza liberi e cittadini neppure interpellare in proposito i padroni delle case».

⁴⁷ Per la vita e le opere di Matteo Pescatore cfr. F. AIMERITO, s.v. *Matteo Pescatore* in *Dizionario biografico degli italiani*, vol. 82, Istituto della Enciclopedia Italiana Roma 2015, pp. 596-598; A. BERTOLOTTI, *Matteo Pescatore*, estratto da *Rivista Europea* del 1settembre 1879, Tip. della Gazzetta d'Italia/Firenze 1879. Tale contributo sulla vita del giurista canavesano completava l'opera già data alle stampe dallo stesso autore, *Passeggiate nel Canavese*, Ivrea 1868; G. CASALIS, *Dizionario geografico-storico statistico-commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna*, vol. II, G. Maspero e G. Marzorati Torino 1840; P. MEYNARDI, *Parole dette dall'avv. Cav. Pietro Meynardi in Solenne*

perpetuità dello *ius cazacà* quando rilevava come «se si considera che i Gazagà furono nel corso di secoli posti in commercio, permettendolo il legislatore, il quale affidava gli acquirenti della perpetuità del loro acquisto e della sicurezza del capitale che impiegavano, chi potrà più dubitare della irrevocabilità del fatto compiuto?»⁴⁸.

Ad avvalorare ulteriormente tale tesi contribuiva, secondo la Corte d'appello di Roma, non solo la legislazione ma anche la giurisprudenza costante della Rota romana, che aveva attribuito anche a coloro che ricevevano per successione lo *ius cazacà* l'interdetto *quorum bonorum* contro lo stesso proprietario della casa per ottenere l'immissione nel possesso del titolare di *ius cazacà*.

inaugurazione del monumento di Matteo Pescatore nella Regia Università degli Studi di Torino il 17 dicembre 1882, Stamperia Reale di Torino Torino 1883; F. TEDESCHI, *Discorso in "Solenne inaugurazione del monumento a Matteo Pescatore nella Regia Università degli Studi di Torino del 17 dicembre 1882"*; G. RODDI, *Matteo Pescatore, giurista (1810-1879)*, (Biblioteca di Studi Piemontesi-Centro Studi Piemontesi), Centro Studi Piemontesi Torino 1986; I. FERRERO, *Matteo Pescatore in Avvocati canavesani*, curr. G.S. Pene Vidari, F. Macocco, Lions Club Alto Canavese Castellamonte 2016, pp. 84-90.

⁴⁸ M. PESCATORE, *Filosofia e dottrine giuridiche*, vol. 2, Fratelli Bocca Torino 1879, p. 446. Pescatore adottava un atteggiamento molto pragmatico quando affermava «poniamo: il legislatore volgendosi ad uno israelita possessore di una casa in titolo di Gazagà, gli dice – restituisci quella casa di cui fu ingiustamente spogliato un cristiano e l'israelita gli risponde – io non ho spogliato nessuno; la casa la comprai pagandone il giusto prezzo da un possessore che già aveva fatto lo stesso; la comprai in quel comune commercio in cui tu medesimo l'hai posta; ora togliendola a me castighi un innocente che si fidò alla tua garanzia, e non punisci quel tale che tre secoli fa, forse se vuoi²⁹⁰ 448 avrà profittato della spropriazione contro il cristiano, perocché quel tale è irreperibile. – Lo stesso legislatore volgendosi ad un cristiano che riceve le annualità del fitto perpetuo gli dice: – Va, e ripigliati il possesso della casa che fu già ingiustamente data all'ebreo. – Ma il cristiano coscienzioso risponde: – Chi fossero gli antichissimi possessori della casa alla quale si riferisce il canone perpetuo che riscuoto, non posso e non mi curo saperlo; io comperai il canone in commercio, e il mio venditore non conosceva meglio di me le vicende delle antiche permutazioni. – Tant'è; l'antichità e le vicende inestricabili dei fatti rendono materialmente impossibile ogni equa riparazione, essendo irreperibili quelli che possono avere guadagnato o perduto, e il nostro legislatore mi parrebbe non molto dissimile da colui che si avvisasse di riparare i danni del corso forzoso rimborsando al possessore attuale d'una moneta cartacea deprezzata l'intero valore nominale di essa con dargli altrettanta moneta metallica. Così facendo in tempi non ancora lontani da noi, si sarebbe corso il rischio di dare trenta o quaranta migliaia di lire metalliche in cambio di altrettanta cartamoneta, così ancora nominalmente stimata, ma che il possessore attuale aveva ricevuto per prezzo di un paio di calzari. Insomma, signori, versiamo in un genere di diritti irrevocabilmente stabiliti e in un genere di fatti irreparabilmente compiuti».

Il fatto che si trattasse di un diritto «reale, perpetuo, trasmissibile *ad quoscumque*» era stato confermato dal fatto che, come era avvenuto per figure giuridiche simili quali i canoni ed i livelli, si ritenne che fosse affrancabile e venne effettivamente affrancato, in virtù della notificazione di Papa Pio IX del 9 marzo 1848, negli anni 1852, 1854 e 1857. Come ricordava Vittore Colorni, infatti, con l'estensione dell'emancipazione degli ebrei a tutto il territorio italiano si scelse di non applicare allo *ius cazacà* la conversione diretta in proprietà piena, ma si scelse di estendere ad esso le regole del diritto di enfiteusi, rendendolo dunque affrancabile. Con il Codice civile del 1865 lo *ius cazacà* fu assoggettato all'affrancazione⁴⁹, sancita ancor più chiaramente sessant'anni dopo da una nuova legge che riguardava, accanto ai canoni enfiteutici ed ai censi, anche «tutte le altre prestazioni perpetue di qualsiasi natura»⁵⁰.

Per queste ragioni, anche dopo l'estensione dell'emancipazione della popolazione ebraica ai territori in precedenza appartenenti allo Stato pontificio, «sebbene le nuove leggi debbano avere la più ampia applicazione anche per ciò che concerne fatti o rapporti giuridici anteriori, pur nondimeno l'azione loro si arresta tutte le volte che riandando il passato, s'imbattono in un diritto acquisito»⁵¹, quale veniva considerato lo *ius cazacà*. La Corte paragonava dunque le caratteristiche che aveva interessato l'evoluzione di tale diritto ad istituti quali il feudo ed il fedecomesso i quali⁵², «cessati i motivi e le ragioni per cui nacquero e vissero vita rigogliosa»⁵³, vennero aboliti ma con la previsione di disposizioni transitorie. Anche in Francia, dove la volontà di

⁴⁹ LARAS, *Intorno al «ius cazacà»*, cit., p. 55.

⁵⁰ Legge 11 giugno 1925, n. 998, che convertiva in legge il R. D. L. 15 luglio 1923, n. 1717, dove all'art. 1 si affermava che «canoni enfiteutici, i censi e tutte le altre prestazioni perpetue di qualsiasi natura, possono essere affrancate da chi ne è debitore, nonostante patto disposizione o legge in contrario, salvo quanto è disposto nell'art. 14». Cf. in merito anche V. COLORNI, s.v. «Gazagà», in *Novissimo Digesto italiano*, Utet Torino 1962, pp. 770-771, dove si ricordava anche come i canoni relativi allo *ius cazacà* siano stati rivalutati di 16 volte in base alla L. 1° agosto 1952 n. 701 relativa alla revisione di canoni enfiteutici e di affrancazione.

⁵¹ COLORNI, «Gazagà», cit., p. 641.

⁵² In merito al fedecomesso si richiama C. BONZO, *Dalla volontà privata alla volontà del principe. aspetti del fedecomesso nel Piemonte sabauda settecentesco*, Deputazione Subalpina di Storia patria Torino 2007; EAD., *L'inevitabile superamento della tradizione. Il destino del fedecomesso nel XIX secolo*, Jovene Napoli 2014.

⁵³ Corte d'Appello di Roma, 16 luglio 1877, cit., p. 640.

abolire le istituzioni feudali era particolarmente sentita dalla popolazione, con la legge 4 agosto 1879 si decise comunque che «*les droits et devoirs tant feudaux que censuels qui tiennent à la mainmorte réelle ou personnelle et à la servitude personnelle sont abolis sans indemnité et tous les autres déclarés rachetables*». In questo modo, dunque, i diritti patrimoniali furono rispettati e se ne permise il riscatto. Si trattava dunque, secondo la Corte di Appello, di un esempio lampante del fatto che «né allora né mai si è qui ritenuto un diritto quesito debba cessare, perché cessò la causa caddero le leggi, d'onde ebbe origine»⁵⁴.

Alla possibile obiezione in base alla quale lo *ius cazacà* sarebbe stato attribuito inizialmente come privilegio personale per gli ebrei e non avrebbe avuto, dunque, natura di diritto reale, la Corte richiamava il fatto che accanto al privilegio personale fosse stato attribuito anche quello reale e trasmissibile agli eredi *rei seu causae cohaerens*⁵⁵. Tale tesi venne confermata nel tempo tanto che, nel 1892, l'avv. Baccelli si spinse ad affermare che lo *ius cazacà* fosse da considerarsi come un diritto reale relativo ad un tipo di beni immobili (quelli presenti nel ghetto) e, allo stesso tempo, diritto personale collegato ad un'intera categoria di individui (la popolazione ebraica abitante all'interno del ghetto). Erano proprio queste caratteristiche a far emergere con chiarezza la natura peculiare dello *ius cazacà* il quale a caratteri necessariamente personali – quale diritto del quale potevano essere titolari esclusivamente individui appartenenti alla popolazione ebraica – aveva associato, fin dal suo iniziale sviluppo, le caratteristiche di un diritto reale, la cui natura risulta tanto più chiara nel momento in cui si ricordi come esso si fosse sviluppato con la finalità di supplire all'impossibilità di essere titolari della proprietà di beni immobili.

Per le ragioni di cui sopra, quindi, la Corte affermò che l'appello proposto dalla Cassa dei depositi e prestiti del Regno contro la sentenza del Tribunale civile di Roma dovesse essere rigettato anche perché

⁵⁴ *Ibidem*.

⁵⁵ BACCELLI, *Brevi note*, cit., p. 719, dove si afferma che «non soltanto *rei cohaerens*, né solo *personae cohaerens*, ma è *cuidam universitati rerum* (Ghetto) e, insieme, *cuidam universitati personarum* (Ebrei) *cohaerens*. - E perché non a una singola persona, ma a un intero genere di persone, sopra un intero genere di cose era concesso, e si attuava con un contratto, perciò appunto si trasmetteva agli eredi, senza che fosse necessario che il legislatore espressamente indicasse cotesta trasmissibilità»

l'emancipazione degli ebrei, l'essere eglino divenuti uguali a tutti gli altri cittadini del Regno porta di conseguenza un eguale rispetto ai diritti legittimamente da essi quesiti; la cui violazione anziché far dimenticare un tristo ed obbrobrioso passato, non farebbe che richiamarlo alla loro memoria⁵⁶.

Dalle parole della Corte traspare la consapevolezza del fatto di essere artefici di un cambiamento storico che si realizzava anche attraverso il mantenimento dello *ius cazacà*, diritto che continuava a rivestire un ruolo importante per la vita sociale ed economica delle comunità ebraiche del Regno d'Italia.

Ancora sessant'anni dopo, la Corte d'Appello di Roma aveva mantenuto la stessa linea in merito alle controversie relative ai diritti correlati allo *ius cazacà*. Nella causa che vide contrapposta la famiglia Spizzichino, titolare di un diritto di *cazacà*, e Spizzichino, proprietario dell'immobile sul quale insisteva tale diritto, la Corte si espresse a favore del primo con sentenza emessa durante l'udienza del 23 aprile 1936. Spizzichino era stato convenuto da Bianchi il quale chiedeva la riduzione in pristino dell'immobile stesso assumendo che fosse stata omessa «l'interpellanza e la richiesta giudiziale di procedere ai miglioramenti suddetti»⁵⁷.

In generale la Corte ribadiva ancora una volta che,

[essendo] sopravvenuta, con l'unificazione del Regno, la nuova legislazione italiana, si affacciò la questione se i rapporti di *gazagà* potessero sopravvivere dopo la parità giuridica conseguita dagli ebrei; ma trionfò, quasi senza contrasto, l'opinione affermativa, la cui fondatezza non può dar luogo a dubbi⁵⁸.

Da un lato si ricordava come, essendo venuti meno i presupposti giuridici e sociali che avevano motivato lo sviluppo di tale diritto e, quindi, non fosse pensabile la creazione di nuovi diritti di *cazacà*, dall'altro, si ribadiva come i diritti già esistenti a tale titolo andassero considerati «ormai acquisiti al patrimonio dei titolari dalla lunga pratica e dalla legislazione, che li aveva mantenuti anche dopo l'abolizione

⁵⁶ App. Roma, 16 luglio 1877, cit., p. 643.

⁵⁷ App. Roma, 23 aprile 1936, in *Foro it.*, vol. 61, (1936), pp. 1075-1079.

⁵⁸ App. Roma, 23 aprile 1936, cit., p. 1077.

del ghetto»⁵⁹. Anche l'avv. Baccelli, nel 1892, si preoccupava di chiarire come, da un lato, fosse chiaro come la stipula di nuovi rapporti di *ius cazacà* fosse da escludersi «sotto l'impero del codice civile e nelle attuali condizioni di piena capacità di tutti i diritti e piena libertà di cui godono gli ebrei» ma, dall'altro, era da escludersi che proprio il fatto di aver acquisito tali diritti avesse effetti negativi su diritti già acquisiti come quelli derivanti dalla titolarità dello *ius cazacà*⁶⁰.

Un cambiamento nell'approccio della Corte, dovuto anche al lungo lasso di tempo trascorso dalla sentenza del luglio 1877⁶¹, si può rintracciare quando nella sentenza ci si preoccupa di precisare come, dal momento in cui la parità dei diritti soggettivi era stata garantita a tutti i cittadini senza riguardo alla loro fede religiosa, fosse derivata la conseguenza per cui, anche nei rapporti di *cazacà*, non fosse più essenziale la qualità di ebreo nell'uno e di cristiano nell'altro dei due soggetti del rapporto giuridico medesimo. La narrazione della sentenza pareva confermare il fatto che tale diritto venisse ancora applicato e trasmesso, come si rileva quando la Corte afferma che

nulla più impediva che lo *jus di gazagà* passasse e continui a passare validamente, per negoziazioni successive, od altro trasferimento, da un ebreo ad un cristiano, come da un cristiano ad un ebreo poteva e può essere trasferita, con qualunque forma di alienazione, la spettanza del già proprietario di casa, nessun presupposto confessionale essendo ormai più richiesto per l'appartenenza di quei diritto⁶².

La Corte d'Appello, pur dopo un lasso di tempo considerevole, continuava a seguire la linea di interpretazione per cui lo *ius cazacà* andava assimilato all'enfiteusi⁶³. Con riguardo al caso di specie, la Corte precisava che i miglioramenti effettuati a proprie spese dai Piperno erano da considerarsi chiaramente come cambiamenti fatti «per loro *usu et commoditate*, che non immutano la *facies domi* né sono di de-

⁵⁹ *Ibidem*.

⁶⁰ BACCELLI, *Brevi note intorno al carattere del «ius gazagà»*, cit., p. 718.

⁶¹ Citata peraltro, in nota, da App. Roma, 23 aprile 1936, Ivi, p. 1075.

⁶² App. Roma, 23 aprile 1936, Ivi, p. 1077.

⁶³ App. Roma, 23 aprile 1936, Ivi, p. 1075 dove si legge che «Il diritto di gazagà, costituito nella legislazione pontificia e sopravvivate anche nel diritto vigente, ha natura di diritto reale analogo all'enfiteusi qual è regolata dal codice civile italiano».

trimento allo stabile». Pertanto, anche qualora fosse stata necessaria una previa interpellanza al proprietario prima dell'esecuzione degli stessi, i convenuti (Piperno) sarebbero comunque stati autorizzati a fare i miglioramenti in questione.

Le conclusioni della Corte sono dunque chiare, per cui

gli istanti litisconsorti avrebbero avuto diritto [...] di fare a proprie spese i lavori desiderati dai Piperno; ma dal fatto della mancata interpellanza mai potrebbe derivarsi la possibilità di una remissione in pristino a carico dei convenuti, per dar modo agli istanti di rifare ancora a proprie spese gli stessi lavori. Ciò sarebbe fuori della logica, come è fuori della legge⁶⁴.

Anche la Corte di Cassazione, nel gennaio 1938⁶⁵, si espresse in questo senso decidendo sul ricorso di Spizzichino contro la decisione della Corte di Appello di Roma. La Corte Suprema, infatti, aderiva alla conclusione per cui, anche se si fosse eventualmente ordinato ai Piperno di demolire le opere eseguite, questi ultimi avrebbero poi dovuto essere autorizzati a ricostruirle come erano prima della demolizione. Il ricorso degli Spizzichino andava dunque respinto poiché

l'interesse che vale a legittimare l'esercizio dell'azione processuale non può identificarsi nel godimento meramente astratto di veder ripristinata l'osservanza di una norma giuridica, quando non si verifichi che da tale osservanza una qualche utilità, materiale o morale, sia per scaturire a favore di chi la reclama⁶⁶.

L'unico cambiamento apportato dalla Cassazione rispetto al contenuto della sentenza impugnata sta nell'esplicito riconoscimento della possibilità per i proprietari dell'immobile, Spizzichino, di rimborsare le spese sostenute dai Piperno per i miglioramenti e poter, di conseguenza, imporre un aumento del canone⁶⁷.

⁶⁴ App. Roma, 23 aprile 1936, Ivi, p. 1079.

⁶⁵ Cass., 18 gennaio 1938, in *Foro it.*, vol. 63 (1938), pp. 552-557.

⁶⁶ Cass., 18 gennaio 1938, Ivi, p. 554.

⁶⁷ Cass., 18 gennaio 1938, Ivi, pp. 552-553 dove si legge che «resta salvo ai proprietari il diritto di rimborsare ai gazaghisti la spesa dei miglioramenti fatti per poter poi elevare il canone ai sensi della bolla pontificia».

Solo due anni dopo la Corte di Cassazione tornò ad esprimersi sul ricorso promosso ancora una volta da Spizzichino contro la sentenza della Corte d'Appello di Roma del 12 gennaio 1937 che aveva rigettato l'azione di rivendicazione di Spizzichino e «aveva finito col riconoscere essersi maturata a favore dei convenuti [Piperno] la prescrizione acquisitiva di un diritto d'utile dominio sul terzo piano della casa di via della Reginella n. 22»⁶⁸. Nel 1940 la stessa Corte di Cassazione si espresse in modo completamente diverso rispetto al passato sulla natura dello *ius cazacà* e si può ipotizzare che tale cambio di rotta possa essere stato influenzato dall'introduzione delle leggi razziali nel 1938⁶⁹. Infatti, sebbene la Corte di Cassazione non ne facesse alcuna esplicita menzione, essa decise di adottare una linea interpretativa in contrasto sia con la sentenza della Corte d'Appello di Roma su cui stava decidendo sia con la giurisprudenza che ormai da più di mezzo secolo aveva riconosciuto lo *ius cazacà* come un diritto reale assimilabile all'enfiteusi. Al contrario, la Cassazione affermò che

il diritto di gazagà, sia per le sue finalità economiche e sociali, sia per la struttura avuta dalle bolle pontificie (e in special modo dalla bolla *Viam veritatis* di Clemente VIII) ha natura tutta sua propria, e quindi pur potendo parlarsi di un dominio utile del gazaghista esso non è da confondersi con l'utile dominio spettante all'enfiteuta⁷⁰.

La Corte, quindi, ritenne che la tradizionale assimilazione dello *ius cazacà* all'enfiteusi andasse esclusa e, dunque, per «il *ius di gazagà* adunque l'effetto costituito della prescrizione acquisitiva non potrebbe

⁶⁸ Cass., 10 maggio 1940, in *Foro it.*, vol. 65-(1940), p. 729.

⁶⁹ In proposito si richiama G. SPECIALE, *Giudici e razza nell'Italia fascista*, Giappichelli editore Torino 2007; ID., *Le leggi antiebraiche nell'ordinamento italiano. Razza diritto esperienze*, Patron editore Bologna 2013; ID., *L'eredità delle leggi razziali del 1938. Nuove indagini sul passato, ancora lezioni per il futuro in Leggi Razziali. Passato / Presente*, cur. G. Resta-V. Zeno, Romatre Press Roma 2015; S. GENTILE, *Le leggi razziali. Scienza giuridica, norme, circolari*, EDUCatt Università Cattolica Milano 2010; ID., *La legalità del male. L'offensiva mussoliniana contro gli ebrei nella prospettiva storico-giuridica (1938-1945)*, Giappichelli editore Torino 2013; cur. D. HOXHA, F. MASTROBERTI, *Storie interrotte. I docenti dell'università di Bari e le leggi antiebraiche*, il Mulino Bologna 2021.

⁷⁰ Cass., 10 maggio 1940, cit., pp. 729-732

essere riconosciuto; e lo stesso doveva dirsi nel caso controverso in riguardo alla possibilità di costituire un diritto di enfiteusi»⁷¹.

In concreto, anche dopo questa decisione della Corte di Cassazione, il contenuto del diritto esercitato dai Piperno non mutò ma pare comunque significativo il fatto che, in contrasto con la costante giurisprudenza precedente, si escludesse con decisione il fatto che allo *ius cazacà* potesse essere attribuita natura simile all'enfiteusi.

La disamina della giurisprudenza ci mostra quindi come tale diritto, anche secoli dopo il suo iniziale sviluppo e venute ormai meno le cause che avevano portato alla sua creazione, rivestisse ancora un interesse economico significativo, in particolare per quanto riguarda l'area romana

In conclusione, non si può che constatare che, attraverso secoli di applicazione il contenuto dello *ius cazacà* non sia mutato significativamente e, anche dopo la loro emancipazione e l'assimilazione in dottrina e giurisprudenza di tale diritto a quello di enfiteusi, poco sia variato con riguardo alle potestà spettanti in capo al proprietario e a color che esercitavano lo *ius cazacà*. Non si può dunque che concordare con Matteo Pescatore il quale pragmaticamente asseriva che «dichiarati anche gli ebrei cittadini e capaci di possedere i loro possessi urbani perpetui, si rivelano quello che sono, cioè domini utili acquistati a perpetuità col solo carico di una prestazione fondiaria»⁷².

⁷¹ Ivi, p. 729.

⁷² PESCATORE, *Filosofia e dottrine giuridiche* cit., pp. 450-451.