

TRATTATO DI DIRITTO CIVILE

TRATTATO DI DIRITTO CIVILE

diretto da

GIUSEPPE GROSSO

Professore di diritto romano nell'Università di Torino
Socio nazionale dell'Accademia dei Lincei

e

FRANCESCO SANTORO-PASSARELLI

Professore di diritto civile nell'Università di Roma
Socio nazionale dell'Accademia dei Lincei

VOLUME QUINTO

FASCICOLO TERZO



CASA EDITRICE DR. FRANCESCO VALLARDI

ANTONIO GUARINO

Professore ordinario di istituzioni di diritto romano nell'Università di Napoli

LOCAZIONE



CASA EDITRICE DR. FRANCESCO VALLARDI

Proprietà letteraria riservata

© Copyright 1965 by Casa Editrice Dr. Francesco Vallardi, Milano

INDICE

LOCAZIONE

CAPITOLO PRIMO

LE FATTISPECIE DELLA LOCAZIONE

1. La sistemazione legislativa e la sistematica della presente trattazione.	3
2. La nozione generale di locazione.....	5
3. Le specie della locazione.....	10
4. La locazione a fini di uso.....	14
5. La locazione a fini di produzione.....	17
6. Le locazioni vincolate.....	21

CAPITOLO SECONDO

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

7. Il regime del contratto di locazione.....	29
8. Il consenso delle parti.....	30
9. La durata della locazione.....	32
10. Il recesso anticipato dalla locazione.....	37
11. La proroga della locazione.....	38
12. La cessione della locazione e la sublocazione.....	42
13. L'opponibilità della locazione ai terzi.....	44

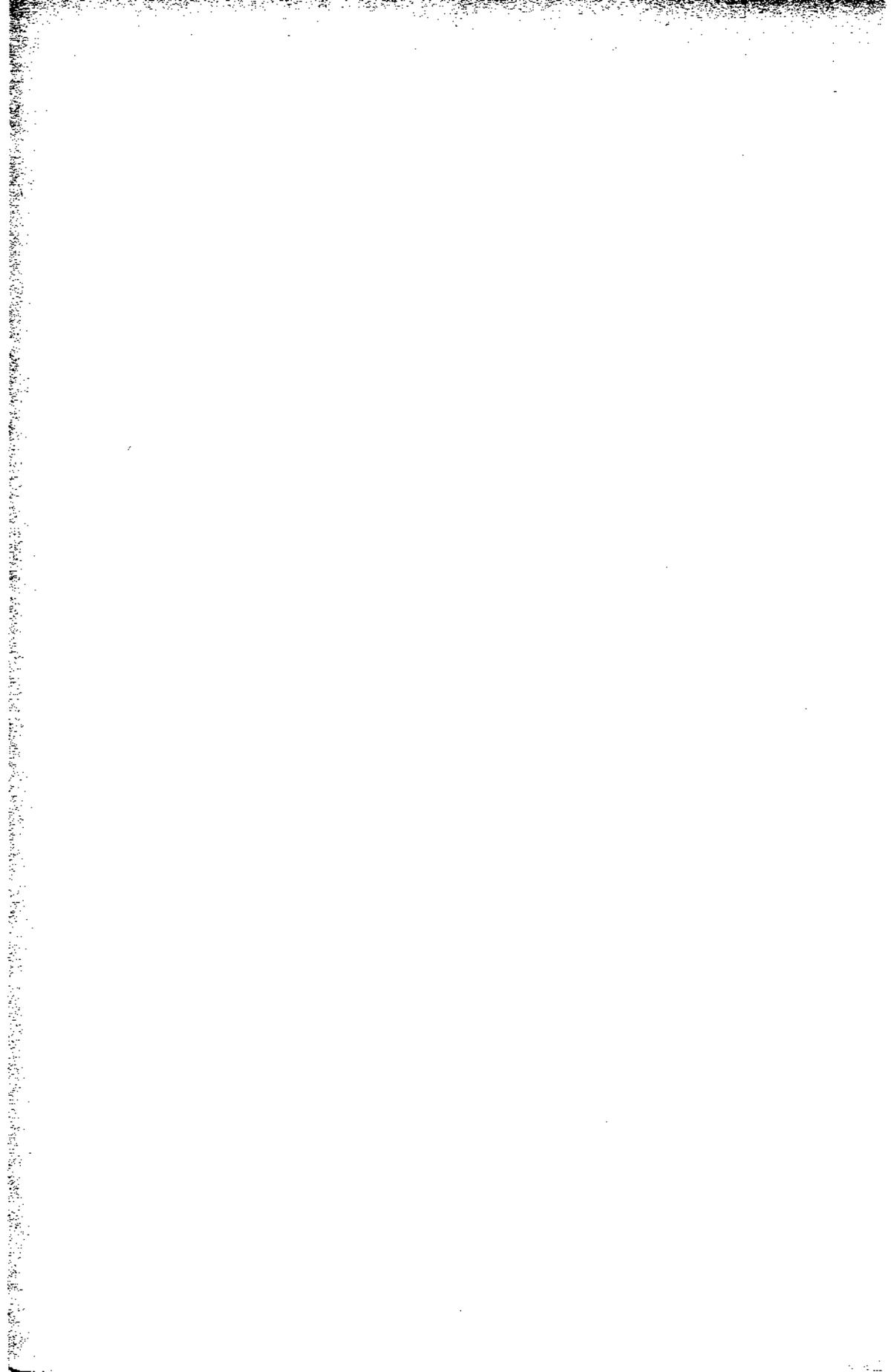
CAPITOLO TERZO

IL RAPPORTO LOCATIZIO

14. Il rapporto locatizio.....	51
15. La consegna della cosa locata.....	52
16. Il mantenimento della cosa locata.....	55
17. Il godimento della cosa locata.....	59
18. La restituzione della cosa locata.....	63
19. Il corrispettivo.....	66
Indice delle leggi e degli articoli.....	69
Indice Analitico.....	71



LOCAZIONE



CAPITOLO PRIMO

LE FATTISPECIE DELLA LOCAZIONE

SOMMARIO: 1. La sistemazione legislativa e la sistematica della presente trattazione. — 2. La nozione generale di locazione. — 3. Le specie della locazione. — 4. La locazione a fini di uso. — 5. La locazione a fini di produzione. — 6. Le locazioni vincolate.

1. *La sistemazione legislativa e la sistematica della presente trattazione.* — Nel cod. 1865 ⁽¹⁾ il contratto di locazione era sistemato nel libro III, dal titolo « Dei modi di acquistare e trasmettere la proprietà e gli altri diritti sulle cose » ⁽²⁾, e, conformemente alla tradizione del diritto romano giustiniano e della pandettistica ⁽³⁾, si articolava sostanzialmente in tre istituti: la locazione di cose (*locatio rei*), la locazione di opera (*locatio operis*), e la locazione di opere (*locatio operarum*) ⁽⁴⁾.

Il cod. vigente ha abbandonato questa impostazione ⁽⁵⁾ per rifarsi, da un lato, alla tradizione romano-classica ⁽⁶⁾ e per adeguarsi, dall'altro, all'esigenza moderna di una piena autonomia delle tre figure negoziali, in realtà così chiaramente diverse ⁽⁷⁾.

(1) Bibliografia essenziale sul cod. 1865 (in parte utilizzabile anche per il cod. vigente): ABELLO, *Della locazione* (in *Trattato del Fiore*, XII, III), 3 voll., Napoli-Torino, 1905-1927; FUBINI, *Il contratto di locazione di cose*, 2ª ediz., Milano, 1910-1917; FUBINI e SEQUI, *Locazione di cose*, in *Nuovo Dig. it.*, vol. VII, Torino, 1938; MANDRIOLI, *Locazione di cose*, in *Dir. prat. dir. priv.*, Milano, 1934; PACIFICI-MAZZONI, *Trattato delle locazioni*, 4ª ediz., Firenze, 1889; SMCONELLI, *Trattato delle locazioni dei predii urbani e rustici* (incompleto: pubbl. il solo vol. I, parte I), Lanciano, 1882.

Le opere ora indicate verranno citate in seguito col solo nome dell'autore.

(2) Artt. 1571-1683.

(3) Cfr. principalmente BURCKARDT, *Zur Geschichte der « locatio-conductio »*, Basilea, 1889; WINDSCHEID, *Pandette* (trad. ital. di Fadda e Beusa). Per la storia della codificazione del 1865, cfr. PACIFICI-MAZZONI, pag. 1 segg.

(4) Per vero, il cod. 1865, facendo ancor maggiore confusione, disciplinava, accanto alla locazione di cose, la « locazione delle opere » (in cui includeva tanto la *locatio operarum*, quanto la *locatio operis*) e le « locazioni miste » di cose e di opere (in cui faceva rientrare la colonia e la soccida). In ordine alla locazione di cose, una disciplina distinta era dettata per la locazione di case e per quella di fondi rustici.

(5) Già criticata efficacemente, tra gli altri, dal POLACCO, *Appunti sulle locazioni*, in *Riv. it. sc. giur.*, voll. IV-VI, 1887, pag. 409. Cfr. FUBINI e SEQUI, pag. 1001 segg.

(6) Si legga in proposito la efficace sintesi di AMIRANTE, *Locazione (Diritto romano)*, in *Noviss. Dig. it.*, vol. IX, Torino, 1963, pag. 991 segg. (con vasta bibliografia).

(7) Cfr. AZARA, *Delle locazioni secondo il progetto italo-francese*, in *Riv. dir. civ.*, 1928, pag. 521 segg. Cenni di diritto comparato in TABET, *Locazione*, in *Noviss. Dig. it.*, vol. IX, Torino, 1963, pag. 997 segg.

Pertanto, il cod. denomina « locazione » in senso proprio la *locatio rei*, disciplinandola nel libro IV (« Delle obbligazioni ») agli articoli 1571-1654, denomina « contratto d'opera » la *locatio operis*, disciplinandola nel libro V (« Del lavoro ») agli artt. 2222-2228 ⁽⁸⁾, e denomina « contratto di lavoro » la *locatio operarum*, disciplinandola ancora nel libro V, ma sotto il tit. II (« Del lavoro nell'impresa ») agli artt. 2096-2129. Più difficile, se non proprio impossibile, riesce, di conseguenza, l'integrazione analogica dell'una figura con le altre.

La locazione in senso proprio (*locatio rei*), che forma oggetto della presente trattazione, ha ottenuto dal cod. vigente una regolamentazione formalmente più minuziosa che dal cod. 1865 ⁽⁹⁾. Il capo VI del tit. III del quarto libro, ad essa dedicato, si divide infatti in tre sezioni: la prima (artt. 1571-1606) di disposizioni generali, la seconda (artt. 1607-1614) relativa alla locazione dei fondi urbani in particolare, la terza (artt. 1615-1654) relativa particolarmente all'affitto, e più particolarmente ancora (dopo un primo paragrafo di disposizioni generali: artt. 1615-1627) all'affitto di fondi rustici ed all'affitto a coltivatore diretto ⁽¹⁰⁾.

Tuttavia la sistematica del cod. è sostanzialmente, almeno a nostro avviso, piuttosto discutibile. In ordine alla locazione dei fondi urbani, che costituisce indubbiamente il capitolo economicamente più importante della locazione in senso stretto, vien fatto di chiedersi se valeva la pena di raggruppare a parte poche regole speciali (che non sono nemmeno le più rilevanti), mentre altre norme in materia, pur esse speciali, si trovano inserite nella sezione prima: una disciplina unitaria ed organica (nonché più coerente nelle terminologie, che sono usate in modo stranamente variabile) sarebbe stata certamente più opportuna ⁽¹¹⁾. Quanto all'affitto,

(8) Altre figure tipiche derivate dalla matrice della *locatio operis* sono l'appalto (artt. 1655-1677), il trasporto (artt. 1678-1702), la prestazione d'opera intellettuale (artt. 2229-2238).

(9) Alla locazione sono dedicati ben 84 articoli, che costituiscono la regolamentazione più diffusa in materia di contratti speciali (segue la vendita, disciplinata in 78 articoli).

(10) Per i criteri direttivi di questa sistemazione, cfr. *Relaz. al Re*, nn. 154-155.

(11) In realtà, il legislatore del 1942 non è riuscito a svincolarsi pienamente dalla sistematica del cod. 1865, il quale (v. nota 4) giustapponeva, nel quadro della disciplina della locazione di cose, le « regole particolari alla locazione delle case » (artt. 1603-1613) alle regole relative alla locazione (affitto) dei fondi rustici (artt. 1614-1626).

Anzi, il legislatore del 1942, mentre ha seguito la giusta istanza della dottrina di separare ancora più nettamente l'affitto (tra cui quello dei fondi rustici) dalla locazione in senso stretto, non solo non ha rinunciato alla disciplina particolare delle locazioni urbane (non più giustificabile con la giustapposizione di cui sopra), ma ha ceduto alla vaghezza (ben definita bizantina dal TABET, *Locazione di fondi urbani*, in *Noviss. Dig. it.*, vol. IX, Torino, 1963, pag. 1037) di parlare, anziché di « locazione delle case », di locazione di « fondi urbani »: v. *infra* n. 4, nota 84.

la cui individuazione tipica costituisce indubbiamente un merito della codificazione vigente ⁽¹²⁾, bene è stato differenziarlo dalla locazione in senso stretto, ma sarebbe stato ancor meglio se esso fosse stato disciplinato in un capo a parte ⁽¹³⁾, in considerazione delle sue caratteristiche peculiari ⁽¹⁴⁾.

È fuor di dubbio, comunque, che l'affitto, nella sua configurazione generale costituisca una *species* del *genus* locazione. Pertanto, la presente trattazione si studierà di sistemare unitariamente, salvo a segnalare di volta in volta le differenze, tutte le forme di locazione, ivi compreso l'affitto ⁽¹⁵⁾ e si divide, di conseguenza, in tre capitoli: il primo dedicato alla descrizione sommaria delle *fattispecie della locazione*; il secondo dedicato al regime del *contratto di locazione*; il terzo dedicato al *regime del rapporto locatizio* istituito da quel contratto ⁽¹⁶⁾.

2. *La nozione generale di locazione.* — La locazione è il contratto costitutivo del cosiddetto « rapporto locatizio » (o « di locazione »). Una nozione più precisa, ma sempre generica, si ricava dalla definizione contenuta nell'art. 1571, integrandola con quanto si legge nell'art. 1615, relativo all'affitto.

(12) Cfr. SANTORO-PASSARELLI, *Verso una nuova disciplina dell'affitto*, in Atti e Mem. Accad. Padova, 1942, pag. 59 segg.

(13) Analogamente a quanto si è fatto per l'appalto e per il trasporto (v. nota 8) o, rispetto alla vendita, per il riporto (artt. 1548-1551), per la permuta (artt. 1552-1555), per il contratto estimatorio (artt. 1556-1558), per la somministrazione (artt. 1559-1570).

(14) Per tali caratteristiche (forse ancora più peculiari di quanto abbia previsto il legislatore) v. *infra* n. 5. Rimane, in ogni caso, singolare l'inquadramento nell'ambito dell'affitto della piccola affittanza, che presenta elementi di un contratto associativo. E può chiedersi, inoltre, se non sarebbe stato meglio trasportare l'affitto di fondi rustici e la piccola affittanza tra i contratti agrari, analogamente a quanto si è fatto, ad altro proposito, per l'affitto di azienda (regolato dall'art. 2562).

(15) Con esclusione, peraltro, delle forme tipiche dell'affitto di fondi rustici e dell'affitto a coltivatore diretto, per le quali si rinvia al relativo volume di questo Trattato, nonché all'affitto di azienda, di cui pure si parlerà in questo Trattato.

(16) Bibliografia essenziale sul cod. vigente: GIANNATTASIO, *Della locazione*, in *Commentario* diretto da D'AMELIO e FINZI, *Libro delle obbligazioni*, vol. II, tomo I, Firenze, 1947, pag. 195 segg.; DI BLASI, *Locazione*, in *Il libro delle obbligazioni*, Parte speciale, 2ª ediz., Milano, 1950; TABET, *Affitto (in generale)*, in *Noviss. Dig. it.*, vol. I, Torino, 1957, pag. 359 segg.; Id., *Locazione (in generale)*, ivi, vol. IX, Torino, 1963, pag. 996 segg.; Id., *Locazione di fondi urbani*, ivi, vol. IX, pag. 1036 segg.; FRAGALI, *Affitto in generale*, in *Enciclopedia del dir.*, vol. I, Milano, 1953, pag. 729 segg.; VISCO, *Trattato delle case in locazione*, Bari, 1959; MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, in *Commentario UTET*, vol. IV, tomo III, Torino, 1960, pag. 239 segg.; LAZZARA, *Il contratto di locazione*, Milano, 1961. V. anche BARBERO, *Sistema del diritto privato italiano*, 6ª ediz., Torino, 1962, vol. II, pag. 336 segg.; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, 7ª ediz., vol. III, Milano, 1947, pag. 49 segg. Le opere ora indicate verranno citate in seguito col solo nome dell'autore. Cfr. anche TABET, *Locazione di cose*, in *Enciclopedia forense*, vol. IV, Milano, 1959, pag. 868 segg.

Per la letteratura sulla legislazione vincolistica, v. *infra* n. 6.

La locazione può essere definita, in base a queste norme, come il contratto col quale una parte (« locatore ») si obbliga, verso un determinato corrispettivo, a far godere in modo esclusivo all'altra parte (« locatario » o « conduttore »), per un dato tempo, una cosa mobile o immobile, produttiva o improduttiva, purché inconsumabile (17).

Ciò posto, la locazione si presenta come un contratto: a) *consensuale*, perché la consegna della cosa locata non ne è elemento perfezionativo, ma ne è solo una obbligazione consequenziale; b) *corrispettivo*, perché implica prestazioni reciproche di ambedue le parti; c) *oneroso*, perché ciascuna parte si sobbarca ad un sacrificio patrimoniale per conseguire un vantaggio; d) *commutativo*, perché esplica la funzione dello scambio di due prestazioni sicure, senza assunzione di rischio da parte dell'uno o dell'altro soggetto; e) *ad esecuzione durevole*, perché le prestazioni sono distribuite nel tempo (continuata quella del locatore, normalmente periodica quella del conduttore); f) *ad effetti obbligatori*, perché non ne derivano diritti assoluti, ma soltanto diritti (o comunque situazioni giuridiche) di credito (18).

Le ultime due affermazioni non sono incontroverse e meritano qualche parola di chiarimento (19). Nessun dubbio che il diritto del locatore al corrispettivo sia un diritto di credito, di cui è soggetto passivo il conduttore. Ma è un diritto di credito (di cui sia soggetto passivo il locatore) anche quello del conduttore al godimento continuato ed esclusivo della cosa locata?

La dottrina tradizionale risponde a questo quesito affermativamente (20). Essa non dubita che il godimento del conduttore tragga vita, *quotidie et singulis momentis*, da una prestazione continuata del locatore: prestazione che costituisce materia di una obbligazione contratta dal locatore verso il conduttore. Tutt'al

(17) Ulteriori precisazioni *infra* n. 4, nota 60. Qui merita di essere posto in rilievo: a) che la esclusione del locatore dalla utilizzazione della cosa in pendenza di contratto, cioè la esclusività del godimento del conduttore, è postulata dal fatto che altrimenti si verserebbe nell'ipotesi di società (cfr. art. 2247); b) che la riferibilità del contratto alle sole cose inconsumabili è implicata dal fatto che il godimento del conduttore ha carattere continuativo e che la cosa deve essere restituita, al termine del rapporto, al locatore (art. 1590, n. 1).

(18) Sulle distinzioni implicitamente richiamate nel testo, cfr. per tutti SCOGNAMIGLIO, *Contratti in generale*, in questo Trattato, vol. IV, fasc. II, Milano, 1961, pagg. 104 segg., 215 segg., 192 segg.

(19) Sulla questione, da ultimo, LAZZARA, *passim*, con vasta informazione bibliografica.

(20) Cfr. per tutti FUBINI e SEQUI, pag. 1007 segg. e citazioni ivi; MESSINEO, pag. 49 seg. In giurisprudenza: Cass., 13 febbraio 1956, n. 408, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 82.

più si discute se l'obbligazione del locatore abbia contenuto positivo, di « far godere » (21), o contenuto negativo, di non opporsi al godimento del conduttore (22), o addirittura di sopportarlo passivamente (23). Ma taluni, argomentando precipuamente dal principio « *emptio non tollit locatum* », esattamente opposto a quello che caratterizzava la *locatio-conductio* romana (24), hanno sostenuto in passato e sostengono anche al giorno d'oggi che il conduttore acquista, per effetto del contratto di locazione, un diritto reale di godimento, valevole *erga omnes*, e quindi anche verso il locatore (25): il contratto di locazione sarebbe da definire, pertanto, almeno rispetto al diritto del conduttore, un contratto ad effetti reali, e quindi ad esecuzione istantanea (26).

Altri, infine, pur se con qualche varietà di accentuazione, hanno prospettato in tempi più recenti la tesi che il contratto di locazione sia un contratto ad effetti immediati, creativo di un diritto di godimento del conduttore, ma non per ciò sia un contratto ad effetti reali: il diritto di godimento del conduttore non è certamente un diritto reale, ma non è nemmeno un credito (27), oppure è un diritto di credito particolarmente configurato, in quanto non ha bisogno

(21) In tal senso, espressamente, POLACCO, *Le obbligazioni*, 2ª ediz., Roma, 1915, pag. 373; MANDRIOLI, pag. 270; TABET, *Locazione*, pag. 1000 segg. (meno chiaramente).

(22) In tal senso la dottrina corrente: MESSINEO, pag. 49 segg. Ma vi è chi va ancora più in là e vede nell'obbligo del locatore, anziché un *non facere*, addirittura un *pacti*: CARNELUTTI, *Diritto e processo nella teoria delle obbligazioni*, in Studi di dir. proc., vol. II, Padova, 1928, pag. 194 segg. (con enunciazioni di carattere generale, che vanno anche al di là della locazione); DALMARTELLO, *Appunti in tema di contratti reali, contratti restitutori e contratti sinallagmatici*, in Riv. dir. civ., 1935, pag. 835 segg.

(23) Il RATTI, *Sul diritto di godimento del locatario*, in Studi Vivante, Roma, 1931, vol. II, pag. 7, sostiene che, in una con l'obbligazione negativa del locatore, il contratto di locazione darebbe vita ad una autorizzazione del locatore al conduttore ai fini del godimento del bene. Tesi giustamente respinta dalla dottrina: da ultimo, LAZZARA, pag. 11 segg.

(24) Cfr. artt. 1599 e 1600.

(25) Cfr. TROPLONG, *Della permuta e della locazione*, trad. ital., 3ª ediz., Napoli, 1859, pag. 67 segg.; GABBA, *Teoria della retroattività delle leggi*, 3ª ediz., Torino, 1891, vol. III, pag. 15; DOVERI, cit. da PACIFICI-MAZZONI, pag. 21; LÖNING, *Die Grundstücks-miete als dingliches Recht*, Jena, 1930 (con limitazione alle locazioni immobiliari e citazioni della dottrina germanica precedente); FRANZI, *Sulla natura giuridica del diritto del locatario*, Napoli, 1949. V. anche, in tal senso, Trib. Milano, 3 agosto 1944, in Temi, 1946, pag. 47 (ma in senso contrario App. Milano, 14 marzo 1946, in Foro pad., 1946, I, pag. 293).

(26) Particolarmente vigorosa l'argomentazione del FRANZI, cit. alla nota precedente: il contratto di locazione crea un diritto autonomo del locatario sulla cosa e il locatore, dopo la consegna, è tanto estraneo al godimento del locatario che non è nemmeno pensabile l'ipotesi di un suo inadempimento.

(27) BARBERO, pag. 336 segg. (con riferimento a precedenti suoi scritti). Secondo il B. il credito non è un diritto: i rapporti giuridici andrebbero distinti in reali e personali e questi ultimi andrebbero suddivisi in diritti di godimento e rapporti di mero credito.

per la sua esplicazione del contributo, sia pur negativo, del locatore (28).

A nostro avviso, la tesi della realtà del diritto del conduttore è stata efficacemente criticata da autori antichi e recenti (29) e va nettamente respinta: in primo luogo, perché la regola « *emptio non tollit locatum* » (che peraltro è indubbiamente fuori posto in un contratto rigorosamente obbligatorio) ha natura eccezionale ed ambito di applicazione ben limitato (30); in secondo luogo, perché il rischio inerente al perimento della cosa locata non si trasferisce al conduttore, ma rimane a carico del locatore (31); in terzo luogo, perché le riparazioni occorrenti alla cosa locata sono di norma a carico del concedente, e non del concessionario (32); in quarto ed ultimo luogo, perché deve pure avere la sua importanza la tradizione genuinamente romana, ripresa dalle legislazioni moderne e dal cod. vigente, per cui il rapporto locatizio non è mai stato incluso tra i rapporti giuridici reali (33).

(28) In tal senso, con dimostrazione fine e penetrante, GIORGIANNI, *Contributo alla teoria dei diritti di godimento su cosa altrui*, Milano, 1940, e da ultimo, sinteticamente, nella voce *Diritti reali*, in *Noviss. Dig. it.*, vol. V, Torino, 1960, pag. 748 segg. Conformi, tra altri, GIANNATTASIO, pag. 206; MIRABELLI, pag. 246 segg.; LAZZARA, che dedica alla teoria una dimostrazione approfondita. In senso analogo il NATOLI, *Il conflitto dei diritti e l'art. 1330 del codice civile*, Milano, 1950, pag. 68 segg., che attribuisce al locatore, nei confronti del locatario, non un obbligo ma una soggezione.

(29) Cfr. GIANNATTASIO, pag. 204 seg. (ivi altra bibliografia); MIRABELLI, pag. 246 seg.; TABET, *Locazione*, pag. 999. Oltre tutto, anzi prima di tutto, si oppone alla teoria della realtà la esclusione del diritto del locatario dal *numerus clausus* dei diritti reali.

(30) V. sul punto *infra* n. 13.

(31) La perdita o il deterioramento della cosa locata, se avvenuti per cause non imputabili al conduttore, liberano quest'ultimo (art. 1588), mentre la regola dell'art. 1465 in materia di contratti traslativi e costitutivi reali suona tutto all'opposto. V. sul punto *infra* n. 17. Ma v. *contra* LAZZARA, pag. 146 segg.

(32) V. sul punto *infra* n. 16.

(33) Per la locazione romana (si intende, quella privatistica), cfr. AMIRANTE, *Locazione*, cit., pag. 991 segg., il quale esattamente puntualizza che la *locatio-conductio* (al pari, del resto, della *emptio-venditio*) non poteva essere considerata altrimenti che ad effetti obbligatori e che il rapporto locatizio era essenzialmente caratterizzato da un diritto del conduttore a detenere una certa cosa per un certo tempo e da un diritto del locatore alla restituzione della cosa: la mercede era dovuta da quella tra le parti che avesse tratto un utile dall'operazione (il conduttore nella *locatio rei* e nella *locatio operarum*, il locatore nella *locatio operis*). L'analogia particolarmente stretta esistente tra *locatio-conductio rei* ed *emptio-venditio* indusse in alcune ipotesi (particolarmente, in quella delle locazioni di terra in *perpetuum*) a chiedersi se si avesse *locatio-conductio*, o non piuttosto *emptio-venditio* (cfr. GAI, *Inst.*, 3, 145), ma prevalse la tesi della *locatio-conductio*, soprattutto perché la *res locata* doveva essere restituita al locatore allorché non si fosse più pagata la *merces*. Nel Basso Impero e nel diritto intermedio, essendo stata attribuita efficacia normalmente reale alla vendita, il problema delle locazioni in *perpetuum* o a lungo termine divenne ovviamente il problema della loro efficacia reale. Così si spiegano le numerose e varie tendenze, rilevabili nel diritto intermedio, a qualificare il diritto del locatario di cosa (in particolare, il locatario a lungo termine o in perpetuo di fondi rustici) come diritto reale di godimento: citazioni in LAZZARA, pag. 151 segg. (che non sembra, peraltro, rendersi pienamente conto del fenomeno). Il cod. Napoleone, al quale si riconnette la nostra codificazione,

Resta da vedere se il diritto del conduttore sia configurabile come diritto (non reale, ma personale) di godimento; ed è la teoria che noi riteniamo, entro certi limiti, di poter accettare (34). Indubbiamente, i sostenitori di questa tesi hanno posto assai finemente in luce le caratteristiche singolari che accomunano certi diritti personali, tra cui quello del conduttore, ai diritti reali di godimento: principalmente, il fatto che il soddisfacimento del diritto è essenzialmente rimesso al suo titolare (35). Altrettanto indubbiamente, l'individuazione della specie dei diritti di godimento è feconda di notevoli conseguenze in sede interpretativa (36). Ma non convince, a nostro avviso, la tesi che i diritti di godimento (relativi a cose di cui altri abbia la proprietà o comunque la disponibilità) escludano la necessità, ai fini del proprio soddisfacimento, di una specifica collaborazione del titolare: una collaborazione estrinsecantesi quanto meno in un « *non facere* » e ben diversa, per il suo specifico riferimento alla cosa goduta, dal generico « *pacti* » cui è tenuto un qualunque terzo. Al contrario, i diritti di godimento, sia reali che personali, sono tutti strutturalmente relativi, cioè subordinati allo specifico buon volere del titolare della disponibilità della cosa: salvo che alcuni di essi, per ragioni sopra tutto storiche, hanno ricevuto dall'ordinamento i crismi della realtà, essenzialmente costituiti dall'inerenza immediata alla cosa (37), divenendo così diritti assoluti, sia pure in senso improprio (38).

rimise, comunque, bene in chiaro che il diritto del locatario è un diritto personale e disciplinò l'istituto, sia pure con opportune modifiche rispetto al paradigma romano, secondo queste direttive: cfr. LAZZARA, 153 segg. (con valutazione parzialmente diversa).

(34) Cfr. GUARINO, *Comunione (Diritto civile)*, in *Enciclopedia del dir.*, vol. VIII, Milano, 1961, pag. 245 segg. Accetta limitatamente (assai più limitatamente) la teoria in esame il TABET, *Locazione*, pag. 1000 segg., che peraltro include inspiegabilmente tra i diritti personali di godimento anche quello del depositario e che anche per ciò va forse meglio qualificato come sostanziale sostenitore della teoria tradizionale.

(35) Cfr. particolarmente GIORGIANNI, *Contributo*, cit., pagg. 103 segg., 175 segg. Diritti personali di godimento sono, oltre quello del locatario, il diritto del comodatario e il diritto del creditore anticretico. Particolarmente indicativa della larga autonomia del conduttore è, secondo noi, la regola che assegna a lui la difesa dalle molestie di fatto (cfr. art. 1585 co. 2 e v. *infra* n. 17).

(36) Almeno a nostro avviso, è applicabile ai diritti personali di godimento l'istituto della comunione: cfr. GUARINO, *Comunione*, cit., pag. 246.

(37) Sul concetto dei diritti reali, cfr. da ultimo GIORGIANNI, *Diritti reali (Diritto civile)*, in *Noviss. Dig. it.*, cit., pag. 748 segg., con considerazioni non in tutto accoglibili, ma certamente esatte in ordine alla caratteristica della inerenza (pag. 751 seg.). Pienamente inquadrato nella dottrina tradizionale è il PUGLIESE, *Diritti reali*, in *Enciclop. del dir.*, vol. XII, Milano, 1964, pag. 755 segg. V. anche SANTORO-PASSARELLI, *Diritti assoluti e relativi*, ivi, pag. 748 segg., specialm. pag. 754 seg.

(38) Cfr. GUARINO, *Diritto privato romano*, 2ª ediz., Napoli, 1963, specialm. pag. 279 segg. Per alcuni rapporti si trattò, in diritto romano, di progressivo raffor-

Senza volersi addentrare in una disputa dottrinale, che sarebbe in questa sede fuori luogo, sarà bene sottolineare, con riguardo all'istituto della locazione, che, ad onta di ogni sforzo sottilmente effettuato per giungere alla conclusione opposta, numerosi e significativi sono gli indizi della effettiva cooperazione del locatore al godimento del conduttore: dall'obbligo di manutenzione anche ordinaria che normalmente gli incombe ⁽³⁹⁾ all'obbligo di assicurare al locatario il pacifico godimento della cosa ⁽⁴⁰⁾, all'obbligo di non compiere innovazioni sulla cosa locata ⁽⁴¹⁾ e via dicendo. Dire che talune di queste obbligazioni hanno carattere solo eventuale e osservare che talaltre di esse si rilevano anche in ordine ai diritti reali di godimento ⁽⁴²⁾ non significa negare che esse siano indicative di uno specifico dovere di cooperazione del debitore, né significa dimostrare che i diritti di godimento non reali sono diversi da ogni altro diritto relativo ⁽⁴³⁾. D'altra parte, la violazione di uno o più di tali obblighi dà luogo ad una responsabilità contrattuale del locatore e può portare sino alla risoluzione del contratto per inadempimento, né vi sono ostacoli per ipotizzare una risoluzione della locazione per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione di lasciar godere cui è tenuto il locatore: tutti elementi che concorrono efficacemente, a nostro parere, a dare credito alla tesi per cui il contratto di locazione è, anche *ex parte locatoris*, un contratto ad esecuzione durevole e ad effetti meramente obbligatori ⁽⁴⁴⁾.

3. *Le specie della locazione.* — Il *genus* contrattuale della locazione va distinto in due *species*, che sono: la locazione in senso stretto (o locazione a fini di uso) e l'affitto (o locazione a fini di produzione).

zamento della posizione del soggetto attivo: ad esempio, per la superficie e per la enfiteusi, che sorsero come rapporti relativi e poi diventarono (nel tardo periodo classico o in periodo postclassico) assoluti, cioè azionati con *actio in rem*. Per altri rapporti, invece, il trattamento come rapporti assoluti, anziché come rapporti relativi, dipese dal fatto che essi furono riconosciuti nel mondo del diritto in un'epoca in cui l'ordinamento romano ancora non regolava le *obligationes*: così per le servitù prediali e per l'usufrutto (il quale ultimo difficilmente sarebbe stato creato se, all'epoca della sua introduzione, fosse stato concepibile il godimento a titolo di locazione o di comodato).

(39) V. *infra* n. 16.

(40) V. *infra* n. 17.

(41) V. *infra* n. 17.

(42) Cfr. per tutti LAZZARA, pagg. 16 segg., 52 segg., 55 segg. e *passim*.

(43) Giusti rilievi al proposito in TABET, *Locazione*, pag. 999 segg.

(44) Ingiustificata è, pertanto, la tesi che il conduttore non sia detentore, ma pieno possessore della cosa locata (il che ha la sua importanza, se non in ordine all'azione di reintegrazione, quanto meno in ordine all'azione di manutenzione). Cfr., per un ampio ragguaglio di bibliografia e giurisprudenza, LAZZARA, pag. 170 segg.; MIRABELLI, pag. 248. V. *infra* n. 17.

A tutta prima, il criterio distintivo tra le due specie di locazione sembrerebbe essere fondato dal cod. sulla diversità dell'oggetto: cosa non produttiva nella locazione in senso stretto, cosa produttiva nell'affitto. Infatti, dato che l'art. 1615, relativo all'affitto, parla di questo come di una locazione che « ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva », viene spontaneo dedurre, per esclusione, che la locazione in senso stretto è quella relativa ad ogni altra categoria di cose ⁽⁴⁵⁾. E per verità, se così fosse, sarebbe ingiustificato parlare di due specie o tipi di locazione, ma si potrebbe tutt'al più parlare di due ipotesi diverse, diversamente disciplinate, di un tipo negoziale assolutamente unico ⁽⁴⁶⁾.

Ma che si deve intendere per « cosa produttiva »?

Le risposte che sinora si sono date sono, per quanto risulta, tre. Taluni, almeno con riguardo all'affitto, identificano le cose produttive con le cose naturalmente fruttifere ⁽⁴⁷⁾; altri identificano le cose produttive con i beni che interessano la produzione nazionale ⁽⁴⁸⁾; altri ancora tentano di precisare il concetto ora riferito, dicendo che le cose produttive sono quelle che attraverso l'opera dell'uomo determinano un reddito o un'utilità, normalmente estrinsecantesi nella produzione di nuovi beni materiali ⁽⁴⁹⁾. La prima tesi è certamente da scartare, come troppo semplicistica e limitata, non fosse altro perché non giustifica l'istituto dell'affitto di azienda (art. 2562), la quale ultima non è cosa fruttifera a sensi dell'art. 820 del cod. ⁽⁵⁰⁾. La seconda tesi è esatta, ma non fornisce un concetto definito e preciso della cosa produttiva, limitandosi a dare solo un orientamento di massima per la sua individuazione. La terza tesi è il risultato di uno sforzo veramente encomiabile di precisazione e delimitazione del concetto secondo

(45) In tal senso la *Relaz. al Re* e la comune dottrina: GIANNATTASIO, pag. 320 segg.; TABET, *Affitto*, pag. 379 segg.; FRAGALI, pag. 729 segg.

(46) Cfr. in proposito LAZZARA, pag. 230 segg.

(47) Per tutti, TABET, *Affitto*, pag. 379 seg., che vede nell'affitto una locazione con prestazione tipica di *frui* anziché di *uti*. Cfr. anche App. Torino, 18 luglio 1942, in Foro it., 1943, I, 474; Cass., 26 gennaio 1950, n. 221, in Foro it., 1951, I, 68.

(48) Per tutti, SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali del diritto civile*, 8ª ediz., Napoli, 1964, pag. 60, il quale parla genericamente di beni idonei a produrre altri beni, ma cita significativamente, a dimostrazione dell'importanza della categoria delle cose produttive, l'art. 838 del cod., che prevede la espropriazione per abbandono di gestione dei beni che interessano la produzione nazionale.

(49) Per tutti, con approfondita dimostrazione, FRAGALI, pag. 733 segg.

(50) V. anche FRAGALI, pag. 734. Merita di essere rilevata l'opinione del TORRENTE, *Manuale di diritto privato*, 5ª ediz., Milano, 1962, pag. 577, nota 7, il quale afferma che l'azienda, pur costituendo oggetto di affitto, non è bene produttivo. Sembra, peraltro, che, se l'affitto è relativo a cose produttive e se l'azienda costituisce oggetto di affitto, l'azienda sia da ritenere cosa produttiva e il concetto di cosa produttiva vada costruito anche in base alla considerazione dell'azienda.

gli orientamenti fissati dalla seconda tesi e può essere, a nostro avviso, sostanzialmente accolta.

Cosa produttiva è, dunque, la cosa (o l'universalità di fatto), non importa se naturalmente fruttifera o meno, la quale sia capace di determinare, mediante l'attività di chi la impieghi, la produzione di nuovi beni, servizi, utilità⁽⁵¹⁾. La distinzione tra cose produttive e improduttive è, in altri termini, il ricorso storico tipicamente moderno dell'antichissima distinzione romana tra *res mancipi* e *res nec mancipi*, di cui le prime erano quelle funzionalmente interessanti la vita economica della *familia*⁽⁵²⁾.

Orbene, in ordine al concetto di cosa produttiva, la società moderna si trova in una situazione non dissimile da quella in cui si trovava la società romana arcaica, prima che il catalogo delle *res mancipi* fosse esattamente precisato⁽⁵³⁾. Salvo che nei casi del fondo rustico e dell'azienda, che la legge qualifica (o meglio mostra di intendere) *a priori* come cose produttive, in ogni altro caso la produttività del bene non deriva soltanto dalla sua astratta attitudine ad impieghi produttivi, ma anche dalla sua concreta destinazione a quegli impieghi⁽⁵⁴⁾. La dottrina, infatti, giustamente ritiene che una cosa astrattamente produttiva possa non essere dedotta in contratto in considerazione della sua produttività, sì che il contratto non è in tal caso da qualificarsi come affitto, ma come semplice locazione⁽⁵⁵⁾. Ne consegue perciò che, almeno allo stato attuale della nostra evoluzione legislativa e sociale, l'astratta qualità di cosa produttiva non è sufficiente ad identificare il rapporto di affitto⁽⁵⁶⁾.

Data questa sistemazione, le vie che si offrono all'interprete sono due: o limitare l'affitto alle sole ipotesi di cosa produttiva

(51) Cfr. FRAGALI, pag. 734 segg., il quale opportunamente richiama il concetto di « utilità », di cui all'art. 1615, e il concetto di « reddito », di cui all'art. 1622.

(52) Per tutti, GUABINO, *Diritto privato romano*, cit., pagg. 219 seg., 282 segg.

(53) È noto che in età avanzata le *res mancipi*, fossero o non fossero tuttora socialmente importanti, costituivano un catalogo fisso e richiedevano, per il trasferimento, i negozi formali della *mancipatio* o dell'*in iure cessio*. Cfr. GAI, *Inst.*, 2, 14a segg.

(54) Questo il motivo per cui nella pratica frequentemente si discute se certe cose costituiscano oggetto di affitto, o non piuttosto di semplice locazione. Così, per una sala attrezzata per spettacoli cinematografici, ma priva di licenza di esercizio, di provvista di pellicole, ecc. (per la locazione in senso stretto, Cass., 20 marzo 1950, n. 754, in Foro it., 1950, I, 1017; per l'affitto, Cass., 14 gennaio 1953, n. 90, in Giust. civ., 1953, 61).

(55) Cfr. TABET, *Affitto*, pag. 380, che combatte a tal riguardo l'opinione del BUTERA, *Il codice civile italiano, Libro delle obbligazioni*, Torino, 1943, pag. 46. Esempi *infra* n. 4, nota 81, e n. 5, nota 103.

(56) In questo senso pare orientato il MIRABELLI, pag. 336. V. anche BACCIGALUPI, *Sulla natura giuridica dell'affitto*, in Foro pad., 1952, I, pag. 141 segg.

ravvisate come tali dalla legge, parlando cioè, in ordine ad ogni altra ipotesi, di semplice locazione ⁽⁵⁷⁾: oppure estendere il concetto di affitto ad ogni ipotesi di concreta ed effettiva destinazione di una cosa (astrattamente produttiva) ad un impiego produttivo. Secondo noi, non vi è dubbio che la via da seguire sia la seconda, perché sta in fatto che il cod., a prescindere dai tipi particolari e particolarmente nominati di affitto che disciplina, disciplina altresì l'affitto come istituto di applicazione aperta alle più varie ipotesi. Ma se questo è vero, risulta che la identificazione dell'affitto deve dipendere, non pure dalla identificazione dell'oggetto del rapporto (la cosa astrattamente produttiva), ma anche e soprattutto dall'individuazione del concreto assetto di interessi perseguito dal contratto. Alla luce di questa prospettiva, la conclusione è chiara.

Il contratto di affitto si differenzia da ogni altra applicazione della locazione, e costituisce quindi una *species* tipica a sé stante, per la causa che lo caratterizza: causa di scambio di cosa contro corrispettivo, ma non a fini generici di uso della cosa, bensì a fini specifici di produzione mediante la cosa. L'art. 1615, affermando che il locatario di una cosa produttiva (cioè l'affittuario) « deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione », indica certamente un effetto, e non un elemento della fattispecie ⁽⁵⁸⁾: ma l'effetto in parola è evidentemente correlato ad una particolare struttura della fattispecie, che non è quella della locazione pura e semplice, cioè della locazione di cosa a meri fini di uso. Non potendo l'effetto essere giustificato dalla peculiare qualità della cosa astrattamente produttiva, è evidente che solo può giustificarlo una particolarità della causa contrattuale. È evidente cioè che l'affitto si differenzia dalla locazione perché rileva in esso la finalità di impiegare la cosa locata a fini produttivi ⁽⁵⁹⁾.

(57) In certo senso, è quanto sembra pensare il TABET, *Affitto*, pag. 380 seg., il quale, pur identificando le cose produttive con quelle naturalmente fruttifere, pone in luce la difficoltà di individuare altre ipotesi di affitto al di fuori di quelle espressamente disciplinate dalla legge.

(58) Cfr. FRAGALI, pag. 729 seg.

(59) Non accoglibile è, peraltro, la tesi secondo cui nell'affitto il locatore attribuisce al locatario la gestione produttiva della cosa (con l'ulteriore conseguenza che l'affittuario assume, di regola, veste di imprenditore). Variamente, in questo senso, BASSANELLI, *I contratti agrari nel nuovo codice civile*, in Riv. dir. agr., 1942, I, pag. 36; BACIGALUPI, op. cit., pag. 147; MIRABELLI, pag. 336 segg. V., in senso contrario, FRAGALI, pagg. 730, 733. Se si giunge al punto da considerare la gestione produttiva della cosa come prestazione dell'affittuario, vi è da chiedersi perché il contratto sia stato costruito diversamente dall'appalto.

4. *La locazione a fini di uso.* — La locazione in senso stretto, cioè a meri fini di uso della cosa locata da parte del locatario, può riferirsi a qualunque cosa inconsumabile ⁽⁶⁰⁾, anche se astrattamente produttiva, purché, in quest'ultimo caso, la cosa non sia stata dedotta in contratto in vista di un risultato di produzione ⁽⁶¹⁾. La causa del negozio consiste, dunque, in un equilibrato scambio tra il godimento esclusivo della cosa, assicurato dal locatore al conduttore, e il corrispettivo, prestato dal conduttore al locatore.

Il godimento esclusivo della cosa ⁽⁶²⁾ consiste nella sua utilizzazione da parte del conduttore a fini propri o della propria famiglia: dunque, un'utilizzazione che può andare dall'uso diretto e immediato della cosa sino all'impiego di essa al fine di determinare un'utilità a se stesso, il che si verifica principalmente mediante la sublocazione della cosa ad altri ⁽⁶³⁾. Comunque, l'estensione e le caratteristiche dell'uso non sono determinate *a priori* dalla legge (salva la limitazione che il contratto non deve perseguire fini di produzione): l'art. 1587 n. 1 rimette la determinazione dell'uso al contratto o, in mancanza di determinazione contrattuale esplicita, a quanto « può altrimenti presumersi dalle circostanze », vale a dire all'analisi del comportamento complessivo delle parti, anche posteriore al contratto, giusta la regola generale dell'art. 1362 co. 2 ⁽⁶⁴⁾. Ne consegue che, se non risulta diversamente dalla lettera del contratto o dalle « circostanze », i frutti della cosa locata, se questa sia fruttifera, spettano al locatore, non avendo di massima il conduttore diritto al « *frui* » ⁽⁶⁵⁾.

(60) V. *retro* n. 2, nota 17. Alle cose inconsumabili sono equiparate quelle deteriorabili (arg. art. 996), in ordine alle quali l'art. 1590 co. 1 dispone che non rileva, ai fini dell'adempimento dell'obbligo di restituzione del conduttore, « il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto ». È appena il caso di aggiungere che anche cose normalmente consumabili possono formare oggetto di locazione, quando l'uso previsto dal contratto non sia tale da determinarne la consumazione (es.: locazione di cosa consumabile *ad pompam et obstantationem*): da ultimo, TABET, *Locazione*, pag. 1007 seg.

(61) V. *retro* n. 3.

(62) Sempre però deve trattarsi di una cosa (materiale o immateriale), mai di un diritto: per tutti, LAZZARA, pag. 29 segg., con ampia bibliografia. *Adde* TABET, *Locazione*, pag. 1008.

(63) V. *infra* n. 12.

(64) Non sembra vero, dunque, che l'uso della cosa locata debba coincidere con tutte le possibilità di utilizzazione materiale che la cosa in astratto presenta: l'uso può essere anche limitato (es.: locazione del muro esterno di un edificio per l'affissione di cartelli pubblicitari) o anomalo (es.: locazione di una roulotte per l'esposizione di libri). Diversamente BIONDI, *Astrattezza del diritto di godimento del proprietario*, in *Giur. it.*, 1952, I, 1, pag. 938 segg.; ma v. *contra* TABET, *Locazione*, pag. 1007.

(65) Questa conseguenza si desume oltre tutto, per argomento *e contrario*, dall'art. 1615, relativo all'affitto, che attribuisce espressamente all'affittuario i frutti e le altre utilità della cosa. Il problema ovviamente non sorge per chi ritiene che le cose

Il corrispettivo non deve avere necessariamente per oggetto il danaro, ma deve comunque consistere in una prestazione di dare ⁽⁶⁶⁾. Pertanto, si è fuori dal campo della locazione nelle ipotesi di concessione gratuita o non corrispettiva ⁽⁶⁷⁾, nelle ipotesi di concessioni aventi a corrispettivo una prestazione di fare o di non fare ⁽⁶⁸⁾, nelle ipotesi di concessioni non correlate sinallagmaticamente alla prestazione di dare che si riceve ⁽⁶⁹⁾.

Le ipotesi concrete di locazione in senso stretto possono essere, entro i limiti dianzi fissati, le più diverse, come la casistica in materia dimostra ⁽⁷⁰⁾. Si riscontra, peraltro, una rilevante differenziazione di disciplina giuridica tra i casi di locazione di cose mobili e quelli di locazione di cose immobili.

A) La locazione di cose mobili, che può essere relativa a mobili registrati o non registrati ⁽⁷¹⁾, presenta varie regole particolari, che saranno poste in luce a tempo opportuno ⁽⁷²⁾. Qui interessa mettere in evidenza che le possibilità implicate dalla legislazione vigente sono tre: locazioni di mobili non particolarmente attrezzati, locazione di mobili attrezzati per un uso determinato, loca-

fruttifere costituiscono oggetto del rapporto di affitto (v. *retro* n. 3, nota 3). Stupisce che il LAZZARA, pag. 25 segg., assuma, pur sotto l'impero del cod. vigente, che i frutti siano sempre e in ogni caso di spettanza del conduttore citando a sostegno di questa affermazione radicale proprio l'art. 1615: se il diritto di godimento del conduttore, comunque lo si voglia concepire, consiste in un *uti*, come è chiaramente affermato dall'art. 1587 n. 1, viene spontaneo il parallelo con il diritto reale di uso e non con quello di usufrutto. Ad ogni modo, in pratica il problema della spettanza dei frutti nella locazione in senso stretto è di limitata importanza perché, pur quando manca una esplicita previsione contrattuale, le « circostanze » portano, il più delle volte, a ritenere che le parti abbiano incluso nel godimento della cosa fruttifera anche il *frui*.

(66) Cfr. l'art. 1587 co. 2, che pone a carico del conduttore l'obbligo di « dare il corrispettivo nei termini convenuti ».

(67) È sopra tutto il caso del comodato (che oltre tutto è un contratto reale, e non consensuale): cfr. TABET, *Locazione*, pag. 1002; Cass., 17 aprile 1957, n. 1326, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 325.

(68) È il caso dei così detti contratti « alla pari » (godimento della cosa contro prestazioni di fare): cfr. TABET, *Locazione*, pag. 1002. Così pure si dica per il caso dell'alloggio di servizio (concesso dall'imprenditore al suo impiegato) e dell'alloggio di custodia (concesso a portieri, custodi, ecc.): essi non costituiscono locazione sia perché manca l'esatta corrispettività delle prestazioni e sia perché vanno piuttosto configurati come corrispettivo essi stessi di una prestazione di lavoro o di opera.

(69) È il caso del precario a titolo oneroso, revocabile *ad nutum* dal concedente, in cui quindi la prestazione del precarista, pur se di valore corrispondente al godimento ottenuto, non esprime il risultato di un accordo circa la corrispondenza tra le prestazioni. È anche il caso delle concessioni di immobili a titolo di ospitalità o delle concessioni di immobili o di mobili a titolo di « pic-nic », in cui l'eventuale « disobbligo » o « ricambio » del concessionario non costituisce un atto dovuto, anzi è spesso espressione della sfera extragiuridica della cortesia.

(70) V. *infra* in questo numero e *passim*.

(71) La differenza rileva ai fini dell'opponibilità della locazione ai terzi: cfr. articolo 1599 co. 2.

(72) Cfr. artt. 1574 n. 3, 1576 co. 2, 1590 co. 4, 1599 co. 2.

zione delle attrezzature mobiliari destinate ad una cosa (mobile o immobile) locata dallo stesso locatore allo stesso conduttore.

La cosa si intende locata con le sue accessioni e le sue pertinenze, ma può essere locata anche con un'attrezzatura supplementare che la renda utilizzabile, una o più volte, per uno scopo determinato (73). L'attrezzatura, concepita in questo senso, differisce dalla pertinenza (74): non solo perché il locatore può anche non essere proprietario o titolare di altro diritto reale sulla cosa locata o sull'attrezzatura, ma anche perché l'attrezzatura non è durevolmente destinata al servizio della cosa, ma è piuttosto destinata ad agevolare l'utilizzazione della stessa da parte del conduttore. Sorge perciò, in questa ipotesi, il problema se si abbia vera locazione, o non piuttosto noleggio, cioè un contratto che il legislatore disciplina solo in relazione alla nave (75), ma che la dottrina giustamente estende ad altre cose mobili (76). È probabilmente il criterio distintivo (nella pratica non sempre chiaramente ravvisabile) è in ciò: che nella locazione di cosa attrezzata l'agevolazione da parte del locatore alle finalità di godimento del conduttore non giunge sino al punto di una cooperazione personale (o attraverso propri collaboratori o dipendenti), che viceversa caratterizza il noleggio (77).

Nella locazione di cosa attrezzata, l'oggetto della prestazione del locatore è unico, o meglio è unificato dall'impostazione contrattuale (78). Diverso è il caso di chi loca separatamente la cosa (mobile o immobile) e l'attrezzatura (o « fornitura ») relativa (79): qui i contratti sono due, ma sono tra loro collegati, sì che la sorte dell'uno (in particolare, la sorte del contratto relativo alla cosa) può influire variamente su quella dell'altro (80).

(73) Si pensi alla locazione di un abito con integrazione di altri capi minori di vestiario (scarpe, camicia, cappello, ecc.: che certo non costituiscono accessori dell'abito).

(74) Cfr. art. 817 e SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali*, cit., pag. 66 seg.

(75) Art. 384 segg. cod. nav.

(76) Cfr. MESSINEO, pagg. 49 segg., 70 seg.

(77) Cfr. Cass., 8 maggio 1953, n. 1279, in *Foro it.*, 1954, I, 1607, con nota di RICCIARDELLI V. tuttavia, in senso contrario, PAPA, *Locazione d'autoveicolo, trasporto, noleggio*, in *Dir. e giur.*, 1963, pag. 545 segg.

(78) Pertanto, si può giungere alla risoluzione del contratto anche per grave inadempimento relativamente alle attrezzature.

(79) Il cod. (art. 1574 n. 4) contempla espressamente la sola ipotesi dei mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano, stabilendo in ordine ad essa che, se le parti non hanno convenzionato il termine contrattuale, la locazione si intende convenuta per la durata della locazione del fondo. Ma non vi è motivo per non ritenere la norma estensibile a tutte le locazioni di attrezzature per la cosa locata.

(80) Sui negozi collegati e sulle ripercussioni del collegamento dei negozi, cfr. per tutti SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali*, cit., pag. 215 segg.

B) La locazione di beni immobili, attrezzati e non attrezzati, è disciplinata dal cod. principalmente con riguardo ai fondi urbani, che costituiscono il campo di applicazione più vasto, ma non l'unico, dell'istituto (81). Tuttavia, è da ritenere che la disciplina relativa ai fondi urbani possa essere applicata per analogia ad ogni altro bene immobile (82).

I « fondi urbani », di cui parla il cod. (83), altro non sono che gli immobili, siti in città o fuori città, edificati per l'insediamento, e oggetto del godimento del locatario è appunto l'insediamento suo o delle sue cose nell'edificio (84). Ma la legislazione vincolistica delle locazioni immobiliari urbane distingue, come si vedrà (85), tra case destinate ad abitazione del conduttore e della sua famiglia e case destinate ad uso diverso dall'abitazione (86).

5. *La locazione a fini di produzione.* — L'affitto, cioè la locazione di una cosa (astrattamente produttiva) a fini di impiego produttivo della stessa (87), ha come causa negoziale l'equilibrato scambio tra l'impiego produttivo della cosa, assicurato dal legislatore all'affittuario, ed il corrispettivo (*datio*), prestato dall'affittuario al locatore. La destinazione produttiva, che le parti hanno convenuto di imprimere alla cosa locata, comporta il diritto dell'affittuario ai frutti ed alle altre utilità della cosa, ma comporta altresì il suo obbligo di adeguare la propria gestione alla

(81) È ben possibile, infatti, la locazione di un fondo rustico per fini diversi da quelli della produzione agraria (v. *retro* n. 3, nota 55, e *infra* n. 5, nota 103), oppure la locazione di un immobile urbano non edificato, o infine la locazione di una parte di immobile urbano (per esempio, un muro esterno) non destinata ad insediamento (v. anche *retro* nota 64).

(82) In tal senso, TABET, *Locazione di fondi urbani*, pag. 1037.

(83) Cfr. art. 1574 n. 4 e rubrica della sezione seconda (artt. 1607-1614).

(84) L'art. 1607 parla di case nella rubrica e di casa per abitazione nel testo; l'articolo 1608 parla di case non mobiliate; l'art. 1611 parla di casa abitata da più inquilini nella rubrica e di abitazione (dell'inquilino o del locatore) nel testo; l'art. 1612 fa l'ipotesi del locatore che si è riservata la facoltà di recesso « per abitare egli stesso nella casa locata ». Tutto ciò dimostra che la locuzione « fondi urbani », infelice escogitazione dell'ultima ora, è assolutamente priva di implicazioni sostanziali e che per il cod. i fondi urbani sono case per abitazione e le case per abitazione comprendono sia gli edifici destinati alla vera e propria abitazione del conduttore, sia quelli destinati a uffici, negozi, magazzini, ecc. Di qui la nostra terminologia di « immobili per insediamento ». V. anche *retro* n. 1, nota 11, in fine.

(85) *Infra* n. 6.

(86) Può avere la sua importanza il fatto che la locazione, anziché riferirsi ad un intero edificio o ad un appartamento autonomo di esso, si riferisca ad una o più camere (generalmente mobiliate) di un appartamento, con uso in comune dei servizi interni dello stesso: in tal caso, ove il locatore (o sublocatore) si assuma anche il riassetto delle camere, si versa nell'ipotesi atipica del contratto di alloggio.

(87) V. *retro* n. 3.

destinazione economica della cosa ed all'interesse superiore della produzione (art. 1615) ⁽⁸⁸⁾.

Il confluire, nelle ipotesi di affitto, degli interessi privati con quelli superiori della produzione implica la possibilità dell'intervento di norme di legge, di norme corporative o di provvedimenti amministrativi nella gestione produttiva predisposta dalle parti: se questo intervento esterno determina una notevole alterazione dell'equilibrio contrattuale, la parte pregiudicata (locatore o affittuario) ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto o, quanto meno, una modificazione equa del corrispettivo ⁽⁸⁹⁾.

A differenza della locazione in senso stretto, il contratto di affitto è stipulato con l'affittuario *intuitu personae*: è interesse essenziale del locatore che l'impiego produttivo della cosa sia effettuato proprio dall'affittuario, nella pienezza delle sue facoltà intellettive ed economiche, e proprio secondo la destinazione economica assegnata contrattualmente alla cosa. Di qui alcune regole caratteristiche, che non è dato, a nostro avviso, considerare derogabili ⁽⁹⁰⁾. Il locatore può accertare in ogni tempo, anche con ispezioni della cosa mobile o accessi in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono ⁽⁹¹⁾. Per poter subaffittare la cosa l'affittuario ha bisogno del consenso specifico del locatore, sia in ordine ai termini del sub-contratto che in ordine alla persona del sub-affittuario ⁽⁹²⁾. In caso di sopravvenuta interdizione, inabilitazione o insolvenza dell'affittuario, il locatore ha diritto a recedere dal contratto, salvo che gli vengano prestate idonee garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'affittuario ⁽⁹³⁾. In caso di morte dell'affittuario, non solo agli eredi

(88) L'obbligo di curare la gestione della cosa in conformità dell'interesse superiore della produzione non ha, a nostro avviso, natura contrattuale. Esso incombe sull'affittuario *ex lege*, in quanto questi ha assunto l'obbligazione di curare la gestione economica della cosa. V. *infra* n. 17, nota 53.

(89) Cfr. art. 1623 co. 1. L'art. 1623 aggiunge, al co. 2, che la norma o il provvedimento amministrativo possono anche disporre diversamente.

(90) La deroga contrattuale a queste regole potrebbe costituire, molto spesso, in sede di interpretazione, un indice significativo del fatto che tra le parti non è stato concluso un affitto, ma una locazione in senso stretto.

(91) Art. 1619. V. *infra* n. 17.

(92) Art. 1624. V. *infra* n. 12.

(93) Art. 1626. Il cod. dice che l'affitto « si scioglie », ma non sembra esatto costruire la fattispecie come scioglimento che ha luogo di diritto ed è pronunciato con sentenza dichiarativa (cfr. MIRABELLI, pag. 351), perché non si capirebbe in che modo lo scioglimento di diritto non avrebbe luogo ove fossero prestate idonee garanzie dal rappresentante legale dell'affittuario interdetto o inabilitato, dallo stesso affittuario insolvente o, infine, dal curatore dell'affittuario fallito.

di costui, ma anche al locatore è concesso di recedere dal contratto (94).

L'*intuitus personae* non concerne il locatore, che è libero di alienare la cosa a chi meglio creda (95). Anzi la concessione in affitto può essere anche fatta, a titolo di sublocazione, da chi sia semplice conduttore di una cosa astrattamente produttiva: nulla osta infatti, sempre che ciò possa essere fatto rientrare nell'uso determinato dal contratto o altrimenti desumibile dalle circostanze (96), a che la concreta destinazione della cosa alla produzione, non prevista espressamente dalla legge né pattuita tra il locatore e il conduttore, sia pattuita da quest'ultimo con il subconduttore-affittuario (97).

Le cose produttive, oggetto del contratto di affitto, o sono considerate tali dalla legge, o devono essere dedotte in contratto come tali dalle parti. Quando il contratto faccia riferimento a cose rientranti nella prima categoria, la natura di affitto del negozio si presume sino ad interpretazione od a prova contraria. Quando il contratto faccia riferimento a cose non considerate normalmente produttive dalla legge, si deve intendere che il contratto sia di locazione in senso stretto: se l'interpretazione contrattuale o la prova portano a ritenere che le parti abbiano pattuito la destinazione produttiva della cosa, entrano in azione le regole inderogabili, poc'anzi ricordate, sulla disciplina dell'affitto.

Le cose che la legge stessa considera produttive, in quanto ne parla come oggetto di affitto, sono il « fondo rustico » (articolo 1628 segg.) e l'azienda (art. 2562) (98). Quest'ultima, essendo legislativamente definita come il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio della impresa (art. 2555) (99), non può essere locata, in quanto azienda, che in funzione della sua destinazione produttiva (100). Quanto al fondo rustico, bisogna in-

(94) Art. 1627 co. 1. Il recesso va effettuato entro tre mesi dalla morte, mediante disdetta comunicata all'altra parte con preavviso di almeno sei mesi.

(95) V. *infra* n. 13.

(96) V. *retro* n. 4, e note 64 e 65.

(97) Beninteso, ciò vale per le cose astrattamente produttive che non sono state dedotte in contratto, tra locatore e conduttore, in quanto tali.

(98) Per l'azienda, cfr. anche artt. 2112 co. 4, 2557 co. 4, 2558 co. 2.

(99) Per una più precisa nozione del discusso istituto dell'azienda, cfr. SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali*, cit., pag. 86 segg. e la bibliografia ivi citata.

(100) Ne consegue che l'affittuario di azienda è sempre imprenditore. In pratica, non poche difficoltà di interpretazione sorgono quando si debba stabilire se, invece di un affitto di azienda, si sia posto in essere una locazione in senso stretto di beni aziendali o un affitto di attrezzatura aziendale. Sul punto, cfr. MIRABELLI, pag. 339 seg., con citazione di giurisprudenza. Da ultimo, Cass., 23 agosto 1962, n. 2642, in *Foro it. Rep.*, v. *Azienda*, n. 10: « Si ha locazione di immobile quando questo sia stato speci-

tendersi. Certamente esso non è ritenuto tale dal legislatore per il fatto della sua ubicazione extracittadina o del suo inserimento nel catasto rustico ⁽¹⁰¹⁾: la riflessione sulla disciplina di legge porta invece a ritenere che debba intendersi per fondo rustico l'immobile destinato alla produzione agricola ⁽¹⁰²⁾, se ed in quanto ad essa destinato. Le parti possono, dunque, sottrarre il fondo alla sua normale e naturale destinazione, facendone in tal caso l'oggetto di un rapporto di locazione in senso stretto ⁽¹⁰³⁾.

Rimangono, al di fuori del fondo rustico e dell'azienda, le molteplici altre cose che, essendo solo astrattamente produttive, in tanto costituiscono oggetto di affitto, anziché di locazione in senso stretto, in quanto siano concretamente destinate a impiego produttivo. La necessità dell'indagine non si pone per la nave e per l'aeromobile, la cui locazione costituisce oggetto di norme speciali ⁽¹⁰⁴⁾,

ficamente considerato nella sua effettiva consistenza, con funzione prevalente rispetto ad altri beni che abbiano carattere accessorio e non siano collegati tra loro da un vincolo che li unifichi ai fini produttivi. Ricorre, invece, l'affitto di azienda quando oggetto del contratto sia il complesso unitario di tutti i beni, mobili e immobili, materiali e immateriali, concessi in godimento, in quanto organizzati unitariamente per la produzione di beni o servizi. Pertanto, per accertare se le parti abbiano voluto stipulare una locazione di immobile o un affitto di azienda, il giudice deve procedere ad una duplice indagine, interpretando da un lato la comune intenzione delle parti contraenti, prescindendo dalla espressione 'locazione' o 'affitto' dalla stessa adoperata per qualificare il rapporto, ed avendo riguardo, dall'altro, alla obbiettiva consistenza dei beni dedotti in contratto ».

(101) Cfr. per tutti FRAGALI, pag. 735 seg.

(102) Basti considerare gli artt. 1629 e 1630 (relativi alla durata del contratto), che fanno l'ipotesi di fondi destinati al rimboscimento, di fondi soggetti a rotazione di colture, di fondi non soggetti ad avvicendamento di colture, polarizzando il concetto sempre sulla produttività agricola del fondo.

(103) È l'ipotesi, ad esempio, della locazione di un fondo rustico a fini estranei alla produzione agricola (anzi alla produttività del fondo), e precisamente allo scopo di insediarvi un allevamento di cavalli da corsa: Cass., 10 ottobre 1955, n. 2951, in Giur. it., 1956, I, 1, pag. 32 segg. In questo caso il fondo rustico non è stato trattato come tale, ma è stato piuttosto locato come suolo. V. retro n. 3, nota 55, e n. 4, nota 81.

(104) Cfr. artt. 376-383 e 939 cod. nav., ove si ripete quasi letteralmente la definizione dell'art. 1571, si parla sempre e soltanto di locatore e di conduttore e non sembra addirittura preso in considerazione l'istituto dell'affitto; per tutti, LEFEBVRE-D'OVIDIO, *Locazione di nave e di aeromobile*, in *Noviss. Dig. it.*, vol. IX, Torino, 1963, pag. 1040 segg. Probabilmente, tutto ciò è dovuto a difetto di coordinazione tra il cod. civ. e il cod. nav. (i quali, per questa parte, furono compilati, nel testo definitivo, contemporaneamente e indipendentemente, oltre che molto affrettatamente); ma ciò non toglie che si ponga all'interprete il problema se le poche norme speciali sulla locazione di nave o di aeromobile vadano integrate con quelle del cod. relative alla locazione in senso stretto, o con quelle relative all'affitto (oppure, con le prime se si tratta di nave o aeromobile da diporto, con le seconde se si tratta di nave o aeromobile destinati a impieghi produttivi). Per l'applicabilità delle norme del cod. sull'affitto, cfr. GRAZIANI, *Locazione di nave e noleggio*, in Riv. trim. dir. e proc. civ., 1950, pag. 156; SPASIANO, *Locazione di nave o di aeromobile*, in Riv. dir. nav., 1959, I, pag. 294; ampiamente, FERRARINI, *L'impresa di navigazione*, Milano, 1945, vol. I, pag. 125 segg.; da ultimo, FRAGALI, pag. 737. Più ampi ragguagli in LEFEBVRE-D'OVIDIO, op. cit., pag. 1041.

ma si pone per gli autoveicoli ⁽¹⁰⁵⁾, per i pascoli ⁽¹⁰⁶⁾, per i giardini ⁽¹⁰⁷⁾, per le cave ⁽¹⁰⁸⁾, per i macchinari ⁽¹⁰⁹⁾, per i brevetti industriali ⁽¹¹⁰⁾, per le attrezzature locate dallo stesso locatore allo stesso affittuario della cosa produttiva ⁽¹¹¹⁾.

In verità, come si è già in parte accennato ⁽¹¹²⁾, l'istituto dell'affitto attende ancora, fuori dei fondi rustici e della azienda, una sua adeguata considerazione della pratica. Questa generalmente lo trascura, con la conseguenza che estremamente lento è il processo di precisazione dei beni che possano formarne normalmente oggetto.

6. *Le locazioni vincolate.* — Considerazioni del tutto particolari e contingenti hanno indotto il legislatore italiano, nel primo e nel secondo dopoguerra, a «vincolare» i contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad insediamento: o limitando l'autonomia contrattuale dei locatori o addirittura, in taluni casi, violando la libertà di contrattazione dei proprietari di immobili ⁽¹¹³⁾. La copiosa e asintattica «legislazione vincolistica» relativa, avendo carattere eccezionale, è di stretta interpretazione. Essa sembrava

(105) Cfr. FRAGALI, pag. 737.

(106) Cfr. FRAGALI, pag. 735, che giustamente limita l'applicabilità delle norme sull'affitto ai soli pascoli di una certa importanza, che esigono speciali cure per il loro mantenimento e quindi per il loro sfruttamento. Contro la tesi che l'affitto di pascolo sia un caso di affitto di fondo rustico, cfr. Cass., 30 maggio 1950, n. 1334, in Foro it., 1950, I, pag. 1485, la quale ritiene che il terreno da pascolo non è terreno soggetto a coltura. Fondo rustico è, per la Cass. cit., il bosco ceduo. Dall'art. 1629 si desume che fondo rustico è anche quello destinato al rimboschimento. Cosa produttiva non è, invece, il bosco in quanto tale.

(107) L'applicabilità delle norme sull'affitto è stata giustamente negata alla locazione di un giardino annesso ad un immobile urbano locato: Cass., 18 ottobre 1954, n. 3830, in Giust. civ., 1954, pag. 2550. Cosa produttiva è invece il giardino, rustico o urbano, destinato a floricultura: cfr. FRAGALI, pag. 736.

(108) Cass., 16 febbraio 1957, n. 560, in Foro it., 1957, I, pag. 1365.

(109) Cfr. FRAGALI, pag. 736 seg.

(110) In senso negativo, FRAGALI, pag. 737.

(111) In analogia con quanto affermato *retro* n. 4, a proposito della locazione in senso stretto.

(112) V. *retro* n. 3.

(113) Le direttrici della legislazione vincolistica sono state, di norma, la proroga legale dei contratti in corso, il blocco dei canoni originari (o quanto meno, la limitazione nell'incremento di quei canoni), l'autorizzazione dei conduttori alle sublocazioni. Ma nei primi anni del secondo dopoguerra la gravità della crisi edilizia ha indotto il legislatore italiano ad adottare il sistema (già profilatosi in tempo di guerra) delle requisizioni degli alloggi disponibili e della loro assegnazione di autorità, per periodi e canoni coattivi, ai senza-tetto. Nel 1944-47 furono, pertanto, istituiti e disciplinati i Commissariati governativi degli alloggi (d. l. luog. 28 dicembre 1944, n. 415, e d. l. l. 4 giugno 1945, n. 332), nonché i Comitati per l'assegnazione ai senza-tetto delle case riparate di ufficio dal Genio Civile (d. l. 9 giugno 1945, n. 305, e d. l. 10 aprile 1947, n. 261): talune categorie di queste concessioni sono state, dalla legislazione vincolistica successiva, equiparate a contratti di locazione e sottoposte anch'esse al regime del blocco.

decisamente avviata a perdere la sua vigenza, ma di recente se ne è dovuta registrare una ripresa, anzi un estendimento in vari sensi, sì che non è dato presumere che la conclusione sia per essere molto vicina (114). Non è il caso, comunque, di procedere ad un inquadramento nel sistema delle norme vincolatrici delle locazioni, che sono oltre tutto così mutevoli. Sarà sufficiente qualche breve cenno descrittivo delle diverse discipline in atto.

A) Vincoli in materia di immobili destinati ad insediamento e locati sino a tutto il 1° marzo 1947 (115).

Cardini della legislazione relativa sono essenzialmente tre leggi (116): la « legge vincolistica », 23 maggio 1950 n. 253, che ha proceduto ad un ridimensionamento e ad un riordinamento organico della disordinata legislazione precedente (117); la « legge di proroga », 1 maggio 1955 n. 368, che ha prorogato il regime vincolistico sino al 31 dicembre 1960, peraltro, opportunamente ritoccandolo e limitandolo; la « legge transitoria », 21 dicembre 1960 n. 1521 (integrata e ritoccata dal successivo d. l. 23 dicembre 1964 n. 1356, convertito dalla l. 19 febbraio 1965 n. 30), che ha ulteriormente ridotto il regime vincolistico, predisponendo i gradi verso la sua totale eliminazione, cioè verso il transito al regime delle libere locazioni, previsto attualmente per il 31 dicembre 1965 (118).

Il vincolo di legge grava attualmente su contratti di locazione e sublocazione relativi ad immobili urbani non di lusso, i quali siano

(114) Il termine ultimo dovrebbe essere, stando ai propositi dichiarati dal legislatore, la fine del 1965. Ma è in corso sin d'ora un vasto movimento inteso ad ulteriori proroghe.

(115) Bibliografia essenziale sulla legislazione vincolistica: PIAZZESE, *La nuova disciplina vincolistica delle locazioni degli immobili urbani*, Bologna, 1950; DUNI, *La locazione degli immobili urbani*, Milano, 1955; TABET, *Le locazioni urbane nella legislazione vincolistica*, 2ª ediz., Roma, 1955; GIUDICEANDREA, *Locazioni e sublocazioni di immobili urbani*, 2ª ediz., Milano, 1956; VISCO, *Trattato delle case in locazione*, 6ª ediz., Bari, 1959, *Le locazioni urbane in regime vincolistico*, Milano, 1961, *Disciplina giuridica delle locazioni di case di abitazione*, Napoli, 1964; TABET, *Locazioni vincolistiche*, in *Noviss. Dig. it.*, vol. IX, Torino, 1963, pag. 1045 segg. Per un ampio ragguaglio di legislazione, giurisprudenza e dottrina, cfr. CHIEFFA e COFFARI, *Manuale delle locazioni urbane*, Milano, 1961.

(116) Cenni sulla legislazione precedente, da ultimo, in TABET, *Locazioni vincolistiche*, cit., pag. 1047.

(117) In particolare, la legge vincolistica del 1950 si ricollega al d. l. 3 dicembre 1947, n. 1461, che esentò da ogni vincolo i contratti di locazione stipulati successivamente al 1° marzo 1947 (data di entrata in vigore del precedente d. l. 27 febbraio 1947, n. 39).

(118) Nei casi in cui i contratti di locazione hanno scadenza consuetudinaria, la data del 31 dicembre 1965 è sostituita da quella della scadenza consuetudinaria successiva (art. 1 co. 2 legge transitoria). La proroga al 31 dicembre 1965 si applica anche alle assegnazioni operate dal Commissariato governativo degli alloggi sino al 30 giugno 1948 (cfr. d. l. 30 giugno 1947, n. 548) ed a quelle operate dai Comitati per le riparazioni edilizie, di cui *retro*, nota 113: co. 3 della legge transitoria in relazione all'art. 1 co. 3 della legge di proroga.

destinati ad uso di abitazione o a certi altri delimitati fini di insediamento: contratti stipulati posteriormente al 1° marzo 1947 ⁽¹¹⁹⁾. Esso si concreta essenzialmente nella proroga coattiva di detti contratti, salvo il diritto del locatore ad opporvisi per ben individuate ragioni, e nel connesso contenimento dei canoni e del loro progressivo aumento entro certi massimi ⁽¹²⁰⁾.

Per contratti di locazione (o sublocazione) ai sensi della legislazione vincolistica devono intendersi quelli di locazione in senso stretto, cioè a mero fine di insediamento ⁽¹²¹⁾: sono escluse, dunque, le ipotesi di affitto, in cui l'immobile viene in considerazione per un fine concreto di produzione ⁽¹²²⁾, e a maggior ragione sono escluse le ipotesi di godimento, oneroso o gratuito che sia, ottenuto non a titolo locativo ⁽¹²³⁾. Per « immobili urbani » sono da intendere gli edifici, anche extraurbani, destinati ad insediamento di persone, oltre che eventualmente di cose: quindi, solo i suoli coperti, ad uno o più piani, e muniti di « servizi » per la vita di insediamento ⁽¹²⁴⁾. Ma, nell'ambito degli immobili urbani, il vincolo è limitato: a) agli immobili destinati ad abitazione, che non siano qualificabili come abitazioni di lusso ⁽¹²⁵⁾; b) agli immobili

(119) Per vero, la legge di proroga del 21 dicembre 1960, essendo entrata in vigore, secondo la norma generale dell'art. 10 disp. prel., nel quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione (5 gennaio 1961), ha fatto sì che le locazioni e sublocazioni di immobili urbani, vincolate dalla precedente legge del 1955 sino al 31 dicembre 1960, siano rimaste per quattro giorni esenti da ogni vincolo. Esenti dal vincolo sono oltre i contratti stipulati posteriormente al 1° marzo 1947, quelli relativi ad immobili distrutti (totalmente o per più della metà) per sinistri bellici, che siano stati ricostruiti entro il 26 maggio 1950, nonché quelli relativi ad immobili costruiti o ricostruiti prima della entrata in vigore del d. l. l. 24 aprile 1946 n. 350 (cfr. art. 2 legge vincolistica del 1950).

(120) La disciplina è completata da altre norme di minor rilievo a favore dei conduttori (principalmente per quel che riguarda gli sfratti) e da norme speciali di competenza e di procedura in ordine alle controversie giudiziarie determinate dall'applicazione del regime vincolistico: v. principalmente artt. 33-38 legge vincolistica del 1950.

(121) Ad essi sono equiparate le concessioni in godimento, di cui *retro* nota 118.

(122) V. *retro* n. 5. Il fine di destinazione dell'immobile alla produzione assorbe, evidentemente, la destinazione dell'immobile stesso ad insediamento del conduttore.

(123) V. *retro* n. 4. Cfr., in giurisprudenza, Cass., 20 maggio 1960, n. 1279, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 57 (relativa alle concessioni gratuite, specie in comodato); Cass., 5 agosto 1959, n. 2469, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 35 (relativa al precario oneroso).

(124) Cfr. BRUFANI, *Concetto di immobile urbano*, in Foro it., 1950, IV, pag. 149 segg.; GIUDICEANDREA, op. cit., pag. 56; TABET, *Locazioni vincolistiche*, cit., pag. 1049. V. anche Cass., 29 maggio 1954, n. 1793, in Giur. agr., 1955, II, pag. 36 (sulla distinzione tra locazione di immobile urbano e locazione-affitto di fondi rustici).

(125) *Amplius*, art. 2 co. 1 lett. a, legge transitoria del 1960, in relazione al d. m. 7 gennaio 1950. Più precisamente, sono esentabili dal blocco: a) le case (anche non di lusso) costruite nelle aree di piano regolatore destinate a ville signorili e parco privato; b) le case circondate da giardino o parco o area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta e composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale con superficie coperta e utile (esclusi terrazze, balconi, cantine, soffitte, scale) supe-

destinati ad uso diverso dall'abitazione, nei quali il conduttore eserciti una attività professionale o artigiana, oppure una limitata attività commerciale ⁽¹²⁶⁾. Per ogni altro immobile urbano precedentemente vincolato il vincolo non è stato, peraltro, abolito *ipso iure*, ma ai locatori è stato concesso un potere di svincolo esercitabile con preavviso di quattro mesi ⁽¹²⁷⁾.

La proroga contrattuale opera di diritto, salvo rinuncia del beneficiario ⁽¹²⁸⁾. Beneficiario di essa è normalmente il conduttore, ma il beneficio è esteso, a titolo di ulteriore favore, ai successori e familiari del conduttore defunto ⁽¹²⁹⁾ ed in taluni casi al subconduttore ⁽¹³⁰⁾. Tuttavia, siccome il beneficio si basa sul presupposto che il beneficiario abbia bisogno dell'immobile urbano ed è condizionato alla circostanza che il locatore non abbia necessità prevalente di esso per sé o per i suoi familiari, sono previste: a) alcune ipotesi di decadenza del conduttore dal diritto a proroga: o per disponibilità ch'egli abbia di altra abitazione idonea ⁽¹³¹⁾, o per cessazione dell'attività che egli esercitava nell'immobile locato ⁽¹³²⁾, o per abbandono dell'immobile a seguito di sublocazione ch'egli abbia fatto di tutta o di parte dell'abitazione occupata ⁽¹³³⁾; b)

riore ai 200 mq.; c) le case aventi una superficie coperta superiore ai 200 mq.; d) le case aventi almeno quattro delle caratteristiche di casa di lusso indicate dal d. m. 7 gennaio 1950 (ad es.: scala di servizio, montacarichi, pavimenti in legno o in marmo, ecc.).

(126) *Amplius*, art. 2 co. 1 lett. b, legge transitoria. Si tratta, più precisamente, degli immobili in cui il conduttore: a) eserciti un'attività professionale; b) eserciti una attività artigiana con le caratteristiche previste dalla l. 25 luglio 1956 n. 860 (contenenti norme per la disciplina giuridica delle imprese artigiane); c) eserciti un'attività commerciale organizzata col lavoro proprio, dei componenti della sua famiglia e di non più di cinque dipendenti. Cfr. anche art. 5 d. l. 23 dicembre 1964.

(127) Art. 2 co. 2, legge transitoria: « Il locatore che intende valersi delle precedenti disposizioni deve darne preavviso al conduttore almeno quattro mesi prima della data in cui vuole conseguire la disponibilità dell'immobile ». La decorrenza del regime di svincolabilità è stata fissata al 30 settembre 1961 per gli immobili di lusso destinati ad abitazione ed al 31 dicembre 1961 (poi al 31 ottobre 1963) per gli immobili urbani destinati ad uso diverso dall'abitazione e non ricompresi nella previsione dell'art. 2 co. 1, lett. b: cfr. art. 2 co. 1, legge transitoria, parzialmente modificato da provvedimenti successivi.

(128) *Amplius*, art. 1 co. 3, legge vincolistica. Sull'istituto della proroga legale, v. *infra* n. 11.

(129) Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione, la proroga giova al coniuge, agli eredi, ai parenti e agli affini del conduttore defunto, che convivevano abitualmente con lui; per gli altri immobili essa spetta a coloro che continuano la attività (professionale, artigiana, commerciale) del defunto a titolo di successione o in forza di un precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione: art. 1 co. 4, legge vincolistica.

(130) *Amplius*, art. 3 n. 3 e art. 22, legge vincolistica.

(131) *Amplius*, art. 3 n. 1, legge vincolistica.

(132) *Amplius*, art. 3 n. 2, legge vincolistica.

(133) *Amplius*, art. 3 n. 3, legge vincolistica: esso fa, più precisamente, l'ipotesi del conduttore che ha sublocato totalmente l'immobile o, avendolo sublocato parzialmente, non lo occupa, nemmeno in parte, con continuità.

altre ipotesi di diritto del locatore ad opporsi alla proroga: o per necessità urgente e improrogabile ch'egli abbia di insediarsi nell'immobile o di farlo abitare a propri stretti congiunti ⁽¹³⁴⁾, o per convenienti offerte di diversa o più limitata sistemazione che egli faccia al conduttore ⁽¹³⁵⁾, o per superiori esigenze di carattere edilizio che egli si proponga di soddisfare ⁽¹³⁶⁾.

Ovvia conseguenza della proroga legale è il blocco dei canoni di locazione. Per effetto di esso il canone non può essere portato al di sopra dei limiti massimi (peraltro gradualmente crescenti) fissati dalla legge ⁽¹³⁷⁾. Le pattuizioni espressamente o indirettamente derogatorie di questo divieto devono considerarsi nulle ⁽¹³⁸⁾, se stipulate sino al 4 gennaio 1961. Le pattuizioni derogatorie sono state invece permesse, a decorrere dal 5 gennaio 1961, dalla legge transitoria del 1960 ⁽¹³⁹⁾.

La *ratio* del regime vincolistico delle locazioni di immobili urbani spiega anche la persistente « sospensione » di efficacia, in regime di vincolo ⁽¹⁴⁰⁾, delle clausole di divieto di sublocazione parziale dell'immobile ⁽¹⁴¹⁾. Il conduttore può, dunque, liberamente sublocare in parte l'immobile ⁽¹⁴²⁾, ma deve darne comunicazione scritta al locatore ⁽¹⁴³⁾, il quale ha diritto ad un supplemento di canone ⁽¹⁴⁴⁾.

(134) *Amplius*, art. 4 co. 1 n. 1, 5, 7, 8, 9, legge vincolistica. La complessa normativa di legge ha dato luogo ad una copiosissima e interessante casistica. Cfr., da ultimo, in dottrina: MELILLO, *L'interpretazione progressiva della l. 23 maggio 1950*, n. 253, in *Dir. e giur.*, 1962, pag. 576 segg.

(135) *Amplius*, art. 4 co. 1 n. 2 e co. 2, 6, legge vincolistica.

(136) *Amplius*, artt. 10, 11, legge vincolistica.

(137) *Amplius*, artt. 12-19, legge vincolistica del 1950, 2-4 legge di proroga del 1955, 3 legge transitoria del 1960, art. 5 d. l. n. 1356 del 1964. Sui criteri posti a base degli aumenti e su tutto il regime dei canoni, v. TABET, *Locazioni vincolistiche*, cit., pag. 1054 segg.

(138) *Amplius*, art. 1 co. 3 e 28, legge vincolistica del 1950.

(139) Art. 5 legge transitoria: « Sono validi i patti in deroga alle norme del regime vincolistico stipulati successivamente all'entrata in vigore della presente legge ». Rimane, comunque, sempre inapplicabile alle locazioni vincolate il rimedio della risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 cod.).

(140) Le clausole di divieto di sublocazione sono cioè pienamente efficaci se apposte a contratti non vincolati: Cass., 16 ottobre 1954, n. 3774, in *Foro it.*, 1955, I, pag. 186. V. *contra* TABET, *Le locazioni urbane*, cit., pag. 382.

(141) La sospensione fu inizialmente disposta dal d. l. 25 gennaio 1943, n. 162, ed è stata confermata dalle leggi vincolistiche successive. *Amplius*, art. 24, legge vincolistica del 1950, art. 1 co. 5, legge di proroga del 1955.

(142) Se il conduttore sublocasse totalmente l'immobile, si realizzerebbe senza possibilità di discussione la decadenza del conduttore dal diritto a proroga: cfr. *retro* nota 133.

(143) *Amplius*, artt. 20-23, legge vincolistica. La comunicazione scritta al locatore va fatta, sotto sanzione di risoluzione del contratto (art. 23), anche in relazione alle sublocazioni (parziali o totali) espressamente permesse dal contratto di locazione. Ciò perché il locatore ha diritto in ogni caso al supplemento di canone.

(144) *Amplius*, art. 17, legge vincolistica del 1950.

B) Vincoli in materia di immobili destinati ad uso di abitazione e locati tra il 2 marzo 1947 e il 7 novembre 1963.

In relazione alla ancora persistente scarsità di alloggi non di lusso, ed allo scopo di contenere le eccessive pretese dei locatori, sono state emanate le due leggi 30 settembre 1963 n. 1307 (entrata in vigore il 2 ottobre 1963) e 6 novembre 1963 n. 1444 (entrata in vigore il 7 novembre) ⁽¹⁴⁵⁾. La legge n. 1307 ha concesso ai pretori il potere, sino al 1° ottobre 1965, di prorogare sino a due anni la esecuzione degli sfratti dagli immobili ad uso di abitazione, che non siano già soggetti a regime vincolistico ⁽¹⁴⁶⁾: durante la proroga il conduttore è tenuto al pagamento di un corrispettivo pari a quello previsto dal contratto di locazione ⁽¹⁴⁷⁾. La legge n. 1444: a) ha vietato l'aumento dei canoni delle locazioni (e sublocazioni) di immobili non di lusso ⁽¹⁴⁸⁾ locati tra il 2 marzo 1947 e il 7 novembre 1963 (art. 1 co. 1 e 4, art. 2) ⁽¹⁴⁹⁾; b) ha disposto la riduzione dei canoni liberamente stipulati prima della sua entrata in vigore entro certi limiti massimi (art. 1 co. 2-4) ⁽¹⁵⁰⁾.

C) Vincoli in materia di immobili destinati ad uso di albergo, pensione o locanda.

Vige al riguardo la l. 2 marzo 1963 n. 191, riformata dal d. l. 23 dicembre 1964 n. 1357, il quale ha prorogato sino al 31 dicembre 1965 la scadenza convenzionale o legale dei contratti che abbiano avuto inizio di esecuzione anteriormente al 1° febbraio 1947 ⁽¹⁵¹⁾.

D) Vincoli in materia di immobili adibiti ad esercizio di attività commerciale.

(145) Per una sommaria illustrazione delle due leggi, cfr. Visco, *Disciplina giuridica delle locazioni di case di abitazione*, cit.

(146) Per le modalità della concessione, la legge si richiama all'art. 5 della l. 1 maggio 1955 n. 368 (« legge di proroga »).

(147) Ne consegue, evidentemente, l'attuazione di un blocco dei canoni durante il periodo di proroga dell'esecuzione dello sfratto.

(148) L'art. 2 parla di « abitazioni considerate di lusso in base alle norme vigenti ». È da tener presente, a tale proposito, che il d. min. (Lavori Pubblici) 4 dicembre 1961 ha ritoccato sensibilmente (peraltro, « ai sensi e per gli effetti della legge 2 luglio 1949 n. 408 e della legge 2 febbraio 1960 n. 35 ») i criteri per l'individuazione delle case di lusso. Sul punto, cfr. Visco, op. cit., pag. 19 segg.

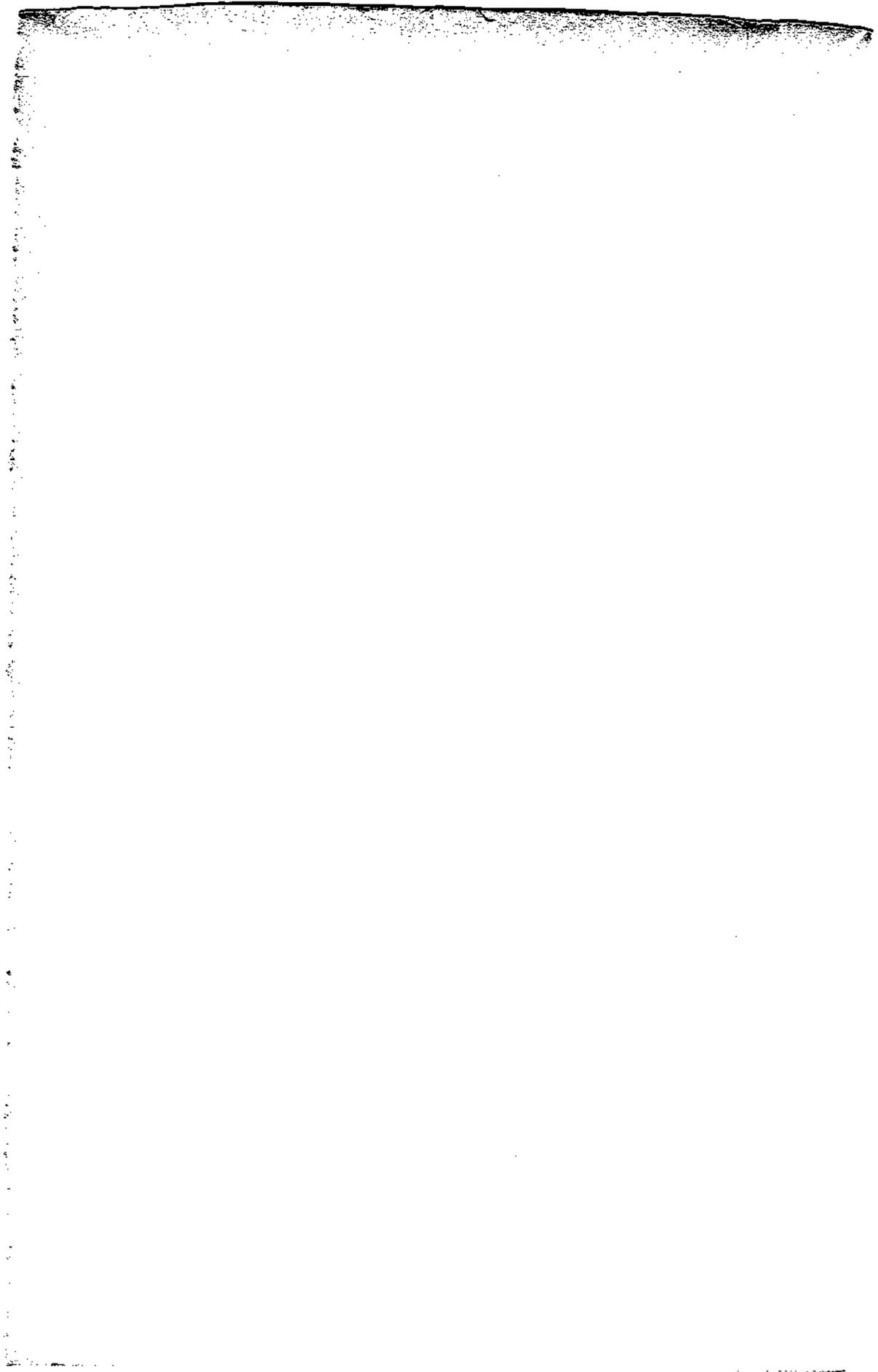
(149) L'art. 1 co. 1 parla dei « canoni delle locazioni ... in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e non soggetti a regime vincolistico », i quali « non possono essere aumentati, anche quando il contratto è rinnovato con altro conduttore ».

(150) L'art. 4 demanda alla competenza del pretore ogni controversia derivante dall'applicazione della legge, rinviando alle norme procedurali contenute nella legge vincolistica del 1950 (artt. 30 e 31).

(151) Sulla speciale disciplina in materia, cfr. Visco, *Disciplina giuridica delle locazioni alberghiere*, Napoli, 1964. Ma v. anche le ulteriori disposizioni del d. l. n. 1357.

La l. 27 gennaio 1963 n. 19 (entrata in vigore il 5 febbraio 1963) ha introdotto una particolare disciplina (per verità, una disciplina tutt'altro che limpida) in ordine di « contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di un'attività commerciale o artigiana, che abbiano rapporti diretti col pubblico degli utenti o dei consumatori ». La disciplina è intesa a tutelare l'interesse del conduttore a non essere pregiudicato, per effetto della locazione dell'immobile a terzi, nell'avviamento commerciale che frattanto l'esercizio ha conquistato. Di qui il riconoscimento al conduttore di un diritto di opzione rispetto alle offerte di locazione provenienti da terzi o, in ogni caso, di un diritto a compenso per perdita di avviamento ⁽¹⁵²⁾.

(152) In materia, cfr. VISCO, *Disciplina giuridica degli esercizi commerciali*, Napoli, 1964; TABET, *La tutela dell'avviamento commerciale nel contratto di locazione*, Milano, 1963.



CAPITOLO SECONDO

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

SOMMARIO: 7. Il regime del contratto di locazione. — 8. Il consenso delle parti. — 9. La durata della locazione. — 10. Il recesso anticipato dalla locazione. — 11. La proroga della locazione. — 12. La cessione della locazione e la sublocazione. — 13. L'opponibilità della locazione ai terzi.

7. *Il regime del contratto di locazione.* — Il regime cui è sottoposto il contratto di locazione, così come è stato a suo tempo definito, non ha bisogno, almeno in parte, di specifica illustrazione in questa sede, essendo sufficiente richiamarsi alla trattazione dedicata ai contratti in generale. Ci limiteremo, pertanto, nelle pagine seguenti, allo sviluppo di quei punti, in ordine ai quali la disciplina del contratto di locazione diverge da quella generale o presenta peculiarità più o meno notevoli, da illustrare.

Della causa del contratto si è detto, sopra tutto quando si è tentato di precisare la differenza esistente tra locazione in senso stretto e affitto ⁽¹⁾. Ben poco vi è da dire sulla forma, la quale è pienamente libera, salvo che per i contratti di locazione di beni immobili per una durata superiore a nove anni, che vogliono l'atto scritto (scrittura privata o atto pubblico) come loro elemento essenziale (art. 1350 n. 8) e reclamano inoltre, ai fini dell'opponibilità a terzi, la trascrizione (art. 2643 n. 8) ⁽²⁾. Pienamente libera è anche la prova del contratto ⁽³⁾.

(1) V. *retro* cap. I, nn. 3-5.

(2) La *ratio* della esigenza dello scritto *ad substantiam* per le locazioni immobiliari ultranovennali (correlativamente, la *ratio* della esigenza della trascrizione) è in connessione con l'importanza economico-sociale di una destinazione a impiego locativo di un immobile per un termine così lungo (v. anche *infra* n. 9, nota 19). Pertanto, è da ritenere: a) che la norma dell'art. 1350 valga sia per la locazione in senso stretto che per l'affitto, sempre che abbiano ad oggetto un bene immobile; b) che la locazione ultranovennale non scritta sia nulla, non solo per l'eccedenza rispetto ai nove anni, ma anche per il novennio (da ultimo, TABET, *Locazione*, pag. 1004, in altra bibliografia; cfr., in giurisprudenza, Cass., 14 giugno 1958, n. 2015, in Foro it. Rep., v. *Locazione di cose*, n. 192). La locazione, viceversa, non è nulla, se pattuita verbalmente per una durata sino a nove anni, ma con proroga tacita (salvo disdetta) oltre il novennio; nemmeno è da ritenere che essa sia sottoposta, in tal caso, a trascrizione (contra, FUBINI e SEQUI, pag. 1018 e nota 9).

(3) Largamente diffusa, ai fini della prova, è la denuncia fiscale del contratto verbale (art. 79 l. registro). Essa, naturalmente, fa prova solo contro la parte che la sottoscrive e solo limitatamente ai patti che vi si indicano.

Rimane, pertanto, da esporre il regime legale in ordine al consenso, alla durata, alla proroga, alla cessione del contratto, alla sublocazione, alla opponibilità della locazione ai terzi.

8. *Il consenso delle parti.* — La locazione, contratto consensuale ad effetti meramente obbligatori (4), determina i suoi effetti tra le parti nel momento stesso in cui si forma tra queste il consenso *in idem placitum*: la consegna della cosa locata al conduttore non è elemento perfezionativo del contratto, ma è atto di adempimento di una delle obbligazioni assunte dal locatore (5).

Si può chiedere, ed ha formato oggetto di discussioni (6), se sia possibile un contratto preliminare di locazione: un contratto cioè mediante il quale una delle parti si impegni verso l'altra a prestare il proprio consenso, oppure ambo le parti si impegnino reciprocamente all'accordo contrattuale (7). In ordine al preliminare unilaterale, la risposta non è difficile; il preliminare si distingue, in questa ipotesi, con sufficiente nettezza di contorni dal contratto definitivo. In ordine al preliminare bilaterale, bisogna riconoscere che la distinzione di esso dal contratto definitivo è praticamente assai difficoltosa, ma l'inconveniente pratico non costituisce, a nostro avviso, argomento valido ad escludere la giuridica possibilità della figura (8).

Quanto ai presupposti soggettivi del consenso, occorre, anzi tutto, richiamare la distinzione generale tra atti di ordinaria amministrazione e atti di straordinaria amministrazione (9) e segnalare, a tal proposito, che l'art. 1572, senza escludere che possano esservi altre attività delle parti eccedenti la ordinaria amministrazione, include imperativamente nella categoria degli atti ecce-

(4) V. *retro* cap. I, n. 2.

(5) *Contra*, con argomentazioni varie, NATOLI, *Il conflitto dei diritti e l'art. 1380 del codice civile*, cit., pag. 102 segg.; SATTI, *L'esecuzione forzata*, 4ª ediz., Torino, 1963, pag. 12 seg. Ma v. LAZZARA, pag. 45 segg., con più ampio ragguaglio. In giurisprudenza: Cass., 13 agosto 1950, n. 1974, in *Giur. it. Rep.*, v. *Locazione*, n. 15. Il consenso può anche essere manifestato *per facta concludentia*, a meno che non si tratti di contratto di locazione immobiliare per durata superiore al novennio, per il quale è necessaria la forma scritta (art. 1350 n. 8). Naturalmente, l'impossessamento della cosa da parte del sedicente conduttore non vale, nel silenzio dell'asserito locatore, a dimostrare l'esistenza del contratto, occorrendo elementi specifici e inequivoci, da cui possa desumersi la volontà negoziale delle parti: cfr. Cass., 31 ottobre 1960, n. 2954, in *Foro it. Rep.*, v. *Locazione*, n. 30.

(6) Cfr. MANDRIOLI, pag. 239; FUBINI e SEQUI, pag. 1017; SIMONCELLI, pag. 158 segg.

(7) Cfr. SCOGNAMIGLIO, *Contratti in generale*, cit., pag. 109 segg.

(8) In senso analogo, TABET, *Locazione*, pag. 1003 seg.

(9) Sulla distinzione cfr. per tutti SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali*, cit., pag. 220 seg. e bibliografia *ivi*.

denti l'ordinaria amministrazione le locazioni stipulate per una durata superiore ai nove anni e le anticipazioni del corrispettivo convenute per una durata superiore all'anno. È evidente che le locazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione esigono, per la loro validità, gli speciali requisiti di capacità richiesti dalla legge e le speciali garanzie da questa predisposte ⁽¹⁰⁾.

A prescindere da ciò, non sono necessari, per la validità del contratto altri e specifici requisiti soggettivi: non è necessaria cioè la pertinenza al soggetto di una speciale legittimazione ⁽¹¹⁾, e in particolare non è necessaria la pertinenza al locatore del potere di disposizione del godimento della cosa locata ⁽¹²⁾. Sebbene vi sia chi lo contesti ⁽¹³⁾, non sembra dubbio che tutti i soggetti giuridici, purché capaci di agire, possono liberamente contrarre le obbligazioni locative, e in particolare le obbligazioni *ex locato* ⁽¹⁴⁾. Il contratto, da chiunque stipulato, è sempre valido ed efficace e porta, se non eseguito, all'inadempimento e alle sue normali conseguenze di responsabilità ⁽¹⁵⁾.

(10) Cfr. specialm. artt. 320, 374 n. 4, 394, 424, 460 co. 2. Per un'applicazione di tali regole all'ipotesi di amministrazione paterna dei beni del figlio minore, cfr. Cass., 24 ottobre 1960, n. 1886, in Foro it. Rep., v. *Minore civ.*, n. 7. Non costituisce atto di straordinaria amministrazione la locazione infranovennale successivamente prorogata sino a far durare il rapporto per più di nove anni. Anche la locazione stipulata per una durata inferiore ai nove anni può costituire atto eccedente l'ordinaria amministrazione, se ciò risulta dalle modalità del rapporto e dalla situazione patrimoniale dell'amministrato o di chi non ha la piena capacità di obbligarsi: Cass., 16 luglio 1946, n. 894, in Foro it. Rep., v. *Locazione di cose*, n. 71 bis.

(11) Sul contestato concetto di legittimazione a contrarre, per tutti, SCOGNAMIGLIO, *Contratti in generale*, cit., pag. 27 segg.

(12) In questo senso, da ultimo, TABBET, *Locazione*, pag. 1005. È stato anzi deciso che il contratto di locazione, avendo natura meramente obbligatoria, spiega i suoi effetti tra i contraenti anche se il locatore disponga abusivamente della cosa concessa in locazione: Cass., 6 agosto 1960, n. 2324, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 122.

(13) Da ultimo, LAZZARA, pag. 65 segg. (ivi ampio ragguaglio bibliografico su tutta la questione), il quale, coerentemente alla sua visione del contratto di locazione come contratto a effetti immediati (v. *retro* cap. I, n. 2, nota 28), non concepisce che possa nascere un autonomo diritto di godimento del conduttore da un contratto posto in essere da chi non abbia il preciso e puntuale potere di disporre della cosa a fini di godimento.

(14) Per quanto riguarda le obbligazioni *ex conducto*, la sola limitazione è quella desumibile dall'art. 1588 co. 1, che dichiara personalmente responsabile il conduttore della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesso, anche temporaneamente, al godimento della cosa (v. *infra* n. 17). La conseguenza che si trae è che il conduttore non può stipulare il contratto in favore di terze persone: da ultimo, Cass., 20 luglio 1960, n. 2033, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 39.

(15) Particolarmente significativa al riguardo è, a nostro avviso, la definizione della locazione contenuta nell'art. 1571, la quale non implica in nessun modo che il contratto debba essere concluso da parti (e in particolare da un locatore) con particolari requisiti di legittimazione. A tal proposito, è bene chiarire che non si comprende l'affermazione, spesso fatta dal LAZZARA (particolarmente, pag. 161), secondo cui le definizioni legislative non vincolano l'interprete; non lo vincolano (se si vuole esprimersi così) solo nel senso che possono e debbono essere corrette in base all'esame di tutta la normazione relativa all'istituto; ma è chiaro, almeno secondo noi, che in questo esame

La mancanza nel locatore del potere di disposizione rileva solo nei confronti dei terzi che di questo potere sono titolari: nel senso che ad essi il conduttore non può, a parte alcune importanti eccezioni ⁽¹⁶⁾, opporre l'esistenza del contratto per escludere la loro interferenza nel godimento della cosa locata ⁽¹⁷⁾. I terzi titolari della disponibilità della cosa possono, esercitando il loro potere nei confronti del locatore o dello stesso conduttore, determinare pertanto, in ogni momento, l'inadempimento imputabile al locatore ⁽¹⁸⁾.

9. *La durata della locazione.* — A termini della definizione contenuta nell'art. 1571, il contratto di locazione impegna le parti « per un dato tempo ». Il principio tradizionale, indubbiamente opportuno dal punto di vista economico e sociale ⁽¹⁹⁾, non va

la definizione non può essere posta quietamente da parte, anzi ha valore orientativo di tutto quanto il procedimento di interpretazione. Per quanto riguarda la capacità del locatore, la definizione dell'art. 1571 ci sembra sopra tutto avvalorata dagli articoli 1585 e 1586, che assegnano al locatore l'obbligo di garantire il conduttore dalle così dette « molestie di diritto » arrecate dai terzi (v. *infra* n. 17); il regime delle molestie di diritto presuppone appunto che il contratto sia valido *inter partes*, pur quando la locazione sia stata concessa da un locatore privo della disponibilità della cosa (in questo senso anche TABET, *Locazione*, pag. 1006).

(16) Costituite dall'opponibilità al terzo acquirente, su cui v. *infra* n. 13.

(17) È pienamente valida ed efficace *inter partes*, per conseguenza, la locazione di cosa altrui, o più precisamente quella di cosa di cui il locatore non ha la disponibilità al momento del contratto. In questo senso, tra gli altri, POLACCO, pag. 427 segg.; SIMONCELLI, pag. 114 segg.; MANDRIOLI, pag. 286, nota 26; GIANNATTASTO, pag. 221; MIRABELLI, pag. 241; TABET, *Locazione*, pag. 1005; in giurisprudenza, da ultimo, Cass., 21 ottobre 1961, n. 2319, in Foro it. Rep., 1962, v. *Locazione*, n. 27. In senso contrario, tra gli altri, FUBINI e SEQUI, pag. 1013 seg. Il LAZZARA, pag. 104 segg., coerentemente alla tesi da lui accolta del contratto di locazione come contratto ad effetti immediati, nega che il conduttore acquisti un diritto di godimento sulla cosa locata, e afferma che la locazione di cosa altrui è produttiva di soli effetti obbligatori per motivi analoghi a quelli della vendita di cosa altrui (e precisa che, se l'alienità della cosa era conosciuta dal conduttore, questi non ha diritto alla risoluzione, ma solo al risarcimento del danno, ove la cosa non gli sia data in godimento).

(18) Giova, quindi, a tal fine, aver presente quali sono i soggetti giuridici che, avendo poteri di amministrazione (ordinaria o straordinaria) sulla cosa, possono disporre per una locazione (ordinaria o straordinaria): il proprietario, il superficiario, l'enfiteuta, l'usufruttuario, il comunista (nei limiti della quota), il creditore anticretico, il sequestratario e lo stesso conduttore (per più ampia disamina, FUBINI, pag. 125 segg.; da ultimo, LAZZARA, pag. 69 segg.). Divieto di locazione (secondo la giurisprudenza, divieto derogabile) è posto dall'art. 1024 per l'usuario e l'abitatore.

(19) Senza indugiare in lunghe considerazioni, di politica economica e legislativa (cfr., per tutti, ABELLO, pag. 19 seg.; FUBINI, pag. 250 segg.; TABET, *Locazione*, pagina 1009), ci limitiamo a sottolineare che un sistema economico veramente sano esige che i soggetti siano posti in condizione di mutare o di rivedere le loro decisioni iniziali in ordine all'impiego dei beni. La *reductio ad aequitatem* della controprestazione non sarebbe sufficiente, perché non influirebbe sulla destinazione dei beni. Proprio perché la limitazione di durata della locazione è stabilita a tutela della libertà di variare nella disposizione della cosa locata, è da ritenere, a nostro avviso, che i termini massimi fissati dalla legge abbiano decorrenza dalla data di stipulazione del contratto, e non dal momento in cui si verificano eventuali condizioni o termini sospensivi apposti al

però inteso alla lettera: l'apposizione di un termine finale al contratto può anche non essere stipulato tra le parti e la clausola terminale rimane pur sempre, come suol dirsi, un elemento accidentale del negozio, cioè un elemento che nel negozio viene inserito dalle parti. Tutto si riduce, pertanto, a due regole inderogabili, che sono tra loro complementari: se le parti hanno stipulato un termine finale, sia esso infinito (*in perpetuum*) o finito, il termine non può superare un certo limite massimo ed è, se del caso, ridotto ad esso; se le parti non hanno stipulato nessun termine finale, ciascuna di esse ha il potere, entro certi limiti, di porre fine unilateralmente al rapporto locatizio ⁽²⁰⁾.

In ordine alla prima ipotesi (locazione convenuta tra le parti *in perpetuum* o a termine), la durata massima ammessa dal cod. è, di regola, trent'anni (art. 1573). Vi sono solo due eccezioni ⁽²¹⁾: la locazione (in senso stretto) di un edificio per insediamento ⁽²²⁾ può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino, più due anni dopo la sua morte (art. 1607) ⁽²³⁾; l'affitto di fondi

contratto stesso. (Diversamente, tuttavia, nell'ipotesi di contratto preliminare di locazione a termine sospensivo o sospensivamente condizionato). È bene avvertire che la giurisprudenza non sembra orientata verso l'inquadramento da noi proposto. Secondo la Cass., 15 luglio 1957, n. 2908, in Giust. civ. Mass., 1103, nella disciplina del cod. non esistono vere e proprie locazioni a tempo indeterminato: tutte le locazioni hanno una durata, che o è quella fissata dai contraenti, oppure, in difetto di scadenza contrattuale, è quella fissata dalla legge. Con la conseguenza che: quando le parti abbiano contrattualmente fissato la durata del rapporto, il contratto cessa di diritto alla scadenza, senza che occorra licenza o disdetta; mentre, se non vi sia stata determinazione convenzionale di durata, è necessario, perché avvenga la cessazione del rapporto, che una delle parti contraenti comunichi all'altra la sua volontà di recesso.

(20) Tuttavia la fretta del legislatore nella compilazione del codice ha fatto sì che, come si vedrà, la seconda (e più delicata) di queste regole generali sia stata trasfusa in norme orientate secondo impostazioni diverse. Secondo la giurisprudenza (cfr. Cass., 10 ottobre 1956, n. 3449, in Foro it. Rep., v. *Sfratto*, n. 36), in mancanza di prova contraria, è da presumere che il contratto di locazione sia stato stipulato senza determinazione di scadenza; pertanto, quando il locatore deduca che la locazione deve ritenersi a tempo indeterminato, egli non è tenuto a dare altra prova ai fini dell'applicazione degli artt. 1616 e 1574 (e il conduttore non può fondatamente resistere alla pretesa, se non provando l'esistenza di un termine di scadenza negoziale diverso da quello indicato inizialmente dall'attore).

(21) Esse sono fatte salve espressamente dall'art. 1573. Può dubitarsi, a questo proposito, se siano ammissibili tra le eccezioni le locazioni perpetue anteriori al cod. 1865 e le locazioni ultracentennali di terre incolte previste dall'art. 1571 cod. 1865. Sul punto, cfr. GIANNATTASIO, pag. 256; MIRABELLI, pag. 251 seg. A nostro avviso, essendo la norma dell'art. 1573 inderogabile (anche se non espressamente dichiarata tale), i casi di cui sopra non sono passibili di sopravvivenza (art. 180 co. 2 disp. att.), né sono configurabili come eccezioni (*ante litteram*) alla norma. Pertanto, pensiamo che sia ad essi applicabile il termine massimo di legge, con decorrenza dall'entrata in vigore del cod. 1942. L'inderogabilità del termine massimo della locazione stabilito dalla legge è confermato dalla costante interpretazione giurisprudenziale: cfr. Cass., 27 luglio 1956, n. 2900, cit., *infra* nota 25.

(22) V. *retro* cap. I, n. 4. L'art. 1607 parla di casa per abitazione.

(23) Si tratta di termine *incertus quando*, che può risultare più lungo, ma anche più breve, di quello trentennale. Ad ogni modo, il sistema dell'art. 1607 è alternativo ri-

rustici destinati al rimboscimento può essere stipulato con termine sino a novantanove anni (art. 1629) ⁽²⁴⁾. Se le parti contravengono a questi divieti, contraendo locazioni in perpetuo o a termine superiore a quello legale, la clausola relativa è nulla ed è sostituita *ipso iure* dal termine massimo legale ⁽²⁵⁾. Allo spirar del termine (convenzionale o legalmente sostituito), il contratto si scioglie senza alcuna necessità di disdetta (art. 1596 co. 1) ⁽²⁶⁾.

Alquanto più complessa è la seconda ipotesi (locazione convenuta senza determinazione di durata), che viene disciplinata, a nostro avviso ⁽²⁷⁾, in modo diverso a seconda che si tratti di locazione in senso stretto (o di affitto di fondi rustici) oppure di affitto (salvo che di fondi rustici). Il contratto di affitto (salvo che di fondi rustici) soggiace al regime generale e proprio dei contratti di durata ⁽²⁸⁾: il contratto ha efficacia sin tanto che una delle

spetto a quello dell'art. 1574: le parti sono libere di adottarlo in luogo di quello dell'art. 1574 («La locazione . . . può essere convenuta, ecc.»), ma sono altrettanto libere di fissare un termine *certus quando*, purché non superiore ai trent'anni. È altresì possibile che la locazione sia stipulata per almeno x anni (per es., per almeno trent'anni) o, in caso di sopravvivenza del conduttore allo scadere del termine certo, sino alla morte del conduttore e per un massimo di due anni.

(24) Si noti che l'art. 1628 ammette che le norme corporative possano anche stabilire, per l'affitto di fondi rustici, un periodo minimo di durata del contratto: onde esso dispone che, se l'affitto sia stato convenuto per una durata inferiore, la clausola terminale è nulla e l'efficacia del contratto si estende a tutto il periodo minimo. Del resto, la locazione, essendo un contratto di durata, non può avere efficacia *uno momento*. In particolare, l'affitto non è concepibile per una durata inferiore al tempo strettamente necessario affinché si realizzi l'impiego produttivo (arg. art. 1615 e, in parte, art. 1630): sì che sorge il dubbio se esso, essendo stato stipulato per una durata inferiore, sia da considerare nullo (in quanto sottoposto ad una condizione impossibile).

(25) Cfr. art. 1419 co. 2. Nell'ipotesi di locazione convenuta *in perpetuum*, taluno (TABEL, *Locazione*, pag. 1009 seg.) preferisce parlare di conversione del negozio nullo. Il giudice può accertare la riduzione al termine legale anche in difetto di espressa domanda (Cass., 22 agosto 1946, n. 1255, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, nn. 70-71); e così pure la locazione è ridotta alla durata massima di legge nella ipotesi che, essendo stato fissato un termine convenzionale inferiore, si sia peraltro aggiunta una clausola di rinnovabilità del contratto per una o più volte a discrezione di una sola delle parti, quando detta clausola possa implicare una durata superiore a quella di legge (Cass., 27 luglio 1956, n. 2900, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 201; ma, per qualche dubbio in proposito, cfr. TABEL, *Locazione*, pag. 1010).

(26) Ove al contratto sia stata apposta una condizione risolutiva, è chiaro che questa prevale sul termine, se l'evento condizionante si verifica prima della scadenza; mentre il termine prevale sulla condizione risolutiva (e il contratto cessa di produrre i suoi effetti), se la scadenza sopravviene prima del verificarsi dell'evento condizionante. Cfr., in proposito, TABEL, *Locazione*, pag. 101; Cass., 16 aprile 1956, n. 1137, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 65; Cass., 30 aprile 1952, n. 1202, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 79.

(27) La comune dottrina (cfr. GIANNATTASIO, pag. 235; TABEL, *Locazione*, pagina 1010; FRAGALI, pag. 757; ma v. MIRABELLI, pag. 345) sembra ritenere che il termine massimo fissato dall'art. 1573 (con le due eccezioni degli artt. 1607 e 1629) non possa essere in nessun caso superato, visto che l'art. 1573 è sistemato tra le disposizioni generali in tema di locazione. Ma la regola inderogabile dell'art. 1573 vale solo per le locazioni stipulate a termine: per le locazioni stipulate senza termine valgono invece, e separatamente, gli artt. 1574, 1616 e 1630.

(28) Cfr. art. 1373 co. 2.

parti non esercita il potere di recesso dal rapporto ⁽²⁹⁾, dandone congruo preavviso all'altra parte ⁽³⁰⁾, e salvo che le norme corporative o gli usi dispongano diversamente (art. 1616). Il contratto di locazione in senso stretto e il contratto di affitto di fondi rustici obbediscono invece ad un regime meno lineare, che è stato mantenuto in vita per ragioni tradizionali ⁽³¹⁾: la locazione si intende convenuta per una durata fissata dalla legge (artt. 1574 e 1630), senza possibilità di recesso delle parti ⁽³²⁾; e se prima della scadenza del termine di legge non viene disdetta da una delle parti, essa si ha per rinnovata (artt. 1596 co. 2, 1597, 1630 co. 3 e 4) ⁽³³⁾.

Il sistema ora descritto dimostra, contro l'opinione di alcuni ⁽³⁴⁾, che i termini fissati dagli artt. 1574 e 1630 non possono considerarsi suppletivi di un elemento essenziale, che sarebbe nella specie il termine convenzionale tralasciato dalle parti. A prescindere dalle difficoltà che solleva la costruzione della clausola terminale come elemento essenziale (o sia pure, come altri dicono ⁽³⁵⁾, naturale) del contratto, basta riflettere che l'apposizione del termine non è certamente ritenuta indispensabile nell'affitto (non di fondi rustici) e che, d'altro canto, il legislatore non è affatto contrario a che la locazione in senso stretto e l'affitto di fondi rustici possano essere tacitamente prorogati.

Più consono al sistema sembra il considerare i termini degli artt. 1574 e 1630 come presunzioni legali ⁽³⁶⁾.

I termini presuntivi fissati dall'art. 1574 in ordine alla loca-

(29) Sull'istituto del recesso, cfr. per tutti SCOGNAMIGLIO, *Contratti in generale*, cit., pag. 213 segg. Nel caso in esame si tratta di recesso legale, ma v. i dubbi, peraltro ingiustificati, sollevati da TABET, *Affitto*, pag. 384.

(30) Il preavviso deve essere dato (parafrasando in parte l'art. 1569, relativo alla somministrazione) nel termine pattuito, o in quello stabilito dagli usi (purché congruo), o, comunque, nel termine congruo avuto riguardo alla natura dell'affitto.

(31) Sul punto, cfr. TABET, *Locazione*, pag. 1010.

(32) Beninteso, nulla vieta alle parti di pattuire il recesso anticipato.

(33) Sulla proproga della locazione, v. *infra* n. 11. Sulla natura giuridica della disdetta (negozio giuridico unilaterale recettizio), cfr. MIRABELLI, *La disdetta della locazione come atto unilaterale*, in Riv. trim. dir. e proc. civ., 1952, pag. 1202 segg. Da ultimo, ROMAGNOLI, *Disdetta*, in *Enciclopedia del dir.*, Vol. XIII, Milano, 1964, pag. 91 segg.

(34) Per tutti, cfr. TABET, *Locazione*, pag. 1010 seg.; ma v. GIANNATTASIO, pagina 237.

(35) Cfr. ABELLO, pag. 19, nota 9.

(36) Le parti possono provare che il termine, anche se non esplicitamente indicato, risulta implicitamente dalle altre clausole del contratto: cfr. Cass., 21 dicembre 1953, n. 3786, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 109. Non è invece ammissibile, quando la locazione risulta da atto scritto (cfr. art. 2722), che si provi *aliunde* la esistenza di un termine convenzionale. In mancanza di prova, la locazione si presume fatta a tempo indeterminato: cfr. Cass., 10 ottobre 1956, n. 3449, già cit. *retro* nota 20.

zione in senso stretto (37) sono distinti come segue. La locazione di edifici destinati ad insediamento (38), quando siano privi di attrezzatura per l'uso (39), e così pure la locazione di locali (anche mobiliati) normalmente destinati all'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, ha la durata di un anno dalla data della stipulazione, salvo che gli usi locali prevedano una scadenza diversa (n. 1); la locazione di camere o di appartamenti mobiliati (normalmente destinati ad abitazione) ha durata corrispondente all'unità di tempo cui è commisurata (40) la pigione (n. 2); la locazione di cose mobili ha durata corrispondente all'unità di tempo cui è commisurato il corrispettivo (n. 3); la locazione di mobili per l'arredamento di un fondo urbano, locato dallo stesso locatore allo stesso conduttore, ha durata corrispondente a quella della locazione del fondo (n. 4). Per applicazione analogica dell'art. 1574 n. 4, è da ritenere che ogni locazione di attrezzature, destinate alla cosa (immobile o mobile) che lo stesso locatore abbia locato allo stesso conduttore (41), sia da presumere, in mancanza di termine contrattuale, di durata pari a quella della locazione della cosa principale. Quanto agli altri casi non considerati, espressamente o implicitamente, dall'art. 1574, si applica ad essi il criterio della commisurazione della durata al periodo di tempo cui si riferisce il corrispettivo (42), cioè il criterio che il legislatore sembra aver adottato come generale e prevalente (43).

(37) Tralasciamo qui l'esame dell'art. 1630, che va rimesso alla trattazione dei contratti agrari.

(38) L'art. 1574 n. 1 parla di « case senza arredamento di mobili » e non vi è motivo di ritenere che intenda riferirsi alle sole case di abitazione (in cui cioè si pernotta). Non sembra esatto dire, pertanto, che la norma va interpretata estensivamente, per potervi comprendere gli appartamenti destinati a ritrovi, esposizioni, ecc. Nemmeno accoglibile sembra la tesi, secondo cui, per poter ricomprendere nella previsione dell'art. 1574 n. 1 anche i depositi, le rimesse, i solai e via dicendo, occorra applicare analogicamente la disposizione relativa ai locali destinati ad attività professionali, ecc.: deposito, rimessa, solai e via dicendo rientrano nella nozione delle « case senza arredamento di mobili » e la separata disposizione relativa ai locali per l'esercizio di una professione, di una industria o di un commercio (che certamente sono anch'essi « case ») è giustificata dal fatto che il legislatore ha voluto applicare ad essi il termine presuntivo di un anno anche nella ipotesi che siano locati con la mobilia. Nel senso qui criticato, cfr. TABET, *Locazione*, pag. 1011.

(39) L'art. 1574 n. 1 parla di « arredamento di mobili » (la così detta mobilia). Naturalmente, la norma non riguarda gli accessori (bagno, impianto elettrico, ecc.).

(40) Es.: x lire al giorno, al mese, all'anno.

(41) V. *retro* n. 4, *sub* A.

(42) La considerazione vale essenzialmente per gli immobili non edificati (aree scoperte, giardini, campi sportivi privi di tribune, ecc.), che altri (ad es., TABET, *Locazione*, pag. 1011) ritengono invece riconducibili per analogia alla normativa dell'art. 1574, n. 1.

(43) Cfr. *Relaz. al Re*.

10. *Il recesso anticipato dalla locazione.* — Il rapporto locativo può estinguersi, prima della scadenza, oltre che per mutuo dissenso delle parti, anche per recesso unilaterale di una parte, sempre che il contratto o la legge assegnino alla parte stessa (locatore, conduttore, entrambi) questo potere (44). Prescindendo dal caso dell'affitto stipulato senza termine (45), in ogni altro caso il recesso rileva come mezzo per una anticipata estinzione del rapporto rispetto al termine (convenzionale o legale) del contratto.

Il cod. interviene nel recesso convenzionale, che è espressione dell'autonomia negoziale, solo per disciplinarne, in talune ipotesi più delicate, le modalità del preavviso. A maggior ragione tale modalità è disciplinata rigorosamente dal cod. nelle ipotesi di recesso (legale) da esso stesso autorizzato. Occorre avvertire, peraltro, che a tal proposito esiste nella legge una notevole confusione di linguaggio: sia perché il preavviso del recedente è anche denominato « licenza » (46) o, in taluni casi, impropriamente, « disdetta » (47), e sia perché non sempre il cod. pone chiaramente in luce che lo scioglimento del rapporto è in dipendenza di un recesso (48).

Le ipotesi di recesso convenzionale disciplinate dal cod. sulle modalità del preavviso sono due. Il locatore di un fondo urbano, cui il contratto abbia riservato il potere di recesso per abitare egli stesso nella casa locata, deve comunicare il preavviso (« dare licenza »), ovviamente motivandolo, nel termine stabilito dagli usi locali (art. 1612) (49). L'affittante, cui il contratto abbia riservato il potere di recesso in caso di alienazione della cosa produttiva (50), deve comunicare il preavviso (« dare licenza ») secondo le modalità stabilite dall'art. 1616 per il recesso dall'affitto senza determinazione di tempo (art. 1625 co. 1) (51).

Le ipotesi di recesso anticipato legale sono, a nostro avviso, le cinque seguenti. Il conduttore di una casa di abitazione, che

(44) Cfr. ancora, per tutti, SCOGNAMIGLIO, *Contratti in generale*, cit., pag. 213 segg.

(45) V. *retro* n. 9.

(46) Cfr. artt. 1612 e 1625. Il termine « licenza » è usato nella ipotesi di recesso del locatore per evidente richiamo alla licenza processuale, di cui all'art. 657 co. 1 cod. proc. civ.

(47) Sulla disdetta, v. *infra* nn. 9 e 11.

(48) È il caso dell'art. 1626.

(49) La norma è di stretta interpretazione e codifica un uso assai diffuso; ma il legislatore avrebbe fatto indubbiamente meglio, se avesse generalizzato la fattispecie.

(50) È chiaro che deve trattarsi di affitto a termine convenzionale.

(51) L'art. 1625 co. 2 è relativo all'affitto di fondi rustici.

sia impiegato di una pubblica amministrazione, può recedere dal rapporto locatizio, anche se vi sia stato patto contrario, in caso di trasferimento ad altra sede, purché non disposto a sua domanda (art. 1613 co. 1) ⁽⁵²⁾. Gli eredi del conduttore di una casa di abitazione possono recedere, in caso di sua morte, dal rapporto, se il contratto debba ancora durare per più di un anno e sia stata vietata la sublocazione (art. 1614 co. 1) ⁽⁵³⁾. Venuto a morte l'affittuario, tanto gli eredi di lui, quanto il locatore possono recedere dal rapporto entro tre mesi (art. 1627 co. 1) ⁽⁵⁴⁾. Se il conduttore (sia o non sia affittuario) viene dichiarato fallito, il curatore può in qualunque tempo recedere dal rapporto, corrispondendo un giusto indennizzo al locatore (art. 80 r. d. 16 marzo 1942, n. 267) ⁽⁵⁵⁾. Infine, se l'affittuario è interdetto o inabilitato, oppure diviene insolvente ⁽⁵⁶⁾, il locatore può recedere dal rapporto, salvo che gli sia prestata idonea garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi dell'affittuario ⁽⁵⁷⁾. L'ultima ipotesi è, peraltro, discutibile perché l'art. 1626 non parla di recesso e dice solo che « l'affitto si scioglie »: ma pensare ad una estinzione *ipso iure* del rapporto ⁽⁵⁸⁾ non sembra plausibile, ove si rifletta che l'effetto in questione può essere evitato dalla prestazione di idonee garanzie ⁽⁵⁹⁾.

11. *La proroga della locazione.* — Allo scader del termine finale, sia esso stato posto convenzionalmente o sia esso stato individuato presuntivamente dalla legge, vengono meno gli effetti del contratto di locazione: il rapporto locatizio tra le parti si estingue e, a maggior ragione, si estinguono le garanzie pre-

(52) L'art. 1613 co. 2 precisa che il recesso si esercita con preavviso (« disdetta ») motivato ed ha effetto dal secondo mese (solare) successivo (cioè decorso il primo mese solare successivo) a quello in corso alla data del preavviso.

(53) L'art. 1614 co. 2 precisa che il recesso si esercita mediante preavviso (« disdetta »), ovviamente motivato, comunicato almeno tre mesi prima.

(54) Il recesso si esercita mediante preavviso (« disdetta »), ovviamente motivato, di almeno sei mesi.

(55) In caso di contestazione tra le parti, l'indennizzo è determinato dal giudice delegato al fallimento. L'art. 80 tralascia di parlare del preavviso, ma è da ritenere che questo debba essere congruo e motivato.

(56) Non occorre che l'affittuario (il quale, oltre tutto, può anche non essere imprenditore commerciale soggetto a fallimento) sia dichiarato fallito.

(57) In caso di fallimento dell'affittuario, rimane salvo il potere di recesso del suo curatore. Il diverso avviso della dottrina corrente (per tutti, FRAGALI, pag. 758) dipende dalla interpretazione dell'art. 1626 criticata nella nota successiva.

(58) In questo senso, GIANNATTASIO, pag. 331; FRAGALI, pag. 757 seg.; MIRABELLI, pag. 351. V. anche *retro cap. I*, n. 5, nota 93.

(59) L'unica alternativa potrebbe essere la tesi di un potere di risoluzione del contratto riconosciuto al locatore.

state da terzi a favore delle parti (art. 1598). Tuttavia, il rapporto locatizio *inter partes* (lo stesso non è a dirsi per i rapporti di garanzia) può anche essere, per usare una terminologia corrente, « prorogato », cioè fatto perdurare senza apparenti soluzioni di continuità: il che può avvenire o per effetto di un nuovo contratto stipulato tra le parti prima della scadenza, o per effetto di disposizioni di legge, eventualmente anche posteriori alla scadenza, ma munite di efficacia retroattiva. Piuttosto che di proroga del rapporto, si parla solitamente, in questi casi, di proroga della durata del contratto ⁽⁶⁰⁾ o di proroga del contratto ⁽⁶¹⁾; ma in realtà, si ripete, la proroga attiene al rapporto e deriva o da rinnovazione del contratto originario ⁽⁶²⁾ o da sostituzione imperativa della volontà di legge alla autonomia delle parti ⁽⁶³⁾.

L'istituto della proroga legale, avendo carattere eccezionale e aspetti parzialmente diversi a seconda delle sue concrete manifestazioni legislative, non richiede una approfondita analisi in questa sede ⁽⁶⁴⁾. Quanto alla proroga convenzionale del rapporto, è sufficiente dire che essa deriva, nella sua forma più propria, da un nuovo contratto di locazione, concluso tra le parti, attraverso manifestazioni espresse o tacite di volontà ⁽⁶⁵⁾, *per relationem* al vecchio contratto, con decorrenza dal momento della sua

(60) Cfr. art. 1598.

(61) Così si esprimono generalmente le leggi vincolistiche in materia di locazione.

(62) Il concetto della rinnovazione sta chiaramente alla base dell'art. 1597. Tuttavia, l'art. 1596 co. 2, a proposito delle locazioni con termine legale ex art. 1574 (e 1630), dice che, in mancanza di disdetta, la locazione « non cessa »: ma sembra di poter ritenere che qui il cod. non si riferisce al contratto, come l'art. 1597, bensì al rapporto di locazione.

(63) Nel senso della rinnovazione del contratto è la dottrina dominante: cfr., per tutti, TABET, *Locazione*, pag. 1030 (lo stesso autore, peraltro, nella voce *Locazioni vincolistiche*, cit., pag. 1050, ravvisa nella proroga legale « una semplice protrazione nel tempo del contratto concluso tra le parti »). Più esatta sembra la visione del PIAZZESE, *La nuova disciplina vincolistica delle locazioni di immobili urbani*, cit., pag. 62; e del GIUDICEANDREA, *Locazioni e sublocazioni di immobili urbani*, cit., pag. 84 (v. anche Cass., 18 ottobre 1956, n. 3715, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 229). Secondo la Cassazione (7 maggio 1956, n. 1469, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 231) la legge eccezionale in materia di proroga delle locazioni sostituisce la volontà delle parti soltanto per ciò che concerne la durata del contratto e la misura degli aumenti delle pigioni, rimanendo invariata ogni altra pattuizione, che non sia incompatibile con il sistema e lo spirito informatore della legislazione vincolistica. Secondo talune Corti di merito (App. Trieste, 17 maggio 1955, Giust. Civ. Mass. app., 1955, 9), la proroga legale non pone in essere un rapporto nuovo, ma solo il prolungamento di quello già esistente, il quale conserva perciò la sua natura quale è stata voluta inizialmente dalle parti all'atto della stipulazione di esso.

(64) Sulle locazioni vincolate, v. *retro* n. 6.

(65) Nulla esclude, infatti, che la volontà delle parti sia ricavabile, in questa come in ogni altra fattispecie negoziale, da *facta concludentia*. Sulla nozione e sui limiti delle dichiarazioni tacite, cfr. SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali*, cit., pag. 141 seg.

scadenza e per una nuova durata ⁽⁶⁶⁾. Ma la legge (art. 1597) prevede anche un altro istituto, ambigualmente denominato « rinnovazione tacita del contratto » ⁽⁶⁷⁾, che va studiato nelle sue applicazioni ⁽⁶⁸⁾ e nella sua configurazione strutturale.

A termini dell'art. 1597 co. 1, il contratto di locazione si intende tacitamente rinnovato ⁽⁶⁹⁾, alle stesse condizioni ed a tempo indeterminato (co. 2), in due casi: nelle locazioni a termine presuntivo di legge, se nessuna delle parti ha esercitato il potere di disdetta comunicandolo con il preavviso di cui agli artt. 1596 co. 2 e 1630 co. 3 ⁽⁷⁰⁾; in ogni tipo di locazione (sia a termine convenzionale che a termine presuntivo di legge), se, comunque, il conduttore « rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata » ⁽⁷¹⁾. In questa seconda ipotesi, si badi, non basta che il conduttore mantenga la detenzione della cosa locata, ma occorre che il locatore gliela lasci mantenere, senza immediatamente ricorrere agli opportuni mezzi giudiziari a tutela delle proprie ragioni: è pertanto buona norma, a scanso di equivoci, che il locatore intimi sempre, preventivamente, al conduttore la riconsegna della cosa locata ⁽⁷²⁾, anche perché in questo caso il con-

(66) La nuova durata può anche non essere convenzionalmente determinata: nel qual caso si applicano gli artt. 1574 e 1630.

(67) Nel linguaggio corrente si parla anche di « tacita riconduzione ».

(68) A prescindere dalla locazione, la rinnovazione tacita del contratto si applica al conto corrente (art. 1823 co. 2), al contratto di lavoro subordinato (art. 2097 co. 3), al contratto di società (art. 2273).

(69) L'art. 1697, che si intitola « rinnovazione tacita del contratto », dice testualmente (co. 1) che « la locazione si ha per rinnovata ». L'art. 1823 co. 2 dice che « il contratto s'intende rinnovato ». L'art. 2097 co. 3 dice che « il contratto si considera a tempo indeterminato » (se la prestazione di lavoro continua dopo la scadenza). L'art. 2273 dice, infine, che « la società è tacitamente prorogata ».

(70) V. *retro* n. 10.

(71) Non sembra che l'ipotesi sia limitata alla sola fattispecie della locazione a termine convenzionale (cfr. invece MIRABELLI, pag. 307): anche nella locazione a termine presuntivo legale ha e deve avere il suo rilievo il fatto che il locatore lasci che il conduttore rimanga nella detenzione della cosa. Questo deve ritenersi quanto meno nell'ipotesi in cui, nella locazione a termine presuntivo legale, il locatore abbia prima intimato la disdetta e poi abbia lasciato che il conduttore rimanesse nella detenzione della cosa. *Contra* Cass., 3 febbraio 1955, n. 290, in *Foro it. Rep.*, v. *Locazione*, n. 184, secondo cui l'ipotesi di rinnovazione tacita del contratto di locazione sussiste soltanto nel caso di silenzio di ambedue i contraenti, che il legislatore presume come volontà tacita di rinnovare; invece, una volta intervenuta la disdetta, la rinnovazione tacita non può più essere invocata, tranne che, a cagione di fatti univoci che siano qualcosa di più o di diverso dal semplice rimanere ed essere lasciati nel godimento della *res locata*, sia possibile stabilire il consenso del locatore alla rinnovazione del contratto. In tal senso sembra debba interpretarsi l'art. 1597 ult. co. del cod.

(72) L'art. 1597 co. 3 parla di « dare licenza », cioè usa la solita terminologia indicativa del preavviso al conduttore da parte del locatore: preavviso che può essere relativo tanto all'esercizio del potere di recesso (v. *retro* n. 10, nota 3), quanto all'esercizio del potere di disdetta, quanto (ed è il nostro caso) alla volontà di riottenere la detenzione della cosa locata. Ingiustificata, a nostro avviso, è la identificazione

duttore non potrà opporre la tacita riconduzione, ma dovrà tutt'al più assumersi l'onere di provare la specifica volontà (tacitamente manifestata) del locatore di rinnovare il contratto (art. 1597 co. 3).

Tanto premesso, non sembra che la così detta rinnovazione tacita della locazione sia inquadrabile nel paradigma della proroga legale (73): l'art. 1597 co. 3 dimostra che la volontà delle parti ha in essa un ruolo sostanziale. Essa è una manifestazione anomala di proroga convenzionale: anomala nel senso che gli effetti di cui all'art. 1597 si producono per volontà delle parti, ma la volontà delle parti non può, in presenza delle circostanze fissate dall'art. 1597 co. 2, determinare effetti e modalità diversi (74).

della licenza di cui all'art. 1596 co. 3 con la disdetta (della quale la locazione a termine convenzionale non ha alcun bisogno: art. 1596 co. 1): cfr. invece MIRABELLI, pag. 308 seg. Comunque, secondo la Cassazione, a dar vita alla tacita riconduzione, la quale non è già una proroga della locazione in corso, ma una nuova locazione, non è sufficiente il fatto materiale, oggettivo, della permanenza del conduttore nel godimento della cosa locata, ma è necessario che non risulti una qualsiasi manifestazione di volontà di dissenso da parte del locatore (Cass., 26 ottobre 1960, n. 2906, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 113). La rinnovazione tacita del contratto di locazione non può desumersi dal solo fatto della permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del termine contrattuale, ma deriva da una nuova convenzione che viene posta in essere attraverso una tacita manifestazione di volontà di entrambe le parti interessate: occorre cioè che tale permanenza abbia luogo col consenso tacito del locatore. Ove invece risulti una volontà contraria del locatore, il permanere del conduttore nella cosa locata non solo non è idoneo a porre in essere la tacita riconduzione, ma deve considerarsi un fatto arbitrario, fonte di responsabilità (Cass., 12 marzo 1956, n. 728, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 205). Per il caso in cui, prima della scadenza, il locatore abbia dato disdetta, cfr. Cass., 3 febbraio 1955, n. 290, cit., retro nota 71.

(73) In questo senso, SANTORO-PASSARELLI, *Dottrine generali*, cit., pag. 142 segg., che combatte la dottrina corrente del negozio presunto (cfr. COVIELLO N., *Manuale di diritto civile italiano*, p. g., 4ª ediz., Milano, 1929, pag. 355). *Contra* Cass., 10 luglio 1959, n. 2232, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 126, secondo cui la tacita riconduzione di un immobile non deriva da proroga automatica, bensì da una nuova convenzione che viene posta in essere da una tacita manifestazione di volontà di entrambe le parti. L'accertamento dell'avvenuta tacita riconduzione è compito insindacabile del giudice di merito, perché involge un apprezzamento di mero fatto. Cfr. Cass., 16 aprile 1958, n. 1235, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 175.

(74) In questo senso, SCOGNAMIGLIO, *Contributi alla teoria del negozio giuridico*, Napoli, 1950, pag. 181 segg.; MIRABELLI, pag. 313 segg. In egual senso, e per un'applicazione al caso particolare in cui parte contraente sia la P. A., cfr. App. Napoli, 24 luglio 1957, in Giust. Civ. Mass. app., 132, secondo cui agli effetti della rinnovazione tacita del contratto di locazione, di cui all'art. 1597 co. 1, la legge attribuisce un valore dichiarativo tipico al contegno delle parti, sì che non è consentito valutare diversamente un tale contegno. In conseguenza, nelle ipotesi previste dalla detta norma, la rinnovazione tacita della locazione ha luogo anche nei confronti degli enti pubblici, nonostante la esistenza di norme che regolino il processo di formazione della loro volontà. Su quest'ultimo punto, ed in applicazione incondizionata del principio che la volontà della P. A. deve essere manifestata nelle forme di legge per iscritto, *contra* Cass., 30 luglio 1958, n. 2713 in Giur. it., 1960, I, 1, 1176, con nota adesiva di BAZOLI; Cass., 8 novembre 1956, n. 4196, in Giust. civ., 1957, I, 866, con nota critica di ZAPPULLI e in Foro it., 1957, I, 1577; da ultimi, App. Roma, 6 aprile 1959, in Giust. Civ. Mass. app., 76; Pret. Napoli, 18 dicembre 1962, in Dir. e giur., 1963, 241. *Contra*: Trib. Napoli, 15 ottobre 1951, in Foro it., 1951, I, 1154, e in Giur. Cass. Civ., 1951, 3º, II, 1446, con nota adesiva di ALIOTTA.

12. *La cessione della locazione e la sublocazione.* — Al contratto di locazione sono, in linea di principio, pienamente applicabili sia la figura della cessione del contratto che quella del subcontratto, le quali sono assurte a istituti generali proprio partendo dalla locazione e dal contratto di lavoro ⁽⁷⁵⁾. Tuttavia regole speciali sono dettate dal codice in ordine alla cessione della locazione da parte del conduttore e in ordine alla sublocazione ⁽⁷⁶⁾.

Per quanto riguarda la cessione del contratto da parte del conduttore (il quale viene con ciò a far succedere un altro soggetto nella sua situazione contrattuale), essa è ammessa, sia nella locazione in senso stretto che nell'affitto, purché ovviamente il locatore vi consenta: per la locazione in senso stretto l'art. 1594 lo dice espressamente, per l'affitto l'art. 1624 non lo esclude (anzi lo presuppone implicitamente nel co. 2), e dunque si rimette al principio generale ⁽⁷⁷⁾. In ordine all'affitto, che non ammette il subcontratto senza il consenso del locatore ⁽⁷⁸⁾, il codice precisa che la concessione all'affittuario della facoltà di subaffittare non comprende quella di cedere l'affitto (art. 1624 co. 2).

Per quanto riguarda la sublocazione da parte del conduttore, questi ha il diritto di operarla, salvo patto contrario, nella locazione semplice (art. 1594), mentre in caso di affitto può operarla solo con il consenso, cioè alla stessa stregua della cessione (art. 1624 co. 1) ⁽⁷⁹⁾. La diversità di regime è giustificata dalla particolare rilevanza della persona dell'affittuario in vista della gestione produttiva che gli è confidata dal locatore. La sublocazione, infatti, pur se non determina un mutamento di conduttore rispetto al locatore, determina tuttavia un mutamento nell'esercizio della conduzione: il che può riflettersi, in bene o in male, sugli interessi dell'affittante ⁽⁸⁰⁾.

(75) Su tali figure, cfr., per tutti, SCOGNAMIGLIO, *Contratti in generale*, cit., pag. 207 segg. (bibliografia ivi).

(76) Non convince la tesi del MIRABELLI, pag. 290, secondo cui non sarebbe configurabile la cessione del contratto da parte del locatore. È soltanto vero che, in pratica, il trasferimento della situazione di locatore è solitamente connesso al trasferimento del diritto sulla cosa locata.

(77) Cfr. art. 1406. La giurisprudenza precisa che il consenso del locatore può essere manifestato in qualunque modo, salvo che non sia stato diversamente pattuito o che non sia stata, in linea generale, prestabilita una certa determinata forma per le manifestazioni di volontà del locatore: Cass., 13 ottobre 1955, n. 3111, in *Foro it. Rep.*, v. *Locazione*, n. 171.

(78) Cfr. art. 1624 co. 1. V. già *retro cap. I*, n. 5.

(79) La concessione all'affittuario di cedere il contratto comprende quella di subaffittare (art. 1624 co. 2).

(80) È da ritenere, pertanto, che l'affittuario, a differenza del conduttore in senso stretto, non potendo sublocare, a maggior ragione non possa dare la cosa locata in comodato o costituirla in godimento precario a favore di terzi. Il che non significa,

La caratteristica che distingue la sublocazione da altri tipi di subcontratto stipulati dal conduttore (concessione in comodato e concessione a titolo di precario) consiste nel fatto che il subconduttore assume nei confronti del conduttore gli stessi diritti ed obblighi che il conduttore ha verso il locatore: in particolare, egli acquista il diritto al godimento (totale o parziale) della cosa locata e si sottopone all'obbligo di pagare per esso un corrispettivo pari (o proporzionalmente pari), o più spesso superiore (o proporzionalmente superiore) a quello della locazione⁽⁸¹⁾.

Il contratto-base (cioè la locazione) costituisce presupposto di efficacia della sublocazione, e pertanto la dichiarazione di nullità, l'annullamento, la risoluzione di esso ha effetto anche nei riguardi del subconduttore⁽⁸²⁾, e nei riguardi di quest'ultimo ha parimenti effetto la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore⁽⁸³⁾, senza pregiudizio delle ragioni che il subconduttore

peraltro, che l'affittuario non possa valersi, per l'esercizio delle sue attività, di rappresentanti, o più in generale di ausiliari: cfr. Cass., 14 marzo 1960, n. 503, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 209. Il divieto di sublocazione si intende invece violato quando il conduttore conferisca il suo diritto in società, quale che sia il tipo di quest'ultima: cfr. Cass., 20 luglio 1955, n. 2339, in Foro it., 1956, I, 643 e, da ultimo, Cass., 14 aprile 1959, n. 1905, in Giust. Civ., 1960, I, 339.

(81) Se il corrispettivo è inferiore (o proporzionalmente inferiore) a quello della locazione, la giurisprudenza tende a ritenere che si versi in ipotesi di comodato: Cass., 8 giugno 1951, n. 1454, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 160 bis. Ma, a prescindere dal fatto che il comodato è un contratto reale, bisogna tener presente che il corrispettivo della sublocazione non va commisurato a quello (eventualmente esagerato o di favore) della locazione, ma va commisurato esclusivamente al valore della controprestazione.

(82) Poiché per esplicito disposto di legge gli effetti dell'annullamento o della risoluzione del contratto di locazione si estendono al contratto di sublocazione, non può il subconduttore, al di fuori dell'opposizione revocatoria prevista dall'art. 404 co. 2 cod. proc. civ., richiedere la manutenzione o il ripristino del proprio contratto di sublocazione (App. Trieste, 28 luglio 1958, in Giust. Civ. Maas. app., 1958, 54). Il subconduttore non può nemmeno avvalersi del rimedio della opposizione ordinaria di terzo ai sensi della prima parte dell'art. 404 cod. proc. civ. contro la sentenza esecutiva di sfratto pronunciata fra locatore e conduttore, ancorché pregiudichi i suoi diritti (Cass., 3 luglio 1957, n. 2583, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 797). Tuttavia, in ogni caso, il principio per cui il subconduttore non può reagire contro la sentenza pronunciata in ordine al rapporto di locazione vale soltanto quando la sentenza stessa sia stata pronunciata nei soli confronti del conduttore, senza che il subconduttore abbia partecipato al giudizio. Altrimenti il subconduttore, come parte in giudizio, ha diritto di opporre tutte le eccezioni che possono interessare la sua difesa e può proporre appello contro la sentenza di primo grado, sia con la forma dell'appello principale che con l'appello incidentale, esistendo una situazione di inscindibilità processuale nei confronti di tutti i partecipanti al giudizio (Cass., 16 aprile 1956, n. 1129 in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 833). Orientata in senso contrario sembra la giurisprudenza anteriore: Cass., 9 giugno 1952, n. 1659, in Giur. cass. civ., 1952, 3, 84 segg.; nonché la giurisprudenza posteriore, App. Brescia, 10 aprile 1958, in Corti Brescia, Venezia, 1958, 568, secondo cui il subconduttore non può intervenire in giudizio se non a titolo adesivo (cfr. anche in tal senso Cass., 13 ottobre 1955, n. 3111, cit., *retro* nota 77).

(83) L'estensione, a danno del subconduttore, rimasto estraneo al giudizio, degli effetti della sentenza pronunciata tra locatore e conduttore-sublocatore importa l'opponibilità al subconduttore di giudicati pronunciati la dichiarazione di nullità della

potrà far valere contro il conduttore (suo sublocatore) per il mancato adempimento degli obblighi da questo assunti (articolo 1595 co. 3) ⁽⁸⁴⁾.

Tuttavia, pur essendo il locatore del tutto estraneo al rapporto sublocatizio, la legge (art. 1595 co. 1), in considerazione del fatto che il subconduttore esercita il godimento della cosa locata, concede al locatore, senza pregiudizio delle sue ragioni verso il conduttore, azione diretta contro il subconduttore per esigere il corrispettivo e ogni altro adempimento della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale. Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali (art. 1595 co. 2) ^(85 86).

13. *L'opponibilità della locazione ai terzi.* — La regola dell'opponibilità della locazione, in quanto contratto meramente obbligatorio, ai terzi soffre, come si è detto ⁽⁸⁷⁾, alcune eccezioni. Va premesso che essa, ovviamente, non interferisce nel principio della successione universale *mortis causa*, in forza del quale l'erede (testamentario o legittimo) della parte, subentrando in *universum ius defuncti*, subentra anche nella sua posizione giuridica di lo-

cazione principale o la risoluzione della stessa, nonché la diretta efficacia esecutiva, contro il subconduttore, di tali giudicati, ma non può coinvolgere in alcun modo, tanto meno ai fini di un'azione di regresso, il subconduttore, rimasto estraneo al giudizio, nella dichiarazione di responsabilità e di condanna del conduttore per danni da ritardata consegna dell'immobile alla scadenza (Cass., 30 giugno 1960, n. 1716, in Giust. civ., 1960, I, 2119). Conforme, per l'efficacia esecutiva nei confronti del subconduttore, della sentenza di sfratto pronunciata tra il locatore ed il conduttore, Cass., 14 dicembre 1954, n. 4471, in Giust. Civ., 1955, I, 934. *Contra*, Pret. Milano, 27 luglio 1956, in Temi, 1957, 438.

(84) L'azione che l'art. 1595 co. 3 riserva al subconduttore nei confronti del sublocatore è azione diretta esclusivamente all'*id quod interest* e non può pertanto avere altro oggetto, quale quello della manutenzione del contratto di sublocazione (in tal senso App. Trieste, 28 luglio 1958, Giust. civ. Mass. app., 54).

(85) Naturalmente, il subconduttore non potrà essere condannato a pagare al locatore, anziché al conduttore (suo sublocatore), se non siano giudizialmente accertati l'inadempimento del conduttore e l'esigibilità del debito del subconduttore: Cass., 8 febbraio 1951, n. 306, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, nn. 260-262. Non sembra invece da condividere l'orientamento giurisprudenziale (Cass., 3 novembre 1955, n. 3576, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 174), secondo cui al locatore si possono sempre opporre le cause di estinzione del diritto del sublocatore verso il subconduttore, perché, almeno nel caso di pagamenti anticipati fatti non in conformità degli usi locali, è testualmente (art. 1595, ult. co.) esclusa l'opponibilità al locatore.

(86) Il locatore, ai sensi dell'art. 1595, ha sempre diritto di rivolgersi direttamente al subconduttore per l'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di subaffitto, senza che ciò implichi da parte del primo riconoscimento di novazione del contratto originario e di sostituzione del subaffittuario all'affittuario (App. Palermo, 12 settembre 1955, in Giust. Civ. Mass. app., 78).

(87) V. *retro* cap. I, nn. 2 e 6.

catore o di conduttore ⁽⁸⁸⁾. Le eccezioni alla regola dell'opponibilità, di cui si deve qui discorrere, concernono solo ipotesi di acquisti a titolo particolare (sia *inter vivos* che *mortis causa*) ⁽⁸⁹⁾ della disponibilità *erga omnes* ⁽⁹⁰⁾ della cosa locata da parte di un terzo: acquisti, peraltro, in senso lato, perché dipendenti non solo da atti di trasferimento ⁽⁹¹⁾, ma anche da atti di costituzione di diritti di godimento, e persino da atti determinativi della estinzione *ex tunc* del diritto del locatore ⁽⁹²⁾.

La lontana origine di queste eccezioni rimonta proprio al diritto romano, che solitamente si cita come fermo difensore della regola dell'inopponibilità. In diritto romano, infatti, l'inopponibilità della locazione ai terzi costituì, sì, una regola indiscussa, ma una regola dal carattere meramente dispositivo, cui nella prassi contrattuale assai frequentemente si derogava, soprattutto in relazione alla ipotesi di vendita della cosa locata da parte del

(88) L'opponibilità del contratto agli eredi è piena ed illimitata, in quanto è una diretta manifestazione del fenomeno ereditario. Pertanto, se il locatore lega la cosa locata ad un terzo, al quale il contratto di locazione non sia opponibile *ex art.* 1599 *segg.*, il conduttore potrà opporre il contratto all'erede: il quale, non essendo in grado di adempiere, sarà tenuto verso il conduttore al risarcimento dei danni, salvo a rivalersi verso il legatario. In questo senso, da ultimo, TABET, *Locazione*, pag. 1032 *seg.* (ivi altra bibliografia). In senso contrario, LAZZARA, pag. 161 *segg.*, specialmente 166 *segg.*, secondo cui al legatario si trasmetterebbe il diritto di godimento della cosa locata, con conseguente esclusione di ogni obbligo o responsabilità degli eredi.

(89) Contro l'inclusione dei legatari tra gli acquirenti, di cui parlano gli artt. 1599 *segg.*, cfr. MESSINEO, *pagg.* 50, 53. Ma, in senso contrario, cfr. per tutti ABELLO, *pag.* 258 *segg.*

(90) La limitazione degli artt. 1599 *segg.* alle ipotesi di acquisto del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento (con esclusione, dunque, delle ipotesi di acquisto da parte del terzo di disponibilità a carattere obbligatorio) sembra chiaramente implicata dal fatto che gli artt. 1599 *segg.* si riferiscono all'acquisto della cosa locata (cfr., ad es., l'art. 1599 in relazione alla sua rubrica, «trasferimento a titolo particolare della cosa locata»; testualmente, l'art. 1606, che parla di «acquirente della cosa locata») e, come è noto, il cod. intende per acquisto della cosa solo l'acquisto di diritti reali sulla stessa. D'altra parte, l'interpretazione di cui sopra, è confortata dall'interpretazione storica (v. *infra* note 93-95) ed è resa necessaria, in mancanza di chiari segni di una volontà diversa del legislatore, dal carattere eccezionale delle norme in esame. Diversamente LAZZARA, *pag.* 139, secondo cui, «ricorrendo i requisiti richiesti», il locatario può opporre il suo diritto a un altro locatario o al titolare di un diritto personale di godimento o all'acquirente di un diritto di servitù o al terzo che, senza vantare alcun diritto, arreca molestie. Sembra facile obiettare che questi casi di opponibilità sono ineccepibili, ma non hanno nulla a che vedere con gli artt. 1599-1606.

(91) Cfr. la rubrica dell'art. 1599, che parla di «trasferimento». Ma è evidente che la dizione della rubrica citata deve essere conciliata con quella delle disposizioni contenute in questo e in altri articoli, ove si parla sempre e soltanto di «acquisto». Inaccoglibile sembra, pertanto, l'osservazione del LAZZARA, *pag.* 167, secondo cui l'acquisto del legatario non rientrerebbe nella previsione degli artt. 1599 *segg.* perché non è un caso vero e proprio di alienazione (Sulla particolare concezione del LAZZARA, v. *retro* nota 88).

(92) Cfr. art. 1606. Dato che anche l'estinzione *ex tunc* del diritto non determina la riduzione della cosa a *res nullius*, può dirsi che esula dalle previsioni degli artt. 1599-1606 ogni ipotesi di acquisto a titolo originario.

locatore (93). Fu proprio da queste deroghe abituali che sorse, nel diritto intermedio, il principio giuridico opposto a quello romano e che si suole esprimere nel brocardo « *emptio non tollit locatum* »: principio, peraltro, anch'esso meramente dispositivo, e quindi derogabile. Pertanto, al giorno d'oggi le legislazioni europee presentano, in ordine al problema dell'opponibilità, due soluzioni diverse nei metodi, ma conformi nella sostanza: il cod. germanico pone come regola l'opponibilità (« Kauf bricht Miete »), ammettendone peraltro la deroga (94); i codici di derivazione francese formulano come regola alcuni casi di opponibilità, senza escludere che possa ad essi contrattualmente derogarsi (95).

L'imprecisione del linguaggio legislativo non agevola l'esatta configurazione giuridica dei casi di opponibilità ammessi dal cod. (96). A nostro avviso, ai fini dell'inquadramento dell'istituto nello schema generale più appropriato, occorre far perno su due rilievi: anzi tutto, che l'obbligo del terzo di rispettare il contratto di locazione (nei casi in cui è opponibile) non si pone di fronte al conduttore, non corrisponde cioè al diritto di opposizione di quest'ultimo, ma vive di vita del tutto indipendente (97); in secondo luogo, che l'art. 1602 precisa che il terzo, se ed in quanto la legge (o altrimenti un patto con il locatore) gli impone di « rispettare il contratto », subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione (98).

(93) Il principio romano si suole tradizionalmente esprimere, in contrapposto alla regola dell'opponibilità, col brocardo « *emptio tollit locatum* »: espressione infelice perché, ovviamente, la vendita della cosa locata non elimina la locazione, ma produce pienamente i suoi effetti indipendentemente dalla locazione. Sulla storia dell'opponibilità, cfr. AMBROSINI, « *Emptio non tollit locatum* », in *Annali Univ. Camerino*, 1925.

(94) Cfr. P. 571 segg. BGB.

(95) Cfr. già il Cod. Napoleon., e gli artt. 1597 segg. cod. 1865. V. anche *infra*. È da notare che il cod. vigente non parla più di vendita, come il cod. 1865, ma usa espressioni più late, atte a ricomprendere ogni tipo di acquisto a titolo derivativo. Comunque, già sotto l'impero del cod. 1865 la dottrina non esitava (a nostro avviso, data la eccezionalità del sistema, con un certo azzardo) ad intendere la vendita del cod. come alienazione: cfr., per tutti, ABELLO, pag. 258 segg.

(96) Per un ampio ragguaglio, cfr. LAZZARA, pag. 136 segg., di cui peraltro non condividiamo la conclusione (l'opponibilità come manifestazione del diritto di godimento del conduttore).

(97) Cfr. specialmente art. 1599 co. 4: l'acquirente è tenuto a rispettare il contratto, se ne ha assunto l'obbligo verso il locatore. Incidentalmente si noti che questa disposizione conferma che l'obbligo di rispettare il contratto non dipende dalla esistenza di un diritto di godimento del locatario, ma deriva da specifiche previsioni (di legge o contrattuali): il che significa che il diritto di godimento del locatario non reclama di per se stesso il rispetto dei terzi.

(98) L'effetto del subingresso avviene, dunque, *ipso iure*, come conseguenza di una delle ipotesi previste dalla legge, e l'opponibilità del contratto è soltanto il mezzo che si riconosce al conduttore per difendersi, se voglia, da una richiesta di rilascio della cosa da parte del terzo acquirente.

Si verifica, dunque, nelle ipotesi di opponibilità, una cessione impropria del contratto di locazione dal locatore al terzo: una cessione *ex lege* ⁽⁹⁹⁾ cui non è necessaria una partecipazione volitiva, o anche solo conoscitiva ⁽¹⁰⁰⁾, del conduttore; il quale non può nemmeno liberarsi di propria iniziativa dal contratto, ma a questo fine, ove non gradisca la persona del nuovo locatore, deve attendere che questi gli chiedi il rilascio della cosa locata ⁽¹⁰¹⁾.

L'effetto della cessione *ex lege* e della conseguente opponibilità del contratto di locazione al terzo trova luogo in tassative ipotesi di legge, che, per il loro carattere eccezionale, non ammettono applicazione analogica ⁽¹⁰²⁾. Un eventuale accordo tra locatore e conduttore non vale ad evitare il subingresso del terzo nella posizione giuridica del locatore, ma vale solo a permettere al terzo di « dare licenza » al conduttore e a liberare il locatore dall'obbligo di risarcimento del danno che possa incombergli verso quest'ultimo ⁽¹⁰³⁾: dunque, il contratto non si scioglie, ma il terzo è ammesso a esercitare il potere di disdetta anticipata nel caso di locazione semplice ⁽¹⁰⁴⁾, oppure ad esercitare il potere di recesso nel caso di affitto ⁽¹⁰⁵⁾.

Il subingresso del terzo si verifica « dal giorno del suo acquisto » (art. 1602): in altri termini, non dalla data dell'atto che ha dato luogo all'acquisto, né dalla data di trascrizione dell'atto, ma dalla data in cui l'atto determinativo dell'acquisto ha cominciato a produrre i suoi effetti ⁽¹⁰⁶⁾. Tutto quanto dipende da fatti che hanno esaurito la loro efficacia prima di quella data non concerne il cessionario *ex lege*: principalmente, un inadempimento

(99) Sulla figura, cfr., per tutti, SCOGNAMIGLIO, *Contratti in generale*, cit., pag. 212.

(100) Nessuna norma di legge dispone che l'atto causativo dell'acquisto del terzo sia comunicato al conduttore.

(101) Nel senso del testo, cfr. da ultimo MIRABELLI, pag. 318; TABET, *Locazione*, pag. 1032.

(102) V. *retro* nota 87.

(103) Cfr. art. 1603 (« se si è convenuto che il contratto possa sciogliersi in caso di alienazione della cosa locata »). Ad evitare l'effetto primario del subingresso, di cui all'art. 1602, non basta un accordo tra locatore e acquirente, né è sufficiente un accordo tra locatore e conduttore: occorre il concorso della volontà di tutti e tre questi soggetti.

(104) Cfr. art. 1603 in relazione all'art. 1596: disdetta nel termine fissato dalle norme corporative o, in mancanza, in quello determinato dalle parti (locatore originario e conduttore) o dagli usi.

(105) Cfr. art. 1625 co. 1 in relazione all'art. 1616. Per l'affitto di fondi rustici, v. art. 1625 co. 2.

(106) Nell'ipotesi prevista dall'art. 1606 (estinzione del diritto del locatore « con effetto retroattivo »), il subingresso del terzo si verifica dalla data in cui l'atto o il provvedimento che ha dato luogo all'estinzione del diritto del locatore acquista efficacia (non certo dal giorno a cui viene riportata la estinzione del diritto del locatore).

del conduttore ⁽¹⁰⁷⁾, o un inadempimento del precedente locatore ⁽¹⁰⁸⁾. A rigor di termini, dunque, il terzo acquirente dovrebbe potersi dichiarare indifferente ad ogni e qualsiasi liberazione o cessione del corrispettivo non ancora scaduto al momento del suo acquisto ⁽¹⁰⁹⁾, ma qui l'art. 1605 interviene con un temperamento di carattere equitativo: il conduttore può opporre al terzo il pagamento anticipato del corrispettivo, se lo abbia fatto in conformità degli usi locali, e può parimenti opporgli le liberazioni o cessioni del corrispettivo non scaduto, se risultano da atto di data certa anteriore all'acquisto e debitamente trascritto ⁽¹¹⁰⁾.

Resta da dire delle singole ipotesi di opponibilità, che devono essere distinte in due gruppi, a secondo che la opponibilità sia illimitata nel tempo (cioè valga sino alla scadenza del contratto di locazione) o sia invece limitata ⁽¹¹¹⁾.

Il contratto di locazione è opponibile illimitatamente al terzo acquirente: in primo luogo, se il terzo ha assunto verso il locatore l'obbligo di rispettare la locazione (art. 1599 co. 4) ⁽¹¹²⁾; in secondo luogo, se il contratto di locazione è relativo a beni immobili per durata infranovennale, oppure è relativo a beni immobili per durata ultranovennale ed è stato trascritto, oppure è relativo a beni mobili iscritti nei pubblici registri, sempre che abbia data

(107) Il terzo acquirente (nuovo locatore) non può chiedere la risoluzione del contratto per inadempimenti del conduttore verificatesi anteriormente al suo acquisto e non più persistenti: Cass., 30 luglio 1950, n. 2220, in Giur. Cass. civ., 1950, III, 306. Può chiedere però il risarcimento di danni in atto, che siano stati causati dal conduttore (Cass., 24 luglio 1951, n. 2104, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, nn. 300-301) e può proseguire la procedura di sfratto in corso (Cass., 24 febbraio 1942, n. 519, in Foro it. Rep., ivi, n. 174).

(108) Per esempio, il precedente locatore non ha eseguito le riparazioni a suo carico, causando un danno al conduttore: l'obbligo del risarcimento spetta in tal caso al precedente locatore, e non all'acquirente.

(109) I casi che si possono fare sono quelli del pagamento anticipato, della remissione, della transazione, del *pactum de non petendo*, della cessione del diritto al corrispettivo dal locatore ad un terzo, ecc.

(110) Se la liberazione o la cessione è stata fatta per un periodo eccedente i tre anni e non è stata trascritta (cfr. art. 2643 n. 9), può essere opposta solo nei limiti del triennio; se il triennio è già trascorso, può essere opposta solo nei limiti dell'anno in corso nel giorno del trasferimento: art. 1605 co. 2 (cfr. anche art. 2924).

(111) Dall'enunciazione di queste ipotesi risulterà che la cessione *ex lege* non si verifica e l'opponibilità è esclusa nei seguenti casi: quando la locazione non ha data certa anteriore all'atto di alienazione e difetti la detenzione anteriore all'atto di alienazione; quando sia stato pattuito tra locatore e conduttore lo scioglimento del contratto in caso di alienazione; quando, trattandosi di locazione di mobili non registrati con data certa e anteriore all'atto di alienazione, l'acquirente abbia conseguito il possesso della cosa locata in buona fede.

(112) È evidente che, se il terzo ha assunto l'obbligo di rispettare la locazione solo per un certo tempo, la opponibilità è limitata a quel periodo (salvo che la locazione non sia opponibile illimitatamente o per un maggior periodo di tempo ad altro titolo).

certa anteriore all'atto di alienazione (art. 1599 co. 1, arg. co. 2 e 3) ⁽¹¹³⁾; in terzo luogo, se è relativo a beni mobili non registrati, ha data certa anteriore all'atto di alienazione e l'acquirente non ne ha conseguito il possesso in buona fede (art. 1599 co. 2) ⁽¹¹⁴⁾. Per data certa non si deve intendere, a nostro avviso ⁽¹¹⁵⁾, solo quella determinata dall'art. 2704 in ordine alla scrittura privata ⁽¹¹⁶⁾: posto che il cod. parla di data del contratto, non di data della scrittura, non sarebbe giustificato escludere l'opponibilità di un contratto verbale, quando la data ne fosse, a giudizio del magistrato, rigorosamente provata ⁽¹¹⁷⁾.

Il contratto di locazione è opponibile limitatamente nei seguenti casi. In primo luogo, se si tratta di locazione immobiliare ultranovennale, avente data certa anteriore all'atto di alienazione, ma non trascritta ai sensi dell'art. 2643 n. 8: in questa ipotesi l'opponibilità è limitata a nove anni dall'inizio della locazione (art. 1599 co. 3) ⁽¹¹⁸⁾. In secondo luogo, se, trattandosi di contratto di locazione privo di data certa, risulta peraltro con sicurezza che la detenzione del conduttore data da un momento anteriore all'atto di alienazione: in questa ipotesi l'opponibilità è limitata, nel massimo ⁽¹¹⁹⁾, alla durata di un contratto di locazione che fosse stato stipulato al momento della alienazione ⁽¹²⁰⁾ senza determinazione di un termine finale (art. 1600) ⁽¹²¹⁾. In terzo luogo, se il locatore ha venduto la cosa con patto di riscatto:

(113) Il cod. parla di anteriorità del contratto al trasferimento o all'alienazione, ma è evidente che con questi termini esso intende l'atto determinativo dell'acquisto del terzo, con riguardo specifico alla sua data (non alla data di un eventuale contratto preliminare o alla data della eventuale successiva trascrizione).

(114) Cfr. art. 1153.

(115) In questo senso, ARCANGELI, *Sulla data certa del contratto di locazione anteriore alla vendita*, in *Giur. tosc.*, 1951, pag. 325 segg.

(116) In questo senso è la dottrina corrente: cfr., per tutti, TABET, *Locazione*, pag. 1033 e bibliografia ivi. In giurisprudenza si cerca di ammorbidire il rigore della tesi, ammettendo che alla scrittura con data certa sia equiparabile la denuncia fiscale, purché sottoscritta da ambedue le parti: Cass., 16 giugno 1950, n. 1546, in *Foro it. Rep.*, v. *Locazione*, n. 183.

(117) Si oppone (TABET, *Locazione*, pag. 1033) che il cod. non parla di prova rigorosa dell'anteriorità dell'atto, ma è facile replicare che nulla dimostra che il legislatore, parlando di data certa, voglia necessariamente riferirsi alla locazione scritta.

(118) Il novennio non decorre dalla data del contratto di locazione, ma dalla data in cui questo ha acquistato efficacia.

(119) Può ben darsi, infatti, che la locazione abbia una scadenza convenzionale anteriore alla data in cui essa verrebbe a scadere se fosse priva di determinazione convenzionale del termine.

(120) Diversamente, MIRABELLI, pag. 322 seg., il quale fa decorrere il termine dall'inizio della locazione, se accertato, o dalle scadenze usuali, o dall'inizio della detenzione, o infine, come ultima possibilità, dalla data dell'alienazione.

(121) V. *retro* cap. I, n. 9, con la diversa regolamentazione per la locazione in senso stretto e per l'affitto.

in questa ipotesi l'opponibilità del contratto, anche se di data non certa o posteriore alla vendita, è concessa fino a quando l'acquisto del terzo diviene irrevocabile (art. 1604) ⁽¹²²⁾. In quarto luogo se si tratta di locazione avente data certa e durata non superiore a tre anni ⁽¹²³⁾, ove il terzo acquisti o riacquisti la cosa locata in conseguenza della estinzione con effetto retroattivo del diritto del locatore sulla cosa stessa ⁽¹²⁴⁾: in questa ipotesi il contratto è opponibile, sempre che non sia stato fatto con frode ⁽¹²⁵⁾ e non sia diversamente disposto dalla legge ⁽¹²⁶⁾, sino alla scadenza non superiore al triennio (art. 1606).

Nei casi in cui la locazione non è opponibile al terzo acquirente per mancanza di data certa sorge il quesito se il conduttore licenziato possa incolparne il locatore e possa quindi chiedere a quest'ultimo il risarcimento del danno: l'art. 1601 risolve il quesito affermativamente, partendo dall'implicito presupposto che debba essere cura esclusiva del locatore, salvo patto contrario, assicurare la certezza della data al contratto ⁽¹²⁷⁾. Ma, beninteso, il cod. non vuole con ciò escludere che possano verificarsi altre ipotesi di danno risarcibile per responsabilità del locatore.

(122) Cioè sino alla scadenza del termine per il riscatto: v. art. 1500 segg. In quella data, ove la cosa locata rimanga al terzo compratore, si vedrà se il contratto di locazione è opponibile ad altro titolo.

(123) Le locazioni di durata superiore a tre anni sono inopponibili perché sovratstate da una presunzione assoluta di frode. Le locazioni senza determinazione convenzionale di durata rientrano invece tutte nella previsione dell'art. 1606.

(124) L'ipotesi è, più precisamente questa: che un certo fatto giuridico, posteriore alla stipulazione del contratto di locazione (avente data certa), determini il venir meno del diritto del locatore con riferimento ad una data anteriore a quella del contratto: per esempio, il verificarsi di una condizione risolutiva, la pronuncia di una risoluzione contrattuale, ecc. In questa ipotesi, il soggetto cui il diritto viene attribuito o riattribuito in luogo del locatore dovrebbe, a rigore, essere ritenuto estraneo al contratto, essendo stato questo stipulato da una persona priva della disponibilità giuridica della cosa. Ma il fatto che di ciò si sia venuti a conoscenza dopo la stipulazione ha spinto il legislatore a sancire l'eccezione di cui all'art. 1616.

(125) È chiaro che, se la locazione è stata fatta in frode del terzo, vengono meno le ragioni della eccezione illustrate *retro* nota 124. La frode è costituita dalla *connivenza* tra locatore e conduttore nello stipulare il contratto in vista del probabile acquisto o riacquisto della cosa locata da parte del terzo.

(126) Art. 1606 co. 1. Cfr. ad es. artt. 56, 66, 1361, 1445, 1448, 1452, 1558.

(127) L'art. 1603 esclude le responsabilità del locatore, salvo patto contrario, quando si sia convenuto che il contratto possa sciogliersi in caso di alienazione. Secondo la giurisprudenza, il conduttore non ha l'obbligo di concorrere con il locatore nel curare la data certa: Cass., 8 novembre 1955, n. 3640, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, nn. 191-192.

CAPITOLO TERZO

IL RAPPORTO LOCATIZIO

SOMMARIO: 14. Il rapporto locatizio. — 15. La consegna della cosa locata. — 16. Il mantenimento della cosa locata. — 17. Il godimento della cosa locata. — 18. La restituzione della cosa locata. — 19. Il corrispettivo.

14. *Il rapporto locatizio.* — Dal contratto di locazione (o di sublocazione) deriva la costituzione del rapporto locatizio. Di questo rapporto non è certo possibile, soprattutto in questa sede, descrivere le svariatissime fisionomie che può assumere nella prassi, in dipendenza dei concreti accordi tra le parti (1). È invece indispensabile ricostruire di esso, attraverso l'esame delle norme del cod. (2), anzitutto le strutture essenziali, cioè quelle che non possono mancare affinché possa dirsi che vi è locazione, e secondariamente le sovrastrutture normali, cioè quelle che costituiscono i così detti effetti naturali, derogabili dalle parti del contratto. Il che sarà fatto, nei paragrafi seguenti, considerando unitariamente le due specie della locazione, salvo a segnalare, all'occorrenza, le diversità di regolamento esistenti tra locazione in senso stretto e affitto (3).

Il cod. enumera espressamente le obbligazioni principali delle due parti. Obbligazioni principali del locatore sono (artt. 1575, 1617): consegnare la cosa locata al conduttore in condizioni atte al godimento convenuto; mantenere la cosa locata in istato da servire a quel godimento; garantire il pacifico godimento della cosa locata durante la locazione. Obbligazioni principali del conduttore sono (art. 1587): prendere in consegna la cosa locata; godere della cosa locata nei limiti e ai fini determinati dal contratto; dare il corrispettivo nei termini convenuti. Tuttavia, l'esame ravvicinato dell'intera normativa del cod. (4) permette

(1) Una idea, peraltro molto approssimativa, si ricaverà in proposito dalla consultazione delle raccolte di usi e da quella delle raccolte di giurisprudenza (soprattutto delle magistrature di merito). Per gli usi, cfr. anche BALOSSINI, *Gli usi locativi urbani*, Milano, 1958.

(2) Non va esclusa, come si vedrà a suo tempo, anche qualche legge speciale.

(3) Sulle differenze tra le due specie di locazione, v. già *retro* cap. I, nn. 3-5.

(4) Cfr. gli artt. 1575-1586, 1617, 1621-1623, nonché gli artt. 1587-1593, 1615, 1618-1623.

di affermare che le obbligazioni *hinc et inde* ora indicate non sono tutte quelle che effettivamente nascono dal contratto, non sono sempre individuate dal legislatore in termini appropriati alla realtà della disciplina di legge, né sono tutte essenziali, cioè inderogabili.

In linea di prima approssimazione, può dirsi, in coerenza con la visione che abbiamo accolto del contratto di locazione (come contratto a effetti puramente obbligatori) ⁽⁵⁾, che tra le obbligazioni essenziali delle parti quelle maggiormente caratteristiche sono: *ex parte locatoris*, l'obbligo di lasciar godere la cosa locata al conduttore; *ex parte conductoris*, l'obbligo di pagare un giusto corrispettivo per il godimento ottenuto. Ma va subito aggiunto che le obbligazioni essenziali delle parti non si limitano a queste due, sia pure così genericamente formulate: particolarmente nel rapporto locatizio di affitto si pone in luce, ad esempio, un'altra obbligazione essenziale del conduttore, e cioè quella di esplicare il godimento nei termini e ai fini indicati dal contratto.

Pertanto, ad evitare formulazioni aprioristiche, più o meno influenzate a loro volta dall'apriorismo definitorio dello stesso legislatore, sarà opportuno, a nostro avviso, esaminare parallelamente le situazioni giuridiche passive (di debito o di responsabilità) di ambo le parti in relazione a cinque momenti obiettivamente essenziali ad una compiuta individuazione del rapporto locatizio: la consegna della cosa locata, il mantenimento della cosa locata in condizioni atte al godimento convenuto, il godimento della cosa locata, la restituzione della cosa locata, la prestazione del corrispettivo.

15. *La consegna della cosa locata.* — Il rapporto locatizio non potrebbe realizzarsi senza il passaggio della cosa locata nella detenzione del conduttore. La consegna della cosa locata dal locatore al conduttore, pur senza essere un requisito essenziale del contratto ⁽⁶⁾, costituisce pertanto una prestazione indispensabile, anzi la prima e preliminare delle prestazioni che caratterizzano il rapporto.

La consegna della cosa locata fa carico, si diceva, al locatore nei confronti del conduttore (artt. 1575 n. 1, 1617). Ma il cod. (art. 1587 n. 1) sembra prevedere non soltanto un diritto del conduttore a ricevere la consegna, ma anche un suo obbligo

(5) V. retro cap. I, n. 2.

(6) V. retro cap. I, n. 2: la locazione non è un contratto reale.

verso il locatore a « prendere in consegna la cosa ». Senonché un obbligo del genere è ammissibile, tutt'al più, nelle sole ipotesi di affitto, in cui ha rilevanza l'interesse del locatore a che l'affittuario effettivamente destini la cosa ad un impiego produttivo (7); ed anche nelle ipotesi di affitto è opinabile che si tratti di una obbligazione autonoma, distinta dall'obbligazione di impiegare produttivamente la cosa (8). Riteniamo, pertanto, con la migliore dottrina (9), che l'obbligo di prendere la cosa in consegna, di cui all'art. 1587 co. 1, rientri nella più ampia obbligazione del conduttore di custodire e conservare la cosa locata, per poi restituirla al termine del periodo locativo, e che in realtà la presa in consegna della cosa costituisca per il locatore soltanto un onere.

La prestazione che forma oggetto dell'obbligo di consegna viene precisata dall'art. 1575 n. 1 con una formula tradizionale: « consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione ». Ma si tratta di una formula impropria, che non riflette una situazione essenziale, ma solo una situazione normale, liberamente derogabile dalle parti (10). Essenziale non è che la cosa sia consegnata in buono stato locativo, ma che sia consegnata in condizioni obiettivamente tali da renderne possibile la utilizzazione ed eventualmente l'impiego produttivo da parte del conduttore, anche se quest'ultimo debba assumersene a tal uopo la riparazione (11). Molto più perspicuamente, dunque, afferma l'art. 1617, in relazione all'affitto, che il locatore è tenuto a consegnare la cosa, con i suoi accessori e le sue pertinenze (12), in istato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata: ciò significa che, se non esiste patto contrario, si presume che la cosa locata debba presentare quel minimo di caratteristiche e di

(7) V. *retro* cap. I, nn. 3 e 5.

(8) V. *infra* n. 17.

(9) Cfr., da ultimo, TABET, *Locazione*, pag. 1021. In senso contrario, cfr. GIANNATTASIO, pag. 270; MIRABELLI, pag. 277. Quest'ultimo autore individua nell'obbligo di prendere la cosa in consegna « un aspetto del generale obbligo del creditore a collaborare con il debitore nell'adempimento ed in pari tempo un adempimento strumentale per l'ulteriore attuazione del contratto »; ma la motivazione riferita dimostra proprio la non autonomia del comportamento del conduttore in ordine alla presa in consegna.

(10) In questo senso, da ultimo: BARBERO, pag. 339; MIRABELLI, pag. 257; TABET, *Locazione*, pag. 1013. In senso contrario, tra gli altri, POLACCO, pag. 449; FUBINI, vol. II, pag. 37; MANDRIOLI, pag. 296; GIANNATTASIO, pag. 343.

(11) L'inadempimento del locatore si verifica solo se egli ha mancato di compiere le riparazioni contrattualmente convenute per l'inizio della locazione: Cass., 28 gennaio 1943, n. 199, in *Foro it. Rep.*, 1943-45, v. *Locazione*, n. 87.

(12) Accessori e pertinenze si intendono inclusi, giusta i principi generali, salvo patto contrario.

qualità che sono obiettivamente necessarie ad una sua immediata utilizzazione da parte del conduttore (13).

Conseguenza normale dell'obbligo di consegna è la garanzia che la cosa locata sia esente da vizi così detti occulti, cioè non conosciuti né riconoscibili, che diminuiscono in modo apprezzabile la sua idoneità all'utilizzazione pattuita (14). Deve trattarsi evidentemente di vizi coevi alla consegna, non di vizi sopravvenuti, che investono, ad altro titolo la responsabilità del locatore (15). Se questi vizi della cosa locata sono conosciuti dal conduttore o sono da lui facilmente riconoscibili al momento della consegna, è da ritenere che il conduttore abbia voluto addossarseli; ma in caso diverso, il conduttore potrà chiedere a sua scelta, quando verrà ad accorgersene in corso di utilizzazione, o una congrua diminuzione del corrispettivo o la risoluzione del contratto (art. 1578 co. 1) (16). Inoltre, se il conduttore ha patito danni (sia per il vizio della cosa locata, che per effetto della risoluzione del contratto: arg. art. 1494), il locatore è tenuto al risarcimento, se non prova di aver ignorato senza colpa i vizi stessi al momento della consegna (art. 1578 n. 2) (17).

La responsabilità connessa all'inadempimento dell'obbligo di consegnare la cosa esente da vizi occulti può essere limitata convenzionalmente (mediante il c. d. « *pactum de dolo non praestando* »); ma sino ad un certo punto. Il patto con cui si esclude o si limita

(13) È chiaro che, nel caso di un contratto di affitto, ove l'affittuario consentisse a ricevere la cosa in condizioni da non poter servire all'impiego produttivo, ma solo ad una utilizzazione generica, l'affitto degraderebbe a locazione in senso stretto. Ove poi l'affittuario si obbligasse non pure a riparare la cosa, ma addirittura a trasformarla (da inservibile a servibile rispetto ad un impiego produttivo), si verserebbe in ipotesi estranea al contratto di locazione, per esempio nella ipotesi di appalto.

(14) Sui vizi occulti è utile consultare, data la stretta analogia di situazioni, le trattazioni dedicate alla compravendita. Cfr., per tutti, ROMANO, *Vendita*, in questo Trattato, vol. V, fasc. I, Milano, 1960, pag. 253 segg.

(15) V. art. 1581 e *infra* n. 16. L'art. 1581 ha risolto con ciò una disputa originata dall'art. 1577 cod. 1865, che si riferiva solo ai vizi e difetti che impedissero l'uso della cosa. Dunque, il vizio della cosa rileva solo quando diminuisce « in modo apprezzabile » l'idoneità all'uso pattuito (o che può essere altrimenti suggerito dalle circostanze: cfr. art. 1587 n. 1); tuttavia, esso rileva anche quando non impedisce l'uso pattuito, ma si limita a « diminuire » l'idoneità della cosa. La casistica in tema di vizi occulti è, ovviamente, vastissima e non vale la pena che la si ricordi in questa sede.

(16) Taluni ritengono che la risoluzione possa essere chiesta solo nei casi più gravi e possa essere determinata, in luogo della riduzione del corrispettivo, solo dal giudice: cfr. GIANNATTASIO, pag. 253. Ma, sebbene l'art. 1578 non rechi la esplicita precisazione, « a sua scelta », che si legge invece nell'art. 1492 relativo alla vendita, non sembra vi sia ragione di negare l'analogia tra le due norme. Per il vecchio cod. (art. 1577), v. invece MANDIOLI, pag. 304.

(17) In analogia con quanto disposto in materia di vendita (artt. 1493 co. 1 e 1494 co. 1), il danno del conduttore può essere rappresentato anche dal pregiudizio economico che il conduttore abbia subito per la risoluzione del contratto e per le spese e i pagamenti inutilmente operati in relazione a quest'ultimo.

la responsabilità del locatore (quanto all'inadempimento o quanto ai danni) non ha effetto se il locatore ha in mala fede taciuto i vizi al conduttore, oppure se i vizi sono obiettivamente tali da rendere addirittura impossibile il godimento della cosa (art. 1579) ⁽¹⁸⁾. Se poi i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore, dei suoi familiari o dei suoi dipendenti, il conduttore, malgrado i vizi gli fossero noti e nonostante qualunque rinuncia, può ottenere la risoluzione del contratto (art. 1580) ⁽¹⁹⁾.

Resta da dire che l'obbligo di consegna della cosa locata si adempie dal locatore nel luogo e nel tempo di cui dispongono, in linea generale, gli artt. 1182 e 1183 e mediante: o tolleranza di una presa di possesso già iniziata dal conduttore, oppure immissione effettiva del conduttore nella detenzione della cosa (mobile o immobile) locata. La consegna simbolica (per esempio, mediante affidamento delle chiavi dell'immobile o delle chiavi del recipiente in cui sia contenuta la cosa mobile) non basta, dovendo il conduttore essere posto in grado di controllare, al momento della consegna, che la cosa locata è effettivamente in grado di servire al godimento cui è destinata ⁽²⁰⁾.

Se il locatore non adempie all'obbligo della consegna, il conduttore ha diritto alla risoluzione per inadempimento (art. 1455); se egli incorre in semplice ritardo, non vi è dubbio che debba pagare gli interessi di mora e debba eventualmente risarcire il maggior danno (art. 1218 segg.), ma la risoluzione del contratto potrà essere ottenuta dal conduttore solo se ed in quanto il ritardo non risulti di scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse del locatore (art. 1453). Per converso, se il conduttore non coopera all'adempimento del locatore, si applicano i principi generali sulla mora del creditore (art. 1206 segg.), sempre che non vi sia addirittura materia per la risoluzione da inadempimento.

16. *Il mantenimento della cosa locata.* — Subordinatamente all'obbligo di consegna, il locatore di regola assume verso il con-

(18) Questo conferma che l'essenzialità dell'obbligo di consegna del locatore si ferma alla obiettiva possibilità di utilizzazione della cosa locata.

(19) È stato giustamente affermato (MIRABELLI, pag. 266) che possono ritenersi applicabili analogicamente alla locazione anche gli artt. 1491 (sussistenza della responsabilità anche in ordine ai vizi facilmente riconoscibili, se il locatore abbia espressamente dichiarato che la cosa era esente da vizi) e 1497 (risolubilità del contratto per mancanza delle qualità promesse o comunque essenziali all'uso cui la cosa è destinata). Non si applicano, invece, alla locazione i termini di decadenza di cui all'art. 1495.

(20) In questo senso, sebbene con altra motivazione, cfr. GIANNATTASIO, pag. 241. In senso contrario, cfr. MIRABELLI, pag. 256 seg. e nota 1.

duttore l'obbligazione di mantenere la cosa locata, per tutta la durata del rapporto, « in istato da servire all'uso convenuto » (art. 1575 n. 2), ovverossia « in buono stato locativo » (art. 1576, nella rubrica). L'obbligazione in parola comporta, più specificamente: un obbligo di riparazione della cosa locata ⁽²¹⁾ e un obbligo di non compiere innovazioni sulla medesima ⁽²²⁾. Occorre però subito aggiungere che le parti possono dispensare in tutto o in parte il locatore dai suoi obblighi di mantenimento, convenendo che essi siano assunti dal conduttore ⁽²³⁾.

Il « buono stato locativo » in cui deve essere mantenuta la cosa ha lo stesso valore relativo del « buono stato di manutenzione », che il cod. richiede ai fini della consegna ⁽²⁴⁾; pertanto, l'obbligazione di mantenimento ha, di regola, la finalità che la cosa locata resti nelle stesse condizioni in cui si trovava all'atto della consegna, e implica, anzitutto, che il locatore provveda, mettendo in atto le opere opportune, a far fronte a tutti i vizi sopravvenuti della cosa, sempre che non siano dipendenti dal normale godimento del conduttore o da un fatto a questi imputabile ⁽²⁵⁾. Nel dettare il regolamento relativo a questi principi le norme del cod. sono tuttavia, per evidenti difetti di coordinazione, singolarmente confuse ed apparentemente contraddittorie. Infatti, l'art. 1576 co. 1 pone a carico del locatore « tutte le riparazioni necessarie », addossando al conduttore solo quelle « di piccola manutenzione »; ma per le locazioni di mobili, l'art. 1576 co. 2 attribuisce al conduttore « le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione » ⁽²⁶⁾; per l'affitto, l'art. 1621 pone a carico del locatore le « riparazioni straordinarie » ⁽²⁷⁾; e infine, per ogni specie di locazione, l'art. 1581 afferma che i « vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione » possono dar luogo all'applicazione degli artt. 1578-1580, « in quanto applicabili » ⁽²⁸⁾.

(21) Cfr. artt. 1576, 1577, 1581, 1583, 1584.

(22) Cfr. art. 1582.

(23) Cfr., per tutti, TABET, *Locazione*, pag. 1016. In giurisprudenza: Cass., 30 luglio 1947, n. 1267, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 109.

(24) *Retro* n. 15.

(25) Cass., 9 settembre 1953, n. 3001, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 123. La sopravvenienza deve intendersi in senso rigoroso, come sopravvenienza del vizio e non della manifestazione dello stesso.

(26) Dal che sembrerebbe risultare che nelle locazioni immobiliari le « spese di conservazione » sono sempre a carico del locatore.

(27) Dal che sembrerebbe risultare che le spese di conservazione gravano sempre sul conduttore e che sullo stesso gravano anche le riparazioni necessarie, non di « piccola manutenzione », se causate da fatti ordinariamente prevedibili.

(28) Quindi: riduzione del canone o risoluzione del contratto, a parte il risarcimento dei danni. V. *retro* n. 15.

A nostro avviso, la norma dell'art. 1581 fa improprio riferimento al regime dei vizi occulti (non costituisce vizio occulto, cioè non conosciuto né riconoscibile, un vizio sopravvenuto, cioè addirittura imprevedibile) e va coordinata con gli artt. 1583 e 1584, relativi alle riparazioni che escludono o limitano in maniera intollerabile l'utilizzazione della cosa locata; quanto alle altre norme, sembra chiaro che le riparazioni straordinarie dell'art. 1621 altro non sono che quelle di straordinaria manutenzione ⁽²⁹⁾ e che le « spese per la conservazione della cosa », di cui all'art. 1576 co. 2, costituiscono una pura tautologia delle « spese per la ordinaria manutenzione ». Ragon per cui, in definitiva, il sistema del codice, quanto alle riparazioni della cosa locata, sembra essere questo: nelle locazioni in senso stretto di immobili ⁽³⁰⁾, sono a carico del conduttore le attività e le connesse spese di piccola manutenzione, le quali sono relative ai soli « deterioramenti prodotti dall'uso » (artt. 1576 co. 1 e 1609) ⁽³¹⁾; nelle locazioni in senso stretto di beni mobili e nell'affitto (artt. 1576 co. 2 e 1621), sono a carico del conduttore, per l'uso più intenso e meno disciplinabile che egli opera della cosa, le attività e le connesse spese di ordinaria manutenzione, cioè anche quelle indipendenti dall'uso della cosa (ma dipendenti, ad esempio, da vetustà della cosa locata e da necessità di curarne la conservazione), purché di modesta entità ⁽³²⁾.

Ne consegue che il locatore (in senso stretto) di immobili è tenuto a caricarsi di tutte le riparazioni necessarie, siano esse di straordinaria o di ordinaria manutenzione, sino al confine della piccola manutenzione, la quale grava invece sul conduttore. Quando la cosa locata necessita di riparazioni a carico del locatore, il conduttore ha l'obbligo ⁽³³⁾ di darne tempestivo avviso al locatore, e risponderà dei danni per l'avviso mancato o ritardato; se le riparazioni sono urgenti (o sono divenute urgenti per l'inerzia del locatore), il conduttore può eseguirle direttamente, salvo

(29) Cfr. in proposito MIRABELLI, pag. 346 seg., che opportunamente richiama la disciplina dell'usufrutto.

(30) Ivi compresi i fondi urbani: art. 1609.

(31) Così testualmente l'art. 1609 co. 1, il quale precisa che non sono di piccola manutenzione le riparazioni relative a deterioramenti dipendenti da vetustà o da caso fortuito. In mancanza di patto, le riparazioni a carico del conduttore sono determinate, in materia di fondi urbani, dagli usi locali (art. 1609 co. 2), ma lo spurgo dei pozzi e delle latrine è, di regola, sempre a carico del locatore (art. 1610).

(32) Cfr. particolarmente FRAGALI, pag. 741 seg.

(33) Obbligo, non onere, analogamente a quanto si ritiene in ordine all'art. 1006 per l'usufrutto. Cfr. PUGLIESE, *L'usufrutto*, in *Trattato*, Vassalli, vol. IV, tomo V, Torino, 1956.

rimborso, purché ne dia avviso, contemporaneamente all'inizio delle opere, al locatore (art. 1577). Le riparazioni urgenti, cioè indifferibili ⁽³⁴⁾, devono essere tollerate dal conduttore anche quando importino privazione parziale del godimento della cosa locata (art. 1583): il conduttore ha dunque il diritto di pretendere che le riparazioni, pur se necessarie, vengano differite, eventualmente sino al termine del rapporto locatizio, quando non siano urgenti e importino per lui una privazione anche parziale del godimento della cosa locata ⁽³⁵⁾.

Ma non sempre le riparazioni sono tollerabili dal conduttore, oppure pienamente efficaci, oppure addirittura possibili. Per quanto riguarda la locazione in senso stretto, se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore può chiedere una riduzione del corrispettivo proporzionata all'intera durata delle riparazioni e all'entità del mancato godimento (art. 1584 co. 1); e se l'esecuzione delle riparazioni di un immobile, quale che sia la sua durata, rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può chiedere, secondo le circostanze, la risoluzione del contratto (art. 1584 co. 2). Per quanto riguarda l'affitto, se l'esecuzione delle riparazioni determina una perdita superiore al quinto del reddito annuale ⁽³⁶⁾, l'affittuario può chiedere una riduzione proporzionale del corrispettivo, o addirittura, secondo le circostanze, la risoluzione del contratto (art. 1622). Qualora poi le riparazioni non siano pienamente efficaci, ma venga ad essere diminuita in modo apprezzabile l'idoneità della cosa locata all'uso pattuito ⁽³⁷⁾, il conduttore potrà chiedere o una congrua riduzione del corrispettivo o, a sua scelta, la risoluzione del contratto (art. 1581) ⁽³⁸⁾. Infine, ove le riparazioni non siano possibili perché la cosa locata è andata totalmente distrutta, o è stata danneggiata in modo tale da essere inidonea all'uso pattuito, il conduttore, in forza dei principi generali sulla impossibilità sopravvenuta delle prestazioni, può chiedere la risoluzione del contratto ⁽³⁹⁾.

(34) Non così le riparazioni divenute urgenti per incuria del locatore.

(35) Salvo ovviamente che la dilazione delle riparazioni possa implicare un ulteriore deterioramento della cosa locata.

(36) Nel caso di affitto non superiore ad un anno, una perdita superiore al quinto del reddito complessivo: art. 1622.

(37) Cfr. art. 1578 co. 1.

(38) L'art. 1581 dichiara infatti applicabili, nei limiti del possibile, le disposizioni degli artt. 1578-1580, sulle quali v. *retro* n. 15.

(39) Cfr. Cass., 26 marzo 1954, n. 894, in *Giur. it.*, 1955, I, 1, 290.

Resta da dire dell'obbligo del locatore di non compiere innovazioni sulla cosa locata (art. 1582). Si tratta di una obbligazione negativa, che la legge sancisce con una formulazione molto precisa, ma limita alle innovazioni che riducano le possibilità di godimento da parte del conduttore. Pertanto, il locatore può, in teoria, apportare alla cosa innovazioni che non limitino il godimento del conduttore, senza con ciò incorrere nel rischio di una azione di risoluzione del contratto. Tuttavia, è evidente che, in pratica, è ben difficile che ciò avvenga senza interferire nel godimento della cosa: onde può dirsi che, in buona sostanza, il divieto di innovazioni a carico del locatore ha una portata pressoché assoluta (40). Ovviamente, il conduttore può concedere al locatore il compimento dell'innovazione, liberandolo dalla sua obbligazione negativa; se invece non vuole che l'innovazione, sia pur utile a lui stesso, si compia, egli è libero di opporsi all'intrusione del locatore nella cosa locata, ricorrendo eventualmente all'azione di spoglio (art. 1168) o all'esecuzione forzata dell'obbligo di non fare (art. 2933). Avvenuta, ad onta del malvolere del conduttore, l'innovazione, il conduttore può chiedere il risarcimento del danno e, se del caso, la risoluzione del contratto di locazione.

17. *Il godimento della cosa locata.* — Il godimento della cosa locata costituisce il punto centrale di tutta la teoria della locazione ed ha pertanto formato oggetto, *in limine*, di una adeguata trattazione (41). Secondo il nostro avviso, non può negarsi, per ingegnosi sforzi che si facciano al fine di pervenire a conclusioni diverse (42), che dal contratto di locazione deriva una obbligazione essenziale del locatore verso il conduttore, che è la obbligazione di lasciar godere la cosa per tutta la durata del rapporto. In più, quando si tratti di affitto, deriva dal contratto anche una obbligazione essenziale del conduttore verso il locatore, che è l'obbligazione di impiegare produttivamente la cosa (43).

È ovvio che le molte discussioni che si son fatte e si fanno a questo proposito non avrebbero ragion d'essere, se il legislatore

(40) In particolare, per l'affitto, cfr. FRAGALI, pag. 742, il quale ritiene che il locatore possa chiedere al giudice l'autorizzazione ad eseguire miglioramenti, applicando con ciò la norma dell'art. 1632 in materia di affitto di fondi rustici.

(41) V. *retro* cap. I, n. 2. Parziale manifestazione dell'obbligo del locatore di lasciar godere la cosa al conduttore è anche l'obbligazione di non apportare innovazioni alla cosa locata (art. 1582, *retro* n. 16).

(42) Cfr., in particolare, la trattazione dedicata dal LAZZARA al problema.

(43) V. *retro* cap. I, n. 5.

avesse esplicitamente e inequivocamente formulato il suo punto di vista in ordine alla locazione in generale ed all'affitto in particolare. Il legislatore invece, in questo come in altri casi, ha deliberatamente tralasciato il problema di fondo e si è limitato ad una disciplina, peraltro sufficientemente allusiva, di contorno.

La normativa del cod., da esaminare particolareggiatamente qui di seguito, si riduce, pertanto, ai seguenti punti: obbligazione del locatore di garantire il pacifico godimento della cosa locata durante la locazione (artt. 1575 n. 3, 1585, 1586); obbligazione del conduttore di servirsi della cosa locata per l'uso stabilito dal contratto (artt. 1587 n. 1, 1576, 1588-1589); obbligazione del conduttore, in caso di affitto, di curare la gestione della cosa in conformità della sua destinazione economica contrattuale e dell'interesse della produzione (artt. 1615, 1618-1620).

L'obbligazione del locatore di permettere al conduttore il pacifico godimento della cosa locata (art. 1575 n. 3) si riversa, di regola, nell'obbligo di rimuovere tempestivamente ed efficacemente le così dette molestie di diritto, cioè le « molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima » (art. 1585 co. 1) ⁽⁴⁴⁾: caso tipico quello di un terzo che affermi un proprio diritto reale (proprietà o diritto di godimento) sulla cosa e pertanto neghi il diritto del locatore di darla in locazione ⁽⁴⁵⁾. Tali molestie possono essere esercitate o in via di fatto (mediante una invasione della cosa locata, mediante una diffida a consegnarla, ecc.) o in via giudiziale: nell'uno e nell'altro caso è non solo diritto, ma anche dovere del conduttore di darne pronto avviso al locatore, sotto pena del risarcimento dei danni (art. 1586 co. 1); nel secondo caso, il locatore può essere chiamato nel processo ed è tenuto ad assumere la lite in luogo del conduttore (che deve essere estromesso, salvo che non abbia interesse a rimanere in giudizio), oppure può intervenire a titolo autonomo (con intervento principale o litisconsortile) quando non vi sia stato chiamato (art. 1586 co. 2) ⁽⁴⁶⁾.

(44) L'art. 1585 parla, a tal proposito, di « garanzia per molestie », che incombe sul locatore come *naturale negotii*.

(45) Cfr. Cass., 16 marzo 1950, n. 710, in Giur. it., 1951, I, 1, 496. Altri casi sicuri sono quello del titolare di una servitù positiva (es. passaggio) che chieda di esercitarla, o quello del precedente conduttore che vanti la sua priorità richiamandosi all'art. 1380.

(46) La molestia di diritto in via giudiziale può profilarsi anche in una causa promossa dal conduttore contro il terzo, quando questi eccipisca un suo diritto in contrasto con la locazione in atto: Cass., 26 ottobre 1954, n. 4133, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 114.

Le così dette molestie di fatto, cioè quelle esercitate da terzi che non pretendono di avere diritto sulla cosa locata, esulano dall'obbligo del locatore di permettere il pacifico godimento della cosa. La reazione alle stesse, in via di fatto e in via giudiziaria, spetta al conduttore in quanto tale (art. 1585 co. 2); in via giudiziale, essa si concreta, a nostro avviso, nell'esperimento dell'azione di spoglio (che spetta al conduttore in quanto detentore della cosa locata) o nell'esperimento dell'azione di danno (che spetta al conduttore in quanto titolare di un diritto relativo, che il terzo con la sua molestia ha ingiustamente leso) (47). Tra le ipotesi di molestie di fatto si possono citare: l'occupazione abusiva della cosa o le immissioni prodotte dal vicino (48), la resistenza del vicino alle immissioni tollerabili prodotte nel suo fondo dal conduttore (49), qualunque comportamento di terzi, che danneggi la cosa locata o privi il conduttore dell'uso della stessa (50).

Passiamo al conduttore. Va detto, in primo luogo, che egli è tenuto ad alcune prestazioni in ordine all'utilizzazione della cosa locata: prestazioni che differiscono sostanzialmente, a seconda che si tratti di locazione in senso stretto o di affitto. Nella locazione in senso stretto la prestazione può essere, anzitutto, anche omessa, nel senso che il conduttore può anche lasciare inutilizzata la cosa e il locatore non ha diritto di pretenderne l'utilizzazione, salvo che dalla mancata utilizzazione non derivi danno alla cosa o agli interessi del locatore (51); inoltre, il contenuto della prestazione sta solamente nel servirsi della cosa per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può essere altrimenti suggerito dalle circostanze (art. 1587 n. 1). Nell'affitto, invece, la prestazione dell'affittuario non può non essere eseguita e consiste nella « gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione » (art. 1615). Ne consegue che nella locazione semplice il locatore può chiedere la risoluzione del contratto soltanto quando il conduttore, avendo deciso di utilizzare la cosa, sia uscito in maniera rilevante fuori dei limiti indicati dal contratto e non adduca a sua giustificazione una qualche ragionevole circostanza del diverso uso (52);

(47) Sul tema, da ultimo, TABET, *Locazione*, pag. 1020 seg. e bibliografia ivi.

(48) In questo senso, Trib. Firenze, 4 aprile 1952, in *Giur. it.*, 1953, I, 2, 48.

(49) Cass., 14 settembre 1956, n. 3212, in *Foro it. Rep.*, v. *Locazione*, n. 117.

(50) Cass., 19 febbraio 1954, n. 431, in *Giust. civ.*, 1954, 346.

(51) Cass., 16 gennaio 1950, n. 134, in *Giur. Cass. civ.*, 1950, II, 341.

(52) Non rileva che il mutamento d'uso non abbia prodotto danno al locatore (Cass., 23 luglio 1957, n. 3110, in *Foro it. Rep.*, v. *Locazione*, nn. 87-88) o gli

invece, nell'affitto il locatore può chiedere la risoluzione (considerandosi l'inadempimento sempre grave) se l'affittuario ha ommesso di usare la cosa, oppure se non destina i mezzi necessari alla gestione produttiva della stessa, o anche se non osserva le regole della buona tecnica (venendo meno al particolare suo obbligo di diligenza nell'adempimento), o infine se muta stabilmente la destinazione economica della cosa locata (art. 1618) ⁽⁵³⁾.

Ad altre prestazioni è tenuto il conduttore in ordine alla diligenza nell'uso della cosa locata: prestazioni che aderiscono in parte, e in parte addirittura si confondono con quelle ora illustrate. La diligenza richiesta è quella dell'uomo medio (*diligentia boni patris familias*) ed anzi tutto comporta che la cosa venga usata, anche nei casi di locazione semplice, quando dal mancato e deficiente uso possa ad essa derivare danno o possa comunque derivare pregiudizio agli interessi del locatore; in caso di affitto, essendo l'uso della cosa irrinunciabile, è particolarmente richiesta, come si è visto (cfr. art. 1618), l'osservanza delle regole della buona tecnica, cioè una condotta tale da garantire l'efficienza tecnica della gestione produttiva e l'agibilità della cosa (quindi, anche una dotazione sufficiente di scorte). Appunto perciò al locatore deve essere riconosciuto il diritto di controllare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, la diligente utilizzazione della cosa: il che è sancito esplicitamente per l'affitto (art. 1619), ma si ritiene giustamente che valga anche per la locazione in senso stretto ⁽⁵⁴⁾.

Infine il conduttore è anche tenuto ad alcune prestazioni di custodia e conservazione della cosa locata, le quali si risolvono: nella manutenzione della cosa, di cui già si è parlato ⁽⁵⁵⁾, e nell'adoperarsi a che la cosa locata non vada perduta, deteriorata o mutata nella sua destinazione economica (artt. 1588-1589, 1618, 1620). Della perdita e del deterioramento della cosa in corso di locazione il conduttore è sempre responsabile (con conseguenza

abbia addirittura arrecato vantaggio (Cass., 8 ottobre 1955, n. 2945, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 856). Occorre, invece, la particolare gravità dell'inadempimento, di cui all'art. 1455: Cass., 19 ottobre 1954, n. 3879, in Giust. civ., 1954, 2574.

(53) Cfr. particolarmente FRAGALI, pag. 743 segg. Per quanto riguarda l'«interesse della produzione», cui l'affittuario è tenuto ulteriormente a mirare in forza dell'art. 1615 (cfr. anche art. 1620), si tratta evidentemente dell'interesse superiore della produzione nazionale o, per dirla con l'art. 811 (abrogato dal d. l. l. 14 settembre 1944 n. 287), delle «esigenze della produzione nazionale». A parte il dubbio se l'esigenza, dopo l'abolizione del sistema corporativo e l'abrogazione dell'art. 811, possa considerarsi tuttora valida, è evidente che la gestione «nell'interesse della produzione» non costituisce un'obbligazione dell'affittuario verso il locatore, ma un obbligo che sull'affittuario incombe *ex lege*. V. anche *retro* cap. I, n. 5.

(54) Cfr. Cass., 30 maggio 1956, n. 1837, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 133.

(55) V. *retro* n. 16. Cfr. artt. 1576 e 1621-1622.

di risarcimento dei danni e, al caso, di risoluzione del contratto); salvo che provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile (art. 1588 co. 1); e sono in ogni caso imputati a lui la perdita e il deterioramento cagionati da persone che egli abbia ammesso, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa (articolo 1588 co. 2) (56). Se, in una locazione di fondo urbano, vi sono più inquilini di una stessa casa, tutti sono responsabili verso il locatore del danno prodottosi (per incendio o per fatti analoghi: scoppi, allagamenti, ecc.) proporzionatamente al valore della parte occupata, salvo che si provi che il disastro ha avuto origine dall'appartamento di una specifica persona, e con esclusione di chi specificamente provi che il disastro non ha potuto avere origine dalla sua abitazione (art. 1611) (57).

Il mutamento della destinazione economica della cosa locata non è ammesso quando è stabile (così, testualmente, l'art. 1618 per l'affitto), cioè quando la nuova destinazione si sostituisce all'originaria, prevalendo durevolmente sulla stessa (58). Un mutamento del tutto temporaneo e transitorio può non aver rilevanza, così come a maggior ragione non rilevano le iniziative che il conduttore prenda, senza far assumere obblighi al locatore e senza arrecargli pregiudizio economico, per migliorare la utilizzabilità della cosa (59).

18. *La restituzione della cosa locata.* — Sul conduttore incombe, per effetto del contratto di locazione, l'obbligo di restituire la cosa locata al termine del contratto (60). Si tratta di un'obbligazione

(56) L'art. 1588 co. 1 specifica che la responsabilità del conduttore ha luogo anche nel caso di incendio, il quale dunque non fa presumere la non imputabilità. Precisa il successivo art. 1589 che, se la cosa era stata assicurata per l'incendio dal locatore o per conto (nel senso di: a favore) di questo, la responsabilità del conduttore è limitata ovviamente alla differenza tra l'indennizzo effettivamente corrisposto dall'assicuratore e l'ammontare del danno prodotto; quando si tratta di cosa mobile stimata e l'assicurazione è stata fatta per una somma pari a quella di stima, la responsabilità del conduttore viene meno dal momento in cui l'indennizzo pattuito è corrisposto dall'assicuratore; resta salvo in ogni caso il diritto di surrogazione dell'assicuratore (cfr. art. 1916). A nostro avviso, le norme dell'art. 1589 sono applicabili per analogia ad ogni altra ipotesi di assicurazione danni della cosa locata da parte del locatore.

(57) Se nella casa abita anche il locatore, si detrae dalla somma dovuta una quota corrispondente alla parte da lui abitata, art. 1611 co. 1.

(58) Cass., 31 luglio 1952, n. 2478, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 129.

(59) Pertanto, in caso di affitto, l'affittuario è libero di prendere le iniziative atte a produrre un aumento di reddito della cosa, purché non importino obblighi o pregiudizi per il locatore e siano conformi all'interesse della produzione: art. 1620.

(60) Se il conduttore non restituisce la cosa locata, il locatore può procedere alla esecuzione in forma specifica per consegna (di beni mobili) o rilascio (di beni immobili): cfr. art. 2910.

contrattuale che sorge nel momento in cui il conduttore riceve la consegna, divenendo esigibile al momento della cessazione del rapporto ⁽⁶¹⁾.

La restituzione della cosa locata deve essere fatta al locatore ⁽⁶²⁾ salvi i casi di scioglimento anticipato del contratto, nel termine del contratto o nel diverso termine eventualmente stabilito tra le parti ⁽⁶³⁾. Quanto allo stato in cui deve essere riconsegnata la cosa, giova anzitutto ricordare che le parti sono libere di regolare convenzionalmente la materia come meglio credono ⁽⁶⁴⁾ e che in particolare è possibile e abbastanza praticata la così detta locazione *ad meliorandum*, per cui il conduttore si impegna a riconsegnare la cosa con determinati miglioramenti. Se mancano specifici patti di restituzione, lo stato della cosa al momento della riconsegna deve essere corrispondente alla descrizione che della cosa sia stata fatta al momento della consegna ⁽⁶⁵⁾ e, in mancanza di tale descrizione preventiva, la cosa deve trovarsi in « buono stato di manutenzione » (nel quale si presume che essa sia stata appunto consegnata) ⁽⁶⁶⁾: ma ovviamente il conduttore, come non è responsabile del perimento o deterioramento dovuti a vetustà, nemmeno è responsabile del deperimento o del consumo della cosa dovuti, malgrado ogni cura di manutenzione, al suo uso normale (art. 1590 co. 1-3). La responsabilità del conduttore per mora nella restituzione è commisurata dalla legge (art. 1591) al corrispettivo: il conduttore dovrà cioè pagare il corrispettivo sino al giorno dell'effettiva riconsegna, salvo il risarcimento del maggior danno prodotto al locatore ⁽⁶⁷⁾.

(61) Diversamente GIANNATTASIO, pag. 270, secondo cui l'obbligo di restituzione sorgerebbe dopo la consegna. Diversamente anche BARBERO, pag. 359 e seg., secondo cui l'obbligo di restituire avrebbe natura extracontrattuale e sorgerebbe alla fine della locazione. Per una critica di queste concezioni, cfr. TABELT, *Locazione*, pag. 1023; MIRABELLI, pag. 287. L'art. 1587 non fa espressa menzione dell'obbligo di restituzione, unicamente perché questo deve ritenersi implicato dall'obbligo di utilizzare la cosa solo per un uso determinato.

(62) Non si ha adempimento se la cosa viene abbandonata, o comunque lasciata libera, o consegnata ad un terzo, sia pure questi il proprietario della cosa. Occorre, dunque, una prestazione positiva del conduttore a favore del locatore: cfr. TABELT, *Locazione*, pag. 1023 seg. e bibliografia ivi.

(63) Se si tratta di cosa mobile, la restituzione deve essere effettuata nel luogo in cui avvenne la consegna: art. 1590 co. 4 (cfr. art. 1182 co. 2).

(64) Cass., 20 aprile 1942, n. 1042, in Mon. trib., 1942, 342.

(65) Cfr. art. 1590 co. 1.

(66) In caso di affitto, la cosa non può non intendersi consegnata in istato da servire all'uso e alla produzione cui è destinata (art. 1620: cfr. *retro* n. 15): la presunzione del buono stato di manutenzione, quindi, non ha giuoco. In caso di locazione semplice, invece, il conduttore è ammesso a provare che la cosa, anziché in buono stato di manutenzione, gli fu consegnata nelle condizioni limite per poter servire all'uso cui era destinata.

(67) Sono salvi, beninteso, tutti gli altri effetti della mora del debitore: cfr. articoli 1218 segg.

Al conduttore non è vietato di migliorare, in corso di locazione, la cosa locata, o di farvi delle addizioni, purché non ne alteri la destinazione economica. Sorge pertanto il problema se egli possa, e sino a qual punto, accollare il risultato dei miglioramenti e delle addizioni al locatore ⁽⁶⁸⁾. *Nulla quaestio*, come sempre, se vi sono stati patti in proposito tra le parti, o se disposizioni particolari di legge o degli usi stabiliscono che il locatore è tenuto a rispettare miglioramenti e addizioni e a pagarne la spesa o il valore finale. In caso diverso, il principio di legge è che il locatore deve essere tenuto assolutamente indenne: il conduttore che ha apportato miglioramenti alla cosa (o l'affittuario che ha determinato incrementi della produttività della cosa) non ha diritto ad indennità, verso il locatore (artt. 1592 co. 1, 1620), ma il valore dei miglioramenti compensa i deterioramenti che si sono verificati senza sua colpa grave (art. 1592 co. 2) ⁽⁶⁹⁾. Solo se vi è stato « consenso del locatore » (cioè, più esattamente, una sua autorizzazione o una sua speciale ratifica), questi è tenuto a pagare una indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna (art. 1592 co. 1).

Se sono state eseguite addizioni (materiali) di cose accessorie alla cosa principale, bisogna distinguere se le cose addite sono separabili dalla cosa locata senza suo nocumento o se non lo sono. In questo secondo caso, le cose accessorie si acquistano, per i principi dell'accessione ⁽⁷⁰⁾, al proprietario della cosa locata, e il locatore (sia o non sia proprietario) è tenuto ad indennizzare il conduttore solo se ed in quanto l'addizione inseparabile abbia determinato un miglioramento della cosa (art. 1593 co. 2) ⁽⁷¹⁾; nel primo caso, il locatore (proprietario o non proprietario che sia) ha diritto di ritenzione delle cose accessorie, ma è tenuto ad

(68) Sul punto cfr., per tutti, TABET, *Locazione*, pag. 1026 segg. e bibliografia ivi. Giusta i principi correnti, si intendono per miglioramenti, i perfezionamenti, le sostituzioni di parti avariate, ecc., mentre sono addizioni le aggiunte quantitative alla cosa locata.

(69) La compensazione opera anche nei casi in cui il conduttore non ha diritto ad indennità per i miglioramenti. Con questa norma cogente il legislatore ha voluto impedire che il locatore si avvalga dei miglioramenti e pretenda in più l'indennizzo per i deterioramenti.

(70) Cfr. art. 934 segg.

(71) L'art. 1593 parte dal presupposto normale che il locatore sia proprietario della cosa locata (ed infatti non parla di locatore, ma appunto di proprietario). La sua formulazione apre quindi la strada ad interpretazioni contrastanti, tra cui quella che le addizioni inseparabili si acquistano al locatore anche se non proprietario (così, ad esempio, TABET, *Locazione*, pag. 1028). Ma, a nostro avviso, è decisivo il fatto che l'obbligo del locatore di indennizzare il conduttore è sancito solo se ed in quanto l'addizione inseparabile (che si acquista e non può non acquistarsi al proprietario) abbia prodotto un miglioramento.

indennizzare il conduttore con la minore somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna (72). Se il locatore non esercita il diritto di ritenzione, il conduttore può togliere le cose aggiunte alla cosa locata, oppure lasciarle *in loco* (art. 1593 co. 1) (73).

19. *Il corrispettivo*. — Obbligazione essenziale e caratteristica del conduttore è quella di pagare il corrispettivo per tutta la durata della locazione (art. 1587 n. 2), anzi sino al momento della riconsegna (art. 1591) (74).

Il corrispettivo consiste in una prestazione di dare, di fare o di non fare commisurata al valore economico del godimento e alla durata della locazione (75). Il più delle volte esso consiste in una prestazione pecuniaria frazionata in scadenze periodiche, da pagarsi nelle mani del locatore (o del suo rappresentante, o della persona eventualmente designata dal locatore, dalla legge o dal giudice) e nel luogo del domicilio dello stesso (76). Ma il corrispettivo può anche consistere in una prestazione di dare non avente ad oggetto danaro, ma altri beni (fungibili o infungibili), oppure in prestazioni di fare o di non fare: prodotti, servizi, opera professionale, ecc. (77).

La unicità della prestazione dovuta come corrispettivo nella locazione implica che il conduttore deve rispettare le scadenze fino a quando, avendo egli chiesto la risoluzione, la locazione non è risolta con pronuncia del giudice (78), ed anche quando il locatore abbia proposto domanda di risoluzione per le sue precedenti inadempienze (79).

(72) È evidente che il locatore non proprietario riterrà la cosa per poi separarla a suo beneficio, salvo che a sua volta non la ritenga, congruamente indennizzandolo, il proprietario.

(73) Anche l'interpretazione dell'art. 1593 co. 1 è, comunque, discutibile. Si potrebbe pensare che il conduttore abbia la scelta tra l'asporto delle addizioni separabili e l'offerta delle stesse al locatore contro corresponsione dell'indennità di legge. La dizione che fa preferire l'interpretazione enunciata nel testo è: «salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse».

(74) L'obbligo di pagare il corrispettivo anche dopo la scadenza del contratto e fino al momento della riconsegna è manifestazione della *perpetuatio obligationis* implicata dalla mora (cfr. art. 1223). È fatto salvo il risarcimento al locatore degli eventuali maggiori danni. V. *retro* nota 67.

(75) V. *retro* cap. I, n. 2.

(76) Cfr. art. 1188.

(77) Sorgono in tal caso le note difficoltà di individuazione della locazione: v. *retro* cap. I, n. 2.

(78) Cass., 17 febbraio 1951, n. 397, in Giur. Cass. civ., 1951, I, 556.

(79) Cass., 22 febbraio 1958, n. 588, in Foro it. Rep., v. *Locazione*, n. 122.

Le legge non impone al conduttore di offrire garanzie per il pagamento del corrispettivo, salvo che in materia di locazione di case non mobiliate: infatti, il conduttore-inquilino può essere licenziato dal locatore se non fornisce la casa di mobili sufficienti o non presta altre garanzie idonee ad assicurare il pagamento della pigione (art. 1608) ⁽⁸⁰⁾.

Quanto all'adempimento, valgono le norme generali (articoli 1182 segg.), con due sole eccezioni. Il conduttore in mora ha diritto di effettuare l'adempimento, anche dopo la proposizione della domanda di risoluzione (cfr. art. 1453), fino all'udienza di convalida dello sfratto per morosità (art. 633 cod. proc. civ.). I crediti per « fitti e pigioni » (cioè per il corrispettivo di locazioni immobiliari) producono interessi di mora, salvo patto contrario, anziché dalla data della scadenza, dalla data della costituzione in mora (art. 1282 co. 2).

In ordine al corrispettivo può essere rilevato che, essendo la locazione un contratto di durata, l'equilibrio tra le prestazioni deve essere ricomposto in corso di svolgimento del rapporto, se fatti straordinari o imprevedibili rendono eccessivamente oneroso l'adempimento di una delle parti: in altri termini, o il corrispettivo viene ritoccato (in più o in meno) secondo equità (art. 1467 ult. co.), o il contratto viene risolto (art. 1467 segg.). Questi principi generali sono integrati, in materia di affitto, dalla singolare norma dell'art. 1623, che legittima le parti (locatore o affittuario) a chiedere giudizialmente un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, la risoluzione del contratto se, in conseguenza di una disposizione di legge, di una norma corporativa o di un provvedimento dell'autorità riguardanti la gestione produttiva, il rapporto contrattuale risulta notevolmente modificato in modo che le parti ne risentano rispettivamente una perdita e un vantaggio ⁽⁸¹⁾.

Il diritto del locatore per i canoni scaduti si prescrive in cinque anni dalla data di scadenza delle singole rate (art. 2948 n. 3).

(80) I crediti del locatore di immobili godono, inoltre, dei privilegi di cui all'articolo 2764.

(81) L'art. 1623 co. 2. ammette che non solo le disposizioni di legge e le norme corporative, ma anche i provvedimenti dell'autorità possano derogare a quanto disposto nel co. 1: v. *retro* cap. I, n. 5.



INDICE DELLE LEGGI E DEGLI ARTICOLI

citati nel testo

CODICE CIVILE 1865

Art. 1597 segg., p. 46 nota 95.

R. D. 16 MARZO 1942, N. 267, p. 38.

D. L. L. 28 DICEMBRE 1944, N. 415,
p. 21 nota 113.

D. L. L. 4 GIUGNO 1945, N. 332,
p. 21 nota 113.

D. L. 9 GIUGNO 1945, N. 305, p. 21
nota 113.

D. L. 10 APRILE 1947, N. 261, p. 21
nota 113, p. 23 nota 119.

L. 23 MAGGIO 1950, N. 253, p. 22.
Art. 1, p. 24 nota 128, p. 25
nota 138.

Art. 2, p. 25 nota 138.

Art. 3, p. 24 nota 130.

Art. 10, p. 5 nota 136.

Art. 11, p. 25 nota 136.

Artt. 12-19, p. 25 nota 137.

Art. 17, p. 25 nota 144.

Artt. 20-23, p. 25 nota 143.

Art. 22, p. 24 nota 130.

Artt. 23-38, p. 23 nota 119 e 120.

L. 1 MAGGIO 1955, N. 368, p. 22.

Artt. 2-4, p. 25 nota 137.

L. 25 LUGLIO 1956, N. 860, p. 24
nota 126.

L. 21 DICEMBRE 1960, N. 1521, p. 22.

Art. 2, p. 24 nota 126 e 127.

Art. 3, p. 25 nota 137.

L. 27 GENNAIO 1963, N. 19, p. 27.

L. 2 MARZO 1963, N. 191, p. 26.

L. 30 SETTEMBRE 1963, N. 1307, p. 26.

L. 6 NOVEMBRE 1963, N. 1444, p. 26.

D. L. 23 DICEMBRE 1964, N. 1356, p. 22.

D. L. 23 DICEMBRE 1964, N. 1357, p. 26.

CODICE CIVILE 1942

Art. 56, p. 50 nota 126.

Art. 66, p. 50 nota 126.

Art. 320, p. 31 nota 10.

Art. 374, p. 31 nota 10.

Art. 394, p. 31 nota 10.

Art. 424, p. 31 nota 10.

Art. 460, p. 31 nota 10.

Art. 820, p. 11.

Art. 1163, p. 59.

Art. 1182, p. 55.

Art. 1183, p. 55.

Art. 1188, p. 66 nota 76.

Art. 1206, p. 55.

Art. 1218, p. 55.

Art. 1223, p. 66 nota 74.

Art. 1282, p. 67.

Art. 1350, p. 29.

Art. 1361, p. 50 nota 126.

Art. 1406, p. 42 nota 77.

Art. 1419, p. 34 nota 25.

Art. 1445, p. 50 nota 126.

Art. 1448, p. 50 nota 126.

Art. 1452, p. 50 nota 126.

Art. 1453, pp. 55, 67.

Art. 1455, p. 55.

Art. 1467, p. 25 nota 139, p. 67.

Art. 1491, p. 55 nota 18.

Art. 1492, p. 54 nota 16.

Art. 1494, p. 54.

Art. 1497, p. 55 nota 18.

Art. 1558, p. 50 nota 26.

Art. 1571, pp. 4, 5, 20 nota 104,

31 nota 15, 32.

Art. 1572, p. 30.

- Art. 1573, p. 33.
 Art. 1574, pp. 15 nota 72, 16 nota 79, 17 nota 83, 33 nota 20, 35, 36.
 Art. 1575, pp. 51, 53, 56, 60.
 Art. 1576, pp. 15 nota 72, pp. 56 seg., 60.
 Art. 1577, p. 58.
 Art. 1578, pp. 54, 54 nota 16.
 Art. 1579, p. 55.
 Art. 1581, pp. 54 nota 15, 56 seg.
 Art. 1582, p. 59.
 Art. 1583, pp. 57 seg.
 Art. 1584, p. 58.
 Art. 1585, pp. 60 seg.
 Art. 1586, pp. 51 nota 4, 60.
 Art. 1587, pp. 14, 51, 52 seg., 60, 61, 66.
 Art. 1588, pp. 31 nota 14, 60, 62 seg.
 Art. 1589, p. 62.
 Art. 1590, pp. 15 nota 72, 64.
 Art. 1591, pp. 64, 66.
 Art. 1592, p. 65.
 Art. 1593, pp. 66, 66 nota 72.
 Art. 1594, p. 42.
 Art. 1595, p. 44.
 Art. 1596, pp. 34, 35, 47 nota 104.
 Art. 1597, pp. 33, 40 seg.
 Art. 1598, p. 39.
 Art. 1599, pp. 15 nota 72, 45 nota 91, 48, 49.
 Art. 1600, p. 49.
 Art. 1601, p. 50.
 Art. 1602, pp. 46, 47.
 Art. 1603, pp. 47 nota 104, 50 nota 127.
 Art. 1604, p. 50.
 Art. 1605, p. 48.
 Art. 1606, pp. 4, 47 nota 106, 50.
 Art. 1607, pp. 17 nota 83 e 84.
 Art. 1608, p. 67.
 Art. 1609, p. 57.
 Art. 1611, pp. 17 nota 84, 63.
 Art. 1612, pp. 17 nota 84, 37.
 Art. 1613, p. 38.
 Art. 1614, p. 38.
 Art. 1615, pp. 5, 11, 13, 14 nota 65, 18, 51 nota 4, 60 seg.
 Art. 1616, pp. 33 nota 20, 33, 37.
 Art. 1617, pp. 51 seg.
 Art. 1618, pp. 51 nota 4, 60, 62.
 Art. 1619, pp. 60, 62.
 Art. 1620 pp. 60, 64, 65.
 Art. 1621, pp. 51 nota 4, 56, 57.
 Art. 1622, pp. 58.
 Art. 1623, pp. 51 nota 4, 67.
 Art. 1624, p. 42.
 Art. 1625, pp. 37, 47 nota 105.
 Art. 1626, p. 37 nota 48.
 Art. 1627, p. 19 nota 94.
 Art. 1628, p. 19.
 Art. 1629, p. 34.
 Art. 1630, pp. 35, 40.
 Art. 1632, pp. 59 nota 40.
 Art. 1644, p. 4.
 Art. 1916, p. 63 nota 56.
 Art. 2096, p. 4.
 Art. 2097, p. 40 nota 68.
 Art. 2112, p. 19 nota 98.
 Art. 2222, p. 4.
 Art. 2555, p. 19.
 Art. 2557, p. 19 nota 98.
 Art. 2558, p. 19 nota 98.
 Art. 2562, pp. 11, 19.
 Art. 2643, pp. 29, 48 nota 110, 49.
 Art. 2704, p. 49.
 Art. 2764, p. 67 nota 80.
 Art. 2924, p. 48 nota 110.
 Art. 2933, p. 59.
 Art. 2948, p. 67.

CODICE DI PROCEDURA CIVILE

- Art. 633, p. 67.

CODICE DELLA NAVIGAZIONE

- Artt. 376-383, p. 20 nota 104.
 Art. 939, p. 20 nota 104.

INDICE ANALITICO

A

ACCESSIONE, 65.
ACCESSORI, 53, 65.
ADDIZIONI, 65.
AEROMOBILE, v. *sub* Locazione.
AFFITTO, 4 seg., 10-13, 17 seg., 34, 42, 59, 61 seg. (v. anche Piccola affitto).
— a coltivatore diretto, 4, 5 nota 14.
— di azienda, 5 nota 14, 11, 19 nota 100.
— di fondi rustici, 4, 5 nota 14, 34 seg.
AFFITUARIO, v. Affitto.
ALLOGGIO, 17 nota 86.
APPALTO, 4 nota 8.
ATTI.
— di ordinaria amministrazione, 30.
— di straordinaria amministrazione, 30 seg.
ATTIVITÀ COMMERCIALE, 26 seg.
ATTO SCRITTO, 29.
ATTREZZATURA, 16, 21, 36.
AUTOVEICOLO, 21.
AVVIAMENTO, 27.
AZIENDA, 11 nota 50, 12, 19 (v. anche *sub* Affitto).

B

BLOCCO, 21 nota 113, 23 nota 125, 25 seg.
BOSCO, 21 nota 106.
BREVETTI INDUSTRIALI, 21.
BUONO STATO LOCATIVO, 53, 56, 64.

C

CANONE, 23, 25 seg.
CAVA, 21.

CESSIONE, v. *sub* Contratto di locazione.
COLONIA, 3 nota 4.
COLTIVATORE DIRETTO, v. *sub* Affitto.
COMODATO, 43 nota 81.
CONDUTTORE, 6.
CONSEGNA DELLA COSA, 30, 51 seg., 55.
CONSENSO 6, 65 (v. anche *sub* Contratto di locazione).
CONSUMO DELLA COSA LOCATA, 14 nota 60.
CONTO CORRENTE, 40 nota 68.
CONTRATTO DI AFFITTO, v. *sub* Affitto.
CONTRATTO DI LAVORO, 4.
— — — subordinato, 40 nota 68.
CONTRATTO DI LOCAZIONE, 29-60.
— causa, 13, 29.
— cessione, 42 seg.
— consenso, 6, 30.
— decadenza, 55 nota 20.
— durata, 32 segg.
— forma, 29.
— opponibilità ai terzi, 29, 32, 44-50.
— prova, 29.
— recesso, 18, 35, 37.
— — anticipato, 37 seg., 40 nota 72, 47.
— regimine, 29.
— rinnovazione, 40 seg.
— risoluzione, 10, 54 seg., 59, 62, 67.
— — per eccessiva onerosità sopravvenuta, 10, 58.
— — per impossibilità sopravvenuta, 58.
— — per inadempimento, 10, 55, 63.
CONTRATTO DI SOCIETÀ, 40 nota 68.
CONTRATTO D'OPERA, 4.
CONTRATTO PRELIMINARE, 30, 33, nota 19.

CORRISPETTIVO, 6, 15, 17, 48, 51
seg., 54, 66 seg.

COSE PRODUTTIVE, 19 segg. (v. anche
sub Produttività).

D

DANNO, 50, 54.

DATA, 48 nota 111, 49.

DECADENZA, v. sub Contratto di lo-
cazione.

DEPOSITO, 9 nota 34.

DETEZIONE, 40.

DETERIORAMENTO DELLA COSA LO-
CATA, 8 nota 31, 14 nota 60, 31
nota 14, 62.

DILIGENZA, 62.

DISDETTA, 19 nota 94, 34 seg., 37,
40, 47 (v. anche Preavviso).

DISSENSO, v. Mutuo dissenso.

E

Emptio non tollit locatum, 7 seg., 46.

EQUITÀ, 67.

ESECUZIONE FORZATA, 59.

F

FALLIMENTO, 38.

FITTO, 67.

FONDO RUSTICO, 12, 19 seg. (v. anche
sub Locazione).

FONDO URBANO, 17, 36 (v. anche
sub Locazione).

FORNITURE, 16.

FRUTTI, 14, 17 (v. anche Interessi).

G

GARANZIA, 38, 54, 67.

GIARDINO, 21.

GODIMENTO PACIFICO, 10, 51, 59 seg.

I

IMMISSIONI, 61.

In iure cessio, 12 nota 53.

INNOVAZIONI, 10, 56, 59.

INTERESSI, 67.

Intuitus personae, 18 seg.

L

LEGITTIMAZIONE, 31.

LICENZA, 37, 40 nota 72, 47.

LITISCONSORZIO, 60.

LOCATARIO, v. Conduttore.

LOCATORE, 6.

Locatio operarum, 3.

— *operis*, 3 seg.

— *rei*, 3.

LOCAZIONE.

— a fini di produzione, 17 segg.

— a fini di uso, 10, 14 seg.

— *ad meliorandum*, 64.

— di aeromobile, 20.

— di case, 3 nota 4.

— di cose, 3.

— — — attrezzate, 16.

— — — immobili, 17 seg.

— — — mobili, 15 segg.

— di fondi rustici, 3 nota 4, 20
nota 103.

— di fondi urbani, 4, 17 nota 84.

— di nave, 20.

— di opera, 3.

— di opere, 3.

— divieto (di), 32 nota 18.

— fattispecie, 10 segg.

— nozione, 5 seg.

— ultranovennale, 29, 31.

LOCAZIONI VINCOLATE, 21 segg., 39.

M

MACCHINARI, 21.

Mancipatio, 12 nota 53.

MANTENIMENTO DELLA COSA, 55 segg.

MANUTENZIONE, 10, 53 segg., 56 seg.

MIGLIORAMENTI, 59 nota 40, 64 segg.

MOLESTIE, 60 seg.

— di diritto, 32 nota 15, 60.

— di fatto, 61.

MORA, 55, 64, 66 nota 74.

— del creditore, 55.

MUTUO DISSENSO, 37.

N

Naturale negotii, 60 nota 44.

NAVE, v. sub Locazione.

NOLEGGIO, 16, 20.

NORME CORPORATIVE, 34 nota 24, 67.

O

OBBLIGAZIONI.
 — *ex conducto*, 31 nota 14.
 — *ex locato* 31.
 OCCUPAZIONE ABUSIVA, 61.
 OPPOINIBILITÀ, v. *sub* Contratto di locazione.
 OPZIONE, 27.

P

Pactum de dolo non praestando, 54.
Pactum de non petendo, 48 nota 109.
 PAGAMENTO ANTICIPATO, 48 nota 109.
 PASCOLO, 21.
 PERDITA DELLA COSA LOCATA, 8 nota 31, 31 nota 14, 62.
 PERTINENZE, 16, 53.
 PICCOLA AFFITTANZA, 5 nota 14.
 FIGIONE, 36, 67.
 POTERE DI DISPOSIZIONE, 7, 32.
 PREAVVISO, 24, 35, 37.
 PRESCRIZIONE, 67.
 PRESTAZIONI.
 — del conduttore 23, 61 segg., 66 seg.
 — del locatore, 6 seg., 59 segg.
 PRESTAZIONE DI OPERA INTELLETTUALE, 4 nota 8.
 PRIVILEGIO, 67 nota 80.
 PRODUTTIVITÀ, 10 segg.
 PROROGA, 24 seg., 35, 37 segg.
 — coattiva, v. Locazioni vincolate.
 PROVA, v. *sub* Contratto di locazione.

R

RAPPORTO LOCATIZIO, 5, 8, 33, 37, 51 seg.
 RATA, v. Pigione e Prescrizione.
 RECESSO, v. *sub* Contratto di locazione.
 REMISSIONE, 48 nota 109.
 REQUISIZIONI, 21 nota 113.
 RESISTENZA, 61.
Res mancipi, 12.
 RESPONSABILITÀ CONTRATTUALE, 10.
 RESTITUZIONE DELLA COSA, 63 segg.
 RIDUZIONE, 33 seg., 58.
 RIMBORSO, 58.

RINNOVAZIONE, v. *sub* Contratto di locazione.
 RIPARAZIONI, 56, 58.
 — urgenti, 58.
 RISARCIMENTO DEL DANNO, 32 nota 17, 47, 50, 54, 59 segg., 63.
 RISOLUZIONE, v. *sub* Contratto di locazione.

S

SCADENZA, 26, 33 nota 20.
 SCORTE, 62.
 SPERATO, 23 nota 120, 26, 43 nota 82, 48 nota 107, 67.
 SINISTRI BELLICI, 23 nota 119.
 SISTEMATICA, 3 seg.
 SOCCIDA, 3 nota 4.
 SPESE, 57 seg.
 SPOGLIO, 59.
 SUBAFFITTO, 18.
 SUBLOCAZIONE, 14, 19, 21 nota 113, 25, 42 segg.
 SUCCESSIONE, 44.

T

TACITA RICONDUZIONE, 40 nota 67, 41.
 TERMINI, 33 segg.
 TRANSAZIONE, 48 nota 109.
 TRASCRIZIONE, 29.
 TRASFERIMENTO DELLA COSA, 45 nota 90, 45 nota 91.
 TRASPORTO, 4 nota 8.

U

UNIVERSALITÀ DI FATTO, 12.
 USI, 35 segg., 51 nota 1, 57 nota 31.
 USO DELLA COSA LOCATA, 14, 61 seg.

V

VENDITA, 4 nota 9.
 — della cosa locata, v. *sub* Contratto di locazione.
 VIZI, 54 segg.
 — occulti, 54 seg., 57.
 — riconoscibili, 55 nota 19, 57.
 — sopravvenuti, 58.

FINITO DI STAMPARE
NEGLI
STAB. RIUN. D'ARTI GRAFICHE
DELLA
CASA EDITRICE DR. FRANCESCO VALLARDI
APPIANO GENTILE (COMO)
APRILE 1965



