

MASSIMARIO di GIURISPRUDENZA
di CASSAZIONE CIVILE
RASSEGNA NORMATIVA
in MATERIA DI LOCAZIONI E D'AFFITTO:
artt. 1571 – 1654 – della LOCAZIONE E
DELL'AFFITTO

di Edizioni AD MAIORA

- *Giurisprudenza:*

Anno 2014;

» 2013;

» 2012;

» 2011;

» 2010;

» 2009;

» 2008;

» 2006.

- *Disciplina codicistica.*

**MASSIMARIO di GIURISPRUDENZA –
CASSAZIONE CIVILE –
DELLE LOCAZIONI E DELL’AFFITTO**

Nota dell’editore: selezione e commento delle massime più rilevanti sui diritti o obblighi delle parti, rispetto alla materia in oggetto.

ANNO 2014

[*\(Torna su\)*](#)

Cass. n. 7197/2014: “Il conduttore-comproprietario può essere condannato al rilascio dell'immobile in favore della comunione”

“Quando la locazione di un immobile ad uno dei comproprietari cessi per scadenza del termine o per risoluzione per inadempimento del conduttore, il bene deve essere restituito alla comunione, affinché questa possa disporne, esercitando, attraverso la sua maggioranza, le facoltà di godimento diretto o indiretto. Ne consegue che il conduttore-comproprietario può essere condannato al rilascio dell'immobile in favore della comunione, onde permettere agli altri comproprietari di disporre delle rispettive quote, facendo uso della cosa comune secondo il loro diritto ai sensi degli artt. 1102 e 1103 cod. civ., trattandosi in tale ipotesi, peraltro, non di ordinare al comproprietario di restituire l'intero bene, ma la sola quota di esso, in maniera da re-immettere il concedente nella sua co-detenzione”.

Cass. n. 2619/2014: “Onere della prova liberatoria in capo al conduttore”

“Il conduttore, ai sensi degli artt. 1588 e 1590 cod. civ., al termine della locazione ed all'atto della riconsegna dell'immobile, ha l'onere di dare piena prova liberatoria della non imputabilità nei suoi confronti di ogni singolo danno riscontrato al bene locato, che deve presumersi in buono stato all'inizio del rapporto, esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo in rapporto all'uso dedotto in contratto”.

ANNO 2013

[*\(Torna su\)*](#)

Cass. n. 19393/2013: “La clausola di compromissione non è colpita da nullità se la controversia si svolge in deroga alla sola competenza per territorio del giudice del luogo dove è posto il bene”

“L'art. 447 bis, secondo comma, c.p.c., concernente le controversie in materia di locazione, di comodato e di affitto di aziende, ha riguardo alla sola competenza per territorio del giudice del luogo dove è posto il bene, sancendo la nullità delle clausole di deroga ad essa; ne consegue che non è colpita da detta sanzione la clausola di compromissione in arbitri di una di tali controversie”.

Cass. n. 18661/2013: “Il giudice non ha il potere di scindere il giudizio sull'insussistenza dell'obbligo di pagamento da quello sulla verifica e quantificazione delle somme in caso di domanda di ripetizione di indebito”

“Proposta, ai sensi dell'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, la domanda di ripetizione di indebito in relazione a canoni di locazione pagati in misura superiore a quella legale, il giudice, anche se richiesto da parte attrice, ma in assenza di adesione del convenuto, non ha il potere di scindere il giudizio sull'insussistenza dell'obbligo di pagamento - che costituisce il mero antecedente logico e non l'oggetto di autonoma domanda - da quello sulla verifica e quantificazione delle somme che si assumono corrisposte in eccedenza, ma deve accogliere o rigettare la domanda a seconda della prova in merito alla fondatezza o meno della stessa in tutti i suoi fatti costitutivi”.

Cass. n. 12977/2013: “Se il conduttore ha arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene”.

“In tema di locazione, allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite, tali da rendere necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora, agli effetti dell'art. 1220 cod. civ., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand'anche abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto”.

Cass. n. 2501/2013: “Gli incrementi del bene locato divengono di proprietà del locatore – proprietario, secondo le previsioni di cui all'art. 1593 c.c.”.

“In tema di locazione, gli incrementi del bene locato, in applicazione del principio generale dell'accessione, divengono di proprietà del locatore, proprietario della cosa locata, pur con le specifiche modalità dettate dall'art. 1593 c.c., rimanendo, tuttavia, in facoltà delle parti di prevedere apposita clausola derogatrice volta ad escludere che il bene immobilizzato nel suolo sia ritenuto dal proprietario di quest'ultimo; in presenza di tale accordo, pertanto, il contratto di locazione, per tutta la sua durata, costituisce titolo idoneo a impedire l'accessione, configurandosi il diritto del conduttore sul bene costruito come diritto non reale, che si estingue con il venir meno del contratto stesso e con il riespandersi del principio dell'accessione”.

ANNO 2012

[*\(Torna su\)*](#)

Cass. n. 22924/2012: “Il conduttore, che abbia in godimento un immobile urbano, adibito ad attività commerciale, è obbligato, ai sensi dell'art. 1591 c.c., al pagamento del corrispettivo rapportato al canone legalmente dovuto”

“In tema di locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali, il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è obbligato, ai sensi dell'art. 1591 c.c., al pagamento del corrispettivo rapportato al canone legalmente dovuto, sostituendosi tale importo, anche in tale fase di ultrattività del rapporto, a quello contrattuale eventualmente convenuto in contrasto con la legge”.

Cass. n. 21004/2012: “Il conduttore che abbia fatto un’offerta seria ed affidabile, ex art. 1220 c.c., non può essere considerato in mora nell'adempimento dell'obbligo di restituzione della cosa alla scadenza del contratto”

“In tema di locazione, il conduttore non può essere considerato in mora nell'adempimento dell'obbligo di restituzione della cosa alla scadenza del contratto, con conseguente cessazione altresì dell'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione, se abbia fatto, ai sensi dell'art. 1220 c.c., un'offerta seria ed affidabile, ancorché non formale, della prestazione dovuta, liberando l'immobile locato, e il locatore abbia opposto a tale offerta un rifiuto ingiustificato sulla base del dovere di buona fede ex art. 1375 c.c., non comportandone l'accettazione alcun sacrificio di suoi diritti o legittimi interessi (nella specie, avendo le parti concordato che i necessari lavori di ripristino del bene sarebbero stati eseguiti dal medesimo locatore, dietro rimborso delle spese)”.

Cass. n. 12883/2012: “L'acquirente di un immobile locato a terzi, cessionario ex lege del contratto di locazione e di tutti i diritti e le facoltà da esso scaturenti, è pienamente legittimato ad intimare al conduttore lo sfratto”

“L'acquirente di un immobile locato a terzi, in quanto cessionario ex lege del contratto di locazione e di tutti i diritti e le facoltà da esso scaturenti, è pienamente legittimato ad intimare al conduttore lo sfratto, a nulla rilevando né che la morosità fosse maturata prima della vendita dell'immobile, né che prima di tale momento la locazione fosse cessata per scadenza del termine”.

Cass. n. 10639/2012: **“La c.d. autoriduzione del canone costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore”**

“In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questo in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, primo comma, cod.civ., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta autoriduzione, ma solo a domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti”.

Cass. n. 8729/2012: **“L'affittuario di un fondo agricolo ha diritto ad una riduzione del canone, a seguito di eventi idrogeologici, che comportino la riduzione del godimento dell'immobile”.**

“L'affittuario di un fondo agricolo ha diritto ad una riduzione del canone se, a causa di eventi idrogeologici (nella specie, una frana), si riduce il godimento dell'immobile in modo superiore alla normale tollerabilità. Tale riduzione spetta sino a quando non sia avvenuta la riduzione in pristino dello stato dei luoghi, e sin anche nel caso in cui i lavori di ripristino spettino per contratto allo stesso conduttore, dovendo in quest'ultimo caso, tuttavia, il conduttore in ossequio al generale dovere di buona fede, eseguire gli stessi nel più breve tempo possibile”.

Cass. n. 1694/2012: **“Il vizio derivante dall'esistenza di un ordine inibitorio da parte della P.A. dell'attività in questione costituisce inadempimento del locatore di un immobile per uso diverso da quello di abitazione”**

“Nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione costituisce inadempimento del locatore, giustificativo della risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c., anche il vizio derivante dall'esistenza di un ordine inibitorio da parte della P.A. dell'attività che avrebbe dovuto svolgersi nel locale oggetto del contratto [...]”.

Cass. n. 550/2012: **“L'obbligo di restituzione della cosa locata grava sul conduttore, ex art. 1590 c.c.”**

“L'obbligazione di restituzione della cosa locata, gravante sul conduttore a norma dell'art. 1590 c.c., deve ritenersi adempiuta mediante la restituzione delle chiavi dell'immobile o con l'incondizionata messa a disposizione del medesimo, senza che sia al riguardo necessaria la redazione di un relativo verbale”.

ANNO 2011

[*\(Torna su\)*](#)

Cass. n. 12286/2011: “Costituisce inadempimento del locatore, e comporta la risoluzione del contratto di un immobile per uso diverso la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”

“Nel contratto di locazione di un immobile per uso diverso da quello di abitazione, la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio - e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale - costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c., a meno che il conduttore non sia a conoscenza della situazione e l'abbia consapevolmente accettata; né assume rilievo il fatto che il locatore - riconoscendo implicitamente il proprio inadempimento - abbia presentato domanda di concessione in sanatoria e che sulla relativa istanza non ci sia stato ancora un pronunciamento definitivo”.

Cass. n. 9408/2011: “Diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale in caso di cessazione del contratto di locazione”

*“Il diritto del conduttore all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale sorge per effetto ed al momento della cessazione del contratto di locazione.
Da ciò consegue che se l'immobile locato viene venduto dopo la comunicazione della disdetta da parte del locatore alienante, ma prima della prevista data di cessazione del rapporto, obbligato al pagamento della suddetta indennità è, ai sensi dell'art. 1602 c.c., l'acquirente dell'immobile locato”.*

Cass. n. 8729/2011: “L'intimazione di licenza per finita locazione costituisce una valida manifestazione delle volontà del locatore di recedere dal contratto”

“L'intimazione di licenza per finita locazione, anche se sia processualmente inidonea allo scopo (nella specie, a causa dell'indicazione di una data di scadenza del contratto erronea ed anticipata rispetto a quella effettiva), costituisce pur sempre sul piano sostanziale una valida manifestazione delle volontà del locatore di recedere dal contratto; essa, perciò, produce gli effetti della disdetta, a partire dalla successiva scadenza contrattuale”¹.

¹ La volontà di prorogare tacitamente il contratto di locazione pervenuto a scadenza può essere manifestata anche tacitamente, ma deve essere inequivoca. Non può, pertanto, ravvisarsi come nella specie una tacita volontà di prorogare il contratto nella condotta del locatore che, dopo avere intimato licenza per finita locazione, ometta di iscrivere a ruolo l'atto di intimazione.

Cass. n. 8322/2011: “La liquidazione equitativa del risarcimento del lucro cessante deve essere fondata su ragioni congrue”

“In tema di danno da ritardata riconsegna dell'immobile locato, la liquidazione equitativa del risarcimento del lucro cessante, per non risultare arbitraria, deve essere fondata su ragioni congrue anche se sommariamente indicate, tra tali ragioni non potendosi comprendere decurtazioni per oneri fiscali, comunque a vario titolo incombenti sul risarcimento nonché per le conseguenze dirette della mancata disponibilità o per il ripristino e la modifica dei locali, quando il valore locativo è stato calcolato in rapporto al loro stato affettivo.

Ne consegue che, qualora vengano eseguite riduzioni rispetto alla quantificazione dei ricavi lordi emergenti dal quadro probatorio a disposizione del giudice di merito, deve essere dato conto, soprattutto se i tagli sono d'ingente entità, sia delle ragioni della misura complessiva delle decurtazioni operate rispetto al dato di partenza del valore locativo potenziale, sia della scelta di riferire la liquidazione all'attualità, anziché al tempo dei fatti, e di limitare la decorrenza degli accessori”.

Cass. n. 7557/2011: “Applicazione, in via analogica, della disciplina del contratto di locazione in un contratto atipico avente ad oggetto il trasferimento della disponibilità di un'area per la sua destinazione a discarica di rifiuti”

“In un contratto atipico avente ad oggetto il trasferimento della disponibilità di un'area per la sua destinazione a discarica di rifiuti - al quale va applicata, in via analogica, la disciplina del contratto di locazione - in difetto di un'espressa previsione contrattuale che stabilisca diversamente, sussiste l'obbligo a carico del concessionario o conduttore, alla scadenza del termine, di riconsegnare il bene, sia pure nelle condizioni ordinariamente conseguenti all'uso stabilito; pertanto, ove non dimostri che i pattuiti lavori di bonifica dell'area non possono essere svolti senza conservare la disponibilità del bene, il concessionario o conduttore deve ritenersi responsabile del ritardo nella consegna del bene stesso, ai sensi dell'art. 1591 del codice civile”.

Cass. n. 1735/2011: “Grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per locazioni di immobili adibiti ad uso diverso”

“Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato.

La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di

efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore”.

Cass. n. 1398/2011: “Non sussistono i requisiti per la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c. quando il conduttore abbia accettato il rischio economico dell'impossibilità effettiva di utilizzazione dell'immobile stesso, essendone preventivamente a conoscenza”

“In tema di rapporto locatizio, non sussistono i requisiti per la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c. quando il conduttore, essendo a conoscenza della destinazione d'uso dell'immobile locato (nella specie, commerciale e non artigianale) al momento in cui al contratto venne data attuazione (nella specie, come desunto dalla clausola contrattuale relativa al divieto di mutamento della destinazione originaria) e, quindi, anche della inidoneità dell'immobile a realizzare il proprio interesse, abbia accettato il rischio economico dell'impossibilità di utilizzazione dell'immobile stesso come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione.

In tal caso, il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dell'immobile locato non è di ostacolo alla valida costituzione del rapporto di locazione, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuta”.

Cass. n. 267/2011: “Pignoramento immobile successivo a stipula locazione: la legittimazione ad agire nei confronti del conduttore per il risarcimento del danno da ritardata restituzione spetta sia al custode, sia al locatore”

“Nel caso in cui un immobile sia stato pignorato dopo la stipula della locazione, la legittimazione ad agire nei confronti del conduttore per il risarcimento del danno da ritardata restituzione spetta sia al custode, sia, quando il titolare dell'ufficio pubblico preposto all'amministrazione del bene tralasci di farlo, al locatore, atteso che, per quest'ultimo, la perdita della disponibilità giuridica del proprio bene non è assoluta, ma relativa, essendo essa ordinata a protezione dei creditori, rispetto ai quali sono resi inefficaci gli atti del debitore dai quali possa loro derivare un pregiudizio”.

ANNO 2010

[\(Torna su\)](#)

Cass. n. 16143/2010: “E’ inesigibile la dimostrazione da parte una P.A. dell'esistenza di concrete proposte provenienti da aspiranti locatari ai fini dell'accertamento del maggior danno da ritardata restituzione dell'immobile locato di cui all'art. 1591 c.c.”

“Nel caso di immobile concesso in locazione dalla P.A., è inesigibile la dimostrazione da parte di questa dell'esistenza di concrete proposte provenienti da aspiranti locatari ai fini dell'accertamento del maggior danno da ritardata restituzione dell'immobile locato di cui all'art. 1591 c.c., posto che l'esperimento della procedura pubblica per la locazione presuppone la libertà dell'immobile, mentre è sufficiente e necessaria, a tale scopo, la prova altrimenti data dell'ammontare del canone concretamente conseguibile sul mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche”.

Cass. n. 16136/2010: “Diritto del conduttore al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata”

“Il conduttore ha diritto al risarcimento del danno in caso di mancata riparazione della cosa locata, stante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni eccedenti la normale manutenzione. Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell'inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore”.

Cass. n. 15372/2010: “E’ in capo al locatore l’obbligo di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l’immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 cod. civ.”

“L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 cod. civ., riguarda sia la parte dell'immobile di esclusiva proprietà del locatore sia le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con quello, a suo carico, di riparazione e manutenzione dell'immobile locato; ne consegue che, dedotta ed accertata, anche a mezzo di CTU, la violazione del predetto obbligo, il conduttore dispone di azione risarcitoria consequenziale all'inadempimento e può, pertanto, chiedere il ripristino dei locali per utilizzarli secondo l'uso convenuto e il maggior danno da inadempimento”.

Cass. n. 13204/2010: “Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa può concedere il bene in locazione o costituirvi altro rapporto obbligatorio, conseguendo legittima restituzione nel caso in cui il rapporto giunga a compimento”

“Chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, e quindi anche il comodatario, il quale ne ha la detenzione qualificata, può, salvo che non vi ostino specifiche previsioni pattizie, concedere il bene in locazione o costituirvi altro rapporto obbligatorio, ed è, in conseguenza, legittimato a richiederne la restituzione allorché il rapporto giunga a compimento”.

Cass. n. 12712/2010: “Obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo nell'ambito delle opere di manutenzione”

“L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 c.c., riguarda gli inconvenienti eliminabili nell'ambito delle opere di manutenzione e, pertanto, non può essere invocato per rimuovere guasti o deterioramenti, rispetto ai quali la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli artt. 1578 e 1581 c.c. per i vizi della cosa locata”.

Cass. n. 11972/2010: “La totale distruzione dell'immobile locato a seguito di incendio comporta l'estinzione della locazione; al locatore spetta adeguato risarcimento del danno”

“La totale distruzione dell'immobile locato a seguito di incendio comporta, secondo i principi generali, l'estinzione della locazione, per la permanente impossibilità per il conduttore di godere del bene, con la conseguente cessazione della sua obbligazione per il corrispettivo, con riferimento al periodo successivo alla perdita dell'immobile, sino alla scadenza del rapporto, quale originariamente stabilita; ove, peraltro, il conduttore non superi la presunzione di colpa sancita a suo carico dall'art. 1588 c.c. e la risoluzione del contratto derivi, quindi, da fatto al medesimo. addebitabile a titolo di inadempimento; al locatore spetta il risarcimento del danno, che deve in tal caso comprendere anche i canoni dovuti in base al contratto e fino allo spirare convenzionale dello stesso, a titolo di mancato guadagno in conseguenza di un evento risolutivo della locazione dal locatore non voluto né altrimenti determinato”².

Cass. n. 11971/2010: “L'obbligo di mantenere il bene in condizioni tali da poter servire all'uso convenuto è a carico del locatore, su immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, salvo diversa pattuizione”

² L'art. 1588 c.c., in base al quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico.

Ne discende che, a tal fine, non è sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore.

“In materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'obbligo, normalmente gravante a carico del locatore, di mantenere il bene in condizioni tali da poter servire all'uso convenuto non è previsto da norme imperative; ne consegue che le parti possono contrattualmente stabilire che siano a carico del conduttore tutti gli oneri relativi all'utilizzabilità del bene, esonerando il locatore da ogni responsabilità”.

Cass. n. 11345/2010: “Il conduttore è obbligato ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia, nell'uso del bene che ha in godimento”

“L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'art. 1587, n. 1, c.c., con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590 c.c., di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata, sicché il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui al citato art. 1587, n. 1, c.c. e di agire nei confronti del conduttore inadempiente”.

Cass. n. 9549/2010: “Natura contrattuale della responsabilità del conduttore per i danni cagionati dalla ritardata restituzione dell'immobile, ex art. 1591 c.c.”

“La responsabilità del conduttore per i danni cagionati dalla ritardata restituzione dell'immobile (art. 1591 c.c.) è di natura contrattuale, con la conseguenza che, ai fini dell'accertamento della stessa, il locatore è tenuto anzitutto a fornire la prova dell'esistenza tra le parti di un contratto di locazione e, ove si tratti di rapporto locatizio tra un privato e la P.A. conduttrice, nell'esercizio della sua attività iure privatorum, la prova anzidetta deve riguardare, in ragione della qualità del conduttore, un contratto rivestente necessariamente la forma scritta ad substantiam”.

Cass. n. 9530/2010: “In caso di controversia in materia di locazione, la proposizione dell'appello si perfeziona con il deposito dell'atto in cancelleria nel termine di trenta giorni dalla notificazione della sentenza”

“Nelle controversie in materia di locazione, alle quali è applicabile, ai sensi dell'art. 447 bis c.p.c., il rito del lavoro, la proposizione dell'appello si perfeziona con il deposito dell'atto in cancelleria nel termine di trenta giorni dalla notificazione della sentenza ovvero, in caso di mancata notifica, nel termine lungo di cui all'art. 327 c.p.c., e ciò anche se l'appello sia proposto erroneamente con la forma della citazione, assumendo rilievo in tal caso solo la data di deposito della medesima”.

Cass. n. 5077/2010: “Se la parte locatrice è costituita da più locatori, in capo a ciascuno dei comproprietari concorrono, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori”

“Qualora in un contratto di locazione di immobile la parte locatrice sia costituita da più locatori, in capo a ciascuno dei comproprietari concorrono, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori, rispondendo, peraltro, a regole di comune esperienza che uno o alcuni dei comproprietari gestiscano, con il consenso degli altri, gli interessi di tutti; l'eventuale mancanza di poteri o di autorizzazione rileva nei soli rapporti

interni fra i comproprietari e non può essere eccepita alla parte conduttrice che ha fatto affidamento sulle dichiarazioni o sui comportamenti di colui o di coloro che apparivano agire per tutti”³.

ANNO 2009

[*\(Torna su\)*](#)

Cass. n. 16110/2009: “La durata del processo non può danneggiare l'attore: la costituzione in mora del conduttore decorre dalla data di proposizione della domanda, e non da quella del suo accoglimento”

“La costituzione in mora del conduttore - necessaria (art. 1219 c.c.) per gli obblighi risarcitori previsti dall'art. 1591 c.c. - si determina, sia nel caso di risoluzione giudiziale del contratto (art. 1458, primo comma c.c.), sia nel caso di risoluzione di diritto (artt. 1456 e 1457 c.c.), dalla data di proposizione della domanda, e non da quella del suo accoglimento, per il principio secondo il quale la durata del processo non può danneggiare l'attore”.

Cass. n. 14530/2009: “I comproprietari di un immobile sono tenuti all’adempimento delle stesse prestazioni, dal lato sia attivo che passivo, nei confronti del conduttore”

“Qualora in un contratto di locazione la parte locatrice sia costituita da più locatori, ciascuno di essi è tenuto, dal lato passivo, nei confronti del conduttore alla medesima prestazione, così come, dal lato attivo, ognuno degli stessi può agire nei riguardi del locatario per l'adempimento delle sue obbligazioni, applicandosi in proposito la disciplina della solidarietà di cui all'art. 1292 c.c., che non determina, tuttavia, la nascita di un rapporto unico ed inscindibile e non dà luogo, perciò, a litisconsorzio necessario tra i diversi obbligati o creditori”.

Cass. n. 8006/2009: “La disdetta di un contratto di locazione è un atto recettizio, che produce i propri effetti solo dal momento in cui perviene al destinatario, salva diversa pattuizione delle parti”

“La disdetta di un contratto di locazione (nella specie, relativo ad immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione), è un atto recettizio, che produce i propri effetti (consistenti nell'impedire il rinnovo del contratto, e non già nello sciogliere il contratto in corso) solo dal momento in cui perviene al destinatario,

³ In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza della corte di merito che aveva ritenuto valida la cessione del contratto di locazione da parte del conduttore, in quanto i locatori, dopo aver ricevuto la comunicazione scritta dell'avvenuta cessione, avevano accettato senza riserve dalla cessionaria il pagamento dei canoni scaduti, rilasciandone ricevuta, e solo due mesi dopo tale comportamento concludente avevano comunicato di non acconsentire alla cessione, senza che nelle sedi di merito nessuno dei locatori avesse dimostrato di essersi espressamente e formalmente dissociato dai comportamenti di colui che aveva incassato i canoni rilasciandone ricevuta.

salva una diversa pattuizione delle parti. È, pertanto, tardiva la disdetta spedita prima del termine contrattualmente previsto per l'esercizio della relativa facoltà, ma pervenuta al destinatario successivamente a tale data”.

Cass. n. 5051/2009: “E’ a carico del locatore l’onere della prova che il conduttore abbia rilasciato in ritardo l’immobile locato”

“In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno, di cui all'art. 1591 cod. civ., deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, e, quindi, anche mediante presunzioni (a condizione che presentino i requisiti previsti dall'art. 2729, comma primo, cod. civ.), specificandosi che, quando il locatore non sia autorizzato a dare in locazione a terzi l'immobile da restituire, avendo già richiesto ed ottenuto il provvedimento di rilascio per necessità - come nel caso di intervenuto esercizio del diniego di rinnovo alla prima scadenza verificatosi nella specie - il giudice del merito dovrà tener conto anche di elementi diversi dalla presenza di proposte di locazione o di acquisto, considerato che l'unico modo per ottenere la maggiore utilità può consistere, in effetti, nell'utilizzazione diretta del bene, da destinare ad attività produttiva propria o dei prossimi congiunti dello stesso locatore”⁴.

Cass. n. 4484/2009: “Il conduttore rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione del contratto è tenuto al pagamento, da tale momento, dell'indennità di occupazione, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ.”

“Il conduttore rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione del contratto (nella specie, accertata giudizialmente) è tenuto al pagamento, da tale momento, dell'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., e non già del canone secondo le scadenze pattuite, perché, cessato il rapporto di locazione, la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell'obbligo di restituzione della cosa locata anche quando è consentita dalla legge di sospensione degli sfratti, e la liquidazione del relativo danno, da riconoscersi fino all'effettivo rilascio dell'immobile, deve essere effettuata in base all'art. 1 bis del d.l. n. 551 del 1988 - convertito, con modif., dalla legge n. 61 del 1989 - senza che possa avere alcuna rilevanza al riguardo la diversa misura inferiore stabilita nel contratto - ormai conclusosi - a titolo di indennità di mora per il ritardo nel pagamento del canone”.

⁴ La proposta di nuova locazione - che il giudice può valutare, in relazione al disposto dell'art. 1591 cod. civ., come prova idonea dell'effettiva lesione del patrimonio del locatore (a cui incombe il relativo onere) consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato per il tempo di ritardata restituzione dell'immobile - può identificarsi anche con quella proveniente dallo stesso conduttore.

ANNO 2008

[*\(Torna su\)*](#)

Cass. n. 29202/2008: “Il ritardo nella riconsegna della cosa locata costituisce un comportamento anti giuridico del conduttore potenzialmente lesivo del patrimonio del locatore”

“In tema di locazione, il ritardo nella riconsegna della cosa locata costituisce un comportamento anti giuridico del conduttore potenzialmente lesivo del patrimonio del locatore, che legittima la condanna generica al risarcimento dei danni, ancorché non sia stata fornita prova specifica di essi, richiedendosi, in sede di liquidazione dei danni medesimi, che il locatore dimostri, con ogni mezzo, e, quindi, anche per presunzioni, l'esistenza di una concreta lesione del suo patrimonio in relazione alle condizioni dell'immobile, alla sua ubicazione e alle possibilità di una specifica attuale utilizzazione nonché all'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento dietro corrispettivo”.

Cass. n. 23721/2008: “Il conduttore è obbligato a risarcire i danni al locatore se, al momento della riconsegna la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa”

“Qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni; pertanto, il locatore può addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto, mentre non può addebitargli le spese inerenti alle ristrutturazioni e ai miglioramenti che vadano oltre questi limiti”⁵.

Cass. n. 20434/2008: “E’ a carico del conduttore l’onere di provare che il deterioramento della cosa locata non dipenda da causa a lui imputabile”

“Il conduttore, ai sensi dell'art. 1588 cod. civ., risponde verso il locatore del deterioramento della cosa locata qualora non dia la prova dell'esistenza di causa a lui non imputabile; tale principio può essere derogato nel caso in cui il fattore determinante il danno abbia riguardato strutture o apparati dell'immobile

⁵ Nella specie la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza della corte di merito che, pur dando atto che i lavori di ripristino eseguiti dal locatore includevano opere diverse e maggiori rispetto a quelle rese indispensabili dall'eliminazione dei danni arrecati dal conduttore, aveva liquidato a titolo di danni l'intera somma spesa per la ristrutturazione dell'immobile.

sottratti alla disponibilità dello stesso conduttore ed estranei, pertanto, alla sfera dei suoi poteri e doveri di vigilanza”⁶.

Cass. n. 19678/2008: “Uso parziale e concorrente del bene concesso in godimento: il locatore non può risolvere il contratto nei confronti del conduttore – parzialmente – comproprietario”

“Il conduttore, cui è concesso il godimento della cosa comune nei limiti della quota della sua proprietà, ha la, detenzione di questa insieme agli altri condomini, perché il suo uso parziale e concorrente con quello degli altri lascia il rapporto nell'ambito del contratto di locazione, il quale non presuppone che il godimento della cosa sia esclusivo. Ne consegue che nei confronti del conduttore di un immobile, che ne abbia acquistato la proprietà per una quota parte, non può essere conseguita dal locatore la risoluzione della locazione, non potendo l'acquirente essere privato del compossesso del bene conseguito con l'acquisto”.

Cass. n. 11895/2008: “Trasferimento a titolo particolare della cosa locata: subentro nella posizione del locatore dell'acquirente all'alienante nel rapporto locatizio; successione ex art. 111 c.p.c.”

“In tema di locazione, il trasferimento a titolo particolare della cosa locata comporta, sul piano sostanziale, in base all'art. 1599 c.c., il subentro nella posizione del locatore dell'acquirente all'alienante nel rapporto locatizio e produce, sul piano processuale, gli effetti previsti e disciplinati dall'art. 111 c.p.c.; peraltro, il principio stabilito dall'art. 1602 c.c., che fissa al momento dell'acquisto del bene locato il sub-ingresso dell'acquirente nei diritti e negli obblighi derivanti dal contratto di locazione, esclude per implicito che il fenomeno successorio ex art. 1599 c.c. del trasferimento a titolo particolare della cosa locata possa avere effetto retroattivo. Ne consegue che l'acquirente dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti e gli obblighi correlati alla prosecuzione del rapporto di locazione, deve considerarsi terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis a favore e a carico delle parti originarie fino al giorno del suo acquisto”⁷.

Cass. n. 4583/2008: “Non è necessaria l'autorizzazione del locatore per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, in caso di preavviso da parte del conduttore”

“[...] Non è necessaria l'autorizzazione del locatore per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, se il conduttore abbia provveduto a dare avviso della necessità di tali opere al locatore ad esse tenuto[...]. Inoltre, in caso di riparazioni urgenti, lo stesso conduttore può provvedere direttamente alla loro esecuzione, salvo rimborso, purché ne dia contestuale avviso al locatore”⁸.

⁶ Nella specie la S.C. ha cassato la decisione dei giudici di merito che, pur dando atto, nella sentenza impugnata, che i lavori fatti eseguire dalla società conduttrice, in occasione dei quali si era prodotto il danno alle tubazioni di raccolta delle acque, avevano comportato la ristrutturazione dell'edificio con radicali interventi non solo sulle parti visibili dello stesso ma anche sugli impianti idrici e fognari, in base a tale situazione avevano erroneamente escluso la responsabilità della conduttrice.

⁷ Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, ha rigettato la domanda di rilascio per occupazione senza titolo proposta dall'acquirente del bene nei confronti del ricorrente, ritenendo sussistente il contrasto tra la decisione impugnata e quella, passata in giudicato, che, nella causa intentata nei confronti dello stesso ricorrente dall'alienante, aveva accertato il diritto del predetto a succedere nel contratto di locazione ex art. 6 della legge 392 del 1978.

⁸ In tema di manutenzione e riparazione della cosa locata, per i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati sotto il vigore della legge n. 392 del 1978 deve ritenersi ripristinata la disciplina ordinaria di cui agli artt. 1575 n. 2, 1576 e 1577 c.c.

ANNO 2006

[*\(Torna su\)*](#)

Cass. n. 25125/2006: “Nel contratto di *leasing*, l’opzione di acquisto è intimamente compenetrata nella concessione di godimento del bene; il relativo esercizio concreta un accordo traslativo che trova in tale contratto il proprio fondamento causale”

“In ipotesi di leasing sia di godimento che traslativo, l'opzione di acquisto⁹ è intimamente compenetrata nella concessione di godimento del bene e il relativo esercizio non dà luogo alla formazione di un nuovo contratto funzionalmente autonomo rispetto a quello di leasing ma concreta un accordo traslativo che trova in tale contratto il proprio fondamento causale. Ne consegue che la relativa cessione va effettuata unitamente al contratto di leasing cui inerisce, realizzandosi così una successione a titolo particolare nel rapporto negoziale mediante la sostituzione di un soggetto (cessionario) nella complessiva posizione giuridica attiva e passiva di uno dei contraenti originari (cedente)”.

Cass. n. 17145/2006: “Il *leasing* finanziario realizza un'ipotesi di collegamento negoziale tra il contratto di *leasing* ed il contratto di fornitura”

“Il leasing finanziario non dà luogo ad un unico contratto trilaterale o plurilaterale ma realizza un'ipotesi di collegamento negoziale tra il contratto di leasing ed il contratto di fornitura, concluso allo scopo noto al fornitore di soddisfare l'interesse del futuro utilizzatore ad acquisire la disponibilità della cosa, il cui godimento rappresenta l'interesse che l'operazione negoziale è volta a realizzare, costituendone la causa concreta, con specifica ed autonoma rilevanza rispetto a quella parziale dei singoli contratti, dei quali connota la reciproca interdipendenza, sicché le vicende dell'uno si ripercuotono sull'altro, condizionandone la validità e l'efficacia nella pur persistente individualità propria di ciascun tipo negoziale, a tale stregua segnandone la distinzione con il negozio complesso e con il negozio misto”.

⁹ Nel primo caso, *leasing* di godimento, è normalmente prevista per un prezzo di modesta entità, costituendo una pattuizione marginale ed accessoria in vista dell'eventuale interesse alla prosecuzione dell'utilizzazione del bene; nel *leasing* traslativo, si presenta come situazione necessitata per dare corrispettività alla quota del prezzo già versato, senza ricevere una corrispondente utilità.

RASSEGNA NORMATIVA

artt. 1571 – 1654 – della LOCAZIONE E DELL’AFFITTO

[*\(Torna su\)*](#)

LIBRO IV C.C. – DELLE OBBLIGAZIONI

TITOLO III – DEI SINGOLI CONTRATTI

CAPO VI – DELLA LOCAZIONE

SEZ. I – ARTT. 1571 – 1606 - DISPOSIZIONI GENERALI

Nota dell'editore: si evidenziano le note in commento al dettato normativo di cui agli artt. 1571 – 1606.

Articolo 1571: “Nozione”

“La locazione è il contratto [1350 n. 8] col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo [1573, 1574], verso un determinato corrispettivo [820, 1639, 1803, 2948 n. 3; 180 disp. att.]”.

La disciplina del codice deve essere integrata con quella dettata dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, in tema di equo canone, applicabile alle locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo, e dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, in tema di locazione di immobili per uso abitativo.

Alla figura della locazione è ricondotto il contratto di *leasing*, contratto socialmente tipico di origine anglosassone non oggetto, nel nostro ordinamento, di apposita disciplina (v. 1322, 2 c.c.): un soggetto (utilizzatore) che ha necessità di un bene, di solito un autoveicolo o un macchinario industriale, invece di prendere a mutuo (1813 c.c.) la somma necessaria per acquistarlo si rivolge ad un intermediario (spesso una società collegata ad una banca), affinché lo acquisti dal produttore o lo produca egli stesso e lo conceda in godimento all'utilizzatore in cambio del pagamento periodico di un canone. Inoltre, si distingue anche a seconda che la stipula sia o meno finalizzata a consentire al conduttore l'acquisto del bene al termine della locazione, mediante esercizio di un diritto di opzione (1331 c.c.).

Articolo 1572: “Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione”

“Il contratto di locazione per una durata superiore a nove anni [1607] è atto eccedente l'ordinaria amministrazione [1350 n. 8, 2643 n. 8].

Sono, altresì, atti eccedenti l'ordinaria amministrazione le anticipazioni del corrispettivo della locazione per una durata superiore a un anno [1605]”.

La locazione è un contratto consensuale ad effetti obbligatori (1376 c.c.).

Se ha ad oggetto beni immobili deve essere stipulata per iscritto (1350 c.c.).

Articolo 1573: “Durata della locazione”

“Salvo diverse norme di legge [1607, 1629], la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trent'anni [1350 n. 8, 2643 n. 8].

Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto”.

Tuttavia, è ammesso, però, che vi siano varie proroghe di un contratto di durata inferiore al limite.

Articolo 1574: “Locazione senza determinazione di tempo”

“Quando le parti non hanno determinato la durata della locazione, questa si intende convenuta [1596, 1600, 1616, 1630, 1800]:

- 1) se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, per la durata di un anno, salvi gli usi locali;***
- 2) se si tratta di camere o di appartamenti mobiliati, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurata la pigione;***
- 3) se si tratta di cose mobili, per la durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo;***
- 4) se si tratta di mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano, per la durata della locazione del fondo stesso”.***

Articolo 1575: “Obbligazioni principali del locatore”

“Il locatore deve: 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione [1177, 1617];

2) mantenerla in stato da servire all'uso convenuto [1576, 1577, 1584];

3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione [1585, 1586]”.

Il locatore ha anche gli ulteriori seguenti obblighi:

- 1) comunicare entro 48 ore all'autorità locale di Pubblica Sicurezza la cessione del godimento di un alloggio o di parte di esso in uso esclusivo, ex art. 12, D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, nella l. 18 maggio 1978, n. 191;**

- 2) comunicare per iscritto entro 48 ore all'autorità locale di Pubblica Sicurezza la cessione del godimento dell'immobile ad uno straniero o ad un apolide, ex art. 7, d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286).
- 3) consegnare l'immobile in buono stato abitativo e viene specificato nel successivo art. 1576 del c.c.
- 4) L'eventuale inadempimento del locatore ad una delle obbligazioni gravanti su di lui consente al conduttore di agire per la risoluzione (1453 c.c.) ovvero, nel caso si tratti dell'obbligazione di consegna dell'immobile, per l'esecuzione in forma specifica (2930 c.c.).

Articolo 1576: "Mantenimento della cosa in buono stato locativo"

"Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie [1583], eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore [1609, 1621, 2153, 2764. Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore [1609, 1621, 2153, 2764]".

Sulla ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore si veda l'art. 9, L. 27 luglio 1978, n. 392, che disciplina la ripartizione delle spese tra locatore e conduttore in tema di immobili abitativi.

Articolo 1577: "Necessità di riparazioni"

"Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore [1576], questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore [1583]".

Articolo 1578: "Vizi della cosa locata"

"Se al momento della consegna la cosa locata [2254] è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito [1490, 1491, 1667, 1698, 2226], il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili [1580].

Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi al momento della consegna [1494 2, 1812, 1821]".

In tal caso si presume che il conduttore abbia accettato i vizi e, probabilmente, pattuito un canone di locazione inferiore.

Articolo 1579: "Limitazioni convenzionali della responsabilità"

“Il patto con cui si esclude o si limita la responsabilità [1229] del locatore per i vizi della cosa non ha effetto, se il locatore li ha in mala fede taciuti al conduttore, oppure se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa [1490, 1580, 1581]”.

Il dettato normativo che precede è da leggersi in combinato disposto con l'art. 1341: “Le condizioni generali di contratto [1342, 1679, 2211] predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro, se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute o avrebbe dovuto conoscerle usando l'ordinaria diligenza [1176, 1370].

In ogni caso non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità [1229], facoltà di recedere dal contratto [1373] o di sospenderne l'esecuzione [1461], ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze [2965], limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni [1462], restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi [1379, 1566, 2596], tacita proroga o rinnovazione del contratto [1597, 1899], clausole compromissorie [808 c.p.c.] o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria [1370; 6, 28, 29, 30, 413 c.p.c.]”.

Articolo 1580: “Cose pericolose per la salute”

“Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute [32 Cost.]¹⁰ del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia [1229]”.

L'azione di risoluzione spetta solo al locatario quale parte del rapporto contrattuale, ex art. 1453 c.c.

L'eventuale danno alla salute patito dai suoi familiari o dipendenti potrà essere fatto valere da questi in via aquiliana, ex art. 2043 ss. c.c.

Articolo 1581: “Vizi sopravvenuti”

“Le disposizioni degli articoli precedenti si osservano, in quanto applicabili, anche nel caso di vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione [1578, 1579, 1580]”.

La norma è applicazione specifica dell'obbligo, che grava sul locatore, di mantenere il bene in uno stato idoneo all'uso per l'intera durata della locazione, ex art. 1575, n. 3, 1576, 1577 c.c.

Articolo 1582: “Divieto d'innovazione”

¹⁰ Si riporta di seguito l'art. 32 Cost: “La Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo ed interesse della collettività e garantisce cure gratuite agli indigenti.

Nessuno può essere obbligato ad un determinato trattamento sanitario se non per disposizione di legge.

La legge non può in nessun caso violare i limiti imposti dal rispetto della persona umana”.

“Il locatore non può compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore [1575 n. 2]”.

Il conduttore ha, potenzialmente, un ampio ventaglio di rimedi per il caso in cui il locatore violi il divieto: la risoluzione del contratto (1453 c.c.), che verrà chiesta se la diminuzione è tale da far venir meno, per lui, ogni utilità del bene; l'esecuzione specifica (2933 c.c.), se la diminuzione di valore non compromette totalmente il bene; l'azione di reintegra (1168 c.c.) se la violazione ha addirittura privato il conduttore del possesso del bene.

Articolo 1583: “Mancato godimento per riparazioni urgenti”

“Se, nel corso della locazione, la cosa abbisogna di riparazioni che non possono differirsi fino al termine del contratto, il conduttore deve tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata [1576, 1577, 1584]”.

Articolo 1584: “Diritti del conduttore in caso di riparazioni”

“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 ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Indipendentemente dalla sua durata, se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto [1622]”.

Come indicato, la norma non fissa la misura della riduzione ma solo i parametri in base ai quali il giudice deve determinarla.

Articolo 1585: “Garanzia per molestie”

“Il locatore è tenuto a garantire [32 c.p.c.] il conduttore dalle molestie, che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa [1575], arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima.

Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio [1168; 2254]”.

Le c.d. molestie di diritto sono quelle basate su pretese giuridiche, come nel caso in cui un terzo affermi di avere diritto al godimento del bene a titolo di conduttore, ex art. 1380 c.c.

Le c.d. molestie di fatto sono quelle basate su comportamenti di fatto, quindi non fondate su pretese giuridiche: ad esempio, quella di un terzo che occupi abusivamente l'immobile.

In particolare, il conduttore può agire con l'azione di reintegra per la tutela immediata del proprio diritto (1168 c.c.), nonché chiedere il risarcimento dei danni in via extracontrattuale, ex art. 2043 c.c.

Articolo 1586: "Pretese da parte di terzi"

"Se i terzi, che arrecano le molestie, pretendono di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso al locatore, sotto pena del risarcimento dei danni [1012; 1777].

Se i terzi agiscono in via giudiziale, il locatore è tenuto ad assumere la lite, qualora sia chiamato nel processo. Il conduttore deve esserne estromesso con la semplice indicazione del locatore, se non ha interesse a rimanervi [108 c.p.c.]".

Mancando tale avviso, resta fermo che il locatore ha solo diritto al risarcimento del danno sofferto (1223 c.c.) dato dalla perdita subita proprio per la mancanza della comunicazione.

Si pensi, ad esempio, al caso in cui il conduttore non informi il locatore dell'atto di citazione notificatogli (163, 125, 137 ss. c.p.c.) e questi, di conseguenza, decada dalla possibilità di sollevare una determinata eccezione sufficiente a rigettare la pretesa avversa (167).

La chiamata in giudizio può provenire dal terzo ovvero dal conduttore (106 c.p.c.), ma anche dal giudice (107 c.p.c.).

Se il conduttore è citato in giudizio deve darne comunicazione al locatore e, quindi, può anche esserne estromesso.

Articolo 1587: "Obbligazioni principali del conduttore"

"Il conduttore deve:

1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia [1176] nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;

2) dare il corrispettivo nei termini convenuti [820 3, 1282 2, 2764, 2948 n. 2]".

Oltre alle obbligazioni principali qui indicate, il conduttore ha altre obbligazioni: provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione (1576, 1 c.c.) e restituire il bene (1590 c.c.).

Se il locatario destina il bene ad un uso diverso da quello pattuito o da quello desumibile dalle circostanze si rende inadempiente ed il locatore può chiedere la risoluzione del contratto (1453 c.c.).

Articolo 1588: "Perdita e deterioramento della cosa locata"

"Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento [1592] della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio [1611], qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile [1218 ss., 1256 ss., 2281].

È pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa [1592 2, 1594]".

Affinché la responsabilità si configuri è necessario sia che l'ammissione dei terzi sia stata volontaria o tollerata (per cui, ad esempio, è esclusa se il danno è cagionato da un ladro) sia che il conduttore non abbia vigilato adeguatamente sulla loro condotta.

Il conduttore deve adoperarsi con la diligenza del buon padre di famiglia (1687, n. 1, 1176 c.c.).

Articolo 1589: "Incendio di cosa assicurata"

"Se la cosa distrutta o deteriorata per incendio era stata assicurata dal locatore o per conto di questo [1891], la responsabilità del conduttore verso il locatore è limitata alla differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore e il danno effettivo [1223].

Quando si tratta di cosa mobile stimata [1908] e l'assicurazione è stata fatta per valore uguale alla stima, cessa ogni responsabilità del conduttore in confronto del locatore, se questi è indennizzato dall'assicuratore.

Sono salve in ogni caso le norme concernenti il diritto di surrogazione dell'assicuratore [1916]".

Articolo 1590: "Restituzione della cosa locata"

"Il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto [2281].

In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione [1575 n. 1] (2).

Il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà [1609, 1807] (3).

Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate [1182 2]".

La violazione dell'obbligo legittima il locatore ad agire per l'esecuzione in forma specifica (2930 c.c.) nonché per il risarcimento del danno (1223 c.c.).

Articolo 1591: "Danni per ritardata restituzione"

"Il conduttore in mora [1219] a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno [1223, 1224]".

Il locatore deve dimostrare il maggior danno che può derivare, ad esempio, dal fatto di aver dovuto prendere in locazione un altro immobile o dal non aver potuto percepire un più alto canone pattuito con terzi.

Articolo 1592: "Miglioramenti"

"Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata [975, 985]. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna [1151].

Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, il valore dei miglioramenti può

compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore [1588, 1593, 1632, 1633, 1651]”.

Per miglioramento si intende ogni modifica al bene che ne aumenti il pregio ed il valore.

Il locatario può sempre recare miglioramenti al bene, anche se manca il consenso del locatore.

Quest'ultimo, tuttavia, ha diritto a chiederne la rimozione al termine del rapporto se dimostra che non hanno alcuna utilità per lui.

Articolo 1593: “Addizioni”

“Il conduttore che ha eseguito le addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocimento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna [975, 986, 1150].

Se le addizioni non sono separabili senza nocimento della cosa e ne costituiscono un miglioramento, si osservano le norme dell'articolo precedente”.

La norma è finalizzata ad evitare che si produca un indebito arricchimento, ex art. 2041 c.c., in capo al locatore.

Articolo 1594: “Sublocazione o cessione della locazione”

“Il conduttore, salvo patto contrario [1624], ha facoltà di sublocare la cosa locatagli [1624, 1649, 1804], ma non può cedere il contratto [1406] senza il consenso del locatore [1588, 2149].

Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi [378, 394 c. nav.]”.

Tra le righe dell'articolo, si evince la differenza tra sublocazione e cessione del contratto, quest'ultima ex art. 1406 ss.:

- 1) nella prima il conduttore, pur diventando, a sua volta, locatore, rimane obbligato verso il locatore originario;**
- 2) nella seconda il cessionario subentra nella medesima posizione del cedente-locatore, che è estromesso dal contratto.**

Articolo 1595: “Rapporti tra il locatore e il sub-conduttore”

“Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il sub-conduttore per esigere il prezzo della sublocazione, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, e per costringerlo ad adempiere tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione.

Il sub-conduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali [1605]. Senza pregiudizio delle ragioni del sub-conduttore verso il sublocatore, la nullità o la

risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del sub-conduttore [1458] e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui [2909]”.

L'azione presuppone, inoltre, che il conduttore sia debitore nei confronti del locatore.

Articolo 1596: “Fine della locazione per lo spirare del termine”

“La locazione per un tempo determinato dalle parti cessa con lo spirare del termine [999], senza che sia necessaria la disdetta.

La locazione senza determinazione di tempo non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'articolo 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta [1373] nel termine fissato dalle norme corporative (2) o, in mancanza, in quello determinato dalle parti o dagli usi [1603]”.

La disdetta è un atto unilaterale recettizio (ex artt. 1324, 1334, 1335 c.c.), che serve ad impedire il rinnovo della stipula.

Nel caso di locazioni di immobili ad uso abitativo essa deve essere inviata almeno sei mesi prima della scadenza del rapporto (ex art. 2 e 3, l. 9 dicembre 1998, n. 431); per le locazioni non abitative almeno dodici o diciotto mesi prima (ex art. 28, l. 27 luglio 1978, n. 392).

Articolo 1597: “Rinnovazione tacita del contratto”

“La locazione si ha per rinnovata se, scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se, trattandosi di locazione a tempo indeterminato [1574], non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo precedente.

La nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato [1574].

Se è stata data licenza, il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione, salvo che consti la volontà del locatore di rinnovare il contratto [80 L.F.]”.

Il dettato normativo disciplina un'ipotesi di rinnovazione tacita.

Articolo 1598: “Garanzie della locazione”

“Le garanzie prestate da terzi non si estendono alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto”.

Articolo 1599: “Trasferimento a titolo particolare della cosa locata”

“Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente [1603], se ha data certa [2704] anteriore all'alienazione della cosa [954 2, 976, 999]. La disposizione del comma precedente non si applica

alla locazione di beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede [1147, 1153].

Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione [2643 n. 8, 2644, 2923]. L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante".

L'art. 7, L. 7 luglio 1978, n. 392, ha sancito la nullità della clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata. Il terzo acquirente è quello che, a qualsiasi titolo particolare, consegue il diritto di proprietà dell'immobile: ad esempio, oltre al compratore (1470 c.c.), il donatario (769 c.c.).

L'acquisto della proprietà in base alla regola "possesso vale titolo" (1153 c.c.) è a titolo originario e, pertanto, all'acquirente non è opponibile la locazione.

In tal caso, la tutela del conduttore è limitata proprio perché non si è avvalso dell'apposito sistema di pubblicità che è dato dalla trascrizione (2643 ss. c.c.).

Articolo 1600: "Detenzione anteriore al trasferimento"

"Se la locazione non ha data certa [2704], ma la detenzione del conduttore è anteriore al trasferimento, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per una durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato [1574, 2923]".

Articolo 1601: "Risarcimento del danno al conduttore licenziato"

"Se il conduttore è stato licenziato dall'acquirente perché il contratto di locazione non aveva data certa [2704] anteriore al trasferimento [1599], il locatore è tenuto a risarcirgli il danno [1223]".

Ciò implica che l'obbligo di rendere certa la data della locazione viene fatto gravare sul locatore.

Tuttavia, dal suo inadempimento non deriva per il conduttore la possibilità di invalidare la licenza ma solo di essere risarcito dal locatore, ex art. 1223 c.c..

Articolo 1602: "Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente"

"Il terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione [1603] subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione".

Si tratta dei diritti e delle obbligazioni che sorgono dopo il trasferimento o che, sorti prima, permangono.

Ad esempio, il diritto a percepire i canoni che maturano dopo la cessione.

Articolo 1603: "Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione"

"Se si è convenuto che il contratto possa sciogliersi in caso di alienazione della cosa locata, l'acquirente che vuole valersi di tale facoltà deve dare licenza al conduttore rispettando il termine di preavviso stabilito dal secondo comma dell'articolo 1596.

In tal caso al conduttore licenziato non spetta il risarcimento dei danni, salvo patto contrario [1625, 2923]”.

L'art. 7 della L. 27 luglio 1978, n. 392, sancisce la nullità di questa clausola.

Articolo 1604: “Vendita della cosa locata con patto di riscatto”

“Il compratore con patto di riscatto [1500] non può esercitare la facoltà di licenziare il conduttore [1603] fino a che il suo acquisto non sia divenuto irrevocabile con la scadenza del termine fissato per il riscatto [1501]”.

Articolo 1605: “Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione”

“La liberazione o la cessione del corrispettivo della locazione non ancora scaduto non può opporsi al terzo acquirente della cosa locata, se non risulta da atto scritto avente data certa [2704] anteriore al trasferimento. Si può in ogni caso opporre il pagamento anticipato eseguito in conformità degli usi locali [2812].

Se la liberazione o la cessione è stata fatta per un periodo eccedente i tre anni e non è stata trascritta [2643 n. 9, 2644], può essere opposta solo entro i limiti di un triennio; se il triennio è già trascorso, può essere opposta solo nei limiti dell'anno in corso nel giorno del trasferimento [2812, 2918, 2924]”.

Articolo 1606: “Estinzione del diritto del locatore”

*“Nei casi in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingue con effetto retroattivo, le locazioni da lui concluse aventi data certa [2704] sono mantenute, purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio.
Sono salve le diverse disposizioni di legge”.*

LIBRO IV C.C. – DELLE OBBLIGAZIONI

TITOLO III – DEI SINGOLI CONTRATTI

CAPO VI – DELLA LOCAZIONE

SEZ. II – ARTT. 1607 – 1614 – DELLA LOCAZIONE DI FONDI URBANI

Nota dell'editore: si evidenziano le note in commento al dettato normativo di cui agli artt. 1607 – 1614.

Articolo 1607: “Durata massima della locazione di case”

“La locazione di una casa per abitazione può essere convenuta per tutta la durata della vita dell'inquilino e per due anni successivi alla sua morte”.

Il dettato normativo dell'articolo in commento disciplina un'eccezione alla regola della durata limitata della locazione, ex art. 1573 c.c.

Articolo 1608: “Garanzie per il pagamento della pigione”

“Nelle locazioni di case non mobiliate l'inquilino può essere licenziato se non fornisce la casa di mobili sufficienti [2764] o non presta altre garanzie idonee ad assicurare il pagamento della pigione”.

Articolo 1609: “Piccole riparazioni a carico dell'inquilino”

“Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito [1590, 1807].

Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali”.

Il legislatore si preoccupa di specificare quali siano le riparazioni di manutenzione ordinaria, ex art. 1576 c.c., al fine di evitare contrasti tra locatore e conduttore.

Articolo 1610: “Spurgo di pozzi e di latrine”

“Lo spurgo dei pozzi e delle latrine è a carico del locatore”.

L'articolo 9, L. 27 luglio 1978, n. 392, stabilisce che le relative spese sono a carico del conduttore: ne deriva che la norma in commento deve essere intesa nel senso che è a carico del locatore l'iniziativa per lo spurgo.

Articolo 1611: “Incendio di casa abitata da più inquilini”

“Se si tratta di casa occupata da più inquilini, tutti sono responsabili verso il locatore del danno prodotto dall'incendio [1589], proporzionatamente al valore della parte occupata. Se nella casa abita anche il locatore, si detrae dalla somma dovuta una quota corrispondente alla parte da lui occupata.

La disposizione del comma precedente non si applica se si prova che l'incendio è cominciato dall'abitazione di uno degli inquilini, ovvero se alcuno di questi prova che l'incendio non è potuto cominciare nella sua abitazione”.

Il riferimento all'incendio è esemplificativo e, pertanto, la previsione deve ritenersi estesa a fatti analoghi, ad esempio l'allagamento, ex art. 1588 c.c.

L'inquilino può fornire due tipi di prova contraria: diretta a dimostrare che la colpa è da attribuirsi ad un altro inquilino o a dimostrare che non può essere ricondotta ad egli stesso.

Articolo 1612: “Recesso convenzionale del locatore”

“Il locatore che si è riservata la facoltà di recedere dal contratto [1373] per abitare egli stesso nella casa locata deve dare licenza motivata nel termine stabilito dagli usi locali [657 c.p.c.]”.

L'esercizio del recesso presuppone che:

- 1) esso sia stato oggetto di apposita pattuizione, anche in applicazione delle norme generali in tema, ex art.1373 c.c.;
 - 2) che la licenza venga data entro un preciso termine;
 - 3) che sia motivata.
-

Articolo 1613: “Facoltà di recesso degli impiegati pubblici”

“Gli impiegati delle pubbliche amministrazioni possono, nonostante patto contrario, recedere dal contratto nel caso di trasferimento, purché questo non sia stato disposto su loro domanda. Tale facoltà si esercita mediante disdetta motivata, e il recesso ha effetto dal secondo mese successivo a quello in corso alla data della disdetta”.

Articolo 1614: “Morte dell'inquilino”

“Nel caso di morte dell'inquilino, se la locazione deve ancora durare per più di un anno ed è stata vietata la sublocazione [1594], gli eredi possono recedere dal contratto [1373] entro tre mesi dalla morte. Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi [1627]”.

Qualora si tratti di immobili ad uso abitativo, prevale la disciplina speciale di cui agli articoli 6 e 37, l. 27 luglio 1978, n. 392, così come interpretata dalla Corte Costituzionale (Corte Cost., 7 aprile 1988, n. 404). La norma in esame torna ad applicarsi anche nell'ipotesi in cui manchino i soggetti indicati da tali disposizioni ovvero, se esistenti, rinuncino al proprio diritto.

LIBRO IV C.C. – DELLE OBBLIGAZIONI

TITOLO III – DEI SINGOLI CONTRATTI

CAPO VI – DELLA LOCAZIONE

SEZ. III – ARTT. 1615 – 1654 – DELL’AFFITTO

Nota dell'editore: si evidenziano le note in commento al dettato normativo di cui agli artt. 1615 – 1654.

Articolo 1615: “Gestione e godimento della cosa produttiva”

***“Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa [1618, 1619] e dell'interesse della produzione [1619, 1620].
A lui spettano i frutti [820, 821] e le altre utilità della cosa [41 Cost.]”.***

L'affitto è un tipo particolare di locazione (1571 c.c.), da cui si distingue poiché ha ad oggetto un bene produttivo.

Come la locazione è un contratto oneroso (in cui il corrispettivo prende il nome di affitto), consensuale e ad effetti obbligatori (1376 c.c.) che, se ha ad oggetto immobili, deve essere trascritto (1350 c.c.).

Articolo 1616: “Affitto senza determinazione di tempo”

“Se le parti non hanno determinato la durata dell'affitto , ciascuna di esse può recedere dal contratto [1373] dando all'altra un congruo preavviso [1596]. Sono salvi le norme corporative e gli usi che dispongano diversamente [8 d. gen.]”.

Il riferimento all'ordinamento corporativo deve ritenersi abrogato ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369 e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

Articolo 1617: “Obblighi del locatore”

“Il locatore è tenuto a consegnare la cosa, con i suoi accessori e le sue pertinenze [817], in stato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata [1575 n. 1]”.

Oltre all'obbligo di consegna, deve ritenersi che sul conduttore gravino gli altri obblighi previsti a carico del conduttore, adeguatamente adattati al fatto che si tratta di bene produttivo.

Articolo 1618: “Inadempimenti dell'affittuario”

“Il locatore può chiedere la risoluzione del contratto [1453], se l'affittuario non destina al servizio della cosa i mezzi necessari per la gestione di essa, se non osserva le regole della buona tecnica [1176 2], ovvero se muta stabilmente la destinazione economica della cosa [1615]”.

Si pensi, ad esempio, all'affittuario che non assume i dipendenti necessari ovvero usa un fondo agricolo per destinarlo a parcheggio delle proprie autovetture.

Articolo 1619: “Diritto di controllo”

“Il locatore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, se l'affittuario osserva gli obblighi che gli incombono [1618, 1662]”.

La norma prevede un potere di carattere eccezionale a favore del concedente di ingerirsi nell'attività dell'affittuario che, in ogni caso, deve essere esercitato secondo buona fede (1175 c.c.).

In ogni caso, il concedente può agire per la risoluzione ai sensi dell'art. 1618 del c.c. anche se scopre in altro modo o tempo l'inadempimento.

Articolo 1620: “Incremento della produttività della cosa”

“L'affittuario può prendere le iniziative atte a produrre un aumento di reddito della cosa, purché esse non importino obblighi per il locatore o non gli arrechino pregiudizio , e siano conformi all'interesse della produzione [1592, 1615]”.

In commento, se l'affittuario si rende inadempiente il concedente può agire con l'azione di risoluzione (1453 c.c.) ovvero, per cautelarsi, con la denuncia di nuova opera (1171 c.c.).

Articolo 1621: "Riparazioni"

"Il locatore è tenuto ad eseguire a sue spese, durante l'affitto, le riparazioni straordinarie. Le altre sono a carico dell'affittuario [1576, 2153, 2764]".

La norma ripartisce le spese tra concedente ed affittuario, stabilendo a carico di quest'ultimo una obbligazione di contenuto più ampio rispetto a quanto previsto per la locazione, ex art. 1576 c.c., e ciò in considerazione del fatto che, a differenza che in quest'ultima, nell'affitto l'affittuario ha, oltre al godimento del bene, anche il diritto di percepirne i frutti e le utilità, ex art. 1615 c.c.

Articolo 1622: "Perdite determinate da riparazioni"

"Se l'esecuzione delle riparazioni che sono a carico del locatore [1621] determina per l'affittuario una perdita superiore al quinto del reddito annuale, o, nel caso di affitto non superiore a un anno, al quinto del reddito complessivo, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto in ragione della diminuzione del reddito oppure, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto [1584]".

Le riparazioni in questione sono quelle sopravvenute nel corso del contratto ed idonee ad alterarne il sinallagma; se si tratta di riparazioni ordinarie si deve fare riferimento all'art. 1575 del c.c.

Lo scioglimento del contratto è possibile nelle ipotesi più gravi. Si noti che la norma non prevede a favore dell'affittuario un potere di sospendere il pagamento in via di autotutela; tuttavia, sul locatore incombe l'obbligo di procedere alle riparazioni straordinarie necessarie e pertanto, se egli non vi provvede, l'affittuario potrebbe interrompere il versamento dell'affitto, ai sensi dell'art. 1460 c.c..

Articolo 1623: "Modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale"

"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, può essere richiesto un aumento o una diminuzione del fitto ovvero, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto [1467].

Sono salve le diverse disposizioni della legge, della norma corporativa o del provvedimento dell'autorità".

Si tratta delle leggi e dei provvedimenti dell'autorità che, nell'interesse generale della produzione, vincolano la produttività della cosa, ponendosi in contrasto con gli interessi dell'affittuario, ovvero aggravano quella del

locatario, ad esempio imponendogli l'obbligo di contrarre, almeno in via di preferenza, con un dato soggetto ovvero imponendo una proroga alla durata della stipula.

Il riferimento all'ordinamento corporativo deve ritenersi abrogato ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369 e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

Articolo 1624: "Divieto di subaffitto. Cessione dell'affitto"

*"L'affittuario non può subaffittare la cosa senza il consenso del locatore [1594].
La facoltà di cedere l'affitto comprende quella di subaffittare; la facoltà di subaffittare non comprende quella di cedere l'affitto".*

Gli articoli 21 e 23 della l. 3 maggio 1982, n. 203, hanno confermato la nullità dei contratti di subaffitto, sublocazione ed, in generale, sub-concessione di fondi rustici così come disposta dalla precedente normativa (artt. 12 e 21, l. 11 febbraio 1971, n. 11, e d.lgs. 5 aprile 1945, n. 156).

La norma costituisce una deroga alla disciplina generale in tema di locazione, ex art. 1594 c.c., e la sua violazione legittima la risoluzione del contratto, ex art. 1453 c.c.

Articolo 1625: "Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione"

*"Se si è convenuto che l'affitto possa sciogliersi in caso di alienazione, l'acquirente che voglia dare licenza all'affittuario, deve osservare la disposizione dell'articolo 1616 [1603].
Quando l'affitto ha per oggetto un fondo rustico la licenza deve essere data col preavviso di sei mesi e ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso".*

Articolo 1626: "Incapacità o insolvenza dell'affittuario"

"L'affitto si scioglie per l'interdizione [414], l'inabilitazione [415] o l'insolvenza dell'affittuario [80 L.F.], salvo che al locatore sia prestata idonea garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi dell'affittuario [1179]".

Si ritiene che lo scioglimento operi di diritto nel momento in cui viene pronunciata la sentenza e che la eventuale sentenza giudiziale abbia natura meramente accertativa.

La garanzia può essere prestata dal locatore stesso in qualità di terzo, ex art. 1936 c.c., ovvero da tutore o curatore fallimentare.

Articolo 1627: "Morte dell'affittuario"

"Nel caso di morte dell'affittuario, il locatore e gli eredi dell'affittuario possono, entro tre mesi dalla morte, recedere dal contratto [1373] mediante disdetta comunicata all'altra parte con preavviso di sei mesi [1614].

Se l'affitto ha per oggetto un fondo rustico, la disdetta ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla scadenza del termine di preavviso [1625]".

La norma contempera due esigenze, quella degli eredi, che possono non essere interessati a proseguire nell'affitto del bene, e quella del concedente a ricevere la disdetta in un tempo congruo per ricercare un diverso affittuario.

In particolare, se il bene è un fondo rustico, si tiene conto del fatto che rileva, come unità di misura, anche a fini fiscali, l'anno agrario.

Dell'affitto dei fondi rustici

Articolo 1628: "Durata minima dell'affitto"

"Se le norme corporative stabiliscono un periodo minimo di durata del contratto, l'affitto di un fondo rustico stipulato per una durata inferiore si estende al periodo minimo così stabilito".

La norma deve ritenersi abrogata ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369 e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721 che hanno soppresso l'ordinamento corporativo.

Articolo 1629: "Fondi destinati al rimboschimento"

"L'affitto di fondi rustici destinati al rimboschimento può essere stipulato per un termine massimo di novantanove anni".

Sono ammessi termini più brevi, entro la durata prevista.

Articolo 1630: "Affitto senza determinazione di tempo"

"L'affitto a tempo indeterminato di un fondo soggetto a rotazione di colture si reputa stipulato per il tempo necessario affinché l'affittuario possa svolgere e portare a compimento il normale ciclo di avvicendamento delle colture praticate nel fondo.

Se il fondo non è soggetto ad avvicendamento di colture, l'affitto si reputa fatto per il tempo necessario alla raccolta dei frutti.

L'affitto non cessa se prima della scadenza una delle parti non ha dato disdetta con preavviso di sei mesi.

[Sono salve le diverse disposizioni delle norme corporative]".

Tale ultimo comma deve ritenersi abrogato ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369 e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721 che hanno soppresso l'ordinamento corporativo.

Le parole tra parentesi quadre sono da ritenersi abrogate a seguito della soppressione dell'ordinamento corporativo, disposta con R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

Articolo 1631: "Estensione del fondo"

“Per l'affitto a misura, oppure a corpo con indicazione della misura, nel caso di eccesso o di difetto dell'estensione del fondo rispetto alla misura indicata, i diritti e le obbligazioni delle parti sono determinati secondo le norme contenute nel capo della vendita [1537]”.

Articolo 1632: “Miglioramenti” (*)

Articolo 1633: “Diritti derivanti dall'esecuzione dei miglioramenti” (*)

(*) Gli articoli 1632 e 1633 sono stati abrogati dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11, sulla nuova disciplina dell'affitto dei fondi rustici.

Articolo 1634: “Inderogabilità”

“Le disposizioni dei due articoli precedenti sono inderogabili (*)”

(*) Gli articoli 1632 e 1633 sono stati abrogati dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11, sulla nuova disciplina dell'affitto dei fondi rustici.

Articolo 1635: “Perdita fortuita dei frutti negli affitti pluriennali”

“Se, durante l'affitto convenuto per più anni, almeno la metà dei frutti di un anno non ancora separati perisce per caso fortuito, l'affittuario può domandare una riduzione del fitto, salvo che la perdita trovi compenso nei precedenti raccolti.

Qualora la perdita non trovi compenso nei precedenti raccolti, la riduzione è determinata alla fine dell'affitto, eseguito il conguaglio con i frutti raccolti in tutti gli anni decorsi. Il giudice può dispensare provvisoriamente l'affittuario dal pagamento di una parte del fitto in proporzione della perdita sofferta.

La riduzione non può mai eccedere la metà del fitto.

In ogni caso si deve tener conto degli indennizzi che l'affittuario abbia conseguito o possa conseguire in relazione alla perdita sofferta.

Al perimento è equiparata la mancata produzione dei frutti”.

Si pensi, ad esempio, al risarcimento che possa ricevere in virtù di una assicurazione (ex art. 1882 c.c.), ovvero da fondi erogati dallo Stato o dalla Comunità Europea.

Articolo 1636: “Perdita fortuita dei frutti negli affitti annuali”

“Se l'affitto ha la durata di un solo anno, e si è verificata la perdita per caso fortuito di almeno la metà dei frutti, l'affittuario può essere esonerato dal pagamento di una parte del fitto, in misura non superiore alla metà”.

Articolo 1637: “Accollo di casi fortuiti”

“L'affittuario può, con patto espresso, assumere il rischio dei casi fortuiti ordinari [1643]. Sono reputati tali i fortuiti che, avuto riguardo ai luoghi e a ogni altra circostanza, le parti potevano ragionevolmente ritenere probabili.

È nullo il patto [1418] col quale l'affittuario si assoggetta ai casi fortuiti straordinari”.

L'affittuario, a sua volta, si protegge dal rischio stipulando un contratto di assicurazione, ex art. 1882 ss. c.c.

Articolo 1638: “Espropriazione per pubblico interesse”

“In caso di espropriazione per pubblico interesse o di occupazione temporanea del fondo locato, l'affittuario ha diritto di ottenere dal locatore la parte d'indennità a questo corrisposta per i frutti non percepiti o per il mancato raccolto”.

L'indennità è percepita dal concedente ma ne ha diritto l'affittuario: se così non fosse si creerebbe un indebito arricchimento, ex art. 2041 c.c., in quanto il concedente ha diritto anche all'affitto.

Articolo 1639: “Canone di affitto”

“Il fitto può consistere anche in una quota ovvero in una quantità fissa o variabile dei frutti del fondo locato”.

La norma deve ritenersi abrogata ai sensi dell'art. 1, l. 11 febbraio 1971, n. 11 e dell'art. 1, l. 10 dicembre 1973, n. 814, che prevedono che il canone deve consistere in una somma di denaro.

Articolo 1640: “Scorte morte”

“Le scorte morte costituenti la dotazione del fondo, che sono state consegnate all'affittuario all'inizio dell'affitto, con determinazione della specie, qualità e quantità, devono, anche se stimate, essere restituite al locatore alla fine dell'affitto, nella stessa specie, qualità e quantità e, se si tratta di scorte fisse, come macchinari e attrezzi nello stesso stato d'uso. L'eccedenza o la deficienza deve essere regolata in danaro, secondo il valore corrente al tempo della riconsegna. La dotazione necessaria non può essere distratta e deve essere mantenuta secondo le esigenze delle colture e la pratica dei luoghi.

La disposizione del comma precedente si applica anche se, all'inizio dell'affitto, l'affittuario ha depositato la somma, che rappresenti il valore delle scorte presso il locatore, salvo l'obbligo di questo di restituirla al tempo della riconsegna delle scorte.

Se le scorte sono state consegnate con la sola indicazione del valore, l'affittuario ne acquista la proprietà, e, alla fine dell'affitto, deve restituire il valore ricevuto o scorte in natura per un corrispondente valore, determinato secondo il prezzo corrente, al tempo della riconsegna, ovvero parte dell'uno e parte delle altre [1645].

Sono salve le “diverse disposizioni delle norme corporative” o le diverse pattuizioni delle parti”.

Si tratta di un'obbligazione incombente sull'affittuario che, se inadempita, legittima la risoluzione del contratto (1453 c.c.).

L'inciso "diverse disposizioni delle norme corporative o" è da ritenersi implicitamente abrogato ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369, e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

Articolo 1641: "Scorte vive"

"Quando il bestiame da lavoro o da allevamento, costituente la dotazione del fondo, è stato in tutto o in parte fornito dal locatore, si osservano le disposizioni degli articoli seguenti, salvi le norme corporative o i patti diversi".

L'inciso "le norme corporative o" è da ritenersi implicitamente abrogato ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369, e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

Articolo 1642: "Proprietà del bestiame consegnato"

"Qualora il bestiame consegnato all'affittuario sia stato determinato con indicazione della specie, del numero, del sesso, della qualità, dell'età e del peso, anche se ne è stata fatta stima, la proprietà di esso rimane al locatore. Tuttavia l'affittuario può disporre dei singoli capi, ma deve mantenere nel fondo la dotazione necessaria [1645]".

Anche tale norma, ex art. 1640 c.c., si spiega considerando che se le scorte vengono consegnate avendo riguardo alla loro individualità la proprietà di esse rimane in capo al locatore; se, invece, vengono consegnate solo quale valore, questa passa all'affittuario.

Articolo 1643: "Rischio della perdita del bestiame"

"Il rischio della perdita del bestiame è a carico dell'affittuario dal momento in cui questo ha ricevuto, se non è stato diversamente pattuito [1637]".

Poiché la norma non opera alcuna distinzione, l'affittuario sopporta il rischio a prescindere dal soggetto su cui ricada la colpa dell'evento (ex artt. 1218, 2043 c.c.).

Articolo 1644: "Accrescimenti e frutti del bestiame"

***"L'affittuario fa suoi i parti e gli altri frutti del bestiame, l'accrescimento e ogni altro provento che ne deriva [1615].
Il letame però deve essere impiegato esclusivamente nella coltivazione del fondo".***

La norma è applicazione della regola per cui i frutti e le utilità della cosa spettano all'affittuario, ex art. 1615 c.c.

Articolo 1645: "Riconsegna del bestiame"

“Nel caso previsto dall'articolo 1642, al termine del contratto l'affittuario deve restituire bestiame corrispondente per specie, numero, sesso, qualità, età e peso a quello ricevuto. Se vi sono differenze di qualità o di quantità contenute nei limiti in cui esse possano ammettersi avuto riguardo ai bisogni della coltivazione del fondo, l'affittuario deve restituire bestiame di eguale valore. Se vi è eccedenza o deficienza nel valore del bestiame, ne è fatto conguaglio in denaro tra le parti, secondo il valore al tempo della riconsegna.

La disposizione del comma precedente si applica anche se, all'inizio dell'affitto, l'affittuario ha depositato presso il locatore la somma che rappresenta il valore del bestiame.

Si applica altresì la disposizione del terzo comma dell'articolo 1640.

Sono salvi le disposizioni delle norme corporative e i patti diversi”.

L'espressione *"le disposizioni delle norme corporative e"* è da ritenersi implicitamente abrogata ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369, e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

Articolo 1646: “Rapporti fra gli affittuari uscente e subentrante”

“L'affittuario uscente deve mettere a disposizione di chi subentra nella coltivazione i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per i lavori dell'anno seguente; il nuovo affittuario deve lasciare al precedente i locali opportuni e gli altri comodi occorrenti per il consumo dei foraggi e per le raccolte che restano da fare.

Per l'ulteriore determinazione dei rapporti tra l'affittuario uscente e l'affittuario subentrante si osservano le disposizioni delle norme corporative e, in mancanza gli usi locali”.

L'espressione *"le disposizioni delle norme corporative e"* è da ritenersi implicitamente abrogata ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369 e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

Dell'affitto a coltivatore diretto

Articolo 1647: “Nozione”

“Quando l'affitto ha per oggetto un fondo che l'affittuario coltiva col lavoro prevalentemente proprio o di persone della sua famiglia, si applicano le norme che seguono sempre che il fondo non superi i limiti di estensione che, per singole zone e colture, possono essere determinati dalle norme corporative [1654, 2079]”.

Il lavoro dell'affittuario e della sua famiglia deve prevalere su quello di terzi che prestano a qualsiasi titolo la propria attività; cioè deve trattarsi, al più, di piccola azienda agricola familiare. Ciò distingue la fattispecie in esame dall'affitto di fondo rustico, ex art. 1628 ss. c.c.

L'inciso "sempre che il fondo non superi i limiti di estensione che, per singole zone e colture, possono essere determinati dalle norme corporative" è da ritenersi implicitamente abrogato ai sensi del D. Lgs. Lgt. 23 novembre 1944, n. 369 e del R.D.L. 9 agosto 1943, n. 721.

Articolo 1648: "Casi fortuiti ordinari"

"Il giudice, con riguardo alle condizioni economiche dell'affittuario, può disporre il pagamento rateale del fitto se per un caso fortuito ordinario, le cui conseguenze l'affittuario ha assunte a suo carico [1637], si verifica la perdita di almeno la metà dei frutti del fondo [1654]".

Tale articolo si ritiene abrogato ai sensi dell'articolo 11, l. 12 giugno 1962, n. 567, che sancisce la nullità (1418 ss. c.c.) di tutti i patti che accollino all'affittuario coltivatore diretto i rischi derivanti da casi fortuiti ordinari e straordinari, ex art.1637 c.c., che determinino perimento dei frutti non separati o mancata produzione in misura superiore ad un terzo della normale produzione.

Articolo 1649: "Subaffitto"

"Se il locatore consente il subaffitto, questo è considerato come locazione diretta tra il locatore e il nuovo affittuario [1549, 1654]".

Gli articoli 21 e 23 della L. 3 maggio 1982, n. 203, hanno confermato la nullità dei contratti di subaffitto, sublocazione ed, in generale, sub-concessione di fondi rustici così come disposta dalla precedente normativa (artt. 12 e 21, l. 11 febbraio 1971, n. 11 e d.lgs. 5 aprile 1945, n. 156).

Articolo 1650: "Morte dell'affittuario" (*)

(*) Articolo abrogato dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11 sulla nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici.

Articolo 1651: "Miglioramenti" (*)

(*) Articolo abrogato dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11 sulla nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici.

Articolo 1652: "Anticipazioni dell'affittuario"

"Qualora l'affittuario non possa provvedere altrimenti, il locatore è tenuto ad anticipargli le sementi e le materie fertilizzanti e antiparassitarie necessarie per la coltivazione del fondo. Il credito del locatore produce interessi in misura corrispondente al saggio legale".

L'indicazione di tali strumenti non è tassativa: in generale, la norma si riferisce ai mezzi che l'affittuario ha l'obbligo di destinare alla coltivazione del fondo, ex art. 1618 c.c. e che vanno reperiti sul mercato, poiché non si possono ricavare dal fondo stesso.

L'affittuario deve restituire la somma spesa maggiorata degli interessi (ex art. 1284 c.c.).

Articolo 1653: “Sostituzione del locatore all'affittuario” (*)

(*) Articolo abrogato dall'art. 29, L. 11 febbraio 1971, n. 11 sulla nuova disciplina dell'affitto di fondi rustici.

Articolo 1654: “Inderogabilità”

Le disposizioni che precedono sono inderogabili.