

## QUESTI FANTASMI

Vari anni fa in una cascina di Altessano, provincia di Torino, alcune famiglie non trovavano piú pace. In ispecie la famiglia dell'operaio Attilio Cascinelli, nel cui alloggio si verificavano fenomeni inspiegabili e preoccupanti: stoviglie che volavano, mobili che cambiavano di posto, rumori ferrigni, schianti, risate. Gli abitanti della cascina non dubitarono che si trattasse di un «*Poltergeist*», di uno spirito fracassone e burlone. Studiosi piú esperti e piú cauti, interrogati in proposito, ventilarono invece l'alternativa che si trattasse di fenomeni medianici provocati inconsciamente proprio da qualcuno degli abitanti della cascina. Ignoro come siano andate a finire le cose ad Altessano. Mi interessa il problema degli spiriti e dei fantasmi. Vecchio problema, che non riguarda solo gli psichiatri, ma che viene discusso da secoli anche nell'ambiente dei giuristi.

Le questioni giuridiche che derivano da una casa infestata da spiriti sono principalmente due. Posto che la casa sia stata venduta da Tizio a Caio quando era già sede di fenomeni spiritici, e che Caio si accorga del fatto solo successivamente alla vendita, avrà Caio diritto alla risoluzione del contratto, o almeno ad una congrua riduzione del prezzo, in considerazione del minor valore dell'immobile? E posto che la casa sia stata locata da Mevio a Sempronio, e che Sempronio si accorga in corso di locazione ch'essa è infestata da spiriti, potrà Sempronio ottenere lo scioglimento del rapporto locativo a tutto danno di Mevio?

Sopra tutto il secondo quesito, quello della locazione, ha formato oggetto nei tempi di molte cause e di molte discussioni dottrinali. Inutile aggiungere che i giuristi che l'hanno trattato si sono equamente divisi in due partiti: quello favorevole e

quello contrario alla risoluzione. Per la risoluzione del contratto si dichiarò, ad esempio, lo Strykius in una sua *disputatio* del 1700 dal titolo *De jure spectorum*; contro la risoluzione si schierò invece, nel 1711, il grande Thomasius in un opuscolo intitolato *De non rescindendo contractu conductionis ob metum spectorum*. Ai giorni nostri, indebolitasi di molto la credenza in fantasmi ed affini, la questione è certamente meno bruciante, tanto che sembrerebbe esser passata a far piuttosto materia di commedie e di farse (si pensi a *Questi fantasmi* di Eduardo De Filippo). Ma in realtà, ogni tanto, essa riaffiora, particolarmente quando si presentano episodi del tipo di quello Altessano. E come risolverla? Non è facile. Magari i *Poltergeiste* non esistono, e neppure gli influssi medianici. Magari si tratta solo di mistificazioni o di suggestioni collettive. Ma sta di fatto che, se un inquilino spaventato si precipita dal pretore a chiedergli la risoluzione del contratto di locazione, e si offre di dimostrarli e gli dimostra che in casa i piatti volano ed i rumori di catene sono intollerabili, il giudice deve pur decidere qualcosa.

Torno quindi a proposito un insegnamento del giurista romano Alfeno Varo, vissuto nel primo secolo avanti Cristo, il quale affermò, all'incirca, che non conta accertare la causa piú o meno sovranaturale dei fatti, ma è sufficiente che in concreto questi fatti si verificchino, siano dimostrati e siano da ritenere causa di un ragionevole timore dell'inquilino. In altri termini, anche se io non credo ai fantasmi e i fantasmi in realtà non ci sono, avrò diritto ad andarmene di casa, senza piú pagare la pigione al locatore, per il solo fatto che la mia quiete è compromessa da fenomeni inusitati e inspiegabili.

Ragionamento molto sensato, direi, che non per nulla da duemila anni resiste ad ogni sottile tentativo di superamento da parte degli studiosi. Ragionamento che, oltre tutto, pone il giudice al riparo dal piccolo infortunio capitato, ad esempio, nell'ormai lontanissimo 1927, al pretore di Pomigliano d'Arco, in quel di Napoli, a conclusione di una controversia rimasta ormai famosa (o famigerata) negli annali giudiziari. Di fronte ad un inquilino che gli chiedeva di essere ammesso a provare

che la casa era infestata da spiriti, il pretore, proprio perché agli spiriti non credeva affatto, ebbe la sventatezza di ammettere la prova richiesta. Non lo avesse mai fatto. L'inquilino gli sciorinò in aula tutto uno sciame di donnette che giurarono fermamente di aver visto e udito i fantasmi. Ed il pretore non poté fare altro, per restar conseguente alle sue stesse premesse, che pronunciare la risoluzione del contratto perché l'appartamento era frequentato abusivamente da spiriti.

Il buon pretore di Pomigliano d'Arco, diciamocelo con franchezza, non solo aveva poco riflettuto sull'antico testo di Alfeno, ma ignorava anche gli avvertimenti specifici che aveva dato, qualche secolo dopo, con profonda conoscenza dei suoi prestigiosi concittadini, il giurista napoletano Gregorio Grimaldi. Il quale, nella sua ponderosissima *Istoria delle leggi e magistrati del Regno di Napoli* (1732-1752), così precisamente si esprime: «Su di queste false illusioni attentamente avrebbe a procedere il Giudice col non darvi orecchio, sí perché, se voga si desse a tali pretesti, bene spesso si sentirebbero ingombrati gli abitatori da simiglianti spaventi, che sovente possono essere parti di un'alterata fantasia, onde difficile, se non impossibile, ne sarebbe la pruova, quando ammetter si volesse: ed ecco fraudati i Padroni nel riscuotere la piggione loro dovuta».