
INDICE

Art. 1571 (*Nozione*)

1.	Il contratto di locazione nel codice civile	3
2.	Le vie della legislazione.	6
2.1.	Le disposizioni generali sulla locazione	7
2.2.	L'affitto agrario	7
2.3.	Le leggi sulle locazioni urbane	8
3.	I percorsi degli interpreti.	13
3.1.	La locazione del codice e le locazioni delle leggi speciali.	13
3.2.	La nozione di tipo contrattuale	14
3.3.	La pluralità dei tipi locativi	21
3.4.	Pluralità dei tipi e cogenza della disciplina	25
3.5.	Funzioni della tipizzazione	28
4.	L'apporto della giurisprudenza	31
4.1.	Locazione di area nuda	31
4.2.	Locazione ed attività agricole connesse	33
4.3.	Le locazioni destinate a particolari attività	34
4.4.	Le locazioni transitorie	36
5.	I caratteri del contratto.	41
5.1.	Contratto consensuale.	42
5.2.	Contratto a titolo oneroso e con prestazioni corrispettive	43
5.3.	Contratto di durata	44
5.4.	Contratto ad effetti obbligatori	46
6.	I soggetti e i requisiti del contratto.	47
6.1.	Il locatore	47
6.2.	L'accordo, l'oggetto, la causa	48
6.3.	La forma e la registrazione.	54

Art. 1572 (*Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione*)

1.	La locazione ultranovennale come atto di straordinaria amministrazione	61
2.	La locazione ultranovennale nell'architettura del codice	63
3.	Locazione ultranovennale e forma del contratto	65
4.	Locazione ultranovennale e trascrizione del contratto	66
5.	L'individuazione della durata ultranovennale.	69
6.	Le anticipazioni del corrispettivo	71

Art. 1573 (*Durata della locazione*)**Art. 1574** (*Locazione senza determinazione di tempo*)

- | | |
|--|----|
| 1. Durata massima della locazione | 77 |
| 2. Mancata determinazione della durata | 78 |

Art. 1575 (*Obbligazioni principali del locatore*)

- | | |
|--|-----|
| 1. Il fondamento commutativo del vincolo | 83 |
| 2. Destinazione e rilascio dei provvedimenti amministrativi: l'orientamento dissidente | 84 |
| 3. <i>Segue</i> : La tesi accolta dal diritto vivente. | 87 |
| 4. <i>Segue</i> : Rilievi critici | 88 |
| 5. <i>Segue</i> : Definitività del diniego e utilizzo di fatto. Ulteriori rilievi critici. | 89 |
| 6. <i>Segue</i> : Locazione di immobile abusivo. | 93 |
| 7. <i>Segue</i> : Considerazioni finali | 96 |
| 8. Lo stato di manutenzione | 97 |
| 9. La consegna. | 101 |

Art. 1576 (*Mantenimento della cosa in buono stato locativo*)

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| 1. I lavori di manutenzione | 105 |
| 2. Le riparazioni. | 107 |

Art. 1577 (*Necessità di riparazioni*)

- | | |
|---|-----|
| 1. L'avviso | 119 |
| 2. Una tesi dissidente: la doverosità dell'intervento sostitutivo | 122 |

Art. 1578 (*Vizi della cosa locata*)

- | | |
|---|-----|
| 1. Premessa | 129 |
| 2. La natura della responsabilità del locatore: teoria dell'adempimento e della garanzia. | 130 |
| 3. <i>Segue</i> : La soluzione preferibile | 133 |
| 4. I rimedi | 136 |
| 5. La nozione di vizio materiale | 138 |
| 6. <i>Segue</i> : Vizi « extracorporali » e immissioni elettromagnetiche | 139 |
| 7. Gravità del vizio | 144 |
| 8. L'evidenza dei vizi. | 144 |
| 9. Gli effetti della risoluzione. | 146 |

Art. 1579 (*Limitazioni convenzionali della responsabilità*)

1. Dolo e colpa grave. 151
2. Vizi e godimento inattuabile. 153

Art. 1580 (*Cose pericolose per la salute*)

1. Il pericolo alla salute 157
2. La natura della responsabilità 158

Art. 1581 (*Vizi sopravvenuti*)

1. *Ratio legis*. 163

Art. 1582 (*Divieto d'innovazione*)

1. Il regime delle innovazioni. 167

Art. 1583 (*Mancato godimento per riparazioni urgenti*)

1. Rinvio 171

Art. 1584 (*Diritti del conduttore in caso di riparazioni*)

1. Riparazioni e diritti del conduttore. 175

Art. 1585 (*Garanzia per molestie*)

1. Rinvio 181

Art. 1586 (*Pretese da parte di terzi*)

1. Le molestie di diritto 185
2. Le molestie di fatto 189
3. *Segue*: L'occupazione abusiva 191
4. La tutela della detenzione esercitata dal locatario 192
5. *Segue*: Il sopravvenuto venir meno del titolo 194
6. *Segue*: La sublocazione contro il titolo. 195
7. *Segue*: L'accesso ai locali comuni. 196
8. *Segue*: L'interversione della detenzione in possesso 197

Art. 1587 (*Obbligazioni principali del conduttore*)

1. Il pagamento del corrispettivo	201
2. <i>Segue</i> : Le garanzie	203
3. <i>Segue</i> : Il deposito cauzionale	205
4. Custodia del bene	206
5. La prova liberatoria	208
6. Non uso	212
7. Diligenza del conduttore	214
8. Ospitalità e clausole abusive	215

Art. 1588 (*Perdita e deterioramento della cosa locata*)

1. Rinvio	227
---------------------	-----

Art. 1589 (*Incendio di cosa assicurata*)

1. L'incendio della cosa locata	231
2. La garanzia assicurativa	232
3. La polizza stimata di cose mobili	234
4. La surroga dell'assicuratore (cenni)	236

Art. 1590 (*Restituzione della cosa locata*)

1. Restituzione e mora	241
2. Il rifiuto <i>ex latere locatoris</i>	243

Art. 1591 (*Danni per ritardata restituzione*)

1. <i>Mora debendi</i>	247
----------------------------------	-----

Art. 1592 (*Miglioramenti*)

1. Le migliorie	253
---------------------------	-----

Art. 1593 (*Addizioni*)

1. Le addizioni	259
---------------------------	-----

Art. 1594 (*Sublocazione o cessione della locazione*)

1. La sublocazione immobiliare nel codice civile	265
--	-----

2.	La sublocazione nella legislazione speciale: gli immobili a uso abitativo.	270
3.	La sublocazione d'immobili a uso diverso dall'abitazione nella disciplina speciale	275
4.	La sublocazione di cose mobili o di mobili iscritti in pubblici registri .	279
5.	La cessione del contratto di locazione: disciplina generale	281
6.	La cessione della locazione immobiliare in caso di alienazione o di affitto di azienda	284
7.	Cessione legale della locazione d'immobile a uso di abitazione per eventi legati alla vita familiare del conduttore	289
8.	Cessione legale della locazione ad uso diverso dall'abitazione per eventi legati alla vita familiare del conduttore	292
9.	Cessione ai contenti in caso di recesso dalla locazione immobiliare ad uso diverso dall'abitazione	293

Art. 1595 (*Rapporti tra il locatore e il subconduttore*)

1.	L'azione diretta del locatore contro il subconduttore	297
2.	Gli effetti della nullità e della risoluzione del contratto di locazione nei confronti del subconduttore	302

Art. 1596 (*Fine della locazione per lo spirare del termine*)

1.	La locazione con durata stabilita dalle parti e la locazione con durata etero determinata	311
2.	Il recesso del locatore.	315
3.	Il recesso del conduttore	315
4.	Le altre ipotesi di scioglimento: il mutuo dissenso.	319
5.	<i>Segue</i> : La risoluzione per inadempimento.	321
6.	<i>Segue</i> : L'impossibilità, l'onerosità eccessiva e la presupposizione.	322
7.	<i>Segue</i> : Il fallimento di una delle parti	325

Art. 1597 (*Rinnovazione tacita del contratto*)

1.	Il rinnovo della locazione in corso	333
2.	La durata del rapporto rinnovato	338
3.	La « licenza »	339

Art. 1598 (*Garanzie della locazione*)

1.	Le garanzie prestate da terzi.	345
----	--	-----

Art. 1599 (*Trasferimento a titolo particolare della cosa locata*)

1. La regola *emptio non tollit locatum* in genere 349
2. L'opponibilità del contratto: la trascrizione e la data certa. 353
3. Il patto di rispettare la locazione 355
4. La locazione immobiliare non trascritta 357
5. La locazione mobiliare 359

Art. 1600 (*Detenzione anteriore al trasferimento*)

1. La detenzione anteriore alla vicenda traslativa 363

Art. 1601 (*Risarcimento del danno al conduttore licenziato*)

1. Il risarcimento del danno al conduttore licenziato. 367

Art. 1602 (*Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente*)

1. La successione nella posizione contrattuale 373
2. I rapporti processuali pendenti 376
3. La derogabilità convenzionale della previsione in commento 378

Art. 1603 (*Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione*)

1. L'esclusione convenzionale della successione nella posizione contrattuale. 381
2. La disciplina speciale delle locazioni immobiliari 383

Art. 1604 (*Vendita della cosa locata con patto di riscatto*)

1. L'inefficacia della licenza in pendenza del riscatto. 387

Art. 1605 (*Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione*)

1. L'opponibilità al terzo acquirente delle vicende modificative ed estintive dell'obbligazione di pagare il canone. 391
2. Il pagamento eseguito in conformità degli usi locali. 392
3. La liberazione e la cessione per un periodo eccedente il triennio 393

Art. 1606 (*Estinzione del diritto del locatore*)

1. L'estinzione del diritto del locatore « con effetto retroattivo ». 397

2. L'ambito di applicazione dell'enunciato	399
3. L'estinzione del diritto del locatore senza effetto retroattivo	402

INDICI

<i>Indice degli autori</i>	409
<i>Indice analitico</i>	413

Il commento agli artt. 1571-1574 è di VINCENZO CUFFARO, quello agli artt. 1575-1593 è di ROBERTO CALVO, quello, infine, agli artt. 1594-1606 è di ALESSANDRO CIATTI.