

## PREFAZIONE

Il titolo del volume, che ripropone quello dell'incontro di studi svolto il 9 novembre 2018 nell'Università di Roma Tre, merita una precisazione ed impone una spiegazione.

La precisazione può essere rapida.

L'incontro è stato suggerito dalla (e si colloca nel solco della) più generale riflessione avviata dall'Associazione dei Civilisti Italiani sulla attualità delle disposizioni che nel Codice civile riguardano gli aspetti patrimoniali dell'attività dei privati. Nell'intento dell'Associazione promotrice, la riflessione ha preso le mosse dallo scrutinio di criticità o di inadeguatezza delle norme dettate nel Codice alla metà del secolo scorso ed intende poi sviluppare l'analisi sino alla formulazione di concrete proposte tecniche, dirette a rendere coerenti le regole al diverso contesto economico e sociale nel quale sono chiamate ad operare. Una direttrice di analisi che prende dunque atto della longevità del testo 'codice' e proprio muovendo da tale dato vuole per ciò approntare uno studio critico, volto a segnalare possibili obsolescenze ed insieme ad ovviare ad eventuali caducità delle previsioni normative.

Raccogliendo dunque tale autorevole sollecitazione è sembrato interessante volgere lo sguardo a leggi civili che, emanate in un non breve lasso di tempo, sono anch'esse dirette a regolare rapporti privati di contenuto patrimoniale. Nel suggerirne l'esame è stato proposto, almeno in tesi, di adottare un diverso angolo prospettico e tale proposta merita quindi di essere spiegata.

La spiegazione è necessariamente più articolata.

I termini obsolescenza e caducità rimandano all'idea di transitorio e possono quindi apparire provocatori se riferiti alla legge civile che di per sé aspira alla stabilità, ma sono stati entrambi evocati da una circostanza apparentemente incongrua rispetto al tema.

Nel 2018 è caduto l'anniversario della legge n. 392 che, appunto quaranta anni fa, fu emanata il 27 luglio 1978, dettò una organica disciplina delle locazioni di immobili urbani.

La legge n. 392/78 ha avuto conseguenze importanti non soltanto perché ha riguardato un contratto di vasta diffusione ed ampio utilizzo nella prassi, ma altresì perché ha segnato una stagione di studi particolarmente felice. Come è noto, a voler ricordare solo uno degli aspetti più fecondi, proprio muovendo dal significato che la legge sulle locazioni urbane rivestiva sul piano sistematico fu avviata la riflessione, individuata icasticamente con il vocabolo

‘decodificazione’, rivolta a mettere in luce una esperienza legislativa che, quasi inconsapevolmente, rinnegava la centralità del codice civile quale unico ‘contenitore’ diretto a raccogliere la disciplina dei rapporti privati, per disegnare invece nuovi, autonomi e per ciò autoreferenziali territori di regolamentazione.

Alla legge n. 392 del 1978, ancora in parte in vigore dopo quaranta anni e che nel tempo e nella stessa percezione degli interpreti ha visto attenuarsi i connotati di eccezionalità o di specialità per assumere quello, più ragionevole, di legge complementare al codice, può dunque riconoscersi il carattere della longevità.

Non è certo possibile, né avrebbe senso, svolgerne una ricognizione nel dettaglio, ma è certo consentito affermare sia che larga parte dei principi allora dettati sono stati recepiti e quindi metabolizzati dalla prassi, sia che le regole sul contratto hanno trovato costante applicazione per otto lustri e sono state oggetto di una intensa elaborazione giurisprudenziale rivolta, ancora di recente, a scandagliarne il significato.

Ebbene, la constatazione della longevità del modello di regolamentazione del contratto di locazione di immobili urbani, qual era stato disegnato in un periodo per altro drammatico della vita della Repubblica (che proprio nel 1978, con il sequestro e l’omicidio di Aldo Moro, visse uno dei momenti più tragici) ha indotto, quasi per reazione, a voler considerare altri modelli di regolamentazione, quali sono stati proposti dal legislatore in un vasto torno di tempo, aventi ad oggetto altri schemi contrattuali.

Modelli contrattuali tra loro diversi, ricchi di previsioni peculiari e di regole nuove o comunque diversamente conformate rispetto a quelle dettate nel Codice. Si pensi, ad esempio, tra quelli esaminati nel testo, al contratto di subfornitura, al contratto di rete, al contratto di vendita a domicilio, sino alla più recente locazione di scopo, c.d. *rent to buy*.

Modelli, se non tipi contrattuali, oggetto di indagini approfondite e di appassionata attenzione di studio, ma che certo, a differenza di quanto è accaduto per la locazione, sembrano avere ricevuto una assai scarsa attenzione da parte della prassi, in misura tale che il loro rilievo può apparire sovente relegato alle pagine degli interpreti, forse a motivo della modesta considerazione da parte degli operatori del diritto, tale da determinare una fievole eco nella giurisprudenza.

Certo, viviamo in una stagione segnata da profondi mutamenti. La ormai largamente avvertita modifica del sistema delle fonti; la perdita del primato della legge, da molti ritenuto recessivo; l’inarrestabile emersione del diritto privato europeo, tale da scardinare il sistema municipale.

Eppure il potere politico continua a professare una convinta legolatria

e non esita a confezionare nuovi modelli contrattuali e schemi di regolamentazione di rapporti, ritenuti idonei, in quanto tali, ad incidere direttamente e comunque a modificare la realtà sociale ed economica.

Dal confronto tra la predisposizione legislativa di nuovi schemi contrattuali che traggono la propria legittimazione dal potere che li emana e la risposta proveniente dalla realtà sociale sulla quale sono chiamati ad operare nasce allora la suggestione della obsolescenza ed il dubbio della caducità.

\* \* \*

La pagina introduttiva, intesa a precisare le ragioni che avevano suggerito di proporre, nella prospettiva sopra delineata, un nuovo esame su testi di legge già oggetto di esami approfonditi, merita di essere integrata alla luce degli studi svolti e raccolti nel volume.

Va osservato che larga parte dei contributi raccolti ha smentito i dubbi formulati e fugato le suggestioni inizialmente avvertite, offrendo su ciascun tema una attenta lettura dei testi che in qualche misura non rinnega l'utilità dell'adozione di nuovi schemi contrattuali ed anzi ne valorizza i tratti.

In tal modo, seppure l'esito della riflessione in parte contraddica l'ipotesi di lavoro dalla quale aveva preso le mosse, l'indagine compiuta vale a dimostrare come una intelligente analisi dei dati normativi possa fornire spunti ed argomenti per una aggiornata lettura del sistema dei rapporti di diritto civile, recuperando da interventi episodici norme e regole che vanno al di là della caducità dall'occasione che ne ha determinato l'emanazione.

Vincenzo Cuffaro