

INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i>	VII
<i>Gli autori</i>	XI
<i>Abbreviazioni delle principali riviste.</i>	XXXI

Capo II – DEL RIPORTO

Art. 1548. Nozione	1
1. Una ricerca che continua	3
2. Riporto « di banca » o « di borsa »?	4
2.1. La disciplina del riporto « di banca »	6
2.2. La disciplina internazionalprivatistica del riporto « di borsa »	7
2.3. La disciplina interna del riporto « di borsa »	9
3. Il riporto definito in negativo.	10
3.1. Differenze dall'anticipazione bancaria.	10
3.2. Riporto e (possibile) violazione dell'art. 2744 c.c.	11
3.2.1. Riporto e « mutuo pignoratizio »	11
3.2.2. Impiego del riporto per eludere (potenzialmente) il divieto del patto commissorio.	12
4. La « struttura contrattuale » del riporto	14
4.1. Il riporto strutturato come « duplice sinallagma »	15
4.2. Il riporto strutturato come « sinallagma unitario »	16
4.3. Fattispecie caratterizzate dal « duplice sinallagma »	18
5. Il « primo scambio » (riportato-riportatore).	19
5.1. Il « trasferimento in proprietà »	20
5.2. Il trasferimento concerne titoli fungibili.	21
5.2.1. Riporto ed azioni di s.p.a.	22
5.2.2. Riporto e quote di s.r.l.	23
6. L'onerosità del riporto	25
7. Il « secondo scambio » (riportatore-riportato)	26
7.1. L'essenzialità del termine.	27
7.2. Il « premio » corrisposto dal riportatore	28
Art. 1549. Perfezione del contratto.	31
1. Realtà e sinallagma: un « binomio possibile »	33
2. La consegna dei titoli: teoria ed applicazioni	35
2.1. La consegna spiritualizzata.	36
2.2. Riporto e trasferimenti in stanza di compensazione	38
3. « Sedi di negoziazione » e realtà del riporto	39
3.1. Patologia contrattuale e realtà del riporto « di borsa ».	40

3.2.	Possibile autonomia del riporto « di borsa » dallo schema codicistico	41
Art. 1550.	Diritti accessori e obblighi inerenti ai titoli	45
1.	Le « situazioni accessorie » ai titoli oggetto di riporto.	46
1.1.	La derogabilità della normativa	47
1.2.	Limitazione all'ambito patrimoniale	48
1.3.	I diritti spettanti al riportato. Principi generali	49
2.	Posizione delle parti: contenuto	49
2.1.	Applicazione dell'art. 1531 c.c.	49
2.2.	Applicazione dell'art. 1532 c.c.	50
2.3.	Applicazione dell'art. 1533 c.c.	50
2.4.	Applicazione dell'art. 1534 c.c.	51
3.	Diritto di voto e riporto	52
3.1.	Patti sul voto e coinvolgimento della società	52
3.2.	Patti sul voto e mancato coinvolgimento della società	53
3.3.	La documentazione del patto di voto	54
Art. 1551.	Inadempimento	57
1.	Rimedi <i>ad hoc</i> contro l'inadempimento del riporto	59
2.	Il significato dell'inadempimento	60
2.1.	« Procedure di insolvenza » e riporto.	61
2.1.1.	Il quadro normativo	61
2.1.2.	Applicazioni giurisprudenziali	61
2.1.3.	Inadempimento del riporto ed insolvenza delle società fiduciarie.	63
2.2.	Autonomia privata ed inadempimento del riporto	64
3.	Riporto « di banca » ed inadempimento « unilaterale ».	65
4.	Riporto « di borsa » ed inadempimento « unilaterale ».	66
4.1.	Caratteristiche dei « contratti di borsa ».	67
4.2.	Le « leggi speciali » applicabili ai « contratti di borsa » inadempiti.	67
5.	L'inadempimento « bilaterale » nel contratto di riporto	69
 Capo III – DELLA PERMUTA 		
Art. 1552.	Nozione	71
1.	L'autonomia della permuta dalla vendita	74
2.	Permuta e sistema economico: cenni	75
3.	La permuta nel sistema dei contratti	76
4.	Permuta e vendita: consensualità dei contratti	77
4.1.	Il carattere consensuale frutto della tradizione	77
4.2.	Consensualità della permuta e contratto preliminare	79
4.2.1.	Esecuzione coattiva del « preliminare di permuta »	80
4.2.2.	« Preliminare di permuta » e risoluzione dei contratti	82
4.2.3.	« Preliminare di permuta » e provvedimenti cautelari.	83
5.	La permuta sotto il profilo causale	84
6.	« Differenze di valore » riequilibrare in denaro	86
6.1.	Distinzione tra permuta e vendita: difficoltà interpretative	86

Indice sommario

6.2.	Orientamenti giurisprudenziali e suggerimenti operativi	87
7.	Permuta e prelazione: un rapporto difficile	89
7.1.	Prelazione agraria e permuta simulata	90
7.1.1.	Prelazione agraria e « permuta con conguaglio »	90
7.2.	Permuta e prelazione urbana	92
7.2.1.	Locazioni commerciali e permuta	93
7.2.2.	Locazioni abitative e permuta	95
8.	I beni oggetto della permuta	96
8.1.	Scambio tra beni e servizi	97
8.1.1.	Permuta o contratto <i>do ut facias</i>	97
8.1.2.	Ammissibilità della « permuta atipica »	99
8.2.	Scambio di beni specifici e generici	100
8.2.1.	La tesi della dazione in pagamento	100
8.2.2.	La tesi (preferita) della « permuta obbligatoria »	101
8.3.	Scambio tra beni presenti e futuri	103
8.3.1.	« Operazioni permutative » riguardanti gli immobili	103
8.3.2.	Rapporti con la trascrizione del preliminare	104
9.	La permuta sotto il profilo formale	106
9.1.	Permuta immobiliare e « responsabilità professionale » del notaio	106
9.2.	Trascrizione della permuta di beni presenti con futuri	107
Art. 1553.	Evizione	111
1.	Permuta e concetto di evizione	112
2.	Particolarità della permuta	114
2.1.	« Preliminare di permuta » ed evizione	114
2.2.	L'« evizione bilaterale »	115
3.	Restituzione o controvalore della cosa evitta	116
3.1.	La restituzione della cosa	116
3.2.	Il pagamento del controvalore	118
4.	Utilità della specifica disciplina	118
5.	Pretese risarcitorie del permutante evitto	119
5.1.	Quantificazione del risarcimento	119
5.2.	« Doppia alienazione » e permuta	120
Art. 1554.	Spese della permuta	123
1.	Genesi della norma: cenni	125
2.	« Patto contrario » e ripartizione delle spese	125
3.	La disciplina suppletiva delle spese	126
3.1.	« Spese del contratto » di permuta	127
3.2.	Le « spese accessorie »: cenni all'imposta di registro	128
Art. 1555.	Applicabilità delle norme sulla vendita	131
1.	Dalla vendita alla permuta: profili generali	133
2.	Esame delle principali fattispecie	135
2.1.	Requisiti soggettivi ostativi	136
2.2.	Intervento di un arbitratore	136
2.3.	Valore dei beni non fissato dai contraenti	137
2.4.	Incompleta consegna dei beni permutati	138
2.5.	Beni altrui dati in permuta	139

2.6.	Beni difettosi concessi in permuta	140
3.	« Vendite speciali »: disciplina applicabile alla permuta	141
3.1.	Valutazione del bene e permuta.	141
3.2.	Patto di riscatto e permuta	142
3.3.	Tutela del permutante adempiente.	143
3.4.	Permuta e « riservato dominio ».	145
3.5.	Difformità dal progetto e permuta	145

Capo IV – DEL CONTRATTO ESTIMATORIO

Art. 1556.	Nozione	147
Sezione I.	<i>Perfezionamento. Effetti</i>	148
1.	Il problema della realtà dell'estimatorio. Cenni allo stato del dibattito nella dottrina	150
2.	L'orientamento della giurisprudenza	153
3.	L'estimatorio quale tipico contratto reale. Ruolo della <i>traditio rei</i> e fondamento della realtà	153
4.	Esclusione della consegna: conseguenze. Preliminare di contratto estimatorio reale.	154
5.	I « modi » della consegna. La consegna « materiale ». La consegna « consensuale »	154
5.1.	L'utilizzo degli ausiliari. La rimessione al vettore (art. 1510, 2° co., c.c.). La consegna dei titoli rappresentativi della merce (art. 1996 c.c.)	155
6.	Oggetto della consegna	156
7.	Questioni legate alla realtà. L'accordo non seguito dalla <i>traditio rei</i>	157
7.1.	La tesi della responsabilità precontrattuale.	157
7.2.	La tesi della responsabilità contrattuale.	158
7.3.	La soluzione preferibile. A proposito della natura della responsabilità del <i>tradens</i>	159
8.	Gli effetti	160
9.	La posizione dell' <i>accipiens</i> rispetto ai beni	161
9.1.	Una prima corrente di pensiero	161
9.2.	Una seconda corrente di pensiero	162
9.2.1.	La tesi del « diritto reale » di disporre.	162
9.2.2.	La tesi del « potere di disporre della proprietà della cosa ».	163
9.2.3.	La tesi della « legittimazione » a compiere atti di disposizione	164
9.2.4.	La posizione della giurisprudenza	164
9.3.	Osservazioni. La tesi della « proprietà limitata ».	166
10.	L'obbligo del pagamento del prezzo	168
10.1.	Determinatezza o determinabilità.	168
10.2.	Il tempo dell'adempimento. La posizione della dottrina	169
10.2.1.	La posizione della giurisprudenza	170
10.2.2.	Osservazioni	172
10.3.	Il luogo dell'adempimento	173
11.	La restituzione. La tesi della <i>facultas solutionis</i>	174
11.1.	La tesi della condizione	175

Indice sommario

11.2. Il tempo della restituzione. L'opinione della dottrina.	176
11.2.1. La posizione della giurisprudenza	176
12. La custodia	178
13. L'attivarsi per lo smercio. La tesi favorevole alla qualificazione in termini di obbligo	179
13.1. La tesi contraria. Le argomentazioni di una parte della dottrina.	179
13.1.1. Le argomentazioni di altra parte della dottrina	180
Sezione II. <i>Onerosità. Corrispettività: riflessi applicativi</i>	182
14. Onerosità. Corrispettività	182
15. Riflessi applicativi. A) Risoluzione per inadempimento (artt. 1453 ss. c.c.).	184
16. La posizione dell' <i>accipiens</i> . Una prima corrente di pensiero	184
16.1. Una seconda corrente di pensiero. La tesi che ammette il ricorso alla risoluzione (artt. 1453 ss. c.c.)	185
16.2. La tesi dell'azione di arricchimento <i>ex art. 2041 c.c.</i>	186
16.3. La tesi preferibile. A proposito della restituzione	186
17. La posizione del <i>tradens</i>	187
17.1. L'obbligo del pagamento del prezzo	187
17.1.1. L'obbligazione di pagare il prezzo <i>portable</i> . La <i>mora ex re</i>	188
17.1.2. L'obbligazione di pagare il prezzo <i>quéérable</i>	189
17.1.3. Il coordinamento dell'art. 1224 c.c. con l'art. 1282 c.c.	190
17.1.4. Dettagli.	191
17.1.5. Tutele	192
17.2. La restituzione	192
17.3. La custodia	193
17.4. L'attivarsi per lo smercio	195
18. B) Risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta (artt. 1467 ss. c.c.). Premessa	196
18.1. La posizione del <i>tradens</i>	197
18.2. La posizione dell' <i>accipiens</i>	198
19. C) Rescissione per lesione (art. 1448 c.c.)	199
20. D) Eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.) e di sospensione (art. 1461 c.c.).	200
Art. 1557. Impossibilità di restituzione	201
1. L'art. 1557 c.c. nell'interpretazione della dottrina	203
1.1. Osservazioni.	205
Art. 1558. Disponibilità delle cose	207
1. L'art. 1558 c.c. nell'interpretazione della letteratura civilistica. Una prima corrente di pensiero	209
1.1. Una seconda corrente di pensiero	211
2. Osservazioni	212
Capo V – DELLA SOMMINISTRAZIONE	
Art. 1559. Nozione	215
1. Caratteri generali	218

2.	Somministrazione e modelli contrattuali affini: vendita con esclusiva e concessione di vendita	219
2.1.	Vendita a consegne ripartite	220
2.2.	Associazione libraria	221
2.3.	Appalto	223
2.4.	<i>Catering</i>	224
2.5.	Agenzia	225
3.	Le parti del contratto	226
4.	La forma	227
5.	L'oggetto	228
6.	La causa	229
7.	Somministrazione e casistica	230
7.1.	Contratti di utenza pubblica. Somministrazione di acqua potabile	231
7.2.	Utenza telefonica	232
7.3.	Somministrazione di gas metano	233
7.4.	Somministrazione di energia elettrica	235
Art. 1560.	Entità della somministrazione	237
1.	Osservazioni introduttive	239
2.	Determinazione dell'entità della somministrazione. Somministrazione « a piacere »	240
2.1.	Somministrazione secondo fabbisogno	241
2.2.	Determinazione di un limite massimo e minimo, per l'intera somministrazione o per singole prestazioni	242
2.3.	Somministrazione per impegno di potenza	242
Art. 1561.	Determinazione del prezzo	245
1.	Significato del rinvio all'art. 1474 c.c.	248
2.	Determinazione secondo il criterio del prezzo normalmente praticato dal venditore	249
2.1.	Prezzo di borsa o di mercato	249
2.2.	Determinazione convenzionale secondo giusto prezzo	250
2.3.	Determinazione del prezzo affidata ad un terzo	251
Art. 1562.	Pagamento del prezzo	253
1.	Prezzo fisso e prezzo variabile	255
2.	Corrispettivo della somministrazione nei contratti di utenza pubblica. Casistica	256
3.	Soggetti tenuti al pagamento del corrispettivo	257
Art. 1563.	Scadenza delle singole prestazioni	259
1.	Significato della presunzione prevista dall'art. 1563, 1° co., c.c.	261
2.	Natura del termine stabilito per le singole prestazioni	261
3.	Determinazione unilaterale del termine	262
Art. 1564.	Risoluzione del contratto	263
1.	Caratteri generali	266
2.	Natura dell'inadempimento. Casistica	267

Indice sommario

3. Effetti della risoluzione	268
4. Somministrazione e garanzia per vizi	269
5. Effetti del fallimento	270
Art. 1565. Sospensione della somministrazione	273
1. Inadempimento del somministrato e principio della buona fede	275
2. Sospensione della somministrazione. Casistica	276
3. Mutamento nelle condizioni patrimoniali dei contraenti.	278
Art. 1566. Patto di preferenza	279
1. Natura ed effetti del patto di preferenza.	281
2. Ammissibilità della stipulazione del patto di preferenza in favore dell'ave- l'aveute diritto alla somministrazione	283
3. Patto di preferenza e limiti contrattuali della concorrenza	284
4. Modalità di attuazione del diritto di preferenza	285
Art. 1567. Esclusiva a favore del somministrante	287
1. Caratteri generali dell'esclusiva	289
2. Patto di esclusiva e limiti contrattuali della concorrenza.	290
3. La forma	291
4. Esclusiva a favore del somministrante	292
5. Violazione dell'esclusiva da parte del somministrato.	293
Art. 1568. Esclusiva a favore dell'aveute diritto alla somministrazione	295
1. Caratteri generali	297
2. Obbligo di promuovere le vendite.	298
2.1. L'inadempimento.	300
Art. 1569. Contratto a tempo indeterminato.	301
1. Somministrazione di durata indeterminata	303
2. Forma del recesso	304
3. Preavviso	304
4. Effetti del recesso.	305
Art. 1570. Rinvio.	307
1. Rinvio	309
2. Casistica	309

Capo VI – DELLA LOCAZIONE

Sezione I – Disposizioni generali

Art. 1571. Nozione	313
1. Natura e contenuto della locazione	317
2. L'oggetto della locazione	319

3.	L'ipotesi di un contratto preliminare di locazione	321
4.	Le pertinenze	322
5.	La destinazione della cosa locata	323
6.	La forma del contratto	323
6.1.	Il contratto stipulato mediante moduli	325
7.	Le parti del rapporto e la capacità di locare	326
7.1.	La legittimazione del locatore	326
7.2.	Locazione di un bene in comproprietà o in condominio	330
7.3.	La locazione di una quota indivisa	331
7.4.	La locazione conclusa da un coniuge in regime di comunione legale.	332
7.5.	Locazione di più immobili con un unico contratto.	333
8.	Le locazioni concluse dalla Pubblica Amministrazione.	335
9.	Locazione e affitto	337
10.	La normativa speciale	338
Art. 1572.	Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione	339
1.	Atti di ordinaria e straordinaria amministrazione	340
2.	Forma scritta del contratto nel codice civile e nelle leggi speciali	341
3.	Eventuale inosservanza, conseguenze	342
4.	Le anticipazioni del corrispettivo	344
Art. 1573.	Durata della locazione	345
1.	Il limite di durata e le eccezioni alla regola	346
2.	Inosservanza del limite e principio di eterointegrazione.	347
Art. 1574.	Locazione senza determinazione di tempo	349
1.	Locazioni soggette alla normativa dell'art. 1574 c.c.	350
2.	Quando si ha locazione a tempo indeterminato	353
Art. 1575.	Obbligazioni principali del locatore	355
1.	La consegna dell'immobile	357
2.	La consegna della cosa locata in buono stato di manutenzione.	359
2.1.	<i>Mora accipiendi</i> e <i>mora debendi</i>	363
3.	L'obbligazione di manutenzione.	364
4.	La garanzia di pacifico godimento.	366
Art. 1576.	Mantenimento della cosa in buono stato locativo	369
1.	L'obbligo di manutenzione in generale	372
2.	Manutenzione ordinaria e straordinaria e piccola manutenzione	373
3.	Le riparazioni necessarie	373
4.	Manutenzione straordinaria e ricostruzione	375
5.	Derogabilità dell'obbligo di manutenzione	376
6.	Guasti e vizi della cosa locata	377
7.	L'obbligo di manutenzione dopo la scadenza del contratto	378
8.	L'obbligo di conservazione per le cose mobili	380

Art. 1577. Necessità di riparazioni	383
1. Le riparazioni urgenti	386
2. L'obbligo di comunicazione	387
Art. 1578. Vizi della cosa locata	391
1. La garanzia per i vizi	394
2. L'azione di garanzia del conduttore	396
3. Esclusione della garanzia	398
4. La clausola di esclusione della garanzia	398
5. La mancanza di concessioni amministrative	399
Art. 1579. Limitazioni convenzionali della responsabilità	401
1. Il patto di esclusione da responsabilità. Efficacia e limiti	403
Art. 1580. Cose pericolose per la salute	405
1. Ambito di applicazione ed effetti	407
2. Ammissibilità dell'azione di riduzione del canone e di risarcimento del danno	408
3. La specificazione dei vizi	409
Art. 1581. Vizi sopravvenuti	411
1. Vizi e guasti	412
2. I vizi sopravvenuti	413
Art. 1582. Divieto d'innovazione	415
1. Le innovazioni: definizione	416
2. Obbligo di manutenzione e divieto di innovazioni	417
3. La diminuzione di godimento	418
4. Volontarietà dell'innovazione	419
5. Azioni di difesa del conduttore	420
Art. 1583. Mancato godimento per riparazioni urgenti	421
1. Riparazioni indifferibili e urgenti	423
2. L'oggetto delle riparazioni	423
Art. 1584. Diritti del conduttore in caso di riparazioni	425
1. Dovere di tolleranza e limitazione del godimento	428
2. La parte dell'immobile destinata all'alloggio	428
3. La riduzione del corrispettivo e lo scioglimento del contratto: condizioni	429
4. La privazione totale del godimento	430
Art. 1585. Garanzia per molestie	433
1. Il concetto di molestie in generale	436
2. Azioni di tutela e legittimazione	438
3. Le molestie di diritto	439
4. Le molestie di fatto	441
5. Critica all'interpretazione tradizionale	443

Art. 1586. Pretese da parte di terzi	449
1. L'onere dell'avviso e sue conseguenze sul piano risarcitorio	451
2. Il destinatario dell'avviso	452
3. Effetti processuali	452
Art. 1587. Obbligazioni principali del conduttore	455
1. Le obbligazioni del conduttore, in generale	459
2. L'obbligazione di prendere in consegna	460
3. L'obbligo di custodia	462
4. Il non uso dell'immobile.	465
5. L'obbligo di osservare la diligenza del buon padre di famiglia, nell'uso della cosa locata	467
6. Il divieto di apportare innovazioni alla cosa locata	469
7. Il pagamento del corrispettivo	472
7.1. I termini di pagamento del canone nella legislazione speciale	472
7.2. Modalità del pagamento.	475
8. Gli interessi sui canoni scaduti	476
9. Il rispetto dell'uso convenuto	480
9.1. L'uso diverso dal pattuito e l'art. 80 della l. 392/1978.	481
Art. 1588. Perdita e deterioramento della cosa locata	487
1. La responsabilità del conduttore per la perdita o il deterioramento della cosa locata	490
2. La presunzione di colpa nei confronti del conduttore.	492
3. La responsabilità dei terzi ammessi al godimento della cosa	493
4. Ipotesi di esonero da responsabilità: il deterioramento dovuto all'uso o il perimento dovuto a vetustà.	493
5. La perdita della cosa locata.	494
6. Le azioni del locatore	495
7. La responsabilità per danni nel caso di cessione del contratto	496
8. L'incendio della cosa locata.	497
Art. 1589. Incendio di cosa assicurata	499
1. La liquidazione del danno da parte dell'assicuratore: effetti nei confronti del conduttore	501
2. Effetti della transazione tra il locatore e l'assicuratore	502
Art. 1590. Restituzione della cosa locata	503
1. L'obbligazione di restituire	506
2. Il deterioramento dovuto all'uso o a vetustà	508
3. La contestazione dei danni	511
4. Il rifiuto di prendere in consegna l'immobile	511
5. L'intimazione di prendere in consegna (art. 1216 c.c.)	513
Art. 1591. Danni per ritardata restituzione	517
1. I danni per il ritardo nella restituzione.	521
2. Il risarcimento del maggior danno	523

Indice sommario

Art. 1592. Miglioramenti	531
1. In genere	533
2. Le migliorie: definizione e disciplina	534
Art. 1593. Addizioni	537
1. Le addizioni in genere	538
2. Addizioni separabili e non separabili.	540
Art. 1594. Sublocazione o cessione della locazione	543
1. Della sublocazione in generale.	546
2. La cessione del contratto	548
3. La sublocazione nelle locazioni ad uso abitativo	549
3.1. Sublocazione parziale e obbligo di comunicazione	549
4. Normativa applicabile alla sublocazione.	550
5. La prova della sublocazione	554
6. La sublocazione nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione	556
7. La cessione del contratto di locazione	558
8. La cessione del contratto nelle locazioni abitative.	560
Art. 1595. Rapporti tra il locatore e il subconduttore	561
1. L'azione diretta del locatore nei confronti del subconduttore	564
2. Gli effetti riflessi della nullità o risoluzione del contratto di locazione	567
Art. 1596. Fine della locazione per lo spirare del termine	571
1. La fine della locazione per la scadenza del termine	573
2. Il concetto di disdetta in generale	575
3. La forma della disdetta	578
4. La disdetta per una data errata	581
5. Il termine per la disdetta	582
Art. 1597. Rinnovazione tacita del contratto	585
1. La rinnovazione della locazione	588
2. Rinnovazione e novazione	589
3. La proroga della locazione	591
4. Il rinnovo della locazione nella legislazione speciale	592
5. Le locazioni stagionali	593
6. Il rinnovo nelle locazioni abitative	594
7. Proroga e rinnovo: differenze	594
8. La rinnovazione tacita	595
9. La clausola di tacito rinnovo	600
10. Il rinnovo nei confronti della p.a.	601
Art. 1598. Garanzie della locazione	603
1. Le garanzie prestate da un terzo.	603
2. Critica alla tesi che equipara il termine di "proroga" alla rinnovazione	604

Art. 1599. Trasferimento a titolo particolare della cosa locata	607
1. La successione nel contratto nell'ipotesi di vendita della cosa locata	610
2. La vendita della cosa locata.	612
3. Effetti processuali	615
4. Opponibilità della locazione al terzo acquirente	615
5. Il requisito della data certa	616
6. L'obbligo di rispetto della locazione	618
Art. 1600. Detenzione anteriore al trasferimento	619
1. Detenzione anteriore al trasferimento della cosa locata	620
Art. 1601. Risarcimento del danno al conduttore licenziato	623
1. Il risarcimento del danno del conduttore licenziato	623
Art. 1602. Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente . . .	625
1. Il subentro dell'acquirente nel contratto di locazione.	628
2. Effetti del subentro dell'acquirente nel rapporto di locazione	629
Art. 1603. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione . .	631
1. Generalità	631
Art. 1604. Vendita della cosa locata con patto di riscatto	633
1. Generalità	633
Art. 1605. Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione	635
1. La liberazione o cessione del corrispettivo	636
Art. 1606. Estinzione del diritto del locatore	639
1. L'estinzione del diritto del locatore	641
2. L'esistenza di un diritto sulla cosa locata come presupposto dell'applica- zione dell'art. 1606	642
3. Le condizioni di efficacia della locazione	642

Sezione II – Della locazione di fondi urbani

Art. 1607. Durata massima della locazione di case	645
1. Generalità	646
Art. 1608. Garanzie per il pagamento della pigione	647
1. Il deposito cauzionale in generale.	650
2. Competenza	652
3. Natura del deposito cauzionale	652
4. Il pagamento degli interessi sul deposito	653

Indice sommario

5. La restituzione del deposito cauzionale	657
6. Ammissibilità della compensazione.	657
Art. 1609. Piccole riparazioni a carico dell'inquilino	659
1. Le riparazioni di piccola manutenzione e di straordinaria manutenzione	661
Art. 1610. Spurgo di pozzi e di latrine	665
1. Le spese per i servizi e gli oneri accessori in genere	665
Art. 1611. Incendio di casa abitata da più inquilini	669
1. Generalità	670
Art. 1612. Recesso convenzionale del locatore	673
1. Generalità	673
Art. 1613. Facoltà di recesso degli impiegati pubblici	675
1. Generalità	675
Art. 1614. Morte dell'inquilino	677
1. Effetti dell'implicita abrogazione della norma	679
2. L'ipotesi dell'erede convivente che intende recedere dal contratto	680
3. Applicabilità residuale dell'art. 1624 c.c..	680

Sezione III – Dell'affitto

§ 1. Disposizioni generali

Art. 1615. Gestione e godimento della cosa produttiva.	681
1. L'affitto in genere.	683
2. La nozione di cosa produttiva	684
3. Locazione di immobile attrezzato e affitto di azienda.	685
4. Il dovere di gestione e amministrazione	687
5. Il diritto di godimento dell'affittuario.	688
6. Interesse della produzione	689
Art. 1616. Affitto senza determinazione di tempo	691
1. La durata del contratto	693
Art. 1617. Obblighi del locatore	695
1. La consegna della cosa	696
2. Le altre obbligazioni del locatore	697

Art. 1618. Inadempimenti dell'affittuario	699
1. In generale	701
2. L'obbligo di gestire	701
3. L'obbligo di osservare le regole della buona tecnica	702
4. Obbligo di conservazione della destinazione economica	703
Art. 1619. Diritto di controllo	705
1. Il potere di controllo del locatore	706
Art. 1620. Incremento della produttività della cosa	709
1. Poteri di iniziativa dell'affittuario	711
Art. 1621. Riparazioni	713
1. Obblighi del locatore. Riparazioni straordinarie	715
Art. 1622. Perdite determinate da riparazioni	717
1. Modificazioni dell'equilibrio contrattuale	718
Art. 1623. Modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale	721
1. Modificazioni dell'equilibrio contrattuale	722
Art. 1624. Divieto di subaffitto. Cessione dell'affitto	723
1. Subaffitto e cessione del contratto	724
Art. 1625. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione	727
1. Cause generali di estinzione e risoluzione del contratto di affitto	728
2. Causa di scioglimento in caso di alienazione	728
Art. 1626. Incapacità o insolvenza dell'affittuario	729
1. Altre cause di risoluzione o scioglimento del contratto di affitto	729
Art. 1627. Morte dell'affittuario	731
1. Morte dell'affittuario	733

§ 2. Dell'affitto di fondi rustici

Art. 1628. Durata minima dell'affitto	735
1. La durata del contratto agrario, fra proroga e durata minima	739
2. La risoluzione dell'affitto di fondi rustici per inadempimento: la gravità dell'inadempimento e le fattispecie espressamente previste	741
3. Fattispecie risolutorie tipizzate: la morosità dell'affittuario	743
4. Fattispecie risolutorie tipizzate: violazione dell'obbligo di coltivazione	749
5. Fattispecie risolutorie tipizzate: violazione degli obblighi di conservazione e manutenzione	752

Indice sommario

6. Fattispecie risolutorie tipizzate: violazione del divieto di subaffitto	756
7. La risoluzione dell'affitto di fondi rustici per inadempimento: gli aspetti operativi	757
Art. 1629. Fondi destinati al rimboschimento	763
1. Generalità	764
Art. 1630. Affitto senza determinazione di tempo	765
1. Generalità	767
Art. 1631. Estensione del fondo	771
1. Il rinvio agli articoli del codice civile che disciplinano la vendita a corpo e a misura	772
2. L'intervento della legislazione speciale agraria e la determinazione del canone legale fondato sul reddito dominicale	773
Art. 1632. [Miglioramenti]	775
Art. 1633. [Diritti derivanti dall'esecuzione dei miglioramenti]	775
1. Dal codice civile alle leggi speciali: i miglioramenti agrari prima della l. 203/1982	779
2. Miglioramenti, addizioni e trasformazioni nella l. 203/1982	781
3. Le condizioni cui è subordinata la legittimità di miglioramenti, addizioni e trasformazioni: accordo delle parti o autorizzazione amministrativa	784
4. I "piccoli miglioramenti" dell'affittuario coltivatore diretto	786
5. Gli effetti giuridici delle innovazioni	787
Art. 1634. Inderogabilità	795
1. L'inderogabilità delle disposizioni in materia di miglioramenti.	797
Art. 1635. Perdita fortuita dei frutti negli affitti pluriennali	799
Art. 1636. Perdita fortuita dei frutti negli affitti annuali.	799
1. Le condizioni per la riduzione del canone d'affitto per la perdita fortuita dei frutti	800
Art. 1637. Accollo di casi fortuiti	805
1. Generalità	805
Art. 1638. Espropriazione per pubblico interesse	807
1. Profili generali.	813
2. La tutela accordata ad ogni affittuario di fondo rustico: l'indennizzo per la perdita dei frutti pendenti, per il mancato raccolto e per i miglioramenti eseguiti	815
3. L'indennità aggiuntiva.	819

Art. 1639. Canone di affitto	823
1. Generalità	825
Art. 1640. Scorte morte	833
Art. 1641. Scorte vive	833
Art. 1642. Proprietà del bestiame consegnato	834
Art. 1643. Rischio della perdita del bestiame	834
Art. 1644. Accrescimenti e frutti del bestiame	834
Art. 1645. Riconsegna del bestiame	835
1. La dotazione necessaria del fondo: scorte vive, scorte morte, scorte fisse e circolanti	837
2. La disciplina codicistica in materia di scorte agrarie	838
Art. 1646. Rapporti fra gli affittuari uscente e subentrante	843
1. Il rilascio del fondo rustico	843

§ 3. Dell'affitto a coltivatore diretto

Art. 1647. Nozione	845
1. La disciplina dell'affitto di fondo rustico a coltivatore diretto: profili generali	860
2. Nozione, attività e statuto del coltivatore diretto	863
2.1. (<i>Segue</i>) La diffusione della proprietà coltivatrice e il diritto di prelazione e riscatto	869
3. L'impresa familiare coltivatrice e i soggetti equiparati al coltivatore diretto.	873
4. La prova della qualifica di coltivatore diretto	875
5. L'impresa familiare coltivatrice	877
Art. 1648. Casi fortuiti ordinari	879
1. Generalità	879
Art. 1649. Subaffitto	881
1. Premessa	887
2. Cessione del contratto di affitto di fondi rustici e subaffitto nel codice civile del 1942	888
3. Cessione del contratto di affitto di fondi rustici e subaffitto nella legislazione speciale successiva al codice civile del 1942.	890
4. (<i>Segue</i>) La disciplina attualmente in vigore in materia di cessione del contratto di affitto di fondi rustici e di subaffitto: in particolare, il divieto di cui all'art. 21 della l. 3 maggio 1982, n. 203	891

Indice sommario

5. (<i>Segue</i>) La cessione del contratto di affitto di fondi rustici nella disciplina introdotta dalla l. 203/1982	899
6. La particolare ipotesi di cessione del contratto di affitto di fondi rustici contemplata dall'art. 48, ult. co., della l. 203/1982	901
Art. 1650. [Morte dell'affittuario].	907
1. Considerazioni introduttive.	911
2. L'ambito di applicazione dell'art. 49, 4° co., della l. 203/1982	913
3. Il contenuto del 4° comma dell'art. 49 della l. 203/1982.	916
4. (<i>Segue</i>) Il raccordo della disciplina contenuta nell'art. 49, 4° co., con l'art. 48, 2° co., della l. 203/1982	921
Art. 1651. [Miglioramenti]	925
1. Generalità	926
Art. 1652. Anticipazioni all'affittuario.	929
1. Generalità	929
Art. 1653. [Sostituzione del locatore all'affittuario].	931
Art. 1654. Inderogabilità	933
1. Profili generali.	936
2. L'art. 45 della l. 203/1982: rinunce, transazioni e accordi in deroga	938

APPENDICE

Normativa speciale in materia locatizia

L. 27 luglio 1978, n. 392. Disciplina delle locazioni di immobili urbani	947
L. 9 dicembre 1998, n. 431. Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.	967

Normativa fondamentale in materia di contratti agrari

L. 3 maggio 1982, n. 203. Norme sui contratti agrari	981
---	-----

<i>Indice bibliografico</i>	1007
<i>Indice analitico</i>	1037