

della locazione

LIBRO QUARTO - TITOLO III - CAPO VI

(agg. giugno 2014)

testo commentato, con evidenza dei tratti salienti;

la **norma integrale**, non commentata, è disponibile (ed esportabile in formato *pdf, per la stampa) nella sezione: "corpus normativo →raccolta non commentata".

(LIBRO QUARTO: delle obbligazioni → TITOLO TERZO: dei singoli contratti → CAPO SESTO: della locazione

indice cliccabile:

- [articolo 1571 - nozione](#)
- [articolo 1572 - locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione](#)
- [articolo 1573 - durata della locazione](#)
- [articolo 1574 - locazione senza determinazione di tempo](#)
- [articolo 1575 - obbligazioni principali del locatore](#)
- [articolo 1576 - mantenimento della cosa in buono stato locativo](#)
- [articolo 1577 - necessità di riparazioni](#)
- [articolo 1578 - vizi della cosa locata](#)
- [articolo 1579 - limitazioni convenzionali della responsabilità](#)

[omissis]

informazione pubblicitaria:



→ su **misterschool** risorse gratuite e a pagamento: chiedi una lezione personalizzata **ok**

- [articolo 1587 - obbligazioni principali del conduttore](#)
- [articolo 1588 - perdita e deterioramento della cosa locata](#)
- [articolo 1589 - incendio di cosa assicurata](#)
- [articolo 1590 - restituzione della cosa locata](#)

[omissis]

- [articolo 1599 - trasferimento a titolo particolare della cosa locata](#)

[omissis]

- [articolo 1602 - effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente](#)

[omissis]

- [articolo 1607 - durata massima della locazione di case](#)
- [articolo 1608 - garanzie per il pagamento della pigione](#)
- [articolo 1609 - piccole riparazioni a carico dell'inquilino](#)
- [articolo 1610 - spurgo di pozzi e di latrine](#)

[omissis]

- [articolo 1615 - gestione e godimento della cosa produttiva](#)
- [articolo 1616 - affitto senza determinazione di tempo](#)
- [articolo 1617 - obblighi del locatore](#)
- [articolo 1618 - inadempimenti dell'affittuario](#)
- [articolo 1619 - diritto di controllo](#)
- [articolo 1620 - incremento della produttività della cosa](#)
- [articolo 1621 - riparazioni](#)

[omissis]

- [articolo 1638 - espropriazione per pubblico interesse](#)

sezione i

disposizioni generali

articolo 1571

nozione

La locazione è il **contratto** col quale *una parte* [il **locatore**] si obbliga a far godere *all'altra* [il **conduttore**] una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1572

locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione

Il contratto di locazione per una durata superiore a nove anni è atto eccedente l'ordinaria amministrazione.

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

[ritorna all'indice](#)

articolo 1573

durata della locazione

Salvo diverse norme di legge, la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trenta anni. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1574

locazione senza determinazione di tempo

Quando le parti non hanno determinato la durata della locazione, questa s'intende convenuta:

- 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.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1575

obbligazioni principali del locatore¹

Il locatore deve:

- 1) consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
- 2) mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
- 3) garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1576

mantenimento della cosa in buono stato locativo²

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore.

Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1577

necessità di riparazioni

Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, 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.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1578

vizi della cosa locata

Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, 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.

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.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1579

limitazioni convenzionali della responsabilità

Il patto con cui si esclude o si limita la responsabilità 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.

[ritorna all'indice](#)

articoli da 1580 a 1586

[omissis]

si rinvia alla [norma integrale, non commentata](#) disponibile nella raccolta non commentata.

articolo 1587

obbligazioni principali del conduttore

Il conduttore deve:

- 1) prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia 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.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1588

perdita e deterioramento della cosa locata

Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

E' pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1589

incendio di cosa assicurata

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

Quando si tratta di cosa mobile stimata 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.

[ritorna all'indice](#)

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.

In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.

Il **conduttore** non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

Le cose mobili si devono restituire nel luogo dove sono state consegnate.

[ritorna all'indice](#)

articoli da 1591 a 1598

[omissis]

si rinvia alla [norma integrale, non commentata](#) disponibile nella raccolta non commentata.

articolo 1599

trasferimento a titolo particolare della cosa locata³

Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa.

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.

Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.

[ritorna all'indice](#)

[omissis]

articolo 1602

effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente

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

[ritorna all'indice](#)

[omissis]

sezione ii

della locazione di fondi urbani

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.

[ritorna all'indice](#)

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 o non presta altre garanzie idonee ad assicurare il pagamento della pigione.

[ritorna all'indice](#)

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.

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

[ritorna all'indice](#)

articolo 1610

spurgo di pozzi e di latrine

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

[ritorna all'indice](#)

[omissis]

sezione iii

§ 1. dell'affitto - disposizioni generali

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 e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1616

affitto senza determinazione di tempo

Se le parti non hanno determinato la durata dell'affitto, ciascuna di esse può recedere dal contratto dando all'altra un congruo preavviso.

Sono salve le norme corporative e gli usi che dispongano diversamente.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1617

obblighi del locatore

Il locatore è tenuto a consegnare la cosa, con i suoi accessori e le sue pertinenze, in istato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata.

[ritorna all'indice](#)

articolo 1618

inadempimenti dell'affittuario

Il locatore può chiedere la risoluzione del contratto, 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, ovvero se muta stabilmente la destinazione economica della cosa.

[ritorna all'indice](#)

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.

[ritorna all'indice](#)

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.

[ritorna all'indice](#)

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.

[ritorna all'indice](#)

[omissis]

si rinvia alla [norma integrale, non commentata](#) disponibile nella raccolta non commentata.

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.

[ritorna all'indice](#)

¹ per locatore s'intende il soggetto che mette a disposizione l'immobile: può essere il proprietario o il detentore di un diritto di usufrutto, etc... Si contrappone al locatario (o conduttore o inquilino).

² la distinzione non è d'immediata interpretazione e genera spesso contrasti: una classificazione ricorrente distingue la *manutenzione straordinaria* da quella *ordinaria* (in quest'ultima annoveriamo la "piccola manutenzione", quella dovuta alla normale usura: sempre a carico dell'inquilino).

³ È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione. (articolo 7 - Legge 392/78)

Nel rispetto delle condizioni stabilite, si segnala che il [testo](#) è tratto dal sito www.normattiva.it/ ovvero www.gazzettaufficiale.it/ che ne consentono la riproduzione e la diffusione a titolo gratuito. Si precisa (così com'è chiarito nello spazio web di riferimento) che l'unico testo definitivo e che prevale in caso di discordanza è quello pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale a mezzo stampa. Lo scopo di questa (ri)pubblicazione è aumentare la fruibilità del documento originale tramite la riformattazione tipografica e l'aggiunta dell'indice lincabile (operate da misterschool.it).

questo contenuto è di proprietà di [misterschool](http://misterschool.it)
ed è distribuito con licenza Creative Commons
Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 3.0 Italia

