CAPO VI – 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
- articolo 1580 –
- articolo 1581 -
- articolo 1582 -
- articolo 1583 -
- articolo 1584 -
- articolo 1585 -
- articolo 1586 -
- 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
- articolo 1591 -
- articolo 1592 -
- articolo 1593 -
- articolo 1594 -
- articolo 1595 -
- articolo 1596 -
- articolo 1597 -
- articolo 1598 -
- articolo 1599 -
- articolo 1600 -
- articolo 1601 -
- articolo 1602 -
- articolo 1603 -
- articolo 1604 -
- articolo 1605 -
- articolo 1606 -
- articolo 1607 -
- articolo 1608 -
- articolo 1609 - piccole riparazioni a carico dell'inquilino
- articolo 1610 -
- articolo 1611 -
- articolo 1612 -

http://misterschool.it/

- articolo 1613 -
- articolo 1614 -
- articolo 1615 -
- articolo 1616 -
- articolo 1617 – obblighi del locatore
- articolo 1618 – inadempimenti dell'affittuario
- articolo 1619 –
- articolo 1620 –
- articolo 1621 – riparazioni
- articolo 1622 –
- articolo 1623 –
- articolo 1624 –
- articolo 1625 –
- articolo 1626 –
- articolo 1627 –
- articolo 1628 –
- articolo 1629 –
- articolo 1630 –
- articolo 1631 –
- articolo 1632 –
- articolo 1633 –
- articolo 1634 –
- articolo 1635 –
- articolo 1636 –
- articolo 1637 –
- articolo 1638 –
- articolo 1639 –
- articolo 1640 –
- articolo 1641 –
- articolo 1642 –
- articolo 1643 –
- articolo 1644 –
- articolo 1645 –
- articolo 1646 –
- articolo 1647 –
- articolo 1648 –
- articolo 1649 –
- articolo 1650 –
- articolo 1651 –
- articolo 1652 –
- articolo 1653 –
- articolo 1654 –

http://misterschool.it/

articolo 1571

nozione

La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra 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 locatore

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

http://misterschool.it/

mantenimento della cosa in buono stato locativo

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

articolo 1580

(Cose pericolose per la salute).

Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute 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 rinunzia.

ritorna all'indice

http://misterschool.it/

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.

ritorna all'indice

articolo 1582

(Divieto d'innovazione).

Il locatore non può compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore.

ritorna all'indice

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.

ritorna all'indice

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.

ritorna all'indice

articolo 1585

(Garanzia per molestie).

Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, 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.

ritorna all'indice

http://misterschool.it/

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.

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.

ritorna all'indice

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

http://misterschool.it/

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

articolo 1591

(Danni per ritardata restituzione).

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

ritorna all'indice

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. 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.

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.

ritorna all'indice

articolo 1593

(Addizioni).

Il conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento 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.

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

ritorna all'indice

http://misterschool.it/

articolo 1594

(Sublocazione o cessione della locazione).

Il conduttore, salvo patto contrario, ha facoltà di sublocare la cosa locatagli, ma non può cedere il contratto senza il consenso del locatore.

Trattandosi di cosa mobile, la sublocazione deve essere autorizzata dal locatore o consentita dagli usi.

ritorna all'indice

articolo 1595

(Rapporti tra il locatore e il subconduttore).

Il locatore, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, ha azione diretta contro il subconduttore 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 subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali.

Senza pregiudizio delle ragioni del subconduttore verso il sublocatore, la nullità o la risoluzione del contratto di locazione ha effetto anche nei confronti del subconduttore, e la sentenza pronunciata tra locatore e conduttore ha effetto anche contro di lui.

ritorna all'indice

articolo 1596

(Fine della locazione per lo spirare del termine).

La locazione per un tempo determinato dalle parti cessa con lo spirare del termine, 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 nel termine fissato dalle norme corporative o, in mancanza, in quello determinato dalle parti o dagli usi.

ritorna all'indice

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, 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.

Se è stata data licenza, il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione, salvo che consti la volontà del

http://misterschool.it/

locatore di rinnovare il contratto.

ritorna all'indice

articolo 1598

(Garanzie della locazione).

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

ritorna all'indice

articolo 1599

(Trasferimento a titolo particolare della cosa locata).

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

articolo 1600

(Detenzione anteriore al trasferimento).

Se la locazione non ha data certa, 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.

ritorna all'indice

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 anteriore al trasferimento, il locatore è tenuto a risarcirgli il danno.

ritorna all'indice

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

http://misterschool.it/

obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.

ritorna all'indice

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.

ritorna all'indice

articolo 1604

(Vendita della cosa locata con patto di riscatto).

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

ritorna all'indice

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 anteriore al trasferimento. Si può in ogni caso opporre il pagamento anticipato eseguito in conformità degli usi locali.

Se la liberazione o la cessione è stata fatta per un periodo eccedente i tre anni e non è stata trascritta, 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.

ritorna all'indice

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 sono mantenute, purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio.

Sono salve le diverse disposizioni di legge.
Sezione II Della locazione di fondi urbani

ritorna all'indice

articolo 1607

http://misterschool.it/

(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

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, 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.

ritorna all'indice

articolo 1612

(Recesso convenzionale del locatore).

http://misterschool.it/

Il locatore che si è riservata la facoltà di recedere dal contratto per abitare egli stesso nella casa locata deve dare licenza motivata nel termine stabilito dagli usi locali.

ritorna all'indice

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.

ritorna all'indice

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, gli eredi possono recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte.

Il recesso si deve esercitare mediante disdetta comunicata con preavviso non inferiore a tre mesi.
Sezione III Dell'affitto § 1. – Disposizioni generali
ritorna all'indice

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

http://misterschool.it/

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

articolo 1622

(Perdite determinate da riparazioni).

Se l'esecuzione delle riparazioni che sono a carico del locatore 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.

ritorna all'indice

http://misterschool.it/

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.

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

ritorna all'indice

articolo 1624

(Divieto di subaffitto. Cessione dell'affitto).

L'affittuario non può subaffittare la cosa senza consenso del locatore.

La facoltà di cedere l'affitto comprende quella di subaffittare; la facoltà di subaffittare non comprende quella di cedere l'affitto.

ritorna all'indice

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.

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.

ritorna all'indice

articolo 1626

(Incapacità o insolvenza dell'affittuario).

L'affitto si scioglie per l'interdizione, l'inabilitazione o l'insolvenza dell'affittuario, salvo che al locatore sia prestata idonea garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi dell'affittuario.

ritorna all'indice

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 mediante disdetta comunicata all'altra parte con preavviso di sei mesi.

Se l'affitto ha per oggetto un fondo rustico, la disdetta ha effetto per la fine dell'anno agrario in corso alla

http://misterschool.it/

scadenza del termine di preavviso.

§ 2. – Dell’affitto di fondi rustici

ritorna all’indice

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.

ritorna all’indice

articolo 1629

(Fondi destinati al rimboschimento).

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

ritorna all’indice

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.

ritorna all’indice

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.

ritorna all’indice

articolo 1632

((ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 11 FEBBRAIO 1971, N. 11))

ritorna all’indice

http://misterschool.it/

articolo 1633

((ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 11 FEBBRAIO 1971, N. 11))

ritorna all'indice

articolo 1634

(Inderogabilità).

Le disposizioni dei due articoli precedenti sono inderogabili.

ritorna all'indice

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. ***((5a))***
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.
((5a))
La riduzione non può mai eccedere la metà del fitto. ***((5a))***
In ogni caso si deve tener conto degli indennizzi che l'affittuario abbia conseguiti o possa conseguire in relazione alla perdita sofferta.

Al perimento è equiparata la mancata produzione dei frutti.

————- AGGIORNAMENTO (5a)
La L. 12 giugno 1962, n°567, ha disposto (con l'articolo 12, comma 1) che "La riduzione del canone di cui agli articoli 1635, comma primo, secondo e terzo, e 1636 del Codice civile, è ammessa in relazione a ciascuna annata agraria a favore dell'affittuario, qualora per caso fortuito si verifichi perimento di frutti non ancora separati o mancata produzione di essi, in misura non inferiore al terzo della normale produzione".

ritorna all'indice

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.
((5a))
————- AGGIORNAMENTO (5a)
La L. 12 giugno 1962, n°567, ha disposto (con l'articolo 12, comma 1) che "La riduzione del canone di cui agli articoli 1635, comma primo, secondo e terzo, e 1636 del Codice civile, è ammessa in relazione a ciascuna annata agraria a favore dell'affittuario, qualora per caso fortuito si verifichi perimento di frutti

http://misterschool.it/

non ancora separati o mancata produzione di essi, in misura non inferiore al terzo della normale produzione".

ritorna all'indice

articolo 1637

(Accollo di casi fortuiti).

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

E' nullo il patto col quale l'affittuario si assoggetta ai casi fortuiti straordinari.

ritorna all'indice

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

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.

ritorna all'indice

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

http://misterschool.it/

altre.

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

ritorna all'indice

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, salve le norme corporative o i patti diversi.

ritorna all'indice

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.

ritorna all'indice

articolo 1643

(Rischio della perdita del bestiame).

Il rischio della perdita del bestiame è a carico dell'affittuario dal momento in cui questi lo ha ricevuto, se non è stato diversamente pattuito.

ritorna all'indice

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.

Il letame però deve essere impiegato esclusivamente nella coltivazione del fondo.

ritorna all'indice

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

http://misterschool.it/

coltivazione del fondo, l'affittuario deve restituire bestiame di uguale valore. Se vi è eccedenza o deficienza nel valore del bestiame, ne è fatto conguaglio in danaro 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 salve le disposizioni delle norme corporative e i patti diversi.

ritorna all'indice

articolo 1646

(Rapporti fra gli affittuari uscente e subentrante).

L'affittuario uscente deve mettere a disposizione di chi gli 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.

§ 3. – Dell'affitto a coltivatore diretto

ritorna all'indice

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.

ritorna all'indice

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, si verifica la perdita di almeno la metà dei frutti del fondo.

ritorna all'indice

articolo 1649

(Subaffitto).

Se il locatore consente il subaffitto, questo è considerato come locazione diretta tra il locatore e il nuovo affittuario.

http://misterschool.it/

ritorna all'indice

articolo 1650

((ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 11 FEBBRAIO 1971, N. 11))

ritorna all'indice

articolo 1651

((ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 11 FEBBRAIO 1971, N. 11))

ritorna all'indice

articolo 1652

(Anticipazioni all'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.

ritorna all'indice

articolo 1653

((ARTICOLO ABROGATO DALLA L. 11 FEBBRAIO 1971, N. 11))

ritorna all'indice

articolo 1654

(Inderogabilità).

Le disposizioni che precedono sono inderogabili.

ritorna all'indice

questo contenuto è di proprietà di misterschool
ed è distribuito con licenza Creative Commons
Attribuzione – Non commerciale – Non opere derivate 3.0 Italia

(cc) BY-NC-ND

http://misterschool.it/