

---

---

TITOLO V.

LOCAZIONE DI COSE E OPERE.

RESPONSABILITÀ CIVILE

*(Colpa aquiliana o extra-contrattuale): danni derivanti da delitti o quasi-delitti.*

RESPONSABILITÀ CIVILE

*(Colpa contrattuale): danni per inadempimento di contratto e liquidazione in genere di danni civili.*

RESPONSABILITÀ PENALE:

*infortuni del lavoro; danneggiamento o reato di danno e guasto.*

---

LEGISLAZIONE.

---

LOCAZIONE DI COSE.

- Cod. civ. it., art. 493, 1417, 1439, 1568-1626, 1932, n. 5, 2085.
- Cod. civ. fr., art. 596, 1571, 1429, 1430, 1708-1777, 2039, 2216.
- Cod. di proc. civ., art. 687.
- Cod. di comm., art. 3, 702, 703 e 773.

LOCAZIONE DI OPERE.

- Cod. civ. it., art. 1627-1646.
- Cod. civ. francese, art. 1778-1799.

RESPONSABILITÀ CIVILE (COLPA AQUILIANA O EXTRA-CONTRATTUALE):  
DANNI DERIVANTI DA DELITTI O QUASI-DELITTI.

- Cod. civ. it., art. 2, 1151-1156.
- Cod. civ. fr., art. 1382-1386.
- Cod. di proc. civ., art. 82, n. 1.
- Cod. di proc. pen., art. 549-561, 568, 569, 583.

RESPONSABILITÀ CIVILE (COLPA CONTRATTUALE): DANNI PER INADEMPIMENTO DI CONTRATTO E LIQUIDAZIONE IN GENERE DI DANNI CIVILI.

**Cod. civ. it.**, art. 1218-1231.

**Cod. civ. fr.**, art. 1136-1153.

**Cod. di comm.**, art. 36, 62, 68, 80, 83.

RESPONSABILITÀ PENALE.

**Cod. pen.**, del 1889, art. 37 e 38; **Cod. pen.** del 1859, art. 72 e 73.

**Cod. di proc. pen.**, art. 569 e 583.

INFORTUNI DEL LAVORO.

**Cod. pen.** del 1859, art. 554 e seg.; **Cod. pen.** del 1889, articolo 375.

**Regio Decreto**, 25 novembre 1869, n. 5370.

**Legge** 8 luglio 1883, n. 1473.

**Legge** 23 dicembre 1886, n. 4233.

**Regio Decreto** 29 dicembre 1888, n. 5888 *sex*

DANNEGGIAMENTO O REATO DI DANNO E GUASTO.

**Cod. pen.** del 1889, art. 424-430; **Cod. pen.** del 1859, art. 655-681.

BIBLIOGRAFIA.

**Arndts-Serafini**, Trattato delle Pandette, 3.<sup>a</sup> ediz., v. I, § 84.

**Aubry et Rau**,<sup>1</sup> Cours de droit civil, v. IV, § 361-374; 443-448.

**Benaglia L.**, Delle locazioni. Trattato teorico-pratico. Napoli, 1887-88.

<sup>1</sup> V. anche Lepage, Locré, Massé et Vergé sur Zachariae, Boileux, Marchadé, Duranton, Toullier, Mourlon, Delvincourt, Colmet de Santerre, Molitor, Hasse, Zachariae, Demolombe, ecc.

- Bonasi**, Della responsabilità civile e penale degli ufficiali pubblici. Bologna, 1874.
- Borsari**, Comm. del Cod. civ., agli art. 1568-1646, v. IV, p. 2.<sup>a</sup>, § 3645-3752; agli art. 1151-1156, v. III, § 30-49.
- Bufalini F.**, Istruzioni pratiche sulla responsabilità civile e penale degli architetti, ecc.  
— La pratica dei lavori pubblici.
- Caroccio**, Tractatus locati et conducti. Venezia, 1649.
- Castellari**, Della legge Aquilia (nell' Arch. giurid., XXIX, p. 328).
- Chironi**, La colpa nell'odierno diritto civile. Torino, 1885-87.
- Clamagerau**, Du louage d'industrie.
- Colamarino**, Del contratto di locazione, Comm. al Tit. IX, lib. 3.<sup>o</sup>, del Cod. civ.
- Conti**, La responsabilità dei padroni per gli infortuni del lavoro. Palermo, 1889.
- Dalloz**, Répertoire, v. Louage: Louage d'ouvrage et d'industrie: Responsabilité.
- Debauve**, Dictionnaire administratif des travaux publics, v. Responsabilité.
- De Pennaurun**, Les architectes et leurs rapports avec les propriétaires, les entrepreneurs et les tiers dans les travaux particuliers et publics.
- Droz**, Du louage de service et d'ouvrage.
- Duvergier**, Du contrat de louage.
- Filhouze**, Du louage d'ouvrage et d'industrie.
- Giorgi**, Teoria delle obbligazioni, v. V, n. 137-186.
- Larombière**, Théorie et pratique des obligations, v. V, articolo 1382-1386.
- Laurent**, Principes de droit civil, v. XXV et XXVI; v. XX, n. 384 et suiv.
- Mantellini**, Lo Stato e il Codice civile, v. I, p. 57 e seg.
- Masselin**, Traité sur la responsabilité des architectes, ingénieurs, entrepreneurs, etc., 2.<sup>e</sup> édit.
- Mattei**, Il Codice civile italiano, agli art. 1568-1646, v. V, p. 352-509; agli art. 1151-1156, v. IV, p. 124-149.
- Maynz**, Cours de droit romain, v. II, § 271.
- Merlin**, Répertoire, v. Louage: Responsabilité.
- Micha et Remont**, Code belge des architectes, etc., chap. VIII, De la garantie des ouvrages due par les architectes, entrepreneurs et ouvriers.

- Mollot**, Le contrat de louage d'ouvrage.  
**Pacifici-Mazzoni**, Trattato delle locazioni. Firenze, 1872.  
**Pacioni**, Tractatus de locatione et conductione. Firenze, 1840.  
**Pothier**, Traité du contrat de louage.  
**Renouard**, Le contrat de prestation de travail.  
**Ricci**, Corso di diritto civile, v. VIII, n. 62-250; v. VI, n. 84-107.  
**Sourdat**, Traité général de la responsabilité et de l'action en dommages-intérêts en dehors des contrats.  
**Troplong**, De l'échange et du louage.  
**Ugo**, La responsabilità dei pubblici ufficiali. Torino, 1885.  
**Veneziani**, Del risarcimento civile dei danni.  
**Vita-Levi**, Della locazione di opera. Torino, 1876.  
**Vitali**, Del danno, del risarcimento, dei criterii e modi per liquidarlo. Piacenza, 1880.

CAPITOLO I.

LOCAZIONE DI COSE E OPERE.

SEZIONE PRIMA.

**Locazione di cose.**

§ I. GENERALITÀ.

SOMMARIO.

1247. Patti conchiusi in un contratto scritto: interpretazione; contratti con moduli stampati.  
 1248. Condomino: fondo comune; locazione; necessità dell'intervento dell'altro condomino.  
 1249. Locazione fatta da un condomino: validità per la parte di costui.  
 1250. Donna maritata: beni parafernali; inapplicabilità dei principii restrittivi della locazione relativi agli amministratori; locazione anteriore; dev'essere rispettata dal compratore, ecc.  
 1251. Sfratto per locazione finita: non prova del dominio, ma della locazione, la quale incombe all'attore; eccezione del convenuto di un diritto sullo stabile; non esime il proprietario dall'obbligo di cotesta prova, ecc.  
 1252. Locazione di opificio ad uso industriale: atto di commercio.  
 1253 e 1254. Locazione di terreno per estrarre zolfo: locazione d'immobili anche ad uso commerciale; atto civile.

1255. Concessione del diritto di estrar pietre da un fondo: non è una locazione.
1256. Concessione della coltivazione di una miniera: è locazione; abbandono della coltivazione; dà diritto al locatore alla risoluzione del contratto.
1257. Proprietario di una roggia: concessione dell'uso delle acque; precario; azione per revocazione della concessione.
1258. Insegna o ditta di uno stabilimento: è reputata cosa mobiliare; circostanze speciali che la rendono accessorio dello immobile; appropriazione.
1259. Inquilino: apposizione della propria insegna sul portone di casa; consenso del proprietario; locali destinati ad uso esclusivo di abitazione in Genova.

**1247.** Nell'interpretare e conciliare i patti conchiusi in un contratto scritto, si può dedurre la volontà delle parti anche dalla forma materiale esterna di essi.

Quindi nei contratti eretti per moduli in stampa, destinati ad essere riempiti nei loro vani ad ogni ricorrenza di un nuovo contratto, il patto *scritto* prevale sul patto *stampato*, e questo s'interpreta in modo che si concilii col primo.

Per cui nella *locazione* conchiusa sopra formula in stampa, il patto *stampato* di rinnovazione in mancanza di preavviso, benchè accenni espressamente a un periodo di prorogazione più breve del primo periodo locativo convenuto con patto *scritto*, va esteso per tutta la decorrenza di quello, quando vi si riferisca.

Allorchè la rinnovazione della locazione, in mancanza di avviso, fu pattuita indistintamente e senza limite espresso ad un solo od a più periodi ulteriori, s'intende continuare la periodica progressività del contratto finchè non venga praticato l'avviso.

In conseguenza non è necessario per tale periodica progressività del contratto, che nel patto di rinnovazione sia espresso, che come per la prima volta s'intende *così di seguito* (*La Legge*, 66, I, Corte d'Appello di Torino, 18 aprile 1861; Giriodi c. Garnieri).

**1248.** Il condomino non può locare il fondo comune senza l'intervento o il consenso dell'altro condomino, qualunque sia la parte che esso rappresenta nella proprietà: altrimenti è tenuto ai danni-interessi (*La Legge*, 383, I, Trib. civ. di Palermo, 13 giugno 1861; Sicuro c. Versa).

**1249.** La locazione fatta da un condomino è valida per la parte di costui; e produce l'effetto di fare entrare il conduttore in comunione cogli altri condomini nel posto del condomino locante (Sentenza della Corte d'Appello di Roma 31 dicembre 1884; Di Tomassi c. Panigalli; *Tem. Rom.* 1884, 746).

**1250.** Non possono alla donna maritata pei beni parafernali applicarsi i principii ristrettivi della locazione relativi agli amministratori circa alla durata di cinque anni e alla rinnovazione avanti del semestre dallo spirare della prima.

La locazione anteriore munita di data certa dev'essere rispettata dal compratore, sia che il locatario si trovasse o no nel possesso della cosa locata.

Non possono riunirsi i due periodi, quello di una prima locazione e quello della rinnovazione, per dirsi che formino unico atto, soggetto alla trascrizione, se eccedenti i nove anni, ed in mancanza quindi non opponibile al terzo compratore (Sentenza della Corte di Appello di Catania 10 maggio 1880; Berretta c. Scibilia; *Giur. Cat.* 1880, 131).

**1251.** In tema di sfratto per locazione finita, la prova del dominio non può valere di giuridico fondamento all'azione, ma occorre dar la prova della locazione, la quale incombe all'attore.

L'eccepirsi dal convenuto un diritto sullo stabile, ad esempio l'enfiteusi, non esime il proprietario dall'obbligo di codesta prova, se non vuole vedersi respinta l'azione per mancanza di prova.

L'azione di sfratto per locazione finita viene dalla legge assimilata alle azioni possessorie per la specialità della procedura e della competenza; non può però ritenersi per azione possessoria propriamente detta (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 23 settembre 1880; Giovannangeli c. Scarsella; *La Legge*, 1881, I, 548; *G. Pret.* 1881, 197; *Annali*, 1881, 310).

**1252.** È atto di commercio la locazione di un opificio ad uso industriale (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 23 febbraio 1883; Podestà e Rolla c. Pallavicino; *Foro*, I, 644).

**1253.** L'affitto di un terreno per l'estrazione dello zolfo non è atto commerciale, ma civile (Cod. di comm., art. 5; Cod. civ., art. 444) (Sentenza della Corte d'Appello di Palermo 10 aprile 1887; Messineo c. Fiorello).

#### • OSSERVAZIONI.

La Cassazione di Palermo, con sentenza 19 febbraio 1887 (Lo Nano c. Cacciatore) seguiva l'avviso opposto, confortando la sua opinione con le seguenti considerazioni: « Osserva che il contratto, per cui il proprietario concede il proprio terreno per farvi degli scavi, onde aprirvi delle miniere di zolfo, si dice, è vero, di locazione, ma in sostanza non è propriamente tale; è, per lo scopo cui mira, per la speculazione che ne costituisce l'oggetto principale, è di indole essenzialmente commerciale. Ed è, nella specie, ogni dubbio al riguardo

rimosso, ove si rifletta che la concessione facevasi ad una ditta commerciale, e non per percepire i soliti prodotti del fondo, bensì per esercitare essa ditta il proprio commercio, per intraprendere una speculazione meramente commerciale. Sicchè, bene adito il Tribunale di commercio, ben ritenuta la competenza commerciale. »

Sulla questione poi, se, in genere, la locazione di un immobile costituisca o no atto di commercio, vedasi la sentenza della Corte d'Appello di Milano, 4 novembre 1886 (*Foro it.*, 1887, I, 647).

**1254.** La locazione di immobili, quantunque destinati ad uso di stabilimento commerciale (nella specie bottega e forno per panetteria e pasticceria) non costituisce atto di commercio, neppure se nel contratto di locazione sia imposto al conduttore l'obbligo di non cambiare quella destinazione (Cod. di comm., art. 3) (Sentenza della Corte d'Appello di Torino 22 giugno 1886; Bertola c. Miletto; *Foro*, 1886, I, 761).

#### OSSERVAZIONI.

Vedasi la contraria sentenza della Cassazione di Roma 18 dicembre 1884 (*Foro it.*, 1884, I, 82).

In senso conforme alla soprariassunta sentenza della Corte torinese, vedansi, tra le altre, le sentenze della Corte d'Appello di Milano 15 maggio e 10 marzo 1885 (*Foro it.*, 1885, I, 511, 817) e 8 giugno dello stesso anno; del Trib. di Milano 18 febbraio 1885 (*id. id.*, Rep. 1885, voce *Atto di Commercio*, n. 29, 31-33).

In senso contrario, tra le altre, vedansi le sentenze della Corte d'Appello di Roma 10 febbraio 1885; della Corte d'Appello di Milano 27 dicembre 1884, e 16 dicembre 1884; del Trib. di Milano 21 febbraio 1885; della Corte d'Appello di Torino 27 dicembre 1884 (*id. id.*, 1885, detta voce, n. 14-18).

Scrissero sull'argomento: BOLAFFIO nel *Monitore dei tribunali* di Milano 1885, 513; e SCOTTI nel *Consulente commerciale* II, 25, e nel *Monitore dei tribunali* di Milano 1885, 617.

**1255.** La concessione del diritto di estrarre pietre da un fondo non è a considerarsi come una locazione del fondo, nè del sottosuolo, sibbene come una concessione di un semplice diritto mobiliare: per cui per la sua validità non è necessaria la solennità dell'istrumento pubblico (*La Legge*, 30, XII, Corte di Cassazione di Torino, 11 settembre 1871; Falconi c. Descalzi e Stretti).

— La concessione di estrarre pietre da una cava è un'espropriazione o vendita del materiale, non una locazione della cava stessa (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 7 giugno 1878; Rosazza e Magnani c. Gianardo; *Giur. Tor.* 1878, 544; *G. Trib. Mil.* 1878, 902; *La Legge*, 1878, I, 771; *Annali*, 1878, 488; *M. Trib. Mil.* 1878, 1024).

**1256.** È locazione non associazione, la concessione della coltivazione del godimento di una miniera per un tempo determinato, e pel corrispettivo di una determinata quantità di minerale estraendo.

Il patto apposto alla concessione o locazione di una miniera, di proseguire attivamente la coltivazione di essa, si attiene alla sostanza del contratto.

Quindi l'abbandono della coltivazione dà diritto al concedente o locatore di chiedere la risoluzione del contratto (Sentenza della Corte d'Appello di Torino 19 marzo 1877; Borzini c. Fanzone; *Giur. Tor.* 1877, 483).

**1257.** La concessione che il proprietario di una roggia fa ad una persona di servirsi delle acque di essa costituisce il *precario*.

L'azione che il proprietario spiega per rivocare la detta concessione non è la vindicatoria, ma un'azione *locati conducti*, all'esperimento e all'ammissione della quale non è necessaria la prova della proprietà, ma basta la produzione dell'atto di concessione.

La sentenza che intende far luogo alla detta azione ben ordina la dimissione del concessionario della cosa precariamente detenuta (per esempio delle acque) anzichè la immissione del proprietario concedente nel possesso; quest'ultima infatti è più consentanea all'azione possessoria che non a quella di precario o *locati conducti* (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 28 dicembre 1878; Centurione c. C. Ferrari; *G. Trib. Mil.* 1879, 172; *M. Trib. Mil.* 1879, 178; *Annali*, 1879, 107; *Giur. Tor.* 1879, 388; *Bett.*, 1879, 639).

**1258.** Sebbene per regola l'insegna o ditta di uno stabilimento industriale o commerciale, sia reputata cosa mobiliare, ed appartenga a colui che vi esercita il commercio, pure avviene talvolta, per le circostanze speciali di fatto, che debba considerarsi come un accessorio dello immobile, e conseguentemente sia di proprietà del padrone di questo.

Quando l'insegna o ditta appartiene al commerciante, se questi abbandona il locale ed il commercio, un altro può appropriarsela; non così se spetta al proprietario del fondo come cosa accessoria al medesimo.

Il secondo conduttore dello stabilimento commerciale può essere ammesso a provare con testimoni i fatti tendenti a dimostrare che l'insegna è un accessorio dell'immobile, e che la ditta

assunta da altro commerciante è produttiva di equivoci a lui dannosi (*La Legge* 887, XIV, Corte d'Appello di Firenze 9 dicembre 1873; Chiavistelli c. Bonazza).

1259. L'inquilino può, coll'assenso del proprietario, fare apporre la propria insegna sul portone della casa da lui abitata.

L'altro inquilino non può opporvisi, ove non ne siano lesi diritti in lui derivanti dalla legge, o dal contratto, o da usi locali.

Pei locali destinati ad uso esclusivo di abitazione, non esiste in Genova la consuetudine di affiggere i nomi degli inquilini sui rispettivi portoni delle case.

Trattandosi di appartamenti, il diritto di godimento spettante all'inquilino per legge non si estende all'esterno se non per la parte corrispondente all'interno dell'appartamento stesso dal pavimento al solaio (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 29 maggio 1877; Forcheri c. Del Carretto; *Eco Gen.* 1877, 55).

## § 2. DIRITTI ED OBBLIGHI DEL CONDUTTORE E DEL LOCATORE.

### a) Locatore.

#### SOMMARIO.

- 1260. Consegna della cosa locata: impedimento per forza maggiore; non obbligo del conduttore di pagare il fitto pattuito.
- 1261. Molestie arrecate dai terzi al conduttore nel godimento della cosa locata: il locatore ne deve rispondere e non può opporsi alla risoluzione della locazione; vie di fatto e molestie; esercizio di una tipografia; diminuzione nel godimento della cosa locata.
- 1262. Condizioni per l'applicazione dell'art. 1581 del Cod. civ. riguardo a molestie.
- 1263. Responsabilità del locatore: conoscenza del vizio che impedisce l'uso della cosa locata; azione *ex conducto*.
- 1264. Sequestro conservativo: garanzie del locatore.
- 1265. *Invecta et illata*: possesso; privilegio; pignoramento.
- 1266. Legname delle selve cedue: appartiene al proprietario, al cessare dell'affitto, come parte del fondo.
- 1267. Facoltà riservata al locatore di tagliare a suo profitto qualunque quantità di piante: egli non può pretendere di addebitare il conduttore di deficienza di piante sul confronto delle piante consegnate con quelle trovate al termine della locazione; necessità della prova delle allegate deficienze imputabili al conduttore.
- 1268. Innovazioni nel cortile della casa locata durante la locazione: non possono farsi dal locatore.

1260. Col contratto di locazione non si trasferisce nè la pro-

prietà, nè il possesso, ma si creano obbligazioni personali delle parti per la esecuzione, la prima e principale delle quali è quella del locatore, consistente nella consegna della cosa locata.

Finchè il locatore non abbia adempiuta per parte sua siffatta obbligazione, il conduttore non è obbligato a pagare il canone; e se lo avesse anticipato ha diritto di ripeterlo.

Se per effetto di forza maggiore il locatore non potè fare la consegna della cosa nel giorno stabilito, non va soggetto a risarcimento dei danni, ma non può pretendere dal conduttore il canone pattuito per il godimento della cosa che gli è mancato (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 9 dicembre 1881; Finanze c. Nannini; *Annali*, 1881, 547; *Temi Ven.* 1882, 169; *La Legge*, 1882, II, 585).

**1261.** Il locatore deve rispondere verso il conduttore degli atti che terze persone abbiano compiuto nei limiti dell'esercizio dei loro diritti, e delle molestie arrecategli dai medesimi nel godimento della cosa locata.

Data quindi la prova delle molestie, il locatore non ha diritto ad opporsi alla risoluzione della locazione, adducendo di dovere attendere l'esito di altro giudizio da lui promosso contro l'autore delle molestie.

*Sono vie di fatto* quelle che, provenendo da un terzo, può il conduttore colla sua diligenza prevenire, o direttamente perseguire; non le *molestie* che un inquilino coll'arte sua (*tipografia*) può arrecare al coinquilino dello stesso casamento.

Non può dirsi che il conduttore abbia avuto conoscenza delle molestie che andava a soffrire con l'abitare in una casa, epperò non abbia diritto a dolersene, qualora all'epoca del contratto la tipografia non fosse esistita, o non avesse avute quelle macchine che erano causa delle dette molestie.

Accertato il fatto della diminuzione del godimento della cosa locata, è giusto far luogo a proporzionata diminuzione di fitto, la quale deve decorrere dal giorno in cui il conduttore ha promosso in giudizio la sua azione (Sentenza della Corte d'Appello di Roma 29 novembre 1882; Pericoli c. Persichini; *Temi Rom.* 1883, 213).

**1262.** Affinchè possa applicarsi l'art. 1581 del Codice civile è necessario che sia anzitutto provato essere la molestia avvenuta precisamente sulla cosa locata (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 22 dicembre 1880; Campassi c. Guerci; *M. Trib. Mil.* 1881, 429).

**1263.** Per la responsabilità di danno in genere e per quella in specie del locatore verso il conduttore occorre che sia conosciuta e dimostrata la colpa della persona che deve rispondere per essere la medesima effettivamente obbligata all'indennizzo corrispondente.

La scienza del vizio, riconosciuto come causa o dell'impedimento all'uso o della perdita della cosa per parte del locatore, è l'elemento più decisivo per ritenere la colpa del locatore stesso e per tenerlo obbligato del danno verso il conduttore coll'azione *ex conducto* (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 14 gennaio 1881; Andreoli c. De Dominicis Coppello; *Foro I*, 210).

**1264.** Agli effetti dell'art. 924 del Cod. di proc. civ., sono garanzie del credito del locatore, per la perdita delle quali può farsi luogo a sequestro conservativo, tutte quelle che derivano in generale dall'indole del contratto e dalla legge, indipendentemente da ogni patto speciale (Cod. di proc. civ., art. 924) (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 4 febbraio 1887; Società della bonifiche ferraresi c. Vigorelli e Zanoncelli).

#### OSSERVAZIONI.

In senso conforme ha giudicato la stessa Corte con sentenza di pari data (Società delle bonifiche ferraresi c. Vigorelli e Medaglia) e con altra del 15 febbraio 1887 (Società stessa c. Mongini). Nella prima delle citate decisioni si leggono questi considerandi:

« Pare dalla troppa laconica motivazione dei primi giudici, che siasi accettato da loro l'argomentazione che facevano contro la Banca i Vigorelli, col dire che non poteva correre pericolo di perdere la garanzia del suo credito, perchè di garanzia non ne aveva stipulato veruna nel suo contratto, e che, non avendone stipulato in origine, non poteva ora pretendere di cautelarsi con un sequestro.

« Se questo ha voluto dire il Tribunale, esso, giova ripeterlo, non disse bene nè in fatto, nè in diritto. Non in fatto, perchè non è solo collo stipulare una fideiussione, un'ipoteca, un anticipo, che possono stabilirsi delle garanzie. Le garanzie, che possono sempre essere più o meno rigorose, più o meno caute, si formano ancora colle singole modalità dei patti. E quando un locatore stipula, come ha fatto la Società delle bonifiche, che il pagamento debba farsi in un determinato giorno nel quale sia tuttora in corso l'affitto annuale, e in particolare per l'ultimo anno si anticipa questa scadenza per modo in cui l'una e l'altra rata debba pagarsi a pochi giorni d'intervallo (15 luglio e 31 agosto), è troppo evidente che l'intenzione del locatore era diretta a procurarsi la garanzia che nasce naturalmente dalla circostanza di essere tuttora in corso l'anno agrario e del trovarsi ancora nel fondo quei prodotti in tutto o in gran parte che debbono specialmente assicurare il pagamento delle corrisposte.

« E qui è proprio rimarchevole la disinvoltura con cui qualcuno va spacciando che il privilegio competente al locatore sui frutti del fondo non deve confondersi col diritto al sequestro, per inferirne che a chi quei frutti detragga non può applicarsi la taccia di far perdere al locatore la garanzia del suo credito. In questo discorso, sotto specie di una accurata distinzione, si confondono invece grossamente idee fra loro disparatissime. Certo che il diritto di privilegio non deve confondersi col provvedimento del sequestro: a capir questo non ci vuol molto acume. Ma certo ancora che il solo fatto che la legge attribuisce al locatore il diritto di privilegio sui frutti basta già a rilevare che nel concetto legislativo i frutti sono la naturale garanzia del locatore dei fondi. D'altra parte, se è indubitato che il pegno ed il sequestro sono due cose distinte, è anche indubitato ugualmente che una cosa riverbera sull'altra, come causa ed effetto. Infatti, per esercitare il diritto di pegno è necessario poter sapere ove si trovino i frutti sui quali il pegno compete, e, se quei frutti sono alienati od asportati o mescolati con altri, sarà spesso impossibile e sempre assai difficile, trattandosi di cose fungibili, il poter esercitare quel diritto di privilegio. »

Nell'altra decisione poi leggesi quanto segue:

« Pare ai primi giudici che non si verifichi, in questo caso, alcuno degli estremi richiesti dall'art. 924 per autorizzare il sequestro. Essi insistono soprattutto in una dottrina, già da loro professata anche in altre occasioni, per la quale un locatore che non abbia stipulato nel contratto alcuna speciale garanzia contro il conduttore, non può mai allegare il pericolo di *perdere la garanzia del suo credito* onde ottenere un sequestro. La Corte ebbe già a dichiarare altra volta che una tale dottrina non le appariva accettabile; che le garanzie di un credito non sono quelle soltanto che un contraente abbia eccezionalmente convenuto con un patto perciò stipulato; ma sono quelle altresì che la legge e la natura dell'affare conchiuso assicurano a quel tal credito. Nella locazione, pertanto, i frutti del fondo, le scorte che il conduttore deve mantenervi, i mobili, gli animali, gli strumenti destinati alla sua coltivazione sono la legale e naturale garanzia dei diritti del locatore, come lo sono negli edifizii i mobili di cui l'inquilino fornisce la sua abitazione. Tale rapporto di queste cose col credito è così naturale, così riconosciuto dalla legge, che il codice per questa ragione e per questo effetto ha sancito il privilegio di cui all'art. 1958, n. 3, perchè su tutti questi effetti il credito del locatore sia pagato con preferenza. Ed è ben cosa mirabile che taluno creda di dir cosa nuova e naturale affermando che altro è il privilegio, altro il sequestro. Questo, per verità, ognuno lo vede; ma nulla importa come obiezione a chi afferma che appunto quelle scorte, quei mobili, quegli effetti in tanto hanno dato luogo al privilegio in quanto sono la naturale e legittima garanzia del locatore. Che se perciò al locatore anche il privilegio su quei mobili compete, non per questo può dedursene che gli altri mezzi gli siano negati, con cui ogni creditore può difendere le garanzie del suo credito, fra i quali mezzi è appunto il sequestro. Anzi il sequestro può essere molte volte indispensabile per tutelare l'esercizio del privilegio, che non potrebbe più esercitarsi quando le cose che ne sono l'oggetto potessero sfuggire al creditore. »

V. inoltre le sentenze della Corte d'Appello di Bologna, 23 febbraio 1881 (*Foro it.*, Rep. 1881, voce *Sequestro*, n. 13 e 14); della Corte d'Appello di Casale, 21 novembre 1883 (*idem*, 1883, detta voce, n. 38) e 25 gennaio 1882, (*idem*, 1882, stessa voce, n. 50); della Corte d'Appello di Torino, 9 maggio 1881

(*idem*, 1881, detta voce, n. 106); della Corte di Cass. di Torino, 29 novembre 1878; della Corte di Cass. di Napoli, 10 luglio 1879; della Corte di Cass. di Firenze, 24 aprile 1879 (*idem*, 1879, stessa voce, n. 16, 18, 19).

**1265.** Il locatore non ha alcun diritto di possesso sugli *in-vecta* ed *illata* dal conduttore nel fondo locato.

Il locatore non conserva privilegio sugli *in-vecta* ed *illata* dopo i quaranta giorni dall'avenuto trasporto dei medesimi, sebbene posteriormente, ed allo scopo di pignorarli, li abbia da sè riportati nel fondo locato (Cod. civ., art. 1958, n. 3) (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 25 marzo 1889; Società per la bonifica dei terreni ferraresi c. Magnoni).

#### OSSERVAZIONI.

Sulla natura giuridica del privilegio accordato al locatore dall'art. 1958, n. 3, del Cod. civ., consulta la sentenza della Cassazione di Torino 8 marzo 1888 (*Foro*, 1888, I, 278) con nota di richiami; e quella del Tribunale di Bologna 19 settembre 1887, a col. 452 dello stesso volume, con illustrazioni dell'egregio avv. A. MANARESI.

**1266.** Il legname delle selve cedue, essendo un frutto naturale, come prodotto spontaneo delle foreste, ove gli alberi debbano rimanere attaccati al suolo e non si possano a regola di arte e di uso separare prima della cessazione dell'affitto, appartengono al proprietario come parte del fondo.

Pertanto, se in osservanza dei patti e degli usi stabiliti, l'affittuario non abbia potuto, durante il periodo locativo, procedere a nessun taglio di piante, egli manca di diritto alla ratizzazione stabilita in suo favore di fronte all'età del bosco.

Però l'apprezzamento dei patti relativi è incensurabile in cassazione (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 21 febbraio 1884; Cappugi, Tassani; *Temi Ven.* 1884; 255; *La Legge*, 1884, I, 728; *G. Pret.* 1884, 328).

**1267.** La disposizione di legge (del Codice civile parmense, art. 1614, e 1585 del Codice civile italiano), secondo cui il conduttore deve restituire la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta fra esso e il locatore, va intesa senza pregiudizio delle particolari convenzioni che siano intervenute tra le parti.

Quindi se nel contratto di locazione è stata riservata al locatore la facoltà di tagliare a suo profitto quella quantità di piante

che stimasse conveniente, e consta che egli fece anche uso effettivamente di una tale facoltà; egli non può pretendere di addebitare il conduttore di deficienze di piante sul semplice fondamento del confronto delle piante consegnate al principio della locazione con quelle trovate al termine di essa.

Egli deve provare tanto la sussistenza delle allegate deficienze, quanto la imputabilità di esse al fatto del conduttore, o mediante formale atto di verifica seguito in contraddittorio di ambe le parti e riconosciuto dal conduttore, o con altri mezzi legittimi (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 20 maggio 1880; Colonelli c. Gagliardi; *M. Trib. Mil.* 1880, 592).

**1268.** Nella locazione di una casa dovendo intendersi compresi anche gli accessori, non può il locatore, durante la locazione, fare innovazioni nel cortile della casa stessa, mutandone la forma, con pregiudizio del godimento spettante al conduttore anche su quella parte dell'edificio (Cod. civ., art. 1575) (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 15 marzo 1889; Compagnia di assicurazione sulla vita «The Gresham», c. Banco di Napoli; *Foro it.*, 1889, I, 615).

La Corte, ecc.

Attesochè la Corte di merito esordisce il suo ragionare, avvertendo che nei due contratti locatizii del 1871 e 1882 non si è parlato *espressamente* che nel fitto sia compreso il cortile.

Vuolsi accennare a tale circostanza per trarne nella contraria ipotesi, quella, ossia, in cui se ne fosse espressamente parlato, una conseguenza o, diciam meglio, un principio logicamente e giuridicamente ben saldo, che varrà a chiarire, nel tema della presente causa, quanto si avrà luogo di esporre in appresso.

Certo, non si può controvertire che in simile ipotesi, il caso, vale a dire, dell'espresso, noi ci troveremmo di fronte a due cose ed obbietti per sè stanti, il cortile ed il palazzo, o piano di palazzo che sia, da doversi considerare non in dipendenza l'uno dall'altro, ma tali per loro medesimi, e come corpi distinti, compresi nel contratto di locazione.

E qui nemmeno è a dubitare che i poteri e i diritti del locatore rimpetto al conduttore dovessero venire regolati da un eguale principio: quale è che *ex casua voluntaria et etiam in minimo*, secondo le espressioni del Pacionio antesignano nella materia, non sia lecito al primo nè diminuire o comunque pregiudicare il godimento della cosa locata, nè tampoco mutare la forma della stessa.

Ma *quid juris* nel caso soggetto, in cui non si è espresso che, oltre al primo piano del palazzo, concedevasi in affitto anche il cortile? Dimanda questa che mena alla ricerca: se ed in qual senso, trattandosi di locazione, una cosa (il cortile) possa dirsi parte dell'altra (il palazzo), e come tale ravvisarsi compresa.

La idea di *parte* involge e racchiude in sè un significato complesso. È

parte integrante quella senza di cui la cosa, qual'è in sè, non potrebbe nè sussistere, nè tampoco concepirsi. Le fondamenta, le mura, il tetto e simili, sono parti integranti e costitutive essenzialmente della casa.

Si dice parte accessoria, o accessorio in senso stretto, tutto quello che è congiunto ed unito, per opera sia della natura che dell'uomo, alla cosa principale, senza che per altro ne costituisca l'essenza.

Pertinenza da ultimo, ossia accessorio in senso lato, è quello che senza unione ed anzi disgiunto dalla cosa principale, trovasi destinato dal padre di famiglia a servire ai bisogni o alle comodità della medesima.

Di queste due ultime specie (accessione e pertinenza) Ulpiano, parlando degli edifici, ne dà una chiara contezza nella L. 14, *Dig. de act. emt. vend.*, 19, I, così concepita: *Aedibus distractis vel legatis ea esse aedium solemus dicere quae quasi pars aedium* (accessione) *vel propter aedes habentur* (pertinenza). Nei testi successivi tale definizione si spiega anche cogli esempi. Nella L. 17, § 7, *cod. tit.*, si riporta una formula più generale usata da Labeone, comprensiva del medesimo concetto, ivi: *Labeo generaliter scribit: ea quae perpetui usus causa in aedificiis sunt, aedificiis esse, quae vero ad praesens, non sunt aedium*. Ed è pure concorde la L. 91, § 4, *Dig., de legat.*, 3, per ciò che si riferisce ad attinenze o pertinenze della casa.

Ora, gli è appunto in ordine a siffatti accessori, fra i quali non può esser dubbio doversi annoverare il cortile sottostante ad un edificio, non indicati espressamente nel contratto di locazione, che si è domandato dagli scrittori, quasi tutti francesi, se fosse lecito al locatore di portarvi delle innovazioni. E l'opinione di coloro, che riconobbero in lui un somigliante diritto, è quella che si può meglio difendere in confronto di qualunque altra; bene inteso però, secondo il limite da loro medesimi segnato, che le innovazioni non rechino pregiudizio al conduttore nel godimento della cosa locata.

Dicemmo « che si può meglio difendere » e bene a ragione: avvegnachè trova essa il suo fondamento giuridico nell'antica regola di diritto riferita nella L. 195, *Dig., de div. reg. jur. ant.*, 50, 17, che *expressa nocent; non expressa non nocent*: d'onde l'aforisma della prassi che *non semper est eadem vis taciti ac expressi*.

Dietro le nozioni testè esposte, riesce ben facile lo esame dei gravami proposti col mezzo che ne occupa.

Si dice dalla ricorrente *Gresham* che la Corte, considerando il cortile non come accessorio, ma come *parte integrante* della cosa locata (il piano del palazzo), abbia violato il quasi contratto giudiziale, essendo tra le parti pacifico che quello ne fosse un accessorio o pertinenza, come voglia meglio addimandarsi.

Tale asserzione però è ben lungi dal vero; giacchè in niun luogo della sentenza denunciata si legge quanto dalla *Gresham* viene erroneamente supposto.

Del resto, è facile lo scorgere che la Corte non abbia mai potuto ritenere codesto; ripugnando al fatto e alla natura stessa delle cose, per quanto si è superiormente discusso, il prendere e il confondere l'accessorio colla cosa principale, o colla parte che la integri, e ne costituisca la essenza.

Oltre il considerare, che ove essa avesse preso per base della sua decisione un tale concetto, non si sarebbe certo spinta alla indagine lunga e minuziosa, siccome fece, degli inconvenienti e pregiudizii, che la nuova opera praticata dalla ricorrente apportava al godimento della cosa caduta in contratto. Dappoichè, ritenuto che il cortile fosse cosa *aeque principalis*, e come tale compresa

nella locazione, non altrimenti che il corpo dell'intero edificio, o una parte di questo, quella indagine sui danni e pregiudizii addiveniva del tutto oziosa e di nessuna importanza pratica. Infatti, osservammo fin da principio che, data una simile ipotesi, non è a fare alcuna distinzione tra la parte ed il tutto, la teoria degli accessori non vi ha nulla a vedere; dovendosi la materia contrattuale governare colla stessa legge e coll'unico principio, quello ossia che, si apporti o no danno al conduttore, non sia permesso al locatore, per mera causa volontaria, di mutare la forma della cosa locata o di una *parte integrante* di lei.

Non sussiste pertanto la violazione del quasi contratto giudiziale. E le ragioni, da noi addotte, che la escludono, valgono del pari ad escludere l'altra pretesa violazione della sentenza regiudicata del 13 marzo. Se non che, per rispetto a questa seconda censura, vuolsi anche osservare che la eccezione di cosa giudicata non venne proposta nè discussa dalla Corte di merito sotto il riguardo in cui la viene ora a presentare la ricorrente; e quindi andrebbe essa incontro ad un fine di non ricevere, siccome solo proponibile in un giudizio di revocazione.

Parimente, non regge la censura di essersi giudicato dalla Corte *extra petita*, per l'appello da lei fatto agli usi ed alle consuetudini, non che ai regolamenti edilizii municipali, cose tutte non punto dedotte negli atti, a fine di mostrare l'utilità e la necessità che esistano cortili nelle case di abitazione, massime ove trattisi di un palazzo. Imperocchè non faceva mestieri di ricorrere ad argomenti cosiffatti, bastando all'uopo il comun senso, per affermare che l'esistenza di un cortile, comunque piaccia di ravvisarlo accessorio, pertinenza, o parte integrante dell'edificio, serve così al decoro ed all'ornamento della casa, che ai bisogni e alle comodità di coloro che vi abitano.

Al postutto, ammesse pure le accampate violazioni, manca alla *Gresham* ogni interesse per dedurle; per poco si ponga mente come tutta la ragione di decidere della Corte essendo stata quella del grave pregiudizio derivatosi al conduttore da quanto si è operato dalla locatrice, ipotesi nella quale non è più a distinguere tra accessorio e principale, per vedere circoscritto il diritto del locatore; ognun vede come si ricada sempre nella medesima conseguenza: qual'è che nel controverso cortile, o lo si consideri come parte accessoria, o come parte integrante, ed ugualmente principale che lo stesso appartamento compreso nell'affitto, non si potesse mai fare quella innovazione a cui si divenne dalla *Gresham*.

Ma si fa pure addebito alla sentenza di omessa motivazione, per non avere risposto alla eccepta carenza di azione; perchè, alla fin fine, si sosteneva o meglio si allegava dalla ricorrente, che il resistente non avesse mai diritto a far demolire opere eseguite non direttamente sulla cosa locata, ma su di un accessorio della medesima.

Due osservazioni valgano senz'altro ad eliminare cotale censura.

La prima ella è che non assegnandosi, nè potendosi in veruna guisa assegnare ad un'allegazione di tal fatta una base giuridica, la Corte ben vi poteva passar sopra col silenzio.

Di vero, se si concede, per le ammissioni della stessa difesa, che il conduttore è nel diritto di far demolire opere state eseguite direttamente sulla cosa locata, non si riuscirebbe mai a comprendere come non gli soccorresse lo stesso diritto, quando, essendo nocive e pregiudizievoli le dette opere, si commise dal

locatore, anche secondo la teorica ben ricevuta degli accessori, il più sconfinato abuso nello eseguirle: o a dir breve, quando da lui si fece cosa che, per le leggi regolatrici il contratto di locazione e conduzione, non gli era permesso di fare.

Se non che, ed ecco la seconda osservazione, avendo la Corte, secondo ella stessa si esprime, « messa in sodo la violazione del contratto », dove la conseguenza « di non potere il locatore menomare i diritti di godimento del conduttore sulla cosa locata »; ne trasse pure l'ulteriore conseguenza di doversi ridurre le cose al pristino stato, rimuovendo tutto quanto vi si fece di nuovo.

Ora non vi ha dubbio che la Corte, con questa sua forma sintetica ed abbreviata di ragionamento, ha anche adempito abbastanza al precetto della motivazione.

Per questi motivi, ecc.

*b) Conduttore.*

(V. numero 1261.)

SOMMARIO.

1269. Mancanza di scrittura con data certa anteriore al precetto: il conduttore non ha diritto di continuazione nell'affitto; compratore; deve rispettare le locazioni in corso provate da scrittura di data certa anteriori al suo acquisto; locazione d'immobili per meno di nove anni; facoltà al conduttore di prolungarne la durata; non necessità di atto pubblico, ecc.; locatore che siasi qualificato proprietario, mentre era semplice usufruttuario; non diritto del conduttore di non pagare il fitto anticipato.
1270. Il conduttore non ha azione di sfratto contro il terzo detentore del predio locato: può solo denunziare la detenzione al locatore, affinché glielo consegni.
1271. Conduttore impedito dal locatore nel godimento della cosa locata: azione per turbato possesso.
- 1272 e 1273. Conduttore molestato nel suo godimento in conseguenza di diritti concessi dal locatore ad un terzo: ha azione contro il locatore; molestie non di mero fatto.
1274. Conduttore molestato per diritti reali pretesi da un terzo che agisce in proprio nome contro di questo e ottiene sentenza di aggiudicazione di danni: non può più invocare l'art. 1581 del Cod. civ. contro il locatore.
1275. Conduttore citato pel rilascio dei beni al fine della locazione: non può opporre ragioni che spettino sopra una parte dei beni ad un terzo.
1276. Patto d'indennizzare i conduttori per le fatte migliorie: l'indennizzo non comprende la plusvalenza del fondo migliorato.
- 1277 e 1279. Divieto al conduttore di fare miglioramenti: in tal caso ha solo diritto al rimborso delle spese per riparazioni necessarie; ma non può ritenere il fondo, finchè non sia soddisfatto.
1278. Patto col quale si conviene che al termine della locazione tutti i miglioramenti eseguiti vadano a beneficio del locatore, senza compenso: non può invocarsi da questo, quando il contratto sia stato sciolto prima del tempo.

- 1279 e 1277. Al fittajuolo non compete il *jus retentionis* per le migliorie fatte, finchè non ne sia soddisfatto.
1280. Caso in cui il magistrato può accordare al conduttore il *jus retentionis*.
1281. All'azione di sfratto non si possono contrapporre istanze riconvenzionali d'indole petitoria: il gius di ritenzione è una eccezione alla domanda principale di restituzione della cosa migliorata; compete al solo possessore di buona fede convenuto con azione vindicatoria; più conduttori; alcuni solo citati con azione di sfratto; non possono questi eccipere la mancanza di citazione degli altri.
1282. Lavori fatti dal conduttore: si deve aver riguardo per la rifusione delle spese ai patti stabiliti; mancanza di questi; spese soltanto utili.
1283. Locatario di un fondo enfiteutico che ha costruito porte e grate col patto di ritogliarle alla fine della locazione: conserva questo diritto anche di fronte al domino devolvente.
1284. Conduttore: miglioramenti nel fondo locato; costruzione di fabbriche; ha azione contro il proprietario del fondo e non contro un nuovo conduttore.
1285. Socio di una cava marmifera: cessione agli altri partecipanti delle sue ragioni di possesso; non può pretendere di ritenere la cava per pretesi miglioramenti, ecc.
1286. Vendita del fondo locato: obblighi personali al locatore; aggiudicatario.
1287. Conduttore: promiscuità di cesso da esso ignorata; diritto di esserne liberato.
1288. Affittuario: arbitrario dissodamento di terreno; rimessione delle cose in pristino.
1289. Locazione di acque: equivale a vendita, nei rapporti del conduttore.
1290. Conduttore di un fondo con pozzo di acqua sorgiva perenne: ha diritto che il locatore faccia le opere necessarie, affinchè vi torni quando sia scomparsa.
1291. Proprietario di un cavo: concessione di derivazione per un annuo canone; è contratto di locazione.
1292. Iscrizione ipotecaria concessa al locatore per la somma di dato numero di fitti annuali: non può estendersi in confronto di altri creditori ipotecari, anche agli interessi dei fitti stessi non convenutisi nell'atto di locazione; affittuario; obbligo di coltivare il fondo da buon padre di famiglia; non può inferirsene che debba sottostare ai canoni che il proprietario dovesse ad altri per l'acqua irrigatoria, ecc.
1293. Locazione perpetua di un mulino: diritto di coercitiva; Comune conduttore; soppressione di tale diritto; deve sopportarne le conseguenze, senza pretendere veruna diminuzione di canone; debitore che non paga il canone in natura; diritto del creditore di esigerne il prezzo.
1294. Affitto di un mulino colla clausola *a totale rischio e pericolo dell'affittajuolo*: non esime il locatore dai danni causatigli dal proprio fatto; regolare pagamento del fitto per tre anni; non induce rinuncia tacita del conduttore al suo diritto, se fu stabilito non potersi ritardare.
1295. Conduttore di un mulino comunale che lo chiude al seguito d'imposizione di tassa: la pubblica amministrazione può riattivarne l'esercizio; il conduttore del mulino è debitore, in tal caso, della tassa e del fitto; la

- promulgazione di una legge, che pone a carico degli esercenti di un'industria una tassa, non dà luogo alla risoluzione del contratto a loro favore.
1296. Patto del locatore di un mulino di fornire al conduttore la licenza di esercizio: è obbligazione precipua.
1297. Locazione di ghiacciaje: il conduttore che cessa deve permettere al subentrante di riempire la ghiacciaja locata prima che cessi l'inverno.
- 1298 a 1300. Diminuzione di fitto: scrittura tra uno dei comproprietari locatori ed il conduttore; non è opponibile agli altri; mancanza di parte della cosa locata; fondo rustico; perdita della raccolta; precedenti raccolte; onere della prova.
1301. Diminuzione di fitto: condizione essenziale; inondazione: privazione per qualche tempo dell'uso della cosa locata; conduttore che stipulò a proprio favore un'indennità invariabile per danni per caso fortuito; non può pretendere indennità maggiore se non per impedimento permanente; distruzione dei frutti pendenti e impedimento a seminare.
- 1302 a 1304. Privazione del godimento della cosa locata: equivale, quanto agli effetti, alla distruzione; sopravvenuto impedimento legale di una coltura; non dà luogo all'applicazione dell'art. 1578 del Cod. civ.; affittuario d'un terreno compreso nella regione in cui vennero abolite le risaje; non ha diritto alla diminuzione del fitto, salvochè nella locazione fosse fatto parola della *coltura a riso*.
1305. Risoluzione del contratto: la condizione risolutiva espressa opere *ipso jure*; non pagamento del fitto nel tempo stabilito sotto pena di risoluzione.
- 1306 e 1307. Risoluzione del contratto: il conduttore non può chiederla se parzialmente impedito nell'uso della cosa da un vizio insito a lui noto; la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto è personale; non può giovargli il fidejussore; sostituzione di nuovi locali; non risolve il primitivo contratto.
- 1308 e 1309. Risoluzione del contratto: edificio; danni sofferti per forza maggiore; timore di possibile rovina; non sicuro godimento di un appartamento locato; abbandono della casa locata; non riconsegna della chiave al proprietario; non impedisce di domandare la risoluzione del contratto e i danni; non impedisce nemmeno la prorata abitazione della casa, ecc.
1310. Risoluzione del contratto: conduttore; può chiederla se il locatore non assume responsabilità pel caso in cui la cosa non sia atta all'uso per cui fu locata.
1311. Risoluzione del contratto: locazione di macchine; licenza; nolo di macchine; condanna di provvedere alla restituzione di macchine; è compreso il trasporto, ecc.
1312. Risoluzione del contratto al verificarsi di date circostanze.
1313. Risoluzione del contratto per infezione di scarafaggi: abbandono della casa per parte del conduttore notificato più tardi al locatore; non può quegli chiedere a questo che la restituzione della pigione non ancora maturata all'atto della notificazione.
1314. Risoluzione del contratto: non può domandarsi dall'inquilino nel caso in cui nella casa venga aperto un ufficio d'ispezione di pubblica sicurezza; condizioni che giustificano la risoluzione della locazione.
1315. Sublocazione: liquidazione di danni-interessi tra il primo locatore ed il sublocatore, ecc.

1316. Conduttore: patto aggiunto; prescrizione.
1317. Patto che la riconsegna del fondo locato debba aver luogo sotto certe condizioni: fornace; prodotti ottenuti prima del termine della locazione; appartengono al conduttore.
1318. Distruzione totale o parziale della cosa locata e cessazione o diminuzione dell'uso di essa: sono fatti distinti; frana che ingombra un canale; proporzionata diminuzione del fitto.
1319. Alberi e piante adese al suolo: forman parte sostanziale del fondo; danno per straordinarii geli, ecc. arrecato alle viti.
1320. Responsabilità in caso d'incendio: rapporti tra conduttore e locatore; art. 1589 del Cod. civ.; non è applicabile nel caso d'incendio di mobili di un terzo.
- 1321 e 1322. Art. 1588 e 1589 del Cod. civ.: non si applicano al caso d'incendio dei mobili del conduttore; ma provvedono al caso di perdita della cosa locata; interpretazione dell'art. 1590; la presunzione di responsabilità stabilita da questo articolo non si estende ai mobili dell'inquilino.
- 1323 e 1324. Responsabilità dell'incendio: di regola sta nel conduttore dello stabile; non responsabilità per l'incendio cagionato dal fatto dei lavoranti giornalieri da lui assunti.
1325. Conduttore principale: non è tenuto per l'incendio se cedè ad altri col consenso del proprietario la parte della cosa locata incendiata.
1326. Conduttore: incendio; onere della prova.
- 1327 e 1328. Conduttore: incendio; presunzione di responsabilità; non cessa finchè non abbia fornito la prova contraria; egli non può sottrarsi all'obbligo di pagare il fitto integrale a causa di perimento parziale per incendio della cosa locata.
1329. Diritto del locatore all'indennità per l'incendio della cosa locata: cessa rispetto alla somma da lui conseguita da una società assicuratrice, ma sussiste pel resto, ecc.
1330. Spese di manutenzione: non diminuiscono le pensioni per affitto; sospensione di un mulino per inondazioni od altre cause.

**1269.** In mancanza di scrittura con data certo anteriore al precetto, il conduttore che trovasi nel possesso della cosa locata, non ha diritto di continuare nell'affitto per tutto il tempo per il quale si intendano fatte le locazioni senza determinazione di tempo (Sentenza della Corte di Appello di Catanzaro 29 aprile 1880; Califano c. Vitriolo; *Foro calabr.* 1880, 313).

— Il compratore è tenuto a rispettare le locazioni in corso provate da scrittura *in forma autentica o di data certa* anteriori al suo acquisto.

Se fu convenuta la locazione d'immobili per un termine minore di 9 anni, non è necessario che venga redatto un atto pubblico per ciò solo che siasi accordata al conduttore la facoltà di prolungare la locazione per un altro termine, il quale, unito a quello obbligatorio per le parti, ecceda i 9 anni.

Il patto che accorda al conduttore la facoltà di prolungare l'affitto vale anche pel compratore il quale siasi obbligato a rispettare le scritture di locazione in corso (*La Legge*, 989, III, C. C. di Milano, 28 marzo 1863; Fubini c. Tortora).

— La circostanza che il locatore siasi qualificato proprietario della cosa locata non essendo in fatto che semplice usufruttuario, non dà diritto al conduttore di tenersi vincolato dal patto di pagare il fitto anticipato quando l'anticipazione non oltrepassi la misura solita a stipularsi come garanzia del locatore (*La Legge*, 755, II, C. d'App. di Torino, 16 giugno 1862; Bertolotti c. Gea e litisconsorti).

**1270.** Il conduttore non può intentare azione di sfratto contro il terzo, che detenga il predio locato, vantandovi diritto.

Egli non ha veste ad agire da sè sia in petitorio, sia in possessorio, dovendo semplicemente denunziare la detenzione al locatore, per astringerlo alla consegna della cosa in suo libero godimento (Sentenza della Pretura di Mileto 18 giugno 1881; Finanze c. Borgia; *Gazz. Proc.* XVI, 331).

**1271.** Il conduttore che è turbato dal locatore nel godimento delle cose locate, può invocare contro di lui la procedura per turbato possesso (*La Legge*, 1134, III, Trib. di terza istanza di Milano, 29 ottobre 1863; Colletti c. Guzzi).

**1272.** Al conduttore molestato nel suo godimento in consegna di diritti concessi ad un terzo dal locatore, spetta un'azione di indennità contro questo, non un'azione diretta contro l'autore delle molestie.

Tanto meno gli compete la denuncia di nuova opera, perchè semplice detentore, non possessore del fondo locato (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 9 maggio 1884, Magnini. c. Pinna e Milliddi; *Annali* 1884, 268; *La Legge*, 1884, II, 289; *Temi Rom.* 1884, 689; *G. Pret.* 1885, 10).

**1273.** Il conduttore molestato da un terzo nel godimento della cosa locata, quando non si tratti di molestia di mero fatto, ha azione diretta contro il locatore, quantunque non abbia precedentemente introdotto giudizio contro il terzo; è però, in caso di contestazione, a suo carico di provare che la molestia non è di mero fatto (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 12 agosto 1884; Benna c. Amosso; *Giur. Tor.* 1884, 171; *Annali*, 1884, 518).

**1274.** Se il conduttore molestato per diritti reali pretesi da

un terzo sopra la cosa locata, invece di denunciare le molestie al locatore, agisce egli stesso in proprio nome contro il terzo, e ottiene sentenza di reintegrazione e di aggiudicazione dei danni, non può più pretendere la riduzione di fitto ai termini dell'articolo 1581 del Codice civile, ed ogni suo diritto è limitato al conseguimento dell'indennità dal terzo, in dipendenza della sentenza ottenuta (Sentenza della Corte d'Appello di Torino 17 settembre 1883; Pezzana c. Botta; *Giur. Tor.* 1884, 10).

**1275.** Il conduttore citato pel rilascio dei beni al fine della locazione, non può opporre ragioni che spettino o possano spettare sopra una parte dei beni stessi ad un terzo (non chiamato, nè intervenuto in causa), specialmente allorchè esso conduttore non si è uniformato al disposto dell'art. 1582 del Codice civile (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 1 settembre 1880; Sessarego c. Danero e Balletto; *M. Trib. Mil.* 1880, 995).

**1276.** Stipulatosi in un contratto di locazione di fondi con corrispettivo eccezionalmente modico, che i locatori si obbligano alla fine del contratto di indennizzare i conduttori dell'ammontare del prezzo delle fatte migliorie, l'indennizzo comprende le somme effettivamente occorse per le bonifiche, non ancora la plusvalenza del fondo migliorato (Sentenza della Corte d'Appello di Catania 10 febbraio 1880; Crescione c. Macigione Buscemi; *Giur. Cat.* 1880, 53; *Bett.* 1880, 511).

**1277.** Quando per patto sia vietato al conduttore di fare qualsiasi miglioramento alla cosa locata, cessa pei miglioramenti eseguitivi ogni diritto a rimborso.

Il conduttore in tal caso non ha diritto se non al rimborso delle spese per riparazioni necessarie, che sarebbero state a carico del locatore.

Pel conseguimento di tale rimborso, non compete al conduttore il *jus retentionis*, nemmeno limitatamente al tempo occorrente per la relativa perizia (Sentenza della Corte d'Appello di Genova, 2 maggio 1881; Teglio c. Bertoletti; *Eco Gen.* 1881, I, 220; *Bett.* 1881, 299).

**1278.** Il patto col quale si conviene che al termine di una locazione a lungo tempo tutti i miglioramenti e lavori eseguiti nella cosa locata vadano a beneficio del locatore, senza che si possa domandare dal conduttore alcun compenso, *perchè di tutto si è tenuto conto nel fissare la corresponsione d'affitto*, non può invocarsi dal locatore, allorquando il contratto sia stato sciolto, sia

pure per colpa del conduttore, molto tempo prima del termine convenuto.

In questo caso il locatore è tenuto a rimborsare il conduttore dell'aumento ed utile reale recato ai locali affittati con i lavori ivi eseguiti (Sentenza della Corte d'Appello di Roma 9 marzo 1881; D'Angelo c. Sciarra; *Foro I*, 1243).

**1279.** La locazione *ad longum tempus* era equiparata all'enfiteusi solo quando la si stipulava da principio per non meno di 10 anni.

Al fittaiuolo non compete il *jus retentionis* per le migliorie fatte nel fondo locato (Sentenza del Tribunale di Cassino 10 ottobre 1879; Finanze e Cassinelli c. Martini e Nardi Pelagalli; *Gazz. Proc. XVI*, 389).

— Al conduttore non compete in generale il diritto di ritenere il fondo locato anche dopo finita la locazione, sino a che sia soddisfatto dei miglioramenti fattivi (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 25 maggio 1883; Olivari c. Sauli e Ospedali civili; *Eco Gen.* 1883, civ. 274; *Annali* 1883, 500).

**1280.** Nel silenzio della legge il magistrato può accordare al conduttore il *jus retentionis* per stabilire l'ammontare dei miglioramenti, solo se trattisi di opifici ove abbondino meccanismi facili a deteriorarsi (Sentenza della Corte d'Appello di Casale, 16 luglio 1887; Asinari c. Valente; *Giur. Casale*, 1887, 277).

#### OSSERVAZIONI.

La Corte di Cassazione di Napoli il 2 ottobre 1883 (*Foro it.*, Rep. 1883, voce *Locazione*, n. 63), ammise in favore del conduttore il *jus retentionis*, senza alcuna distinzione relativamente alla natura dei beni locati, applicando per analogia il disposto dell'art. 706 del Cod. civ. Del pari la Corte d'Appello di Aquila ammise anch'essa implicitamente il *jus retentionis*, avendo deciso con sentenza 13 ottobre 1885 (*idem.* 1885, detta voce, n. 15) ch'esso diritto è un *jus ad rem* e non già un *jus in re*, come quello che deriva dal contratto di locazione, e non è esperibile se non verso la sola persona del locatore.

Invece la Cassazione di Roma l'11 gennaio 1884 (*idem.*, 1884, detta voce, n. 91), muovendo dallo stesso articolo già citato, negò al conduttore il diritto in parola, osservando che la ritenzione per causa di miglioramenti compete al solo possessore di buona fede, ossia a chi possedendo come proprietario in forza di un titolo abile a trasferire il dominio, di cui ignorava i vizi, sia convenuto con azione vindicatoria. Ora: non possedendo il conduttore *animo domini*, perchè semplice detentore della cosa in nome del locatore, ne consegue che a lui non spetta il gius di ritenzione (V. qui sotto il n. 1281 e il *Foro it.*, 1887, I, 1290).

La Corte di Casale, alla sua volta, nella su riassunta sentenza considerava:

« Se dall'un canto è giusto, ed equo, che allo scioglimento della locazione il conduttore non possa remorare al locatore la ripresa di possesso e la disponibilità della cosa locata, facendo protrarre le testimoniali di riconsegna con questioni pretestuose od anche fondate, dall'altro canto è ugualmente giusto, ed equo, che il conduttore non possa essere astretto a lasciare la cosa locata senza vederne prima accertato lo stato e la condizione per quelle contabilità attive, o passive, che ne possono derivare.

« Sono due opposti interessi, che si trovano di fronte, degni entrambi di considerazione; ed al riguardo non provvedendo la legge con alcuna particolare disposizione, nè per la specie supplendo alla legge il contratto, o la cosa giudicata, spetta alla Corte di statuire in modo da conciliare e rispettare i medesimi interessi, prendendo norma non tanto dal *quod quandoque, aut plerumque fit*, quanto pure dalla natura delle cose da riconsegnarsi.

« Trattandosi di fondi rustici, o siano pochi, od anche molti, non è infrequente il caso che il conduttore cessante li lasci al conduttore subentrante, od al locatore, senza le previe testimoniali di riconsegna, giacchè nel breve tempo che di regola passa tra queste ed il rilascio, è difficile che succedano mutamenti rilevanti, e quando succedono sono di facile prova, ed è pur facile il riconoscerne la causa.

« Ma altrettanto non potrebbe dirsi di un opificio, ove abbondano i meccanismi, e nei quali adoperandoli può da un momento all'altro verificarsi un guasto anche assai grave, e difficile a dichiararsi se verificatosi oggi o ieri, se per meno perfetta costruzione del meccanismo o per vetustà, ovvero ancora per la imperizia o sbadataggine di chi l'adoperò. »

**1281.** All'azione di sfratto proposta entro l'anno non è lecito contrapporre istanze riconvenzionali d'indole petitoria, come sarebbe quella relativa al rimborso dei miglioramenti fatti dal conduttore sulla cosa locata.

Il gius di ritenzione dedotto dal conduttore per garantirsi il rimborso dei miglioramenti è una eccezione alla domanda principale di restituzione della cosa migliorata ed è quindi esperibile per la prima volta nel giudizio di appello.

La ritenzione per causa di miglioramenti competendo al solo possessore di buona fede convenuto con azione vindicatoria, non può spettare al conduttore, che non possiede *animo domini*, ma è semplice detentore della cosa in nome del locatore.

Se fra più conduttori alcuni soltanto son citati con azione di sfratto, non possono questi opporre la mancanza di citazione degli altri, perchè a niuno è lecito allegare a sua difesa il *gius del terzo* (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 11 gennaio 1884; Di Giulio c. Montaldo; *Annali*, 1884, 50).

**1282.** Il conduttore non è un possessore, ma un semplice

detentore che *possidet pro domino* in virtù di un contratto, e che può disporre del fondo esclusivamente a seconda delle convenzioni in quello stipulate.

Nel caso di lavori fatti dal conduttore sul fondo locato, si dovrà avere riguardo per la rifusione delle spese ai patti stabiliti.

In mancanza di questi, domina la regola che il conduttore non può pretendere la rifusione delle spese soltanto utili dal locatore *che non le abbia ordinate*: ma solo potrà asportarne, al termine dell'affitto, i relativi lavori, rimettendo le cose nel pristino stato a sue spese e senza deterioramento del fondo. Tuttavia pel noto principio che *nemo debet cum aliena jactura locupletari*, ammesso che qualche aumento di valore reale si verifichi nel fondo, l'equità, ad onta della rigidità del diritto, suggerisce un compenso anche per le spese puramente utili (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 27 luglio 1883; Salvolini e Cimolini c. Bigliardi e Brandolini; *R. Giur. Bol.* 1883, 303; *Annali*, 1883, 630).

**1283.** In pendenza dell'appello contro sentenza non munita di clausola di provvisoria esecuzione, che ha pronunciato la devoluzione di un fondo enfiteutico, può l'enfiteuta liberamente locare il fondo stesso a quelle condizioni che più gli piacciono.

E se il detto appello venga poi rigettato gli effetti della sentenza di rigetto retroagiscono al giorno della citazione nei soli rapporti tra direttario ed enfiteuta, e non riguardano il terzo locatario.

Il locatario di un fondo enfiteutico, che ha costruito porte e grate col patto di ritoglierle alla fine della locazione, conserva questo diritto anche di fronte al domino devolvente: egli non può paragonarsi a colui che ha costruito nel fondo altrui, ed al quale per l'articolo 450 del Codice civile altro non spetta che la differenza tra lo speso ed il migliorato, quando il proprietario del fondo stesso vuol ritenere le costruzioni (Sentenza della Corte di Cassazione di Palermo 28 novembre 1882; Biruccia c. Mantegno; *Circ. Giur.* 1883, 171; *Annali*, 1883, 141).

**1284.** Il Codice civile non ha abrogato le consuetudini ed usanze locali per gli antichi contratti di locazione circa il metodo da adoprarsi per la rivalsa delle migliorie.

Il conduttore che ha fatto miglioramenti in un fondo o che vi ha costruito fabbriche, non ha azione che contro il proprietario del fondo.

Il proprietario locatore che non ha acconsentito alle nuove

costruzioni può ritenerle e diventarne proprietario per accessione, pagandone il valore, oppure obbligare il conduttore a toglierle.

In ogni caso non può il costruttore rivolgersi contro un nuovo conduttore e rimborsarsi a sue spese (*La Legge*, 1875, I, 390, C. C. di Napoli, 30 gennaio 1875; Figliolia c. Sigismondi).

**1285.** Il socio avente una sesta parte di una cava marmitera, se dopo la sentenza di primo grado a favore degli attori rivendicanti, siccome costituenti la maggioranza dei partecipanti, abbia ai medesimi cedute le sue ragioni di possesso, non può in appello pretendere la ritenzione della cava stessa per pretesi miglioramenti.

Il conduttore dell'intera cava, dichiarato nullo il contratto di locazione da regiudicata, non ha veste a impugnare la riconosciuta maggioranza dei partecipanti, nè diritto a ritenzione di essa per pretesi miglioramenti.

La domanda per rimborsi dei miglioramenti, non potendo ritardare la decisione della causa di rivendicazione della cava già istruita, si ricongiunge naturalmente e opportunamente alla successiva liquidazione dei danni, a cui lo stesso affittuario fu condannato a favore dei proprietari della cava da lui sfruttata (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 28 novembre 1881; Peghini c. Bombarda; *Bett.*, 1881. 674).

**1286.** L'obbligo di *stare alle locazioni*, sancito dall'art. 1597 del Cod. civ., include quello di adempiere tutte le obbligazioni derivanti dal contratto o dalla legge (Cod. civ., art. 1597).

Quindi il compratore od aggiudicatario dell'immobile locato è tenuto all'osservanza del patto di rimborsare al conduttore il prezzo delle migliorie fatte nel fondo, senza distinguere tra quelle fatte prima o dopo l'aggiudicazione o la vendita (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 31 dicembre 1890; Bernocchi c. Saronni).

**1287.** La promiscuità del cesso, ignorata dal conduttore all'istante che prese la cosa, gli dà diritto a pretendere dal locatore di esserne liberato (*La Legge*, 924, VII, C. C. di Torino, 24 agosto 1867; Fasciani c. Fabiani).

**1288.** L'affittuario che, incolpato di arbitrario dissodamento di terreno, rimette le cose in pristino, non può essere contemporaneamente tenuto ad indennizzo per questo solo fatto (*La Legge*, 438, I).

**1289.** La locazione di acque equivale, nei rapporti del con-

duttore, ad una vera vendita delle medesime (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 27 marzo 1884; Quattrini c. Terzoni; *Giur. Tor.* 1884, 439; *G. Pret.* 1885, 70).

**1290.** Il conduttore che abbia locato un fondo con un pozzo d'acqua sorgiva perenne ha diritto di reclamare dal locatore che faccia le opere necessarie, affinchè vi torni quando ne sia scomparsa, sia pure per caso fortuito o ordinario o straordinario (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 17 novembre 1883; Polisino c. Antonini; *Gazz. Proc.* XVIII, 556; *Annali*, 1884, 115).

**1291.** Prima dell'attivazione del Codice civile era ammesso dalla giurisprudenza che le locazioni di derivazione d'acqua a beneficio dell'irrigazione dei fondi, già solite per antica abitudine a rinnovarsi alla loro scadenza, dessero diritto a chi ne avesse sempre in tal modo goduto di continuare nella derivazione, purchè egli si adattasse ad un aumento del canone corrispondente ai prezzi correnti all'epoca della invocata rinnovazione.

È contratto non di compra-vendita, ma di locazione, quello con cui il proprietario di un cavo accorda ad altri il diritto di derivazione per un annuo canone da aumentarsi o diminuirsi secondo che fosse per usare in avvenire il padrone dell'acqua, da cui il suo cavo è alimentato, e ciò quantunque abbia dichiarata *irrevocabile* dal canto suo la concessione, finchè egli vi avesse avuto diritto verso quest'ultimo (*La Legge*, 189, II, C. C. di Milano, sez. ricorsi, 13 dicembre 1861; ric. Amm. delle RR. Finanze dello Stato).

**1292.** L'iscrizione ipotecaria concessa al locatore per la somma di dato numero di fitti annuali e pel valore delle scorte e delle spese, non può estendersi, in confronto di altri creditori ipotecarii anche agl'interessi dei fitti stessi non convenutisi nell'atto di locazione e di concessione dell'ipoteca, e molto meno ai canoni dovuti ad altri per irrigazione del fondo.

Dall'obbligo assunto da un affittuario di coltivare il fondo da buon padre di famiglia, senza più, non può inferirsi che egli dovesse sottostare ai canoni che il proprietario doveva ad altri per l'acqua irrigatoria; quand'anche il fondo fosse una risaia e perciò non coltivabile senza irrigazione.

Molto meno può farsi una tale induzione per riconoscere come ipotecario un tal credito in confronto d'altri creditori ipotecarii quando neppure l'iscrizione ne faccia verun cenno (*La Legge*, 505, VIII, C. C. di Torino, 25 marzo 1868; Guazzone c. Fiorcelli).

**1293.** Il pagamento di un canone annuo sempre uniforme, continuato per oltre un secolo, costituisce titolo giuridico di per sè stante per far ritenere una locazione perpetua.

Se nel contratto di locazione perpetua di un mulino non si fa menzione di coercitiva, nè consta che il locatore esercitasse questo diritto, il Comune conduttore del mulino stesso, se esercitò tale diritto, si presume averlo esercitato in virtù della giurisdizione propria e giammai *ex jure* del locatore.

Il Comune deve quindi sopportare le conseguenze dannose che gli derivarono dalla soppressione del diritto di coercitiva, nè può pretendere per questo veruna diminuzione di canone.

Il diritto di coercitiva fu abolito definitivamente in tutto lo Stato pontificio dal pontefice Pio VII fino dal 19 marzo 1751.

Quando il debitore non paga, nè offre di pagare il canone in natura, il creditore ha diritto di esigerne il prezzo (Sentenza della Corte d'Appello di Roma 4 giugno 1881; Comune di Carbognano c. Serventi; *Temi Rom.* 1881, 257).

**1294.** Anche quando un mulino fosse stato affittato (dal Comune) colla clausola che la locazione si faceva a totale rischio e pericolo dell'affittaiuolo, il locatore è tenuto pei danni causatigli dal proprio fatto libero e spontaneo.

Quindi il Comune che locò mulini è tenuto a risarcire i danni causati al conduttore per la introduzione di nuove tasse sulle farine imposte a totale beneficio del Comune stesso.

Non indurrebbe rinuncia tacita del conduttore a tale suo diritto, il fatto di aver esso per alcun tempo (tre anni) pagato regolarmente il fitto, se fu stabilito che per nessuna causa potesse ritardarsi il pagamento del fitto, nè agire in giudizio.

Però, se il danno derivasse da fatto non imputabile al Comune, come se fosse avvenuto per il trasporto della capitale vicina all'esercizio del mulino, il conduttore non avrebbe alcun diritto a risarcimento (*La Legge* 432, X, C. d'App. di Torino, 17 dicembre 1869; Severino c. Gatti).

**1295.** Quando il conduttore di un mulino comunale, in seguito della tassa sul macinato (ora fortunatamente abolita), lo chiude e persiste nel proposito di tenerlo chiuso, la pubblica amministrazione può, nell'interesse comune, e sulla dimanda del Comune locatore, riaprire il mulino e riattivarne l'esercizio.

Non è necessario per ciò di osservare il procedimento e le forme stabilite per l'espropriazione forzata per ragione di pubblica utilità.

Il conduttore del mulino è debitore, in tal caso, della tassa e del fitto.

La pubblica amministrazione non ha obbligo che di rimettere al conduttore l'esercizio del mulino tosto che questi chieda di risarcirlo dei danni avvenuti nel meccanismo e di dargli conto della gestione.

La promulgazione di una legge, che pone a carico degli esercenti di un'industria una tassa, non dà luogo alla risoluzione del contratto a loro favore.

Tale è la legge sul macinato che pone a carico degli esercenti del mulino il pagamento della tassa (*La Legge*, 807, X, C. C. di Torino, 28 giugno 1870; Finanze dello Stato c. Gariglio e Canuto).

**1296.** Il patto che assume il locatore di fornire la licenza di esercizio di un mulino al conduttore di esso è obbligazione precipua; altrimenti il mulino rimarrebbe chiuso e mancherebbe nel conduttore l'uso della cosa locata (Sentenza della Corte di Appello di Catania 23 aprile 1883; Laureanti c. Collegio di Maria di Mantevago; *Foro Cat.* 1883, 80).

**1297.** Nella locazione di ghiacciaje che si sogliono riempire di ghiaccio nell'inverno, il conduttore che cessa deve permettere al subentrante di riempire le ghiacciaje locate, prima che cessi l'inverno od il tempo all'uopo opportuno (Sentenza della Corte d'Appello di Casale 19 gennaio 1884; Sartirana c. Riviere; *Giur. Casale*, 1884, 129).

**1298.** Una scrittura, per cui si conviene tra uno dei comproprietarii locatori, ed il conduttore di una riduzione del fitto, non è opponibile agli altri comproprietarii locatori che non siano concorsi alla formazione della scrittura (Sentenza della Corte di Appello di Casale 9 giugno 1884; Agnelli c. Mò; *Giur. Casale*, 1884, 270).

**1299.** Il conduttore cui manca una parte della cosa locata ha diritto di ottenere una diminuzione di fitto, ed il rimborso del pagato in più (*La Legge*, 1875, I, 507, C. C. di Torino, 5 marzo 1875; Castagnari e Nuvolari c. Piatti Dalpozzo.)

**1300.** L'affittuario, che chiede la riduzione del fitto per essere perita per caso fortuito oltre la metà della raccolta di un anno, deve provare non solo il fatto della perdita, ma sì ancora che questa non è compensata dalle precedenti raccolte (Cod. civ., art. 1617).

Erra quindi il Tribunale che pone la prova della compensazione a carico del locatore, valutandola quale una eccezione di questo alla domanda dell'affittuario (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 8 febbraio 1886; Claricini c. Tardivello).

OSSERVAZIONI.

Il LAURENT, occupandosi quasi incidentalmente dell'argomento, vi spende queste sole parole: « Se l'affittuario domanda di essere provvisoriamente dispensato di una parte del prezzo, deve *naturalmente* provare la perdita sofferta, e, di più, di non essere compensato coi precedenti raccolti » (*Principes de droit civ.* XXV, n. 463).

La questione, per quanto ci consta, è nuova nella giurisprudenza (*Foro it.*, 1886, p. I, pag. 339).

**1301.** Condizione essenziale affinchè il conduttore possa, in forza dell'articolo 1578 del Codice civile, pretendere ad una diminuzione di fitto, è che sia avvenuta una distruzione o una perdita permanente del godimento della cosa locata.

Perciò non si può considerare come distruzione della cosa il fatto di una inondazione, che abbia per qualche tempo soltanto privato il conduttore del godimento del fondo.

Se il conduttore stipulò a proprio favore una indennità invariabile per danni prodotti per caso fortuito, non può pretendere una indennità maggiore, tranne pel caso che il godimento del fondo fosse impedito o diminuito in modo permanente.

Non si può fare distinzione fra la distruzione dei frutti pendenti e l'impedimento di seminare; ambedue sono compresi nei danni causati da caso fortuito (*La Legge*, 1884, II, 672, C. d'Appello di Venezia, 22 luglio 1884; Milani c. Varagnolo).

**1302.** Secondo la dottrina e la giurisprudenza, la privazione del godimento della cosa locata è uguagliata, in quanto agli effetti, alla distruzione della cosa medesima, di cui all'art. 1578.

Il sopravvenuto impedimento legale di una coltura non costituisce una privazione del godimento della cosa locata che dia luogo all'applicazione dell'articolo 1578: tanto più poi quando il conduttore abbia assunto sopra di sè qualunque caso fortuito anche straordinario.

Abolite con decreto reale le risaie in una determinata regione, l'affittuario di un terreno compreso nella regione medesima non ha diritto di chiedere lo scioglimento del contratto o la proporzionata diminuzione della corresponsione, salvo il caso che nella locazione sia stato fatto parola della coltura a riso.

Dall'obbligo assunto dal conduttore di rendere irrigabili i terreni, non può dedursi che il locatore gli abbia assicurata la coltura a riso (Sentenza della Corte d'Appello di Casale 7 ottobre 1879; Cavallone c. Chiaraviglio; *Foro*, 1880, I, 54).

**1303.** Il locatore non è tenuto a mantenere i beni in istato da essere coltivati siccome lo erano al tempo della locazione.

La proibizione della coltura a riso non dà quindi diritto al conduttore di chiedere una diminuzione di fitto al locatore se nel contratto di locazione non si parlò in modo esplicito di risaie (Sentenza della Corte d'Appello di Casale 14 ottobre 1880; Bioglio c. Dapassano; *Giur. Casale*, 1881, 25).

— Una locazione di beni fatta sotto la lusinghiera speranza d'impiantare nei beni locati la coltivazione del riso e di ricavarne considerevoli profitti, non dà diritto al conduttore ad una riduzione di fitto per ciò che durante la locazione l'autorità amministrativa abbia limitata od interdetta la coltivazione a riso in quella località.

Il diritto a riduzione di fitto competerebbe solo quando si dimostrasse che i profitti della coltivazione a riso furono la causa determinante del contratto.

Questa condizione non può dirsi verificata solo perchè il locatore avesse conoscenza di quell'intendimento del conduttore, ma tuttavia non avesse per parte sua assunto veruno obbligo in proposito, limitandosi a dare facoltà al conduttore di coltivare anche a riso i beni locati.

In ogni caso la riduzione del fitto o il risarcimento del danno non sarebbero dovuti se il danno, in conseguenza della emanata proibizione amministrativa, non fosse rilevante, ed in specie se una parte soltanto dei beni era destinata alla coltura risata, ed a questa si possa sostituire altra coltura, se non ugualmente produttiva, di certo abbastanza remunerativa.

Il decreto proibitivo della coltivazione risata non è un avvenimento imprevedibile, e non può quindi considerarsi come un caso di forza maggiore che possa invocarsi dal conduttore.

Se pertanto il conduttore, in seguito all'avvenuta proibizione, non ha pagato il fitto nelle rate convenute, pretendendo indennità o riduzione, non può evitare la decadenza e la risoluzione dell'affitto comminata dal contratto e chiesta dal locatore (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 1 agosto 1881; Bioglio c. Dapassano; *Foro*, 1882, I, 24).

**1304.** Il contratto di locazione non riguarda la condizione legale della proprietà, bensì lo stato di fatto della cosa locata allorchè le parti esprimono il loro consenso nella stipulazione dell'atto.

Quindi, se all'epoca della stipulazione del contratto d'affitto i fondi locati erano coltivati a riso, venuta a cessare questa coltivazione, e quindi il relativo cospicuo reddito, pel regio decreto che la inibì, è dovuta diminuzione di canone al conduttore (Sentenza della Corte d'Appello di Casale 15 marzo 1881; Pavia c. Bagna; *Foro*, I, 470).

— Il locatore è tenuto a garantire al conduttore il pacifico godimento della cosa locata, non un determinato beneficio che il conduttore stesso si proponga ritrarne.

Nella specie; proibita la coltivazione a risaia nell'agro casalese per decreto reale, il fondo affittato ed il suo godimento sono rimasti intatti; solo è cessata la possibilità di un godimento che al conduttore era data facoltà di attivare e che avrebbe potuto procurargli benefici maggiori: epperò il conduttore non ha diritto nè a diminuzione di fitto, nè a scioglimento di contratto.

Sarebbe diversa la soluzione a portarsi nel solo caso, in cui il fondo fosse stato affittato con destinazione speciale ed esclusiva alla coltura del riso, e tale coltura fosse divenuta impossibile per la proibizione fattane dall'autorità pubblica; e constasse, che del potere esercitare per tutto il tempo della locazione la coltura a riso di una parte, il conduttore avesse fatto una condizione, alla quale avesse subordinata la locazione che assumeva, e l'obbligazione contratta di pagarne quel determinato prezzo (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 28 giugno 1882; Pavia contro Bagna; *Cass. Tor.* 1882, II, 92; *M. Trib. Mil.* 1882, 989; *Bett.* 1882, 700).

**1305.** La condizione risolutiva espressa opera *ipso jure*.

Pertanto se il conduttore non paga il fitto nel tempo stabilito sotto pena di risoluzione, questa ha luogo di pien diritto senza che possa addursi a spiegazione del ritardo la lite iniziata per ottenere una diminuzione di fitto (Sentenza della Corte d'Appello di Casale, 14 ottobre 1880; Bioglio c. Dapassano; *Giur. Casale*, 1881, 25).

**1306.** Il conduttore non può chiedere la risoluzione del contratto quando sia parzialmente impedito nell'uso della cosa da un vizio insito che ei conobbe e poteva conoscere, ma solo può ottenere una diminuzione nel prezzo, secondo le circostanze.

La facoltà spettante in certi casi al conduttore di chiedere la risoluzione del contratto o la diminuzione del prezzo è a lui personale, nè può giovargli il fideiussore massime quando il conduttore l'abbia già esercitata (*La Legge*, 1875, I, 642, C. d'App. di Ancona, 15 maggio 1875; Municipio di Pergola c. Guazzugli).

**1307.** La sostituzione fatta per volontà delle parti di nuovi locali a quelli affittati e rimasti distrutti, non risolve il primitivo contratto di affitto, specialmente quando nel medesimo era preveduta la possibilità di tale cambiamento (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 3 agosto 1880; Ditta fratelli Ponsot c. Ferrovie dell'Alta Italia; *R. Giur. Bol.* 1880, 344).

**1308.** Si dà luogo alla risoluzione del contratto di locazione di una casa solo quando i danni dalla medesima sofferti per forza maggiore (nella specie, terremoto) ne impediscano il godimento; ovvero quando le riparazioni necessarie siano tali da rendere inabitabile la parte destinata all'alloggio del conduttore e della sua famiglia <sup>1</sup> (Cod. civ., art. 1578).

Il timore di possibile rovina dell'edificio non autorizza lo scioglimento del contratto di locazione, se non è fondato sopra una seria minaccia, se le cause del pericolo già esistevano al tempo del contratto ed erano note al conduttore, e se il preteso pericolo non lo indusse ad abbandonare la casa (Sentenza della Corte d'Appello di Torino 4 novembre 1887; Borgetti c. Brocchi).

**1309.** Il non sicuro uso e godimento di un appartamento locato per essere l'inquilino esposto al pericolo di vedere invasa la propria abitazione, dà diritto al conduttore di chiedere lo scioglimento del contratto.

Tale risoluzione può domandarsi anche a mezzo del periodo contrattuale, quand'anche il conduttore continui, durante il giudizio, ad abitare la casa locatagli; nè fa ostacolo che la pronuncia giudiziale si protragga sino al di là del termine fissato per la durata della locazione.

Il non avere il conduttore, che ha abbandonato la casa locatagli, riconsegnata la chiave al proprietario, non è tale fatto che gli impedisca di domandare la risoluzione del contratto, ed il risarcimento dei danni.

La dimanda per il risarcimento dei danni in genere non può

---

<sup>1</sup> Consulta la sentenza della Cassazione di Torino 31 dicembre 1886 (*Foro it.*, 1887, I, 349) e le altre richiamate in nota.

trovare ostacolo neppure nel fatto di avere il conduttore protratta l'abitazione della casa locata.

Ammessa la risoluzione del contratto, il conduttore deve il fitto per tutto il tempo in cui ha abitato la casa locatagli, ma ha diritto di esigere la restituzione dei fitti pagati dopo che abbandonò l'abitazione (Sentenza della Corte d'Appello di Perugia 23 marzo 1881; Zoccoli c. Marini; *Bett.* 1881, 543).

**1310.** Il conduttore può domandare la risoluzione del contratto, ove il locatore non voglia assumere la responsabilità pel caso in cui la cosa locata non sia atta all'uso per cui è stata data in locazione (Sentenza della Corte d'Appello di Trani 1 giugno 1882; Ditta Paganini Appellus e C. c. Di Tullio; *Gazz. Proc.* XVIII, 154).

**1311.** È questione di apprezzamento vedere da quale epoca avesse a decorrere un nolo di macchine, e se fu data la licenza pella risoluzione della locazione delle macchine stesse.

Data la licenza, non è più possibile la riconduzione, e chi detiene le macchine non le possiede più a titolo di locazione, ma quale semplice detentore, donde diverse conseguenze di diritto; epperò non si violano gli articoli 1592 e 1593 del Cod. civ., ponendo a carico del detentore la spesa di restituzione.

Quanto in un contratto è materia di interpretazione sfugge al sindacato della Corte Suprema ed appartiene esclusivamente al magistrato del merito, epperò non può travisare il contratto quella sentenza che fissa l'epoca della decorrenza del nolo di fronte ad un patto così concepito « il nolo comincerà dal giorno in cui le macchine funzioneranno nello stabilimento di.... ecc. ».

In mancanza di speciali regole i principii della locazione delle cose si applicano ad una locazione di macchine.

Nel silenzio del patto non viola l'articolo 1585 del Codice civile quella sentenza, che ritiene che una delle parti, il conduttore, deve provvedere alla restituzione delle macchine locategli.

Non vi ha distinzione possibile fra l'obbligo di trasporto e cura materiale del trasporto; nella condanna di provvedere alla restituzione delle macchine è compreso naturalmente tutto quanto ha attinenza al trasporto, avuto riguardo alla qualità dell'oggetto a trasportarsi.

Pronunziato l'obbligo della restituzione, la condanna all'indennizzo per l'inadempimento di tale obbligazione è naturale conseguenza, e non si comprende la violazione dell'articolo 1151, il

quale invece è rettamente applicato (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 3 luglio 1882; Riva c. Ditta Gaddum; *Cass. Tor.* 1882, II, 178).

**1312.** Il patto, secondo il quale, ove per corrosione del fiume questo s'introducesse nel cavo di un mulino ed i lavori di riduzione in pristino da farsi dai proprietarii locatori richiedesse un tempo oltre i 30 giorni, fosse in facoltà degli affittaiuoli del mulino di risolvere il contratto, dà diritto a questi alla risoluzione dell'affitto appena, consti della esistenza di quelle circostanze.

Contingenze nelle quali la parola *ripristino* di un cavo per mulino significa la riconquistata struttoria del cavo, a tale che sia atto stabilmente, entro il termine fissato, di fornire l'acqua necessaria per il movimento dintorno del mulino (Sentenza della Corte di d'Appello di Casale, 24 novembre 1883; Passera c. Torti; *Giur. Casale*, 1884, 33).

**1313.** L'infezione straordinaria d'una casa di animali puzzolenti e schifosi, come gli scarafaggi, dà diritto allo scioglimento della locazione.

Negatosi dal locatore cotal vizio, ed ottenutasi invece di questo la prova formale in giudizio, non può quegli più ricorrere all'esperienza giudiziale della perizia per porvi riparo e impedire lo scioglimento della locazione.

Se in causa di tal vizio il conduttore abbia tosto abbandonata la casa, ma lo abbia più tardi notificato al locatore, non può quegli chiedere a quest'ultimo la restituzione d'altra parte della pigione anticipatamente pagatagli se non se quella che all'istante della notificazione non erasi ancora maturata (*La Legge*, 444, V. Corte d'Appello di Genova, 30 dicembre 1864; Olivieri c. Barletta e Mazzoletti).

**1314.** La circostanza che nella casa in cui si dimora venga aperto un ufficio pubblico (per esempio, un ufficio d'ispezione di pubblica sicurezza), non importa il diritto per l'inquilino di ottenere la risoluzione del contratto.

Il concorso di gente d'ogni costume che può aver luogo ad un pubblico ufficio della specie sopradetta, non solo non può dirsi causa di nocumento alla tranquillità e sicurezza degli inquilini, ma questa è anzi collocata sotto una speciale tutela da parte degli agenti che vi sono stabiliti, per cui non vi è motivo legittimo per domandare che sia risolta la scrittura di locazione.

Le condizioni che autorizzano e giustificano una simile risoluzione sarebbero: l'introduzione di una casa di tolleranza, di una casa da giuoco, di una pensione anche tenuta da una levatrice per traviate penitenti e partorienti, o di altra analoga professione che fosse di natura da portare continuo disturbo alla quiete degli abitanti ed alla pubblica igiene (*La Legge*, 1074, V. C. d'App. di Torino 1 agosto 1865; Nota c. Celli).

**1315.** Giusta i principii di diritto, il contratto di sublocazione mette in relazione soltanto il sublocante con il subconduttore, tranne che pel pagamento del prezzo a mente dell'art. 1574 del Codice civile.

E quindi viola la legge il magistrato che mette direttamente a fronte il subconduttore col locante principale, escludendo l'interferenza del conduttore principale, quando non si tratti del pagamento del prezzo, specialmente quando le condizioni della sublocazione sono diverse da quelle della prima locazione.

Epperò il cessionario del subconduttore, prima di prender parte ad una lite per liquidazione di danni ed interessi tra il primo locatore ed il sublocatore, qual creditore che esercita i diritti e le azioni del debitore, deve ottenere la dichiarazione della responsabilità dal sublocatore. E non può quindi, sotto l'apparenza di voler resecare le liti, privare il sublocatore dell'esercizio del retratto litigioso, ancorchè il diritto ceduto sia quello del risarcimento dei danni, perchè il beneficio del retratto litigioso è dato soltanto a colui, contro il quale fu esso ceduto (Sentenza della Corte di Cassazione di Palermo 16 settembre 1879; Gargano c. Aiola e Puleo; *Circ. Giur.* 1880, 307).

**1316.** Si prescrive in trenta, e non in cinque anni, l'obbligo che, oltre all'annuo pagamento del fitto, il conduttore assume, di costruire nel fondo locato, a sue spese e senza diritto a rivalsa, un edificio da consegnarsi al termine della locazione (Cod. civ. art. 2135, 2144) (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 2 febbraio 1888; Finanza c. Guido-Pes).

**1317.** Nell'interpretazione di un contratto non deve limitarsi l'indagine al significato usuale o tecnico della parola, ma devesi ricercare qual senso le parti vi abbiano attribuito, il quale in particolar modo si rileva dallo scopo che si proposero nella loro stipulazione.

In ispecie stipulato il patto che la riconsegna del fondo locato debba aver luogo sotto certe condizioni, a seconda che al

cessare dell'affitto sia o non sia ancora in attività una fornace ivi costruita dal conduttore, devesi intendere aver le parti avuto in mira l'attività della industria esercitata colla fornace, anzichè la circostanza che siasi continuato ad accendere il fuoco nella fornace.

I prodotti della fornace ottenuti prima del termine della locazione, e lasciati sul fondo al cessare di essa, appartengono al conduttore ed il locatore non ha alcun titolo per appropriarseli (Sentenza della Corte d'Appello di Venezia 22 luglio 1880; Società prop. bosco di Carpendo c. Da Re; *M. Giud. Venezia*, 1880, 609).

**1318.** La distruzione totale o parziale della cosa locata e la cessazione o diminuzione dell'uso di essa, son fatti distinti ai quali la legge attribuisce distinti e diversi effetti giuridici: il primo, cioè, produce nel conduttore le facoltà di cui è parola nell'articolo 1578 del Codice civile; il secondo gli dà diritto ad una proporzionata diminuzione del prezzo d'affitto.

Quest'ultimo diritto deriva al conduttore, se una frana ingombrando un canale, produca diminuzione dell'uso dell'acqua di questo.

Ciò ha luogo malgrado il patto contrattuale, che ponga a carico del conduttore le riparazioni e la manutenzione del canale e delle sponde.

È insindacabile in Cassazione la sentenza, che nel patto, col quale si pone a rischio del conduttore d'un opificio industriale ogni caso pensato ed impensato, giudichi essersi previsti quei rischi soltanto i quali cagionassero la perdita dei frutti, e non quelli che colpissero la cosa locata togliendone o diminuendone l'uso.

Nei riguardi di questi patti non è ammissibile la distinzione tra locazione di fondi rustici e quella di stabilimenti industriali (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 7 maggio 1879; Viarengo e Asinari di S. Marzano c. Anfossi e Berruti; *G. Trib. Mil.* 1879, 555),

**1319.** Le viti, alla pari di tutti gli alberi e delle piante adese al suolo, formano parte sostanziale del fondo.

Va quindi, per regola generale, considerato come arrecato alla sostanza del fondo locato il danno che per straordinarii geli, nevi, brinate ed altri fortuiti eventi, soffrono le viti in maniera che ne sia in tutto o in parte distrutta la facoltà riproduttiva.

Quando però non furono le viti riguardate dai contraenti come parte essenziale del fondo locato, la perdita totale o parziale delle medesime deve ritenersi non quale perdita di sostanza, ma come *un eventuale mancato frutto* di uno degli svariati mezzi di produzione dei fondi, la cui mancanza viene compensata dagli altri prodotti (*La Legge*, 1882, I, 688, C. C. di Roma, 17 febbraio 1882; Galletti c. Congregazione di Carità di Roma).

**1320.** L'articolo 1589 del Codice civile, unicamente diretto a regolare e determinare la responsabilità in caso di incendio della cosa locata nei rapporti tra conduttore e locatore, non è applicabile nel caso di incendio dei mobili di un terzo (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 15 aprile 1882; Isolabella e Perini c. Garibaldi; *Cass. Tor.* 1882, I, 291).

**1321.** Gli art. 1588 e 1589 del Cod. civ. non si applicano al caso d'incendio nel quale siano periti i mobili proprii del conduttore ed introdotti nella casa: i detti articoli provvedono al caso di perdita o deterioramento della cosa locata.

La dizione dell'articolo 1590, che nel caso d'incendio di una casa abitata da più inquilini, tutti sono obbligati in concorso col locatore, non significa che questi abbia obbligo di risarcimento verso i conduttori, ma solamente che la sua azione è ristretta al valore della porzione da essi occupata, e non si può estendere al valore della parte da lui abitata (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 30 dicembre 1879; Compassi c. Astuti; *Giur. Tor.* 1880, 86; *M. Trib. Mil.* 1880, 163; *G. Trib. Mil.* 1880, 86; *Bett.* 1880, 360).

**1322.** La presunzione di responsabilità, stabilita dall'art. 1590 del Cod. civ. pel caso d'incendio della cosa locata non può estendersi all'incendio dei mobili dell'inquilino (Cod. civ., art. 1590) (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 11 dicembre 1891; Magli c. Scotti; *M. Trib. Milano* 1892, 287).

#### OSSERVAZIONI.

ZACHARIAE, II, § 367, dichiara che la responsabilità non ha per oggetto se non il danno recato all'edificio, nè si estende alla perdita o deterioramento della mobilia del proprietario esistente nell'edificio incendiato salvo che fosse stata compresa nella locazione. Conform.: è l'insegnamento del TROPLONG, *Della locazione delle cose*, sull'art. 1733-34, n. 392.

Nella nostra giurisprudenza accolsero tale opinione la suprema Corte di Torino con la sentenza 30 dicembre 1879 (*Foro it.*, Rep. 1880, voce *Locazione*, n. 20) relativamente ai mobili del conduttore; e con l'altra 15 aprile 1882 (*id.*,

Rep. 1882, predetta voce, n. 58) quanto ai mobili di un terzo esistenti nell'appartamento locato ed incendiato.

Sotto l'impero del nostro Codice il PACIFICI-MAZZONI (*Locazione*, n. 134) segue la stessa dottrina, in favore della quale è anche BORSARI, *Comm. cod. civ.*, sugli art. 1589-90, § 3686, lettera C.

Nella sentenza surriassunta la Corte di Bologna ha osservato: « La sezione VIII, capo 2°, libro III del Cod. civ. intitolandosi colla dizione « Delle regole comuni alle locazioni delle case e dei beni rustici » si è riferita evidentemente soltanto agli immobili locati che nelle seguenti disposizioni chiama « cosa locata », onde comprende così le case che i fondi rustici. Venendo poi più d'appresso a tracciare le obbligazioni del conduttore relative alla conservazione della cosa locata, provvede alla restituzione della medesima, alle usurpazioni che vi si commettersero ed ai deterioramenti che vi si verificassero, e poscia, all'art. 1589, impone ad esso conduttore la responsabilità dell'incendio, quando non provi che è avvenuto per caso fortuito o che il fuoco si è comunicato da una casa o fondo vicini. Siccome in tutti questi casi la legge non si occupa che dell'immobile locato, si rende manifesto che la disposizione dell'art. 1590, che non è un complemento dei precedenti articoli, non può contemplare che la presunzione della responsabilità dell'incendio dei nudi appartamenti affittati, come si raccoglie dalle parole « ciascuno in proporzione del valore della parte da esso occupata ». Sarebbe un far violenza alla portata di questo articolo il voler estendere la presunzione di responsabilità dell'incendio alle cose mobili dell'inquilino, poichè fu soltanto la casa, non i mobili che formarono oggetto del contratto. È questa l'interpretazione che degli art. 1589 e 1590 del Cod. civ. it., corrispondenti agli art. 1733 e 1734 del Cod. civ. francese, si dà così dagli autori e giudicati francesi che dalla dottrina e giurisprudenza italiana ».

**1323.** Di regola la responsabilità dello incendio sta nel conduttore dallo stabile, ancorchè trattisi di magazzino non abitato.

La sola diligenza da buon padre di famiglia potrebbe, provata che sia, esimerlo per eccezione della responsabilità stessa (Sentenza del Tribunale di Napoli 12 luglio 1880; Guarini c. Bon-signore; *Gazz. Proc.* XV, 415).

**1324.** Il conduttore di un immobile non è responsabile per l'incendio cagionato dal fatto dei lavoranti giornalieri da lui assunti.

A rimuovere dal conduttore la presunzione di colpa che per l'articolo 1589 del Codice civile sta a suo carico in caso d'incendio, basta anche una prova indiretta allorquando il giudice, ponderate le circostanze, abbia attinto il convincimento che ingiusto sarebbe il risarcimento a cui lo si vorrebbe condannato (Sentenza della Corte d'Appello di Venezia 11 luglio 1878; Riunione adriatica di Sicurtà c. Morsoletti; *Tem. Ven.* 1878, 419; *G. Trib. Mil.* 1878, 534; *Massime*, 1878, 428).

**325.** Il conduttore principale non è tenuto per l'incendio semprechè abbia ceduto col concorso del proprietario ad altri la parte della cosa locata ove l'incendio avvenne (Sentenza della Pretura di Napoli, Mandamento San Ferdinando, 23 marzo 1878; Roncalli e Luzzi; *Gazz. Proc.* XIII, 407).

**1326.** In caso d'incendio il Codice italiano pone a carico del conduttore l'onere della prova.

Devesi pertanto mettere in chiaro l'epoca dell'affitto, reggendosi i contratti (fatti nel veneto) anteriori al 1° settembre 1871 col Codice austriaco, che non conteneva una presunzione *juris* di colpa a carico del conduttore, e quelli posteriori coll'italiano (Sentenza della Corte d'Appello di Venezia 13 aprile 1880; Riunione adriatica di Sicurtà c. Canova; *M. Giud. Ven.* 1880, 313; *La Legge*, 1880, I, 568).

— Mentre il Codice civile austriaco nel caso d'incendio della cosa locata addossava al locatore la prova della colpa da parte del conduttore, il Codice italiano dà obbligo della indennità a quest'ultimo, ove non provi la diligenza di un accurato padre di famiglia, non già per una presunzione di colpa, ma in conseguenza dell'obbligo assunto di custodire e restituire, a locazione finita, la cosa locata: per cui il diritto d'indennità in caso d'incendio ne costituisce un diritto condizionato, che risale al tempo del contratto, e non si fonda soltanto sulla legge del tempo dell'incendio (Sentenza della Corte d'Appello di Venezia 26 aprile 1881; Riunione Adriatica c. Canova; *M. Trib. Mil.* 1881, 443; *Tem. Ven.* 1881, 244).

**1327.** La presunzione di responsabilità del conduttore per l'incendio della cosa locata non cessa se non quando egli abbia fornito positivamente la prova contraria.

Quindi la di lui pretesa ad una riduzione di fitto per distruzione parziale della cosa locata a causa d'incendio indipendente da sua colpa non sospende il pagamento nel fitto integrale chiesto dal locatore.

Nè può il giudice sospendere di pronunciare la condanna del conduttore al pagamento integrale del fitto, ammettendo intanto le prove da lui dedotte per stabilire la propria irresponsabilità per l'incendio (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 20 agosto 1881; Melilussi v. Almansi; *Foro*, I, 1104).

**1328.** Il conduttore non può sottrarsi all'adempimento dell'obbligazione di pagare il fitto a causa di perimento parziale, per

incendio, della cosa locata, sinchè non abbia distrutta la presunzione legale di colpa, che, per l'incendio, sta contro di lui (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 29 agosto 1881; Diofebbio c. Almansi; *Annali*, 1881, 525).

**1329.** Il diritto del locatore verso il conduttore al risarcimento per l'incendio della cosa locata, cessa rispetto alla somma che il locatore abbia conseguita da una società assicuratrice, ma sussiste pel contingibile residuo fino alla integrale indennizzazione.

Per sottrarsi a tale responsabilità mercè la prova di avere usata la diligenza solita d'ogni accurato padre di famiglia può il conduttore proporre anche un capitolo testimoniale non indicante fatti particolari (*La Legge*, 542, V, C. d'App. di Torino, 28 aprile 1865; Patroni c. Liantand).

**1330** Le spese di manutenzione e dei tributi non diminuiscono le pensioni dovute per affitto, sia che vengano accollate all'affittuario, sia che restino a pro del locatore.

Quando la sospensione di un molino è ordinaria e prevedibile per inondazioni od altre cause, se ne tien conto naturalmente nello stabilire la pensione d'affitto, specialmente se è provato che non si fece opposizione alle giuste deduzioni (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 9 maggio 1881; Genoino c. Comune di Fossacesia; *Bett.* 1881, 389; *Corte S. Roma*, 1881, 925; *La Legge*, 1881, II, 758).

---

## SEZIONE SECONDA.

### Locazione di opere.

---

#### § I. GENERALITÀ.

##### SOMMARIO.

(V. anche *Appalti e cottimi*.)

- 1331 e 1332. Elementi indispensabili: lavoro, prezzo, consenso.
1333. Acquirente di un predio rustico col patto di dovere eseguire lo spurgo dei fossi, ecc., previa retribuzione annua: non può, dopo di avere eseguito tale obbligo per lungo tempo, domandare di esserne esonerato, adducendo ciò costituire una servitù personale.
1334. Prestazioni reciproche di cose ed opere: prescrizione.
1335. Impresa di spettacoli pubblici: in che consiste; non è tale la società stabilita per la costruzione di un teatro per commedie od altro.

1336. Termine spirato della locazione d'opera: tacita rinnovazione; il termine di questa in mancanza di consuetudine, è stabilito dal giudice.
1337. Concorso colla propria opera nell'attuazione di un'industria: dà diritto alla partecipazione negli utili; prova di tale concorso.
1338. Locazione d'opera d'insegnamento: cessazione; quali norme sono applicabili.
1339. Accettazione tacita del conduttore della licenza: non è tale lo aver concluso con altri una nuova locazione.
1340. Prestazione di servizi di domestico ad una persona durante la vita naturale: ha carattere di locazione d'opera; corrispettivo pattuito nella cessione di un fondo, avvenuta la morte del padrone; non vale a tramutarla in contratto di vitalizio; efficacia di siffatto contratto; condizione risolutiva; quando opera; premorienza del domestico.
1341. Scalpellino che eseguisce nelle fabbriche altrui i lavori della sua arte: quando non fa atto di commercio, ma locazione civile d'opera.
1342. Vetturini per terra e per mare: locazione di opere; è contratto civile.

**1331.** Il contratto di locazione d'opera può stipularsi a tempo indeterminato; i soli elementi indispensabili sono lavoro, prezzo, consenso (Sentenza della Corte d'Appello di Milano 4 novembre 1880; Società Ferrovie Alta Italia c. Giacomuzzi; *La Legge*, 1881, I, 50).

**1332.** Tanto secondo i principii del diritto romano, quanto secondo le disposizioni del Codice civile, è grave errore il presumere che di regola ogni prestazione o servizio sia non già a titolo gratuito, ma a titolo oneroso.

Altro errore è il sentenziare in modo assoluto, e per la sola presunzione anzidetta che vi possa essere vero contratto di locazione di cosa e di opera anche quando non vi sia stata alcuna determinazione nè di prezzo, nè di mercede (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 26 febbraio 1880; Buonsembiante c. Carte; *Temi Ven.* 1880, 185).

**1333.** L'acquirente di un predio rustico, col patto e colla espressa condizione stabilita dal venditore, di dovere eseguire lo spurgo dei fossi e del canale per preservare il molino e gli adiacenti terreni da possibili guasti ricevendone l'annua retribuzione in lire 4.25 per ogni moggio di terreno, non può, dopo di aver conosciuto ed eseguito siffatto obbligo per lungo tempo ed anche con atti giudiziarii chiedendo il pagamento per il ritardo di qualche annualità, domandare di essere esonerato da tale obbligo adducendo di racchiudere quel contratto una servitù personale, o per lo meno una locazione di opere (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 28 maggio 1878; Siciliani e Zambra c. Monte della Misericordia; *Gazz. Proc.* XIII, 317).

**1334.** Nel caso di prestazioni reciproche di cose e di opere, durate per lungo tempo, non può decorrere la prescrizione se non alla liquidazione dei Conti (Sentenza della Corte di Appello di Milano 6 settembre 1880; Crema c. Zani; *M. Trib. Mil.* 1880, 1115; *Bett.* 1881, 15; *Not. It.* 1880, 455; *Massime* 1881, 16).

**1335.** L'impresa di spettacoli pubblici di cui è parola all'articolo 672, n. 4 del Codice di commercio, consiste nella locazione che altri faccia dell'altrui opera di trattenimento o diletto per venderla al pubblico, e supporre di necessità uno o più imprenditori che a questa maniera di commercio abbiano dedicata la personale loro industria.

La Società tra alcuni stabilita per la costruzione di un teatro per commedie, opere in musica, balli e simili altri trattenimenti, e per tutto quanto che da' soci si stimerà di fare in detto locale, non può reputarsi impresa di spettacoli pubblici; è se argomenti di analogia potessero per avventura derivarsi dalle disposizioni degli articoli 672 e 673 per ritenere il contrario, sarebbe mestieri che fine unico ed espresso di detta società fosse pe' soci l'esercizio personale d'impresarii di spettacoli pubblici nel teatro da costruirsi (*La Legge* 443, IV, C. d'App. di Parma 7 aprile 1864; *Ditta Moreno c. Prati*).

**1336.** Spirato il termine stabilito in un contratto di locazione di opere, e continuati il conduttore ed il locatore rispettivamente nella prestazione e nel godimento dei servizi, il termine della tacita rinnovazione della locazione o della tacita locazione indipendentemente da quella consentita da scrittura, è, in mancanza di consuetudine, stabilito dalla prudenza del magistrato (Sentenza della Corte d'Appello di Messina 11 aprile 1882; *Ianni c. Comune di Messina*; *Foro Mess.* II, 42; *R. Amm.* 1882, 446).

**1337.** Colui che abbia concorso colla propria opera nell'attuazione di un'industria da altri esercitata può coll'azione *de in rem verso* chiedere di partecipare agli utili.

Il fatto di tale concorso può essere provato, quando anche gli utili siano rappresentati dall'acquisto di stabili (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 9 maggio 1881; *Pitaluga c. Canepa*; *Eco Gen.* 1882, I, 6).

**1338.** Non sono applicabili le norme proprie della locazione di cose, senza determinazione di tempo, alle locazioni d'opera d'insegnamento rispetto alla loro effettiva cessazione: e più giusto è argomentare per analogia dell'art. 1623 del Codice civile, concer-

nente la cessazione delle locazioni dei fondi rustici fatte senza determinazioni di tempo.

Anche senza congedo formale propriamente detto, la locazione d'opera di un insegnante divenuta annua per tacita volontà, cessa di esistere quando il conduttore dell'opera stessa come un Comune, abbia deliberato che essa finisca col finire dell'anno e nel tempo congruo secondo la pratica generale abbia ciò significato all'insegnante (*La Legge*, 149, IX, C. C. di Firenze 18 gennaio 1869; Comune di Poppi c. Cipriani).

**1339.** Non è accettazione tacita della licenza l'avere il conduttore d'opere conchiuso con altri una nuova locazione di opere (Sentenza della Corte d'Appello di Casale 3 giugno 1882; Comune di Arena Po c. Castellotti; *Giur. Casale*, 1882, 290; *R. Annm.* 1882, 876; *La Legge*, 1883, I, 133; *Annali*, 1883, 125; *Ann. Annm. fin.* 1883, 39).

**1340.** Ha carattere di locazione d'opera il contratto per cui una persona si obbliga a prestare ad un'altra i servizi di domestica di questa durante la vita naturale.

Nè vale a tramutarlo in contratto di vitalizio il corrispettivo pattuito nella cessione di un fondo, avverandosi la morte del padrone.

La nullità ed efficacia di siffatto contratto vuolsi misurare dalle speciali circostanze del fatto.

La condizione risolutiva apposta a cotali contratti opere *ex nunc* e non *ex tunc*.

Avverandosi la premorienza del domestico, questi perde il diritto ai salari, e al possesso dei beni promessi.

Conseguentemente gli eredi di questo non hanno diritto ad ottenere dal padrone nessun corrispettivo per l'opera prestata dal loro autore (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 12 maggio 1884, Novaro c. Cavassa; *Eco Gen.* 1884; *La Legge*, 1885, I, 203).

**1341.** Non fa atto di commercio, ma locazione civile di opera, lo scalpellino che eseguisce nelle fabbriche altrui i lavori della sua arte e con materia da lui stesso provvista, quando l'atto non costituisca una vera impresa, e la materia provveduta non ne sia lo scopo precipuo, e di tale entità da formare l'obbietto di una speculazione aleatoria (Sentenza del Tribunale di Roma, 14 aprile 1883; Bartolini c. Interlenghi; *Temi Rom.* 1884, 610).

**1342.** La locazione di opere che prestano i vetturini per terra

e per mare è contratto civile e ben diverso dalla commissione commerciale, la quale, tra gli altri requisiti essenziali, ha quello della provvisione o del salario (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 18 ottobre 1878; Moretti c. Maiorana; *Gazz. Proc.* XIII, 581).

## § 2. CONSEGNA DELLE OPERE.

### SOMMARIO.

1343. Artefice che si obbliga a somministrare merci per via d'appalto, ponendovi materia e opera: esse rimangono sue fino alla consegna.
1344. Commissione di fare un quadro: il pittore ne rimane proprietario finchè non l'abbia consegnato o messo in mora il committente a riceverlo.
1345. Consegna della cosa accessoria congiuntamente alla principale.
1346. Convenzione fra una società ferroviaria e l'impresa per la completa consegna delle opere tutte, comprese quelle allogate a cottimisti: non avvenuta consegna; diritto della società di chiedere il compimento della consegna o la risoluzione della convenzione e i danni.
1347. Locatore che ha ommesso di consegnare parte della cosa locata: il conduttore non può essere azionato a riguardo di ogni altro peso derivante dal contratto; reticenza dolosa.
1348. Presa di possesso delle opere a prezzo fatto: si considera di regola generale come un'implicita approvazione di esse; eccezione a questa regola; necessità della perizia per accertare i difetti delle opere; la perizia deve essere preceduta dalla prova che l'esecuzione di esse fu realmente convenuta a prezzo fatto.
1349. Ritiro del lavoro da parte del committente: libera l'artefice da responsabilità per difetti di lavorazione, ma non toglie al committente il diritto a *disdire* l'ulteriore opera dell'artefice; deterioramento della cosa commessa alla lavorazione; deve, fino a prova contraria, ascriversi all'artefice.

**1343.** Quand'anche un artefice si obblighi a fabbricare e somministrare merci per via d'appalto, quand'egli oltre l'opera vi pone la materia, le merci da lui fabbricate rimangono di sua proprietà fino a che non le consegna o non ne faccia la tradizione.

Non cessano di essere dell'artefice, fino a tale consegna o tradizione al committente, le merci da lui fabbricate, quand'anche siasi egli procurata la materia con denaro anticipatogli da questo in conto del prezzo (*La Legge*, 570, VII, C. C. di Napoli, 2 maggio 1867; Buonacci Gambardella c. Ditta Vignolo-Colombino).

**1344.** La Commissione data ed accettata di fare un quadro di dimensioni determinate, costituisce un contratto di locazione d'opera valida ed efficace, quand'anche il soggetto del quadro sia rimesso alla scelta del pittore.

Questi, finchè non abbia consegnato il quadro, o messo in mora il committente a riceverlo, ne rimane proprietario e ne può disporre senza che il committente possa agire in rivendicazione per ottenerne la consegna (Sentenza della Corte d'Appello di Milano 12 novembre 1880; Caccia c. Brambilla; *M. Trib.* Mil. 1881, 10).

**1345.** Non può esistere accessione allorchè siasi consegnata la cosa accessoria, congiuntamente alla principale (*La Legge*, 240, XIII, Trib. di Roma, 25 settembre 1872; De Paoli c. Fabbriceria di S. Canciano).

**1346.** Convenuta fra una Società ferroviaria e l'impresa che da lei assunse le costruzioni la completa restituzione delle opere tutte coll'obbligo dell'impresa di svincolarne le parti da essa allocate a *cottimisti*, o di trasmetterne i cottimi, e poscia non consegnatesi dalla impresa alla Società queste parti per non aver potuto venire ad accordi rispetto ai crediti dei cottimisti pel passato; la Società è in diritto sia di chieder il compimento della consegna delle opere, sia di domandare lo scioglimento della convenzione, nonchè il risarcimento dei danni (*La Legge*, 822, VI, C. C. di Torino 18 luglio 1866; Credito mobiliare ed altri. c. Impresa costruttrice delle Ferrovie liguri).

**1347.** L'azione per riduzione di mercede non può in alcun senso implicare l'idea dell'adempimento di una obbligazione da parte del locatore, quando essa invece si basa sul fatto dell' inadempimento.

Ove il locatore abbia ommesso di consegnare parte della cosa locata, il conduttore come non è tenuto di soddisfare l'intera mercede, ed anche soddisfattala, ha diritto alla parziale ripetizione, così nemmeno può essere pulsato a riguardo di ogni altro peso derivante del contratto.

Vi è reticenza dolosa ogni qual volta si tace dalla parte un difetto sulla cosa a lei noto, e in pari tempo s'introducono nel contratto delle clausole tendenti ad esimere la parte stessa d'ogni responsabilità al riguardo.

Il dolo non si ravvisa soltanto in colui che nell'intento d'ingannare, usa, simulando, termini oscuri ed equivoci, ma in colui ben anco che allo stesso intento in modo egualmente oscuro dissimula (*La Legge*, 675, XIV, C. C. di Torino 19 marzo 1874; Mussi c. Vismara).

**1348.** Di regola generale la presa di possesso delle opere,

la cui esecuzione fu convenuta a *prezzo fatto* si considera come un'implicita approvazione di esse e toglie il diritto al committente di chieder poscia indennità pei difetti in essi esistenti.

Forma eccezione a questa regola il disposto dell'art. 1815 del Codice civile albertino (1639 di quello vigente), rispetto a quei difetti che viziano assolutamente la sostanza delle opere, ne compromettono la solidità, e le rendono inette all'uso cui sono destinate.

L'accertare se le opere siano viziate da taluno di simili difetti dipende dal giudizio dei periti, il quale deve limitarsi all'esame se tutte le opere siano state eseguite, se sussista alcuno degli essenziali difetti, e quale sia il danno che possa derivarne al proprietario.

Una tale perizia deve in ogni caso essere preceduta dalla prova che l'esecuzione delle opere sia stata realmente convenuta a prezzo fatto (*La Legge*, 507, I, C. d'App. di Torino, 5 luglio 1861; *Bauchiero c. Guillot*).

**1349.** Il ritiro e l'accettazione del lavoro da parte del committente liberano l'artefice da ogni responsabilità per difetti di lavorazione. Però non tolgono il diritto del committente a disdire l'ulteriore opera dell'artefice, quando i lamentati difetti realmente sussistano.

Il deterioramento e la perdita della cosa commessa alla lavorazione debbono, fino a prova contraria, ascriversi a colpa dell'artefice (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 13 maggio 1878; *Spianaponti c. Massa*; *Giur. Comm. Gen.* 1878, 11; *Bett.* 1878, 806).

### § 3. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

#### SOMMARIO.

1350. Inadempimento di contratto: domanda di rescissione; non si può pretendere anche l'equivalente dell'adempimento completo del contratto; lucri congetturalmente perduti; liquidazione di danni; apprezzamento riservato al giudice.
1351. Contratti di locazione d'opera stipulati fra artisti di teatro e impresarii: disapprovazione del pubblico; non dà luogo a risoluzione del contratto, se ciò non è espressamente stipulato; limiti.
- 1352 e 1353. Contratto per la prestazione di opere di arti libere: non può essere sciolto da una sola delle parti; danni-interessi; mancanza della prefinitura del termine di sua durata.

- 1354 e 1359. Patto di locazione d'opera per un anno: rinnovazione tacita; si reputa a tempo indeterminato; locazioni d'opera a tempo indeterminato; bisogna tener conto dei termini fissati dalla consuetudine per la durata.
1355. Persona che ha locato ad altra l'opera propria: rifiuto di questa di dare esecuzione al contratto; può quella chiederne la risoluzione o l'esecuzione.
1356. Risoluzione di contratto per colpa del locatore che aveva assicurato, mercè l'opera sua, lauti guadagni al conduttore: prova di tale assicurazione.
1357. Contratto di mezzadria: il locatore ha diritto di visitare il fondo per invigilare; impedimento per parte del massaro con vie di fatto; risoluzione del contratto.
1358. Contratto che ha per oggetto di compiere determinati lavori intellettuali: non prefissione di termine; può risolversi a volontà, previa congrua disdetta; stipendi regolati ad anno.
- 1359 e 1354. Locazione a tempo indeterminato: può risolversi dalle parti; locazione a tempo determinato; necessità del consenso dell'altra parte, salvi giusti motivi; determinabilità del tempo.
1360. Agente di campagna di un latifondo: direzione e sorveglianza di esso; locazione d'opera; nel disimpegno delle sue faccende non può valersi di altre persone, se non sono accette al padrone, il quale, diversamente, può domandare la risoluzione del contratto in tronco, ecc.
1361. Proprietario di una casa: può licenziare in qualunque tempo il portinaio, malgrado l'esistenza di un contratto di locazione d'opera.
1362. Conduttore di opere: ha diritto di licenziare il locatore di esse, se questi non soddisfi i proprii obblighi.
1363. Locazioni di opere di durata illimitata: licenziamento; termine; usi locali; danni-interessi.

**1350.** Qualora in caso d'inadempimento di contratto di locazione d'opera, se ne chieda non la esecuzione, ma la rescissione, non si può pretendere anche, a titolo di risarcimento del danno, l'equivalente dell'adempimento completo del contratto.

Sebbene i danni nei casi di contratto risolto per inadempimento di una delle parti contraenti siano all'altra parte dovuti per effetto della colpa della parte inadempiente, può tuttavia nel concorso di talune circostanze limitarsene la somma quanto ai lucri congettalmente perduti *fino al giorno soltanto in cui la rescissione del contratto fu domandata*, senza con ciò erroneamente interpretarsi l'articolo 1165 del Codice civile.

In materia di liquidazione di danni l'apprezzamento è nel potere discrezionale e nel prudente arbitrio dei magistrati del merito della causa (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 7 aprile 1879; Coralizzi c. Ditta Manzi-Raimondi in liquidazione, Banca Generale Stralcista; *Foro*, I, 359).

**1351.** Nei contratti di locazione d'opera stipulati fra artisti di

teatro e impresarii, l'approvazione del pubblico per consuetudine generale teatrale non è condizione sottintesa, nè assolutamente inerente all'indole giuridica di questi contratti.

Non può aver luogo risoluzione di contratto fra artista e impresario per causa di disapprovazione del pubblico, se non quando ciò sia stato espressamente stipulato.

Quando fra le parti sia stata stipulata la risoluzione del contratto, la protesta dell'impresario deve essere prodotta dopo la prima o tutto al più la seconda rappresentazione; dopo la quarta la protesta è inammissibile (*La Legge*, 7, XII, C. d'App. di Napoli 18 gennaio 1871; Prestreau c. Bosquet).

**1352.** Il contratto per la prestazione di opere di arti libere non corrisponde al tipo del mandato, che è di sua natura gratuito e rivocabile.

Ad ogni modo, qualunque sia il nome che si voglia dare ad un tale contratto, non può mettersi in dubbio che esso è un contratto bilaterale, commutativo, che non può essere sciolto per la volontà di una sola delle parti se non col risarcimento dei danni-interessi (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma 17 dicembre 1878; Serra c. Durazzo Pallavicini, e Pedrelli; *Foro*, 1879, I, 14).

**1353.** Il contratto di locazione e conduzione d'opera si verifica, giusta quanto dispone il paragrafo 1151 del Codice civile austriaco, « se alcuno per una determinata mercede in danaro si obbliga a prestare servizio o ad eseguire un lavoro », e la prefinitione del tempo di sua durata non è estremo sostanziale di quel contratto, il quale per i suoi aspetti multiformi è regolato dalla legge con espresso deferimento alle norme dettate nel capitolo dei contratti in genere.

Per ciò, mancando nel contratto la prefinitione del termine di sua durata non se ne può effettuare lo scioglimento ad arbitrio di parte, ma nel dissenso dei contraenti è mestieri regolarsi a norma di ragione, e tale scioglimento dee dichiararsi dal giudice, fatta cognizione delle complesse e singole circostanze occorrenti in relazione, anche allo scopo prefinito dal contratto. È errore confondere la questione relativa alla durata del contratto coll'altra e ben distinta che si riferisce al modo di far dichiarare la sua cessazione (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 13 marzo 1879; Comune di Montagnana c. Carier; *M. Giud. Ven.* 1879, 243; *Temi Ven.* 1879, 294).

**1354.** Le norme prescritte dalla legge in rapporto alla locazione delle cose debbono applicarsi eziandio alla locazione delle opere.

Pattuita una locazione d'opera per un anno, ove, trascorso questo, il contratto sia tacitamente rinnovato, la locazione stessa deve ritenersi stipulata a tempo indeterminato.

Nelle locazioni d'opera a tempo indeterminato le parti non possono sciogliere ad arbitrio la locazione senza tener conto dei termini in proposito fissati dalla consuetudine per la disdetta.

Il termine per la locazione d'opera, specialmente se intellettuale, è di sei mesi (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 3 settembre 1878; Comune di Bolzaneto c. Biosa; *Foro*, 1879, I, 70).

**1355.** Chi ha locato l'opera propria, qualora l'altra parte si rifiuti indebitamente di dare esecuzione al contratto può, a sua scelta, o convenirla in giudizio per la risoluzione del contratto, o per l'esecuzione del contratto medesimo (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 25 febbraio 1882; Pettinari c. Polloni; *Cass. Tor.* 1882, I, 144).

**1356.** Trattandosi di risoluzione di contratto di locazione d'opera per colpa del locatore, che, assumendo la direzione d'una fabbrica, aveva assicurato mediante l'abile sua direzione lauti guadagni, se invece si verificarono danni, può ammettersi il capitolo di prova relativo a tale assicurazione, senza attendere il giudizio riservatosi dal conduttore per risarcimento dei danni (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 17 agosto 1883; Poggioli c. Paolletti; *Bett.* 1883, 352).

**1357.** Il massaro non fa atto di acquiescenza al giudicato che contro di lui dichiara risolto il masserizio, facendo opposizione ad un atto intimatogli dal proprietario pel quale lo diffidava di non procedere alla seminatura.

Devesi istrurre col rito sommario anche in appello la causa in cui si tratti di decidere se un contratto di masserizio debbasi o no dichiarare risolto.

Il locatore ha diritto di visitare il fondo dato a masserizio, per vegliare che le sue ragioni sui frutti non vengano pregiudicate.

Quindi il contratto di mezzadria devesi dichiarare risolto se, quando il locatore si fosse recato a visitare il fondo, il massaro avesse proceduto contro il medesimo a vie di fatto che rendano impossibile o pericoloso l'esercizio di tale diritto.

Non costituirebbe provocazione che scusi quelle vie di fatto la circostanza che il locatore abbia rimproverato il massaro sul modo con cui si regolava nella masseria (*La Legge*, 432, X, C. d'App. di Torino, 7 dicembre 1869; Basso c. Fantini).

**1358.** Il contratto che ha per oggetto di compiere determinati lavori intellettuali è una locazione di opere, non un mandato.

Ove alla durata di esso non sia stato prefisso alcun termine, non s'intende duraturo per tutta la vita delle parti, o finchè durino le forze di chi presta l'opera, ma può risolversi a volontà.

Colui però che intende risolvere il contratto deve darne all'altra parte la disdetta nel termine necessario per trovare altra conveniente occupazione.

Caso in cui si ritenne necessaria la disdetta con preavviso di sei mesi.

Negli stipendi regolati ad anno, la durata della locazione d'opera non è minore di un anno, e mancando la disdetta si ritiene rinnovata per l'anno dopo (Sentenza della Corte d'Appello di Genova 18 aprile 1882, Rolla c. Registro Italiano; *Eco Gen.* 1883, civ. 1; *Bett.* 1883, 138; *Ann. Amm. fin.* 1883, 29).

**1359.** Il rapporto giuridico, fra colui che presta un lavoro artistico, scientifico e letterario e colui a cui vantaggio si presta, non è di mandato, ma sempre di locazione e conduzione d'opera, o quanto meno di un contratto innominato *sui generis* a quello di locazione più che ad ogni altro affine per regolarne analogamente gli effetti.

Quando la locazione delle opere è fatta a tempo indeterminato può, salvo patto o consuetudine in contrario, risolversi dalle parti.

Quando invece è a tempo determinato per convenzione espressa o risultante dai patti e dalle circostanze, niuna parte può liberarsi dal contratto, senza il consenso dell'altra, tranne che o pel concorso di giusti motivi, o col risarcimento dei danni ed interessi.

Non può desumersi la determinazione del tempo da circostanze tali del contratto che renderebbero il termine stesso infinitamente incerto e lontano, e renderebbero la obbligazione del conduttore dell'opera protraibile all'infinito (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 5 agosto 1879; Durazzo e Serra c. Pedrelli; *R. Giur. Bol.* 1880, 19).

**1360.** Il contratto che intercede tra il fattore od agente di campagna di un latifondo e il proprietario, per dirigere e sorve-

gliare la coltivazione di esso, è una locazione d'opera nella quale si ha riguardo alla onestà, capacità ed attitudine agronomica dell'agente, e quindi all'opera sua intellettuale e morale più che alla fatica materiale del corpo.

L'agente non è in diritto di valersi nel disimpegno del proprio ufficio d'intermedie persone, e nemmeno di quelle dalla propria famiglia, se non sono accette e benvisse al padrone. E rifiutando di uniformarsi agli ordini a questo proposito ricevuti, viola uno dei principali suoi obblighi, e il padrone può domandare la risoluzione del contratto in tronco anche con lo sfratto dell'agente senza attendere la scadenza dell'anno rurale.

E ciò quand'anche il padrone avesse permesso all'agente in passato di valersi di una data persona come di un coadiutore, poichè risolvendosi in un atto di mera condiscendenza e tolleranza, quella facoltà è sempre revocabile e non genera per l'agente il diritto di continuare a servirsene anche per l'avvenire durante il contratto di agenzia.

È però in potere del giudice, a norma delle circostanze, trattandosi di clausola risolutiva tacita, di accordare all'agente vacuante una dilazione a sottomettersi e ad ubbidire agli ordini del padrone, dando cauzione anche fideiussoria per lo adempimento di questo suo dovere.

Per impedire la risoluzione del contratto in tronco non valgono le circostanze accessorie che l'agente gode dell'alloggio sul latifondo per sè e famiglia; ed è ammesso a partecipare dei frutti naturali di un tratto di terreno faciente parte della tenuta (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 4 giugno 1883, Zucchini c. Tirelli; R. *Giur. Bol.* 1883, 239).

**1361.** Nessuno può essere tenuto a continuare nel godimento dell'opera altrui, tanto meno quando il servizio richiede la fiducia personale: quindi il proprietario di una casa, malgrado l'esistenza di un contratto di locazione d'opera, può licenziare il portinaio, salvo l'indennizzarlo ove ne sia il caso (*La Legge*, 655, XIV, C. C. di Torino, 28 marzo 1874; Brocchi c. Ronchetti).

**1362.** Il conduttore delle opere (nella specie un Municipio), in virtù della condizione risolutiva e sottintesa nel contratto, ha diritto di licenziare il locatore di esse (segretario comunale) ogni qualvolta questi non abbia soddisfatto le proprie obbligazioni (Sentenza della Corte di Appello di Torino 22 ottobre 1878; Comune di Rueglio c. Oggeri; *Foro*, 1879, I, 62).

**1363.** Alle locazioni di opere non si possono applicare le regole di licenziamento stabilite per le locazioni di cose. (Cod. civ., art. 1591, 1592).

Nelle locazioni di opere di durata illimitata deve darsi avviso anticipato del licenziamento nel termine stabilito dall'uso locale, ed in mancanza di uso, nel termine occorrente (da determinarsi caso per caso), affinchè il locatore possa trovare un nuovo impiego (Sentenza della Corte di Cassazione di Roma, 28 novembre 1889; Società degli Alti forni di Terni c. Franchini; *Foro it.* 1890, I, 466).

#### OSSERVAZIONI.

Vedasi in senso conforme la sentenza 30 novembre 1888 della Corte di Appello di Palermo (*Foro it.*, 1889, I, 102) e la nota relativa.

### § 4. DANNI-INTERESSI.

#### SOMMARIO.

1364. Ritardato pagamento di mercede ad un artefice: interessi in luogo dei danni; rifiuto di prestarsi ad un'amichevole liquidazione, ecc.
1365. Conduttore di opera liberale che scioglie di sua sola volontà e senza ragioni il contratto prima del compimento dell'opera: risarcimento di danni.
1366. Locazione d'opere a vita: licenziamento del locatore; rivalsa dei danni-interessi.
1367. Impiegato privato che volontariamente si dimette dall'ufficio: non ha diritto a indennità.

**1364.** Per il pagamento ritardato delle mercedi a un artefice si devono gli interessi in luogo di danni, in specie se il debitore non osservò i patti, non si prestò ad amichevole liquidazione e si ostinò a voler pagare una somma assai minore della dovuta.

Ciò ha luogo specialmente quando l'artista creditore ha richiesto solo quanto era di giustizia, ed ha accettato successivamente tutte le perizie che all'uopo furono fatte.

Chi costringe ad adire i tribunali per non prestarsi ad una amichevole liquidazione, per questo solo è in mora e dalla mora viene la ragione del danno.

Gli interessi sull'importo della mercede liquidata si devono, non come frutti, ma come misura del danno. La giurisprudenza lo ha argomentato dall'articolo 1231 del Codice Civile vigente, confrontato coll'articolo 1264 di quello albertino, e si fonda negli

ingiusti vantaggi che altrimenti otterrebbe il debitore a danno del suo creditore.

In generale la condanna ai danni ha per obbietto un credito o diritto, la cui entità in frazione numerica di valore non è determinata.

Trattandosi di pecunia la liquidazione è fatta dalla legge senza uopo di periti (Sentenza della Corte di Appello di Roma 7 maggio 1879; Bevilacqua c. Pandolfi; *La Legge*, 1879, I, 596).

**1365.** Il professionista d'arte liberale, che ha impegnato l'opera sua per un determinato e proprio lavoro, e dietro la convenzione della adeguata retribuzione o mercede, conchiude con chi gliene dava l'incarico un vero e proprio contratto di locazione d'opera.

Chi in tal caso conduce l'opera liberale del professionista, se scioglie di sua sola volontà il contratto prima del compimento dell'opera, senza che concorrano casi di forza maggiore, o sopravvenuta e provata imperizia del professionista, e mentre questi è pronto per sua parte a prestare l'opera promessa, deve al professionista, a titolo di risarcimento del danno, quanto avrebbe potuto profittare dalla piena esecuzione del contratto (Sentenza del Tribunale di Venezia 7 febbraio 1880; Romano c. Comune di Venezia; *M. Giud. Ven.*, 1880, 134).

**1366.** Un contratto di locazione d'opera a vita, se dà il diritto a colui in favore di cui l'opera si presta di licenziare il locatario, dà diritto a costui di chiedere la rivalsa dei danni-interessi (Sentenza del Tribunale di Avellino 27 aprile 1876; Luciani c. Municipio di Volturara; *Gazz. Proc.*, XI, 527).

**1367.** Niuna indennità, in mancanza di patto, è dovuta all'impiegato che volontariamente si dimette dall'ufficio affidatogli da una privata amministrazione (Sentenza del Tribunale di Roma 13 maggio 1878; Asproni c. Società di Montevecchio; *Foro*, I, 512).

## § 5. ONORARII, MERCEDI, COMPENSI, GRATIFICAZIONI O RIMUNERAZIONI.

### SOMMARIO.

1368. Architetto: stipendio fisso per le cure di manutenzione di un edificio; non esclude la remunerazione per la direzione di aggiunte fattevi; tariffa napoletana; compensi a periti giudiziari, ecc.; non è applicabile ad un architetto per lavoro privato.
1369. Architetto: prestazione d'opera mediante onorario per la formazione dei

- tipi di una fabbrica; non atto di commercio; è locazione civile di opera, non mandato od appalto; committente; non è tenuto a seguire tutte le indicazioni date dall'architetto.
1370. Architetto: cessazione dell'impresa per volontà del proprietario; onorarii; prescrizione; decorrenza.
1371. Ingegnere: prefetto; ordinanza di liquidazione delle sue indennità; prescrizione.
1372. Art. 2139 del Cod. civ., ultimo capoverso: non è applicabile al capomastro che ha contrattato a prezzo fatto; prestazione d'opera a giornate.
1373. Locazione d'opera: conduttore che prima della scadenza del termine non vuole più continuare nell'adempimento del contratto; locatore; diritto all'intera mercede.
1374. Locazione d'opera liberale: artista impedito a prestare l'opera; diritto alla mercede.
1375. Principio *salarium non conventum non debetur*: non è assoluto; principio che i vincoli di sangue costituiscono presunzione contraria all'obbligo della mercede; dipende dalle circostanze, dal grado di parentela, ecc.
1376. Prestazione d'opera: impedimento a continuarla per forza maggiore e per fatto del conduttore; non può il locatore pretendere tutta la mercede, se trovò altrove altra occupazione.
1377. Operazioni che per consuetudine sogliono ricevere compenso: per potere agire non v'ha bisogno di speciale convenzione.
1378. Prestazione d'opera efficace per preparare l'esito favorevole di un contratto, che fu poi concluso per mezzo di altri: dà diritto, se non alla mercede di mediatore, ad un proporzionato compenso; compenso non stato precedentemente stabilito; come si determina.
1379. Promessa di corrispondere al locatore di opere una coscenziosa gratificazione: esclude l'arbitrio assoluto del promittente ed ammette l'intervento del giudice per dar luogo alle prove necessarie.
1380. Membro di un istituto spogliato dei suoi beni: prestazione d'opera liberale all'illegittimo possessore; diritto a remunerazione.

**1368.** Uno stipendio fisso di architetto per le cure di manutenzione di un edificio, non esclude la remunerazione ad esso per la direzione, l'impianto e il compimento di aggiunte fatte allo edificio stesso.

Fissato da giudizio un diritto a compenso, tutto ciò che si riferisca poi alla misura di quello, e quindi al merito dell'opera, è giudizio di fatto e apprezzamento non censurabile in Cassazione.

L'articolo 135 della tariffa napoletana, pei compensi ai periti giudiziarii, ai depositari di documenti, ed ai testimoni da esaminarsi in paese diverso dal loro domicilio, non è efficace rispetto alle remunerazioni di un architetto privatamente impiegato in un lavoro (*La Legge*, 915, VII, C. C. di Napoli, 17 febbraio 1866; Collegio di Marilufani c. Piodiferro).

**1269.** L'architetto che mediante onorario si obbliga verso alcuno di prestargli l'opera sua per la formazione dei tipi di una fabbrica, di vegliarne l'esecuzione e collaudarla, non fa atto di commercio.

Tale contratto è innominato ed appartiene alla classe di quelli compresi sotto la denominazione *do ut facias*; quando non voglia considerarsi per una locazione di opere, attesa la nobiltà della professione: ma non è certo un mandato od un appalto.

Il committente non è tenuto a seguire minutamente le indicazioni date dall'architetto per la esecuzione dell'opera; e perciò questi non può pretendere di essere liberato dal vincolo contrattuale per mancato adempimento delle obbligazioni da parte del committente (*La Legge*, 397, XI, C. C. di Torino, 21 dicembre 1870; Pitto c. Savignano).

**1370.** I tre anni in cui si prescrivono gli onorarii di un architetto, se il proprietario desiste dall'impresa e cambiando volontà si serve di altri, decorrono dal giorno della desistenza o del cambiamento stesso e non già da quello del compimento dei lavori (Cod. civ., art. 2140, ult. capov.) (Sentenza della Corte di Cassazione di Napoli 28 agosto 1876; *Foro*, I, 1110).

**1371.** L'ingegnere che ottenne dal prefetto, come commissario ripartitore, l'ordinanza di liquidazione delle sue indennità, e la notifica, sfugge alla prescrizione di tre anni (Sentenza del Tribunale di Catanzaro 7 settembre 1882; Martin c. Sanseverino; *Gazz. Proc.* XVII, 500).

**1372.** La prescrizione annuale, di cui all'articolo 2139, ultimo capoverso, del Codice civile non è applicabile al capo-mastro che ha contrattato strettamente a prezzo fatto, a senso dell'articolo 1646.

Ma gli è applicabile quando presta l'opera sua a giornate, anche somministrando la materia, sebbene si valga di operai e giornalieri a sua dipendenza (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 12 luglio 1884; Borello c. Perona; *Giur. Tor.* 1884, 621; *Annali* 1884, 428; *Bett.* 1884, 640).

**1373.** Stipulatosi un contratto di locazione-conduzione d'opera per determinato periodo di tempo, se il conduttore prima della scadenza di detto termine, non voglia più continuare nell'adempimento del contratto, il locatore ha diritto all'*id quod interest*, vale a dire all'intera mercede che egli avrebbe conseguito se il contratto avesse avuto la sua piena esecuzione per tutto il tempo

in esso stabilito (Sentenza della Corte di Cassazione di Torino 25 marzo 1882; Pettinari c. Polloni; *M. Trib. Mil.* 1882, 513).

**1374.** Trattandosi di locazioni di opere liberali come quella della musica, l'artista ha diritto alla mercede, salvo un evento di forza maggiore, quando senza essere in colpa è impedito di prestare l'opera sua (*La Legge*, 263, II, *Trib.* di Modena, 15 febbraio 1861; Righi c. Tinti).

— Colui che ha locato l'opera propria ha diritto alla mercede per tutto il tempo che l'ha locata, qualora non sia attribuibile a lui, se l'opera non venne prestata (Sentenza della Corte di Appello di Roma 10 febbraio 1881; Vespignani c. R. Commissariato per l'asse ecclesiastico; *Temi Rom.* 1881, 26).

**1375.** Il principio *salarium non conventum non debetur* non è assoluto, e soffre anzi molte eccezioni, fra cui le seguenti: e cioè che l'opera prestata non sia di quelle solite ad essere locate con mercede, o che dalle circostanze del fatto non sia dimostrato che le parti intesero diversamente.

Del pari l'altro principio che i vincoli di sangue costituiscono una presunzione contraria all'obbligo della mercede, è dipendente pur esso dalle circostanze del fatto, e segnatamente dal grado di parentela, dalla condizione economica delle persone e dalla qualità e durata dei servigi.

Perciò i detti due principii non sono applicabili al caso di un nipote in istato di bisogno, il quale sia stato ammesso ed abbia prestato quasi assiduamente per parecchi anni l'opera sua in qualità di scrivano nello studio del proprio zio, avvocato o procuratore esercente, quantunque nulla si fosse convenuto intorno al compenso di detto servizio (Sentenza della Corte d'Appello di Bologna 23 luglio 1878; Marcaccini c. Forlivesi e Marcaccini; *La Legge*, 1878, I, 791).

**1376.** Colui che loca l'opera sua ad altri, se non può continuare a prestarla per forza maggiore di ordine morale o materiale, e per fatto del conduttore, non può pretendere tutta la mercede che gli sarebbe spettata se l'opera stessa avesse avuto il suo compimento, quando egli abbia trovato altrove un'indennità uguale o anche minore di quella perduta.

I danni ed interessi in questo caso si debbono prudenzialmente valutare dal magistrato nella differenza tra la novella locazione di opera e quella non compiuta pel fatto del locatore (Sentenza del Tribunale di Avellino 19 luglio 1877; Luciani c. Comune di Volturara; *Gazz. Proc.* XIII, 476).

**1377.** Affinchè sorga il diritto ad agire per un compenso non v'ha bisogno di speciale convenzione, quando si tratta di operazioni che per consuetudine sogliono riceverlo, e di persone che, prestando l'opera propria, non si presume che lo facciano gratuitamente. Alla mancanza di qualunque altra azione soccorre quella *praescriptis verbis* (Sentenza della Corte d'Appello di Roma 2 agosto 1883; Tommasetti c. Borromeo; *Temi Rom.* 1883. 550).

**1378.** A colui, che sebbene non riuscito qual mediatore a far concludere un contratto, prestò tuttavia opera importante ed efficace per prepararne l'esito favorevole, stato poi per mezzo altrui ottenuto, compete, se non la mercede del mediatore, almeno un compenso proporzionato all'opera effettivamente prestata e ciò a titolo di locazione dell'opera propria.

A tale di lui domanda non osta la mancanza di una dettagliata specifica, semprechè si tratti non di lavori materiali, ma di prestazioni virtuali, collegantisi una coll'altra, costituenti un tutto, e precisate in deduzioni di causa.

Nelle prestazioni di opera il compenso non stato precedentemente stabilito tra le parti deve essere egualmente determinato in proporzione della quantità delle incombenze, della loro durata, gravità ed importanza delle condizioni del locatore dell'opera, e dell'utile recato al conduttore (Sentenza della Corte d'Appello di Venezia 4 luglio 1882; Breda e Pilan c. Bernardi; *Temi Ven.*, 1882, 445).

**1379.** La promessa stipulata dal conduttore di opere, di corrispondere al locatore, al termine della locazione, una gratificazione *coscienziosamente proporzionata alle sue benemerienze*, esclude l'arbitrio assoluto del promittente ed ammette l'intervento del magistrato per dar luogo a tutte le prove dirette a schiarire il senso e la portata del fatto, avuto riguardo alla intenzione che animò le parti, agli usi e alle circostanze (*La Legge*, 677, X, C. C. di Torino, 24 marzo 1870; Impresa Guastalla c. Borra).

**1380.** Se alcuno dei membri di un istituto spogliato dei suoi beni presta all'illegittimo possessore un'opera liberale che questi avrebbe dovuto da altri condurre, continuando ad abitare la casa ove prima si trovava come addetto all'istituto, ha diritto verso lo stesso possessore ad una competente remunerazione (Sentenza della Corte di Cassazione di Firenze 3 agosto 1876; *Annali*, 1876, 415).