

CIV

N. 16.

PRE 29280

INT-ANT. CATELLANI, B. M

NUOVO MANUALE

DEI

PROPRIETARJ

E DEI CONDUTTORI DI CASE,

DEGLI AFFITTAJUOLI E DEGLI USUFRUTTUARI

*Redatto secondo i principj generali dei Codici
civile e giudiziario.*

OPERA UTILE

A tutti quelli che sono Proprietarj o Conduttori
di case, vale a dire a qualunque persona.

DEL SIG. RUELE

UNO DEI REDATTORI DEL GIORNALE DELLE ARTI,
DELLE SCIENZE E DELLA LETTERATURA.

TRADUZIONE DI M. G. B.

MILANO 1811.

Dalla Stamperia e Fonderia di G. G. DESTEFANIS
a San Zeno.

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

THEORY OF THE

P R E F A Z I O N E.

*Q*UANTE contestazioni non eviterebbero i particolari, se eglino sapessero prevederle? Quante non ne comporrebbero eglino amichevolmente, se conoscessero le basi sopra le quali i giudici devono terminarle? Queste sono le riflessioni che hanno indotto l'autore alla compilazione e pubblicazione di quest'opera, destinata in particolar modo a favore ed uso dei proprietarj e conduttori di case, degli affittajuoli ed usufruttuarj.

Essa è divisa in otto Titoli. Nel primo si è trattato di tutto ciò che riguarda la locazione delle case: vi si trovano la formola di questi atti d'affitto, con le note esplicative di tutte le clausole che possono contenere queste sorta di contratti; un'appendice di tutte le contestazioni le quali possono insorgere sopra questo oggetto tra i proprietarj ed i conduttori, con i mezzi tanto di prevenirle, quanto di conciliarle; le regole dell'affitto verbale e dei congedi; quelle degli atti a farsi in caso di

non pagamento delle pigioni di casa e dei fitti di beni di campagna; tutta la teoria delle descrizioni degli stati delle case e degli appartamenti; la descrizione indicativa molto circostanziata di tutte le riparazioni dette locative, tanto di quelle ommesse dal Codice, come di quelle che vi sono nominate, ed egualmente delle riparazioni locative dei molini sia ad acqua, sia a vento; delle locazioni in fine delle camere e gabinetti mobiliati, e del godimento precario.

Il Titolo II è consagrato alla locazione dei mobili.

Il Titolo III comprende tutto ciò che ha relazione e concerne l'affittanza dei poderi, e degli altri beni di campagna: vi si trova pure la descrizione delle riparazioni locative di detti beni immobili, e l'estratto della legge 28 settembre 1791, sanzionata il sei del successivo ottobre, concernente i delitti di campagna, dei boschi e di caccia.

Le promesse d'affitto, non che gli accessori di questa specie di contratto, sono l'oggetto del Titolo IV.

Vengono in seguito i contratti e convenzioni che hanno per oggetto la cessione dell'usufrutto degl'immobili; questi sono l'affitto e la vendita a vita, l'uso e l'abitazione. Vi si è

unita tanto la descrizione esatta delle riparazioni vitalizie, dette altrimenti usufruttuarie, quanto l'enumerazione del pari molto circostanziata di tutte le riparazioni di proprietà, chiamate altresì riparazioni straordinarie, basata sopra quella che è stata fatta nel Codice Civile. Questo Titolo che è il V è accresciuto dell'estratto di varie leggi.

I contratti d'affitto che hanno per oggetto la traslazione della proprietà degli immobili, formano il Titolo VI; tali sono l'affitto a vendita e l'affitto enfiteutico.

Il Titolo VII è riservato ad ogni sorta di formole degli atti e delle convenzioni che hanno rapporto con le materie trattate nei Titoli precedenti.

Infine il Titolo VIII, che termina l'opera, è una raccolta di leggi sulla carta bollata, registro, sui boschi demaniali, comunali e particolari, sulle strade pubbliche e comunali; di cui l'ultimo articolo comprende il testo dei Titoli e Capi dei Codici Civile e di Procedura, il soggetto de' quali è stato trattato nel corso dell'opera.

Il punto concernente le riparazioni locative, quelle di proprietà e quelle di grande manutenzione vi è stato trattato in merito, e sono state date a suo riguardo tali spiegazioni,

che l'opinione, la quale finora ondeggiava indecisa sulla diversità, sull'estensione, ed anche sopra il genere di ciascuna di dette riparazioni, ora mai potrà fissarsi a norma degli stabiliti principj, ed ammettendo puramente e semplicemente le conseguenze.

Per ottenere un simile risultato a questo riguardo, era assolutamente indispensabile di riunire alle cognizioni del diritto civile ed alla pratica forense, ossia dei tribunali, una qualche cognizione teorica e pratica dell'architettura. Sono questi due rami dell'instituzione sociale quelli che hanno somministrati gli elementi dell'opera ora offerta al pubblico, e la quale senza questa fortunata riunione, non avrebbe certamente potuto acquistare quel grado di perfezione che la rende tanto utile e comoda. L'opinione dell'autore qualche volta si è trovata in opposizione a quella consecrata in un'altra opera; ma egli non si è lasciato regolare che dalla sola sua coscienza, nissuna considerazione qualunque non lo ha determinato, e da quanto appare, egli non ha punto la pretensione di offrire un'opera critica: suo solo scopo è stato di rendersi utile ai suoi concittadini, fissando le loro idee sopra tutte le sorta di controversie le quali potessero aver luogo tra di loro sopra questa materia, la

quale , come si sa , in molte parti è naturalmente suscettibile di molti ragionamenti ; gli era dunque lecito , come a qualunque altro , di includervi ciò che chiamasi il proprio sentimento , tutte le volte che il medesimo era d' accordo , o almeno conforme al senso dei principj consecrati nei Codici attuali. Questi principj sono stati le sole sue guide nelle decisioni di rigore ; e se egli ha basate alcune delle sue asserzioni su quelli contenuti nel Diritto Romano , come monumento di giurisprudenza altrettanto antico e rispettabile , quanto luminoso , egli non lo ha fatto se non separando con diligenza ed attenzione le numerose arguzie di cui nondimeno è sparso , convinto che adattando le spiegazioni giudiziose che lo caratterizzano particolarmente , ai principj regolatori consegnati nei nostri Codici , egli potrebbe arrivare , con l' ajuto di una buona dialettica , a bandire ogni sorta di cavillazione , ed a fissare le idee al punto in cui è necessario che le medesime s' arrestino per conseguire lo scopo propostosi.

Egli si è astenuto quanto fu possibile di rapportare i testi latini , non ne citando che un piccolo numero che gli è sembrato indispensabile e voluto , per così dire , dal soggetto ; 1. perciocchè la maggior parte di coloro

ai quali è destinata quest'opera, non essendo obbligati atteso lo stato loro sia alla cognizione di questa lingua, sia al bisogno di queste sorta di paragoni, queste citazioni divengono inutili; e 2. perciocchè il Diritto Romano non avendo più forza di legge attualmente fra noi, esso non può più essere citato come autorità, vantaggio riservato ai soli Codici. Non si può dunque ricorrervi che come ad uno schiarimento, ed in questo caso citazioni troppo numerose sembrerebbero, se non l'effetto della soprabbondanza, almeno il calcolo piuttosto dell'ostentazione, che quello della necessità. Ora, se da un canto si può dire che le medesime annunciano in quegli che ne fa un uso frequente non solamente degli studj utili e profondi, ma ancora delle cognizioni acquisite, si può altresì, da un'altra parte, asserire che il pedantismo più si appalesa con queste numerose citazioni in una lingua straniera, che servendosi di quella nazionale con chiarezza, precisione, sagacità e discernimento.

NUOVO MANUALE

DEI

PROPRIETARJ

E DEI CONDUTTORI DI CASE,

DEGLI AFFITTAJUOLI E DEGLI USUFRUTTUARJ.

INTRODUZIONE.

I rapporti diretti e frequenti che i legami sociali hanno da tempo immemorabile stabiliti fra gli uomini; dal bisogno che avevano continuamente questi uomini medesimi di comunicarsi e di ajutarsi a vicenda, ebbe già origine altresì questo genere di transazioni commerciali, fra individui soggetti ad una medesima patria, ed abitanti lo stesso suolo. Le leggi romane furono e sono ancora la prima raccolta in cui sono state riunite e radunate le diverse parti di questo gran tutto, per comporne una giurisprudenza chiara e seguita, ed avente per base la filosofia naturale ed il diritto delle genti. Dopo detti tempi cotanto remoti, molti giureconsulti commendevoli pei loro lumi, e pelle loro opere,

hanno grandissimamente illustrati i principj che trovavansi nella summentovata giurisprudenza, e sono riusciti ad adattarli ai costumi ed agli usi dei paesi che eglino abitavano; ed a questi felici schiarimenti l'agricoltura, la proprietà, l'industria, sono a dir vero, debitrice della costante ed innegabile loro prosperità.

Era pertanto nel diritto romano, e nelle opere altresì celebri di que' giureconsulti, che i Legislatori Francesi dovevano attingere i principj che compongono questo titolo interessante del Codice Civile dei Francesi; eglino avevano a vincere molte difficoltà, a scuotere il giogo di alcuni pregiudizj, e soprattutto, e che era della massi-importanza, avevano a rifondere ed a riprodurre in un senso uniforme e generale una quantità innumerevole di statuti e consuetudini differenti ed anche contrarie; i loro travagli non sono stati infruttuosi, e si può assicurare che questa parte della nuova Legislazione non cede punto a quella che esisteva in passato.

Due sorta di locazione.

Il Codice Civile ha distinte due sorta di locazione; quella delle cose, e quella di opere e d'industria.

Ciascuna di queste due sorta di locazione è stata suddivisa in tre altre specie particolari, cioè:

Locazione delle cose.

Sotto quella delle cose s'intende: 1.^o La locazione delle case, dei mobili; questa si è chia-

mata affitto di casa. 2.^o La locazione delle massarie e beni di campagna; questa si è chiamata affitto di terreni.

E 3.^o La locazione degli animali, il profitto dei quali si divide tra il proprietario e quello a cui egli li confida; questa venne chiamata locazione a soccida.

Locazione di opere.

Nella locazione di opere si comprende:

1.^o Quella degli operaj e lavoranti i quali si obbligano a servire alcuno.

2.^o Quella dei vetturali per terra e per acqua, i quali s'incaricano del trasporto delle persone e delle mercanzie.

E 3.^o quella di un appaltatore di lavori in forza ed in conseguenza dell'impresa di essi per un prezzo determinato.

Il Codice non parla degli affittamenti in vita, nè di quelli enfiteotici, certamente a motivo che la loro esistenza sembra avere minore rassomiglianza ai contratti commerciali che non alla feudalità la quale è abolita fra di noi: non ostante, malgrado la facoltà di affrancarsi tanto a riguardo dei fondi dati in enfiteosi quanto a riguardo delle rendite fondiarie ed altre simili prestazioni, autorizzata dalle leggi moderne (1), alcune sussistono

(1) Decreto dell'11 agosto 1789. Vi sono altri decreti del 27 settembre e 1 dicembre 1790, 10 giugno e 6 ottobre 1791. Vi è inoltre la legge del 14 ventoso e 18 messidoro anno 7; il parere in fine del Consiglio di Stato

ancora, altre possono stabilirsi volontariamente dietro il solo consenso delle parti, conformandosi a questo riguardo alle disposizioni testuali, le quali, pronunciando questa facoltà di affrancarsi, non solo non ne hanno fissato nè il modo, nè le epoche, ma non ne hanno neppure proibito lo stabilimento di altre simili. E questo è il vero motivo altresì per cui noi ci proponiamo di entrare in alcuni dettagli in questa materia, e di dare a queste convenzioni non vietate dalla legge, alcune spiegazioni utili, ma sempre conformi allo spirito di questa stessa legge.

del 21 febbrajo 1809. Questa raccolta trovasi a Parigi presso Rondenneau, al Deposito delle Leggi, piazza del Palazzo di Giustizia.

PARTE PRIMA.

DELLA LOCAZIONE DELLE COSE.

PER la locazione delle cose si può definire una convenzione con la quale l'uno cede all'altro il godimento della tale o tale cosa, durante un determinato tempo, a contare dalla tale o tale epoca, mediante la tale o la tale retribuzione, ed inoltre a tale o tale patto e condizione.

Quegli che dà a fitto e cede detto godimento, ed il quale si chiama affittatore o locatore, deve esserne padrone per tutto il tempo almeno che egli la trasmette in un altro.

Quegli a cui si affitta, e che si chiama affittajuolo, pigionante o conduttore, deve goderne senza molestia per tutta la durata del tempo convenuto, ed in caso di evizione o di molestia procedente dal fatto dell'affittatore, esso ha diritto ad una bonificazione contro di lui. Esso contrae in causa dell'affitto l'obbligo di conservare la cosa locata, di goderne da buon padre di famiglia, ed il medesimo è responsale dei danni che vi può cagionare la sua negligenza.

La cosa data a fitto deve essere nello stato convenevole all'uso pel quale essa è affittata, ed il conduttore è obbligato a mantenerla in questo stato.

Il prezzo del fitto, la durata del godimento, e l'epoca del principio di essa devono essere fissati da detto affittamento.

La locazione essendo un contratto del diritto delle genti, è retto dalle sole regole del diritto naturale,

e non è assoggettato ad alcuna forma del diritto civile.

Essa dipende dal reciproco consenso, è commutativa sinallagmatica.

Dicesi dipendente risultante dal reciproco consenso, perciocchè resta stipulata dietro il solo consenso delle parti.

È commutativa, perciocchè ciascuna delle due parti riceve, od almeno ha la pretenzione di ricevere altrettanto di quello che dà.

Sinallagmatica, perciocchè ella contiene una scambievolezza di patti e di obbligazioni.

Questo contratto ha molta affinità ed analogia con quello della vendita; molte clausole entrano nell'essenza tanto dell'uno come dell'altro contratto.

Due differenze soltanto molto essenziali sono da rimarcarsi tra di loro:

1. Il contratto di vendita trasmette irrevocabilmente e per sempre la proprietà in quello che compera, in luogo che la locazione non trasmette nel conduttore che il godimento di questa medesima cosa, solamente durante il tempo convenuto; quindi nell'uno si vende la cosa stessa, nell'altro non si aliena che il godimento, i frutti o l'uso di questa cosa medesima durante un tempo qualunque.

2. Nella vendita, la cosa venduta, dopo la tradizione, è a rischio dell'acquirente, in luogo che nella locazione ella rimane sempre anche dopo la tradizione, a rischio del locatore, e non vi sono che gli utili del godimento che siano a rischio del conduttore.

Questi principj sono generali per tutte le sorta di locazioni, e cadauna locazione in particolare è, indipendentemente da ciò, soggetta a delle regole di dettaglio che le sono proprie.

TITOLO PRIMO.

CAPITOLO PRIMO.

DELL' AFFITTO DELLE CASE.

1. Questi affittamenti possono farsi in due maniere, o col mezzo di convenzione scritta, o mediante convenzione verbale.

2. Quelli per convenzione scritta si fanno, o davanti notaro, o per iscrittura privata. Sono di questa natura quelli che d'ordinario hanno luogo.

3. Per le locazioni importanti e per un'epoca determinata.

4. Gli affittamenti mediante convenzione verbale d'ordinario non hanno luogo che per locazioni di poca importanza, e di una durata indeterminata, od almeno che non hanno altro termine della loro durata che quella stabilita dalla consuetudine dei luoghi.

5. Quest'ultima specie è sufficiente per obbligare le parti, allorchè la sua esistenza è provata, perciocchè il contratto di locazione è un atto risultante dal reciproco consenso: ma essa è soggetta a molte controversie, ed è cosa ben difficile lo schivare le liti che possono insorgere per poca mala fede che vi sia dall'una o dall'altra parte.

6. A riguardo delle due prime specie, elleno hanno seco la prova loro; e di esse io comincio a parlare; e fatto riflesso che gli atti che le contengono sono assolutamente simili nella loro formola; che sono l'una egualmente che l'altra suscettibili di tutti

i patti che si vorranno inserirvi, non si porrà qui che una formola per entrambe, facendovi però nelle parti convenienti quelle osservazioni che possono dare un'idea delle differenze che esistono tra di loro.

CAP. II.

FORMOLA D'AFFITTO DAVANTI NOTARO O PER PRIVATA SCRITTURA, DETTO ALTRIMENTI *affittamento scritto*.

NOTA. Le note indicate nel corso di questa formola con le lettere majuscole, sono immediatamente dopo la detta formola di affitto, *verbo* NOTE ESPLICATIVE, e sono comprese a cominciare dall' articolo 8 fino al 165 inclusivamente.

7. Fra i sottoscritti Pietro D..... mercante di panni di lana, dimorante a....., contrada....., numero....., proprietario della casa qui sottodescritta....., da una parte;

E Luigi N....., negoziante a....., ivi dimorante nella detta casa egualmente qui sottodescritta, contrada....., numero....., dall' altra parte:

Si è convenuto e stipulato ciò che segue, cioè: il nominato P. D. ha dato e concesso ad affitto per 3, 6 o 9 anni (A) intieri e consecutivi, da cominciarsi dal primo....., ultimo, *avvisandosi reciprocamente sei mesi avanti la scadenza dei tre o sei primi anni* (B), e promesso di far godere durante il detto tempo (C):

Al detto L. N. qui presente ed accettante, conduttore, e ritenente per se e per titolo suddetto di fitto durante il detto tempo,

Una casa situata in questa città, contrada , numero , di ragione al detto P. D., e consistente in un corpo principale di casa, ec.

(Descrizione della casa nelle sue parti, e colle sue dipendenze)

Il tutto nello stato in cui si trova, senza niente eccettuare, ritenere nè riservare, e che il detto conduttore ha detto di ben conoscere per esservi dimorante, e di cui egli è contento.

Il presente affittamento è fatto contro il prezzo di lir. 2,000 di fitto per ciascuno di detti nove anni, che il conduttore promette e si obbliga di pagare all'affittatore al suo domicilio a , o al *presentatore delle sue quitanze* (D), ai quattro termini dell'anno ordinarij e soliti (1), il primo dei quali scaderà e sarà pagato nel giorno primo , prossimo: il secondo tre mesi dopo, e così continuare di tre in tre mesi, finchè il presente affitto avrà effetto e durerà; il quale inoltre si fa coi pesi, clausole e patti seguenti, che il detto conduttore promette e si obbliga di eseguire, senza perciò potere pretendere alcun ribasso di detto fitto, spese, danni nè interessi; vale a dire: *Di mobiliare, e tenere li detti luoghi presentemente presi in affitto, forniti* (E) di mobili ed effetti sufficienti ed atti a cautare il convenuto fitto di un anno, di mantenerli per tutto detto tempo e di restituirli alla fine del pre-

(1) Si possono fissare altre epoche pel pagamento, per esempio, sei, nove mesi, un anno ec. Ciò dipende dalla volontà; ed in Italia nelle città due sono i termini, uno a S. Michele e l'altro a Pasqua, ed in campagna, uno a S. Martino e l'altro a S. Giovanni.

sente affitto, *in buono stato*, quanto alle riparazioni locative (F), ed intieramente conformi al doppio stato delle testimoniali che sarà steso senza ritardo tra li detti affittatore e conduttore, *tollerare le riparazioni straordinarie* (G), se fa d' uopo di farne, *soddisfare ai pesi della Città e di Polizia* (H), a cui i conduttori sono ordinariamente obbligati, senza potere nè *cedere* nè *subaffittare ad altri per qualsivoglia titolo od atto* (I), senza il consenso espresso ed in iscritto di detto affittatore, al quale egli consegnerà subito ed a sue spese *la copia delle presenti* (L).

Dal suo canto il detto affittatore *promette e si obbliga verso il conduttore di tenere i detti luoghi affittati, e coperti e riparati secondo il solito* (M).

Accusa il detto affittatore avere ricevuto dal detto conduttore la somma di *lir. 1,000 per sei mesi anticipati* (N), di detto fitto, le quali saranno da imputarsi sopra li sei ultimi mesi di godimento di detto affitto.

(O) Fatto in duplo tra li sunnominati, a ,
li , ec.

NOTE ESPLICATIVE.

(A) *Per 3, 6 o 9 anni.*

*Inconvenienti degli affitti troppo lunghi.
Cinque Cause.*

8. Si possono fare gli affitti per tutto quel tempo che si vuole, anche per delle frazioni d' anno; ma l' uso il più ordinario è di farli per tre, sei o nove anni; la pratica, o piuttosto l' uso, il quale potrebbe forse essere introdotto per l' avvenire, di farli più

lunghe, quantunque autorizzata dal Codice Civile il quale presentemente non ammette alcun limite alla loro durata, presenta molti pericoli che importa di far conoscere, affine di schivare agli uni come agli altri i dispiaceri ed i disgusti che potrebbero risultare da un obbligo inconsiderato e di troppo lunga durata; fra gli altri si possono citare i seguenti:

Per lesione.

1.° L'affitto non potendo rescindersi per titolo di lesione, se l'uno dei due contraenti è pregiudicato o per errore o per ignoranza, ne deriva che rinnovandosi il suo male tutti i giorni, e non potendo avere fine che con l'affitto, la perdita che egli deve sopportare, sarà altrettanto più rilevante, quanto più lunga sarà la durata del suo obbligo.

In causa delle variazioni del valore delle proprietà.

2.° Durante un lungo spazio di tempo, il valore delle proprietà può variare sensibilmente tanto in più quanto in meno, e nell'ipotesi medesima che l'equità e la buona fede avessero sole regolato il contratto, sarebbe ciò non pertanto facile il dimostrare l'impossibilità che alla fine di un lungo affitto non vi sia alcuna perdita o dall'uno o dall'altro canto.

In causa della morte dell'affittatore.

3.° Se la morte del proprietario, ovvero quella del conduttore, od affittajuolo segue durante il corso di un affitto di una lunga durata, e soprattutto nel suo principio, non si può omettere di rimarcare i funesti effetti di questo lungo impegno a riguardo degli eredi dell'uno o dell'altro. E per verità, se

muore il proprietario, i suoi eredi, costretti ad una dannosa e funesta indivisione, saranno altresì ridotti a dividere le rendite dell'immobile, divenute per tal modo insufficienti a ciascuno di essi; costretti a prestare il loro braccio alla cultura di un fondo altrui, od anche a quella del loro proprio fondo a profitto del loro fittajuolo medesimo, sarebbero infine forse astretti per sempre a condurre una vita penosa e mercenaria, mentrechè se alla fine di un affitto breve, eglino avessero potuto fare fra di loro la divisione, o la licitazione di detto immobile, eglino avrebbero condotta una vita comoda ed agiata, facendo ciascuno alla sua porzione di terra dei miglioramenti, che sarebbero ridonati direttamente a loro vantaggio.

In causa della morte del conduttore.

Ma se, al contrario, è l'affittajuolo quegli che cessa di vivere in quali più grandi imbarazzi non si troverà il proprietario? I suoi eredi verranno eglino nel fondo affittato, ovvero faranno eglino procedere alla licitazione? Nell'uno e nell'altro caso ecco il proprietario ridotto a delle relazioni con estranei, e fors'anche ripugnanti per esso lui. Ed in caso di divisione, se eglino sono numerosi, quali difficoltà ed anche quale prospettiva di perdita, e di diminuzione di valore per il proprietario, sopra tutto se, a finire l'affitto, vi rimangono ancora trenta o quarant'anni?

In forza di prescrizione.

4.° Se la durata dell'affitto eccede il tempo che la legge esige per potere prescrivere, la forma non sarebbe ella allora nel caso d'impadronirsi del fon-

do? Non è egli nell'ordine delle cose possibili che l'affitto si trovi smarrito che non ne rimanga alcuna traccia; che al momento della morte del proprietario i suoi eredi, poco al fatto de' suoi affari, non sappiano ove prendere dei lumi, e che allora il fittajuolo voglia profittare della prova acquistata da un possesso non interrotto al di là del tempo necessario e richiesto per acquistare l'immobile in forza della prescrizione.

In causa di controscritto.

9. Noi non possiamo lasciare quest'articolo senza ricordare l'esempio di un pericolo di un'altra specie. Un proprietario di mala fede, volendo, a dispetto de' suoi creditori, trarre un partito vantaggioso dalla sua casa o dal suo fondo in loro pregiudizio, cercherà e troverà l'occasione di affittare la sua proprietà ad un gran prezzo, per esempio, mediante un affittamento di quaranta o cinquant'anni; ma come sa che i suoi creditori non lo lascierebbero godere a loro pregiudizio del prezzo de' suoi fitti, egli nel suo affitto stipulerà un prezzo molto inferiore a quello convenuto, e per il dippiù esso lo avrà convertito in dono, o in danaro effettivo, od in effetti di commercio, e con tal mezzo egli renderà illusorie tutte le leggi esistenti in favore dei creditori contro del loro debitore, senza che questi stessi creditori possano avere alcun rifugio, poichè in materia di fitto non v'è luogo a rescissione in causa di lesione, quandochè, secondo l'antica legge, egli non avrebbe potuto defraudare i suoi creditori non più di nove anni, *maximum* della durata degli affitti in que' tempi, e perciocchè allora vi erano altre risorse, le quali ora più non

esistono dopo l'abrogazione della legge *Emptorem*,
e di quella *Æde*.

Affitto fatto da un minore emancipato.

10. Non vi sono più che i minori emancipati loro tutori o curatori e le mogli separate che non abbiano la facoltà di fare degli affitti duraturi più di nove anni; epperò qualunque affitto fatto da un minore emancipato di un immobile di sua ragione per un tempo maggiore di nove anni, può essere ridotto a questo termine; e questo minore non è restituibile contro detto caso, in tutti i casi nei quali il maggiore non lo fosse egli stesso. (Art. 421.)

Affitto fatto da un minore dal medesimo ratificato.

11. Ma se il minore, divenuto maggiore, ratifica l'affitto che egli avesse fatto durante la sua minor età di tutto o parte de' suoi beni immobili per un tempo più lungo dei nove anni autorizzati dalla legge, allora l'affitto può avere luogo per tutto il tempo che esso avrà a durare all'epoca della ratifica.

Affitti fatti dal marito dei beni proprj di sua moglie.

12. Secondo l'articolo 1429 del Codice Civile, il solo marito ha il diritto di fare gli affitti degli immobili di ragione di sua moglie, per quella durata qualunque che egli lo giudicherà a proposito; ma con questa restrizione che in caso di scioglimento di comunione, questi affitti non siano obbligatorj per parte della moglie o de' suoi eredi che pel tempo che rimarrà a decorrere, o del primo periodo di nove anni, se le parti esistono ancora al tempo di detto scioglimento, o della seconda, della terza,

e di qualunque altra susseguente, di maniera che il conduttore, od affittajuolo non ha che il diritto di terminare il periodo di nove anni, nel quale si trova. Per esempio, un marito avrà fatto un affitto di quarant'anni di una casa di proprietà di sua moglie, e nel decorso dell'anno diecisettesimo detto marito cessa di vivere; la moglie può obbligare il conduttore a lasciare il suo godimento alla fine dell'anno diciottesimo, vale a dire un anno dopo la morte di suo marito. La legge non dice come, nè quando debba essere intimato detto congedo, o dalla stessa moglie, se è il marito che sia premorto, o della moglie, se è il marito che sopravviva; è a presumersi che il Codice si rapporti in questo punto alle consuetudini dei luoghi; per esempio a Parigi lo spazio sarebbe di sei mesi, *maximum* dell'intervallo a lasciarsi tra il congedo e l'uscita; ad Orléans, vi bisognerebbe un anno, ec. (1).

13. Nondimeno se lo scioglimento della comunione, in luogo di accadere alla fine dell'anno diecisettesimo anzidetto del godimento, si fosse prolungato per altri nove mesi, lo che può seguire benissimo; in questo caso, per terminare il secondo periodo dei nove anni, vi rimarrebbero soltanto tre mesi, ed in conseguenza un intervallo troppo breve per la validità del congedo; sotto due aspetti si può allora osservare questa difficoltà. 1.º Il conduttore può allegare che il congedo intimato non importando un intervallo sufficiente perchè esso possa avere il suo effetto prima

(1) La consuetudine notoria di Milano è di dare il congedo delle case prima delle calende d'agosto di ciascun anno.

del principio del terzo periodo, perchè il medesimo si compia, bisogna prendere un tempo qualunque sopra detto terzo periodo, e per conseguenza che essendo per tal modo principiato ed intaccato il ripetuto terzo periodo, a termini del citato articolo 1429, egli deve anch'essere autorizzato a terminarlo. 2.º Dalla sua parte, il proprietario alleggerà che essendo sopraggiunto lo scioglimento prima del termine totale di detto secondo periodo, ad un intervallo abbastanza grande per non lasciare alcun dubbio a questo riguardo, l'affitto, a termini di questo medesimo articolo, deve essere risoluto dal congedo che egli avrebbe intimato a detto conduttore prima della fine di detto secondo periodo per un'epoca qualunque, anche posteriore all'apertura della terza, ed io penso che questa opinione deve prevalere sulla prima, per essere fondata sui principj della legge, ed essere nel medesimo tempo più conforme al suo spirito; perciocchè è riconosciuto che in materia di affitto, è affettivamente la cessazione reale del godimento che ne dinota la rescissione, ma che il diritto medesimo di risolvere risale ad un'epoca qualunque determinata e regolata secondo i differenti usi dei luoghi, e che per questo motivo la fine dell'affitto non è quindi che una conseguenza, ed una dipendenza necessaria di una convenzione anteriore fatta in tempo utile. Ora, in questo caso il diritto di rescindere è acquisito al proprietario prima della fine del periodo, egli può dunque usarne indicando al conduttore od affittajuolo, prima però del principio del periodo seguente, l'epoca in cui egli intende che cessi il suo godimento.

14. Da ciò che il solo marito ha il diritto di fare tali affitti dei beni propri di sua moglie, secondo

detto articolo, non ne viene perciò che egli possa farli o rinnovarli molto tempo prima dell'epoca del loro principio, poichè, secondo l'articolo 1430, gli affitti di nove anni e per un tempo minore, che il marito solo ha fatti o rinnovati dei beni propri di sua moglie tre anni prima della scadenza dell'affitto corrente, se si tratta di beni di campagna, e più di due anni avanti l'epoca medesima, se si tratta di beni di città, sono di nissuno effetto, a meno che la loro esecuzione non abbia incominciato prima dello scioglimento della comunione; dunque con più forte ragione gli affitti duraturi più di nove anni non possono essere stipulati o rinnovati avanti tali epoche fissate dal detto articolo 1430.

*Il maximum degli affitti dei beni spettanti
a comunità è di 9 anni,*

15. In forza di un decreto del 7 germinale anno 9, niun bene di campagna appartenente a comunità di abitanti non può esser dato in affitto per molti anni, se non in virtù di un decreto speciale di Governo; ma secondo un parere del Consiglio di Stato del giorno 8 brumale, e 28 piovoso anno 11, gli affitti di nove anni consecutivi non sono compresi nella classe di quelli per molti anni, e la loro stipulazione è un atto di ordinaria amministrazione; da cui ne segue che ogni bene di campagna appartenente ad una comunità di abitanti, può essere affittata per tre, per sei o nove anni, ed anche per nove anni consecutivi.

16. Ha luogo lo stesso di qualsivoglia bene ap-

partenente ad una compagnia od a qualunque altro corpo.

(B) *Avvisandosi reciprocamente.*

Fine di un affitto fatto mediante convenzione.

17. Negli affitti ordinarij per tre, sei o nove anni, si ritiene che l'affitto può finire in ciascuna delle prime due epoche egualmente che alla terza; conseguentemente nella stessa clausola si conviene che quegli dei due il quale vorrà che l'affitto finisca in una delle prime due epoche, sarà tenuto di avvisare l'altro tre, sei o nove mesi prima (più, o meno).

Tacita continuazione d'affitto allo stesso prezzo e cogli stessi patti dell' antecedente.

18. A riguardo della terza epoca, non è necessario alcun avviso preventivo, poichè le due parti sanno che l'affitto deve avere fine; nondimeno quando il godimento è prolungato senz' ostacolo al di là dell' anno nono, si ritiene che il conduttore possa continuarlo alle stesse condizioni, e questo si chiama godere in forza di tacito affitto, vale a dire, che ha luogo di diritto un nuovo affitto alle condizioni medesime portate dal precedente: *intelligitur dominus ex integro locare*. Questo allora può del pari durare per tutto quel tempo che le parti lo giudicheranno a proposito; e per farlo cessare, non farà d'uopo, dalla parte dell' uno o dell' altro, che un congedo intimato sei mesi prima, generalmente nello stesso intervallo di tempo anticipato

come quello fissato dalla consuetudine dei luoghi, ed enunciato qui appresso nel capo dei congedi: e la ragione è semplice; questa locazione diviene allora locazione in forza di verbale convenzione, ed in conseguenza deve essere regolata secondo il modo che conviene ed è adottato da queste sorta di locazioni.

19. Se prima della fine dell'affitto, od al momento medesimo della scadenza di esso, il proprietario muore, il tacito affitto può avere luogo ed anche continuare tanto col suo medesimo erede, quanto col curatore all'eredità vacante, in caso di rinuncia dalla parte di quello; e se, al tempo della fine dell'affitto, detto erede non avesse assunta tale qualità, il consenso tacito, per operare questo nuovo affitto, si riterrà derivare necessariamente dall'intenzione in cui era di assumere la qualità di erede, nel momento stesso dell'apertura della successione (Pothier 348).

Tempo necessario per far presumere,

20. Affinchè la presunzione di questo tacito nuovo affitto possa essere fondata, bisogna che vi sia un tempo sufficiente onde il locatore abbia potuto essere primieramente istruito della continuazione del godimento del conduttore, ed in secondo luogo d'intimargli di cessare da esso. Le consuetudini e gli usi dei paesi su questo punto variano assai; ad Orléans vi bisognano otto giorni, cinque a Reims; in generale, quando l'affittatore risiede nello stesso luogo del conduttore, sono sufficienti tre giorni per indurre il consenso tacito, perciocchè da per tutto

evvi l'uso che il conduttore sorte nel giorno medesimo il quale è fissato per l'epoca della sua sortita; ma il tempo necessario al proprietario per domandare le forme giudiziarie, non potendo cominciare a decorrere che dal momento in cui il conduttore, non sortendo, si è permesso di rimanere una porzione di quel tempo in cui doveva effettuarsi la sua sortita, ne segue che per poco che vi sia dalla parte del locatore qualche compiacenza in vista delle preghiere del conduttore, questo incidente può benissimo far passare tre giorni; ma bisogna sempre che durante questo tempo egli non abbia dato principio al suo sgombramento.

Non ha luogo l'accennato, quando vi sia un congedo intimato.

21. L'articolo 1739 del Codice porta che quando vi è un congedo intimato, il conduttore, quantunque egli abbia continuato il suo godimento, non può più invocare il tacito nuovo affitto. Ma bisogna aggiungere alla parola *intimato* quella *accettato* o *validato* in giustizia; perchè quest'atto, destinato a distruggere un atto sinallagmatico, deve essere fatto in duplo, ed ogni intimazione giudiziaria di congedo, la quale non fosse stata o accettata dal conduttore prima dell'epoca per la quale esso congedo è stato intimato, o resa valida in giustizia avanti questa stessa epoca, l'intimazione può considerarsi come perenta, ed in conseguenza come non avvenuta. Epperò, se nonostante questo congedo accettato o validato, il locatore ha lasciato godere il suo conduttore pacificamente durante uno o più termini, l'affitto operato in forza della tacita convenzione si riterrà egli essere incominciato dopo il primo termine, e

per conseguenza vi sarà egli bisogno d'intimare un nuovo congedo all'oggetto di rompere questo nuovo affitto? L'affermativa mi sembra giusta; perchè il congedo dapprima intimato dinotava molto positivamente l'intenzione del proprietario di far sloggiare il suo pigionante; ma l'averlo lasciato in seguito godere pacificamente durante uno o più termini, è lo stesso che manifestare un nuovo consenso dato a detto conduttore per continuare verbalmente il suo godimento.

Quid, quando vi sia stato un donativo.

22. Se nell'affitto scaduto fosse stato stipulato un donativo qualunque, siccome un tale dono avrebbe formato una parte intrinseca del fitto, si dovrà supporre anche nel prezzo del nuovo affitto operato dal nuovo tacitamente fattosi; quindi, il prezzo dell'affitto per sei anni essendo stato stipulato nella somma di lir. 3,000 per ciascun anno, ed in 3,000 lire a titolo di regalo o di mancia, il proprietario, cominciandosi il nuovo tacito affitto, avrà diritto di esigere in danaro, al momento, dal conduttore la porzione di dette lir. 3,000 a titolo di regalo attribuita al suo godimento per detto tacito affitto, vale a dire 125 lire anticipatamente, se li termini sono di tre in tre mesi; 250 lire, se sono di sei in sei mesi, e 500 lire se sono di un anno.

Distinzione delle clausole che non dipendono dalla locazione, quantunque inserite nell'affitto.

23. Allorquando nel contratto d'affitto si troverà inscritta qualche clausola di contratto di un'altra natura, bisognerà osservare attentamente, affine di

distinguerò tutto ciò che potesse essere dell'essenza di ciascuno dei contratti, e non applicare al tacito affitto che le clausole che sono dell'essenza dell'affitto medesimo; per esempio voi mi avete venduto un terreno, ed in forza del medesimo atto di vendita io l'ho dato in affitto a voi con patto che durante tutto il tempo di detto affitto voi avrete la facoltà della ricompera. Se dopo questo affittamento avesse luogo un tacito nuovo affitto, la predetta facoltà della ricompera non potrebbe esservi supposta, perciocchè ella appartiene essenzialmente al contratto di vendita, e non a quello di affitto, e che d'altronde il ridetto nuovo affitto è una seconda locazione succeduta alla prima, e quindi che tosto che la medesima ha avuto principio, io posso validamente citarvi perchè sia dichiarata la caducità della ricompera, per mancanza di averla esercitata nel tempo stipulato.

24. Avrebbe luogo lo stesso, se voi mi aveste dato in affitto un podere, e che col medesimo sia stato stipulato che nel corso di esso voi vi foste obbligato di vendermi detto podere alla mia prima domanda per un prezzo qualunque. Voi sareste sciolto dalla vostra obbligazione, se prima della fine di detto affitto io non vi abbia chiesto di farmi questa vendita, perciocchè questa condizione di potere comprare non è essenziale all'affitto, e per conseguenza non può suppersi rinnovata nella tacita rinnovazione di affitto, a meno che non risultasse dalle circostanze, che la medesima ne facesse parte integrante, e che io fittajuolo non vi abbia acconsentito che a questa sola condizione (Pothier 369).

25. In caso di tacita rinnovazione, la sigurtà di un affitto è liberata dalla sua obbligazione alla fine

dell' affitto, e la sua garanzia non può estendersi al di là di tale epoca che nel caso in cui la medesima avesse rinnovata la sua obbligazione. (Codice Civile, 1740).

*L' ipoteca dell' affitto cessa alla sua tacita
rinnovazione.*

26. L' ipoteca dell' affitto, risultante dalla sua iscrizione ipotecaria, non continua nel caso della tacita rinnovazione: quindi ogni creditore iscritto pendente la durata dell' affitto prende il posto determinato dalla sua iscrizione, e viene preferito a quello che non è creditore che in virtù di detta tacita rinnovazione d' affitto, cioè al locatore per la ragione delle obbligazioni dell' affitto per tutta la durata di esso. Esempio: Paolo tiene in affitto da Pietro per nove anni consecutivi una casa per il prezzo di l. 3,000 per cadaun anno; ma Giovanni, creditore di Paolo della somma di lir. 4,000, fa inscrivere il suo credito durante il corso dell' affitto di Pietro, e di Paolo. Alla scadenza di questo affitto, Pietro lascia Paolo nel godimento dei luoghi ancora per più mesi, ed accade che in detto intervallo, questo pigionante fa dei guasti ragguardevoli nella casa, e tali che il suo mobiliare non è più sufficiente per pagarne il valore. Allora Pietro procede all' apprensione degli altri beni di Paolo; ma Paolo creditore iscritto nella durata dell' affitto, vi si oppone; e se egli può provare che i deterioramenti in questione hanno avuto luogo nel corso della tacita rinnovazione d' affitto, egli sarà anteposto a Pietro sul prezzo degli altri beni di Paolo, e Pietro sarà ridotto al solo esercizio del suo privilegio sopra gli effetti di Paolo che garantiscono la casa.

La ragione è, come si è detto sopra, che l'affitto è scaduto; che la tacita sua rinnovazione è un secondo affitto succeduto al primo, e che quand'anche si potesse supporre questo secondo affitto suscettibile d'ipoteca, sarebbe però vero mai sempre che tale ipoteca non può decorrere ed avere il suo effetto che dal cominciamento della tacita sua rinnovazione, e che ciò posto, il creditore iscritto nella durata dello scaduto affitto è anteriore nell'ipoteca, e conseguentemente preferibile a quello che non lo è che dopo la sua rinnovazione.

27. Qualche volta si fa dipendere la fine dell'affitto dalla volontà dell'una delle parti soltanto: allora è questa volontà medesima o del locatore, o del conduttore, o dopo la morte dell'uno o dell'altro, quella dei loro eredi che ne regola e determina lo scioglimento; ma in entrambi i casi, se vi sono dei periodi dinotati, si dovrà finire quello incominciato, e se non ve ne sono, farà sempre d'uopo lasciare gl'intervalli di pratica tra il congedo, e la fine dell'affitto.

(C) E promesso di far godere.

La morte dell'affittatore o del conduttore non iscioglie l'affitto.

28. La morte dell'affittatore o del conduttore non può annullare l'affitto; perciocchè gli eredi dell'uno o dell'altro, accettando la eredità, sono obbligati a soddisfare ai debiti e pesi di essa. Ora l'affitto è uno de' suoi pesi; epperò non possono liberarsene se non se rinunziando ad essa.

Quella del conduttore.

29. A riguardo del conduttore, le sue suppellettili serviranno di garanzia fino alla dovuta concorrenza; se vi sono altri creditori staggitori, il proprietario, secondo l' articolo 600 del Codice giudiziario, facendo la sua opposizione al rilascio dei danari provenienti dalla vendita, conserva il privilegio stabilito in suo favore dal Codice Civile. A termini poi dell' art. 2102; lo stesso privilegio ha luogo tanto sul prezzo dei raccolti dell' anno, quanto su quello di tutto ciò che guarnisce la casa od il terreno affittato, non solamente per i fitti delle case, e dei terreni, ma altresì per le riparazioni locative e per l' esecuzione degli altri obblighi compresi nell' affitto; cioè, se l' affitto è autentico, od essendo solo per privata scrittura, abbia una data certa, il proprietario deve essere pagato di tutto ciò che è maturato, o sarà maturato fino alla fine dell' affittamento, salvo ai creditori il diritto di trarre dal locale compreso in esso affitto il partito più vantaggioso che loro sarà possibile.

30. Ma se l' affitto non è autentico, ovvero non ha data certa, il suo privilegio ha luogo soltanto per un anno a cominciare dalla scadenza dell' anno corrente. Questo s' intende per tutti i fitti scaduti e dovuti, e per un anno addietro, a contare dalla scadenza dell' anno corrente; più per le riparazioni locative, ed in generale per l' esecuzione degli altri obblighi dell' affitto fino alla stessa epoca.

31. L' accennata stipulazione di un anno non deve riguardare che gli affitti per privata scrittura, senza data certa; a riguardo delle locazioni verbali, o dei beni di città, o di quelli di campagna, io son di

avviso che questo privilegio del proprietario non può estendersi che sul fitto di quel tempo che le diverse consuetudini dei paesi fissano e determinano per l'intervallo necessario tra il congedo e la sortita del locatario; avvegnachè a Parigi, per esempio, ove questi intervalli a lasciarsi tra la sortita ed il congedo sono di sei settimane, di tre mesi o sei al più, il proprietario non sarà obbligato di aspettare un anno per riaffittare il suo appartamento o la sua casa, ed i creditori non dovranno realmente bonificargli che in ragione del tempo necessario all'effettuazione del riaffitto.

32. Se l'affitto è semplicemente verbale, l'uso di Parigi è che il privilegio del proprietario si limita a tre termini, ed a quello corrente, o per dire tutto brevemente, per l'anno corrente.

33. Se l'affitto per privata scrittura non venne registrato prima del seguito sequestro, ma che avanti quest'epoca il conduttore sia morto, allora questo avvenimento lo rende abbastanza autentico perchè il proprietario possa godere del privilegio accordato all'affitto autentico, perciocchè la data di questo affitto diviene certa, e non può essere combattuta che da un'accusa di falso, promossa legalmente e metodicamente.

Esercizio del privilegio del proprietario.

34. Il Codice giudiziario fissa il modo secondo il quale il proprietario deve esercitare il suo privilegio. Dall'art. 661 si dice che il proprietario potrà citare mediante relazione per le disposizioni provvisionali innanzi al giudice commessario nominato dal presidente del tribunale di prima istanza, tanto la parte a di cui pregiudizio fu fatto il sequestro (od i suoi

eredi), quanto il patrocinatore anziano (degli opposenti) all' effetto che sia pronunciato preliminarmente in merito al suo privilegio in causa dei fitti ad esso dovuti; e dall' art. 662 si dice altresì che le spese giudiziali saranno prelevate in forza di privilegio, a preferenza di qualsivoglia altro credito, eccettuato quello proveniente dai fitti dovuti al proprietario; vale a dire, che tutto ciò che è dovuto al proprietario a titolo di esecuzione dell' affitto, gli sarà pagato in conformità delle modificazioni portate dall' art. 2102 del Codice Civile, a preferenza di qualunque altro credito, ed anche a preferenza delle spese di procedura. La ragione di questa preferenza è che le spese di procedura sono inutili alla conservazione del suo privilegio, il quale è anteriore alla loro esistenza.

35. Poichè nel caso di affitti scritti, ma non autentici, il proprietario non ha privilegio che per un anno a cominciare dalla scadenza dell' anno in corso; per gli altri anni di fitto fino alla fine della locazione, in quale maniera eserciterà egli il suo regresso contro la massa dei creditori? Dietro gli atti da esso fatti, le conseguite sentenze, l' ordine stabilito giudizialmente per la distribuzione dei danari, si opina a tutta ragione che l' affitto deve essere considerato come riconosciuto, poichè non sarà stato impugnato; conseguentemente il proprietario si troverà nella classe dei creditori ipotecarij, supponendosi d' altronde supplita la formalità dell' iscrizione; allora sarà collocato nel posto assegnato alla sua ipoteca per la distribuzione dei danari provenienti dalla vendita de' beni immobili, se ve ne sono; ma se questa distribuzione non fosse composta che da somme ricavate da beni mobili, egli concorrerebbe con gli altri creditori; e dopo il pagamento

de' creditori privilegiati, il dippiù sarebbe distribuito tra il rimanente dei creditori in parti proporzionate.

Privilegio cessante del proprietario. Tre casi.

36. Vi sono ciò non pertanto tre casi in cui il privilegio del proprietario può cessare d' avere luogo.

1.° Quando le suppellettili fossero di già sequestrate giudizialmente prima del loro trasporto ed introduzione nella casa, perciocchè in tal caso non hanno potuto essere trasportati se non a carico del sequestro, e come pegno acquisito ed obbligato al pagamento del debito del creditore che le aveva sequestrate.

2.° Allorquando il proprietario ha permesso al conduttore, dopo finito l' affitto, di trasportare i suoi mobili in un' altra casa, perciocchè non usando in tale caso del suo privilegio, si ritiene avervi rinunciato.

3.° Quando le suppellettili vendute al conduttore con termine prefisso pel pagamento, o senza, sono, per mancanza di pagamento, rivendiate da quegli che le ha vendute, e che è provato sufficientemente che il proprietario della casa era positivamente al fatto che detti mobili non appartenevano al suo conduttore (Codice civile, articolo 2120.)

In caso di morte del conduttore, la vedova di lui moglie non è obbligata alla continuazione dell' affitto.

37. Se è il conduttore quegli che premuore, la vedova di lui moglie, rinunciando alla comunione, non è obbligata a continuare l' affitto fatto dal detto suo marito; conseguentemente il proprietario ha il suo regresso contro gli eredi di detto marito in causa dell' inesecuzione dell' affitto. Lo stesso ha luogo

anche quando la moglie è intervenuta al contratto d'affitto, essa, in una parola, non può esservi obbligata, se non nel caso che ne abbia garantita l'esecuzione in forza di una clausola formale di esso affitto, portante dalla sua parte rinuncia espressa ai beneficj di diritto risultanti in suo favore a riguardo delle sue ragioni dotali ed altre sull'eredità del marito e delle convenzioni matrimoniali. Ma se la moglie ha solidariamente garantita unitamente a suo marito l'esecuzione degli affitti, il proprietario può forzarla ad eseguirli, ed in questo caso essa ha il suo regresso contro gli eredi di suo marito, all'effetto di essere indennizzata delle perdite a cui potesse soggiacere eseguendo detto affitto.

*Nel caso che una casa sia donata o legata,
l'erede è responsabile degli affitti.*

38. Se la casa locata è stata donata o legata, sia in usufrutto, sia in proprietà, l'erede per titolo particolare, egualmente che l'erede o legatario universale, è obbligato all'esecuzione degli affitti esistenti dell'immobile a lui donato o legato al momento dell'apertura dell'usufrutto, per la ragione che ciascuno di detti eredi non potendo avere maggiore diritto di quello che ne aveva il loro autore allorchè viveva, eglino non possono del pari di esso sciogliere od annullare il contratto d'affitto, fuori che nei casi preveduti dalla legge.

Fittajuolo o conduttore molestato.

39. Il locatore essendo tenuto a far godere il conduttore della cosa locata pienamente e pacificamente

per tutto il corso dell'affitto; art. 1719 del Codice civile, ne risulta che in caso che gli fossero recate molestie nel suo godimento dipendentemente dal fatto del locatore, esso conduttore ha diritto ad una indennizzazione proporzionata sul prezzo dell'affitto, purchè detta molestia sia stata denunziata al proprietario. Per esempio, B, fittajuolo di un bene di campagna, godente di un granajo che fa parte del podere a lui affittato da A, non può godere di esso granajo, perciocchè il proprietario vicino C, a cui detto granajo è contiguo, ha fatto aprire un'altra porta dalla sua parte, e fatta chiudere quella di B sotto il pretesto che il ripetuto granajo appartiene a lui C, e non già al proprietario A che lo ha dato a fitto a B. Da questo momento B, spogliato del godimento di un tale granajo, denunzia tale molestia al suo proprietario, il quale resta allora incaricato di agire per se e personalmente in giudizio; e se in forza dell'esito di tale controversia, il proprietario A è condannato a rilasciare il granajo, B avrà diritto ad una indennizzazione proporzionata al prezzo dell'affitto (Codice civile, art. 1726 e 1727.)

40. Sarebbe lo stesso, se il vicino E avesse introdotto il passaggio de' suoi bestiami a traverso una delle corti del podere affittato al locatario B, sotto il pretesto che egli ha diritto a questo passaggio (*Idem.*)

41. Nei due casi qui sopra esposti non sarà sufficiente al fittajuolo di avere avvertito verbalmente il proprietario di questa usurpazione; ma bisognerà che egli la denunci giudizialmente, affine di garantire la sua responsabilità a questo proposito; avvegnachè importa moltissimo a detto proprietario di profittare del vantaggio che gli porge il possesso che egli ha dell'oggetto contrastato, all'effetto di promuovere al più pre-

sto possibile la sua azione possessoria contro di quegli che vuole spogliarnelo e conservare per tale modo il godimento fino alla decisione della lite, mentrechè se egli lasciasse passare un anno prima d'intentare questa lite all'usurpatore, quest'ultimo diverrebbe, in forza di tale decorso di tempo, in sua vece possessore attuale, ed il vero proprietario allora non potrebbe più promuovere che l'azione in giudizio petitorio; e per conseguenza non solamente egli sarebbe costretto di lasciar che un tale usurpatore godesse la cosa in quistione fino al giorno della decisione della lite, ma farebbe altresì d'uopo che egli producesse in appoggio della sua domanda i titoli in virtù dei quali egli si pretende proprietario dell'oggetto di cui il suo avversario sarebbe in possesso.

42. Ma se le molestie sopraggiunte al conduttore nel godimento, non derivano da una azione contro la proprietà, e che sieno state recate da terze persone, o per malevolenza o per ispirito di vendetta, in tale caso il proprietario non è nè garante, nè responsale, ed il conduttore deve agire giudizialmente, e procedere egli per se contro gli autori di tali molestie. (*Idem*, art. 1725.)

43. *Idem*, se detti inimici personali del conduttore cagionassero, coll'intenzione di nuocergli, delle deteriorazioni, e dei guasti di qualunque natura, egli sarebbe obbligato a ripararli, senza alcun regresso contro il proprietario *C culpa ipsius annumeratur, si propter inimicitias*, ec. legge *si merces*, 25. §. *culpa ff. locat. cond.*)

La vendita dell'immobile non iscioglie l'affitto.

44. Se la casa locata è venduta, il nuovo acquirente non ha il diritto di scacciare il conduttore o fit-

fittajuolo che ha un affitto, sia questo fatto o davanti a notaro, o per scrittura privata, quando sia stato registrato, a meno che nel contratto d' affitto, non sia stato preveduto il caso della vendita, e che il conduttore non vi si sia assoggettato; quindi quand' anche l' affitto avesse a durare ancora trenta ed anche quarant' anni, il nuovo acquirente sarà tenuto di lasciar godere il conduttore o fittajuolo fino alla fine di detto affitto, se quest' ultimo lo esige. In conseguenza sarà più che mai indispensabile agli acquirenti di beni immobili di farsi presentare gli affitti tanto parziali • particolari che potessero esistere al momento del loro acquisto, e di esaminarli scrupolosamente.

Affitto divenuto autentico attesa la seguita morte del conduttore prima della vendita della casa.

45. Quantunque l' affitto per privata scrittura non sia stato registrato, ed in conseguenza che il medesimo non abbia data certa, vi è nondimeno un caso in cui il nuovo acquirente è obbligato ad eseguirlo, anche quando il caso di vendita non sia stato preveduto. Questo ha luogo allorquando il conduttore premuore al contratto di vendita, poichè allora un tale affitto data avanti la vendita, gli eredi del conduttore o fittajuolo ne possono esigere l' esecuzione.

Indennizzazione al conduttore in caso di espulsione e sua quota.

46. Quando sia stato convenuto nell' affitto, che in caso di vendita dell' immobile, l' acquirente potrà espellere il conduttore o fittajuolo, e che non sia stato fissato alcun limite di danni ed interessi, il locatore deve pagare al conduttore che ha sofferta l' evizione, a titolo di danni ed interessi, come segue:

se si tratta di una casa, appartamento o bottega, una somma eguale al prezzo del fitto per quel tempo che, secondo l'uso dei luoghi, è concesso tra il congedo e la sortita; e se si tratta di beni di campagna, detta indennizzazione sarà del terzo del prezzo d'affitto per tutto il tempo che rimarrà a decorrere. Così a Parigi, per esempio, ove vi sono diversi termini di tempo ad osservarsi tra il congedo e la sortita, la indennizzazione varierà secondo la differente natura delle locazioni. Per quelle, il congedo delle quali deve essere dato sei mesi prima, l'indennizzazione sarà di sei mesi ossia di una mezza annata di fitto; quanto a quelle rispetto alle quali bisogna dare il congedo tre mesi preventivamente, si darà una indennizzazione di tre mesi ossia di un termine di fitto; ed in fine quanto alle locazioni nelle quali non devono esservi che sei settimane d'intervallo tra il congedo e la sortita, la indennizzazione sarà di sei settimane, o, come dicesi altrimenti, di un mezzo termine di fitto. A riguardo delle altre città o paesi nei quali i termini sono più lunghi, come a Lione, per esempio, ove sono di un anno, l'indennizzazione dovrà ammontare altresì alla somma che costituisce il prezzo di un anno di fitto, ec.

Quota a riguardo di stabilimenti di manifatture.

47. Ma quando si tratta di manifatture, officine o di altri stabilimenti simili che esigono dei grandi preparativi, tale indennizzazione non essendo sufficiente, essa verrà determinata da periti, e per procedere a questa operazione nella maniera la meno dispendiosa e la più breve, sarà ben fatto che il proprietario dal suo canto, ed il conduttore dal suo nominando

ciascuno un perito, al di cui giudizio e decisione eglino si obbligano reciprocamente di sottomettersi. Non essendo impossibile il caso che detti periti sieno tra loro discordi d'opinione, è di più essenziale, che il compromesso contenente siffatta convenzione porti altresì la nomina di un terzo, ovvero la facoltà agli stessi periti di nominarlo tra loro.

Il conduttore in questo caso deve essere avvisato prima.

48. Bisogna altresì che l'acquirente il quale vuole espellere il fittajuolo o conduttore in virtù della stipulazione portata dall'affitto, l'avvisi nel tempo praticato nel luogo in causa di congedo, (veggasi l'articolo precedente n. 46) ed il fittajuolo di beni di campagna un anno prima.

Deve essere pagato de' suoi danni ed interessi prima di sgombrare i luoghi.

49. Nell'articolo 1749 del Codice si dice, che i conduttori non possono essere espulsi, se prima non sieno stati pagati dal locatore, od in sua mancanza, dal nuovo acquirente, dei danni ed interessi ad essi dovuti in causa di questa espulsione. Da quanto si è testè accennato ne deriva naturalmente che il conduttore o fittajuolo può ricusare di sgombrare i luoghi finchè realmente non sia stato pagato dei danni ed interessi ad esso dovuti. Ma bisogna fare a questo riguardo una distinzione. Se il venditore non ha fatta alcuna stipulazione nel contratto di vendita, e che egli abbia venduto puramente e semplicemente, in tale caso egli personalmente deve indennizzare il fittajuolo il quale perciò ha soltanto diritto di agire contro di esso; e poichè detto fittajuolo o conduttore

è autorizzato dalla legge a non sgombrare i luoghi quando non sia stato positivamente effettuato un tale pagamento, importa al venditore di non ritardarlo al segno di forzare detto conduttore a prolungare il suo soggiorno al di là del termine fissato per la sua sortita, affine di non esporsi a dovere pagare al nuovo acquirente dei nuovi danni ed interessi in ragione di una occupazione protratta dal conduttore al di là del termine di consuetudine. Al contrario, allorquando dal venditore è stato incaricato l'acquirente di tale indennizzazione, allora il mezzo più sicuro, più convenevole è, facendo intimare al conduttore il congedo, di offerirgli realmente il prezzo dell'indennizzazione che gli è dovuta; ma generalmente, effettuato che sia questo pagamento, se il conduttore ricusa o mette troppa lentezza nello sgombrare i luoghi, egli è responsabile dei nuovi danni ed interessi; ed il nuovo acquirente essendo in allora astretto ad impiegare i mezzi giudiziarij, per una maggiore regolarità nella procedura, in principio della prima citazione dovrà trascrivere la quitanza rilasciata dal conduttore del prezzo dell'indennizzazione ad esso pagata: sarà questo il mezzo migliore per costituirlo in mora, nel caso che si rifiuti a sgombrare i luoghi, non ostante che gli sia stata pagata la somma competente per la dovuta indennizzazione.

5o. Ma se, come è probabile e di una esecuzione più facile, nel contratto di vendita il venditore ha incaricato il suo acquirente del pagamento dell'indennizzazione dovuta al conduttore nel caso di espulsione, allora il nuovo acquirente vi è tenuto personalmente; ed in questo caso la compensazione deve essersi naturalmente operata in forza del godimento

gratuito del conduttore dall'epoca del congedo fino a quella della sortita.

Indennizzazione non dovuta in caso di affitto verbale.

51. Se l'affitto è semplicemente verbale, ovvero se, essendo scritto, è senza certa data, non si dovrà al conduttore alcuna indennizzazione, la ragione è semplice e chiara. Le locazioni verbali non si considerano fatte che per un solo termine (art. 1750, Cod. civile.) Con tutto ciò, se l'affitto, quantunque senza data certa, fosse stato riconosciuto e ratificato dal locatore nel contratto di vendita, e che l'acquirente siasi obbligato alla sua intiera esecuzione, in tale caso egli non potrebbe prevalersi di questa mancanza di formalità in onta e disprezzo dell'obbligazione da esso sottoscritta nel suo contratto d'acquisto. Checchè ne sia, è cosa più prudente per un conduttore che ha delle ragioni per temere una tale evizione, di usare la precauzione di far registrare il suo affitto per privata scrittura, per timore che il suo locatore non si dimentichi, in caso di vendita, di parlarne nel contratto, dopo la stipulazione del quale questa formalità diverrebbe inutile.

L'acquirente avendo riconosciuto il conduttore non può più espellerlo.

52. Accadendo il caso dell'art. 1744 del Codice Civile, l'approvazione fatta dall'acquirente dei preesistenti affitti, anche tacitamente, basta per impedire lo scioglimento. Quindi l'acquirente che ha ricevuto uno o più pagamenti del prezzo dell'esistente affitto senza fare delle riserve, si ritiene averlo accettato o ratificato, e non può più essere ammesso a domandare accrescimenti al conduttore, ovvero ad espellerlo.

53. Avrebbe luogo lo stesso principio, se egli avesse trattato direttamente con il conduttore sopra qualche altra clausola dell' affitto senza fare delle riserve.

Quid, per parte di un acquirente soggetto alla ricompera.

54. Allorquando la vendita è fatta col patto della facoltà della ricompera, l' affitto non è suscettibile di scioglimento, quand' anche il caso della vendita fosse stato preveduto nell' affitto, perciocchè ogni acquirente soggetto al patto della ricompera non è proprietario incommutabile, finchè dura detta facoltà del riscatto.

L' Acquirente soggetto alla facoltà del riscatto può fare degli affitti.

55. Se l' affitto scade tra le due epoche della vendita e della facoltà del riscatto, l' acquirente ha il diritto di rinnovare detto affitto, tanto allo stesso, quanto ad un altro fittajuolo, ed il venditore rientrando nel suo immobile, è obbligato agli affitti fatti da detto acquirente temporaneo, quand' essi sieno stati fatti senza frode (Codice civile, art. 1373.)

Il venditore con facoltà della ricompera deve fissare il valore e la durata degli affitti.

Questa maniera di vendere un immobile con la facoltà della ricompera deve usarsi con molta precauzione; e sarebbe moltissimo pericoloso di vendere in cotal guisa ad un uomo senza delicatezza; conciossiacosachè se questo nuovo acquirente, alla scadenza d' affitto del fittajuolo, volesse trar profitto dal

diritto che ha, o di rinnovarlo allo stesso conduttore, ovvero di locarlo ad un altro, secondo la nuova giurisprudenza, può fare un affitto assai lungo, di quaranta a cinquant'anni, per esempio, ed esigere un regalo qualunque, o in danaro o in effetti di commercio; ma sempre qualunque ne sia il modo, in deduzione del prezzo principale ed in detrimento del proprietario avente la facoltà della ricompera; a meno che col medesimo atto di vendita colla ripetuta facoltà, il venditore non abbia avuta la precauzione di prevedere questo caso, e di fissare preventivamente il *maximum* della durata di detti affitti, od il *minimum* del prezzo di essi.

L'Acquirente che non ha pagato non può fare affitti.

57. Il nuovo acquirente di una casa o di qualunque altro immobile il quale non ha ancora pagato il prezzo della sua compera, e che con tuttociò, nella qualità di proprietario, fa degli affitti, sia della totalità dell'immobile, sia di parte di esso, è responsabile delle indennizzazioni dovute ai conduttori che soggiacessero all'evizione in causa, ed in conseguenza d'essere ritornato in possesso l'antico proprietario, o della rivendita all'asta che il medesimo facesse fare di detto immobile. Ha luogo questo per la ragione che fin tanto che egli non ha pagato il prezzo del suo acquisto, ed in generale, finchè non ha soddisfatte a tutte le obbligazioni ad esso imposte dal contratto di vendita, non ha che un possesso precario.

58. Epperò egli è del pari molto importante per un conduttore, avanti di prendere possesso e di fare le spese del trasporto de' suoi mobili in una casa od in un appartamento da lui preso in affitto, di

assicurarsi, quanto è possibile, se il suo affittatore è veramente proprietario incommutabile, od almeno, se egli è in grado, in forza delle sue facoltà, di far fronte alle indennizzazioni alle quali potrebbe dar luogo un' evizione.

L'acquirente per ricevere i fitti deve farsi riconoscere.

59. Per pagare i fitti rispettivi al nuovo acquirente, i conduttori o fittajuoli possono esigere da lui che egli si faccia conoscere ufficialmente ad essi mediante la intimazione del suo contratto d'acquisto, e ricusare anche il pagamento fino dopo tale formalità, prima della quale tutte le spese che potrebbe fare un proprietario resterebbero a suo carico.

60. Questa ricognizione però ufficiale non è di vigore; basta per il conduttore una ricognizione officiosa, quando egli sia sufficientemente assicurato dell'esistenza di questo acquisto per potere esentare l'acquirente dalle spese dell'intimazione. Egualmente quando il conduttore ha riconosciuto il nuovo proprietario, od in forza di pagamento, o di qualsivoglia altra convenzione o contrassegno ostensibile, esso non può più essere ammesso ad esigere da lui la intimazione del suo contratto d'acquisto.

Idem, per espellere il conduttore.

61. Ma per espellere un conduttore, il nuovo proprietario è obbligato ad intimargli contemporaneamente al congedo, la copia del contratto d'acquisto in virtù del quale egli agisce.

62. Qualunque conduttore che ha sofferta l'evizione, è ammesso, anche dopo una stipulazione di vendita enunziata nell'affitto, ad opporre la nullità della vendita.

La fine dell'affitto del principale conduttore produce quella dei su-conduttori.

63. Lo scioglimento di fatto dell'affitto di un principale conduttore importa di diritto quello di tutti i subaffitti; quindi è importantissimo per un principale conduttore che deve lasciare il suo godimento per un termine qualunque, od in forza della fine dell'affitto, od in forza di congedo a termine, di intimare ai suoi subaffittajuoli un congedo per la stessa epoca che quella in cui egli deve lasciare i luoghi per la ragione che, il principale conduttore essendo, in faccia del proprietario, ritenuto occupare per se stesso tutta la casa, egli deve interamente sgombrarla all' epoca prescritta, ed in buono stato a riguardo di tutte le riparazioni locative. E se tutta o parte di questi subconduttori, non avendo ricevuta la denunzia di congedo, ricusassero di sgombrare i luoghi, il proprietario sarebbe in diritto di astringerli a sloggiare entro le ore ventiquattro, e di gettare i loro mobili per terra; salvo con tutto ciò il loro regresso contro del conduttore principale per le indennizzazioni ad essi dovute in causa della loro subitanea ed improvvisa espulsione, senza essere stati preventivamente avvisati mediante un congedo, come è di diritto.

64. Nel caso di tale congedo così validamente denunziato da detto conduttore principale a ciascuno dei subconduttori, e volontariamente da essi accettato o giudizialmente dichiarato valido contro di loro, quello fra di essi che pretendesse di rimanere nel suo locale, non deve far altro che procurarsi il consenso del proprietario e convenire con esso lui pel fitto dei

luoghi che egli occupa, e ciò deve farsi appena ricevuto il congedo, senza aspettare l'ultimo momento: perocchè in tal caso il proprietario potrebbe benissimo volere imporgli una legge troppo gravosa, e se egli non avesse un tempo sufficiente per decidere e trovare un locale convenevole, egli sarebbe costretto ad adattarsi a tutto ciò che più piacesse al proprietario, vale a dire, od a sloggiare nel giorno fissato, od a pagare la somma che detto nuovo proprietario potrebbe volere esigere da esso pel suo consenso a lasciarlo in quei luoghi. Per esempio, Pietro affitta tutta intiera la sua casa ad un conduttore principale che è Paolo. L'affitto deve finire nel giorno 15 di luglio, giorno in cui la casa deve essere sgombra totalmente, e resa a Pietro in buono stato quanto a tutte le riparazioni locative: nel giorno 14 maggio, Paolo mi fa intimare un congedo pel primo di luglio di un appartamento che io occupo nella detta casa pel prezzo di 300 lire di fitto; io che ho fatte molte spese nel mio appartamento, o che, per un'altra causa qualunque, pretendo di conservare il mio appartamento, mi reco al momento dal proprietario onde proporgli degli accomodamenti: se egli li accetta, tutto è finito; io ne ritiro da lui uno scritto che lo prova, dopo di che io sono tranquillo; ma se le mie offerte non vengono accettate, e che ciò si termini solamente in colloquj senza una decisione formale, immediatamente io mi procuro un appartamento, senza aspettare il momento in cui piaccia al proprietario di determinarsi, perciocchè allora non avrei forse più tempo per trovarmi un locale di mia convenienza. Al contrario se io aspettassi colla fine del termine, o se fidandomi alla parola di detto proprietario, io non ritirassi da esso lui uno scritto,

egli potrebbe, per mala fede, profittare del congedo a me denunziato, ed esigere che io sortissi in detto giorno, ed io, malgrado la convenzione, non avrei il diritto di restarvi suo malgrado. In allora sarebbe dunque mestieri sloggiare subito, e trovare un locale come si potesse, ovvero per rimanere in detti locali, essere obbligato ad assoggettarsi a tutto quello che volesse il proprietario.

65. Il conduttore principale non può del pari sciogliere di suo arbitrio l'affitto fatto tra esso ed il proprietario, allorchè si trova obbligato dai subaffitti di cui egli è garante, a meno che in questo scioglimento volontario, il proprietario non siasi assunto, in faccia dei subconduttori, o l'esecuzione dei subaffitti, o tutte le indennizzazioni qualunque in caso di espulsione di alcuno di loro: e con più forte ragione un principale conduttore non può nè deve giammai fare dei subaffitti la di cui durata oltrepassi il termine fissato per il suo godimento; e se egli lo fa, corre pericolo di avere il peso di soddisfare alle indennizzazioni che sarebbero dovute ai subconduttori, che il proprietario ha diritto di espellere alla fine dell'affitto principale.

(D) Al presentatore delle sue quitanze.

*Spese a riguardo delle quitanze a carico
del conduttore.*

66. Le spese dipendenti dal pagamento essendo a carico del debitore, e le spese derivanti dalle quitanze a carico di quelli che ne ha bisogno (Codice civile, art. 1248), ne segue che le quitanze de' fitti sono a carico dei conduttori.

Pagamento a farsi ad un mandatario.

67. Il conduttore può pagare al presentatore delle quitanze, quand' egli lo conosca appartenere od essere l' uomo del proprietario, e quand' egli riconosca la sua firma, per la ragione che se, da un canto, il proprietario risponde del fatto dell' uomo che egli impiega nelle sue esazioni, da un altro canto, egli non può del pari essere garante del fatto di un individuo qualunque ad esso sconosciuto, dicendosi presentatore di una quitanza dalla sua parte, e che ciò nullameno sarebbe falsa e non firmata da lui.

Deve essere fatto al domicilio del conduttore.

68. A termini dell' art. 1247 del Codice, detto pagamento deve essere fatto al domicilio del conduttore, il quale si trova di diritto essere il luogo ove esiste la cosa che è l' oggetto di tale pagamento, a meno che dall' affitto non sia stato fissato un luogo in cui verrebbero fatti i pagamenti; ma in mancanza di indicazione di luogo nell' affitto, il pagamento deve sempre essere fatto al domicilio del conduttore, quand' anche non dimorasse nella casa locata.

Pagamento di fitti in natura, in qual luogo fatto.

69. I fitti pagabili in grani od altri frutti di simil natura posono essere esatti secondo le loro indicazioni; ma il conduttore non è tenuto a pagare il carreggio, il proprietario deve venire o spedire a prenderli. Se il conduttore si è obbligato, in forza dell' affitto, a trasportarli al domicilio del proprietario; ma se quest' ultimo ha cambiato di domicilio, il locatario non è obbligato a trasportarli alla nuova abitazione, a meno che questa nuova abitazione non sia distante

dalla vecchia, come per esempio, nella stessa città, o nel medesimo villaggio (Cod. civ. art. 1247; Pothier, 136, 137.)

*Pagamento dei fitti fatto al procuratore
del proprietario.*

70. Soventi, quando il proprietario è assente, egli autorizza qualcheduno, mediante procura, a fare le sue riscossioni. Bisogna che il potere sia speciale all' effetto di toccare e ricevere i fitti; se detta procura è soltanto per privata scrittura, fa mestieri che il conduttore conservi presso di se non solo la quitanza del procuratore, ma inoltre l'originale della procura debitamente registrata a spese del proprietario; se poi la detta procura è fatta innanzi a notaro ed in brevetto, egli deve del pari conservarla, a meno che, nell' uno e nell' altro dei due casi qui sopra esposti, il presentatore di detta procura non preterisca di farne il deposito presso un notaro, e ne dia al conduttore una copia collazionata per essere unita alla quitanza. Se è una procura avanti notaro ed in minuta, in allora basta al conduttore di far enunciare e riportare nella quitanza la data di detta procura, egualmente che quella del suo registramento (Cod. civile, art. 1239.)

71. Tutti quindi i pagamenti fatti posteriormente dal conduttore in virtù della summentovata procura, saranno validi finchè il proprietario non avrà fatto intimare al conduttore la revoca della procura, ovvero la costituzione di un altro mandatario, ovvero, ciò che equivale, finchè non avrà egli medesimo firmata la sua quitanza, la quale sottoscrizione è equivalente ad una revoca.

Alla moglie del detto proprietario.

72. Il pagamento fatto dal conduttore dei suoi fitti alla moglie del proprietario sotto la podestà del marito, non è valido, quando non venga riconosciuto buono dal marito, e non dati che dal giorno di questa ricognizione, eccettuato non ostante se la moglie è mercantessa pubblica, e che detta locazione sia dipendente ed abbia un rapporto diretto col suo commercio. Si chiama mercantessa pubblica una donna che fa un commercio distinto e separato da suo marito, e di cui questi non s'ingerisce nè s'immischia in alcuna maniera, come mercantessa di mode, di biancheria, o fosse sartora, ec.

Idem, agli eredi del detto proprietario.

73. Se il proprietario è morto, il pagamento dei fitti non può essere fatto che a' suoi eredi, quando il loro numero e le loro qualità saranno state validamente provate da un estratto dell'atto d'inventario, e da un atto di notorietà debitamente intimato al conduttore.

Se eglino godono per indiviso.

74. Se questi eredi godono per indiviso, bisognerà che eglino tutti sottoscrivano la quitanza, od un solo di loro munito di procura dagli altri, la quale sia fatta colle stesse formalità che si sono descritte sopra all'art. 70.

Se eglino hanno rinunciato all'eredità.

75. Se questi eredi hanno rinunciato all'eredità, allora essa è dichiarata vacante; per l'ordinario, il

giudice vi nomina un curatore; ed è a questo curatore, e sulla sua quitanza che si debbono pagare i fitti, fino a che non sia stato ordinato altrimenti dalla giustizia.

76. Se è il conduttore quegli che ha cessato di vivere, e che i suoi eredi abbiano rinunciato, l'affittatore, od i suoi interessati devono promuovere gli atti, e fare le istanze relative per l'esecuzione o l'inesecuzione dell'affitto contro il curatore di questa eredità vacante.

Se l'immobile è toccato ad uno di loro in forza della divisione.

77. Se l'uno degli eredi del locatore, attesa la seguita divisione o licitazione, diviene proprietario dell'immobile compreso nell'affitto, il conduttore deve esigere che questo nuovo proprietario gli giustifichi il suo diritto mediante la intimazione di un estratto di detta divisione in ciò che concerne quest'oggetto.

78. In tutti i casi qui sopra accennati, il pagamento fatto dal conduttore de'suoi fitti a quello che non avesse avuta facoltà di riceverlo per il proprietario, o per qualunque altro che vi abbia diritto, sarà nonostante valido, quando l'uno o l'altro di questi ultimi l'avrà ratificato o ne avrà profittato (Cod. civile, art. 1239.)

Idem, quando i fitti sono sequestrati.

79. Quando i fitti sono sequestrati, il conduttore non può pagare e passare dalle sue mani il danaro in quelle di chicchessia, nemmeno in quelle di alcun creditore qualunque ci sia, senza che sieno levati tutti i sequestri, e tolte tutte le opposizioni, ovvero sia stata pronunciata la decisione che determini il modo o l'epoca dei pagamenti.

80. Dopo scorse le due ottave e successive al giorno del seguito sequestro, oltre li termini in ragione delle distanze portate dall'articolo 563 del Codice giudiziario, nel caso in cui il sequestrante, il debitore ed il terzo in di cui pregiudizio ebbe luogo il sequestro, non dimorassero nello stesso luogo, il conduttore deve ricevere dalla parte del sequestrante l'intimazione della domanda per la validità, la quale ha dovuto essere fatta da quest'ultimo dopo la prima ottava del sequestro fatto al debitore staggito, perciocchè senza queste formalità, a termini dell'articolo 565 dello stesso Codice, il sequestro sarebbe nullo, ed i pagamenti fatti dal conduttore o terzo staggito fino alla denunzia, sarebbero validi, vale a dire, che finchè i termini di rigore accordati per queste formalità susseguenti al sequestro non saranno scaduti, il conduttore o terzo staggito dovrà soprassedere a fare qualunque pagamento, poichè il sequestrante sarebbe ancora in tempo a soddisfare ad esse; ma passata quest'epoca di rigore, i pagamenti che egli potrebbe fare avanti la denunzia voluta dall'articolo 564 della domanda in validità, la quale ha dovuto essere fatta a termini dell'art. 563, saranno validi.

81. Dopo questa intimazione della domanda per la validità, il conduttore sarà citato avanti del tribunale di prima istanza per la dichiarazione affermativa di tutto ciò che egli può dovere al proprietario o principale conduttore pei fitti scaduti od altri, diversamente essere riputato debitore puro e semplice dell'oggetto, causa del sequestro; egli deve prestarsi a questa citazione facendo la domandata dichiarazione, o innanzi del giudice di pace del suo domicilio, od al cancelliere del tribunale che deve decidere del se-

questro, o col mezzo di una procura speciale a quest' effetto, se egli non può trasferirvisi. In niun caso mai egli può avere motivo di dispensarsi; epperò, se non compare, nè altri per esso lui, o se comparando ricusa di affermare, allora è considerato debitore puro e semplice dell' oggetto, causa del sequestro, e come tale anche tenuto a pagarlo, salvo però ad esso il diritto di ricorrere (Cod. civ. art. 577.) Tale dichiarazione ne deve indicare il prezzo dell' affitto e la quantità dei termini che egli deve. Quando poi egli siasi esonerato di tutto o di parte, deve presentare le sue quitanze, ed in tale caso se si trovano dei pagamenti fatti a titolo di anticipazione, questi si considerano come non avvenuti a riguardo del sequestrante (*ibid.* 573.) Se poi durante il corso della procedura pervengono nelle mani di questo terzo staggito altri sequestri, egli è obbligato a denunziargli al patrocinatore del primo staggitore mediante estratto contenente i nomi e domicilj dei sequestranti e le cause dei sequestri o loro opposizioni. Tutte le spese di questa procedura, qualunque esse sieno, sono a carico del debitore staggito.

*In che modo deve essere fatto il pagamento
in biglietti di commercio.*

82. Allorquando un proprietario, o principale conduttore, in mancanza di numerario si accontenta di ricevere dal suo conduttore o subconduttore il pagamento dei fitti a lui dovuti in uno o più biglietti all' ordine, nella quitanza che egli rilascerà di detti fitti, fa d' uopo che egli descriva la natura degli oggetti dati in pagamento; vale a dire, che esprima che la somma di tanto, da esso ricevuta per l' ammontare dei fitti scaduti, è stata pagata in uno o

più viglietti all'ordine, scadenti alla tale o alle tali epoche, li quali viglietti pagati che sieno alle loro scadenze, saranno per saldo di detti fitti. (*Veggasi la modula di questa quitanza al capo successivo delle formule, n. 725.*)

Questo pagamento produce novazione.

83. I proprietarj devono riflettere seriamente, che da questa maniera di pagamento, si opera una novazione nel credito, e che questo secondo titolo non conserva l'egual valore del primo, che pel tempo che il conduttore, non sloggiando ancora dai luoghi, lascia sempre l'appartamento o la casa guarnita di mobili; conciossiacosachè se detta quitanza rilasciata in tal modo fosse una quitanza finale e per saldo, dopo di essa il conduttore sloggiando, ne risulterebbe che il fitto considerandosi pagato, poichè vi sarebbe la quitanza, il conduttore sarebbe in diritto di trasportare i suoi mobili; ed in tale caso avendo in forza del suo fatto perduto il proprietario il privilegio che egli aveva sopra i medesimi, in mancanza del pagamento dei viglietti alla loro scadenza, egli non avrebbe più che i diritti ordinarj degli altri creditori contro dei loro debitori (Codice civ., art. 1271.)

Libera la sigurtà.

84. Nel caso di una simile novazione, la sigurtà dell'affitto resta sciolta dalla sua obbligazione verso il proprietario, quand' anche non fossero pagati alle loro scadenze i viglietti (Codice civile art. 1281.)

Fitti delegati dal proprietario ai suoi creditori.

85. Un proprietario avendo molti creditori, per soddisfarne uno o più di essi, può prendere il mezzo

della delegazione sopra i fitti; ma a questo riguardo è bene di osservare che egli non può validamente delegare che i fitti scaduti, formante una somma chiara e liquida ad esso spettante, e non quella a scadere, ed inoltre perchè questo vantaggio fatto ai creditori preferiti non sia illusoria, bisogna che non sopraggiunga alcuna opposizione prima del pagamento; perocchè in questo caso i creditori oppositori sarebbero ammessi a dividere in concorrenza coi delegatarij, e la distribuzione, mediante riparto, avrebbe luogo secondo il modo indicato al titolo 12 del libro 3 del Codice giudiziario.

Il terzo che paga i fitti per il conduttore, deve ritirare quitanza di surrogazione.

86. Un terzo che paga al proprietario di una casa a liberazione del conduttore uno o più termini di fitto dovuti da quest'ultimo, resta surrogato nei diritti di detto proprietario. Conseguentemente finchè i mobili non saranno trasportati egli può agire contro detto conduttore nel modo medesimo che avrebbe fatto il proprietario; ma però, a termini dell'art. 1250 del Codice civile, è mestieri che il proprietario dichiari nella quitanza che questo pagamento che egli riceve, è stato fatto da questo terzo che paga, e che egli lo surroga in tutti i suoi diritti, nome, ragione, azione e privilegio.

Avrebbe luogo lo stesso per tutte le altre somme che questo terzo potesse pagare al proprietario a liberazione del conduttore, in causa degli altri obblighi contenuti nell'affitto, come sono le riparazioni locative, usci e telaj delle finestre, ec.

87. Se i mobili sono rimossi dal loro luogo, il creditore surrogato ha sopra i medesimi lo stesso di-

ritto che il detto proprietario, e conserva il suo privilegio, secondo il modo indicato nell' art. 2192 del Codice civile e dettagliato sopra al n. 54.

88. Il proprietario pagato in cotal guisa da un terzo di tutti i fitti ad esso dovuti, può egli volontariamente lasciare che il conduttore trasporti le suppellettili di casa, ed inservienti di cauzione al creditore surrogato? Egli è certissimo non avere diritto il proprietario, essendo pagato di tutto ciò che gli può essere dovuto dal conduttore, di ritenere alcuna cosa, e che il creditore surrogato non può avere alcuna azione contro di esso proprietario in causa del trasporto, non avendo egli alcun diritto d' impedirlo, fatto riflesso che egli non deve o si crede non dovere conoscere le intelligenze esistenti tra il conduttore e questo terzo che ha fatto il pagamento. Al contrario se detto conduttore rimanesse debitore verso il proprietario, soltanto del termine corrente, in questo caso egli avrebbe diritto d' impedire il trasporto per propria causa personale, ed il creditore surrogato potrebbe profittare di questa circostanza, se lo giudicasse necessario, onde esercitare il suo privilegio.

89. Nondimeno si può dire che al momento del trasporto, rimane al proprietario un mezzo se non d' impedirlo totalmente, almeno di ritardarlo, e porre officiosamente al creditore surrogato il tempo ed i mezzi di usare del privilegio a lui concesso dalla quitanza di surrogazione. Poichè supponendo che in giustizia il proprietario non possa negare il pagamento dei fitti ed accessorj da esso lui ricevuti, potrà almeno esigere che questo conduttore che dice avere pagato, presenti la sua quitanza; e quindi, come questa quitanza non può trovarsi che fra le mani del creditore surrogato, quest' ultimo potrebbe dichiararsi

parte interveniente per la conservazione del suo privilegio.

Il proprietario che ha surrogato, può egli lasciare ancora accumulare i fitti?

90. Se il proprietario, pagato in tal modo da un terzo che egli avrà surrogato, di tutti i fitti ed accessori che gli erano dovuti dal suo conduttore, lascia ancora successivamente accumulare molti termini di fitto, di modo che il valore della mobilia non sia più sufficiente per pagare tanto ciò che fosse dovuto ad esso proprietario, che la somma dovuta al creditore surrogato, quest'ultimo sarà egli preferito al proprietario? Vi è tutta la ragione di opinare per l'affermativa, a motivo che il privilegio stabilito sul mobiliare è passato dalla persona del proprietario in quella del creditore surrogato per l'effetto della surrogazione, e che questo mobiliare trovandosi allora validamente gravato di questo privilegio acquisito, non può più esserlo che sussidiariamente del nuovo privilegio, tanto più che il proprietario non essendo positivamente istruito, non doveva contare sopra oggetti che egli sapeva benissimo essere la cauzione acquisita di un credito anteriore al suo, e non deve più essere il padrone di ritirare al conduttore il diritto che esso gli ha volontariamente e legalmente ceduto in virtù della sua surrogazione.

91. Nondimeno il conduttore, senza alcuna specie di formalità, e non ostante tutti i sequestri, può pagare al ricevitore delle contribuzioni, quelle dirette dovute dal proprietario, perciocchè in allora egli si trova naturalmente e di fatto surrogato ai diritti dello stato.

*In mancanza di pagamento il proprietario
può far sciogliere l'affitto.*

92. In mancanza del pagamento di tre termini di fitto non compreso il termine corrente, il proprietario può domandare ed ottenere col mezzo giudiziario lo scioglimento dell'affitto sia o non sia autentico; e la ragione è naturale, chiara; per verità purchè l'affitto sia fatto innanzi a notari, il conduttore non è perciò meno obbligato a pagare ciascun termine alla sua scadenza, ed il proprietario non è in dovere di aspettare il termine seguente; poichè la stessa giustizia, in caso di domanda per dilazione a questo riguardo non ne accorda. Dunque il conduttore non soddisfacendo a questa obbligazione la quale è una delle principali degli affitti, il contratto resta sciolto di diritto (Codice civile, art. 1741), e l'unica formalità che deve adempiere il proprietario, è di farla pronunciare dal giudice. Da un altro canto, se l'affitto non è che in forza di verbale convenzione, la legge non può volere forzare in tal caso il proprietario a ritenere e conservare un conduttore il quale deve tre termini, non compreso il corrente, poichè quando l'affitto non è autentico, l'uso adottato a Parigi non accorda al proprietario alcun privilegio sopra i mobili del suo conduttore che per tre termini, ed il corrente, vale a dire per l'anno in corso.

93. Nei paesi ove i termini in causa di fitto sono più lunghi, la pratica non è la medesima, e questa pratica è quella che deve fare la legge a questo riguardo.

94. A riguardo degli affitti di terreni, a motivo che i termini sono di un anno, l'espulsione può avere luogo dopo scaduti due termini.

*La rescissione per causa di lesione
non è ammessa.*

95. L'azione per la rescissione dell'affitto non è ammessa, allorquando non vi è dolo; la ragione è che, nel contratto d'affitto, la lesione non può cadere che sopra i frutti o redditi del terreno o della casa; che in questo senso eglino devono considerarsi come mobili, e che non vi è luogo a restituzione per il fatto dell'alienazione di mobili.

*La vedova non paga fitti per tutto il tempo che
si consuma per la formazione dell'inventario.*

96. Il Codice, art. 1465, porta che la vedova, sia che ella accetti, sia che ella rinunci alla comunione, non deve pagare alcun fitto in causa dell'abitazione che ella ha potuto godere in una casa dipendente dalla comunione od appartenente agli eredi del marito pei tre mesi e quaranta giorni che le sono accordati per fare l'inventario e deliberare. E se la casa che abitavano i coniugi al momento di detto scioglimento era tenuta da essi a titolo d'affitto, la moglie non contribuirà punto durante i termini al pagamento del fitto, il quale sarà preso sopra la massa.

97. L'articolo 1493 porta che questo diritto è unicamente personale alla moglie, e non si estende ai suoi eredi.

(E) *Deve guernire e tenere mobiliati
i detti luoghi.*

Come il conduttore deve guernire.

98. Mancando di mobiliare i luoghi, il proprietario può sciogliere il contratto, ed astringere il conduttore a sortire. È poi necessario che i mobili sieno sufficienti per pagare due termini qualunque essi sieno, egualmente che le spese della vendita; in generale però questo vien regolato dalla consuetudine dei rispettivi paesi.

99. Se pertanto il conduttore offre un termine anticipato, od una sigurtà solvibile, egli non può essere espulso.

100. Per verità, il conduttore è obbligato a guernire, sotto pena di scioglimento; ma con ciò s'intende non dimeno che egli non deve guernire che di mobili cautanti la natura del fitto; conseguentemente quegli che ha locata solamente una scuderia, una rimessa, un granajo, non può mobiliare nel modo che farebbe il conduttore di una camera, di un appartamento, di una casa. Quegli che locasse una bottega solo per vendervi dei solfanelli, dei pomi, ed altre mercanzie di così poco valore, avendone fatta la sua dichiarazione nell'affitto, non può fornire la sua bottega, che delle sue mercanzie; un giocolare di burattini il quale prendi a fitto una bottega per rappresentarvi il suo spettacolo, non può essere obbligato che a mettervi i suoi burattini, ed altri utensili, ogni qualvolta egli lo abbia dichiarato nel suo affitto, o verbale, o scritto. Spetta al proprietario, avanti di dare a fitto e dietro tale dichiarazione del suo conduttore, a fare seco lui quelli ac-

modamenti che gli sembreranno convènevoli, e fare a questo riguardo le loro convenzioni.

Conduttore che abbandona l'abitazione.

101. Se il conduttore non abita, ovvero se egli lascia ed abbandona l'abitazione, il proprietario può ricorrere al giudice, e ciò deve essere fatto senza ritardo, onde ottenere il permesso di far aprire, e vendere fino alla concorrenza dei fitti scaduti, e che vi sono a scadere, salvo in seguito a restituire, se i luoghi saranno affittati; l'eccedente dei mobili, se ve ne esistono dopo la vendita fatta fino alla dovuta concorrenza si mette in sequestro (legge *si in lege locationis.*) Ella non prescrive alcun termine, ella porta *statim*; la prudenza del giudice deve decidere se bisogni aspettare.

Proprietario pagato sopra le suppellettili.

Formalità a questo riguardo.

102. Se l'affitto non è che verbale, il proprietario non può prelevare sul prezzo della vendita che i fitti scaduti, ed il termine corrente se nel caso vi è ancora tempo a denunziare il congedo per il termine successivo; avvegnachè se non vi rimanesse tempo sufficiente, egli potrebbe inoltre prelevare detto termine, salva la restituzione, se la locazione avesse luogo prima.

Il conduttore deve tenere i luoghi mobiliati.

103. Per la ragione che il conduttore è obbligato non solamente a guernire, ma altresì a tenere guerniti i luoghi compresi nella sua locazione, ne segue che se il proprietario per mancanza di pagamento ha fatta vendere una parte dei mobili, e che non ne

rimangono più a sufficienza per cautare il fitto, quando il conduttore manchi di nuovamente guernire, il proprietario può fare sciogliere il contratto.

(F) *In buono stato di tutte le riparazioni locative.*

Deve restituire i luoghi in buono stato a riguardo di tutte le riparazioni locative.

104. Qualunque conduttore è obbligato a fare, prima di sgombrare i luoghi che egli occupa, 1. tutte le riparazioni che la legge e gli usi adottati mettono per l'ordinario a carico dei conduttori quando non possano provare che i deterioramenti non derivano dal suo fatto; 2. tutte le altre riparazioni qualunque le quali fossero necessarie in causa di un fatto qualunque di esso conduttore (veggasi a questo proposito il dettaglio delle riparazioni locative più a basso, egualmente che la verificazione dello stato dei luoghi, art. 344 e seguenti.)

Modo praticato.

105. A riguardo di siffatte riparazioni, vi è una maniera cui attenersi, la quale si usa molto frequentemente, perciocchè essa è molto comoda tanto al proprietario, quanto al conduttore; la medesima consiste nel fare una specifica delle riparazioni le quali sono a carico di quest'ultimo, facendone in seguito una stima tra le parti amichevolmente, l'ammontare della quale poi si paga dal conduttore al proprietario il quale gliene rilascia quitanza. Sotto ogni specie di rapporto, siffatta maniera è in singolar modo conveniente, poichè ciascuno vi deve trovare il suo conto.

(G) *Soffrire le straordinarie riparazioni.**Il conduttore deve soffrire le straordinarie riparazioni.*

106. Per tutta la durata dell'affitto, il conduttore è obbligato a soffrire che sieno fatte le straordinarie riparazioni necessarie all'immobile dato a fitto o locato, qualunque sieno gl'incomodi che le medesime gli recano e qualunque sia la parte del locale di cui egli rimanga privato, e ciò senza alcuna ragione d'indennizzazione tutte le volte che la loro durata non eccederà i quaranta giorni. Queste straordinarie riparazioni, che il conduttore è costretto di soffrire, sono le quattro muraglie maestre, gl'interi rinnovamenti di tetti, le volte, i muri e tramezzi di legno, travi, capitelli di pietre, puntoni, staffe, dighe e muri di sostegno e di cinta, votamento, spurgo e rifacimento di latrine, smaltitoj, pozzi e cisterne; ma se queste riparazioni durano più di quaranta giorni, egli può esigere dal suo proprietario una indennizzazione che sarà fissata in proporzione del tempo che vi sarà stato consumato, e della parte della cosa locata, di cui egli sarà stato privato (art. 1724.)

*Idem, a riguardo delle riparazioni
di grande manutenzione.*

107. Alle predette riparazioni conviene aggiungere quelle di grande manutenzione, il ritardo delle quali potrebbe cagionare dei deterioramenti e guasti all'edificio. Sono di questa natura le riparazioni delle torrette e capi di condotti, dei cammini, delle gole dei cammini nell'interno degli appartamenti, quella dei pavimenti, in tutto od in parte, dei tramezzi in-

servienti alla distribuzione che rovinano per vetustà, perciocchè il deperimento o la rovina di questi oggetti potrebbe produrre qualche danno all'immobile.

Esempj. Caso in cui egli può lasciare i luoghi.

108. Non ostante se queste riparazioni sono di tale natura, che elleno rendano non abitabile ciò che è necessario all'alloggio del conduttore e di sua famiglia, questi potrà far sciogliere il contratto d'affitto: per esempio, se bisogna rifare per intiero un arco di cantina sotto la bottega o fondaco di un mercante, sarà fisicamente impossibile che egli rimanga nel suo alloggio; in conseguenza egli e la sua famiglia in tal caso sarà obbligato ad abbandonarla per rivolgersi altrove a tal effetto. In caso simile lo scioglimento d'affitto non soggiace a dubbio.

Caso in cui egli deve rimanere.

109. Ma al contrario, se in detta bottega non vi fossero a fare che delle riparazioni parziali qualunque, come sarebbero il cambiamento della porta, o finestra, o delle parti esterne della bottega, de' serramenti, di aperture e ristabilimento del soffitto, costruzione di un pilastro, o di una staffa di ferro; allora qualunque sia l'incomodo che gli cagioni ciò, egli deve soffrirlo per quaranta giorni senza pretendere alcuna indennizzazione; ma se ciò dura un tempo maggiore, come per esempio sessanta giorni, l'indennizzazione sarà fissata in ragione della lunghezza del tempo che gli sarà stato impedito d'esercitare il suo commercio, vale a dire durante due mesi.

110. Se il proprietario offre un altro alloggio conveniente al conduttore, non può più avere luogo lo scioglimento: ma il proprietario non può ciò malgrado impedirgli che sorta, allorchè credendo la casa in un pericolo imminente, egli non vuol rimanervi. In questo caso è mestieri che lo faccia ordinare dal giudice, il quale, in vista dell'istanza ad esso lui presentata a tale effetto da detto conduttore, nomina un perito, sopra il di cui rapporto ordina ciò ch'è di diritto.

Può rientrare dopo finite dette riparazioni.

Quid, a riguardo dei subaffittuarij.

111. Se il conduttore che è obbligato di sloggiare dal suo appartamento nel tempo delle riparazioni, propone di rientrarvi dopochè le medesime sieno terminate, il proprietario non può opporvisi.

112. Se il conduttore ha fatto qualche subaffitto, e che uno o più di questi subconduttori sieno obbligati a soffrire degli incomodi, e dei disturbi in causa delle accennate straordinarie riparazioni, essi hanno verso del conduttore divenuto loro affittatore, gli stessi diritti ed azioni che quest'ultimo può avere egli medesimo contro del suo proprietario; e reciprocamente egli ha la stessa facoltà contro ciascuno di loro, che contro di esso è accordata al proprietario dal detto art. 1724.

113. Epperò ad esso principale conduttore nella qualità di loro affittatore, ciascuno dei subconduttori deve rivolgersi, allorquando ha bisogno di straordinarie riparazioni il locale che egli abita. Se poi non si ottiene a questo riguardo alcuna soddisfazione, egli non sono obbligati a ricorrere ai mezzi giudiziarij, e la istanza deve essere promossa contro questo princi-

pale conduttore. Quest' ultimo, a vicenda, la denunzia al proprietario che lo mette così, ed allora in causa, per essere egli il suo garante.

114. Se uno di questi conduttori in conseguenza di dette straordinarie riparazioni trovasi intieramente privato del suo alloggio, egli avrà diritto di agire contro il principale conduttore suo affittatore per lo scioglimento dell' affitto, e questi avrà viceversa diritto di essere indennizzato dal suo proprietario per la porzione di locale che non sarà più occupata.

Quid, se le medesime durano di più di quaranta giorni?

115. Se nel caso prescritto dall' articolo 1724 del Codice, le riparazioni durano di più di quaranta giorni, ma che le medesime sieno state eseguite di seguito e di maniera che ciascuno subconduttore non abbia sofferto che durante un tempo minore di quaranta giorni fissati dal ridetto articolo 1724 del Codice, il principale conduttore non avendo ad indennizzare alcuno dei subconduttori, non avrà il diritto di esigerne dal proprietario, quando però non abbia ciò luogo per la parte che occupa egli medesimo, e nel caso solo in cui egli avesse sofferto l' incomodo per più di quaranta giorni.

Se le stesse possono essere differite fin dopo la fine dell' affitto.

116. Se le riparazioni a farsi fossero di natura da poter essere differite fino alla fine dell' affitto, non essendo assolutamente urgenti, in tal caso il proprietario dovrà differirne l' esecuzione fino a detta epoca, quand' elleno fossero tali da recare un disturbo qualunque al conduttore (Codice Civile, art. 1224);

e ciò è giusto, perciocchè devono essere impiegati tutti i mezzi possibili all'oggetto di far godere pienamente e pacificamente della cosa locata quegli che la occupa. Questo può essere spinto a tale segno, che se i conduttori hanno ancora tre od anche sei mesi di godimento del loro affitto, possono obbligare come si è veduto per parte di alcuni, il proprietario a differire lo spurgo della fogna della casa fin dopo l'epoca della loro sortita.

(H) Soddisfare ai pesi di città e di polizia.

Il conduttore deve soddisfare ai pesi di città e di polizia,

117. I pesi di città e di polizia sono le illuminazioni, lo scopamento della facciata, od esteriore della casa o bottega, l'alloggio dei militari, ed altri di questa specie; l'imposizione delle porte o finestre. Il proprietario è però obbligato a farne l'anticipazione, salvo ad esso il diritto e la ragione a ritenere a ciascun di loro il suo contingente.

Dai conduttori deve pagarsi l'imposizione delle porte e finestre.

118. L'imposizione delle porte e finestre essendo un'imposizione sopra l'industria, essa non deve percuotere che i conduttori. Tutte le leggi emanate su questo soggetto si spiegano molto positivamente. Il proprietario e l'usufruttuario nondimeno sono obbligati a farne le anticipazioni, con il diritto di farsi rimborsare dai conduttori. Questa misura è ragionevole, poichè i ricevitori proverebbero una singolare difficoltà a fare l'esazione di una quantità innumerevole di piccole somme, mentrèchè è sì facile ai proprietari di farne la ritenzione ai loro condutto-

ri, sopra tutto essendovi pienamente autorizzati dalla legge.

119. Ciascun conduttore non è tenuto che a riguardo delle porte e finestre della sua personale abitazione, e rispetto a quelle di esse di un uso comune, le imposizioni sono a carico o del proprietario, o dell'usufruttuario. Quindi le finestre che servono a dare la luce alle scale, corridoj, pianerottoli delle scale, ed altri passaggi comuni, sono a carico di essi quanto alle imposizioni, egualmente che li portoni, e generalmente tutto ciò che non appartiene in particolare ad un conduttore, o ad un altro.

Il principale conduttore è tenuto al pagamento della tassa tutta intiera.

120. Epperò se vi è un principale conduttore, il quale abbia in testa l'affitto di tutta la casa, egli deve pagare la tassa intiera delle porte e finestre, salvo ad esso il diritto di farsi rimborsare dai subconduttori a riguardo delle finestre a loro uso parziale; ed egli resta personalmente incaricato di quella dei portoni, passaggi, scale e pianerottoli, e degli altri luoghi ad uso comune. (Veggasi la legge del 4 frimale anno 7, artic. 12 e 15, e del pari la decisione relativa del Ministro delle Finanze.

Proprietarj e principali conduttori responsabili di tutte le contribuzioni dei loro conduttori.

121. A riguardo delle altre contribuzioni personali dovute dai conduttori, i proprietarj o principali conduttori ne sono garanti e responsabili, salvo a loro il regresso verso chi di diritto.

(I) *Senza poter cedere nè trasferire il suo diritto del presente affitto.*

Il conduttore può cedere il suo affitto, quando ciò non gli sia stato vietato.

122. Allorquando questa clausola, la quale non può essere supplita, non è inserita nell'affitto, il conduttore può cedere tutto o parte del suo diritto in causa di esso (artic. 1717); ma non ostante siffatta cessione, egli rimane sempre garante verso il proprietario, quand' anche quest' ultimo vi avesse accordato il suo consenso. Per far cessare tale garanzia, sarebbe assolutamente necessario che il proprietario vi rinunciasse, ed allora ciò equivalerebbe ad uno scioglimento volontario. (Veggasi la modula di quest'atto nel susseguente capo delle formole).

Non lo può, quando siavi l'opposta convenzione.

123. Se è stato interdetto al conduttore di cedere il suo diritto all'affitto, in tutto od in parte, egli non può subaffittare ad altri, ed è tenuto ad occupare egli medesimo, e far occupare dalla sua famiglia. Come questa clausola è sempre di rigore, ne segue che in mancanza di esecuzione della medesima, l'affittatore può far ordinare lo scioglimento (Codice civile, 1717.)

In caso ch'egli possa cedere l'affitto, obbligazioni del cessionario di esso.

124. Allorchè in virtù del permesso portato nell'affitto di cederne il diritto in tutto od in parte, il conduttore fa la cessione, il cessionario deve immediatamente farsi presentare e conservare presso di se

l'affitto e la descrizione dello stato dei luoghi, onde provare i cambiamenti che avrebbero potuto farsi, e le riparazioni che potrebbero trovarsi essere a carico del cedente. Conseguentemente deve farsi tra di loro una descrizione dello stato, e successivamente una stima di tutto, affinchè il cedente possa esserne garante e responsabile in qualunque maniera al cessionario, il quale dal suo canto rimane obbligato verso il proprietario. Senza questa formalità firmato che sia l'atto di scioglimento, ed in possesso il nuovo conduttore, quest'ultimo non avrebbe più alcun regresso contro il cedente, eccettochè nell'atto di cessione fosse stato stipulato che siffatta operazione si farebbe posteriormente. Dal suo canto poi il cedente deve conservare seco una descrizione dello stato di tutti gli oggetti particolari, che egli ha fatto fare a sue spese in miglioramenti, in tutta la casa, unitamente alla loro stima, per farsene render conto dal cessionario, il quale del pari dal suo canto ne rimane proprietario, e può in fine del suo godimento ripeterlo dall'affittatore, contro di cui egli eserciterà il diritto di proprietà, come l'avrebbe fatto il cedente medesimo; di modo che il cedente ed il cessionario, ciascuno in ciò che concerne il suo pagamento, possano farlo col mezzo della compensazione, fino alla dovuta concorrenza, salvo il sequestro per il soprappiù che si troverà dall'una o dall'altra parte. Se poi non vi è la descrizione dello stato dei luoghi, allora il cessionario non avrà a ripetere dal cedente che l'importo delle riparazioni locative che si trovassero in quel tempo doversi fare; e se il cedente esige il rimborso di alcune spese utili o voluttuose da esso fatte dopo la sua entrata in godimento, sarà stesa una descrizione dettagliata dello stato, la quale

dovrà essere presentata al proprietario, affinchè l'approvi, riconosca che tutto il suo contenuto appartiene al suo conduttore, e dichiarare di nulla pretendervi. Senza questa formalità, il proprietario alla fine dell'affitto potrebbe impugnare le proprietà di tutti, o parte di detti oggetti, come appartenenti all'immobile.

125. Avrebbe luogo lo stesso dei subconduttori, che avessero fatti nei loro appartamenti alcuni cambiamenti in aggiunta ed abbellimento, se non fossero stati riconosciuti dal principale conduttore che detti oggetti sono di loro particolare ragione per averli fatti fare a loro proprie spese.

*Se un fabbricatore può subaffittare
ai suoi operaj.*

126. Se una casa è stata locata in totalità ad un fabbricatore per una fabbrica qualunque, manifattura, od altro simile stabilimento, che importa di necessità l'impiego di una quantità considerabile di operaj, il conduttore fabbricante o manifatturiere, nonostante la proibizione fatta nell'affitto di subaffittare, potrà egli dare a fitto ad uno od a più de' suoi operaj, i quali, attesa la lontananza della loro abitazione, bramassero di essere più vicini al loro travaglio, e dimorare nel luogo medesimo ove è situato detto stabilimento? Se questo alloggio fosse dato gratuitamente dal padrone, non vi sarebbe più alcuna difficoltà; in questo caso detti operaj farebbero parte integrante degli uomini addetti al conduttore; ma se alcuno di essi paga il fitto come subconduttore, la cosa allora riprende l'aspetto del caso contemplato dall'artic. 1717 del Codice civile. Riflettendo però un poco, si rimarcherà che la proibizione di sublocare non ha altro oggetto che d'impedire al con-

duttore d'introdurre nella casa degl'intrusi, degli stranieri sconosciuti al proprietario, ed i quali, riflettuto all'indipendenza assoluta di cui gode un conduttore ordinario, possono fare tutto ciò che loro piace nel loro appartamento, deteriorarlo, o lasciarlo deperire. Ora questi operaj subconduttori si debbono eglino considerare come stranieri che si sarebbero intrusi in questa casa? Io non sono di questo parere, poichè i medesimi vi sono costantemente addetti tutti i giorni, dal mattino alla sera, e perchè sono gli agenti dello stabilimento. Altronde il proprietario, affittando, sapeva benissimo che la sua casa sarebbe stata abitata da una grande quantità di operaj, i quali devono considerarsi facienti parte di detto stabilimento. E a dir vero se il loro padrone ha il diritto di dar loro gratuitamente alloggio nel luogo medesimo dei loro travagli, senza che il proprietario vi si possa opporre, perciocchè egli ha locata la sua casa per uno stabilimento, che necessita l'assistenza di un gran numero di operaj, il pagamento di questi fitti fatto al padrone da suoi operaj non può dilatare i confini del diritto di tale proprietario. Imperocchè, da una parte può essere assolutamente indispensabile al bene dello stabilimento che vi sieno nel suo recinto degli operaj tutti pronti al bisogno, e dall'altra non è proibito al padrone di detto stabilimento di trarne tutto il partito di cui è suscettibile. Perchè il padrone di un tale stabilimento non avesse la facoltà di alloggiare nel suo recinto degli operaj, io opino, che sarebbe stato mestieri che il proprietario avesse inserita nell'affitto la stipulazione espressa, che nessuno degli operaj dello stabilimento vi potrebbe alloggiare, ciò che forse avrebbe impedito che avesse luogo l'affitto. Conse-

guentemente epilogando si conchiude che, se il padrone dello stabilimento dà l'alloggio gratuito ad uno o più operaj, questi allora si considerano piuttosto addetti alla persona del padrone che allo stabilimento; e se il padrone trae un profitto qualunque da queste abitazioni, e facendosene pagare il prezzo, o ritenendo una somma qualunque sul prezzo della giornata dell'operaio, in allora quest'ultimo si considera solamente addetto allo stabilimento, ne deriva che nell'uno e nell'altro caso il proprietario della casa non può opporvisi.

Se egli lo fa, può essere espulso.

127. Per la ragione che, secondo l'art. 1717 del Codice civile, il conduttore non ha il diritto nè di subaffittare, nè di cedere il suo affitto senza il consenso del proprietario, allorchè la facoltà di farlo gli è stata interdetta dall'affitto, ne viene di conseguenza che se egli ne usa, il proprietario può far pronunciare lo scioglimento. Epperò un affittatore che avrà dei motivi di temere che il suo conduttore, non ostante detta interdizione formale portata dall'affitto, ceda o trasmetta, in tutto od in parte, il suo diritto di esso affitto, può stipularvi, come si fa negli affitti dei beni nazionali, che se il conduttore introduce uno straniero qualunque nel godimento di tutto o parte del locale affittato, esso proprietario sarà autorizzato, senz'altra forma di processo, ad espellerlo, o mediante una semplice intimazione di sortire, o mediante l'immissione di un altro conduttore, in virtù di un nuovo affitto. In allora, ed in simile caso, la procedura per l'espulsione si riduce a citare davanti al giudice di prima istanza per le disposizioni provvisionali, e farlo autorizzare o ad

espellere personalmente il cessionario, od a procedere ad un nuovo affitto.

La legge non dice quali debbano essere i termini da accordarsi in simile caso al conduttore per isloggiare, ma egli è verosimile che in questo come in tutti gli altri, ne' quali il conduttore è la causa dello scioglimento per una mancanza qualunque, devesi al medesimo denunziare il congedo nelle forme, lasciando altresì quello spazio di tempo intermedio dall'intimazione di esso alla sua esecuzione che è di stile nei luoghi, e secondo la natura della locazione, con citazione del pari, a comparire nanti al giudice per vedere dichiarato valido questo congedo, a motivo della causa che lo ha prodotto.

128. Generalmente, in tutti i casi e per tutte le obbligazioni rispettive, sieno quelle stipulate negli affitti di casa o di terreni, sieno quelle determinate dalle leggi e dagli usi, basta il dire che i diritti ed i doveri del proprietario verso del suo conduttore passano nella persona di questo conduttore medesimo contro dei suoi subconduttori: che reciprocamente i diritti dei subconduttori possono essere esercitati da essi contro il principale conduttore, nella stessa maniera, che quest'ultimo può esercitarli contro il proprietario medesimo, e che questa catena medesima ascendente e discendente dei diritti e dei doveri rispettivi si estenderebbe ancora fino alle classi inferiori dei subconduttori, i quali per avventura occupassero in virtù di una seconda o terza sublocazione.

(L) *Al quale somministrerà a sue spese
la copia delle presenti.*

Spese d'affitto a carico del conduttore.

129. Le spese d'affitto sono a carico del conduttore; egli è questo un uso ricevuto; e d'altronde è un seguito, ed una conseguenza dell'artic. 1593 del Codice civile, il quale vuole che le spese d'atto ed altre accessorie alla vendita sieno a carico dell'acquirente: ora, qui il conduttore acquista il godimento dell'immobile durante il tempo ed al prezzo convenuto. Dunque egli deve essere tenuto alle spese di quest'atto di vendita necessario ad assicurargli il suo acquisto. Ma, di più, secondo quest'uso medesimo, è l'affittatore che ha il diritto di scegliere il notaro per quest'atto.

Copia di un affitto, ciò che è.

130. Per la copia di un affitto s'intende non già una copia semplice, la quale non è che una copia, ma bensì una copia in forma esecutoria, rivestita del sigillo, osservando che questa copia non può essere rilasciata che una volta dal notaro, e che se un proprietario per avventura la perdesse, non vi sarebbe d'uopo di meno dell'ordinanza del giudice per avere il permesso di rilasciarne una seconda.

*Come si ottiene la copia d'un affitto fatto
per privata scrittura.*

131. Quando l'affitto è fatto per privata scrittura, per ottenere la copia legale, bisogna primieramente far registrare l'una dei duplicati, poi depositarla presso di un notaro, affinchè egli la annoveri nel numero delle sue minute. L'affittatore ed il conduttore

sono obbligati di trovarsi presenti all'atto del deposito per riconoscere la loro firma, e certificare la veracità del documento; tutte queste spese sono a carico del conduttore.

Costo di registro dell'affitto.

132. Il registro di un affitto si percepisce in danaro giusta i prezzi indicati dalla Tariffa, coll' aumento proporzionato alla stima del valore degli altri pesi portati dall'affitto; vale a dire, per i due primi anni, il diritto di registro è fissato a 75 centesimi per ogni cento lire annue di fitto, ciò che forma 150 centesimi per li due anni, più un decimo per ogni lira a titolo di sovvenzione di guerra, stabilita dalla legge 6 pratile anno 7; lo che forma un totale di lir. 1, cent. 65 per due anni, ed 83 cent. per ogni anno. A riguardo degli anni successivi il diritto di registro è di 20 cent. per ogni cento lire, e 2 centesimi per lira a titolo di sovvenzione: lo che forma in tutto 22 centesimi per ogni cento lire per cadauno degli anni successivi. Nel Regno d'Italia colla nuova Legge 21 maggio 1811, derogate essendo le precedenti disposizioni in proposito, il diritto del registro differisce da quello di Francia in questo solo, che nel Regno d'Italia non vi sono gli aumenti a titolo di sovvenzione qualunque.

Gli affitti a periodi indicati, per la percezione del diritto, si considerano come se avessero a durare fino alla fine dell'ultimo periodo; quindi per un affitto di 3, 6, ovvero 9 anni, il diritto si percepisce per gli anni 9; e per un affitto di 9, 18, 27, 36 anni, si esigerà del pari il diritto per tutti gli anni 36.

133. I subaffitti, cessioni, e surrogazioni di affitti sono soggetti agli stessi diritti che gli affitti.

134. Le sigurtà degli affitti di casa sono soggette alla metà soltanto dei diritti degli affitti.

Devono essere registrati entro i tre mesi dalle loro date.

135. Per il motivo che, secondo la stessa legge, gli affitti devono essere registrati entro i tre mesi dalla loro data, quegli dei due, o dell'affittatore o del conduttore, il quale ha bisogno di far registrare l'affitto, sarà obbligato di pagare un doppio diritto a titolo di ammenda, se sono più di tre mesi che l'affitto per scrittura privata sia stato firmato; ma se è il locatore quegli che è costretto a questa formalità, egli ha il regresso contro il conduttore, tanto pel pagamento del diritto, che per l'ammenda, per la ragione che spettava a quest'ultimo, e non al locatore di usare siffatta diligenza, e fare detto sborso.

136. Se l'una delle due parti ricusa di riconoscere volontariamente l'affitto davanti a notaro, il reclamante non ha altro mezzo, dopo la formalità del registro, che di citare il ricusante avanti il Tribunale per riconoscere la sua firma, e di far pronunciare, quando non compaja, che la sua firma è ritenuta buona e debitamente riconosciuta, e la decisione che interviene tiene luogo della copia legale dell'affitto.

Deve essere fatto in carta bollata.

137. Se l'affitto in luogo di essere scritto in carta bollata, non è scritto che in carta ordinaria, in allora prima di sottoporla al registro, bisognerà farla bollare, e quest'altra formalità non può essere adempita che mediante e previo il pagamento dell'ammenda

di 30 lire, e 3 lire di sovvenzione, che fanno 33 lire a pagarsi dall' affittatore e conduttore, ciascuno per metà. Quindi se è l' affittatore che promuove gli atti, oltre alle spese del doppio diritto di registro che egli avrà da ripetere nella totalità del conduttore, questi dovrà altresì rimborsarlo dell' importo del bollo e della metà della somma sborsata per l' ammenda che egli avrà pagata a titolo di supplimento al diritto del bollo (1).

(M) Il detto affittatore si obbliga a tenere il conduttore sicuro e riparato.

Il proprietario deve fare le riparazioni a suo carico, ed in sua mancanza il conduttore è autorizzato a farle seguire, ed a rimborsarsi sui fitti maturandi.

138. Con ciò s' intende che il proprietario è tenuto verso del conduttore, non solo alle straordinarie riparazioni, ma ancora a quelle di manutenzioni necessarie, che potrebbero essere di sua spettanza, vale a dire, a tutte quelle altre che non sono locative di cui l' enumerazione è qui sotto. Mancando il locatore di prestarsi alla prima domanda giudiziaria che gli fosse fatta dal conduttore, quest' ultimo, quando vi sia urgenza, può farsi autorizzare dal giudice ad impiegarvi gli operaj necessarij a spese del locatore, dopo nondimeno avere fatta verificare la necessità, e

(1) Questa disposizione è per la Francia; ma nel Regno d' Italia la pratica è diversa, come dalla legge 2 settembre 1802 sulla carta bollata, ed analoghe provvidenze e decisioni de' tribunali.

seguire la stima col mezzo di un perito nominato d'ufficio, salvo ad esso il diritto di rimborsarsi da se medesimo su gli affitti, che scaderanno nel giorno della domanda, e non sopra quelli che saranno scaduti. Senza questa formalità, il proprietario potrebbe ricusare al conduttore di rimborsarlo di tutte le spese da esso fatte senza autorizzazione dalla sua parte, o di quella del giudice.

Si dice su i fitti a scadere, e non sopra quelli scaduti, per la ragione che queste riparazioni non sono una somma liquida, e che ella è massima generale per tutte le sorta di debiti, ed è che se il debitore oppone che egli ha a fare delle ripetizioni, il valore delle quali sia incerto, e per conseguenza domanda che la somma di cui egli è debitore gli sia lasciata per sua sicurezza, egli è sempre condannato a pagare, con ordine però a quegli che riceve di dar cauzione. Ma nel caso i fitti futuri e la casa sono sufficienti per contare l'importo di queste riparazioni. D'altronde la legge 16 *locat. conduct.* dice: *Praeses provinciae ea quae ex locatione debentur exsolvi sine mora curabit.* Ella è precisa, e l'interesse pubblico ne riassume l'esecuzione, *minuendarum litium causa.*

Formalità in questo caso,

139. Il conduttore, in luogo di domandare la nomina di un perito d'ufficio, avrebbe potuto reclamare il mezzo della perizia, far condannare il proprietario a far eseguire le riparazioni in un tempo limitato, ed ordinare che mancando di conformarvisi, esso conduttore, spirato appena il termine fissato, sarebbe autorizzato a farle fare a spese del proprietario, di cui egli sarebbe rimborsato coi fitti di cui potesse

essere debitore, ed in mancanza di ciò, coi danari di quest'ultimo. Ma oltrechè questo mezzo è il più dispendioso, egli è altresì il più lungo ed il più spiacevole, sopra tutto allor quando l'uno vi mette della mala grazia, e che le riparazioni sono talmente urgenti, che lo stato attuale dell'oggetto a ripararsi può cagionare un danno incalcolabile al commercio dell'altro.

In questo caso medesimo s'incontrerebbe anche un'altra difficoltà, conseguenza della prima. Se malgrado l'urgenza di queste riparazioni, non si trovassero finite al tempo prescritto, e che il proprietario vi frapponesse della negligenza, o della cattiva volontà, bisognerebbe allora che il conduttore ricominciasse un'altra perizia per provare ciò che fosse già stato fatto a spese del proprietario, e ciò che rimanesse a farsi da lui stesso per conto di detto proprietario. Egualmente se egli non deve più alcun fitto, all'effetto di ottenere il rimborso delle sue spese, bisognerà che intenti al proprietario una nuova azione, e promova contro di esso dei nuovi atti in virtù dell'esecutoria, che avrà ottenuta in vista delle quitanze degli operaj. Non v'è dubbio che il modo quivi indicato come preferibile non lo sia effettivamente; egli è il più breve ed il meno dispendioso, soprattutto quando si riflette che vi sono certe riparazioni assai urgenti, l'importo delle quali non potrebbe pareggiare, non dirò neppure la spesa del giudizio a farsi, ma nemmeno quella delle perizie.

Conduttore indennizzato dei guasti che le medesime gli avessero recati.

140. Se il conduttore, per la mancata esecuzione di tali urgenti riparazioni dopo la prima domanda

giudiziale che egli avesse promossa, per la negligenza del proprietario a farle seguire, avesse sofferti dei guasti più o meno grandi, ma tali che gli abbiano cagionato un danno notabile; in tale caso dopo averlo fatto verificare e provare col mezzo di un perito d'ufficio nello stesso processo verbale di stima, egli può intentare contro del suo locatore la domanda per l'indennizzazione, e proseguire siffatta azione contro di esso, senza che la medesima possa nè debba menomamente retardare l'ordinata esecuzione di dette urgenti riparazioni.

141. Se i guasti sopraggiunti in causa di detta negligenza o mala volontà del proprietario sono di tale natura, che la loro riparazione impedisca totalmente l'impiego del locale all'oggetto per cui il medesimo è stato locato, in allora il conduttore può promuovere non solo la domanda per le indennizzazioni, ma altresì per lo scioglimento dell'affitto, sopra tutto se, dopo che sieno state fatte le dette riparazioni, egli trovasi obbligato a delle spese onerose od alle quali esso non fosse in grado di supplire, per ristabilire l'interrotto uso della cosa locata.

*Caso in cui il conduttore può rimborsarsi
sui fitti scaduti.*

142. Evvi un caso nel quale il conduttore può fare questa domanda d'imputazione sopra i fitti tanto scaduti che a scadere, e questo ha luogo allorchè nell'affitto siasi convenuto, che il proprietario sarà tenuto di fare la tale o la tale riparazione, le tali o tali riparazioni o riedificazioni valutate nella somma di tanto; perocchè in allora quella è una somma liquida realmente dovuta dal proprietario, ed al pagamento della quale egli non può opporsi. Come, per esempio, un proprietario, affidando la sua casa, conviene col

suo conduttore che egli, ad un'epoca qualunque che essi fissano, farà riparare una piccola tettoja che si trova nella corte, e giusta i dettagli approssimativi della perizia, è riconosciuto che tale riparazione potrà ascendere per ipotesi a cento cinquanta lire; se detto proprietario non eseguisce la convenzione pel tempo fissato, il conduttore dopo la prima intimazione giudiziaria, può farsi autorizzare dal giudice ad impiegarvi gli operaj necessarij a spese dell' affittatore, salvo a rimborsarsi sopra i fitti tanto maturati che maturandi; e che a questo effetto gli sarà rilasciato un mandato esecutivo viste le quitanze degli operaj.

Quid, se tali riparazioni non sono che indicate nell' affitto?

143. Se tali riparazioni non sono stimate, ma solamente accennate e specificate, in simil caso il conduttore, dopo la prima intimazione può sempre domandare l'autorizzazione di far seguire questa operazione col mezzo dell' asta, intimando al proprietario di condurvi i suoi appaltatori, salvo il diritto di rimborso sui fitti che saranno per iscadere nel giorno della prima domanda.

144. Può accadere benissimo che sulla certezza che fosse eseguita la convenzione in forza della quale il locatore aveva promessa la riparazione della tettoja, il conduttore ne abbia fatto un subaffitto per l'epoca in cui la riparazione doveva essere finita. Se, per non essersi adempita la convenzione, il subconduttore non ha potuto far uso della tettoja nel giorno fissato per la sua entrata in godimento, ed in conseguenza che egli sia stato obbligato di prendere in affitto un altro locale per un prezzo maggiore; in allora il conduttore principale si trova personalmente passivo verso

detto subconduttore dei danni ed interessi ad esso dovuti per la ragione dell'inadempimento della sublocazione; ed egli ha il suo regresso contro il proprietario, non solo per le somme da lui pagate al subconduttore a titolo d'indennizzazione, ma ancora per la perdita che soffre egli medesimo dell'oggetto non compreso nel suo affitto.

Il conduttore deve fare le riparazioni e ricostruzioni alle quali si è obbligato nell'affitto.

145. Al contrario se fosse il conduttore quegli che nell'affitto si fosse obbligato verso il locatore alla riparazione di tale tettoja, quantunque tale conduttore sarebbe stato padrone di sacrificare questa parte del suo godimento non facendone alcun uso, egli non sarebbe perciò stato padrone di lasciar deteriorare e fors' anche rovinare e perire interamente un oggetto che non gli apparteneva, per mancanza di una simile operazione alla quale egli si era formalmente obbligato, ed il proprietario, per costringerlo, avrebbe avuto gli stessi diritti ed avrebbe potuto esercitarli contro di esso lui egualmente e nella stessa guisa, che si è esposto sopra ai num. 138 e 139, a favore del conduttore contro del proprietario.

146. Avrebbe luogo lo stesso a riguardo delle altre straordinarie riparazioni delle quali il conduttore si fosse assunto l'obbligo verso il proprietario in forza del suo affitto, egualmente che per il regresso che avrebbe diritto di esercitare contro a quest'ultimo il conduttore principale, il quale avesse soggiaciuto ad alcune condanne dalla parte di alcuni de' suoi subconduttori, in causa di qualsivoglia altra riparazione spettante ed a carico del suo locatore.

Tutte le riparazioni a carico del proprietario non possono durare più di 40 giorni.

147. Quindi quantunque il conduttore abbia il diritto di esigere le riparazioni urgenti, e che qualche volta sia costretto di usare di questo diritto a rigore contro un proprietario ricalcitante, non ne segue perciò che una tale domanda possa autorizzare quest'ultimo a far durare dette riparazioni oltre ai quaranta giorni accordati dalla legge, e reciprocamente se delle riparazioni non urgenti, domandate dal conduttore, ed acconsentite amichevolmente dal proprietario, durano di più di quaranta giorni, non può egualmente volere, e neppure essere autorizzato a reclamare, od una indennizzazione per il soprappiù della durata, o lo scioglimento per il non seguito godimento del locale preso in affitto.

Il conduttore deve avvertire il proprietario delle riparazioni che sono a farsi.

148. Da questo diritto che la legge accorda al conduttore di esigere dal proprietario le riparazioni tanto straordinarie, che piccole, allorchè elleno sono nocevoli al suo godimento e pregiudizievoli al suo commercio, ne segue del pari che essa non gli permette di tacere al proprietario, se dette riparazioni, quantunque non dannose al suo commercio, sono nondimeno di natura da recare all'immobile dei deterioramenti e guasti che vanno sempre crescendo. Sia pur poco l'interesse e la relazione che hanno le medesime col suo godimento, elleno devono sempre interessare le premure che da lui esige la conservazione dell'oggetto che gli è affidato. Il proprietario in conseguenza dell'affitto essendosi spogliato a favore

di detto conduttore del diritto di abitazione, ed in conseguenza di ciò di ogni mezzo di sorveglianza, non può nemmeno occuparsi della sua manutenzione; fa d'uopo per tanto che il suo conduttore si assuma questa cura; ed effettivamente egli deve avvertire il proprietario tosto che si avvede della necessità di alcune riparazioni, la di cui natura ordinariamente è non solo di andare continuamente crescendo, ma altresì di trascinarne seco delle altre. Il conduttore sarà adunque responsabile degli effetti di questa negligenza o malevolenza verso il proprietario, quando questi l'abbia provata.

Quando e come il proprietario debba fare la sostituzione degli oggetti nominati come difettosi nello stato dei luoghi.

149. In questo argomento si presenta una questione molto importante, e di un'applicazione assai frequente. Un conduttore avendo una esatta descrizione della casa o dell'appartamento da esso preso in affitto, può egli, dopo che ebbe principio l'esecuzione dell'affitto, esigere dal proprietario la riparazione, la ricostruzione, od anche la sostituzione di tutti gli oggetti i quali erano difettosi od in cattivo stato, e nominati come tali nella descrizione dei luoghi, allorchè è entrato in godimento? Il silenzio del conduttore sopra tali difetti, la firma che egli ha apposta in calce della descrizione dei luoghi, sembrano a primo aspetto assicurare, non avendo fatto alcuna riserva nel sottoscrivere detto atto, che egli siasi accontentato degli oggetti tali come erano. L'indicazione stessa di questi difetti sembra essere stata fatta in detto atto per il solo motivo che non si possa alla fine dell'affitto ridomandargli degli effetti migliori di

quello che i medesimi non fossero effettivamente. Ma riflettendo un poco, si rimarcherà da un canto che il conduttore non ha potuto avere l'intenzione di accontentarsi di oggetti talmente difettosi, che possano in seguito cadere in uno stato d'invalidità perfetta, e con ciò non essere nel caso di rendere all'immobile il servizio pel quale vi erano stati posti, ma che al contrario egli li ha ricevuti tali, senza rinunciare al diritto incontrastabile che egli ha di esigere dal proprietario le riparazioni necessarie all'uso della cosa che egli prende in affitto; che questo diritto non gli è interamente acquisito, che allorquando l'oggetto è assolutamente fuori di stato di servizio; e d'altronde, che una casa, come qualunque altra cosa, si deteriora coll'uso e col tempo il quale distrugge tutto. Ora se questo conduttore entrando in godimento ha di già trovati degli oggetti difettosi od usati, non v'è nulla di sorprendente che durante il corso dell'affitto questi oggetti medesimi si trovino nel caso d'aver bisogno di essere rimpiazzati: per esempio il pavimento di terra cotta, od altro di una camera, sia a pian terreno, sia nei piani superiori, sarà stata annunciata in cattivo stato nella descrizione dello stato dei luoghi; se il medesimo successivamente deteriora totalmente, ed al segno che non si possa più abitare senza un grandissimo incomodo, il proprietario sarà obbligato alla riparazione sulla prima domanda del conduttore.

150. Non avrebbe luogo lo stesso di qualsivoglia altro oggetto il quale fosse soltanto di lusso, e di cui il conduttore si fosse incaricato, quantunque difettoso. Il locatore non potrebbe essere costretto alla sostituzione, ed il conduttore sarebbe obbligato, o di conservarlo tale fino alla fine del suo godimento, o di concertarsi con il proprietario perchè lo faccia

levare totalmente, facendone preventivamente la debita annotazione a suo scarico. Sarebbe, per esempio, di questa natura un' intelajatura difettosa di cammino, crepolata o smussata in una o più parti, che tale il conduttore avesse accettata giusta la di lei descrizione nello stato dei luoghi, atteso che questa intelajatura nello stato in cui trovasi, può servire egualmente che un' altra che fosse di un solo pezzo e più nuova. Questa stessa osservazione ha luogo anche a riguardo delle tavolette di marmo crepolate o scantonate, a riguardo delle carte di tapezzeria incollate sulla tela, che avessero smarrita la loro bellezza, fossero macchiate o vecchie, a riguardo delle vetriate legate a piombo od in altro modo; non che a riguardo degli specchj con difetti, o di stagno, o di fabbrica; degli armarj senza scaffali, allorquando fosse provato, che non ve ne fossero giammai stati di dentro, non essendovi nè beccatelli, nè altra marca qualunque che lo indichi; a riguardo finalmente delle serrature ad un giro e mezzo alle porte d'ingresso, quando non vi fosse stata alcuna convenzione che vi sarebbero poste altre per sicurezza ec. ec. La ragione di ciò è che tutti questi oggetti possono sempre, quali sono, fare il servizio della cosa locata, e che se questi vizj non fossero esistiti, il godimento del conduttore sarebbe stato a dir vero più completo, ma altresì il prezzo non sarebbe stato egualmente tenue.

(N) *Il detto affittatore riconosce avere ricevuto il fitto anticipato di sei mesi.*

Il conduttore, entrando in godimento, non deve pagare anticipatamente più di sei mesi di fitto. — Pericolo che vi è a fare un'anticipazione più considerabile.

151. Allorquando un proprietario dà in affitto un immobile qualunque, casa o podere, sia in totalità sia anche in parte, come per esempio una bottega, l'uso in moltissimi paesi, e segnatamente nelle grandi città, permette al proprietario di esigere uno o più termini anticipati di fitto onde prestargli in qualche modo una garanzia dell'esecuzione della convenzione; perocchè senza voler supporre alcuna mala fede dalla parte del conduttore, si può dire, che se esiste in questo genere di contratto un pericolo qualunque di danno, questo si corre interamente ed unicamente dal proprietario. Ella è questa certamente la vera causa che ha favorito in questa specie di transazioni l'introduzione dell'uso di pagare anticipatamente una porzione del godimento, il quale sembrerebbe più naturale che non si dovesse pagare che dopo averlo avuto. Egualmente che tutti gli altri usi locali, questo varia secondo i differenti paesi, forse ne esiste alcuno ancora, ove non è neppure conosciuto. Dunque non si può, generalmente parlando, stabilire nulla di positivo a questo riguardo, solo si può dire che a Parigi, per esempio, l'uso esistente fissa a sei mesi il *maximum* del fitto che il conduttore può pagare anticipatamente, senza essere esposto in caso di contestazione con dei terzi, e perchè questo pagamento si consideri come fatto per anticipazione, ed

in conseguenza non essere tenuto a farlo una seconda volta a coloro che potessero avervi diritto. Ed in fatti i creditori del proprietario avendo la facoltà di sequestrare le sue rendite, potranno fare il sequestro nelle mani del conduttore o fittajuolo delle rendite o dei frutti della casa o del podere; e s'egli ha fatti al proprietario alcuni pagamenti in via di anticipazione, egli sarà obbligato a farli una seconda volta ai creditori che ne hanno fatto il sequestro, salvo il suo regresso contro il detto proprietario. Ora, ciò che si trovasse pagato anticipatamente, ed oltre a sei mesi tollerati dall'uso, sarebbe un vero pagamento a titolo d'anticipazione, che non potrebbe valere che contro a colui a cui fosse stato fatto. Si può citare, per esempio, questo fatto: un proprietario di una casa la dà in affitto ad un particolare per il prezzo di 10,000 lire per un anno, e ne esige un anno anticipato; questi, o per ignoranza della consuetudine, o per negligenza d'informarsi neppure delle facoltà morali e fisiche del proprietario, consente a tale domanda, e paga anticipatamente all'atto del contratto d'affitto le 10,000 lir. per un anno. Dopo otto giorni, i creditori di questo proprietario fanno dei sequestri nelle mani di questo conduttore per la ragione delle somme ad essi dovute, in virtù delle differenti condanne ch'eglino hanno ottenuto contro di esso anteriormente all'affitto; il conduttore si sforzerà indarno di far valere contro dei creditori, tanto la convenzione che la quitanza contenute nel suo affitto; queste non potranno prevalere contro il diritto di tali creditori che per 5000 lir. importo dei sei mesi di fitto che l'uso permette di pagare anticipatamente; ed in conseguenza il conduttore sarà obbligato di pagare il suo termine tre mesi dopo la sua entrata in

godimento, e così continuare di termine in termine fino agli ultimi sei mesi di fitto, per li quali sei mesi egli non avrà a pagare cosa alcuna ai creditori.

*Nel caso di una maggiore anticipazione,
in che modo egli ha il suo regresso.*

152. A riguardo delle 5,000 lir. formanti il soprappiù di sei mesi, se il pagamento totale dei creditori può operarsi durante il corso dell'affitto, allora il conduttore sarà rimesso ne' suoi diritti. Il proprietario non può impedirgli di compensarsi dell'anno anticipato che egli ha pagato coll'ultimo anno di godimento dell'affitto. Se al contrario, i creditori non sono saldati prima della fine dell'affitto, il conduttore non avendo alcun diritto su i fitti dai medesimi sequestrati, per i sei mesi che egli avrà pagati di più, sarà obbligato di esercitare contro del proprietario il suo regresso come potrà. In fatti se fosse permesso ad un proprietario d'esigere per tal modo anticipatamente ed a suo piacere i fitti dei suoi immobili, ne deriverebbero grandissimi inconvenienti. Quanti proprietari, abusando di questa facilità esigerebbero dai loro conduttori all'atto della stipulazione dell'affitto per togliere ai loro creditori ogni mezzo di farsi pagare, la totalità del prezzo di tutti gli anni di godimento, o in danaro se fosse possibile, od in effetti di commercio, mentrechè i creditori di questo proprietario medesimo non potrebbero fare che dei vani riclami.

*Questi sei mesi anticipati non devono sconvolgere
l'ordine dei pagamenti.*

153. Allorquando il proprietario esige sei mesi anticipati di fitto, si ritiene a ragione essere sua intenzione che in tutto il corso dell'affitto abbia luogo

il fitto anticipato di sei mesi; quindi non basta, come lo pretendono alcuni conduttori, d'aver pagati sei mesi anticipatamente, ed in seguito di attendere un anno a fare nuovi pagamenti per rimettersi in corrente; bisogna che questi sei mesi anticipati non sconvolgano l'ordine dei pagamenti stabiliti di tre in tre mesi, e non sieno scontati che sugli ultimi sei mesi di godimento.

154. Vi sono certi conduttori i quali, acconsentendo al pagamento anticipato dei sei mesi, credono di potere esigere dal proprietario l'interesse del danaro che eglino avanzano per tal modo, sopra tutto quando l'ammontare di detti sei mesi forma una somma rilevante. Ciò sembra molto giusto; ma sembrerebbe ancora più giudizioso, in luogo di stipulare un interesse in favore del conduttore, che il proprietario facesse sul fitto una diminuzione eguale all'importo di questi interessi. Ora come una tale convenzione tende a produrre una diminuzione effettiva nell'affitto; ecco il motivo per cui di rado essa può aver luogo. Il proprietario vi dice: il fitto della mia casa, del mio appartamento, della mia bottega è di tanto, più li sei mesi, o li tre mesi anticipati.

Nel caso di una maggiore anticipazione il conduttore deve far inscrivere il suo credito all'ufficio delle ipoteche.

155. Bisogna osservare che allorquando un conduttore acconsente di pagare al suo proprietario il fitto anticipato di un anno, dopo la certezza che egli avrà acquistata della sua attuale solvibilità, importa moltissimo per detto conduttore non solo che l'affitto sia fatto avanti notajo, ma altresì che egli abbia cura di domandare l'iscrizione ipotecaria, onde avere

un'ipoteca dal giorno dell'affitto; perocchè se (ciò che può benissimo accadere), posteriormente a detta epoca, il proprietario contraesse obbligazioni, la di cui somma totale superasse il valore dell'immobile, e di cui fosse stata domandata ed ottenuta l'iscrizione ipotecaria, il conduttore, anche in forza di una sentenza, non potrebbe avere alla fine del suo affitto che una ipoteca posteriore, e conseguentemente egli correrebbe pericolo di perdere li sei mesi anticipati, che avrebbe pagati oltre quelli permessi dalla consuetudine.

Il proprietario che riceve due volte l'anticipazione di sei mesi da due persone contemporaneamente.

156. È avvenuto qualche volta che un proprietario dopo aver fatti con differenti particolari conduttori degli affitti parziali e separati di diverse camere, appartamenti o botteghe della sua casa, e ricevuti da tutti, o da una porzione di questi conduttori, sei o almeno tre mesi anticipati di fitto, per trarre maggior partito dalla sua proprietà, abbia fatto un nuovo generale affitto con un solo conduttore della totalità di questa proprietà; ed incaricando questo conduttore principale dell'esecuzione di tutti gli affitti parziali da esso fatti precedentemente, od in iscritto, o verbalmente abbia altresì voluto ed ottenuto da esso lui il pagamento anticipato di sei mesi, occultandogli avere esso già ricevute da questi parziali conduttori delle anticipazioni, le quali, secondo l'uso, non devono essere scontate che sugli ultimi termini del loro godimento. Necessariamente si deve sentire, che una tale maniera di trattare è di siffatta natura da produrre alcune difficoltà e contestazioni, perchè l'affitto principale può finire prima o dopo gli affitti

parziali, come è del pari possibile che finisca alla stessa epoca. Se termina prima di tutti gli affitti particolari, o verbali, o scritti, allora il conduttore principale, negli ultimi sei mesi del suo godimento, percepirà a solo suo profitto il prezzo di tutte le parziali locazioni, il quale, unitamente a quello del suo fitto personale ch'egli tiene nelle proprie mani, formerà il compenso esatto dei sei mesi anticipati che egli ha pagati. Allora tutto è finito.

157. Se l'affitto principale termina dopo gli affitti parziali, in questo caso il principale conduttore, essendo stato obbligato di lasciare a ciascuno di questi conduttori particolari il godimento necessario alla compensazione della somma ch'egli aveva pagata anticipatamente, sarà autorizzato di diritto a ritenere nelle proprie mani la quantità dei fitti sufficiente al suo rimborso, ovvero ciò che è più semplice ancora, egli farà scontare personalmente al proprietario tutte le ritenzioni che i differenti conduttori sono autorizzati dalle loro convenzioni rispettive a far sull'ammontare degli ultimi termini del loro fitto per le compensazioni delle anticipazioni da essi fatte al principio dei loro affitti, ciò che può stipularsi senza difficoltà.

Discussioni che ciò produce.

158. Ma se l'affitto generale finisce nel tempo stesso che terminano i particolari, allora le difficoltà divengono tanto più grandi, quanto è meno facile l'accomodamento. Effettivamente, se tutti questi conduttori, tanto particolari che generali, hanno pagati esattamente i loro fitti sino all'epoca dei sei ultimi mesi, allora avendo luogo contemporaneamente la fine di tutti questi fitti, il proprietario si troverà avere

ricevute in corpo tutte le somme ch' egli avrà per-
cette anticipatamente per cadauna locazione parziale;
di maniera che tutti questi conduttori particolari ri-
cuseranno a quello principale il pagamento degli ul-
timi termini dei loro fitti, ritenendo nelle loro mani
le somme ch' eglino avrebbero pagate anticipatamen-
te; e quindi questo conduttore principale, il quale
contava sull' esazione di questi fitti parziali per l' in-
dennizzamento delle sue personali anticipazioni, sarà
obbligato di agire contro il proprietario per averne il
rimborso.

Egli è dunque estremamente importante per quello
che prende in affitto generale una casa, coll' obbligo
di conservare degli affitti parziali precedentemente fatti
dal proprietario, o per convenzione verbale, o per
convenzione scritta, e di pagare sei mesi anticipati,
di cominciare dal farsi rimettere, ed esaminare atten-
tamente gli affitti, della di cui esecuzione egli deve
incaricarsi; e se vi sono di quelli, i quali non siano
che verbali, d' informarsi bene dai conduttori quali
somme eglino abbiano pagate anticipatamente.

*A questo riguardo i subconduttori devono essere in-
dennizzati a preferenza del principale conduttore.*

159. Ma nel caso presente, in cui scopresi che il
proprietario ha ricevuto da due mani, se i suoi cre-
ditori ipotecarj pervenissero od a far sequestrare im-
mobiliariamente l' immobile, od a far sequestrare le
rendite, qual sarebbe l'esito di siffatta questione? Pri-
mieramente, a termini dell' artic. 1753 del Codice
civile, questi pagamenti fatti anticipatamente tanto
dai conduttori particolari, in virtù di una stipula-
zione portata nell' affitto; e di più in conseguenza

della consuetudine dei luoghi, non si possono considerare fatti per anticipazione. Dunque a riguardo dei terzi eglino devono essere validi, ed essere approvati a favore di coloro che li hanno fatti; dunque l'azione in causa di restituzione, la quale può essere intentata contro del proprietario, o dal conduttore principale, o dai conduttori parziali, non può essere contestata dai creditori, ed a rigore non vi è alcun dubbio che è il conduttore principale, quegli che sarà obbligato ad agire per questa restituzione contro del proprietario, e non i conduttori parziali, poichè la compensazione che essi reclamano delle somme anticipate da loro pagate, pel godimento gratuito dell'ultimo termine del loro fitto, è una delle convenzioni dei loro fitti, all'esecuzione dei quali il conduttore principale si è obbligato dopo di essi.

La stipulazione d'anticipazione in una sublocazione deve essere conforme all'uso dei luoghi.

160. Il detto articolo 1753 del Codice civile, portando che i pagamenti fatti dal subconduttore, sia in virtù di una stipulazione inserita nell'affitto, sia in virtù dell'uso dei luoghi, non si considerano fatti anticipatamente; rimane a sapersi fino a quale somma, a riguardo del valore del subaffitto, potrà estendersi questa stipulazione; perchè se ella riducesse ad assai poca cosa, il fitto a pagarsi al principale conduttore, e che tutti i subaffitti di una casa fossero nello stesso caso, quale sarebbe il regresso del proprietario in caso d'insolvibilità del principale conduttore, se li pagamenti fatti, ed anche quelli a farsi in virtù di questa stipulazione, potessero essere validi? Non v'ha dubbio che l'intenzione della legge non è mai stata di favorire l'intrigo, nondimeno un

principale conduttore di mala fede, coll' appoggio di quest' articolo, non potrebbe egli forse defraudare il proprietario di una parte de' suoi fitti con delle stipulazioni esagerate, fatte in diminuzione del suo valore? Si opina che a quest' oggetto bisogna rapportarsi all' uso dei luoghi, da cui queste sorta di stipulazioni non devono allontanarsi, e che tutte quelle fatte in un subaffitto, contraddicenti la sua disposizione a questo riguardo, sono nulle di diritto, od almeno devono essere ridotte alla somma permessa secondo detto uso.

Il pagamento anticipato dei fitti in effetti di commercio è pericoloso.

161. Da questo principio, che un pagamento fatto anticipatamente non può essere valido contro a creditori che hanno diritto, ne segue che un conduttore non può fare al suo proprietario, solamente per benevolenza e per obbligarlo, dei viglietti od effetti di commercio, pel valore di uno o più termini di fitto a scadere, senza esporsi a pagarli una seconda volta, avvegnachè se i creditori di questo proprietario fanno sequestrare i fitti tra le mani di questo conduttore, egli non potrà dispensarsi dal pagare alle differenti scadenze dei termini l'ammontare dei fitti, i quali, in causa del seguito registro, appartenessero ai creditori; e di più, egli sarà ancora costretto a pagare i biglietti in circolazione, a misura che scaderanno, salvo il suo regresso contro del proprietario.

(O) *Fatto doppio tra i sunnominati.* (Formola che deve terminare l'atto per privata scrittura.)

Affitto per privata scrittura: condizioni per la sua validità.

162. L'affitto essendo nella classe degli atti sinalagmatici, deve essere fatto in duplo, e nello stesso modo che si fanno questi atti stessi; nè è più in arbitrio di una sola delle parti di farvi verun cambiamento quando vi si sono apposte le firme. Queste poi non possono essere supplite da alcuna croce o marca qualunque; se l'una delle due parti non sa o non può firmare, non vi è altro mezzo che di fare questo atto davanti ai notari; le chiamate devono esservi approvate egualmente che la quantità delle parole cancellate. Sopra ciascun duplo deve farsi menzione della duplicità; in generale devono farsi tanti originali, quante parti vi sono, e deve egualmente esserne fatta menzione della quantità a meno che il conduttore ed il locatore non agiscano ciascuno, in virtù di un potere speciale, degli altri comproprietari o socj; in tal caso bisogna a questo riguardo farne egualmente menzione, ed osservare la stessa regola esposta sopra all'articolo dei pagamenti, n. 70, e seguenti (Codice civile, artic. 1325.)

Nondimeno l'ommissione di questa indicazione, *fatto in duplo e triplo*, è coperta di diritto da quella delle parti che ha eseguito e cominciato ad eseguire le clausole contenute nell'atto (*Idem*, artic. 1325.)

Affitto per procura.

163. Quest'affitto può farsi in virtù di procura, sia dalla parte del locatore, sia da quella del con-

conduttore, fa d'uopo ch'ella sia speciale a quest'effetto, ed a questo riguardo si debbono osservare le stesse formalità di quelle accennate sopra, in merito alle quitanze di fitti, n. 70, e quindi che sarà egualmente spiegata fra non molto per la descrizione dello stato dei luoghi, n. 307.

E per l'esecuzione delle presenti (Formola che termina l'atto davanti ai notari).

Conclusione dell'affitto davanti ai notari.

164. Questa formola, che termina l'atto davanti ai notari, è assolutamente necessaria per domandare l'esecuzione giudiziaria; e queste quattro parole, *non ostante, promettendo, obbligando, rinunciando*, scritti nella minuta dell'affitto, non sono che l'epilogo della descrizione contenuta nella sua copia, in virtù sola della quale si può eseguire giudiziariamente. In forza di tale indicazione il conduttore elegge per domicilio la sua abitazione, ov'egli consente che sieno intimate tutte le citazioni giudiziarie concernenti questo affitto, non ostante ancora il suo cambiamento di domicilio, promettendo di adempire il contenuto nell'atto, al qual effetto egli obbliga tutti i suoi beni, mobili ed immobili, e rinunciando a tutte le cose contrarie a queste obbligazioni.

Differenza che passa tra questo affitto con quello per privata scrittura.

165. Da tutto ciò che precede si scorge che a riguardo delle clausole obbligatorie, l'affitto per privata scrittura è assolutamente eguale a quello fatto innanzi a notari, che il medesimo è suscettibile delle stesse convenzio-

ni, e che ha i medesimi effetti, eccettuato soltanto che quello fatto avanti ai notari porta in se stesso i suoi mezzi giudiziarij di esecuzione, ch' egli offre ai contraenti un' ipoteca in causa delle obbligazioni che esso contiene. Inoltre, ciò che non è di un men grande interesse, egli accorda al proprietario, sopra tutti i mobili ed utensili che guerniscono la casa od il podere, un primo privilegio per tutti i fitti scaduti e scadenti per tutta la durata di esso, i quali vantaggi non possono esistere nell' affitto per privata scrittura, che a contare dal giorno in cui il medesimo sarà stato riconosciuto o davanti a' notari, od in giustizia.

CAP. III.

DELL' AFFITTO MEDIANTE CONVENZIONE VERBALE.

L' affitto verbale non può provarsi.

166. Come l' abbiamo già detto sopra, la sola convenzione delle parti basta per obbligarle rispettivamente all' esecuzione di essa; ma ogni convenzione, per attestare la sua esistenza, avendo bisogno di essere provata, in conseguenza quella che sarà scritta avrà sopra quella che non è che verbale il vantaggio inestimabile di portare con se la sua prova, poichè ogni scritto, qualunque ei sia, non è effettivamente il contratto, ma bensì la prova di esso. In conseguenza di questo principio, l' affitto, mediante convenzione verbale, avrà pertanto bisogno, in caso di contestazione, d' essere provato; ma l' articolo 1715 del Codice dichiarando siffatta convenzione non suscettibile di prova, ne risulta ad evidenza, che qualunque affitto in forza di verbale convenzione, in caso di contestazione sulla sua esistenza, deve riguardarsi come

non avvenuto, eccettuato il caso in cui la sua esecuzione avesse cominciato prima della contestazione (Codice civile, artic. 1715.)

Caparra per 24 ore.

167. Ordinariamente la garanzia di questa convenzione è qualunque piccola moneta in corso che il conduttore dà al locatore, ciò che chiamasi caparra, volendo dire che si chiama Dio in testimonio di una convenzione che non può averne altri che lui. Ciascuno poi dei due contraenti ha la facoltà di disdirsi entro le ventiquattro ore, riprendendo, o restituendo la caparra a quegli che l'ha data; ma passato questo tempo egli non è più ammissibile, e la convenzione tiene.

*Il proprietario deve entro le ore 24
fare delle informazioni.*

168. Le ventiquattr' ore, di cui qui parlasi per le convenzioni verbali, si danno in forza dell'uso, onde assumere reciprocamente delle informazioni. Questa cosa è molto utile sopra tutto al proprietario, a cui importa moltissimo di conoscere quale sorta di persone egli deve introdurre nella sua casa. Tutto il mondo sa che si trovano alcune volte dei conduttori, i quali non solo non pagano, ma altresì guastano e deteriorano le proprietà, ed i quali inoltre, malgrado tutte le minacce del proprietario, non sgombrano giammai i luoghi ch'eglino occupano, se non dopo le misure di rigore, il costo delle quali qualche volta eccede il valore del fitto stesso.

Esempio del pericolo di un cattivo conduttore.

169. Per dare un esempio del pericolo che vi è nel dare a fitto a certi cattivi conduttori, io ne citerò

uno rimarchevole tra mille. Un proprietario di casa affittava in dettaglio, e mediante piccole locazioni, un operajo conduttore a 72 lir. per anno, di una camera al terzo piano, doveva tre termini e quello corrente; il proprietario dopo molte domande infruttuose, gli fece intendere ch'egli agirebbe giudizialmente; questi gli risponde senza commoversi, che m'importa, io non posso pagare; almeno, replica il proprietario, se voi non potete pagare, sortite senza pagare, e date luogo ad altri, i quali pagheranno: ma senza alterarsi di più, egli risponde: io non voglio sortire, continuò egli, a meno che voi non mi diate 48 lir. d'indennizzazione; somma che, secondo il suo calcolo, gli sembrava che dovesse ammontare quella che gli sarebbe costata giudizialmente, onde giugnere a scacciarlo. Indignato questo proprietario non volendo ceder gli, nè autorizzare nella sua casa un sì cattivo esempio, ideò uno stratagemma, che gli riuscì molto felicemente. Detto operajo, quantunque non pagasse il suo affitto, reclamava nondimeno da lungo tempo che fosse accomodata la finestra, la quale non si poteva chiudere che difficilmente. Il proprietario colse quest'occasione; si concertò con un falegname che condusse presso detto conduttore per fargli la riparazione che domandava; il falegname smontò la finestra, e mentrechè il proprietario impegnava coll'operajo un alterco in merito al suo rifiuto di pagare, il falegname, giusta l'intelligenza e l'ordine, trasportò la finestra e la porta ancora la quale egli ebbe tostamente levata da gangheri, di modo che l'operajo trovandosi in una camera che non aveva più nè porta nè finestra, all'indomani fu costretto di sloggiare.

*Giuramento deferito a quello che nega
l'affitto verbale.*

170. Se, non ostante questa caparra, il conduttore non è punto entrato in godimento, e che egli od il proprietario ricusi di eseguire la convenzione, l'attore non ha altra risorsa che il giuramento contro colui che nega, ed è sempre a quest'ultimo che si deferisce il giuramento. La prova testimoniale non è ammessa, nemmeno per un fitto al di sotto di 150 lir. (artic. 1715 e 1341 del Codice civile).

Mezzo di evitare lo spergiuro.

171. Quando per azzardo, per mancanza di accortezza, od altrimenti, quegli che ha ricusato di eseguire la convenzione, la confessa, egli deve delle indennizzazioni all'altra; ma quando vi è della mala fede dall'una o dall'altra parte, come si è detto più sopra, è ben difficile di schivare una tale contestazione. Vi è pertanto un mezzo semplice e facile per evitarla, e nel medesimo tempo poco dispendioso ai proprietari, i quali per la gran quantità delle piccole locazioni, il gran numero dei cambiamenti e la qualità dei conduttori non possono determinarsi al mezzo dell'affitto scritto, è di avere un registro bollato, d'inscrivervi successivamente l'entrata e la sortita dei conduttori, e di farli firmare ciascuno rispettivamente sopra questo libro, ch'eglino prendono in affitto la tale camera al tal piano, per la somma di tanto per anno, e da cominciare alla tale epoca. Certamente un tale affitto non è nelle forme volute dalla legge; ma la regolarità di un tale registro, ed il soccorso del giudice di pace che l'avrà parafrato a quest'uso, basteranno per far costringere un conduttore di mala

fedè che potrebbe voler pretendere non avere fatta la locazione impugnata, e fare per tal modo un torto notevole al proprietario, il quale contando sull'esecuzione di questa convenzione, avesse ricusato un altro conduttore.

Il proprietario deve consegnare i luoghi quali li ha promessi e mostrati al conduttore.

172. Quegli che ha dato a fitto un oggetto, di cui tutto o parte non è a sua disposizione, e di cui per conseguenza non può accordare il godimento al conduttore, può essere condannato a suo riguardo a dei danni ed interessi, e se vi è affitto, questo può essere disciolto. In conseguenza, un proprietario, il quale affitta un appartamento guernito di oggetti di utilità o di piacere, del quale è ancora in godimento il conduttore che va a sortire, deve stipulare sulla sua convenzione, sia verbale, sia scritta, che tutti i detti mobili ed oggetti non sono compresi nella locazione, ma che sono di ragione di detto conduttore, il quale intende, partendo, di trasportarli. Se il proprietario non fa questa osservazione a quegli cui egli dà a fitto, ed il quale deve naturalmente pensare che gli si affittino tutti gli oggetti, che se gli mostrano per il prezzo convenuto, ne risulta che detto conduttore trovasi deluso nella sua aspettazione, e quindi ha diritto ad un'indennizzazione qualunque. Vi sono ancora dei casi, nei quali egli potrebbe domandare ed ottenere lo scioglimento; per esempio, se nell'appartamento che gli è stato affittato, trovasi un gabinetto separato ch'egli destina per se onde esercitarvi il suo mestiere o professione, e che questo gabinetto composto e formato di tavole o volte soltanto di legno, appartenga al conduttore da cui sortendo venga trasportato. Egli

è certo che questo appartamento, avendo per tal modo cambiato di natura, non può più servire al conduttore all'uso pel quale egli lo aveva preso a fitto. Conseguentemente egli ha diritto non solo ad una indennizzazione contro il proprietario per ragione del torto che ha potuto fare la distruzione di un gabinetto che gli era assolutamente indispensabile, ed in mancanza del quale egli non avrebbe preso in affitto quest'appartamento; ma altresì se vi è un affitto, egli può domandarne, e deve ottenerne lo scioglimento. In conseguenza, nel mettere in ordine quest'appartamento, od anche prima dell'anzidetta operazione, se si può, il conduttore deve fare un'intimazione giudiziaria al proprietario di ristabilire senza dilazione il gabinetto distrutto, sotto l'obbligo del pagamento di tale somma a titolo di rifusione de' suoi danni ed interessi, senza pregiudizio dello scioglimento, al quale egli si riserva di concludere posteriormente nel caso in cui quest'affitto, in luogo d'essere verbale, fosse stato fatto mediante convenzione scritta.

173. Se questo tramezzo, formante gabinetto, fosse appartenuto realmente al proprietario, ed in conseguenza avesse fatto parte di questa locazione, in tale caso accadendo la distruzione di esso tramezzo, sia prima, sia dopo l'entrata in godimento del conduttore, per un caso fortuito, o forza maggiore, quest'ultimo non avrebbe a pretendere l'indennizzazione di alcuni danni ed interessi; ma pel motivo che egli non potrebbe fare di quest'appartamento l'uso per il quale egli l'avrebbe preso in affitto, sarebbe nondimeno in diritto di concludere contro il proprietario, o per una diminuzione del prezzo di esso, o per lo scioglimento dell'affitto (Codice civile, artic. 1722).

*Casi in cui i vizj della cosa locata importano inden-
nizzazione e scioglimento in favore del conduttore.*

174. Sarebbe lo stesso di qualunque altro avvenimento od incomodo che sopravvenisse nella durata dell'affitto, e che impedisce al conduttore d'impiegare la cosa, all'uso pel quale egli l'avesse presa in affitto; perocchè, secondo l'artic. 1721 del Codice Civile, è dovuta garanzia al conduttore per tutti i vizj o difetti della cosa locata, i quali ne impediscono l'uso, quand'anche il locatore non li avesse conosciuti al tempo dell'affitto. Questi vizj o difetti, di cui qui trattasi, sono quelli che possono impedire al conduttore di esercitare il suo mestiere o professione, o privarlo di una parte di ciò che gli è dato a fitto mediante affitto; tali sono, per esempio, il turamento di certe aperture o uscite, sia dirette, o di consuetudine; dei stillamenti od esalazioni delle fosse, condotti, smaltitoj molto forti, per rendere inabitabili delle camere vicine; il fumo di un cammino, allorchè esso si sparge in una camera a tal segno che non sia abitabile, ma solamente quando sia provato e riconosciuto che ciò segue per difetto di costruzione, o che la sommità di questo cammino non sia superiore in altezza agli edificj vicini, ec. Quindi un pizzicagnolo, un pasticciere, un macellajo, o qualsivoglia altro mercante di simili commestibili, avrà, per esempio, preso in affitto una bottega e sue dipendenze per esercitarvi il suo mestiere o professione; ma egli riconosce che questa bottega, od altro luogo dipendente e vicino in certe epoche, è infetto di fetide esalazioni, le quali deteriorano, od anche guastano totalmente la sua mercanzia; se il proprietario non può

o non vuole rimediare a questo inconveniente subito dopo la prima intimazione, il conduttore ha il diritto non solo di promuovere contro di esso locatore la domanda per la ripetizione dei danni ed interessi per il guasto che ciò può avere cagionato nelle sue mercanzie, ma ancora per lo scioglimento dell'affitto, se vi è.

Il conduttore deve occupare almeno per un termine la cosa locata, avanti di denunziare il congedo.

175. Il conduttore, mediante convenzione verbale di un appartamento, o di una casa intiera, cangiando di sentimento, o non potendo, per una causa qualunque, eseguire quest'affitto, può egli esigere dal proprietario lo scioglimento per l'epoca in cui egli doveva incominciare il godimento, anche supponendo che vi fosse tempo bastante per denunziare il congedo della casa o dell'appartamento, e dispensarsi dall'occuparla? Molte persone, innanzi alle quali si è agitata siffatta questione, non erano d'accordo quanto al diritto a questo riguardo; alcune, malgrado che l'esecuzione dell'affitto non fosse incominciata, pretendevano nondimeno, quando però vi fosse ancora tempo per denunziare il congedo, che il conduttore potesse obbligare il proprietario ad accettarlo per l'epoca del principio di detto affitto, e così essere dispensato dall'occupare: altre, al contrario, pretendevano che, malgrado vi fosse ancora tempo per denunziare il congedo, non fosse questo ammissibile per l'epoca del principio dell'affitto, ma bensì pel termine successivo. Noi adottiamo quest'ultima opinione, perchè essa è fondata sopra principj incontrastabili. La convenzione essendo stata fatta, ed es-

sendo sufficientemente provata, è mestieri ch'essa sia eseguita; nè il rifiuto di una sola delle parti può scioglierla, conciossiachè essendo provato l'affitto, esso ha forza pari a quello che è scritto, e l'affitto scritto non può sciogliersi se non dietro il consenso di entrambe le parti. Conseguentemente, il congedo che il conduttore ha diritto di denunziare al proprietario è fondato solamente in quello che egli ha di godere. E come questo diritto non ha effetto nè data che dal cominciamento dell'affitto, e nello stesso modo che il proprietario, dopo seguita la convenzione, non aveva più la facoltà di scioglierla, ed impedire al conduttore di occupare; così reciprocamente questi deve essere tenuto ad eseguirla, e non può recusare di occupare. Perchè il conduttore possa essere sciolto dalla sua convenzione, bisognerebbe 1. che vi fosse ancora tempo bastante per trovare un altro conduttore che lo rimpiazzasse, e che effettivamente lo trovasse; 2. che questo conduttore convenendo al proprietario, questi acconsentisse di accettarlo. Senza questo, come noi l'abbiamo già osservato, quest'ultimo può forzare il conduttore, se non ad occupare, a pagare almeno un termine, non essendo obbligato ad accettare il suo congedo che pel termine successivo, perchè l'affitto verbale non si considera fatto che per un termine solo.

Esempio: Io ho preso in affitto un appartamento il 20 aprile, per il prezzo di 350 lir. per anno, ed il mio affitto deve principiare il primo luglio per il giorno 8. Otto giorni dopo questa convenzione io trovo un altro appartamento a miglior mercato, o più comodo, ovvero mi viene conferito un impiego, che mi obbliga a partire dalla città; in conseguenza io vorrei liberarmi dall'obbligo di eseguire questo

affitto per il 1. luglio; e siccome sino al 14 maggio vi è tempo per denunziare il congedo di queste sorta di locazioni, e che non è che il giorno 28 aprile, io mi determino di denunziare al momento il congedo al proprietario che mi ha affittato per l'epoca del 1. luglio, affine di essere dispensato dall'occupare. Se il proprietario ricusa di accettare questo congedo per il 1. ottobre, il suo rifiuto è bene appoggiato, poichè dopo detta convenzione, esso proprietario non aveva il diritto di rescinderla, nè d'impedire a me di abitare all'epoca convenuta, perciocchè io contava su questa locazione, e conseguentemente io aveva combinati i miei affari, e prese le correlative misure; così del pari io conduttore non ho il diritto di rompere questa convenzione non eseguendo l'affitto, nè posso denunziare il congedo del mio godimento se non quando ne sarò stato realmente investito.

C A P. I V.

D E I C O N G E D I.

176. Come l'abbiamo spiegato sopra, lo scioglimento degli affitti scritti non è soggetto ad alcuni altri termini, che a quelli fissati dalla stessa convenzione.

Congedi delle convenzioni verbali.

A riguardo delle convenzioni verbali, lo scioglimento si fa mediante un congedo denunziato nelle forme volute dalla legge, nelle diverse epoche che gli usi ricevuti ed accreditati hanno fissate per i differenti valori delle locazioni, ai quali usi si rapporta l'artic. 1736 del Codice Civile.

Si danno i congedi secondo le usanze dei paesi.

177. Pertanto non si può quivi stabilire alcuna regola generale a riguardo degl' intervalli di tempo che devono esistere tra i congedi, ossia tra l' epoca della loro intimazione od accettazione, e quella della sortita del conduttore, poichè il Codice conserva a questo riguardo le usanze accreditate in cadaun paese della Francia. Epperò a queste usanze devono uniformarsi quelli, che in altri paesi fuori di Parigi, hanno dei congedi da far accettare od intimare ai loro conduttori. A Lione, e nella maggior parte delle altre grandi città della Francia, l' usanza è di dare il congedo un termine e mezzo prima della sortita.

Usanze di Parigi a questo riguardo, sei settimane, tre mesi, sei mesi.

178. A Parigi vi sono differenti termini ad osservarsi, ed i quali sono regolati dalle differenti specie e natura delle locazioni. L' usanza di questa città su questo particolare è quella che si praticava al Tribunale in passato del Castelletto, e la quale essendo stata conservata, si osserva anche oggidì. Per le locazioni qualunque del valore di 400 lir., e al di sotto inclusivamente, è mestieri che vi sia di mezzo l' intervallo di sei settimane, ossia di un mezzo termine tra il giorno del congedo, e quello della sortita. Così sarà per un appartamento od una camera, di cui il prezzo d' affitto fosse di 400 lir. per anno, o al di sotto. Discendendo quindi fino al più piccolo prezzo possibile, il congedo dovrà essere dato il giorno quattordici, onde sortire il primo del secondo mese successivo a mezzo giorno; vale a dire, che per poter sortire il primo di luglio, per esempio, a mezzodì

bisognerà che il congedo sia stato dato il giorno quattordici maggio precedente, o avanti quest'epoca, e non dopo. Per questa specie di locazioni vi sono altresì otto giorni interi di grazia, accordati per fare le riparazioni locative, e metter in ordine; quindi pertanto bisogna che l'appartamento o la camera sia il giorno otto a mezzo giorno intieramente netto e sgombro, di modo che il nuovo conduttore possa a questo momento goderne e disporne intieramente.

179. A riguardo delle locazioni, il di cui valore è di 400 lir. 5 cent. e al di sopra, a qualunque siasi somma, vi fanno mestieri tre mesi di tempo intieri, osservando lo stesso metodo.

180. Quanto alla locazione di una casa intiera, di una parte principale di una fabbrica, di una bottega, dell'alloggio di un precettore, d'un commissario di polizia, di un molino, sia ad acqua, sia a vento, vi abbisognano sei mesi di tempo completi, osservando sempre lo stesso metodo. Vi sono altresì quindici giorni interi di grazia per le riparazioni locative, e per le disposizioni d'ordine a riguardo di queste due ultime specie di locazioni.

181. Si vede però in un'opera (*Il Pratico del Castelletto di Parigi*), che secondo un atto di notorietà del Castelletto del 28 marzo 1713, l'usanza era di dare il congedo sei mesi preventivi, quando il valore della locazione eccedesse 1000 lir., ma è verosimile che una tale distinzione non sia stata fatta che per indicare le attribuzioni delle differenti sezioni, di cui era composta detta giurisdizione, poichè la sezione civile non aveva competenza, quanto alle locazioni che fino alla somma di 1000 lir. inclusivamente, e per una somma maggiore di 1000 lir. era il parco civile, ossia il presidiale che aveva

diritto di conoscere la cosa, lo che porta a credere che da ciò è derivata la distinzione di cui si parla. Ma attualmente per le locazioni di camere o di appartamenti, non vi è più alcun riguardo, e non si conoscono più se non due classi di prezzi di locazioni; quelle cioè di 400 lir. e al di sotto, e quelle per una somma qualunque maggiore di 400 lir. Tal'è la giurisprudenza adottata dai Tribunali del Dipartimento della Senna.

I giorni di grazia devono essere divisi per metà tra il conduttore entrante e quello che sorte.

182. Da questa maniera usitata per lo sgombramento, e secondo la quale un conduttore che dovrebbe sloggiare il giorno pel quale fosse stato dato il congedo, ed il quale è sempre il primo del mese, ha la facoltà di soffermarsi 8 od anche 15 giorni, risulta un inconveniente molto grave, il quale recherebbe sovente molti imbarazzi assai a certe persone, se elleno s'incontrassero con altre le quali volessero esigere la sua stretta esecuzione. Lo sgombramento di un conduttore abitante una camera il quale non ne sorte, che per andare ad occuparne un'altra, porta un movimento che non è di natura da provare molta difficoltà; quindi può essere combinato tanto con quegli che deve succedergli, che con quegli che egli va a rimpiazzare, di modo che niuno dei tre si trova imbarazzato. Ciò è facile a comprendersi. Per quanto sia voluminoso il mobiliare contenuto in una sola camera, io credo che una mattina debba bastare per la sortita del locale, pel trasporto, ed entrata nel nuovo locale; ma non può dirsi egualmente a riguardo dello sgombramento di una casa intera, di una gran parte di una fabbrica od anche di un solo appartamento

completo. Sarebbe impossibile di effettuare un tale movimento, se uno solo dei tre compermutanti volesse stare alla stretta esecuzione del modo usitato, o volesse solamente mettervi della mala grazia e degli ostacoli. In simile caso a me sembra che il conduttore, sia di un appartamento completo, sia di una gran parte di una casa, sia di essa tutta, non debba egli solo profittare degli 8 o 15 giorni accordati dall'usanza pel suo sgombramento, e che la metà del termine, qualunque egli sia, debba appartenere a quegli che gli succede nel locale, affinchè questi possa a vicenda fare altrettanto a riguardo del suo successore. Ciò riesce molto facile nell'esecuzione; perocchè durante il tempo della prima metà del termine di grazia, ciascun conduttore può concertarsi per isgombrare e vuotare la metà dell'appartamento o della casa che egli occupa, e farvi eseguire le riparazioni locative, di maniera che durante il tempo della seconda metà di detto termine si faccia non solamente il trasporto di tutto il mobiliare nella metà del nuovo appartamento vuoto, ma sieno altresì eseguite le riparazioni locative nel rimanente dell'appartamento che si abbandona. Ella è facil cosa a comprendersi che se un tale movimento non ha sempre luogo con un ordine così metodico, ciò non può essere che per mancanza, ostinazione o malevolenza di certi conduttori i quali non veggono mai nulla di giusto, a riserva di ciò che contribuisce al loro comodo, e conviene al loro interesse, e che in simili casi ne derivano assai più inconvenienti ed imbarazzi. Mi sembrerebbe altresì essenziale ed indispensabile, che ciò che non è in questo punto che effetto di tolleranza, divenga d'obbligo reciprocamente tra tutti i compermutanti, e che l'usanza la quale, stabilendo i termini per i congedi, ha fatta una legge

per le sortite dalle abitazioni, regoli egualmente ed in una maniera pure precisa l'impiego del termine di grazia accordato egualmente e simultaneamente a tutti i conduttori, per preparare tanto il loro sgombramento che il loro trasporto. In appoggio di questa opinione citerò qui un esempio molto recente.

Una signora a Parigi, principale conduttrice di una casa per il prezzo di 4000 lir. per anno, occupava al secondo piano di detta casa un appartamento valutato 250 lir. di fitto per anno. Essendo alla fine dell'affitto, il proprietario progettò, dopo la sortita della principale conduttrice, di affittare egli medesimo li differenti piccoli appartamenti di questa casa, mediante separate locazioni, le quali in conseguenza esigevano, secondo la natura loro, la loro vacanza pel giorno otto del mese; ma questa principale conduttrice giusta la natura del suo affitto essendo autorizzata dall'usanza a conservare le chiavi di detta casa sino ai quindici, volle conseguentemente opporsi all'entrata di questi nuovi conduttori per il giorno otto, e segnatamente all'entrata di quello che doveva prendere l'appartamento di 250 lir. di fitto che ella occupava al secondo piano. In questa condotta della signora non iscorgendo il proprietario se non della malevolenza, agì contro di essa giudizialmente, all'effetto di costringerla a vuotare l'appartamento che occupava, e lasciar luogo al nuovo conduttore, alla qual cosa la signora fu condannata provvisoriamente. I tre motivi di questa decisione furono, 1. che l'affitto era finito dopo il primo del mese; 2. che i giorni di grazia accordati ai conduttori per isloggiare, sono di semplice tolleranza; e 3. che l'appartamento che occupava la detta signora essendo di sole 250 lir. per anno, non vi erano per il suo sgombramento che otto giorni di grazia.

*I locali accessorj seguono la sorte
del locale principale.*

183. Allorquando in una locazione, sia verbale, sia scritta, si trovano uniti alla cosa principale alcuni accessorj, questi subiscono la stessa sorte, ed essendo stati indivisibili nell'affitto, i medesimi non possono essere divisibili nello scioglimento di esso: per esempio, un mercante il quale ha preso in affitto una bottega, il mezzanino al di sopra di essa, ed un'altra camera separata per il suo garzone di bottega, non potrà dare il congedo di questa camera separata, e neppure del suo mezzanino, col termine d'usanza per le camere, il quale è di sei settimane; perciocchè detto locale dipendendo da questa bottega, ed affittato essendo in forza dello stesso affitto, segue il destino dell'oggetto principale da cui è dipendente. Perchè questi oggetti fossero soggetti all'usanza particolare che regola i congedi, farebbe mestieri che l'affitto fosse stato fatto separatamente da quello della bottega, e ne fosse totalmente indipendente, benchè d'altronde vi fosse unito, e destinato a suo uso.

Avrebbe luogo lo stesso di una casa o di un grande appartamento con gran giardino od anche parco dipendente. La casa o l'appartamento essendo semplicemente di abitazione, l'affitto non potrà sciogliersi che in forza di congedo dato sei mesi prima, ed il giardino che è una delle dipendenze, soggiacerà alla stessa legge quanto al congedo, ed inutilmente il conduttore pretenderebbe dare il congedo sei mesi avanti quanto alla casa, ed un anno prima relativamente al giardino come bene di campagna.

La maniera di occupare il locale non cambia la sua natura a riguardo del congedo.

185. Qualunque sia l'impiego che possa farsi del locale compreso nell'affitto, esso conserverà sempre la natura che gli è propria, senza che il conduttore possa prevalersi dell'uso che ne fa, per cangiare il modo del congedo; quindi il conduttore di una bottega sulla strada sarà tenuto a dare il congedo sei mesi avanti di sortire, quand'anche egli avesse fatto di questa bottega la sua camera da letto o la sua cucina; basta che il locale sia tenuto nella qualità di bottega, ch'esso sia chiuso ed illuminato, e disposto in generale come lo sono ordinariamente queste sorta di locali, e che sia già stato impiegato a quest'uso, perchè conservi la sua natura a riguardo di colui che l'abita a meno che non sia provato in iscritto o mediante altro atto ostendibile che una tale convenzione esisteva tra il locatore ed il conduttore. Così un alloggio grande o piccolo nei mezzanini, o nei piani superiori, ed illuminato, sia esso situato nella facciata opposta della casa, non sarà considerato a questo riguardo che come un appartamento, rispetto a cui il termine di congedo sarà regolato giusta l'usanza dal suo prezzo, e non potrà in alcun modo considerarsi come bottega, quand'anche esso servisse di magazzino tanto all'ingrosso, quanto in dettaglio, e per qualsivoglia specie di mercanzia. Questo magazzino fosse anche a pian terreno nella corte, esso sarebbe sempre considerato come alloggio, a di cui riguardo il termine per il congedo sarebbe regolato giusta l'usanza, e secondo il suo prezzo.

Le chiavi devono essere rimesse a mezzodì preciso del giorno convenuto.

186. Allorquando il conduttore, passate l'epoche e le ore indicate qui sopra non abbia sgombrati interamente i luoghi, fatte le riparazioni locative e la consegna delle chiavi, si considera che abbia incominciato il termine successivo. Conseguentemente il proprietario può esigerne il pagamento a titolo d'indennizzazione, facendo constare che la consegna delle chiavi non gli è stata fatta all'ora debita. Essendo però il conduttore tenuto a pagare, egli può dal suo canto obbligare il proprietario a lasciargli godere il rimanente del termine. Sarebbe quindi formata una tacita rinnovazione d'affitto, la quale renderebbe necessaria una nuova intimazione di congedo, secondo le usanze dei paesi.

In mancanza di ciò, indennizzazione.

187. Ma se questa casa, o questo appartamento sono affittati, e che il conduttore il quale doveva entrare non abbia potuto farlo per mancanza del conduttore il quale doveva sortire, quest'ultimo sarà responsabile dei danni di cui potrebbe essere tenuto il proprietario verso il conduttore che non avrà potuto entrare. Questo ha luogo del pari, che vi sia stato un affitto davanti a' notari, o che ve ne sia uno per privata scrittura. Epperò importa estremamente al conduttore che sorte di fare la riconsegna delle chiavi al proprietario nell'ora precisa ed anche prima, affinchè vi sia tempo sufficiente per verificare se le riparazioni locative sieno state fatte, e se i luoghi sieno conformi alla descrizione dello stato, supponendo che ve ne sia. Di più, il conduttore può esigere

dal proprietario uno scarico tanto della riconsegna delle chiavi, che di tutte le altre cose generalmente qualunque relative al suo godimento; onde così mettersi al coperto di tutti gli atti che il proprietario potrebbe volere intentare in seguito contro di esso, per delle cause le quali non fossero, od anche che fossero del suo fatto. (Veggasi la modula di quest'atto nel capo successivo delle formole, num. 727.)

*La consegna delle chiavi può provarsi
col mezzo di testimonj.*

188. Quando vi sia contestazione per questa riconsegna di chiavi, la prova testimoniale può essere ammessa; conseguentemente per tanto, allorchè un conduttore alla fine dell'affitto vuole riconsegnare le chiavi dell'appartamento che esso abbandona, ricusando il proprietario di accettarle, fa d'uopo che questo conduttore prenda due testimonj di questo rifiuto, e vada in seguito a deporre dette chiavi presso il giudice di pace; bisogna che questi due testimonj sieno idonei, vale a dire bisogna che abbiano l'età richiesta, e sieno forniti delle altre qualità che la legge esige a quest'effetto.

Il congedo verbale non può avere luogo.

189. Anche i congedi essendo nella classe degli atti sinallagmatici, perchè sieno validi, è di necessità assoluta che sieno dati ed accettati rispettivamente in forza dell'atto medesimo fatto e sottoscritto in duplo dalle parti, e nella stessa forma di quelli atti medesimi indicata sopra, num. 164, della sottoscrizione dell'affitto per privata scrittura; la prova testimoniale non può neppure essere ammessa per un fitto al di sotto di 150 lir., ed in caso di contesta-

zione, il giuramento si deferisce sempre a quello che nega. (Pothier, Denisard, ordinanza del 1667, titolo 20, art. 2. *Veggasi la modula di questo congedo qui appresso, al capo delle formole.*) La ragione è che la locazione essendo una convenzione sinallagmatica, non può la medesima essere distrutta che da un'altra convenzione egualmente sinallagmatica, secondo questa massima di diritto: *quid tam naturale est quam eo genere quidquid dissolvi quo colligatum est.*

In caso di rifiuto, bisogna che sia intimato da un usciere. Dopo deve essere accettato dalla parte, o dichiarato valido dal giudice.

190. In mancanza di quest'atto, quello dei due che vuole dare congedo all'altro deve farlo intimare da un usciere con citazione mediante l'atto medesimo di comparire davanti al giudice di pace, onde giugnere a far dichiarare valido questo congedo, o mediante l'accettazione di esso dalla parte congedata, od in forza di una sentenza che lo dichiara buono e valido; bisogna che questa sentenza si ottenga avanti il primo giorno del mese in cui il conduttore deve sortire; come, per esempio, se la sortita deve effettuarsi agli 8, od ai 15 di aprile, secondo la natura della locazione, tale sentenza si deve ottenere al più tardi il 31 marzo, perciocchè i termini cominciano nei primi giorni dei mesi, non essendo gli 8 o 15 giorni successivi che giorni di grazia. E se questa sentenza non si ottenesse che il primo giorno del mese o più tardi, la domanda potrebbe essere soggetta a perenzione, e riguardato il congedo come non avvenuto, malgrado la intimazione che ne fosse stata fatta dall'usciere. È così per la ragione che il proprietario avendo lasciato cominciare il termine se-

guente, si crederebbe in questo caso che vi fosse stato dalla sua parte un nuovo consenso dato al conduttore per restare nei luoghi. In fatti ciò è conforme al principio che vuole che questo congedo, nella sua qualità di atto sinallagmatico, non possa avere alcun valore se non in quanto che sarà stato fatto in duplo, vale a dire, se non in quanto che le due parti vi avranno dato il loro proprio consenso o si considereranno avervelo dato.

Mezzo di schivare questa procedura.

191. Si può supplire a questa domanda per la validità del congedo in una maniera assai più semplice, facendo accettare questo congedo dal conduttore in conseguenza dell'atto che lo contiene. La ragione è che essendo provato il consenso necessario per formare l'atto, il conduttore non può più accusare questo congedo di alcun vizio di forma, e per questa ragione pretendere di restare nei luoghi, poichè la doppia formalità dell'intimazione e dell'accettazione sarebbe stata adempita, e che la prova esiste nell'atto medesimo che è l'intimazione del congedo.

Questioni possibili a questo riguardo.

192. Se, malgrado questa formalità, il conduttore, al momento di sortire, ricusasse di sgombrare i luoghi, bisognerebbe tosto citarlo per le disposizioni provvisionali; e visti i documenti prodotti, il giudice lo condannerebbe a sortire sul momento; perchè l'affitto è provato, poichè il conduttore occupa; lo scioglimento lo è egualmente in forza dell'intimazione giudiziaria del congedo, dopo la di cui accettazione fatta dalla parte è questa che avrebbe diritto di contraddire.

193. Se il conduttore non fosse comparso alla domanda per la validità del congedo, e che la sentenza che lo dichiara valido fosse stata pronunciata in contumacia, può accadere che un conduttore ricalitrante, per una malignità e spirito di cavillazione, abbia aspettato l'ultimo giorno del termine per farvi opposizione, onde per conseguenza non vi fosse tempo sufficiente per farlo dichiarare non ammissibile; allora non vi sarebbe altro mezzo che di tostante citarlo per le disposizioni provvisionali, ed in vista dei documenti, il giudice ordinerà provvisoriamente che egli sortì e sgombri i luoghi.

Il conduttore non può sortire senza avere pagato. Deve giustificare il pagamento delle sue imposizioni.

194. Se dopo la sentenza che ha dichiarato valido il congedo, condannato il conduttore a sgombrare i luoghi, a pagare il fitto scaduto, a giustificare il pagamento delle sue contribuzioni, ed a fare le riparazioni locative, questi ricusasse di sortire, anche solo per aprire la sua porta all'usciera che si presentasse, sia per porre il sequestro sopra i mobili per mancanza di pagamento e di giustificazione quanto al saldo delle contribuzioni, sia semplicemente per far eseguire la sortita di questo conduttore, e l'evacuazione dei luoghi, allora a termini dell'articolo 583 del Codice giudiziario, quest'usciera può mettere una guardia all'entrata principale dell'appartamento per prevenire qualunque sottrazione, ed egli si porterà avanti al giudice di pace, od al commissario di polizia, od al podestà, o suo aggiunto, per farne l'apertura alla loro presenza. Se allora il conduttore non paga, ovvero, se pagando non giu-

sifica del pari il pagamento delle sue contribuzioni od almeno della parte che si trova scaduta in quel tempo, il proprietario fa all'istante fare l'esecuzione dei mobili, per il pagamento, tanto dei fitti che delle imposizioni.

Idem, fare le riparazioni locative.

195. Se al contrario il conduttore paga il suo fitto, e che giustifichi il pagamento delle sue imposizioni, od almeno ne deposita l'ammontare nelle mani del proprietario, o gli dà una garanzia qualunque a questo proposito, e che non rimanga più a fare che le riparazioni locative, in questo caso non può aver luogo l'esecuzione dei mobili per le dette riparazioni, a motivo che le medesime non sono certe nè in valore, nè in specie. In tale caso bisogna sequestrarli per garanzia di queste riparazioni, e successivamente verificarne lo stato e farne la stima col mezzo della perizia; dopo di che, se il conduttore non paga l'ammontare, si farà seguire l'esecuzione dei mobili sequestrati nel modo indicato dal tit. 8 del lib. 5 della prima parte del Codice giudiziario, e poscia venderne fino alla concorrenza della detta stima.

Casi in cui il conduttore non può far eseguire egli stesso le riparazioni.

196. Se questo conduttore, in luogo di pagarne il valore, vuole egli medesimo fare eseguire le riparazioni, è in suo arbitrio il farlo, tanto nel termine convenuto in forza del processo verbale, quanto in quello fissato dal giudice; ma perchè possa aver luogo questo, fa mestieri che non sia ancora arrivata l'epoca della sua sortita definitiva dal locale, ovvero che lo stesso locale che egli deve lasciare alla detta epoca,

non sia ancora affittato ad un altro conduttore; poichè dovendo quest'ultimo entrare nell'epoca medesima, non potrebbe aspettare che fossero terminate queste riparazioni per entrare in godimento. Dunque bisognerebbe che i mobili del conduttore che sorte, fossero slogati, per far luogo a quelli del suo successore. In generale l'arbitrio della scelta che l'usanza lascia al conduttore che sorte di far eseguire egli medesimo le riparazioni locative, in luogo di pagarne il prezzo in conformità della stima, non può avere il suo effetto che nella supposizione che, non essendo ancora arrivata l'epoca della sua sortita, egli è tuttora padrone assoluto del suo godimento. In fatti se il termine è passato, essendo cessato il suo diritto di occupare, non ha più la facoltà di rimanere nel locale, nè per conseguenza di far eseguire alcune riparazioni. Il proprietario in allora può a suo piacere, o costringerlo a pagarle a' termini della stima, od acconsentire che le facci eseguire egli medesimo, con che però paghi il prezzo del termine che avrà incominciato, e cui tutto intero in tal caso avrà il conduttore diritto di godere.

*È nullo il congedo dato semplicemente
in una quitanza di fitto.*

197. Dietro i principj esposti qui sopra ne deriva che i congedi che alcuni proprietarj sogliono dare ai loro conduttori nell'ultima quitanza del loro fitto, come sono suscettibili di esserlo di fatto, sono nulla di diritto, per la mala fede di un conduttore che avendolo accettato, si fosse di ciò accontentato. Imperocchè non essendovi alcuna prova dell'esistenza di questo congedo se non nelle mani di questo conduttore, ne risulta, che se quest'ultimo ha un maggiore

interesse a non sloggiare che a pagare una seconda volta il suo termine, egli negherà la quitanza, e per conseguenza il congedo; e forzerà per tal modo il proprietario di buona fede a lasciarlo godere almeno fino alla fine del termine successivo.

198. Se questo conduttore non inclinasse a sopprimere la sua quitanza per non pagare una seconda volta, egli potrebbe lasciarla esistere, ed in caso di ordinata produzione, negare la sua accettazione, e dire ch'egli non l'ha mai considerata altrimenti che come uno scarico di pagamento da esso fatto; ma anche in questo caso una simile quitanza, la quale non può servire di prova dell'accettazione del congedo, può nondimeno servire di principio di prova, e la sua coincidenza con qualche altra circostanza potrebbe diventare sufficiente per far condannare questo conduttore, a validare il congedo.

Il conduttore non dando i luoghi nel giorno convenuto è responsabile dei danni.

199. Nel caso che il proprietario non possa cedere al conduttore i luoghi nel giorno indicato per il principio dell'affitto, sia autentico, sia verbale, quest'ultimo dopo aver posto in mora il proprietario, mediante una semplice intimazione di cedere i luoghi in buono stato, posteriormente può ricusare di entrarvi, e promuovere la domanda in causa dei danni ed interessi, a meno che l'impedimento non sia l'effetto di un caso fortuito, o di forza maggiore; ma se questo impedimento deriva dal suo fatto personale, egli può domandare lo scioglimento dell'affitto.

200. Avrebbe luogo lo stesso, se le riparazioni locative non fossero fatte, e che le medesime siano di

natura, attesa la loro quantità e qualità d'impedire a questo conduttore d'impiegare la cosa all'uso, pel quale egli l'aveva presa in affitto. Tutto ciò è la conseguenza naturale degli articoli 1719 e 1720 del Codice Civile.

CAP. V.

DEGLI ATTI A FARSI PEL PAGAMENTO DEI FITTI.

Il termine del fitto è esigibile il primo del mese.
 — *In giustizia non si accordano dilazioni al pagamento dei fitti.*

201. Il pagamento di ciascun termine di fitto, qualunque ei sia, lungo o breve, scade ed è esigibile innanzi l'ultimo giorno di detto termine, il qual giorno è sempre di diritto la vigilia del primo giorno che comincia il termine seguente. Gli otto o quindici giorni accordati in alcuni paesi, secondo le usanze ricevute in essi, non sono che giorni di grazia dati per facilitazione ai conduttori. Quindi, qualunque pagamento fatto di un termine di fitto nel giorno, che si è testè indicato come ultimo del termine, è valido, ed il conduttore che lo ha fatto, non deve temere ch'egli possa in alcun caso considerarsi fatto per anticipazione.

In mancanza di esso pagamento, il proprietario può agirè giudizialmente.

202. Ma in mancanza del pagamento per parte del conduttore di uno o più termini, maturati dal suo fitto nei detti giorni delle scadenze, il proprietario ha il diritto di far vendere i mobili fino alla concorrenza di ciò che gli è dovuto, e malgrado che il conduttore faccia la domanda di termini e dilazioni

per il pagamento, è ben raro che il giudice l'accordi; ma, a questo riguardo vi è una distinzione a farsi.

Con la sola prima copia autentica dell'affitto può far seguire l'esecuzione.

203. Allorquando l'affitto è stato fatto avanti a notari, il proprietario con la detta prima copia sola del suo affitto, e senza alcun' altra formalità, ventiquattr' ore dopo il precetto al suo conduttore di pagare, può far seguire l'esecuzione de' suoi mobili, e procedere alla vendita di essi otto giorni dopo (Codice di procedura, art. 545, 547 e 583). Bisogna che questo progetto contenga l'elezione del domicilio del creditore fino alla fine degli atti, nella stessa comune in cui deve farsi l'esecuzione, affinchè il debitore possa avere la facoltà di farvi tutte le intimazioni. (Idem, art. 584). A tale effetto il proprietario rimette all'usciera detta copia, la qual consegna gli tiene luogo dal potere necessario per potere far atti d'ufficio. La ragione è che la copia di un atto qualunque ha sempre forza di cosa giudicata.

Non lo può contro l'erede del conduttore.

204. Questa esecuzione non può quindi essere esercitata contro l'erede del conduttore, per la ragione che, quantunque egli sia realmente debitore nella qualità di erede del conduttore, egli non lo è però; *propria persona, sed haereditatis nomine*. Per avere contro di esso il diritto dell'esecuzione, bisognerebbe ch'egli avesse fatta la ricognizione dell'affitto avanti a notari, ovvero che il locatore avesse ottenuta contro di lui una sentenza; che l'avesse condannato ad eseguirlo.

205. Essa non può del pari aver luogo durante la tacita rinnovazione d'affitto, atteso che è spirato l'affitto, e che per il nuovo affitto, il quale è semplicemente verbale, bisogna servirsi del genere di procedura propria di questo genere di locazione.

206. Il debitore staggito è ammesso a fare opposizione a detta esecuzione; allora la vendita non può più avere luogo, se non dopo che sarà stato statuito dal giudice sulla validità od invalidità di siffatta opposizione.

207. Quest' esecuzione non potrà mai in niun caso comprendere il letto necessario dei staggiti, quelli dei loro figli viventi con essi, nè gli abiti, di cui essi sono vestiti e coperti (Cod. di proced., art. 592.)

108. Lo staggito, il suo congiunto, i suoi parenti, affini o domestici, possono di lor consenso, e di quello dello staggitore essere costituiti custodi e depositarj. (Idem, artic. 598).

Quando non vi è affitto scritto, egli non può che porre sotto sequestro.

209. Ma allorquando non vi è alcun affitto, ovvero avviene uno per privata scrittura, e senza data certa, la procedura comincia dal registro dell'affitto. Dopo ciò si fa al conduttore un precetto di pagare, e ventiquattr' ore dopo questo precetto, a termini dell'art. 819 del Codice di procedura, si può far seguire il sequestro a cauzione dei fitti scaduti di casa e poderi, di tutti gli effetti mobiliari e frutti, che sono tanto nelle case ed edifizj di campagna, che su i terreni. Se il caso è urgente, e che il proprietario abbia qualche timore che possano seguire delle sottrazioni, od altri accidenti in suo pregiudizio, egli può far seguire immediatamente il sequestro, domandando al

giudice del luogo il permesso di farlo, mediante una istanza: ciò che si accorda colla condizione, che in caso di contestazione egli ne farà la relazione alla sezione, ed inoltre colla condizione di non poter procedere alla vendita senza avere ottenuta una sentenza, che dichiari buono e valido il fatto sequestro.

Nel caso di questo sequestro a titolo di garanzia, se lo staggito, il quale, come nell'esecuzione può essere costituito depositario, ha dei motivi per opporre, egli è in diritto di domandare una disposizione provvisoria, la quale non può essergli riacusata. Al titolo delle formole, che è qui appresso, si troverà la modula di tale istanza da presentarsi al giudice.

210. L'articolo 821 del Codice di procedura porta che, se vi sono dei frutti, il sequestro non potrà essere fatto che nella forma stabilita dal titolo 9 del libro 5 della 1. parte dello stesso Codice. (Veggasi questo titolo alla fine di quest'opera: *Esecuzione sulle messi, od altre raccolte ancor in erba.*)

Atti a farsi dopo il sequestro di cauzione.

211. Essendo fatto il sequestro di cauzione, ed i mobili ed effetti essendo in potere della giustizia in virtù dello stabilimento di un depositario, il proprietario deve procedere contro del conduttore per farlo condannare al pagamento. Se poi dopo la intimazione di questa sentenza di condanna, contenente nuovo precetto di pagare, il conduttore persiste nel suo rifiuto, si procede all'esecuzione dei mobili ed effetti sequestrati, ed alla vendita dei medesimi dopo otto giorni.

212. Allorchè il conduttore, dopo la scadenza di un affitto autentico, gode in forza della tacita rinnovazione di esso, il sequestro di cauzione non può

essere fatto (sotto pena di nullità) in virtù dell' affitto che è scaduto. Esso deve soltanto aver luogo pei fitti dovuti, e nella stessa forma che quella per le locazioni verbali.

Il conduttore può pagare il suo fitto all' usciere tutore del precetto.

213. Il conduttore, il quale in mancanza del pagamento de' suoi fitti, fosse costretto a farlo col mezzo del precetto, può nel momento medesimo di questo precetto, tanto per risparmiarsi le spese di offerte reali, quanto per evitare il dispiacere di portare il suo pagamento all' attore, pagare all' usciere latore dei documenti, il quale allora gli rilascia quitanza e scarico, e fa ad esso la consegna di questi documenti. Questo pagamento deve comprendere la somma capitale, gl' interessi, se ne sono dovuti e le spese: il conduttore è con questo mezzo liberato ed esonerato di tutto verso il proprietario, come se avesse pagato a lui medesimo; di modo che se l' usciere non tenesse conto della somma da lui ricevuta al proprietario, quest' ultimo non avrebbe alcun regresso contro del suo debitore; ma perciò bisogna avere tutta la premura di far inserire nel precetto, come risposta ad esso, che il debitore ha pagato al momento medesimo all' usciere, il quale deve fare questa menzione nell' originale della citazione, anche prima di sortire dalla casa, e quest' originale deve essere restituito con i documenti all' atto del pagamento, ovvero se non è registrato dopo quest' iscrizione.

In che modo può farlo dopo questo precetto.

214. Se dopo avere ricevuto il pagamento totale, l' usciere non ne facesse menzione nella citazione, egli

potrebbe negare di averlo ricevuto, ed il debitore sarebbe costretto di pagare una seconda volta, ammenochè non vi fossero testimonj di questo pagamento, i quali volessero attestarlo, e che l'ammontare di esso non eccedesse nella somma capitale ed interessi, la somma di 150 lir. (Cod. Civile, art. 1341.) Avrebbe luogo lo stesso se questo conduttore debitore non avendo pagato all'istante del precetto, ed avendo lasciato inserirvi la risposta colle menzioni ordinarie del rifiuto, gli accadesse poscia di portare o di spedire in seguito il suo pagamento presso l'usciera. Quest'ufficiale non potendo più in allora ricevere detto pagamento come pubblico ufficiale, a cui è dovuta la fede, poichè a questo riguardo il suo ufficio sarebbe interamente terminato con la consegna della copia della sua citazione, ma solamente come uomo di confidenza del creditore, in questo caso bisognerebbe, affinchè questo pagamento, qualunque egli sia, fosse valido, che l'usciera avesse una procura speciale a questo riguardo. Senza di ciò il creditore avrebbe sempre il suo regresso contro il debitore, il quale avesse pagato in cotal guisa, se avvenisse che l'usciera avesse sottratti i fondi da lui ricevuti, salvo il regresso del conduttore contro detto usciere.

Imputazione dei pagamenti fatti a conto.

215. I pagamenti fatti per tal modo in conto ad un usciere, devono essere primieramente imputati sulle spese, in seguito su gl'interessi se ne sono dovuti, e sussidiariamente in fine sul capitale (Codice Civile, art. 1254.)

*L'usciere deve dare l'estratto o la copia del titolo
in virtù del quale egli agisce.*

216. Nel principio del precetto, l'usciere, sotto pena di nullità della citazione, deve indicare i titoli ed i documenti, in virtù dei quali egli agisce, perciocchè sono essi che l'autorizzano a quest'atto di rigore. Di più bisogna ch'egli sia latore di questi titoli medesimi, affinchè se il debitore volesse liberarsi al momento, l'usciere possa fargli la consegna, unitamente alla quitanza, come di diritto.

CAP. VI.

APPENDICE DELLE DIFFERENTI CONTESTAZIONI CHE POSSONO INSORGERE TRA IL PROPRIETARIO ED IL CONDUTTORE, IN CAUSA DEI DIRITTI RISPETTIVI CH' EGLINO HANNO AD ESERCITARE SCAMBIEVOLMENTE L' UNO VERSO L' ALTRO.

Il conduttore non può prescrivere l'immobile, di cui egli gode a questo titolo.

217. Il conduttore di una proprietà qualunque, sia di campagna, sia di città, per quanto sia prolungato il suo godimento a titolo di conduttore o fittajuolo, nè i suoi eredi dopo di esso possono acquistare la proprietà di quest'immobile in forza di prescrizione (Cod. Civ. artic. 2236 e 2237), per la ragione che il titolo, in virtù del quale eglino godono, prova che eglino non possiedono che sotto il nome altrui, e che quando un godimento è per tal modo cominciato, si ritiene continuare sempre sullo stesso piede sino all'infinito, finchè non vi sarà alcun titolo, che indichi il contrario. (Cod. Civ. artic. 2230 e 2231.)

Caso in cui egli lo può.

218. Nondimeno, se per una causa qualunque, questo titolo in virtù del quale essi godono si trova alterato, eglino potranno prescrivere in forza di trent'anni consecutivi di godimento e senza interruzione, tutte le volte ch'eglino non avranno fatto, durante quest'intervallo, alcun atto qualunque di ricognizione in favore del proprietario reale (Cod. Civ. artic. 2238, 2248 e 2262.)

L'acquirente da esso lo può egualmente.

219. Coloro a cui eglino avessero trasmesso l'immobile in forza di un titolo translativo di proprietà, potranno prescriverlo, allorchè il tempo necessario alla prescrizione sarà trascorso per li venditori (Cod. Civile, artic. 2239.)

Cosa deve fare il conduttore, il quale vuole sortire avanti il termine.

220. Ogni conduttore qualunque, il quale vuole lasciare la casa, l'appartamento o la camera ch'egli occupa avanti l'epoca del congedo ch'esso ha ricevuto o dato, prima di trasportare i suoi mobili deve aver fatte le riparazioni locative, ed altre del suo fatto, ed aver pagato questo termine intiero egualmente che tutte le sue imposizioni, ovvero dare di questo fitto ed accessorj una cauzione solvibile, e che venga al proprietario; ma egli è in diritto, quantunque sia fuori, di conservare le chiavi del suo locale, per non riconsegnarle che all'epoca determinata dall'usanza del luogo per la sortita dall'appartamento, o dalla camera.

I subconduttori non sono garanti che del loro fitto personale.

221. In mancanza del pagamento del prezzo di sua locazione per parte del conduttore principale, i mobili ed effetti dei subconduttori non sono garanti verso il proprietario dei fitti che gli sono dovuti, se non se sussidiariamente, e solamente fino alla concorrenza di ciò che devono eglino stessi all'epoca del sequestro in conformità dei prezzi convenuti. Affermandosi poi da loro che hanno pagato, eglino sono liberati dal pagamento; ma eglino non possono opporre al proprietario i pagamenti, che essi avrebbero potuto aver fatti per anticipazione (Codice Civile, artic. 1753.) I pagamenti fatti, od in virtù di una stipulazione portata nell'affitto, od in conseguenza dell'usanza dei luoghi, non si considerano fatti per anticipazione. (Ibid.).

Eglino sono al contrario tenuti alle riparazioni locative dei loro alloggi.

222. Non è così a riguardo delle riparazioni locative; i subconduttori sono eglino medesimi personalmente obbligati tanto verso il principale conduttore, quanto verso il proprietario medesimo, a tutte quelle che potrebbero esservi a farsi nel locale che abita ciascun di loro, e la mobilia di esso locale serve d'ipoteca speciale a questo privilegio, il quale può essere esercitato, come si è detto or ora, tanto dal proprietario che dal principale conduttore, ed anche da tutti gli altri surrogati nei diritti del proprietario. Ed a questo riguardo, in caso di rifiuto o di negligenza dalla parte di alcuni di questi subconduttori, bisogna os-

servare le stesse formalità, che si sono descritte ed accennate sopra al capo dei congedi, articolo 194 e successivi.

223. Le formalità ed atti a farsi dal conduttore principale contro dei subconduttori, sono i medesimi che si sono esposti diffusamente e nominate sopra nel capo degli atti a farsi pel pagamento dei fitti, artic. 202 e seguenti.

224. Ad un proprietario pertanto, che ha locata con affitto in scritto la sua casa ad un principale conduttore, ed il quale ha delle ragioni di temere d' esserne vittima, importa di fare dei sequestri tra le mani dei subconduttori, la vigilia al più tardi del giorno della scadenza del termine, purchè tuttavia l' oggetto ne valga la pena, e gli permetta di non valutare cosa veruna le spese in causa dell' opposizione, e della rimozione del sequestro. Imperocchè non avendo il proprietario effettivamente il diritto di sequestrare, che nel solo caso di mancato pagamento, e non essendo esigibili i fitti al più presto che nel giorno della loro scadenza, il quale è il primo di ciascun trimestre, ne segue che i medesimi non possono essere sequestrati a danno del principale conduttore la vigilia di detto giorno, ed in conseguenza che siccome un tale sequestro fu prematuro, così deve cadere a carico quanto alle spese di quegli che lo ha eseguito.

Il conduttore principale è incaricato dell' esecuzione degli affitti.

225. Quando un conduttore principale è stato incaricato in forza del suo affitto di mantenere gli affitti parziali fatti precedentemente dal proprietario, egli,

se gli piace, può rinnovare questi differenti affitti alla loro scadenza, e per quel tempo per cui originariamente sono stati fatti, quand' anche il suo affitto principale dovesse terminare prima della fine di detti nuovi affitti; quando però nel tempo stesso non gli sia stato interdetto di rinnovarli per le epoche stesse (Denisart, *verbo* affitto.)

Malgrado questa opinione affermativa di Denisart, io non sono di parere che si possa attenersi al senso letterale di ciò ch' egli dice a questo riguardo. Ecco, secondo il mio sentimento, il caso in cui soltanto si potrebbe applicare questa pretesa usanza.

Un proprietario avrà fatti degli affitti parziali e separati di differenti appartamenti, camere o botteghe della sua casa, per tre, sei e nove anni, ed anche di più ad arbitrio rispettivo. Ad un' epoca qualunque susseguente, egli avrà voluto affittare tutta questa casa ad un solo conduttore, ed egli lo avrà incaricato dell' esecuzione di tutti gli affitti parziali. Egli è certo che può darsi benissimo che l' affitto generale finisca avanti l' ultima delle serie degli affitti parziali, e che il principale conduttore, il quale aveva diritto di far cessare gli affitti, in virtù dell' affitto generale alla fine di ciascuna delle sue serie, doveva altresì avere quello di lasciar ricominciare un' altra serie.

È in questo senso solamente, io opino, che si può interpretare quest' articolo, e che il silenzio del proprietario sulla rinnovazione reale degli affitti parziali, non può conferire al conduttore principale alcun diritto di disporre di un godimento al di là del tempo fissato nella loro convenzione.

*Il conduttore non può cangiare la natura
dell'abitazione.*

226. Il conduttore non può far nulla che nuoca od alteri il valore della bottega, dell'appartamento, o della casa da lui presa in affitto; per esempio egli non può chiudere una bottega molto accreditata; fare un albergo di una casa ad uso particolare; distruggere gli ornamenti di un appartamento, onde cambiare la sua natura, fare di una sala una cucina, o di una camera da letto una scuderia. Un proprietario, il quale è di ciò informato, in queste sorta di casi può 1. costringere il conduttore a riparare il danno da lui cagionato; 2. successivamente obbligarlo a sortire, affine di prevenire quello che potrebbe ancora fare in seguito. (Legge *videamus*; Bourjon, fitti di casa, cap. 6, Denisart; Cod. Civile, artic. 1729.

È responsabile delle perdite e delle deteriorazioni.

227. Egli è responsabile delle perdite, delle deteriorazioni e deperimenti che avvengono durante il suo godimento, tanto dalla sua parte che da quella dei suoi domestici, come da quella de' suoi subconduttori ed agenti, a meno che egli non possa provare che non vi è, a questo riguardo, colpa per parte di alcuno di essi (Cod. civ., art. 1732 e 1735.) Ma perciò bisogna che egli sia ancora nei luoghi, poichè se egli fosse sloggiato, spettarebbe al proprietario di addurre una tale prova.

Non può caricare troppo i pavimenti.

228. Allorquando il conduttore ha caricato di troppo i pavimenti, il proprietario facendo provare

questa circostanza, ha la facoltà di far sciogliere il contratto, perocchè non può continuamente osservare la condotta di questo conduttore su questo oggetto, il quale altronde saprebbe e potrebbe trovare dei mezzi di deludere la sua sorveglianza. Basta che egli abbia rimarcato, e provato una volta solamente questa contravvenzione alle usanze ricevute per far ordinare lo scioglimento (Pothier, Denisart.) Questo altresì è il caso preveduto dall'art. 1729 del Cod. civile. Perchè il conduttore avesse avuta la libertà di caricare i pavimenti più di quello che essi devono esserlo ordinariamente nelle case d'abitazione, le quali non sono fatte che per ricevere la mobilia e suppellettili, sarebbe stato d'uopo che egli avesse prevenuto il proprietario dell'uso che esso intendeva di fare della sua casa, e che la dichiarazione fosse stata inserita nell'affittamento: in allora, nel caso di provata insufficienza di forza ne' pavimenti, il conduttore avrebbe avuto il diritto di esigere dal proprietario, che i medesimi venissero assodati in una maniera qualunque per non essere esposti a rompersi. Per esempio, un particolare prende in affitto più camere al primo piano di una gran parte di una casa la quale ha sempre servito d'abitazione, senza spiegare nell'affitto che egli vuol fare dei magazzini di farina. Dopo alcuni giorni il proprietario sente che egli vi ha fatta condurre una gran quantità di sacchi, e vede egli medesimo arrivare i carri che li conducono. Come questa specie di mercanzia è molto pesante, egli deve temere che essa non fatighi troppo e produca uno sprofondamento, e non faccia altresì rompere il suo pavimento il quale non è di una costruzione tale di resistere a simili carichi. In conseguenza, egli deve

fare al suo conduttore l'intimazione di desistere dai suoi trasporti, ed anche di ritirare immediatamente le farine che già vi sono. Se il conduttore non lo fa, egli può promuovere l'istanza per lo scioglimento dell'affitto.

229. Se questo conduttore avesse dichiarato nell'affittamento che era sua intenzione di far del locale magazzino di farina, in questo caso il proprietario non solo non avrebbe avuta alcun'azione contro di lui; ma quest'ultimo al contrario ne avrebbe avuta altresì una contro del proprietario, onde forzarlo a mettere i pavimenti in istato d'essere impiegati all'uso pel quale è stato affittato il locale, facendo fare a sue spese le armature di puntelli e consolidamenti convenienti.

230. In caso di una simile dichiarazione fatta nell'affittamento dal conduttore, il proprietario, per non essere obbligato a questo consolidamento del pavimento, sarebbe stato necessario che avesse stipulato di non volere essere in ciò garante di alcun accidente, e che in caso di riconosciuta insufficienza di solidità, il conduttore si fosse obbligato a ripararvi a sue spese. Egli avrebbe potuto e dovuto anche esigere che quest'ultimo facesse fare prima di tutto le armature a puntelli necessarie dei pavimenti, per evitare, non dico già la loro rottura, ma del pari anche qualsivoglia menomo sprofondamento, come sempre nocivo alla solidità dell'edifizio.

Doveri di un operajo che fa uso di grosso martello.

231. Un conduttore che fa uso di grosso martello, come sarebbe un fabbro ferrajo, un chiavajuolo, un maniscalco, ec. è obbligato a far costruire una co-

lonna di pietra sotto la parte che porta la sua ancudine. Ciò s'intende quando vi ha sotto il luogo o la bottega ch'eglino occupano, una volta di cantina, e che l'ancudine è poggiata sulla parte superiore dell'arco di essa volta, il quale non essendo in tale caso caricato, e non ricevendo continuamente scosse comprimimenti che in un punto solo, quello ove poggia l'ancudine, può far temere che alla fine questo punto pieghi e trascini seco la caduta del rimanente della volta.

232. Alla nominata colonna di pietra si potrebbe sostituire una colonna di legno di 25 c. quadrati solamente, poggiato sopra di un cubo di sasso guarnito di un capitello quadrato in alto. Ciò sarebbe nel medesimo tempo meno dispendioso e meno imbarazzante nella cantina, e non sarebbe meno solido.

Artefice di professione clamorosa.

233. Quegli che prende a fitto una casa per esercitarvi una professione clamorosa senza avere prevenuto il proprietario, può essere espulso. Epperò in questo caso fa d'uopo che l'affittamento contenga tale dichiarazione formale del conduttore, che nella casa da lui presa in affitto deve servire per esercitarvi la tale o tale professione. Nondimeno, se il proprietario l'ha di già locata a simile artefice il quale abbia assunta detta qualità ed il quale dimori in detta casa, allora si considera che il proprietario abbia prestato a questo nuovo conduttore il suo assenso, quando mediante il suo affittamento non vi abbia fatte delle riserve in contrario.

Chi fa un commercio illecito.

234. Compete al proprietario lo stesso diritto contro il conduttore che fa un commercio illecito, vale a dire, che è contrario alle leggi od ai buoni costumi, per esempio, quand' egli si serve della casa ad uso di bordello. Bisogna però che ciò sia bastevolmente pubblico ed autentico onde il proprietario non sia posto nella necessità di fornirne la prova, perchè senza di ciò non si potrebbe prevalersi d'altro mezzo tranne quello della polizia.

Non può gettare le sue acque nelle latrine.

235. Un conduttore non può gettare nelle latrine nè le acque servite alla lavatura di cucina, nè quelle di sapone, perciocchè queste sorta di lavature producono del sedimento nelle fosse; facendolo, egli incorre l'ammenda della polizia, ed il dovere di una indennizzazione verso il proprietario, poichè ciò riempie la fossa più prontamente, e ne cagiona più spesso il bisogno dello spurgo.

Ma a questo riguardo è altresì necessario che il proprietario procuri di avere dei mastelli alle finestre della sua casa, perchè i conduttori non potendo del pari gettare le loro acque nella contrada, senza esporsi all'ammenda della polizia, è d'uopo che possano gettarle in qualche luogo.

Non può far romore nella casa.

236. Un conduttore il quale facesse continuamente romore in ore indebite, che insultasse i vicini di casa, ed in generale che in una maniera qualunque facesse cattivo uso della cosa che gli è affittata, può essere espulso per mezzo della polizia.

Quando un vicino nuoca, deve avvertire.

237. Il conduttore essendo obbligato a godere da buon padre di famiglia, egli è per conseguenza tenuto ad avvertire il proprietario, quando un vicino nuoca in una maniera qualunque alla casa ch'egli abita, ovvero che egli si disponga ad esercitare sull'immobile qualche servitù capace a cagionarvi dei guasti o deterioramenti, od in fine allorquando questo vicino fa delle usurpazioni ingiuste. Se questo conduttore convenevolmente istruito di queste circostanze, non ne rende con tutto ciò informato il proprietario, e tace, e quindi ad esso ne deriva un danno reale qualunque, allora questo conduttore può essere condannato alla rifusione dei danni ed interessi verso detto proprietario, ed in certi casi soggiacere anche allo scioglimento dell'affittamento. *Prospicere debet conductor ne aliquod rei jus vel corpus deterius faciat, vel fieri patiatur* (Legge videamus. 12. loc. cond.)

Risponde dell' incendio.

238. Il conduttore risponde dell' incendio verso il proprietario, quand' egli non possa provare che l'accidente è derivato da un caso fortuito, da forza maggiore, o da comunicazione della casa vicina. In mancanza di questa prova per parte del conduttore, la presunzione di diritto è contro di esso, o dei suoi subconduttori, agenti o domestici. La legge 3 *de officio præfecti vigilum* vi è precisa, *quia plerumque incendia fiunt culpa inhabitantium*, ed in simile caso egli è tenuto non solo alle riparazioni del danno recato dall' accidente, ma ancora alle indennizzazioni dovute a chi di diritto in causa dei guasti e perdite che ne fossero state le conseguenze.

Quando vi sono più conduttori.

239. Se la casa è affittata a più conduttori, eglino tutti sono solidariamente responsabili del danno e delle perdite e dei guasti, ed in ciò non vi sarà luogo assolutamente ad eccezione che a favore di quegli che proverà in un modo perentorio, che il fuoco non ha potuto avere origine nella sua casa, ed allora questi non ne sarà tenuto; ovvero a favore di coloro i quali del pari provassero che il fuoco ha cominciato dall'abitazione dell'uno di essi, ed allora quest'ultimo solo ne sarà responsabile (Cod. civile, artic. 1734.)

Quando il fuoco passa nella casa contigua.

Ma se l'incendio è violento in guisa che non si possa arrestarne i progressi, e che per conseguenza si comunichi alla casa contigua, l'autore dell'incendio ne sarà egli responsabile? A termini degli articoli 1382 e 1383 del Codice i quali dicono « qualunque fatto dell'uomo che arreca danno ad altri, obbliga quello per colpa del quale è avvenuto a risarcire il danno ec. » egli è manifesto che il proprietario vicino ha diritto di promuovere contro dell'autore dell'incendio l'istanza per l'indennizzazione. Se poi accadesse che la garanzia del conduttore non fosse sufficiente, io opino che egli avrebbe un regresso sussidiario contro del proprietario della casa ove ebbe principio il fuoco. Nel primo caso, avrebbe ciò luogo in virtù dell'articolo 1382 del Codice, il quale consacra la massima che le colpe sono personali; e nel secondo caso avrebbe luogo in virtù del successivo 1384 » ciascuno è tenuto non solo per il danno che cagiona col proprio fatto, ma ancora per quello che

vien arrecato col fatto delle persone delle quali ognuno deve essere garante. » In fatti, il proprietario deve rispondere de' suoi conduttori i quali possedono ed occupano per lui. Se egli avesse affittata la sua casa a uomini attenti e sorveglianti, l'accidente non sarebbe certamente avvenuto. Se egli non ne è la causa immediata, egli ne è almeno la causa indiretta; egli dunque deve essere responsabile verso il proprietario vicino, se la garanzia sola del conduttore non è sufficiente per lui ad assicurare il rimborso de' suoi danni.

Quando il proprietario abita nella stessa casa.

240. Può accadere benissimo che il proprietario dimori altresì nella casa ove ebbe principio il fuoco, allora per la porzione che egli occupa, è considerato come conduttore. In conseguenza egli non può esigere che da se stesso la porzione d'indennizzazione attribuita al suo alloggio. A riguardo poi degli altri conduttori, egli ha il diritto di esigere la parte e porzione dell'indennizzazione a carico del locale che abita ciascun di loro. E se uno tra di essi non fosse in grado di soddisfare al pagamento della sua quota parte, il pagamento totale di questa parte, si farà tanto dal proprietario medesimo, che dagli altri suoi conduttori secondo la proporzione simile a quella indicata sopra.

Il conduttore può ricusare gli effetti mobiliari.

241. Un conduttore può ricusare d'incaricarsi di tutto ciò che non è attaccato stabilmente nella casa o nella camera da esso presa in affitto, come sarebbero quadri, stuoje da finestra e da cammino, le ge-

losie, le verghe di ferro da cortine, lastre di marmo, gli specchj e trumò non affissi a perpetua dimora, gli armadi non murati, le doppie porte coperte di stoffa, quadro al di sopra degli usci non fermati in legno intagliato; nelle cucine, le scansie, rastrelliere e tavole di cucine; nei giardini, li banchi di legno che possono trasportarsi, le pale, i vasi di majolica, di metallo o di ferro, le casse di legno per gli arboscelli, ed in generale tutto ciò che potendosi trasportare è della natura dei mobili (Pothier, Desgodets.)

In che modo deve comperare gli effetti ed accomodamenti del conduttore a cui egli succede.

242. Un conduttore, prima di entrare nell'appartamento da lui preso in affitto, non deve trattare con il conduttore a cui egli succede, del prezzo d'alcun oggetto mobiliare, di cui quest'ultimo si pretendesse proprietario, sia attaccato o no senza il parere ed il consenso del proprietario, od almeno non deve pagare, nell'ipotesi ch'egli abbia comperato senza la sua partecipazione, avanti d'essersi assicurato, se detto proprietario non ha alcun giusto riclamo a fare, nè dei diritti ad esercitare tanto su gli detti oggetti stessi venduti, che sul conduttore per ragione del suo fitto, e parte di esso, delle riparazioni locative ed imposizioni. Se egli lo fa, corre rischio di pagare due volte, salvo il suo regresso, perocchè egli è certissimo che il privilegio del proprietario sopra questi oggetti prevarrà sempre sul diritto di questo nuovo acquirente, malgrado che egli ne avesse pagato il prezzo.

Deve verificare se egli ha fatte le riparazioni locative.

243. Ha luogo lo stesso a riguardo delle riparazioni locative, ed altre di fatto di quegli che abita. Soventi il conduttore che entra riceve le chiavi del suo appartamento dalle mani stesse del conduttore, che sorte senza l'intervento del proprietario, e si espone così moltissimo; poichè se il primo ha usato male della cosa locata, ha commessi dei guasti, fatte delle soppressioni o demolizioni, che il proprietario indolente non siasi curato di esaminare, ne risulta che il secondo si assume il carico e la responsabilità di tutto, e quindi dovrà rispondere al proprietario all'epoca della sua sortita dall'appartamento.

In questo caso pertanto bisogna che il conduttore che entra, se egli non vuole, o non può rivolgersi egli stesso al proprietario, si faccia almeno presentare la descrizione dello stato dei luoghi, se ve n'ha una, e ch'egli lo verifichi unitamente al conduttore che sorte, per provare in tal guisa, oltre alle riparazioni locative a carico di quest'ultimo, tutte le altre che si trovassero essere dipendenti dal suo fatto secondo la detta descrizione dello Stato.

Deve lasciare vedere il suo appartamento durante l'ultimo termine.

244. Il conduttore durante l'ultimo termine del suo godimento, è tenuto di permettere al proprietario od al principale conduttore di far vedere l'appartamento, la bottega, o la casa alle persone che si presentano per prendere in affitto. Egli non può recusarsi a queste formalità senza esporsi a pagare il

termine seguente, nel caso in cui questo rifiuto avesse portato qualche impedimento a questa locazione. Il medesimo può anche essere soggetto alla rifusione di danni ed interessi più gravi secondo le circostanze. In questo caso è necessario che il proprietario o principale conduttore faccia esattamente provare detto rifiuto; ma il conduttore altronde prestandosi a questa formalità, può assegnare delle ore determinate per siffatte visite.

Chi prende in affitto una casa, che si fabbrica, per abitarla.

245. Il conduttore di una casa che si fabbrica, e di cui a termini dell'affittamento, egli non può entrare in godimento che ad un'epoca fissata e determinata, facendo la sua convenzione, deve riflettere e considerare seriamente che sarebbe possibile che nel giorno fissato per la sua entrata in questa casa gl'intonaci fossero fatti la vigilia, egualmente che le pitture, ciò che in conseguenza potrebbe impedirgli di fare il trasporto nell'ora medesima che gli sarebbe ceduta la casa, visto il pericolo degli intonaci freschi, e l'incomodità delle pitture ad olio non asciutte. Epperò se la negligenza del suo locatore, o de' suoi operaj avesse per tal modo differito di mettere la casa in istato fino al momento stesso dell'epoca fissata dall'affitto per l'entrata di questo conduttore, e se in virtù di un congedo dato da quest'ultimo del suo alloggio, facesse mestieri ch'egli lo abbandonasse al momento medesimo che deve entrare in questa casa, egli si troverebbe in un grande imbarazzo, e forzato a dei sacrificj, per non essere esposto alla freschezza dell'intonaco ed all'odore pericoloso delle pitture.

Un conduttore pertanto, il quale vuole entrare ad un' epoca fissa in godimento di una casa, la quale non si è ancora terminata di fabbricare, bisogna che stipuli che gli sarà fatta la consegna tanti giorni, o tante settimane prima dell' epoca della sua entrata, affinchè nel giorno determinato egli possa senza pericolo e senza timore trasportarvisi.

Per subaffittare.

246. Ha luogo lo stesso di un conduttore il quale prende in affitto una casa che si fabbrica, col disegno di subaffittarla, in conformità di una stipulazione espressa fatta nell' affitto. Per questo è necessario, e s' egli vuole schivare la mancanza di affitti, che avverta di stipulare, che non si considererà da lui definitivamente ricevuta la casa se non il primo giorno del trimestre posteriore, a quello in cui gli saranno state consegnate le chiavi, affinchè in effetto si consideri ricevuta da esso definitivamente, e cominciato il godimento solamente il primo giorno del trimestre successivo.

247. In entrambi i casi sopra accennati; se la casa non si trovasse ancora terminata intieramente alle epoche determinate, il conduttore per mettersi in regola, sarà obbligato a provar ciò col mezzo di un processo verbale, in virtù del quale egli possa immediatamente dopo agire contro il proprietario per il pagamento dei danni ed interessi, ed anche per lo scioglimento del contratto secondo le circostanze.

Cosa è il conduttore di solo nome.

248. Un conduttore che gode sotto il nome altrui, onde sottrarre i suoi mobili alle ricerche de' suoi

creditori, deve farsi rilasciare le quitanze sotto il nome di quegli che vi ha prestato il suo; se ciò è in forza di convenzione verbale, è necessario altresì che l'affitto sia in nome di quegli che vi ha prestato il suo, che sia registrato prima che sieno principiatigli atti, che vi sia una contro-dichiarazione, e che per sicurezza di quegli che vi è nominato, essa pure sia registrata.

249. A questo riguardo non si saprebbe troppo prevenire le persone che si prestano facilmente a fare queste sorta di servizj, dei pericoli a cui si espongono, oltre ai dispiaceri ed agl'imbarazzi, che d'ordinario sono compagni inseparabili di queste sorta di convenzioni, sopra tutto quando queste stesse persone abitano o nella stessa casa, o nello stesso appartamento di quegli che elleno vogliono per tal modo obbligare, e che in ultima analisi non vi è che un solo affitto per la totalità dei luoghi. Imperocchè i loro proprj mobili sono garanti di tutto il fitto, ed in mancanza di esecuzione di tutte o parte delle clausole dell'affitto dal canto del vero conduttore nella parte ch'egli occupa, i mobili di quegli nominato nell'affitto sono gli primi esposti; quelli poi del vero conduttore non vi sono soggetti che sussidiariamente; in guisa tale altresì che questi nominato nell'affitto, il quale sia per sopraggiunta discordia con quegli che lo ha obbligato, sia per dispiacere del suo alloggio, sia per tutt'altra causa qualunque, volesse abbandonare il locale e sloggiare, non potrebbe farlo senza il consenso del proprietario, il quale non deve conoscere altri che lui. D'altronde, se questo conduttore si rendesse in qualche maniera colpevole di deterioramenti od abusi della cosa locata, per mal-

volenza o negligenza, il nominato nell'affitto ne sarebbe personalmente responsabile, salvo il suo regresso, come di diritto.

Pericoli e dispiaceri che ne risultano.

250. Egli può anche essere forzato a tenere la casa o l'appartamento sino alla fine dell'affitto, ovvero per liberarsene, a dare una sigurtà dell'affitto benevisita al proprietario, mentrechè il vero conduttore potrebbe sortire a suo piacere senza il menomo impedimento nè regresso dalla sua parte, se tuttavolta fossero stati pagati i fitti correnti. Conciossiachè in caso di un simile affitto, il conduttore che gode sotto il nome altrui, dal proprietario si considera sempre come un subconduttore, e conseguentemente i suoi mobili non sono garanti dei fitti se non nella forma medesima che vi sono soggetti quelli di coloro che godono con questo titolo.

251. In tutti i casi possibili, resterebbe a quegli nominato nell'affitto, in virtù della contro dichiarazione l'azione di regresso contro del conduttore, tanto per la restituzione delle somme che avrebbero potuto essere da lui sborsate in causa dell'affitto, quanto per i suoi danni ed interessi, se vi fosse luogo.

Cautele da usarsi a questo riguardo dal proprietario.

252. Questo somministra l'occasione di rimarcare una circostanza certamente importantissima, la quale può sovente accadere, ed alla quale è d'uopo che i proprietarj facciano molta attenzione. Il caso sarebbe quello in cui per debolezza o per benevolenza particolare per una persona che avesse prestato il suo

nome, un proprietario potesse acconsentire a scioglierlo dall'obbligo dell'affitto che gli fosse divenuto oneroso sotto l'apparenza che le facoltà del vero conduttore potrebbero d'indi innanzi essere sufficienti per garantire l'esecuzione dell'affitto, e lasciare quegli che ha prestato il nome sloggiare, per ricevere in sua vece un altro conduttore, il quale fosse pur anche più solvibile realmente, e il di cui mobiliare fosse altresì di un valore più grande assai. Sortito che fosse una volta per tal modo dalla casa quegli che è nominato nell'affitto, non rimarrebbe più a questo proprietario alcun privilegio sopra i suoi mobili, nè potrebbe esercitarne alcuno sopra quelli del nuovo conduttore, che pei fitti durante il tempo della sua occupazione. Quindi se alla fine di un determinato tempo, come per esempio, dopo sei mesi egli volesse sloggiare, il proprietario non avrebbe alcun diritto d'impedirnelo, e perderebbe così allora il suo privilegio per detto appartamento, per tutto il restante della durata dell'affitto.

Il conduttore non può distruggere nè deteriorare per malevolenza.

253. Un conduttore non può per malevolenza lacerare le carte, nè imbrattare, lordare o guastare malignamente le pitture, che egli avesse fatte fare sulle muraglie e scompartimenti che sono nell'appartamento, o nella casa ch'egli abbandona.

A riguardo delle carte, se queste sono state incollate sopra tela, il conduttore può trasportarle, per la ragione che questi oggetti non possono considerarsi esservi stati posti in tal guisa a perpetua dimora, poichè al contrario la intenzione di levarle è

sufficientemente manifestata, e che d'altronde essendo suscettibili di essere reimpiegate a profitto del conduttore, il proprietario non avrebbe il diritto di appropriarsele in suo detrimento.

A riguardo delle pitture, non vi è alcun dubbio, che il solo mal' umore, od il semplice piacere di nuocere altrui, potrebbe indurre un conduttore ad imbrattarle, ovvero a raschiarle. Malgrado che il tutto fosse stato fatto a sue spese, quegli che si rendesse colpevole di un tale delitto, potrebbe essere condannato a riparare il tutto, perciocchè non è permesso a chicchessia di fare cosa veruna che possa nuocere altrui, allorquando è per il solo piacere di nuocere, e senza che ne risulti alcun profitto nè vantaggio a quegli che lo fa. Ma per condannare un conduttore ad una tale riparazione, bisognerebbe che il fatto fosse provato esattamente, ed anche in modo che non restasse assolutamente alcun dubbio sulla realtà di una tale malevolenza. Sopra questa materia esistono molte decisioni pronunciate dalle corti superiori, le quali tutte sono in favore del ristabilimento degli oggetti distrutti pel solo piacere di nuocere. All' effetto di evitare la prolissità, mi sembra inutile di parlarne più a lungo; quindi basterà il dire, che il principio che ha dettate quelle non è cangiato, e che in conseguenza li proprietarj hanno sempre lo stesso diritto, come i conduttori sono sempre del pari soggetti alle stesse obbligazioni.

*Come egli può avere delle canne di stufe
nei cammini.*

254. Egualmente il conduttore non può avere alcun diritto di tenere alcuna stufa, la di cui canna

entri in quella di un cammino, a motivo che da questa canna sorte continuamente una colonna stretta di fumo che penetra il muro con una tale forza, che in meno di dieci anni questa parte di canna si trova consumata e ridotta in polvere. Questo obbliga dopo un certo tempo il proprietario a rifare questa parte di canna, e qualche volta dippiù, ed in questo caso bisogna che detta canna di latta ascenda sino alla sommità del cammino e sorta dal cappello di esso. Il proprietario ha il diritto di costringerlo o a far salire per tal modo la sua canna, o a non ne mettere affatto.

Affitti fatti da minori emancipati, e da mogli separate.

255. La moglie separata ed il minore emancipato possono fare degli affitti dei loro beni immobili (artic. 481 e 1536 del Codice civile); ma quelli fatti dal minore emancipato non possono eccedere i nove anni; e le mogli sotto la podestà del marito, i minori non emancipati, e gl' interdetti, non hanno questa facoltà.

Sui tutori.

256. Il tutore può fare degli affitti di casa e di terreni del suo pupillo a qualsisia persona, ma egli non può stipularli a suo profitto senza esservi stato autorizzato dal tutore surrogato. (*Ibid.* 450.)

I fitti di case e terreni possono produrre interessi.

257. Il proprietario può far decorrere l'interesse dei fitti di casa e terreni a lui dovuti in conseguenza di una domanda in giustizia, senza temere di essere

accusato d'anatocismo. Questi gli saranno approvati a contare dal giorno di questa domanda, purchè essa sia seguita da una condanna. I fitti di case o terreni non si considerano come degl'interessi di danaro, ma come dei frutti (atto di notorietà del Castelletto, 18 aprile 1805, Domat.)

Si presta fede all'asserzione del proprietario sulla qualità e la quantità dei fitti dovuti.

258. In caso di contestazione nel prezzo dell'affitto, l'ultima quitanza fa fede quando non vi sia affittamento. In mancanza di ciò si deferisce il giuramento al proprietario, tanto sul prezzo dei fitti ed il numero dei termini dovuti, che sulla quantità delle riparazioni locative (Codice civile, art. 1716); ma perciò bisogna che il conduttore sia ancora nei luoghi, o che abbia sloggiato furtivamente. Imperocchè se non vi fosse più, e fosse sortito pubblicamente, e di consenso del proprietario, si presterebbe fede al contrario all'affermativa del conduttore, come è giusto. Avendo avuto il proprietario bastevole confidenza nel suo conduttore per lasciarlo sortire, non può riguardare come ingiusto che il giudice abbia in esso conduttore la stessa confidenza, e si rapporti alla fede del suo giuramento.

L'ultima quitanza di fitto non è sufficiente.

259. In conseguenza di questo principio, un conduttore ancora in godimento dei luoghi, non sarebbe fondato a ricusare al proprietario il pagamento di uno o più termini di fitto scaduti precedentemente, e de' quali egli non potesse esibire le quitanze, sotto il pretesto che l'ultima sola fosse sufficiente per far

presumere l'esistenza di quelle de' termini antecedenti, ammeno però che detta quitanza non fosse per saldo di tutti i termini precedenti. Egli è questo il motivo per cui è mestieri che i conduttori facciano molta attenzione; eglino devono esigere dal proprietario che la quitanza di fitto contenga una quitanza finale fino a questo stesso giorno. Con questa sola quitanza, egli non è costretto a conservare le precedenti. (Veggasi la modula di questa quitanza nel capo successivo delle formole).

In caso di contestazione può avere luogo la stima pel fitto.

260. Nel caso in cui non vi sia contestazione che sul prezzo del fitto, e che non vi sia ancora alcuna quitanza che possa ciò giustificare, il conduttore se non vuole citare il proprietario per l'affermazione, può domandare la stima del locale col mezzo di periti. In questo caso le spese della perizia sono a suo carico, se detta stima eccede il prezzo da lui dichiarato.

Esempio: un proprietario avrà dato a fitto un appartamento per il prezzo di cento venti lir. per anno. In capo di sei mesi, il conduttore non avendo fatto ancora alcun pagamento, offre al proprietario 50 lir. per i due termini di fitto scaduti, perciocchè egli crede che la locazione non sia che di 100 lir. per anno. Al contrario il proprietario persuaso che ella sia di 120 lir. per anno, gli ricusa i 50 lir. e procede contro questo conduttore per il pagamento di 60 lir. prezzo di sei mesi di fitto in ragione di 120 lire per anno. Non volendo questi sottomettersi all'azzardo dell'affermazione del proprietario, do-

manda la perizia. Allora se il fitto è stimato dai periti al di sotto di 120 lir., il proprietario paga le spese della perizia; se il fitto al contrario è stimato al di sopra di 120 lir., *come per esempio 120 lir., 50 cent.*, le spese della perizia sono a carico del conduttore; ed in entrambi i casi il prezzo del fitto resta definitivamente fissato nella somma determinata dalla stima.

L'art. 1716 del Codice civile, che contiene questa disposizione, non si spiega sul caso, in cui la stima coincidesse perfettamente col prezzo appunto domandato dal proprietario, come nel caso attuale, se il fitto non fosse stimato nè al di sopra nè al di sotto delle 120 lir., ma a questo limite preciso. Secondo lo spirito che ha dettato il citato articolo, ne risulta che se la stima è portata al limite domandato dal proprietario, il conduttore ha avuto torto di esigere la perizia; conseguentemente ch'egli deve essere obbligato a pagare le spese. Imperocchè egli non può rimproverare al suo affittatore di avergli domandato un prezzo maggiore del valore reale, poichè esso si trova conforme alla stima, e quand' anche quest'ultimo con mala fede avesse accresciuto effettivamente il suo fitto di una somma qualunque al di là della prima convenzione, questo conduttore avrebbe sempre il torto di non essersi rapportato alla sola fede del proprietario, e di essersi sottoposto all'azzardo di una tale discussione.

Questa stima deve comprendere tutti gli accessori del fitto.

261. S'intende certamente che questa stima deve abbracciare non solamente il valore intrinseco in da-

naro dell' appartamento, ma altresì li differenti altri pesi, che sono di natura da accrescerne il suo valore. Tra le altre cose è di questa natura il soldo per ogni lira del prezzo degli affitti, che alcuni proprietari danno a titolo di pagamento ai portinaj delle loro case, incaricando di questo pagamento tutti i conduttori al di sopra del prezzo convenuto della loro locazione. Questa differenza, la quale è uguale al ventesimo del prezzo di fitto, deve entrare per il suo valore nella stima, e concorrere alla formazione del prezzo.

Soldo per lira del portinajo.

262. Sovente non vi è altra contestazione tra il proprietario ed il conduttore, che per questo pagamento del soldo per lira accordato ai portinaj per la loro sorveglianza, e ciò a motivo che molti conduttori non riguardano questa clausola che come comminatoria. Infatti, l' ufficio di un portinajo non è che per comodità di coloro che abitano, ovvero se si vuole ancora, per loro utilità; ma questa utilità non è che secondaria, in luogo che è di una necessità indispensabile pel proprietario, non solo per invigilare alla conservazione della proprietà, avvertirlo di tutto ciò che potesse recarvi qualche pregiudizio, ma altresì per impedire i trasporti furtivi. Dunque non vi è alcun dubbio esser egli l' uomo di confidenza di questo proprietario; dunque si può dire primieramente che egli è a suo carico, ed al suo soldo. Conseguentemente non è che in virtù di una speciale convenzione ch' egli può esigere che si ritenga liberato ed esente da questo pagamento, e quando abbia incaricato alcuno di farlo per lui. Questa convenzione

poi che non può essere supplita, è della stessa natura di quella dell'affitto, e soggetta alle stesse formalità.

Le quitanze di tre anni consecutivi fanno presumere quelle anteriori.

263. Quando l'affitto è stato fatto avanti a notari, le quitanze particolari e separate di tre anni consecutivi, possono far presumere l'esistenza di quelle anteriori, ammenochè il proprietario, reclamando il pagamento dei fitti dovuti anteriormente alle tre quitanze, non provi autenticamente ch'egli aveva delle buone e forti ragioni per ricevere i nuovi fitti prima dei vecchi; ma una sola quitanza di tre anni non fa niente presumere per tutte quelle degli anni antecedenti (Pothier 180.)

Caso in cui non ha più luogo siffatta presunzione.

264. Se il proprietario non è in grado di dare questa prova (che egli aveva delle buone ragioni per ricevere i nuovi fitti prima dei vecchi), allora il conduttore o fittajuolo potrà invocare l'inamissibilità contro il proprietario che formasse contro di lui una tale domanda, ed affinchè la validità di questa inamissibilità possa validamente stabilirsi contro del proprietario, bisogna essenzialmente: 1. che questa domanda sia fatta dallo stesso proprietario che ha date le tre quitanze posteriori, perocchè se fosse un nuovo proprietario quegli che avesse rilasciate le tre quitanze, il vecchio proprietario reclamante non potrebbe esservi contemplato per nulla; quindi le medesime non potrebbero in alcun modo nuocere ai suoi diritti acquisiti, nè impedirlo dall'esercitarli verso il suo

debitore; 2. è d'uopo che il conduttore, il quale ha pagati i tre anni posteriori sia egualmente lo stesso individuo, a cui la domanda degli anni antecedenti fosse diretta. Imperocchè se una tale domanda si trovasse diretta contro di un nuovo conduttore o fittajuolo, necessariamente egli non potrebbe essere garante dei fatti del fittajuolo suo predecessore. Così dunque a riserva delle due eccezioni sopra accennate, il proprietario sarebbe molto fondato nella sua domanda per mancanza di una sufficiente presunzione.

Tre depositi consecutivi non fanno niente presumere.

265. Sarebbe lo stesso se fossero stati fatti tre depositi per tre anni consecutivi dopo altrettante intimazioni al proprietario di ricevere. Imperocchè la presunzione non può stabilirsi che in forza della buona volontà del creditore a ricevere il debito, la quale volontà ben al contrario non può essere supposta dai tre depositi.

Oggetto locato a due persone contemporaneamente per la stessa epoca.

266. Allorquando uno stesso oggetto è locato per l'epoca medesima a due differenti persone, all'una mediante affitto per privata scrittura, ed all'altra mediante affitto davanti a notari, vi sono tre casi in cui l'atto privato può e deve prevalere contro l'atto autentico:

1. Se questo affitto per privata scrittura è stato registrato avanti l'atto autentico, perciocchè allora la sua data è certa.

2. Se esso è stato anche eseguito prima che vi fossero apposte le firme a quello fatto avanti a no-

tari, vale a dire, se il conduttore ha trasportati e posti in ordine i suoi mobili nel locale preso in affitto, perciocchè in allora la prova della convenzione è bastevolmente acquisita.

3. Se il conduttore in forza di un affitto per privata scrittura ha cessato di vivere avanti che fosse firmato l'affitto autentico, perciocchè in allora l'esistenza dell'affitto privato data prima della morte di colui che lo ha sottoscritto. Fuori di questi tre casi, un conduttore, od i suoi aventi causa che abbiano un affitto per privata scrittura, anche anteriore ad un altro fatto davanti a notari, non hanno altro diritto se non se di reclamare i danni ed interessi dal proprietario, per la ragione dell'inseguimento del suo affitto per privata scrittura.

Deve trovarsi il pozzo annunciato nell'affitto.

267. Un proprietario, il quale nell'affitto di una casa che egli da a fitto, vi annuncia un pozzo, è tenuto di farvelo trovare buono e valevole, ed inoltre che l'acqua non ne sia infetta ed in abbondanza, onde la si possa cavare, vale a dire almeno 32 centimetri, (un piede) di altezza ov'è più bassa. Se per qualunque siasi accidente il pozzo si trovasse inaridito, che vi fosse poc' acqua, ovvero che ella fosse infetta, il conduttore potrebbe costringere il proprietario o a porvi il necessario rimedio, ovvero a sciogliere il contratto. Quest'articolo è una conseguenza, ed un'applicazione dell'articolo 1719 del Codice civile.

Idem, quanto ad un gabinetto ad uso di cesso.

268. Quegli che dà in affitto una casa, ove non vi sia il cesso, può essere forzato dal conduttore, quand'anche non fosse stato stipulato nell'affitto, a farlo costruire in una parte qualunque della casa, ovvero a sciogliere l'affitto, supponendo allora che non ve ne fossero altri comuni presso un vicino per l'uso di questa casa, e di cui si avesse data contezza al conduttore prima dell'affitto. Per verità, in ogni casa di abitazione, vi deve essere almeno un cesso, ed il conduttore, entrando in quella che egli avrà presa in affitto in tutto o parte, si considera sempre contare su di questa comodità indispensabile all'abitazione. Quindi, che questo gabinetto sia in questa casa medesima, od in quella vicina, poco importa, purchè egli possa servirsene.

Quegli che affitta un granajo, o portico.

269. Quegli che dà in affitto un granajo o portico di cui egli conserva la chiave, risponde degli oggetti che vi ha depositati il conduttore (legge 6o, ff. locut. cond.)

Clausole oscure.

270. Secondo l'articolo 1602 del Codice civile, in caso di contestazioni, le clausole oscure od ambigue della vendita devono sempre essere interpretate in disfavore del venditore: in conseguenza, nel contratto d'affitto, il quale è un contratto di vendita dei frutti, elleno devono sempre interpretarsi contro del proprietario; *veteribus placuit pactionem obscuram venditori et qui locavit nocere* (legge 25 ff. de pact. De-

cisione conforme, 14 marzo 1701; giornale delle udienze, tomo 6, pag. 29, e 21 febbrajo 1808, *idem*, pag. 104.) La legge è in soccorso di quegli che ha contratta l'obbligazione contro di quello che ha stipulato e che doveva *legem apertius conscribere* (Codice civile, art. 1162.)

Finestre od uscite turate da un vicino.

271. Allorchè un vicino tura delle finestre o delle uscite la di cui esistenza è dichiarata nell'affitto o nella descrizione dello stato dei luoghi, e che questi turamenti fanno un pregiudizio reale al conduttore, egli può esigere delle indennizzazioni, ed in certi casi anche lo scioglimento del contratto. Per esempio, allorquando ciò può impedirgli di continuare l'esercizio della sua professione (Cod. civile, art. 1719; Pothier, Ferrière.) Ma se queste finestre non sono per esso lui che di semplice piacere, egli non ha diritto ad alcuna indennizzazione. Per esempio, un proprietario che volesse far aprire in un muro divisorio che separa la casa che egli ha dato in affitto da un'altra egualmente ad esso spettante, una comunicazione per andare dall'una all'altra casa. Se questa uscita nuoce al suo conduttore, egli ha il diritto di opporsi alla sua apertura, perciocchè avendo preso in affitto questa casa nello stato in cui era, l'apertura di una tale comunicazione può riescirgli totalmente dannosa, e per modo altresì, che essa avrebbe potuto dissuaderlo dal prendere in affitto detta casa, attesa l'incomodità di una tale comunicazione.

Il privilegio del proprietario esclude quello dell' acquirente dei mobili del conduttore.

272. Il proprietario può opporsi alla sortita dei mobili del suo conduttore il quale non abbia pagati i suoi fitti, quand' anche un acquirente qualunque di essi, avendoli pagati, li volesse trasportare. Un tappeziere effettivamente od altri che comperasse le suppellettili di una casa, e le pagasse al venditore senza essersi informato dal proprietario se gli sono dovuti dei fitti, correrebbe pericolo di perdere ciò che ha anticipato, se il prezzo dei fitti dovuti al proprietario assorbisse il valore dei mobili che egli ha pagati. Imperocchè il proprietario, di cui i medesimi formano la garanzia, opponendosi alla loro sortita, esso compratore non avrà alcun regresso per la restituzione della sua anticipazione, che contro quegli che l'ha ricevuta, poichè se la cosa fosse altrimenti, i proprietarj sarebbero esposti tutti i giorni a perdere i loro fitti in forza di vendite simulate, ed il loro privilegio si ridurrebbe ad una chimerica illusione.

Egli ha lo stesso diritto sopra i mobili locati o venduti al suo conduttore, tutte le volte che non si proverà che detto proprietario fosse informato, che detti mobili ed altri effetti ad uso di suppellettili della casa non erano di ragione del suo conduttore (Cod. civ., art. 2102.)

Questo privilegio non si estende che sopra le suppellettili.

273. Il privilegio del proprietario non si estende sul danaro effettivo, su le gioje, le carte, e sopra

i viglietti ed effetti di commercio, ma solamente sopra ciò che è suppellettile destinata all' uso ed all'ornamento degli appartamenti, come tappezzerie, letti, scanni, tavole, pendule, specchj, egualmente che le porcellane e quadri di solo ornamento (*Idem*, articolo 539 del Codice)

Non sopra de' mobili rubati.

274. Esso non si estende del pari sopra de' mobili rubati, depositati nella casa affittata, e riconosciuti tali.

Non sopra un deposito necessario.

275. Sono obbligati all'affitto i mobili depositati volontariamente e confidenzialmente nella casa locata; ma se il deposito è stato necessario, allora non vi sono obbligati (*Pathier*, 247.)

Esso privilegio si estende sulle mercanzie.

276. Il Codice civile non dice una parola delle mercanzie, nè in alcuna parte di esso è trattata siffatta questione. Con tutto ciò sgraziatamente non accade che troppe fiate che alcuni mercanti non potendo disimpegnarsi lodevolmente dai loro impegni, sono costretti di abbandonare ogni cosa; e sarebbe anche possibile che un mercante avesse assai poca suppellettile, e molte mercanzie; tale può essere altresì il suo stile di guernire un locale; ed io non opino già che questo sistema sia meno preferibile di quello di guernire con dei mobili.

Effettivamente un mercante non deve essere tenuto che ad avere delle mercanzie. Una bottega non può essere valevolmente fornita che in questo modo. Quindi,

nissuna difficoltà a riguardo di una bottega, le mercanzie che in essa vi sono, egualmente che la suppellettile servono d'ipoteca al privilegio del proprietario; si potrebbe esigere solamente che non vi fossero affette che sussidiariamente. Ma avrebbe egli luogo lo stesso di un conduttore di una casa intera la quale egli avesse riempita per ogni dove delle sue mercanzie, e che o poco o niente affatto vi fosse di suppellettile? Vi è tutta la ragione di opinare per l'affermativa, quand' anche fossero semplicemente mercanzie, e niente affatto di suppellettili. Imperocchè 1. dall' art. 1752 del Codice civ., si dice che il conduttore il quale non guarnisce la casa di mobili sufficienti, può essere espulso quando non offra sigurtà capace di rispondere del fitto. Ora, nell' accennato caso, la migliore sigurtà che egli possa offrire, è la quantità delle mercanzie esistenti in detta casa, e la quale è cauzione sufficiente del fitto. Dunque se non si trovassero nella casa che mercanzie, elleno sarebbero affette al privilegio del proprietario, se non come suppellettili, almeno come garanti del fitto.

Mobili slogati possono essere appresi. — Epoche di rigore.

277. In caso di trasporto dei mobili per parte del conduttore o fittajuolo senza il consenso del proprietario, e per conseguente senza avere pagati i fitti di casa o di terreni dovuti, quest' ultimo può esercitare il suo privilegio su di essi, in qualunque parte sieno eglino stati trasportati; ma bisogna che egli ne faccia la rivendicazione, cioè quando trattasi di effetti mobiliari ad uso di un podere, entro il termine di quaranta giorni dopo il trasporto, ed entro quello di

quindici giorni solamente allorchè si tratta di mobili ad uso di mobilia per una casa di città (Cod. civile, artic. 2102.)

Eccezione a questo caso di rigore.

278. Vi è però un caso in cui il proprietario può esercitare il suo privilegio, anche dopo l'epoche fissate qui sopra. Ha ciò luogo, quando essendo stata fatta l'esecuzione dei mobili ed effetti da un creditore qualunque del conduttore o fittajuolo, essi sono stati trasportati altrove in virtù del sequestro. In questo caso, il proprietario è ammissibile a domandare la rimozione del sequestro, ed il ristabilimento dei mobili ed effetti nella casa o podere, quando non ami meglio il creditore sequestrante di assumere tutte le obbligazioni dell'affitto, di pagare i fitti scaduti, e dargli buona e valida sigurtà per quelli a scadere. La ragione è che la mano della giustizia sotto la quale sono gli effetti mobiliari, conserva a tutti i creditori i loro diritti rispettivi su di essi.

Prescrizione dei fitti: due casi.

279. In tutti i casi, il proprietario ha sempre un'azione contro del conduttore che ha abbandonata la sua casa senza pagare i fitti che egli doveva. Questa facoltà non si prescrive che dopo i trent'anni, allorchando vi sono stati degli atti dopo la sortita, perciocchè in allora quest'azione è divenuta personale; ma ella si prescrive dopo cinque anni, quando non vi sieno stati atti giudiziali di sorta dopo la sortita (Cod. civ., art. 2277.)

280. Tutto ciò s'intende quando vi ha un affitto scritto, perocchè se non ve n'è che uno verbale, il

conduttore una volta sortito e trasportati i suoi mobili pubblicamente, si considera avere pagato avanti di sortire, ed a questo riguardo si può prestar fede alla sua affermazione. Questo è ciò che si osserva a Parigi, ove frequentemente, benchè dimorante nella stessa casa, si conosce poco l'un l'altro; ma vi sono altri paesi ove le usanze non sono così severe, ed ove per conseguenza tutti gli abitanti del medesimo circondario conoscendosi assai bene, la presunzione non vi ha la forza medesima contro di un proprietario che avrà lasciato trasportare i mobili del suo conduttore, senza essere stato pagato de' suoi fitti. A questo riguardo sono le usanze locali che devono consultare.

Diritto del proprietario comune al principale conduttore.

281. Tutti questi diritti e privilegi del proprietario sono comuni ai principali conduttori, e possono essere egualmente esercitati da essi contro dei loro subconduttori, ed in generale essi sono comuni a tutti quelli che sono surrogati nei diritti del proprietario, come l'usufruttuario, il possessore, il tutore, il curatore, il marito, perciocchè questo privilegio non è fondato sulla persona propriamente detta del proprietario, ma sopra la cosa; quindi, egli passa a tutti quelli a cui appartengono i fitti, o che hanno diritto ad esigerli.

282. È per la stessa ragione che si potrebbe dire che questo diritto è passato nella persona del cessionario o del delegato, per l'effetto della dichiarazione del trasporto, o dell'accettazione della delegazione.

Il proprietario può far apporre i sigilli quando muore il conduttore.

283. Allorquando muore un conduttore, se sono dovuti uno o più termini di fitto al proprietario, questi se lo giudica necessario alla conservazione dei suoi diritti, può domandare l'apposizione dei sigilli sopra i mobili ed effetti del suo debitore, e più ancora, se vi sono dei subaffitti, egli può sequestrare i fitti tra le mani dei subconduttori.

Prima della descrizione dello stato dei luoghi, il conduttore non può fare alcun cambiamento.

284. Quando non vi sia alcuna descrizione dello stato dei luoghi, il proprietario ha il diritto di opporsi a tutti i cambiamenti che il conduttore potesse volere fare nelle distribuzioni della casa o del podere da lui affittato, fino a che lo stato esatto non sia stato provato contraddittoriamente. Senza di ciò potrebbe egli, dopo questi cambiamenti, lusingarsi di riconoscere esattamente la prima situazione di detto locale; ovvero, se egli ne avesse conservata sufficiente cognizione, quali prove potrebbe egli dare al conduttore alla fine del suo godimento? È bensì vero, che in forza dell'affitto, le due parti, in luogo di dare il loro tacito consenso alla tacita conservazione dello stato attuale dei luoghi, avrebbero potuto convenire di detti cambiamenti a farsi e dettagliarveli. In allora l'autorizzazione posteriore e separata del proprietario diventerebbe inutile; ma potrebbe darsi il caso che il conduttore non li avesse preveduti. Imperocchè è l'esperienza che istruisce; e questo conduttore avrà nel principio riconosciute le distri-

buzioni del locale da lui preso in affitto molto favorevoli all'uso che egli deve farne, e dopo sei mesi di abitazione, l'uso di detto locale e l'esperienza gli avranno fatte scoprire delle distribuzioni infinitamente più favorevoli al suo stato o professione; ed è in quest'ultimo caso che è indispensabile per esso lui di avere il consenso del proprietario, per far eseguire siffatti cambiamenti, colla condizione dalla sua parte, di rimettere il tutto in conformità dello stato primiero alla fine del suo godimento.

Anche prima di una descrizione dello stato dei luoghi, il conduttore non può fare alcun cangiamento importante senza l'approvazione del proprietario.

285. Ma nella succennata ipotesi della descrizione dello stato dei luoghi, il conduttore o fittajuolo ha egli il diritto di fare indistintamente nell'immobile ad esso affittato tutti i cambiamenti qualunque che egli giudicherà necessarij, senza il consenso del proprietario? Tutte le vecchie e nuove leggi si dichiarano per la negativa. Malgrado la nominata descrizione dello stato dei luoghi, la quale provi esattamente la loro situazione, il proprietario ha il diritto d'impedire tutti i cambiamenti sia in aumento, sia in diminuzione delle distribuzioni, per le quali bisognerebbe fare dei fori nei muri o ne' pavimenti, demolire dei cammini, levare delle travi, delle scale, e fare altri cambiamenti simili negli oggetti che fanno parte dell'ossatura dell'edificio. Motivo di questo è che simili cambiamenti lo smuovono, lo fatigano, e ne alterano sempre in qualche maniera la solidità, malgrado la cura che potesse prendere il conduttore di fare le necessarie restaurazioni di tutto alla fine del suo godimento.

D'altronde un'altra ragione, per la quale non deve essere eseguito alcuno di simili cambiamenti senza l'assenso del proprietario, è che un conduttore, nè il suo architetto medesimo, al primo entrare in detta casa, può conoscere la situazione, la natura e le differenti località di tutta o parte dell'ossatura dell'edifizio così bene come il proprietario medesimo, il quale, dietro l'avviso a lui dato, tanto dietro i suoi lumi proprj, quanto in vista di quelli di un uomo dell'arte in cui egli ha collocata la sua confidenza, potrà in conseguenza giudicare meglio; se i proposti cambiamenti possono eseguirsi, come si domandano, senza alcun rischio per l'edifizio, ovvero decidere dei mezzi i più sicuri a prendersi per ischivare di recarvi alcun danno.

Quid, se ne ha fatti di simili senza autorizzazione

286. Ma se il conduttore non ha domandata al proprietario questa autorizzazione o nell'affitto medesimo in forza di una stipulazione espressa, o posteriormente all'affitto mediante un permesso od altra prova scritta e certa, quale pena avrà egli incorsa per una tale infrazione, i di cui effetti non di rado sarebbero nel caso di estendersi, e di moltiplicarsi al punto di non poter più essere calcolabili? Desgodest, artic. 16, e con esso lui la giustizia e la ragione dicono, che in questo caso il proprietario ha il diritto di costringere questo conduttore od a lasciare i luoghi come eglino sono, abbandonando il locale, od a rimetterli nello stato primiero, ciò che suppone necessariamente l'esistenza di una descrizione dello stato dei luoghi. Egli però ne eccettua gli specchj ed i quadri che fossero assicurati con viti, e si possono

ancora aggiungere a questa eccezione tutti gli altri oggetti mobiliari di loro natura, la di cui rimozione non dovesse recare alcun'altra rottura e deterioramento importante nell'ossatura dell'edifizio (1), ed effettivamente, quando parlasi di cambiamenti, non v'è dubbio, che non intenesi di parlare se non a riguardo

(1) Questa opinione, conforme a quella di Desgodets, è ciò non pertanto fortemente combattuta nell'opera moderna, intitolata *Leggi degli edificj*, pag. 572. L'autore dice, che egli non vede sopra di che sia fondata questa opinione, e preferisce in ciò di adottare il parere del Commentatore Goupy. Ma però quest'ultimo, nella sua nota o sopra l'articolo 16, non intende in alcuna maniera di parlare dei cangiamenti di compartimento; ivi si parla soltanto degli accomodamenti fatti da un conduttore nel suo appartamento senza il consenso del proprietario, e dei quali egli può farne senza ostacolo il trasporto, quando evvi una descrizione dello stato dei luoghi; lo che è assai differente, poichè bisogna guardarsi bene di confondere un'idea con un'altra, e non ispiegarsi sopra dei cangiamenti di scompartimento, come si farebbe a riguardo di semplici abbellimenti: in queste stesse espressioni li pratici in architettura vi trovano molta differenza, e la prova che lo stesso Goupy la intende in tale guisa, io la trovo nella sua nota *a* sopra l'articolo 13, ove egli dice: « che tutte le costruzioni che avessero cagionato il bisogno d'intonaci considerabili, o fatte delle aperture nei muri maestri, non potrebbero tali opere essere distrutte dai conduttori per trasportarne le loro rovine, quando anche vi fosse una descrizione dello stato dei luoghi che provi che le medesime sono di sua ragione, purchè, in forza di una clausola d'affitto, non sia stato stipulato altrimenti. »

delle distribuzioni, ed allora bisogna necessariamente che qualche luogo sia stato spiombato, ed altro intonato di nuovo. Dunque sarà stato d' uopo di turare dei buchi e farne altri, ed all' affetto di schivare, di disfare e rifare ancora, e così smuovere di nuovo l' edificio, il proprietario deve avere la facoltà di esigere, se egli lo trova più conveniente, che li nuovi scompartimenti rimangano tali, come li ha fatti eseguire il conduttore. Allora, ed in questo caso, quest' ultimo conserva sempre lo stesso diritto di trasportare seco lui tutti gli oggetti, i quali a termini della descrizione dello stato dei luoghi, saranno riconosciuti appartenergli; ma egli sarà tenuto di lasciare quelli di detti oggetti, i quali quantunque mobiliari di loro natura, fossero stati resi immobili in forza dell' intima loro inerenza ai nuovi scompartimenti da esso eseguiti e destinati a sussistere ancora nello stato loro dopo la sua sortita. Per esempio, io ho data a fitto una parte del piano terreno della mia casa con i mezzanini al di sopra ad un mercante. Questi, dopo sei mesi, senza mia autorizzazione, senza mia saputa e clandestinamente apre una porta in un muro di spartimento, sfora il soffitto in alto del piano terreno per il passaggio di una scala, che egli vi stabilisce, destinata a comunicare direttamente dalla bottega al mezzanino; egli chiude la scala a pian terreno, facendo immurare la porta, ed in alto ponendovi una porta con sua bussola. Inoltre egli fa cangiare al mezzanino la situazione dell' architrave del cammino, trasportandolo più lungi, ed orna quest' architrave di marmo, e detto mezzanino di fregi all' intorno e fissi in legno, con degli specchi, le di cui impiallaccature trovansi incorporate in esso

legno. Io non ho cognizione di tutti questi cambiamenti, che alla fine dell' affitto, ed atteso l' avvenimento della sortita di questo conduttore, certamente avendo io la descrizione dello stato dei luoghi, ho il diritto di far rimettere le cose nello stato in cui le medesime erano originariamente, ed in allora tali spese sono a carico del conduttore, e senza pregiudizio delle indennizzazioni, le quali in certe circostanze potrei ripetere contro di lui (Codice civile, artic. 555), ovvero ancora io ho quello di esigere, che i luoghi restino nello stato loro attuale (*Ibid.*) Ma io che voglio schivare ancora delle demolizioni e delle restaurazioni, le quali sono sempre dannose alla solidità, io preferisco l' ultimo partito. Allora il conduttore potrà trasportare solamente i suoi fregj ed i specchj che vi sono incorporati, perciocchè essi non sono compresi nello stato; ma egli non potrà prendere nè l' architrave di marmo che egli ha adattata al nuovo cammino, nè le porte alta e bassa che chiudono la scala, e neppure quella che guernisce l' apertura nuovamente fatta nel muro di spartimento a pian terreno, malgrado che queste tre porte potendosi facilmente smontare, sieno suscettibilissime di essere trasportate senza degradazione nè deterioramento qualunque, ed ancora malgrado che sia ben provato che elleno vi sono state poste dal conduttore. La ragione è che questi sfori e demolizioni sono state fatte senza il mio consenso, e che certamente le medesime avrebbero potuto non essere eseguite se ne fossi stato consultato prima. Imperocchè non sembra egli ridicolo che ogni conduttore, il quale entra in un appartamento possa in cotal guisa a suo piacere fare e disfare, senza precauzioni e senza l' approvazione

di quegli, a cui ciò particolarmente interessa? Simili demolizioni e restaurazioni successive e continue non possono che diminuire la solidità. Ora come il conduttore le ha fatte eseguire senza il mio consenso, onde schivare ulteriormente nuove demolizioni e nuove restaurazioni, io ho il diritto di esigere che i luoghi rimangano nello stato in cui eglino sono, vale a dire, le aperture guernite delle loro porte, ed il cammino ornato del suo architrave, poichè senza di ciò, questo diritto che mi accorda la legge sarebbe illusorio. Per verità che che si dica, non si può in questo luogo fare con giustizia l'applicazione della massima, *nemo alterius detrimento locupletior fieri potest*. Conciossiacosachè, se il conduttore trasportasse siffatti oggetti, detta nuova distribuzione mi sarebbe più pregiudicevole che utile; ed io, mio malgrado, mi vedrei obbligato od alle spese della restaurazione dei luoghi nel primiero loro stato, od alla compera delle porte necessarie per chiudere le aperture. Ma ecco un'altra ragione non meno perentoria. Se dopo la sortita di detto conduttore, accadesse che io non potessi più trovare ad affittare detto locale cangiato per tal modo, e che mi si chiedesse la vecchia distribuzione come la più conveniente, io sarei certamente obbligato a farla ristabilire mio malgrado a mie spese, e questa spesa a me cagionata da un cangiamento al quale io non aveva prestato il mio assenso, sarà ben lungi di essere compensata dal valore degli oggetti, che mi avrà lasciati detto conduttore. Dunque questa spesa, che sarebbe stata d'uopo che fosse fatta da lui medesimo, se io avessi esatta tale restaurazione, non avrebbe potuto trovarsi compensata dippiù dagli oggetti, che egli avrebbe riuniti; dunque io non gli

faccio alcun torto ritenendo gli oggetti incorporati alle nuove distribuzioni da esso fatte.

Se questo conduttore, avanti tutti questi cambiamenti, mi avesse domandato il mio consenso per la loro esecuzione, allora, ed a questo riguardo, la legge si sarebbe fatta scambievolmente tra di noi nell'atto d'autorizzazione; ma è probabile che io non vi avrei acconsentito che a delle condizioni, le quali senza dubbio sarebbero state più favorevoli a' miei interessi.

*Quid, se non vi fosse la descrizione
dello stato dei luoghi.*

287. Nell'esempio addotto sopra, supponendosi che non siasi fatta la descrizione dello stato dei luoghi, i diritti del conduttore sarebbero stati più limitati. Infatti, perchè egli potesse trasportare gli ornamenti, e conseguentemente gli specchj che vi erano incorporati, attesa tale incorporazione, sarebbe stato necessario che egli provasse autenticamente che non vi erano prima della sua entrata nel locale, ovvero che i medesimi gli appartenessero per averli fatti fare a sue spese. Tale è il senso dell'artic. 553 del Codice civile, che dice « qualunque costruzione, piantamento ed opera sopra un terreno, o internamente si presumono fatti dal proprietario a sue spese, ed appartenergli, se non si dà una prova contraria. »

*Egli non può fare che dei piccoli cambiamenti
od accomodamenti.*

288. Quindi, a termini di ciò che si è spiegato non ha guari, il conduttore, senza l'autorizzazione del proprietario (1), non può dunque fare che

(1) Nell'opera intitolata *Leggi degli edifizj* si dice positivamente, pag. 568, 570 e 571, che il conduttore an-

dei piccoli cambiamenti di scompartimento interiori, o slogamenti, tutte le volte che eglino non intaccheranno l'ossatura dell'edifizio. Io dico che egli ha

che per questi piccoli cambiamenti di scompartimento, deve domandare l'autorizzazione del proprietario. Ma questa opinione non può essere adottata. In tutti i tempi un conduttore, avendo una descrizione dello stato dei luoghi ha avuto il diritto di fare dal suo canto nel suo locale tutti i cambiamenti di scompartimento, e gli accomodamenti che non pregiudicassero all'ossatura dell'edifizio, e senza essere obbligato a domandarne il permesso al proprietario, perciocchè questo diritto è inerente al suo godimento, il quale consiste nell'usare dell'oggetto affittato senza abusarne; e se fosse possibile che altrimenti fosse la cosa, ciò finirebbe per degenerare in servitù, ed il conduttore sarebbe sempre nel timore di vedersi intentare una lite. Il conduttore adunque può fare nel locale preso in affitto tutti gli adattamenti che gli possono convenire, e tutti i piccoli cambiamenti che non portino alcuna alterazione nell'ossatura dell'edifizio, senza renderne partecipe il proprietario; ma si può dire che la reciprocità non ha luogo a riguardo di quest'ultimo, poichè egli al contrario, secondo la giustizia e soprattutto a termini dell'articolo 1723 del Codice Civile, non può fare alcun cambiamento nell'oggetto compreso nell'affitto. Ella è questa una differenza molto rimarchevole che esiste fra loro, e la ragione è decisiva. Il conduttore se paga il prezzo dell'affitto, lo fa per godere pienamente dell'oggetto che vi è compreso; egli dunque può usarne come più gli piacerà. Ella è questa una facoltà che egli ha comprata e pagata; ed egli non è tenuto che a non abusarne, in luogo che il locatore, ricevendo il prezzo dell'affitto, deve per conseguenza lasciar godere quello che paga, ed egli non può molestare il suo godimento in al-

questo diritto, perciocchè pagando bene, egli deve godere, e che il godimento consiste nell'usare dell'oggetto preso in affitto senza abusarne. Ora, fare dei piccoli cambiamenti, i quali non possano in alcun modo alterare l'ossatura dell'edifizio, nè per conseguenza nuocere alla sua solidità, ciò non è abusare del suo diritto, ma semplicemente farne uso, poichè ciò è sempre con la condizione e l'obbligo dalla sua parte di rimettere il tutto alla fine del suo affitto nello stato medesimo ed eguale a quello descritto nell'atto che ne contiene la indicazione.

Il proprietario può ritenere gli oggetti incorporati pagandoli giusta la stima.

289. Allorquando il conduttore siasi conservata la proprietà di tutti i suoi cambiamenti ed abbellimenti mediante una descrizione dello stato dei luoghi bene esatta, alla fine dell'affitto il proprietario ha ancora il diritto di esigere che tutti quelli di detti oggetti affissi ed inerenti al suo immobile non vengano separati, ed egli può ritenerli offrendo di pagarne il valore tanto dei materiali, come della mano d'opera, alla stima dei periti. (Codice civile, artic. 555.)

Quali possono essere eccettuati.

290. Epperò se nel numero di questi oggetti appartenenti al conduttore, ed incorporati all'immobile, se ne trovassero di quelli che lo interessassero particolarmente, come ritratti di famiglia, od altri

cuna guisa, nè in alcun caso; egli non ha dunque alcun diritto sull'oggetto di cui egli ha venduto il godimento, e di cui egli riceve il prezzo tutti gli anni.

ancora, il di cui surrogamento fosse impossibile, ed almeno molto difficile, attesa la loro particolare natura, ovvero anche se i medesimi fossero oggetti di arte e di lusso, pei quali egli avesse un' affezione particolare. In tale caso il conduttore avrebbe il diritto di ricusare di lasciarli, per la ragione che simili oggetti non potendo essere sottoposti ad alcuna stima, non sono compresi nè contemplati dalla disposizione dell' artic. 555 succitato del Codice civile.

Prededuzioni a farsi sulla detta stima.

1.^o CASO.

291. Ma vi sono due osservazioni molto essenziali a farsi a questo riguardo; ed è che dall' ammontare di detta stima a farsi, in conformità del disposto dal citato articolo 555, deve essere dedotta la somma che, secondo la stima, costerebbero le spese a farsi da questo conduttore per il ristabilimento dei luoghi nel primo loro stato, e per il trasporto degli oggetti a lui appartenenti. Per esempio, un conduttore avrà per sua comodità sostituito un' impiallacciatura al pavimento di mattoni, nominato in un locale, di cui egli vuole fare la sua camera da letto; alla fine dell' affitto, egli è certo che il proprietario, in viriù del detto artic. 555 del Codice, avrà il diritto di esigere ch' egli lasci questa impiallacciatura, pagandogliela alla stima. Ora, se questa impiallacciatura è stimata nel suo stato attuale, per supposizione 15 lir. il metro quadrato, e che il locale ne contenga 12, ciò farà 180 lir. e più, che i travicelli ed i loro muramenti sieno un oggetto di 36 lir., il tutto formerà un totale di 216 lir., di cui il proprietario dovrà tener conto al

conduttore; ma bisognerà dedurre da questa somma ciò che costerebbe al conduttore per far rimettere il pavimento di terra cotta, che egli ha levato da detta camera, e la quale d'altronde avesse un valore qualunque. Supponendo che questo conduttore non abbia più in suo possesso questo pavimento, e non possa restituirlo al proprietario, saranno dunque 12 metri quadrati di pavimento di mattoni cotti che egli dovrà fornirgli in materia, ed anche nella mano d'opera, di cui suppongo il valore essere di 36 lir. in ragione di 3 lir. ogni metro quadrato. Dunque la somma a pagarsi dal proprietario per l'eccedente del valore dell'impiallacciatura sopra quello del pavimento di mattoni, sarà di 216 meno 36, uguale a 180 lir.

2.º CASO.

292. Vi sarebbero stati ancora altri compensi a farsi in favore del conduttore sia nel caso dell'indicazione fatta nella descrizione dello stato dei luoghi, dei maggiori o minori difetti di detto pavimento allora esistenti, sia ancora se, alla fine dell'affitto, al tempo di questa stima, detto conduttore avesse potuto presentare o restituire al proprietario tutto o parte di questo medesimo pavimento ch'egli avesse saputo conservare.

Quali oggetti possono considerarsi non incorporati.

293. L'altra osservazione è che qui non trattasi che di oggetti incorporati all'immobile, e non già di quelli che possono esserne distaccati e tolti senza alcuna rottura nè deterioramento; quindi non si considerano incorporati all'immobile gli oggetti che non sono murati, ma solamente ritenuti o portati da caviglie,

chiodi, viti o uncini; tali sono, per esempio, gli specchj, le di cui impiallacciature applicate solamente lungo i muri, e sostenute e ritenute da fermaglj, da chiodi, da viti o da uncini necessarj all' effetto desiderato, le mensole ed i fregj posti sopra de' soffitti, applicati sopra de' muri, e tramezzi ed assicurati da viti o da bottoni a punta; i quadri portati da chiodi, da sostegni o da arpioni; le tappezzerie sostenute da uncini od attaccate sopra costruzioni di legno, ritenute mediante ferragli a punta, o da' chiodi; gli armadj di legno poggiati, tanto sopra i pavimenti, quanto sopra dei puntelli non murati, ma applicati lungo i muri e ritenuti da arpioni o chiodi; li tramezzi di assi portati in incastri, non attaccati nelle loro estremità ai muri, ma tagliati a filo, collocati e distesi tra i muri ed inchiodati, ed altri simili oggetti posti visibilmente per un uso momentaneo, e col disegno ben dimostrato di levarli al caso. Questi oggetti il conduttore ha diritto di trasportarli sortendo, senza incontrare qualunque siasi difficoltà, siavi o no stata una distinta descrizione dello stato dei luoghi.

Quali si reputano incorporati.

294. Non avrebbe luogo lo stesso, nel caso che tutti questi oggetti medesimi formassero parte dell'immobile, e vi fossero murati, perciocchè in allora come vi sarebbero stati posti stabilmente, e vi si troverebbero incorporati; quindi sarebbero considerati farne parte, e come tali appartenere al proprietario, secondo gli articoli 525 e 555 del Codice. Epperò, si considerano inerenti e spettanti all'immobile, come postivi a perpetuità, gli specchj, le di cui impiallacciature fossero incassate negli ornamenti, ri-

conosciuti appartenere e dipendere dalla casa, ovvero che fossero ritenute da viti di superficie piana, intagliati nel tavolato di questa impiallacciatura, e guer-
niti di viti a doppio fusto, incassati nella grossezza del muro, o tramezzi de' condotti di cammino; i beccatelli, assicciuale o pilastri in legno o pietra murati al basso nei pavimenti o mattoni ed incassati nelle muraglie od ornamenti; quelli di detti ornamenti all'intorno delle muraglie, i di cui appoggi fossero del pari incastrati nelle muraglie, ovvero ritenuti con ramponi murati; i quadri incassati, od incastrati negli ornamenti riconosciuti per essere dipendenti dall'immobile; le tappezzerie inchiodate sui tramezzi di legno murati ed assicurati nelle muraglie; gli armadj, i piedi de' quali fossero attaccati con calcina o simile materia al pavimento, e ritenuti mediante ramponi assicurati in egual modo, o sostenute da caviglie murate; i tramezzi di legno, le di cui scanalature fossero assicurate nei loro estremi nelle muraglie, ec. In caso che non esista la descrizione dello stato dei luoghi, detti oggetti si considereranno messi dal proprietario a perpetuità, ed il conduttore non avrà diritto di trasportarli seco partendo, quando almeno non provi autenticamente che i medesimi gli appartengono, per averli fatti mettere a sue spese.

295. Che vi sia, o non vi sia descrizione dello stato dei luoghi, il proprietario ha il diritto di opporsi alle nuove costruzioni che il conduttore volesse eseguire al di sopra degli edifizj compresi nell'affitto, per la ragione che egli può temere che tali sopra-carichi non sieno troppo pesanti, e non cagionino la rovina di una parte dell'edifizio, sopra tutto an-

cora se egli è logoro per vetustà: questo diritto risulta dall'obbligo del conduttore di godere da buon padre di famiglia, e di non fare cosa veruna che possa nuocere all'oggetto preso in affitto. Il proprietario pertanto può forzare il conduttore, il quale senza sua autorizzazione avesse fatto innalzare tutto o parte dell'edifizio, a demolirlo a sue spese, ed anche agire contro di esso pell'indennizzazione dei danni o per lo scioglimento dell'affitto, secondo le circostanze.

296. Ma questo conduttore può fare nel terreno ad esso dato in affitto le costruzioni che egli giudicherà a proposito, e ciò, senza l'autorizzazione del proprietario, quando non vi sia clausola in contrario; ed in questo caso è in suo arbitrio di trasportarle allorchè sorta, ogni qualvolta però che questo proprietario non esiga che gliele lasci, offerendo di pagargli il valore de' materiali e della mano d'opera giusta la stima de' periti (Cod. civile, art. 555), salva non di meno la deduzione necessaria delle spese di demolizione, che fossero state a carico del conduttore.

*Il fittajuolo non può strappare gli alberi
da esso piantati.*

297. Egualmente vi sia o nò una descrizione dello stato dei luoghi, il fittajuolo non può strappare e trasportare gli alberi fruttiferi od altri, nè le viti da esso piantate nel giardino od altro terreno a lui affittato, non più che le piante ed i legumi che non fossero ancora raccolti, atteso che non sono ancora maturi; perciocchè questi oggetti, per la loro intima inerenza ai fondi, ne sono divenuti necessariamente delle parti integranti. Il proprietario ha dunque il diritto di ritenerseli, ma egli deve pagarne il valore all'affittajuolo secondo la stima.

Può trasportare quelli in vivaio.

298. Ma egli può trasportare le piante, alberi, arboscelli ed arbusti che egli avesse posti nel vivaio, li quali essendo visibilmente destinati ad essere levati dal suolo che li riceve per essere trapiantati, si considerano mobili, ed in caso di morte di quegli a cui i medesimi appartengono, sarebbero devoluti di diritto agli eredi dei mobili.

Se ne fa la stima.

299. D'ordinario le piante in generale le quali possono essere trasportate dal fittajuolo, vengono stimate dai periti sul luogo, nello stato in cui sono, ed i conduttori o fittajuoli che rientrano in luogo di quelli che sortono, ne pagano loro il valore secondo la stima.

300. A riguardo non ostante del proprietario, se egli vendesse il suo immobile nello stato preciso in cui egli è, le piante, i legumi, gli alberi, arboscelli, arbusti, sarebbero di ragione dell' acquirente, egualmente che tutti gli altri oggetti mobili, i quali mobili di lor natura si trovassero resi stabili dalla loro intima inerenza all' immobile venduto, e ciò in conformità dei principj stabiliti sopra all' art. 293, come gli specchj, stuore, gelosie, persiane, credenze, se occorre, armadj, stipiti di cammino in marmo o pietra, imposte delle finestre, paraventi, inferriate di ferro o di legno. E se questa vendita fosse stata fatta, non solo nello stato attuale dell' immobile, e tale come egli è in fatti, ma ancora con tutto ciò che vi si trova, in allora tutti gli oggetti mobiliari, qualunque essi sieno, murati o nò, vi sarebbero

compresi, e farebbero parte della vendita, ad eccezione del danaro contante, dei crediti e degli altri diritti i di cui documenti possono trovarsi nel detto immobile (Cod. civile, art. 535 e 536.)

I pali non infitti divengono mobili.

301. I pali o carpani disposti nella vigna, per sostenere i ceppi si considerano mobili fino all'istante in cui eglino vi saranno adattati. A contare da questo momento solamente essi possono considerarsi far parte del fondo. Tali si considerano pure quelli che avendovi già servito trovansi momentaneamente separati e disposti nella vigna, od a canto di essa, e fino al momento in cui vi saranno collocati, conservano sempre la natura immobiliare acquisita in forza della prima loro applicazione.

Idem, a riguardo di qualsivoglia altro oggetto mobiliare.

302. Ha luogo lo stesso di qualsivoglia altro oggetto mobiliare preparato per un immobile. Finchè non vi è stato adattato, il medesimo conserva sempre la sua natura di mobile, anche in tutt'altra parte qualunque della casa in cui esso trovasi. Così in qualunque siasi parte esso trovisi, dopo esservi stato adattato, ed in seguito separato, conserva sempre la natura immobiliare acquisita in forza della sua prima incorporazione; quindi i pergolati costrutti e disposti per essere collocati in un giardino, o contro i muri, o come orlo di quadrati, sono sempre mobili, e non formano parte della proprietà che al momento solo in cui eglino sono piantati in terra od adattati ai muri, similmente un truogolo di pietra preparato e destinato ad essere posto in vicinanza di un pozzo o

di una tromba, una rastrelliera ed una mangiatoja tuttochè preparate, ma non ancora poste in una scuderia si conservano mobili, finchè non sono posti in opera.

I materiali degli edifizj sono mobili, finchè non sono posti in uso.

303. Per la stessa ragione i materiali provveduti per la costruzione di un edificio, sono mobili fino al momento in cui sono adoperati nella costruzione, quand'anche eglino fossero già tutti lavorati, e quelli al contrario provenienti dalla demolizione di un altro edificio, ma raccolti in qualunque luogo di esso per essere impiegati a costruirne un nuovo, conservano la stessa natura immobiliare del fondo come avanti la demolizione dell'edificio (Cod. civ., art. 532.)

Idem, a riguardo degli strumenti ed utensili di commercio quantunque murati.

304. Gli strumenti ed utensili degli artisti di un mestiere o professione qualunque, come maniscalco, tornitore, chiavajuolo, conciatore di cuojo grosso, fornajo, fabbricatore di birra, di un lavoratore di piombo ec., sono mobili, quantunque i medesimi fossero conficcati in terra, o murati. Questi artefici abbandonando il locale hanno diritto di trasportarli, rimettendosi da loro i luoghi nel primo stato, e ciò senza alcuna ripetizione qualunque d'indennizzazione, atteso che il proprietario affittando ad essi ha dovuto acconsentire che eglino esercitassero lo stato e la professione loro, e conseguentemente li ha tacitamente autorizzati a far poggiare ed assestare nella sua casa gli strumenti ed utensili a loro uso, e che secondo la loro natura sembrano che non possono avere altra destinazione.

Idem, a riguardo dei torchj di stamperia.

305. I torchj di stamperia sono egualmente mobili e si considerano appartenere al conduttore, malgrado che i medesimi non possano essere trasportati senza essere sconnessi (decisione del 30 luglio 1598.) Quindi il conduttore ha del pari il diritto di trasportarli allorchè sorte, facendo però riparare tutti i guasti e le deteriorazioni.

CAP. VI.

ARCHITECTONOGRAFIA

Descrizione degli stati delle case e degli appartamenti.

306. L'architectonografia è la scienza della descrizione degli edifizj, e l'arte di stendere con precisione ed esattezza lo stato di tutte le specie di costruzione e di edifizj, come sono le case, giardini, monumenti, manifatture, officine ec.

Atto sinallagmatico.

307. Per la descrizione di uno stato di casa s'intende l'indicazione dettagliata ed esatta di una casa in tutte le sue parti, comprensivamente alla più piccola, la natura, la qualità, la forma e la situazione di queste parti medesime, distinguendo esattamente in tutti questi dettagli ciò che è difettoso usato o rotto. Questa descrizione di stato fatta per tal modo, firmata in duplo originale viene sottoscritta dal proprietario e dal conduttore; e come egli è nella classe degli atti sinallagmatici, deve anch'essere rivestita delle formalità medesime di cui sono rivestite queste sorta di atti; egli ha altresì forza eguale alla loro, nè è più possibile di farvi alcun cangiamento, una volta

che vi sieno apposte le firme. Detta sottoscrizione di cadauna delle due parti è di rigore, nè può essere supplita da alcuna croce, nè da altra marca qualunque. Se poi l'una delle due parti non sa o non può scrivere, non vi è altro partito a prendere che di depositare la minuta della descrizione dello stato, e di unirla alla minuta dell'affitto presso il notaro, il quale al caso ne rilascerebbe copia a chi la richiedesse; ovvero ciò che è più semplice e meno dispendioso, sarebbe di far fare da quegli che non sa o non può scrivere una procura speciale a quest'effetto davanti a' notari. In questo caso, se detta procura è in minuta, basterà di farne l'indicazione nel titolo della descrizione dello stato, specificando esattamente la sua data e quella del suo registro. E se ella è semplicemente per brevetto, oltre all'anzidetta indicazione, l'originale dovrà restare unito a quella della descrizione dello stato in duplo, la quale è destinata alla parte comparente, dopo essere stata riconosciuta ed attestata vera, firmata e parafata dal procuratore o mandatario.

Fatta in duplo.

308. Bisogna che le dette due copie sieno fatte in carta bollata prima di essere firmate dalle parti; che sopra ciascuna sia fatta menzione della duplicità; che inoltre vi sia sopra ciascuna un'approvazione espressa, e che le chiamate e le parole cancellate, se ve ne sono, sieno parafate.

Fatta in carta bollata.

309. Una descrizione di stato fatta e firmata in carta non bollata, non può più esserlo successivamente, che mediante l'ammenda di 33 lir., pagabile per metà fra le due parti, e l'anticipazione della quale

deve essere fatta da quegli che fa bollare, salvo il suo regresso contro dell' altra parte per la sua metà (1).

310. In virtù di quest'atto così firmato, il proprietario, alla fine dell'affitto, o del godimento del conduttore, può forzare quest'ultimo a riconsegnare i luoghi quali sono indicati in detta descrizione dello stato, salvo l'interesse di diritto; in conseguenza a riparare gli oggetti deteriorati o rotti e surrogarne altri simili, e nello stato medesimo in luogo di quelli che potessero mancare.

311. A questo riguardo si può osservare, che in generale i proprietari non sembrano abbastanza convinti dell'importanza ed anche della necessità della descrizione dello stato delle case che eglino danno per tal modo a fitto, sopra tutto per molti anni. Durante un determinato tempo un proprietario, attesa l'abitudine di non vedere più un oggetto il quale non è più a sua disposizione, lo perde totalmente di vista; ed un conduttore negligente, solamente per la durata di un affitto di sei anni, può lasciar perire, per negligenza, tutto o parte dell'oggetto confidato alle sue cure, il quale egli è certo di abbandonare alla fine del suo affitto. Se è provato che un tale conduttore è nel caso di fare molto danno ad una casa che occupa, cosa mai si dirà di un conduttore di mala fede? Si potrebbe citare una infinità di casi ne' quali quest'ultimo sarebbe nella possibilità di abusare della con-

(1) Nel Regno d'Italia una descrizione di stato in carta non bollata non può più esserlo che contro il pagamento di lir. 30, multa stabilita dall'art. 3, 11, 45 della sez. IV della legge 21 maggio 1811; e non dicendo la legge a carico di chi sia detta multa, pare che debba essere pagata da quegli che vuole rendere per tal modo valido e regolare simile atto nullo per tale difetto, onde servirsene.

fidenza di un proprietario che gli avesse affittata la sua casa senza prima averne fatto verificare lo stato, e averglielo fatto riconoscere. Eglino, ripeto, sono senza numero; ma io mi contenterò di riportarne un solo esempio considerabile.

*Esempio della mancanza della descrizione
dello stato dei luoghi.*

312. Un conduttore, senza la descrizione dello stato della casa, avrà avuta l'idea di cambiare lo scompartimento primo, per esempio, di una camera; e per alcune considerazioni qualunque avrà soppressi degli ornamenti ricorrenti intorno alle muraglie, o solamente dei frontali di armadji che chiudono dei fondi di canne di cammini; egli avrà soppresso de' cammini con stipiti di marmo per farne delle nicchie; levate ad alcune finestre delle imposte che le inceppavano, ec. Per la durata del suo affitto, egli avrà lasciato smarrire o deperire questi oggetti, ed al momento di abbandonare il suo godimento egli non avrà la facoltà, nè fors'anche la buona volontà di ristabilirli. Da un canto quale prova potrà egli dare il proprietario, che tutti questi oggetti esistessero al tempo della sua entrata nei luoghi? su quale base fondare la domanda che egli può fargli? E da un altro canto, qual'è il conduttore di mala fede il quale non avrà bastevole sperienza per conoscere di già, o bastante accortezza e destrezza per farsi istruire dei mille e più mezzi che si possono impiegare in simil caso per difendersi? Se l'azzardo stesso volesse che, contro ogni probabilità, egli avesse per inavvertenza lasciati sussistere alcuni indizj i quali annunciassero che questi oggetti attualmente soppressi avessero di già esistito? Se rimanessero ancora dei gangheri infissi delle finestre, dei fori di uncini nei muri, indicanti che vi erano delle imposte, dei frontali di

scaffali, degli ornamenti e delle intelajature, qual' uso potrebbe fare di questi indizj un proprietario, affermando che tutti questi oggetti hanno realmente esistito dopo l'entrata del conduttore? Questa asserzione sarebbe inevitabilmente smentita da questi, il quale non mancherebbe di affermare in giustizia che il tutto era nello stato attuale al momento della sua entrata in godimento; e che se realmente sono state fatte delle sottrazioni, queste non hanno potuto essere state fatte che da coloro che lo hanno preceduto in questo locale, non già da esso. Ed io domando, qual'è il giudice imparziale, il quale, non conoscendo la verità dei fatti, potrà determinarsi a decidere che è il proprietario quegli che ha ragione, e vedere in questi indizj soltanto una prova che è il conduttore quegli che ha fatta la sottrazione di cui si querela il proprietario.

313. Ed effettivamente cosa mai possono indicare questi fori e questi gangheri? Possono eglino far congetturare che sono degli ornamenti, o solamente de' telaj di legno; degli armadj di quercia, o simili di abete; delle intelajature piuttosto in un modo che in un altro; dei paraventi, od imposte di abete o di quercia, della grossezza di un pollice, o di assicella sottile, a piccoli o grandi quadrati, o solamente a due frontali sbarrati o incastrati in buono o cattivo stato, nuovi o vecchj, ec.; ed in fine mille e mille oggetti simili, i quali possono essere supposti piuttosto che altri, senza timore di essere contraddetti, poichè nulla può provarsi?

Denisart non è di questo parere; egli opina al contrario che tutti questi indizj sono sufficienti per far prevalere contro del conduttore. Quest'opinione però non è adottata nè può esserla; la sua adozione trascin-

nerrebbe necessariamente una moltitudine di dissensi, che non si potrebbe giammai lusingarsi di decidere rettamente; e si può dire ancora che dall'impossibilità della risoluzione di siffatta questione ebbe origine l'uso di fare le descrizioni degli stati di casa per provarne la situazione.

314. Da tutto ciò risulta che a termini della legge si potrà prestar fede sopra questo fatto al conduttore che nega, perciocchè non si tratta qui di riparazioni di cui egli essendo ancora in godimento, sia tenuto di diritto, ma bensì di riparazioni di manutenzione le quali sono sempre a carico dell'affittatore, e le quali non divengono effettivamente locative, che in conseguenza di un fatto qualunque del conduttore provato evidentemente dal proprietario; lo che egli non può fare altrimenti che in forza di una descrizione dello stato dei luoghi bene in regola e firmata. D'altronde ella è massima altresì costante e riconosciuta, che in fatto di locazione le clausole ambigue devono sempre essere interpretate in disfavore del proprietario, perciocchè sarà sempre con ragione che si rimprovererà a quest'ultimo di avere trascurato di dare una descrizione dettagliata dello stato della cosa che egli affittava; una descrizione dello stato, coll'ajuto della quale egli potesse riconoscere facilmente fino il menomo cangiamento che avrebbe potuto aver luogo. Ed in fatti, se fosse possibile che la cosa fosse altrimenti; se simili indizj od altri eguali fossero sufficienti per far condannare un conduttore, egli è certo che questa assurda giurisprudenza stabilirebbe un arbitrio illimitato, sorgente di un'infinità di liti, od almeno di contestazioni dispiacevoli, che la legge e l'usanza hanno dato il mezzo di schivare, facendo delle descrizioni dettagliate dello stato dei luoghi che si danno a fitto.

Deve essere fatta dal proprietario.

315. Di più, egli è egualmente certo e riconosciuto che la descrizione dello stato dei luoghi è sempre stata per il proprietario un atto conservatorio, per conseguenza egli è parte principalmente ed essenzialmente interessata perchè ne sia fatta una; ed il conduttore al contrario non essendo proprietario, non deve inquietarsene. Ad esso basta di verificare se siano fatte le riparazioni locative le quali, in tutti i casi, a termini della legge sono a suo carico; e questo solo oggetto, per la sua estensione, e per la sua varietà cagiona non di rado molte contestazioni alla fine dell' affitto tra esso lui ed il proprietario, senza dargli nuovi imbarazzi, e risvegliare la sua attenzione sopra di oggetti che non devono in alcun modo riguardarlo. Ed in fatti, io conduttore cercando un locale per abitarvi od esercitarvi la mia professione, voi mi offrite il vostro, od io, vedendo il vostro affisso, ve ne faccio la domanda. Noi ci conveniamo quanto ai nostri relativi interessi, ed io prendo in affitto, ma per me, pel mio uso, per la mia abitazione, pel mio commercio. Io mi curo poco assai se nel vostro alloggio vi manchino certi oggetti i quali non m'interessano, e mi pare inutile di parlarvene, di farvi a questo riguardo alcuna osservazione, poichè io non ne faccio alcun conto. Io prendo in somma ciò che voi mi date, ed io non riporto ciò che non vi è. A voi piace di affidarmi senza riconoscere e precisare, e sarà questa una ragione per poscia domandarmi più di quello che io abbia ricevuto! A questo riguardo voi vi siete fidato della mia buona fede, potrete voi dunque esigere che il giudice non faccia lo stesso!

Caso d'incendio.

316. Evvi un'altra osservazione non meno essenziale per il proprietario, e la quale deve altresì convincerlo più positivamente della necessità di dette descrizioni di stato. Egli è questo il caso d'incendio, non per caso fortuito, ma per colpa e negligenza del conduttore o de' suoi subaffittajuoli ed agenti. Si sa che a questo riguardo l'art. 1733 del Codice civile vuole che il danno sia riparato da questo conduttore, e come mai si potrà ciò ottenere? Come si potrà ristabilire ciò che è distrutto e consumato, se non si conoscono nè la massa, nè i dettagli, nè la specie, la forma e la situazione degli oggetti che più non esistono, non provandolo alcun atto? Questo è necessariamente compreso nella classe delle clausole ambigue; una tale difficoltà non può essere tolta e decisa con equità, che in forza della cognizione di una descrizione dello stato dei luoghi bene esatta che indichi positivamente ciò che vi è da farsi.

317. Ora supponendosi questo caso d'incendio, può seguire benissimo che un tale accidente divorì un edificio intero, e che non vi rimangano che i quattro muri. Che si giudichi l'imbroglio del proprietario per fissare le basi della domanda, la quale è in diritto di promuovere contro all'autore di questo accidente a titolo d'indennizzazione del danno e della rovina che gli ha recata? Senza dubbio dai vestigi di alcune parti dell'edificio che vi potranno rimanere, sarà possibile di poter giudicare del valore che il medesimo poteva avere avanti dell'avvenimento? Si giudicherà benissimo per esempio della qualità e grossezza dei muri di facciata, di quella dei muri di spartimento; della qualità del tetto, dei grossi ferri;

ma si potrebbe egli del pari decidere della qualità dei legnami inservienti all'armatura, non che della loro costruzione? Si potrà egli sapere se fossero nuovi o vecchj, ed in quale stato i medesimi fossero; e tutti i lavori di falegname, e le ferramenta non sarebbero eglino nello stesso caso? In ultimo, le carte, gli specchj, le tappezzerie, le pitture, i vetri, ed i mobili stessi non sarebbero sottoposti all'arbitrario? In simili circostanze, e cotanto disastrose per uno sventurato conduttore, il quale si vede in un giorno solo non solamente oppresso da una disgrazia direttamente ad esso personale verso de' suoi vicini e del proprietario, ed obbligato a riparare a tutto a sue spese; in una tale circostanza, io dico, in mancanza d'indicazione, la giustizia sarà sempre disposta a non ammettere che quelle che gli fossero meno dannose relativamente agli oggetti, di cui non rimanessero altronde alcun vestigio, alcune tracce, nè altre indicazioni oltre a quelle molto incerte che potesse dare, sia il proprietario, sia il conduttore medesimo. Non si potrebbe nulla conghietturare di certo se non sugli oggetti salvati dalle fiamme in tutto od in parte, e rispetto ai quali rimanessero alcuni pezzetti sufficienti per darne un'idea qualunque, salvo però che tutte le dette costruzioni interne non fossero molto recenti, e rispetto alle quali il proprietario conservasse ancora le memorie dei costruttori, o quelle degli artefici che ne avessero fatte le riparazioni.

318. A questo proposito si può spingere la cosa anche più avanti. Nell'ipotesi del caso d'incendio, un proprietario, per essere a questo riguardo bene in regola, oltre alla descrizione dello stato in iscritto, deve unire una pianta esatta di ciascun piano della sua casa, alla qual pianta detta descrizione si rife-

risca. Questa spesa di più, la quale però è modica, e non si farebbe che una sol volta, non sarà accolta ed adottata da tutti i proprietari, ma da quelli solamente nei quali l'interesse, benchè mal inteso, non prevale alla soddisfazione di essere libero da ogni specie di attenzione a questo riguardo.

319. Il conduttore delicato e probò, il quale desidera sopra tutto di schivare qualunque siasi difficoltà con il proprietario alla fine del suo affitto, sentirà del pari moltissimo l'importanza di avere una descrizione esatta dello stato, della casa o dell'appartamento ch'egli prende in affitto, sopra tutto se da lungo tempo è stato il medesimo affittato a diversi altri conduttori, di cui l'uno sia successo all'altro, ed ove per conseguenza non può ammeno di trovarsi sempre alcuni guasti o deterioramenti più o meno grandi, senza parlare degli oggetti usati o quasi usati, ed i quali in conseguenza non potranno durare fino alla fine dell'affitto. Ma vi sono dei casi, in cui egli conoscerà più particolarmente ancora la necessità di questa descrizione dello stato esatta. Questo ha luogo, per esempio, quando egli abbia intenzione di fare dei cambiamenti, sia in miglioramenti, sia in abbellimenti; perocchè in allora provando detta descrizione di stato, ciò che era di ragione del proprietario, porgerrebbe un mezzo facile di distinguere e riconoscere ciò che dovrebbe ad esso conduttore appartenere, per averlo fatto fare a sue spese, laddove se non vi è descrizione dello stato, tutto ciò che è murato, essendo incorporato all'immobile, si presume dipendere da esso, e farne parte (Codice civile, art. 553). Il proprietario può dunque ricamarlo, e nulla vi si può opporre; contro poi questa decisione non vi è che il caso in cui il conduttore potesse provare au-

tenicamente che li detti oggetti sono stati fatti o posti da esso lui, e gli appartengono; ed in questo caso sarebbe in suo arbitrio di trasportarli. Ma questa prova è strettamente compresa nel numero delle obbligazioni del conduttore (*Ibid.* art. 553.)

Rifiuto di fare la descrizione dello stato dalla parte del proprietario; atti a farsi a questo riguardo.

320. Malgrado quest'importanza così bene dimostrata, tanto per il proprietario, quanto per il conduttore, di avere una descrizione dello stato dei luoghi, può nondimeno accadere (e ciò si è veduto) che per ispirito di malevolenza, di contrarietà, o per qualsivoglia altra ragione qualunque simile, ma sempre difficile a comprendersi, l'uno dei due non voglia prestarsi a questa formalità, e ricusi anche di concorrere e cooperare menomamente alla sua compilazione; in questo caso bisogna che l'altra parte si serva dei mezzi giudiziarij per ottenerlo. Questa opposizione può procedere tanto dalla parte del proprietario, quanto da quella del conduttore; se dessa è fatta dal proprietario, e che dopo le domande oneste che si usano in simili casi, egli non voglia prestarsi ad alcuna delle istanze del conduttore, sia di far stendere egli medesimo detta descrizione dello stato, sia di assistervi, o di farsi rappresentare amichevolmente alla sua compilazione, allora il conduttore deve dar mano a farlo egli medesimo, se ne è capace, ed in mancanza di ciò, farlo eseguire da un uomo dell' arte, e farne fare due copie; poscia citare il proprietario innanzi al giudice di pace, perchè sia pronunciato che egli sarà tenuto di verificare o far verificare questo stato sopra una di dette due copie, ed in seguito di riconoscerla e firmarla; se compare

esporrà i suoi motivi, ed il giudice, sentite le ragioni dell'una e dell'altra parte, dichiarerà se si debba o no compiere detta descrizione dello stato domandata. Se per avventura si desse il caso, che vi fossero alcuni motivi abbastanza forti per autorizzare detto proprietario a ricusare la compilazione di questa descrizione dello stato, allora il conduttore è dichiarato inamissibile nella sua domanda, e condannato nelle spese. Se poi non vi sono motivi straordinari per sospendere siffatta compilazione, in allora il proprietario è condannato tanto a verificare ed a firmare la descrizione dello stato stesa, quanto a nominare qualche perito, il quale sia incaricato di rappresentarlo in questa operazione; e s'egli lo ricusa, il giudice ne nomina uno d'ufficio, il quale rappresenta il proprietario per la compilazione e la sottoscrizione di detta descrizione dello stato.

*Dalla parte del conduttore; atti a farsi
a questo riguardo.*

321. Ma se al contrario è il conduttore quegli che ricusa di prestarsi a questa compilazione, si rende ciò più difficile; atteso che il proprietario, appena che sia la casa abitata da quegli che l'ha presa in affitto, non ha più diritto di fare di sua privata autorità presso del suo conduttore alcuna importante operazione; ma bisogna ch'egli vi sia autorizzato dalla giustizia. Per avere la stessa facilità che nel primo caso, sarebbe necessario che la sua descrizione dello stato dei luoghi fosse stata stesa sollecitamente, prima dell'occupazione del conduttore. Allora la cosa si ridurrebbe a citarlo davanti il giudice di pace per la ricognizione e sottoscrizione della medesima; e questa

procedura sarebbe altresì eguale a quella che si è testè esposta per il conduttore contro al proprietario. Ma se la descrizione dello stato non è stata stesa, non potendo il proprietario presso al suo conduttore fare tale osservazione di sua privata autorità, bisognerà che lo citi avanti il giudice di pace per farlo condannare o ad essere presente alla redazione di questa descrizione dello stato, e di poi a sottoscriverla, od a nominare qualcheduno incaricato di rappresentarlo per questa operazione. Dopo i dibattimenti, il giudice decide se vi è luogo o no ad accordare la domanda; se poi non vi è luogo, l'attore, come si è detto or ora, dichiarato non ammissibile nella domanda, è condannato nelle spese. Se al contrario vi è luogo, le conclusioni sono aggiudicate all'attore; se poi il convenuto ricusa, il giudice nomina d'ufficio un perito, il quale a termini della dichiarazione sottoscritta dal conduttore, dovrà rappresentare quest'ultimo alla compilazione ed alla firma della descrizione dello stato dei luoghi.

Giudice di pace competente.

322. Tutta questa procedura può instruirsi davanti il giudice di pace, il quale è competente in questa parte, secondo gli art. 2 e 3 del Codice di procedura portante, che la citazione potrà essere fatta davanti al giudice di pace del domicilio del convenuto, allorquando l'azione sarà personale, e secondo quelli 41 e 42, i quali statuiscano che allorquando si tratterà di verificare lo stato dei luoghi, o di stimare le indennizzazioni o dei danni domandate, il giudice di pace ordinerà che i luoghi sieno visitati da lui *in presenza delle parti*; ed a termini del rapporto o del

parere dei periti nominati, il giudice deve pronunciare (1). Ciò che prova sufficientemente che questa

(1) Art. 2. In materia puramente personale o mobiliare, la citazione sarà fatta avanti al giudice del domicilio del convenuto; se egli non ha domicilio, innanzi al giudice della sua residenza.

Art. 3. Essa avrà luogo innanzi al giudice nella di cui giurisdizione trovasi l'oggetto litigioso, allorquando si tratterà, 1. delle azioni per danni ai campi, frutti ed alle raccolte; 2. dei cambiamenti dei confini, delle usurpazioni di terreno, di alberi, siepi, fosse, ed altre cinte commesse nell'anno; degli attentati a riguardo le correnti delle acque commessi egualmente entro l'anno, ed in tutte le altre azioni possessorie; 3. delle riparazioni locative; 4. delle indennizzazioni pretese dal fittajuolo o conduttore in causa di non godimento, quando ne sarà contrastato il diritto, e dei deterioramenti allegati dal proprietario.

Art. 41. Allorquando si tratterà, o di provare lo stato dei luoghi, o di stimarne il valore delle indennizzazioni e danni domandati, il giudice di pace ordinerà che sia visitato da lui in presenza delle parti il luogo litigioso.

Art. 42. Se l'oggetto della visita o della stima esige delle cognizioni che sieno estranee al giudice, egli ordinerà che persone dell'arte le quali egli nominerà con la stessa sentenza faranno la visita con esso lui e diranno il loro parere; egli potrà decidere sul luogo medesimo senza partirsi; nelle cause soggette all'appello, il processo verbale della visita sarà steso dal cancelliere, il quale attesterà il giuramento prestato dai periti: il processo verbale sarà firmato dal giudice, dal cancelliere e dai periti, e se i periti non sanno o non possono scrivere ne sarà fatta menzione.

Art. 43. Nelle cause non soggette all'appello, non sarà fatto alcun processo verbale; ma la decisione indicherà i nomi dei periti, la prestazione del loro giuramento ed il risultato del loro sentimento.

operazione, di cui è incaricato il giudice di pace in questa occasione, non è una perizia, perciocchè altronde egli è principio che non si può essere contemporaneamente giudice e parte, ma che dessa è una decisione che egli deve pronunziare, giusta il prescritto dall' art. 42 del Codice, tra le dette parti dietro la loro esposizione od i rapporti dei loro periti. Ora su questo punto, detto rapporto è la descrizione dello stato dei luoghi compilata, ed in regola in forza dell' assenso delle parti, od almeno in forza di quello dei loro periti nominati, sia da loro, sia d' ufficio, dal giudice, ed il quale non ha più bisogno che di essere rivestito della formalità dell' omologazione del giudice competente; e se insorgessero delle contestazioni sopra alcuni degli oggetti, o sopra alcune ingiuste pretenzioni dell' una o dell' altra delle parti, ovvero dei loro periti, è in allora che il giudice potrebbe pronunziare in conformità delle sue cognizioni, se egli ne avesse in questo proposito; diversamente e nel caso contrario, egli nominerebbe un terzo, il di cui parere egli sentirebbe. Ed a questo riguardo, gli articoli 41, 42 e 43 del Codice di procedura, sono precisi, perocchè l' art. 41 prescrive che sarà da esso lui in presenza delle parti visitato il luogo, su di cui verte la contestazione; dunque bisogna che elleno sieno presenti, e, se fa d' uopo, elleno possono essere assistite da qualcheduno nominato d' ufficio od altrimenti; dunque anche in questo caso il giudice non è che semplice giudice, e non può avere che questa qualità. Secondo l' articolo 42, il giudice di pace potrà decidere prima di partirsi, in conformità del parere dei periti che avranno fatta la visita con esso lui. Nell' art. 43 si dice altresì che la decisione indicherà non solamente i nomi dei periti

e la prestazione del loro giuramento; ma ancora il risultato del loro parere. Dunque in niun caso il giudice di pace può avere altra funzione a riserva di quella di giudice, e la legge non gliene attribuisce altra, ed egli non pronuncia sulla dissensione delle parti, che a norma delle sue particolari cognizioni, o secondo il sentimento dei periti; dunque non vi è esattezza, asserendo, come si è fatto in una nuova opera (1), che bisogna rivolgersi al giudice di pace per fare una descrizione dello stato dei luoghi. Imperocchè la funzione di decidere le contestazioni tra i cittadini non assomiglia niente affatto alla missione di difendere i loro interessi contro dei terzi, ed un giudice di pace incaricato dalla legge di molte altre occupazioni più importanti per la società, non può impiegare un tempo qualunque, ed il quale in alcuni casi può essere molto considerabile, per la redazione dei processi verbali di competenza dell'architettura, la quale non solamente non ha alcun rapporto con lo stato giudiziario, ma esige ancora delle cognizioni che gli sono affatto estranee. Di più, se potessero rimanervi ancora dei dubbj a questo riguardo, non altro bisognerebbe se non se leggere l'artic. 29 del Codice di procedura (2), nel quale il caso della nomina dei periti per una operazione qualunque a farsi

(1) Leggi degli edifizj, pag. 576 e 577, 3. linea, e pag. 578, 1. linea, contengono i motivi di questa opinione.

(2) Art. 29. Se la sentenza ordina un'operazione da farsi dalle persone dell'arte, il giudice rilascerà alla parte istante la cedola di citazione per nominare i periti; essa farà menzione del luogo, del giorno, dell'ora, e conterrà il fatto, i motivi e la disposizione della decisione relativa all'operazione ordinata.

sopra i luoghi è benissimo preveduto. Non vi è altro di favorevole al sistema che deferisce al giudice di pace la funzione di stendere delle descrizioni dello stato dei luoghi, che il caso in cui le parti, per ischivare scambievolmente delle più lunghe contestazioni, consentissero ambedue a rapportarsene a lui a questo riguardo, ed allora il giudice di pace agirebbe anche in tal caso come arbitro solo scelto dalle due parti, e non come loro giudice naturale, di cui egli non riprenderebbe la qualità che in forza della pronunciata decisione.

323. È sul punto di fatto e di diritto di una contestazione, che l'autorità giudiziaria è chiamata ed autorizzata a pronunciare, e non sopra ciò che non è contrastato. Ora, a proposito della redazione di una descrizione dello stato dei luoghi, non vi è a decidere altra cosa che il punto di diritto, il quale consiste nel sapere se la compilazione debba o no essere accordata all'attore. Ella è dunque un'azione puramente personale, e deciso una volta questo punto di contestazione, non ne resta più altro. Questo solo divideva le parti, e se col tratto successivo insorgesse qualche nuova contestazione contro di loro, sia tra i loro periti, il giudice in allora pronuncierebbe, od a norma dei suoi lumi personali, od in conformità del parere di persone dell'arte che egli confuterebbe. (Veggasi più sotto al capo delle formole il dettaglio degli atti a farsi a questo soggetto.)

Come si fanno queste descrizioni di stato.

324. Queste descrizioni di stato devono essere fatte con la massima attenzione da un uomo versato in questa materia; poichè diversamente se la descrizione dello stato fosse mal fatta o fatta negligenemente,

sarebbe assai meglio per l'interesse di tutte le parti, che non ve ne fosse alcuna. Tutto comprensivamente ai più piccoli oggetti, deve essere dettagliato ed indicato; ciascuna parte o frazione deve essere descritta colle sue qualità, forme, dimensioni e situazione.

325. Per procedere metodicamente, si deve incominciare a descrivere le cantine, poi il piano terreno, ed indi i piani superiori successivamente, e nel loro ordine naturale. Dopo avere descritto per tal modo il corpo principale dell'edifizio, si passa alla descrizione degli altri corpi da esso separati, se ve ne sono, primieramente di quelli laterali, ed in seguito degli altri. A me non sembra necessario, come lo pretende l'autore delle leggi degli edifizj (1), di trattare questa

(1) Parte II, cap. III, art. 9, ove egli dice che una descrizione dello stato dei luoghi è formata naturalmente di tanti capitoli quanti sono i piani, e che ciascun piano è diviso egli medesimo in altrettanti articoli quanti sono i luoghi, che il capitolo delle cantine si divide in tanti articoli, quante sono le cantine l'una sopra o dietro l'altra, e ciascuna cantina ha tanti paragrafi che essa contiene di luoghi. Per verità bisogna confessare, che se a qualche architetto venisse in mente di scrivere in tale guisa una descrizione dello stato de' luoghi come si scrive un trattato metodico di giurisprudenza, sarebbe questo il primo che si sarebbe veduto in questo genere e la prova non sarebbe felice. Nel rimanente del dettaglio di questo capitolo, l'autore prova bensì che egli non è architetto, e che egli non ha giammai redatta alcuna descrizione di stato dei luoghi; e non è sorprendente che non avendo fatti degli studj in questa parte egli lasci travedere che ciò che egli dice è meno a termini delle sue cognizioni personali, che a termini di ciò che altri hanno scritto prima di lui.

descrizione dello stato dei luoghi, la quale non è sostanzialmente che una semplice descrizione, come un'opera ipotetica, e di ragionamento, come un trattato metodico contenente delle definizioni, delle supposizioni, degli argomenti e delle proposizioni che si tratta di appoggiare e di dimostrare, e che in conseguenza esigono delle divisioni, e delle classificazioni esatte e precise; basta solo di stabilire un certo ordine che vi offra della chiarezza e dei mezzi facili di ricognizione. Ora, il modo che si è qui indicato, è quello che a mio parere è il migliore. Non vi è però alcuna legge che obblighi a seguirlo; in generale ciò dipende dall'intelligenza di quello che opera. Io credo che si debba incominciare dalle cantine; altri al contrario sono di sentimento che si debba principiare dai solaj. Io non veggo sopra di che sia fondato questo principio; nondimeno ciascuno ha il suo sistema. Io opino che non siasi obbligato ad altra cosa a questo riguardo, che a dinotare tutti gli oggetti molto rigorosamente ed esattamente, ed a dimenticare nulla; ed il mezzo più sicuro di nulla omettere, è di farsi un sistema ragionato e bene inteso, di adottare un ordine qualunque, da cui non si possa giammai scostarsi dal principio alla fine: egli è questo l'unico mezzo di prevenire gli errori, e le omissioni.

326. A ciascun piano si incomincia dal pianerotolo della scala, poi si descrive l'anticamera, indi l'altra che vi succede, e così devesi continuare fino all'ultima dello stesso piano, conservando il maggior ordine, e facendo le maggiori possibili indicazioni, onde evitare la confusione, e perchè alla fine dell'affitto vi si possano riconoscere facilmente i cambiamenti operati nella durata di esso, per quanto con-

siderabili i medesimi possano essere. A termini dell'artic. 1730 del Codice, il conduttore è obbligato a restituire la casa tale quale l'ha ricevuta secondo la descrizione dello stato; importa dunque moltissimo che questa cosa sia dettagliata in guisa che qualunque guasto che vi sia cagionato dall'uso e dalla vetustà, si possa riconoscere senza difficoltà. Imperocchè vi sono degli oggetti che divengono non riconoscibili agli occhi di un proprietario, il quale è stato più anni senza vederli, ed il quale ritrovandoli cattivi ed usati all'epoca della sortita del conduttore, potrebbe credere che non siano più i medesimi che vi erano, mentrechè una indicazione chiara ed esatta può facilmente dissipare tutti i dubbj che lo stato di detti oggetti potrebbe far nascere. Una descrizione dello stato ben fatta deve condurvi naturalmente come per mano, senza fatica nè sforzo di mente in tutti i luoghi che voi dovete successivamente percorrere.

Non si deve omettere nulla di tutto ciò che si trova nel suo passaggio; il tutto deve essere primieramente indicato e dettagliato, come si è detto sopra, salvo in seguito a riportarsi a questi dettagli, se per maggiore intelligenza ed esattezza, si è costretti a parlarne una seconda volta.

327. Entrando in una camera, la di cui porta di entrata ha dovuto essere descritta dopo il dettaglio del pianerottolo della scala, si comincia dalle finestre, indicando il loro numero, e le loro differenti situazioni; e se l'una è fatta e montata diversamente dall'altra, si descrivono l'una dopo l'altra, indicando pure se sono di uso o di servitù, e tutte assieme se sono simili, nella loro qualità, nella loro invetriata, qualità di vetri, serrature, loro sportellini, paraventi o persiane, se ve ne sono, egualmente che il ferra-

mento de' medesimi; gli appoggi in pietra dura, balconi o sbarre d' appoggio, distinguendo sempre ciò che è rotto, usato o difettoso, ovvero se il medesimo è nuovo o logoro dal tempo. Molte persone s'immaginano di avere conseguito lo scopo, allorquando in una descrizione dello stato elleno v'impiegano *tali quali*, volendo esprimere un oggetto, o degli oggetti cattivi o rotti. Questa espressione, io ne convengo, è la più breve, ma non è la migliore; perocchè ciò dice nulla di positivo; ed al contrario può dar luogo ad interpretazioni tanto più moltiplicate, quanto le parti avranno più idee, e maggiore dialettica. Io sono stato testimonia delle questioni insorte a riguardo del significato da attribuirsi a detta espressione, ed alla fine delle quali, io lo confesso, non ho potuto altresì positivamente decidere quale delle due parti potesse avere ragione. Infatti, se gli oggetti sono totalmente cattivi, perchè non dirlo positivamente? Se non vi è che una parte di essi che sieno cattivi, perchè non indicare questa parte stessa? Se non vi sono che dei difetti, perchè non accennarli? Qualunque sieno i mezzi che si usassero per regolare un' operazione fatta per ischivare a due persone delle contestazioni dispiacevoli, non sarebbero giammai nè troppo, nè inutili.

328. Dopo le finestre, si descrivono le soffitte ed il pavimento: relativamente alla prima, si deve dire se si vedono i travicelli, ovvero sia ornata, ed in questo caso se di stucchi od in tela, con o senza cornice; se la detta cornice sia adorna di sculture, e queste di quali sorta sieno, dorate o no, e quale sia la specie della loro doratura; a riguardo poi del pavimento se esso è ammattonato ovvero intavelato; in quadrello, se sia questo in terra cotta, grande o

piccolo; se sia in pietra dura fina od altro, ovvero in marmo, ottagono o quadrato; quale sia la grandezza; il tutto in quale stato, e quanti oggetti rotti vi sieno. Parlandosi poi dell'intavolato, se esso è fatto ad angoli retti, ossia in quadrato, ovvero a scacchiere, senza fregi, ovvero con essi; ed in questo caso, se siano lunghi o corti; se in luogo dell'intavolato vi sono delle assi, e queste di quale larghezza; e se vi sono degli ornamenti, di qual legno; se sono fatte alla foggia di Ungheria, od in altra maniera qualunque, e sempre verificando lo stato e la situazione.

329. Si parla successivamente del cammino; del pavimento del focolare, in quale stato esso sia, e quante rotture abbia; del suo frontone di ferro, e delle sue dimensioni, ed avendo il medesimo degli ornamenti, in quanti pezzi questi siano, delle ganci se siano semplici o doppie, o con lungo fusto; degli stipiti ed architravi, se siano di pietra, di marmo, o di legno, indicando la sua qualità, la forma di essi, i suoi ornamenti, e la sua scultura; se vi siano o no dei lavori in bronzo; se vi sono finalmente delle incrostature, s'indica se siano di marmo, non che la larghezza, qualità e situazione di tutto. Al di sopra dell'architrave se vi è uno specchio, quale ne sia la sua dimensione, i suoi difetti qualunque, se ve ne sono; l'impiallacciatura e le cornici, se vi sono sculture ed ornati, se siano dorati o no, o la qualità della doratura, ed in quale stato la medesima sia.

330. Se nella stessa camera vi sono altri specchj, avranno luogo simili dettagli.

331. Successivamente si parla delle tavole, delle cantonate, dei tavolini di marmo, delle credenze, mensole, statue, quadri, essendovene, e degli altri

ornamenti; si descrivono egualmente per le loro qualità, specie, forme, dimensioni e situazioni, distinguendo sempre ciò che è rotto, usato o difettoso.

332. In ultimo si parla dei fregi, che ricorrono intorno alla stanza, se ve ne sono (1); rispetto ai quali si dice di quali specie sieno, se a grandi od a piccoli quadrati, con o senza fregi, ornati e sculture, dorati o no, quale specie di doratura, ed in quale stato; se vi sono degli usci tagliati nelle cornici, ad uno o due venti, i loro ferramenti, il numero delle assicciuole, che essi contengono; se in detti ornamenti intorno alla camera vi sono delle porte finte, degli usci di comunicazione ad uno o due venti, il loro numero, la loro comunicazione, i loro doppij frontali, mensole e vani, i loro guernimenti; se sono ornati di scultura o no, quale nel caso sia la doratura, ed in quale stato; se vi sono delle invetriate, i loro ferramenti particolari, il numero e le dimensioni dei pezzi di vetro, se sono semplici od a specchio; ed egualmente i loro difetti, se ne hanno; se in luogo degli ornamenti intorno, vi è tapezzeria o tela, si descrive la sua specie o qualità, non che la natura delle sue cornici, se sculte

(1) La ragione per cui mi sono determinato a porre nell'ultimo articolo ciò che riguarda gli ornamenti in discorso dopo avere parlato di tutti gli accessori della camera, e perchè ciò mi conduce naturalmente ad accennare i medesimi, essendo un dippiù ec.; ed un'altra ragione non meno buona è che questo metodo mi conduce altresì naturalmente a parlare delle porte, ed in conseguenza di quella da dove io devo passare per andare nella camera successiva, e così non ritornare a parlare delle cose già dette.

o no, con doratura o senza, quale la sua specie, e quale lo stato suo; se in luogo della tappezzeria, vi è della carta, la sua qualità, se nuova o vecchia, incollata sul muro o sulla tela.

333. Quando sono terminati tutti i dettagli di una camera, si passa all'altra che segue, osservando lo stesso ordine; di modo che con tale metodo non si è esposta ad alcuna ommissione.

334. Nelle cantine si conta il numero dei loro archi, delle loro porte coi loro ferramenti, dei loro spiragli.

335. A piano terreno, nei cortili, si contano le rimesse, la costruzione, la grandezza, la situazione loro, i trogoli di pietra, le caviglie di legno ed anelli di ferro assicurati nei muri, i termini di pietra, la loro forma, dimensione e situazione, se sono armati o no, e quale l'armatura loro; gli steccati con numero e grossezza dei pali che li compongono; nelle rimesse e scuderie si contano le rastelliere, e mangiatoje, i soppalchi, i pivoli di legno, ed anelli di ferro, le porte, le finestre e loro vetriate, ed in qual vetro, con o senza piombo nè legami, uniti col mastice od incollati in carta, e nell'esteriore con inferriate, o con semplici cancelli di ferro o di legno, murati o no.

336. Negli anditi delle porte principali, si descrivono i soffitti, se vi sono, con o senza cornici, se hanno i termini, e questi sieno o no armati; le armature dei muri, se ve ne sono, le loro dimensioni, il pavimento delle corti, rimesse, scuderie e passaggi, se sono con rialto, ovvero al contrario.

337. A riguardo delle grandi porte si descrive la loro forma, qualità, il loro ferramento, le armature loro, se ne hanno, e le loro dimensioni, il

numero dei cordoni del portinajo e delle chiavi comuni.

338. Nelle cucine ed ufficj si descrivono i cammini, loro trontoni di ferro, armature, catene da fuoco, porta spiedi e padelle, fornelli da cucina, loro forme e costruzioni, il numero dei scaldavivande e loro graticole, gli acquaj, fornellini, le stufe, il pavimento ed il soffitto, se ne hanno, gli armadij, loro scanzie, dispense, loro serramenti, e scaffali; a riguardo dei forni, le loro dimensioni, costruzione, e serrature.

339. I giardini devono essere descritti coll'indicazione della loro situazione e cinte, loro porte ed uscite, del numero e della forma dei viali, quadrati, od ajuole, degli ordini di alberi piantati ovvero degli spartimenti, del numero degli alberi di alto fusto, o bassi, a spalliera, ovvero conocchia, degli arbusti, arboscelli e gruppi d'alberi folti, piantoni di carpine, piedi di viti, dei quadrati di terra ad erba, dei pergolati e dimensioni delle loro lacciature, banchi di pietra o di legno, vasi, delle statue e dei cancelli di ferro o di legno.

340. Le descrizioni dello stato regolarmente fatte ordinariamente sono precedute da un epilogo sommario che da un'idea generale della casa; ivi tutto è annunciato sommariamente, e questa descrizione, la quale non è che un compendio, non diverso da ciò che è il testo o l'argomento che precede un canto, un poema intiero od una storia. In questa laconica descrizione s'indicano primieramente i differenti corpi dell'edifizio, la loro situazione, il numero dei loro piani, la capacità di ciascuno di essi, le sommità, i tetti coi loro piombi, canali e condotti di piombo, di metallo o latta; al piano terreno, li cortili, rimesse,

scuderie, cessi, passaggi della porta grande, se vi ha, uno o più piani di cantine. Dopo ciò si passa al dettaglio. (*Si vegga la modula di questa descrizione sommaria, al capo delle formole che segue.*)

Come e da chi si pagano.

341. La descrizione dello stato una volta stesa e fatte le copie, il proprietario ne comunica una al conduttore, il quale, se non è abbastanza cognito in questa parte, delega qualcheduno dell'arte ad esaminarlo e verificarlo, e questa verificaione si fa a sue spese. Se è il conduttore quegli che, in causa del rifiuto per parte del proprietario, abbia fatto stendere la descrizione dello stato, spetta al proprietario di far seguire la verificaione. In entrambi i casi, l'usanza vuole che la descrizione dello stato sia sempre fatta a spese del proprietario, purchè non vi sia una contraria convenzione. Il conduttore in ogni caso non può mai essere tenuto ed incaricato che di una delle due copie che gli si danno. Imperocchè da una parte la descrizione dello stato della casa, come si è già detto, essendo per il proprietario un atto conservatorio, giustamente e ragionevolmente l'usanza lo ha solo incaricato della spesa. Da un'altra parte, nel contratto d'affitto, egualmente che nel contratto di vendita, le spese inerenti alla tradizione sono dovute dal proprietario, come dal venditore (Codice civile, art. 1608), e l'acquirente, tanto del fondo stesso, quanto del godimento della rendita di detto fondo, non può giammai essere tenuto che dell'importo dell'atto e degli accessorj che gli giovano per assicurargli il suo diritto (*Idem*, 1593.) D'altronde altresì la descrizione dello stato medesimo, dopo avere servito per un affitto, può del pari servire per gli

affitti successivi, nè vi sarebbe altro a cangiare che i nomi; in conseguenza il proprietario solo potendo trarne profitto, è assai più naturale che egli solo ne paghi il valore.

342. Accade frequentemente che in forza dell'affitto si conviene che la descrizione dello stato sarà fatta a spese comuni, in allora si paga per metà.

343. Il prezzo delle nominate descrizioni dello stato, quando siano ben fatte, è ordinariamente di 4 lire 50 cent. per foglietto (1) di una sola copia, compresi la copia in duplo, e la minuta fatta sul luogo.

CAP. VIII.

DELLE RIPARAZIONI LOCATIVE.

SEZIONE I.

Riparazioni locative delle case d'abitazione.

344. La prima che si deve fare da quegli che si è reso conduttore o fittajuolo, sia di una camera, di

(1) Un foglietto di scrittura è formato da mezzo foglio scritto da ambe le parti, avente ciascuna ventidue o ventiquattro linee contenenti almeno 14 sillabe caduna. Questo prezzo di 4 lir. 50 centesimi, fissato per ogni foglietto non è certamente alterato, sopra tutto, oggi giorno: questa operazione è senza contraddizione la più noiosa e la più dispiacevole che possa avere a fare un architetto, per rispetto alla moltitudine delle controversie da cui essa è il più delle volte accompagnata, e talmente ancora che per alcune trascrizioni di stato di simile prezzo sarebbe molto tenue in causa delle discussioni, dei cambiamenti, che molte volte le convenzioni delle parti vi operano successivamente ed a motivo delle intelligenze che può cagionare l'ultimazione di queste sorta di scritti.

un appartamento o di una casa, sia di un podere, è di far seguire la visita ed esame, affine di avere il tempo, se si può, prima di fare il trasporto, 1. di assicurarsi se sono state fatte le riparazioni locative; 2. nel caso in cui tutte o parte di esse fossero ancora a farsi, di esigere dal proprietario che le faccia eseguire interamente avanti la sua entrata pel godimento nel locale preso in affitto; e 3. in caso d'insufficienza di tempo per la loro esecuzione avanti detta epoca, di esigere da questo proprietario uno scritto portante dalla sua parte la dichiarazione che non sono state fatte le riparazioni locative nel locale, e l'obbligazione dalla sua parte di farle fare alla prima inchiesta del conduttore. Dopo ciò questi può trasportare senza timore, e nondimeno invigilare affinché le medesime sieno definitivamente eseguite; ovvero esigere un altro scritto che dichiari esattamente la quantità e la qualità; poichè, secondo l'art. 1731 del Cod. civ., il conduttore si considera avere ricevuti i luoghi in buono stato delle riparazioni locative, e deve restituirli tali, senza pregiudizio della prova contraria; e questa prova che non può trovarsi senza difficoltà che nelle formalità ch'io indico in questo luogo, a termini della giurisprudenza stabilita a questo riguardo, deve essere fornita dal conduttore finchè egli è nei luoghi; e questo conduttore, se mai le avesse trascurate, non potrebbe in seguito e dopo qualche tempo sperare di supplire con altre, le quali non sarebbero forse in allora più ammissibili fin tanto che egli occupasse ancora il locale, e che la presunzione insorgesse fortemente contro di lui in favore del proprietario. In fatti quale risorsa potrebbe egli lusingarsi di trarre dalla prova testimoniale, supponendo che ella fosse ammissibile? Quali persone,

tranne gl'interessati possono avere conservata sufficiente memoria dei luoghi abitati da questo conduttore per attestare giuridicamente dello stato loro primiero? Quand' anche un conduttore fosse stato abbastanza fortunato per avere potuto con un mezzo qualunque procurarsi un certificato del genere di quelli che io qui accenno, sottoscritto dallo stesso proprietario in favore del precedente conduttore di questo appartamento medesimo, quest' amminicolo, insufficiente per deporre in favore del conduttore attuale, non potrebbe tutto al più servire che di principio di prova, suscettibile in molte occasioni di rimanere senza effetto.

345. Ma affinchè questo conduttore possa conformarsi a questa istruzione, è indispensabile che egli sia istruito positivamente, e che abbia una cognizione certa di ciò che chiamansi riparazioni locative; senza di che gli sarebbe impossibile di giudicarne, e per conseguenza di farne la domanda. All' effetto dunque di dargli quest' istruzione, e questa cognizione io ho creduto necessario ed indispensabile di offrirgliene una enumerazione particolare, coll' aiuto della quale egli possa distinguere facilmente quelle che lo riguardano da quelle che sono a carico del proprietario.

346. È probabile che l' origine delle riparazioni locative abbia avuto luogo a un di presso all' epoca medesima, in cui ebbero principio le locazioni; ed in generale si possono applicare all' affitto degli oggetti immobili gli stessi principj che regolano l' affitto degli oggetti mobiliari. Secondo la natura medesima del contratto di affitto, il primo o sia il conduttore ha sempre contratto, anche tacitamente, l' obbligo di restituire all' affittatore la cosa quale egli l' aveva ri-

cevuta, e l'affittatore dal suo canto ha sempre avuto il diritto di esigere da colui a cui egli aveva affittato, la riparazione dei guasti ch'egli avrebbe potuto cagionare alla sua casa. Del resto, senza occuparsi a rintracciare quale possa essere stata precisamente l'origine delle riparazioni locative, la quale ciascuno può in vero interpretare a suo piacere ed alla sua maniera, io opino che basterà di applicarsi al punto importante per coloro ai quali è destinata quest'opera; quello cioè di conoscere appunto quali sono in questo genere gli obblighi di un conduttore, allorquando egli prende a fitto, tanto verbalmente, che in forza di scrittura, un locale qualunque, senza averne fatto prima verificare lo stato e la situazione.

Sono a carico del conduttore che trovasi ancora nei luoghi.

347. Dal momento adunque che si è potuto dare a fitto un oggetto qualunque, da quel momento medesimo il conduttore è stato obbligato a restituirlo quale lo aveva ricevuto, e da quel momento l'affittatore ha dovuto del pari restare incaricato della manutenzione di questo oggetto medesimo; dunque tosto che si ha potuta concepire l'idea di un affitto, si ebbe altresì nel momento stesso l'idea di due specie di riparazioni; di quelle cioè a carico dell'affittatore, e di quelle a carico del conduttore, e da ciò riconoscono la loro origine tanto le riparazioni locative che quelle di proprietà. In seguito però tra tutti gli oggetti suscettibili di essere dati a fitto, quelli immobiliari trovandosi per la natura loro medesima nel caso di esserlo più volte e successivamente a diversi conduttori, è accaduto che ciascuno di loro usasse della cosa con maggiore o minore riguardo, e che

alcuni altresì ne abusassero a segno di cagionare agli affittatori delle frequenti e dispendiose riparazioni. Quest'abuso essendo stato riconosciuto e rilevato, l'usanza, ed in seguito le leggi, accorsero in ajuto del proprietario, ed hanno imposto positivamente al conduttore in godimento l'obbligo delle riparazioni di piccola manutenzione di certi oggetti, i quali in un appartamento od in una casa sono più particolarmente addetti al suo uso frequente e giornaliero, affine d'impegnare questo conduttore con un motivo di personale interesse ad usare nel suo godimento tutti i riguardi che possono essere comandati da questo interesse medesimo. Da ciò ebbe origine il diritto accordato agli affittatori di esigere dal conduttore ancora in godimento certe riparazioni di minuta manutenzione, benchè il bisogno delle medesime non derivi da colpa del conduttore, ma solamente dall'uso che egli ha fatto della cosa ad esso affittata.

348. Da tutto ciò che si è detto fin qui si scorge agevolmente che le riparazioni a carico dei conduttori possono derivare da due differenti cause: la prima usando della cosa che è loro data in affitto, e la seconda abusando della medesima. Rimane adunque a spiegarsi ciascuna di queste due specie.

349. Il Codice civile nell'artic. 1754 non nomina che assai poche riparazioni locative, quantunque ve ne sieno assai più; ma egli non ha enumerate che le principali e quelle che generalmente sono più conosciute, rapportandosi per il di più alle usanze dei paesi. Imperocchè detto art. 1754 dice formalmente che le riparazioni locative sono quelle dinotate come tali dall'usanza dei paesi, e fra le altre quelle che egli nomina. Il Codice non poteva in alcun modo entrare nel lungo e tedioso dettaglio di tutte le ripa-

razioni, nella stessa guisa che egli non poteva del pari nemmeno intrattenersi a distinguere quelle che sono di natura da obbligare il conduttore ad eseguirle alla prima domanda del proprietario, da quelle che possono essere differite senza inconveniente fino alla fine dell'affitto. Tutto qui rientra necessariamente nella sfera delle attribuzioni di coloro a cui è affidata l'esecuzione. Quindi, nell'enumerazione delle riparazioni dinotate come locative dalla legge municipale di Parigi abrogata, la quale ha egualmente somministrato ai nostri legislatori l'enumerazione delle considerabili, io mi procuro di distinguere mediante una menzione espressa quelle che il Codice ha nominate positivamente, all'oggetto di dovere essere le medesime per tutti i paesi dove questo Codice fa legge da quelle di cui egli non ha parlato.

350. Due sorta di riparazioni locative vi sono, quelle urgenti, e quelle temporanee.

Riparazioni locative urgenti, e perchè tali.

351. Le riparazioni locative urgenti sono quelle che sono necessarie alla conservazione dell'edifizio, e le quali essendo trascurate, possono cagionarvi un danno ed un deterioramento più o meno grande; tali sono per esempio:

Quadretti di vetriate rotti.

352. I vetri rotti alle finestre che vi sono sulle sommità degli appartamenti o di altri locali, i quali lasciando libera l'entrata alle acque piovane, le quali in forza del loro continuo passaggio possono corrompere e distruggere le superficie, i soffitti, le impiallacciature, ed anche i pavimenti.

Pertugi alle canne dei cammini.

253. I pertugi alle canne di cammino in vicinanza di travi ed armadj, pei quali buchi si può comunicare il fuoco.

I canaletti e selciati a piano terreno.

354. I canaletti di sasso, od i selciati tolti dai suoli a pian terreno, ed esposti o alla pioggia, od agli stillicidj, allorquando al di sotto vi sono delle volte di cantine.

Trabocchi di fogne e canne di latrine.

355. Lo sgorgamento delle fogne, e quelle delle canne relative di piombo, metallo, o di terra cotta, allorquando la inferriata che copriva la loro imboccatura superiore è stata infranta, ovvero sfondata da essi.

Spazzamento dei cammini e delle stufte.

356. Lo spazzamento dei cammini, forni e stufte, il proprietario può costringere il conduttore a farlo eseguire ad ogni termine, come segue: quanto ai forni una volta per mese, ed a riguardo dei cammini di cucina e di camere, allorquando vi si fa continuamente fuoco, una volta ogni sei settimane.

Manutenzione delle fontane e suoi accessorj. — Per un fatto qualunque del conduttore.

357. La manutenzione delle chiavi delle fontane, o dei condotti di acqua, egualmente che dei serbatoj, quando tutti questi oggetti si spezzino per non essere stati scaricati durante il gelo; ma se le acque provengono da fontane pubbliche, il conduttore non

può esservi tenuto, attesochè la colpa è di quelli che sono incaricati dalle autorità civili di sorvegliare a questi oggetti; e del resto, ogni soppressione in generale o demolizione fatta dal conduttore pel suo vantaggio e piacere, allora quando queste soppressioni o demolizioni possano successivamente cagionare al proprietario delle riparazioni forzate, e le quali altronde egli non doveva prevedere. Supponiamo, per esempio, che un conduttore abbia ottenuto dal suo proprietario il permesso di fare un'apertura nella volta di una cantina, onde collocarvi una scala, per discendervi dalla sua bottega. Se dopo aver fatta tale apertura, e poggiatavi la sua scala, lascia la medesima quale si trova, e senza restaurare i spigoli della volta, nè rifare la faccia esteriore della mezza luna, il proprietario essendone informato potrà obbligare immediatamente detto conduttore a ragguagliare le facce di detta mezza luna, ed introdurvi delle pietre idonee sufficienti e divenute necessarie per resistere alla forza naturale della spinta di detta volta, ed impedirle in conseguenza che ruini da se stessa.

358. In un'opera moderna (1) si dice che possono succedere dei casi, in cui sia cosa prudente l'esigere dal conduttore che egli, senza ritardo, si occupi della riparazione di un focolare, di un frontone di cammino, la quale ivi si annovera fra quelle urgenti; ciò non mi sembra molto esatto. Io dico, che questa riparazione non può mai essere urgente, o a dir meglio, io asserisco, che nel caso in cui realmente esistesse siffatt'urgenza, la riparazione non sarebbe più locativa, ma sarebbe al contrario una riparazione

(1) Leggi degli edificj, pag. 567.

di proprietà. Un cammino di una costruzione talmente trascurata o viziosa, che si avesse a temere l'incendio nel caso di guasto del focolare, o del frontone, sarebbe un cammino da demolirsi subito per ricostruirlo diversamente. In fatti, sarebbe impossibile il lasciare sussistere con sicurezza un focolare che tosto o tardi, sia per negligenza o dimenticanza, sia per mille altre simili cause che non si possono prevedere, fosse nel caso di produrre un incendio in occasione di un suo guasto del frontone; i lati della capanna s'estendono sempre al di là dei pilastri del cammino, in conseguenza i legnami sono sempre troppo lontani dal focolare, perchè il suo guasto, qualunque esso sia, possa giammai comunicarvi il fuoco: il frontone è sempre un muro formato di sasso, di pietra, o di marmo, motivo per cui non vi può essere del pari alcun pericolo; dunque giammai in alcun caso il deterioramento di un focolare o di un frontone non deve far temere la comunicazione del fuoco; dunque questa cosa non può essere una riparazione urgente. Da ciò ne viene l'una delle due cose; o la trave è sufficientemente lontana dal fuoco, che esigono le leggi della costruzione, ed allora qualunque sia il deterioramento che trovasi al focolare, giammai il fuoco potrà comunicarsi al legname, nè vi sarà quindi urgenza di far eseguire detta riparazione; ovvero siffatta trave non è in sufficiente distanza dal focolare, ed il fuoco può comunicarsi, ed in questo caso l'urgenza non è determinata dalla sola riparazione che potrebbe doversi fare, ma bensì dalla natura stessa di questo vizio locale, e perciò la medesima non sarà più una riparazione locativa, ma sarà bensì una ricostruzione a carico del proprietario.

Devono essere fatte alla prima domanda.

359. Sono di questa natura le riparazioni locative urgenti, che il conduttore è obbligato fare alla prima domanda del proprietario; se no, ed in mancanza della loro esecuzione, quest'ultimo può farsi autorizzare dalla giustizia ad impiegarvi degli operaj a spese del conduttore, ed inoltre, secondo le circostanze, conchiudere domandando l'indennizzazione dei danni ed interessi contro di esso, e qualche volta anche lo scioglimento dell'affitto. Il Codice non ne fa alcuna menzione, perciocchè, come si è già detto, sono dei piccoli minuti dettagli, ai quali non discende il testo della legge, e che dessa lascia con confidenza alla decisione di quelli che sono incaricati della sua esecuzione. Ma come il principio che ammette l'urgenza di queste sorta di riparazioni, è fondato sul diritto delle genti, e deriva essenzialmente e direttamente dal contratto di locazione; ne segue che deve essere lo stesso in tutti i paesi, nei quali può esistere questo contratto, e che in simile circostanza ciò che è vero per un luogo, deve essere egualmente per un altro, poichè in generale secondo l'articolo 1628, il conduttore è tenuto a godere da buon padre di famiglia.

Riparazioni locative temporanee: ciò che sono.

360. Le riparazioni locative temporanee sono quelle che non essendo di alcuna importanza alla conservazione dell'edifizio, e non interessando assolutamente che il godimento del conduttore, sono sempre fatte a tempo, quando esse siano fatte pel momento, in cui il conduttore rimette le chiavi del locale che egli abbandona, e che deve restituire in buono stato di

tutte le riparazioni locative qualunque urgenti e temporanee, ed intieramente conformi alla descrizione dello stato, se esiste; nel qual caso la verificaione deve essere fatta contraddittoriamente, e tutto ciò, che secondo la sua esposizione vi è trovato di meno, rotto, forzato o deteriorato, sia dal fuoco, sia da sforzo od altro avvenimento qualunque, e non da vetustà o forza maggiore, deve essere esattamente riparato dal conduttore, ovvero rimpiazzato da altri simili oggetti non migliori, ma nello stato eguale a quello accennato di essi: tutti gli oggetti vecchi usati, smossi o spiombati restano a carico del proprietario (Codice civile, art. 1730.)

361. In caso di forza maggiore, come si è detto or ora, il conduttore per essere in regola, ed evitare ogni sorta di questioni, deve far verificare i guasti tosto che sono alla sua notizia, da un pubblico ufficiale, mediante processo verbale che ne contenga il dettaglio, ed il quale sia steso ad istanza di esso conduttore.

Esigibili alla fine dell'affitto.

362. Io dico che le riparazioni temporanee non interessando assolutamente che il godimento del conduttore, non si possono esigere dal proprietario prima della fine dell'affitto, malgrado l'opinione manifestamente contraria esternata in mia presenza da diverse persone, ed ecco le ragioni sopra le quali io mi appoggio. Queste riparazioni, giusta la natura che loro è assegnata, non facendo alcun danno all'edificio, con quale diritto un proprietario potrebbe egli volerle esigere dal conduttore a misura che si manifestasse la loro esistenza? non vi sarebbe in questo che malevolenze e malvagità: e la giustizia non può entrare

in simili viste; perchè come si dice: *malitiis non est indulgendum*, ed in fatto, io conduttore, per inavvertenza od altrimenti, avrò infranti i vetri di una invetriata interiore, mi piace di conservarla così fino alla fine del mio affitto, o in luogo dei vetri, mettervi del legno o della carta; il proprietario ha egli diritto di opporvisi, e di esigere immediatamente il pagamento di detti vetri, o che altri vi siano sostituiti? Io avrò smussato l'architrave e gli stipiti di cammino, spezzato il frontone, rotti dei mattoni del pavimento della mia camera da letto, avrò cambiato il serramento della porta d'ingresso del mio appartamento per sostituirne uno migliore; io avrò abbruciate le graticole degli scaldavivande del fornello della mia cucina, egualmente che i mattoni del focolare e del luogo ove tiensi la cenere; il proprietario può egli ragionevolmente forzarmi a fare tutte queste riparazioni a misura che gliene verrà la volontà, ed esigerne immediatamente o il pagamento, o la surrogazione? Se io voglio conservare sporchi i vetri della casa da capo a fondo fino alla fine del mio affitto, può egli costringermi ad essere proprio mio malgrado, se al piede di uno scanno o di una tavola posta inconsideratamente contro di un muro od una fascia di legno, io faccio un buco nell'intonacatura che copre questo muro o questa fascia di legno, può egli forzarmi a far venire oggi un muratore espressamente per turare questo buco, a rischio di farne ancora un altro simile domani in forza della medesima storditezza in questa parte medesima? Finalmente ha luogo lo stesso delle altre riparazioni simili, le quali egli non può costringermi a farle prima della fine del godimento, fintantochè le medesime non interessano che questo solo, ed in nessuna maniera la

solidità dell' edificio; io pago per godere senza nuocere all' oggetto, e se in conseguenza di questo godimento io commetto alcuni abusi, io ne sono, a dir vero, responsabile, ma io non posso realmente essere costretto di risponderne, che al momento di restituire l' oggetto. Un proprietario che avesse effettivamente questo diritto, e volesse goderne, sarebbe costretto in simile caso di avere un ispettore stipendiato, incaricato di visitare tutti i giorni la casa locata, onde rendergli conto di tutte le deteriorazioni simili, ch' egli vi potesse rimarcare.

Vi è ancora assai più, si danno altri effetti insopparabili dall' uso che fa un conduttore della casa che egli prende a fitto, i quali dipendono assolutamente dalla sua maniera di abitare, ed i quali, quantunque più considerabili di quelli di cui si è testè parlato, non sono in alcuna guisa nè più riprensibili, nè meno tollerabili. A me piacerà, per esempio, di sopprimere e di portare sul solajo delle sovr' imposte, delle persiane o delle gelosie, le quali m' imbarazzano in alcune parti del locale ch' io occupo, e le quali io trovo più comode senza questi oggetti; sarà lo stesso d' un mobile anche murato ad uso di ornamento sopra l' architrave di un cammino con intelajatura di marmo e collo specchio, od anche di un altro specchio collocato in una parte soggetta al passaggio dei miei domestici, e ch' io credo esposto ad essere infranto; con quale diritto potrebbe egli il proprietario opporsi a siffatte mie disposizioni? Questi oggetti facendo parte della casa o dell' appartamento da me preso in affitto, non sono nella classe di quelli di cui io possa, a termini delle usanze introdotte, ricusare d' incaricarmene, quantunque essi mi sieno noccevoli nel luogo che occupano. E dunque d' uopo

dopo averli fatti deporre, ch' io li faccia portare nella guardaroba, per riporli al loro sito alla fine del mio affitto. Questa sarà allora una riparazione locativa a me spettante, che il proprietario non ha diritto di esigere prima di tale epoca.

363. Io potrei citarne ancora molte altre nel caso medesimo, ma sembrami inutile di moltiplicare le citazioni; mi basterà di dire, che se potessero esservi alcune riparazioni locative temporanee che il proprietario abbia il diritto di esigere tosto, il loro numero si ridurrebbe ad assai poca cosa, sopra tutto ancora quando si rifletta, che allorquando si tratta di locazioni considerabili, i mobili che guerniscono, ed i quali devono essere atti a garantire la natura dell' affitto, e li sei mesi pagati anticipatamente, sono ben più sufficienti per rispondere di queste riparazioni verso di un proprietario, il quale ha la premura di non lasciar accumulare i suoi fitti.

364. Vi sarebbe non ostante un caso in cui queste cauzioni potrebbero non essere sufficienti. È quello in cui dette soppressioni straordinarie, ed estremamente considerabili, presentassero un complesso di riparazioni, capace di assorbire in valore la stima dell' importo della garanzia. In questo caso il proprietario, il quale vorrà prevalersi dell' uso ricusando d' incaricarsi degli oggetti soppressi, per non correre il pericolo nè di rottura, nè di rimozione, nè di altri imbarazzi, non potrà nulladimeno impedire al conduttore di usare come gli piace della cosa locata, fintantochè non gli nuocerà; ma egli può esigere da esso un supplimento di garanzia, ed allora questo conduttore deve esservi condannato, se vi si ricusa.

Da chi deve essere fornita la prova.

365. Quando non vi sia la descrizione dello stato dei luoghi, il conduttore in allora è tenuto a tutte le riparazioni, delle quali il Codice in generale e gli usi dei luoghi in particolare costituiscono d'ordinario tutti i godenti garanti e responsabili fino a tanto che eglino non possano provare che tutte o parte delle deteriorazioni, rotture e danni non provengono dal loro fatto, e che gli oggetti che ne sembrano viziati esistessero in tale stato al momento della loro entrata in godimento (Codice Civ., 1731.) È cosa ben fatta l'osservare, che secondo la giurisprudenza in uso da tempo immemorabile, spetta al conduttore il fornire questa prova, finchè egli è ancora nei luoghi, essendo sempre allora il proprietario entro i termini, ma che passata tale epoca, e sortito una volta che sia detto conduttore, detta prova al contrario deve essere somministrata dal proprietario.

366. Le riparazioni locative temporanee si suddividono in due classi, altre sono di diritto, ed altre di fatto.

Riparazioni temporanee di diritto non inserite nel Codice.

367. Le riparazioni temporanee di diritto sono quelle prodotte dalla durata del godimento, e dall'uso medesimo che fa il conduttore della cosa ad esso locata. Allora quando non vi è nulla che lo provi, è sempre appoggiato, e vero il dire, che questo conduttore abbandonando il suo godimento è tenuto a restituirla nello stato in cui essa trovavasi al momento della sua entrata nel locale, essendone egli, *ipso facto*, garante. Ecco il dettaglio.

Ripulimento e scopamento.

368. Il ripulimento e lo scopamento di tutti i locali, cantine, solaj, cortili, rimesse, ec.

Spazzamenti non fatti.

369. Lo spazzamento di tutti i cammini e stufe, quando ne rimanga a farsi.

Lavature dei vetri e specchj.

370. Il lavamento di tutti i vetri e degli specchj degli appartamenti, se ve ne sono.

Fornelli da cucina.

371. Ai fornelli di cucina, il ristabilimento dei mattoni sui focolari e ripostigli della cenere, la restaurazione degli scaldavivande, e la sostituzione di nuovi a quelli abbruciati o rotti, non che delle loro grate.

Forni.

372. Quanto ai forni è obbligato alla manutenzione del cielo, e suo pavimento, sia o no quest'ultimo ammattonato; il soprappiù, qualunque ei sia, è a carico del proprietario.

Gelosie.

373. La manutenzione delle gelosie di cordicella, egualmente che delle stuoje, tanto da finestra che da cammino.

Carrucole e mollette di ferro.

374. Le carrucole di fenestrelle, od altre aperture, i cappelli, tornielli, catene e mollette di pozzi. Al-

lorquando ai detti pozzi vi è una tromba, il conduttore è incaricato delle riparazioni del regolo di ferro, dello stantuffo e del bilanciere; ma a questo riguardo vi è una osservazione a farsi. Imperocchè tutti questi oggetti potendo durare lunghissimo tempo, e quindi servire per più affitti, ne segue naturalmente che molti conduttori hanno potuto contribuire ad usarli, e non mi sembra giusto di far pagare ad un solo conduttore il godimento di molti. È in conseguenza di ciò che quest' ultimo deve osservare attentamente questi oggetti quando egli entra nei luoghi, e se tutti o parte di essi sieno usati moltissimo, e sembri che non possano durare fino alla fine dell' affitto, in allora bisogna che egli ne esiga dei nuovi, od almeno l'obbligo di fornirne altri in luogo dei vecchj, se succedesse che successivamente si trovassero affatto inservibili.

375. Nei giardini egli deve rimpiazzare gli alberi morti con altrettanti vivi.

376. Tutte le riparazioni accennate qui sopra, delle quali la cessata legge municipale di Parigi rendeva risponsabili i conduttori, per essere un carico naturale e speciale del loro godimento, non sono state dichiarate come tali dal Codice. Malgrado che la maggior parte di esse, fondata sovra di un principio derivante direttamente dal contratto d'affitto, debba in questa qualità seguire le regole particolari di questo contratto in tutti i paesi soggetti alla sua autorità, per la ragione che il testo della legge, come si è detto, non doveva discendere a questi dettagli troppo minuti; egli ha lasciato alle persone cognite in questa materia la cura di fare le convenienti distinzioni, e l'applicazione di questi principj concernenti tutte queste riparazioni di diritto, nei differenti paesi ove le usanze

ammesse ed accreditate non esprimano niente di contrario a queste disposizioni.

Quelle comprese nel Codice.

377. Le sole riparazioni temporanee, ossia locative di diritto, che il Codice abbia particolarmente nominate, sono:

I focolari e frontoni.

378. 1. Quelle ai focolari e frontoni di cammino: queste riparazioni consistono nel rimettere dei mattoni nuovi in sostituzione di quelli abbruciati o rotti, nel rimpiazzare con altre intiere, e di eguali dimensioni la piastra o le piastre di esso frontone che si trovassero rotte, ed i cui pezzi allora devono restare al conduttore; ristaurare il muro in giro del frontone, consunto dall'ardore del fuoco, sostituire degli uncini in luogo di quelli rotti o spezzati.

Serrature e ferramenti.

379. 2. La manutenzione e riparazioni a farsi alle serrature e ferramenti tanto delle porte che delle finestre, e degli armadj, egualmente che delle assi dei tramezzi e delle imposte di botteghe. Queste riparazioni, le quali non sono dovute dal conduttore che quando sia provato che dette serrature e ferramenti sieno realmente cattivi per se stessi, o fossero in cattivo stato all'epoca della sua entrata, consistono quanto alla manutenzione nel ripulimento di detti oggetti, e loro unzione con olio, all'effetto che il loro movimento sia facile e spedito, ed estrarre da movimenti la polve e le altre materie estranee che potrebbero nuocervi, ovvero se si vuole ancora, nel rassettamento e rimozione di alcuna delle loro parti,

guaste, ammenochè però non vi sia qualche cosa di rotto o forzato da uno sforzo o da storditezza, poichè allora le medesime sarebbero delle riparazioni locative di fatto, ciò che fa mestieri di bene esaminare e distinguere. Imperocchè si trovano frequentemente delle serrature così cattive, che non possono servire che molto difficilmente, e che frequentemente si è costretto ad usare di tutta la forza, onde poter giungere ad aprire o chiudere. Allora è possibile che malgrado tutte le precauzioni di un conduttore, gli succeda di spezzare o sfondare, o i gambetti della stanghetta, o la molla, o il piegatello, o il nottolino, o la chiave. Non vi sarebbe con tutto ciò in siffatto accidente alcuna sua colpa; poichè ella è cosa certa che una serratura, un paletto ec., devono, come qualunque altra siasi cosa, logorarsi a forza di servire. E se quando una delle parti, di cui è composta una serratura, trovasi col tempo, per esempio logora per modo, che la medesima ne impedisca il movimento o lo renda inutile, la legge obbligasse il conduttore a fornirne un'altra, ne risulterebbe che ciascuno di detti pezzi di tale serratura potendo trovarsi successivamente nello stesso caso, a capo di un certo decorso di tempo, la serratura esisterebbe interamente nuova a spese o di più conduttori, o di un solo, la qual cosa è contro alla giustizia ed alla equità, ed inoltre contraria agli art. 1721 e 1755 del Codice.

380. Quindi adunque, quando un fittajuolo alla fine del suo affitto o verbale o scritto, abbandonerà il locale da esso occupato, e di cui non sarà stata fatta la descrizione dello stato al principio, se trovansi delle serrature che sembrano buone in se stesse, quantunque si muovano difficilmente, perciocchè i

pezzi di cui le medesime sono composte saranno riconosciuti non avere altri difetti, tranne quelli cagionati dall'uso, provenendo solamente dal servizio al quale esse fossero state addette da lungo tempo, e perciocchè nel complesso di tutte queste parti medesime non si troveranno se non dei vizj di fatica e d'incoerenza, cagionatevi dalle continue confricazioni, e non delle deteriorazioni, rotture, o degli sfondamenti; in questo caso il conduttore non potrà essere tenuto a queste riparazioni, atteso che la sola che sia a farvisi è di metterne una nuova in luogo di quella che ha servito il suo tempo, ed ha reso nel luogo che occupava il servizio che si poteva ragionevolmente aspettarsi.

*Riparazioni temporanee ossia locative di fatto ;
ciò che sono.*

381. Le riparazioni temporanee di fatto sono tutte quelle cagionate da una colpa qualunque, o del conduttore, o delle persone di sua famiglia, o dei suoi subconduttori ed agenti, in conseguenza di sforzo, di mancante attitudine o di storditezza, e che secondo l'equità, a Parigi come in tutti i paesi possibili, egli deve essere tenuto a riparare, e sopra tutto ancora a termini degli articoli 1732 e 1735 del Codice, i quali portano « che il conduttore risponde dei danni e perdite che accadono durante il suo godimento per sua colpa, per quella delle persone di sua casa, o dei suoi subconduttori, salva la prova dalla sua parte, che li medesimi hanno avuto luogo senza sua colpa. »

Quelle enumerate nel Codice.

382. La prima specie di riparazione locativa di fatto che il Codice indica è quella degli architravi e stipiti di marmo dei cammini.

Prima specie. Architravi di cammino.

383. Gli architravi di cammino possono essere di differenti materie e specie in marmo, in pietra, od in legno: in generale, qualunque sia quella degli architravi di cammino, e qualunque forma essi abbiano, tutto ciò che sarà rottura o deteriorazione, sarà considerato dipendere dal fatto del conduttore tutte le volte che non sarà provato, sia ch'egli ha ricevuto l'oggetto in tale stato, sia che la rottura o il danno non deriva dalla sua colpa. Nel primo caso la prova richiesta non può conseguirsi agevolmente che in forza della descrizione dello stato dei luoghi, come si è detto più sopra al N. 344. A riguardo del secondo caso, io mi studierò d'indicare qui sotto in quale occasione, e come si può decidere che le rotture non dipendono da colpa del conduttore.

Stipiti di cammino.

384. Gli stipiti di cammino considerati isolatamente ed indipendentemente dagli architravi, possono essere egualmente che questi in marmo, pietra, od in legno. Il Codice facendo una menzione di detti stipiti, non ha certamente inteso di parlare di quelli di essi che fanno parte degli architravi di cammino, ma bensì di quelli che si poggiano, ovvero si murano sopra questi architravi di cammino, allorquando non vi si pone punto l'architrave. L'azione del fuoco non vi può recare alcun danno non altrimenti che a questi

ultimi, atteso che questi oggetti trovansi molto lontani dal focolare, e non vi sono esposti *direttamente*. Non vi possono adunque essere altre riparazioni, tranne quelle cagionate da un fatto qualunque dei conduttori.

II. Specie. Incrostamento del basso delle muraglie degli appartamenti.

385. La seconda specie di riparazione nominata nel Codice, concerne l'incrostamento del basso delle muraglie all'altezza di un metro, vale a dire le incamiciature ed intonaci, coi quali a Parigi d'ordinario si coprono le muraglie, e le fasciature di legno apposte in giro ad esse, perciocchè queste deteriorazioni possono derivare dall'urto dei mobili, od altri oggetti poggiati senza precauzione lungo le muraglie, i quali urti replicati frequentemente producono alla fine delle reali deteriorazioni in tali intonacature, le quali devono essere riparate dal conduttore; ma a questo riguardo sarà cosa ben fatta di distinguere quelle che fossero cagionate dall'umidità del suolo, la quale non si può nè prevedere, nè in alcun modo impedire. Queste deteriorazioni, le quali non hanno luogo molte volte che successivamente e parzialmente, a prima vista sembrano cagionate dall'urto, e non vi è che l'esame, il quale possa in seguito farne conoscere la vera causa. Non sarebbe dunque giusto che a riguardo delle dette muraglie, guastate da questa umidità, la quale qualche volta ascende anche a più di un metro di altezza, e da cui si distaccano gl'intonaci ridotti in salnitro senza che in alcun modo vi si possa rimediare; non sarebbe giusto, lo ripeto, che un conduttore fosse obbligato a riparare un danno, il quale non solamente

non fu da esso cagionato, ma che non ha potuto neppure, e non potrebbe impedire nell'avvenire. Importa dunque moltissimo di non confondere in queste sorta di riparazioni ciò che non è che l'effetto della natura, da ciò che sarebbe un fatto di negligenza. Io sono di parere essere questo il senso in cui fu fatta la legge; e quantunque essa taccia su questa differenza, io non debbo temere di essere accusato a questo riguardo di contravvenire ad essa legge.

386. Quest'art. 1754 del Codice non mettendo a carico dei conduttori che la parte degl'incrostamenti del basso delle muraglie all'altezza di un metro, e tacendo sulla parte superiore, da ciò si deve egli conchiudere che questa stessa parte superiore dell'incrostamento suddetto delle muraglie non sia uno dei carichi dei conduttori? Secondo il mio parere, a termini dell'art. 1732 del Codice, il conduttore deve esserne del pari tenuto, e con più forte ragione ancora, atteso che la parte superiore delle muraglie e fasciature all'intorno di legno è meno soggetta assai di quella inferiore ad essere distrutta per vetustà o da forza irresistibile, e conseguentemente il fatto che vi può cagionare delle deteriorazioni deve essere più imperdonabile. Indubbiamente quindi quando si troveranno delle deteriorazioni d'intonaci sopra i muri in causa di scosse od urti qualunque, e non in causa di vetustà o di forza irresistibile, non importa a quale altezza ciò sia, il conduttore ancora in godimento dei luoghi ne sarà responsabile, senza pregiudizio della prova contraria. In generale però si può assicurare che da una parte sarà sempre difficile di provare che, nelle parti umide, le deteriorazioni degl'incrostamenti ed intonaci al basso delle muraglie e fasciature di legno sieno per colpa dei conduttori, di

quello che sarà dall'altro canto facile il dimostrare che queste deteriorazioni delle parti superiori di queste stesse muraglie provengano da un fatto qualunque della parte loro.

III. Specie. Pavimenti e mattoni delle camere.

387. La terza specie di riparazione indica i pavimenti e mattoni delle camere, allorquando alcuni solamente vi siano rotti.

388. Questa disposizione fa primieramente presumere, che se vi fossero molti mattoni rotti, il conduttore non potrebbe esserne responsabile, per la ragione che egli non sarebbe presunto l'autore del guasto, ma che la vetustà ne sarebbe sola la causa (1). Vi è per tanto una grandissima differenza tra i mat-

(1) Tal'è l'interpretazione data a questa parte dell'articolo 1754 del Codice nell'opera nuova, intitolata: *leggi degli edifizj*, parte 2, cap. 5, parag. 2, la di cui esposizione è visibilmente in contraddizione con diversi paragrafi di quest'opera e particolarmente con l'art. 1751 del Codice così concepito: « Quando non siasi proceduto alla descrizione dello stato della cosa locata, si presume che il conduttore l'abbia ricevuta in buono stato di riparazioni locative, salva la prova in contrario » ed al successivo 1752, il quale porta che « è responsabile il conduttore delle deteriorazioni, dei deperimenti che succedono durante il suo godimento, quando non provi che sieno avvenuti senza sua colpa. Quindi pertanto tutte le rotture, danni e deteriorazioni, qualunque sia il loro numero o quantità, saranno sempre riparazioni locative, od almeno saranno considerate tali fino all'istante in cui il conduttore potrà provare sia che elleno esistessero così alla sua entrata nel locale, sia che le medesime abbiano avuto luogo dopo quest'epoca senza sua colpa.

toni rotti, ed altri logori dalla vetustà; niente è più facile a distinguersi di tale differenza, massime quando si abbia avuta occasione di osservare gli effetti degli uni e degli altri di detti mattoni. Un ragionamento semplice e facile, ed una definizione chiara e precisa a questo riguardo, potranno facilmente mettere tutto il mondo in grado di distinguere questi differenti effetti e decidere della loro particolare natura. Si possono supporre due circostanze nelle quali, quantunque le cause di corrosione sieno le stesse, i loro effetti non ostante sono differenti; 1. quella in cui detti mattoni fossero di buona qualità e ben cotti, e 2. quella in cui i medesimi al contrario fossero di cattiva qualità o cotti malamente.

*A qual segno riconoscere la logoranza
e le rotture.*

389. 1. I mattoni di terra cotta sono di una superficie piana tagliati in esagoni regolari, e questi collocati gli uni a canto agli altri con calcina in modo che si combacino perfettamente sopra altre superficie di calcina disposta in perfetto livello, questa attaccandosi ed indurandosi fortemente e prontamente, ne forma ben tosto un solo tutto con essi mattoni. Ora, ciò riconosciuto e posto quanto al fatto, cosa diverranno eglino questi mattoni collocati in tal guisa durante la lunga successione non interrotta di tempo che essi hanno a starvi? Se la materia di cui sono formati è di buona qualità, e che essa sia cotta bene, le confricazioni continue che non cesseranno di provare li logoreranno superficialmente, ma egualmente ed in modo che lasceranno assai poche lacune e soluzioni di continuità, o niente affatto; alcune commessure od alcuni an-

goli solamente potranno essere corrosi o danneggiati; ma il tutto si ridurrà a ciò; detto mattone rimarrà intatto sino alla fine; e se egli non soffre qualche percossa, od urto, nè sforzo qualunque, la rinnovazione successiva delle superficie potrà effettuarsi fino alla metà della sua grossezza, senza che la fatica e la logoranza si presenti in altra guisa, se non come si è già detto, che da alcuni angoli o da alcune commisure. Ora, se tutti o parte di tali mattoni sono infranti in uno o più pezzi, come ciò accade assai frequentemente, non vi è alcun dubbio, che ciò non debba attribuirsi ad un fatto qualunque di violenza o di urto. Bisogna adunque che ciò sia derivato, se non dal fatto dell'attuale conduttore, da quello almeno dei suoi predecessori. Ma siccome la legge e la consuetudine non vogliono riconoscere che l'occupante, e che secondo l'articolo 1751 del Codice, quando non vi è la descrizione dello stato dei luoghi, si presume che il conduttore li abbia ricevuti in buono stato; quindi bisognerà certamente che egli faccia fare la riparazione di tutto ciò che trovasi spezzato, poichè è provato indubbiamente che tutto ciò che è rotto, per quanto considerabile ne sia la quantità, accadde per un fatto di violenza o di urto: ecco ciò che ha luogo nel caso in cui i detti mattoni sono di buona qualità e ben cotti.

390. 2. Ma se la composizione di questi mattoni è di una materia difettosa, mista di sabbia, di ciottolotti o di altre materie eterogenee, ovvero se eglino sono malcotti, conservando la prima loro posizione, non si consumeranno già egualmente, si sfoglieranno; la sortita delle parti eterogenee la quale si eseguirà in forza e conseguenza dell'aridità e della logoranza o per non essere compatti, e per mancanza di sec-

chezza in causa di una cottura difettosa, lasceranno dei vacui per cui si deterioreranno a poco a poco, massime all'intorno delle loro commessure. Finalmente alcuni tra loro, dopo varie foglie o strati successivi che si saranno staccati, saranno diminuiti per modo in grossezza che sembreranno abbassati e sfondati di più millimetri al dissotto del livello superiore degli altri. Questi sintomi però della vetustà saranno li soli visibili; perciocchè lo strato su cui poggiano questi mattoni, qualunque poi sia d'altronde la loro buona o cattiva qualità, non può alterarsi, e quando questi medesimi sieno una volta bene commessi, non vi è che uno sforzo, violenza, od urto qualunque che possa infrangerli.

391. Quindi si deve ritenere come certissimo che non dalle rotture deve manifestarsi la vetustà sola del mattone di terra cotta, ma bensì dalla logoranza e dalle deteriorazioni quando altronde non vi sieno stati accidenti i quali abbiano cagionati degli abbassamenti o delle piegature dei soffitti, poichè allora la cosa è ben diversa; ma questi casi straordinari si riconoscono e distinguono facilmente dalle persone dell'arte, quando vogliano darsi la pena di farne la osservazione.

392. A termini di ciò che si è detto or ora, è dunque mestieri che i periti incaricati di fare una stima delle riparazioni locative, non si fermino troppo alla lettera del testo della legge, e prendano, senza allontanarsi dallo spirito che l'ha dettata, tutti i mezzi per far giustizia agli uni egualmente che agli altri; ed a questo riguardo, io credo di dovere riferire un fatto di cui io medesimo sono stato testimoniaio.

393. Nel mese di gennajo 1792 nella contrada di Choiseuil a Parigi venne terminata una casa, e locata parzialmente; i primi conduttori l'abitarono senza la

descrizione dello stato dei luoghi; ed uno di essi non pagando ebbe il congedo per sortire nel mese di genajo 1793. A quest'epoca, di cinque camere che egli occupava, ve n'erano due, cioè la cucina e l'anticamera, in ciascuna delle quali, malgrado che fossero nuovi, non si trovarono dieci mattoni intieri, essendo gli altri tutti rotti, o per esservi stata tagliata o scaricata della legna. A norma delle usanze di que'tempi, il conduttore fu condannato a ripararne tutto il danno. Ora, io domando se presentemente seguisse un caso eguale, e che insorgessero delle contestazioni *relativamente a quegli che dovesse fare la riparazione, e rispetto alla quantità a cui essa dovesse estendersi*, quale perito potrebbe credersi obbligato ad attenersi al testo della legge parola per parola, e trascurando lo spirito che l'ha dettata, determinarsi ad assolvere un conduttore reo di una colpa cotanto imperdonabile?

Prova di questo sistema.

394. Più sopra io ho osservato che la prova della vetustà dei mattoni di terra cotta non poteva giammai risultare direttamente e strettamente dalla loro rottura, ma bensì dalle loro deteriorazioni, sfogliamenti, smussature, in fine dalla loro logoranza, e che queste considerazioni sole dovevano determinare la decisione degli arbitri incaricati di uno stato estimativo delle riparazioni locative. Ora, la prova di questa asserzione, io la prenderò dalla stessa interpretazione di quest'articolo 1754 del Codice fatta nell'opera citata. Imperocchè se è vero che il conduttore deve essere incaricato delle riparazioni del pavimento solamente quando vi sieno alcuni mattoni rotti, e che al contrario quando ve ne siano molti,

egli non sia presunto l'autore del deperimento, ma bensì la cattiva qualità, o vetustà loro. Ma ciò che sarà vero per la totalità, non dovrà egli esserlo ancora per le parti di questo tutto? E per verità non potrebbe accadere che anche quando non vi fossero che alcuni mattoni sfogliati o rotti, non lo fossero del pari per l'effetto della cattiva loro qualità la quale soggiace alla vetustà poco tempo dopo la sua fabbricazione, e non per la colpa del conduttore? Dunque, in simile caso, non sarebbe ella questa un'ingiustizia di costringerlo a ripararli? E questo è ciò che fu preveduto dall'artic. 1755 del Codice, il quale dice che niuna delle riparazioni riputate locative è a carico del conduttore quand' elleno sono cagionate da vetustà o forza irresistibile. Epilogando adunque si conchiude che se la totalità od almeno la più gran parte dei mattoni di una camera sono rotti, il conduttore deve rimetterne dei nuovi, come se non ve ne fossero che alcuni, tutte le volte che sarà provato che ciò è derivato da un suo fatto, o da quello delle persone di sua famiglia, e non da vetustà o vizio di materia, come al contrario questa stessa riparazione, grande o piccola che sia, sarà a carico del proprietario, quando sarà egualmente riconosciuto che il danno proviene dai vizj delle materie, dalla logoranza o da vetustà e non dal fatto del conduttore.

Gli altri ammattonamenti.

395. La stessa cosa deve intendersi degli altri ammattonamenti, sia formati nella totalità di pietra intiera, sia di pietra dura e fina e di marmo nero; sia nella totalità di marmo. Gli stessi difetti ed indizj di logoranza manifestano la vetustà, e similmente si riconoscono. Egualmente le rotture ca-

ratterizzate che vi si trovano, sia in una grande, sia in una piccola parte, sono sempre l'effetto di una violenza o di uno sforzo qualunque, ed in conseguenza devono sempre essere riparate dal conduttore, quando non sarà provato che tale sforzo è stato prodotto da una forza irresistibile.

396. Vi sono dei casi in cui siffatte roture esistenti in un pavimento di pietra dura-fina, non sono l'effetto di colpa del conduttore; e questo è ciò che si spiegherà al n. 421 seguente.

Mattoni smossi.

397. A riguardo di quegli smossi e che si alzano, come ciò non può essere per colpa del conduttore, e che deriva qualche volta dagli stivamenti, ed il più delle volte da difetto dell'artefice che ha fatto il pavimento, il proprietario solo ne è responsabile, salvo il suo regresso contro detto artefice.

398. Io ho intese più persone opinare essere in generale a carico del conduttore gli oggetti smossi. Ma su quale ragionamento può ella mai essere fondata questa opinione? Tutti i giorni veggonsi negli edifizj degli oggetti murati staccarsi per il solo effetto della secchezza, senza che vi sia stato uno sforzo qualunque, può egli ciò imputarsi a colpa del conduttore? Non si vedono continuamente delle mensole, degli architravi di cammino, staccarsi ed essere vicini a cadere, malgrado che sieno murati, e li quali, se fossero bene assicurati, e come devono esserlo, con delle staffe di ferro, dovrebbero piuttosto spezzarsi mille volte che distaccarsi una sola; degli architravi di porte e vetriate di finestre che non si aprono, i legnami delle quali si seccano e si distaccano, ritirandosi dal luogo ove sono murati; dei mattoni di terra

cotta ed altri, i quali si smuovono camminandovi sopra, perciocchè in luogo di attaccarli con calcina, l'artefice vi ha adoprato della terra, ed i quali, se fossero stati poggiati, secondo la legge, sarebbe più facile il romperli che lo smuoverli ec. Infine mille altri simili oggetti che tutte le cure possibili di un conduttore non potrebbero prevenire, nè impedire.

IV. Specie. Vetriate rotte.

399. La quarta specie di riparazione, indicata nel Codice, è quella dei vetri, salvo che siano stati rotti dalla grandine o da altri accidenti straordinarj e di forza irresistibile per cui il conduttore non può essere tenuto.

400. Il conduttore è tenuto alla sostituzione dei vetri rotti o screpolati; ma a questa indicazione del Codice è d'uopo aggiungere ancora di quelli con piombi o nodi, salvo che non sia provato che egli li ha ricevuti tali, ovvero che non sia evidente, che se si trovano dei crepolati, ciò è in causa del gonfiamento del legno dei telaj nei quali esistono incassati. Conseguentemente il conduttore deve del pari rimpiazzare i vetri rotti o mancanti alle lastre di piombo, non che le verghe di ferro che servono a fermare le dette lastre, quando esse sieno rotte o sforzate.

Lastre di piombo.

401. Se si devono rimettere nuove lastre in sostituzione delle vecchie, il conduttore non è responsabile che dei vetri mancanti, tranne che sia provato che tali rotture o ruine sieno derivate da uno sforzo o violenza qualunque di suo fatto, poichè allora sarebbe obbligato alla riparazione totale.

Quelle non accennate nel Codice.

402. Ora rimane a parlare delle riparazioni locative di fatto, le quali potrebbero essere a carico dei conduttori. Il Codice non ne fa l'enumerazione, per la ragione che il numero non può essere determinato; trovandosi le medesime esser sempre in ragione inversa delle diligenze e cautele usate dal conduttore per la conservazione dell'oggetto a lui affidato, ed in ragione diretta degli abusi che ha potuti fare del suo godimento, e che d'altronde l'esposizione degli articoli 1732 e 1735 di detto Codice ne impone abbastanza formalmente l'obbligo al conduttore.

403. In conseguenza io non pretendo neppure all'esattezza di qui citare tutte quelle che sono suscettibili di essere rilevate da periti incaricati di farne contraddittoriamente uno stato estimativo, poichè il loro numero può crescere all'infinito; ma parlerò con qualche dettaglio delle principali a carico dei conduttori.

Le impiallaccature dei pavimenti di legno alle camere.

404. Quanto alle impiallaccature dei pavimenti ed usci, od altri ornamenti sfondati o rotti, avrebbe luogo lo stesso, se una o più assi si trovassero spezzate o danneggiate dalla violenza, da sforzo od urto qualunque, dipendente dal fatto del conduttore o da' suoi domestici, agenti o predecessori, che avessero abusato del locale, o che l'avessero impiegato ad un'altra destinazione, tranne quella convenevole (Codice civile 1728.) Esempio: una lavandaja che avesse infracidata, abbruciata, o danneggiata in una maniera qualunque la maggior parte dell'impiallaccatura o

del pavimento di assi di una camera; un artefice, il quale similmente per l'esercizio della sua professione avesse tagliata, fatta in pezzi, o sfiorata una gran parte delle assi di detta impiallacciatura, o delle tavole del pavimento; un altro che avesse levata per suo comodo, ma senza precauzione detta impiallacciatura, e l'avesse in seguito rimessa similmente, senza il conveniente aggiustamento, ovvero sopra calcina pura senza travicelli, ed altre simili contravvenzioni tutte a carico del conduttore occupante ancora i luoghi, poichè la legge, articolo 1731, non conosce che quegli il quale è ancora in godimento, ed il quale in tal caso è tenuto a provare che nulla è accaduto per sua colpa. Ciò risulta più evidentemente ancora dall'articolo 1732 del Codice, il quale dice: » il conduttore è risponsabile delle deteriorazioni e » deperimenti che accadono durante il suo godimento, » quando non provi, che sieno avvenuti senza sua » colpa. » Dunque la prova che le deteriorazioni e roture, qualunque sia il loro numero o qualità, che non provengono da vetustà, nè provengono nemmeno da colpa del conduttore, deve essere da esso lui fornita. Affinchè questa prova fosse a carico del proprietario, converrebbe, come noi l'abbiamo già detto sopra, che egli avesse lasciato sortire il suo conduttore. In allora si presterebbe fede a quest'ultimo sulla sua asserzione a riguardo della quantità e qualità delle riparazioni da esso dovute (1).

(1) Anche questa opinione è in contraddizione con l'opera moderna intitolata: *Leggi degli edifizj*, la quale dice parte 2, cap. 3, § 2, essere il proprietario quegli, che deve provare che le grandi parti rotte o deteriorate d'un

Pavimenti dei luoghi di servizio.

405. Alle cucine, ai luoghi di servizio, lavatoj, i pavimenti mancanti o rotti da violenza manifesta, e non quelli smossi, sono a carico del conduttore; ha luogo lo stesso dei pavimenti dei piccoli cortili o passaggi particolari, per cui non entrano nè vetture, nè carri pesanti, perciocchè in allora se si trovano dei pavimenti sfondati o rotti, ciò sarà l'effetto di un fatto qualunque del conduttore, e per conseguenza egli sarà tenuto alla riparazione.

Idem, dei grandi cortili.

406. Ma rispetto ai cortili, rimesse, scuderie, od altri luoghi simili, i quali sovente sopportano dei gran pesi, o sono esposti a degli sforzi violenti, e ad un servizio continuo e faticoso, a carico del conduttore, non vi è che la surrogazione delle selciate mancanti.

impiallacciatura lo sono per la colpa del conduttore, questa opinione è evidentemente contraria, non solo agli articoli 1731, 1732, 1735 del Codice civile, ma anche a' diversi paragrafi di questa medesima opera, segnatamente a quelli suddetti; e se fosse possibile che un conduttore non fosse tenuto alla riparazione d'un pavimento d'assi, che nel solo caso che vi fossero alcune rotture e non nel caso che se ne trovassero molte, egli potrebbe per mal' animo o per non fare le poche riparazioni a suo carico, terminare di rompere il rimanente, e con la legge alla mano preso il testo parola per parola, pretendere di non essere obbligato a tale riparazione.

Paraventi o persiane.

407. A riguardo dei paraventi, persiane, ornamenti, che ricorrono all'intorno delle stanze, imposte di finestre, tramezzi di legno, tutto ciò che di essi vi si trova rotto in causa di manifesta violenza, e non per vetustà, come sarebbero dei battenti rotti o scrosciati da violenza, delle assicelle spezzate o sfondate; rispetto alle imposte delle botteghe di tavole, allorquando le incavature o le linguette di queste assicelle sono spezzate o scrosciate; relativamente alle finestre o telaj, allorquando i battenti condotti di acqua siero rotti; quanto a quelle fatte a scanalatura, allorquando vi mancano dei pezzi di commessura; quanto agli uscj, sieno intieri, o con suo telajo; la riparazione di tutte le parti spezzate o scrosciate per violenza, il rituramento dei buchi per passaggio dei gatti, egualmente che dei buchi ed intagli tanto delle serrature cambiate di luogo, che dei ferramenti provenienti dalle cangiate aperture di detta parte, sono riparazioni locative. Ad istanza del proprietario il conduttore può essere costretto a mettere un asse intiera ad una porta sforata per tal modo. Ha luogo lo stesso delle intelajature ed ornamenti di dette porte, e di tutti gli oggetti in generale lavorati da falegnami, se alcuni dei loro ferramenti si trovasero rotti, sforzati, o strappati; delle serrature, se vi mancasse o la chiave, o la bocchetta della stanghetta, o il bottone scanalato, ai paletti, se i loro condotti o ramponi sono rotti o strappati; tutti questi oggetti devono essere ristabiliti dal conduttore.

Al di sopra delle porte.

408. Le parti superiori alle porte, ed altri quadri colle loro cornici ed altri ornamenti crepati o danneggiati, devono essere riparati dal conduttore, e se sono danneggiati in guisa che non possono essere aggiustati o riparati, il conduttore è tenuto a pagarle al prezzo della stima; sarebbe lo stesso degli ornamenti di scultura.

Tavolini di marmo.

409. Ha luogo altresì assolutamente lo stesso a riguardo dei tavolini, bacini, e recipienti di marmo o di pietra, e delle credenze con lastre di marmo.

Specchj.

410. Gli specchj d'appartamento rotti o smussati, devono essere rimpiazzati da altri nuovi nello stesso numero, qualità, mole, dimensioni, e li pezzi di quelli rotti rimangono ai conduttori; e se in causa dei seguiti cambiamenti negli scompartimenti o nella rimozione e riposizione di questi specchj nei loro luoghi, accade che siasi liquefatto o danneggiato il piombo, in causa delle confricazioni od altro accidente qualunque, il conduttore è tenuto di farli restaurare a sue spese.

Verghe di ferro alle finestre.

411. Il conduttore è tenuto alla surrogazione delle verghe di ferro alle finestre inservienti a sostenere le cortine, e di quelle altresì delle portiere di stoffe, quando esse manchino o sieno rotte; non che dei fornimenti delle girelle, dei ganci, delle tazze ec., allorchè di questi del pari ve ne manchino, o ve ne sieno di danneggiati.

Balconi ed inferriate.

412. È obbligato a riparare i balconi e le inferriate fatte alla foggia di cancelli, quando vi manchi qualche pezzo, spira, od altro ornamento qualunque, o che i medesimi sieno sforzati o rotti; egualmente i pergolati di filo d'ottone, o di ferro, allorquando sono spezzati o rotti in causa di violenza.

Utensili di scuderia.

413. A riguardo delle scuderie, i buchi nelle mangiatoje e nelle rastelliere, le parti di esse, egualmente che le colonne di legno, le stanghe ed altro inserienti alla separazione dei cavalli, quando tutti questi oggetti sono infrantumati dai piedi di questi animali, bucati o rosi da essi, devono essere riparati dal conduttore.

Acquaj di cucina e di luoghi di servizio.

414. Nelle cucine e luoghi di servizio, il conduttore può essere costretto a rimpiazzare con altri nuovi, conservando per se i vecchj, gli acquaj rotti o smussati, allorquando sia provato che dette fratture o smussature non derivano da filetti e segature che esistevano in questa pietra; ma le impiombature nelle piccole grate o graticole che sono d'ordinario alla superficie di queste sorta di pietre, sono a carico del proprietario, per la ragione che egli deve prendere tutte le misure convenienti, perchè le medesime vi sieno assicurate in modo da non essere nè smosse, nè alzate.

Le barriere o ripari di legname.

415. Le barriere di legname nei cortili, passaggi e rimesse destinate a difendere i muri dagli urti delle

ruote delle vetture, le guide fatte di travicelli sotto le rimesse, i termini ed i canali di pietra dura, le sponde dei pozzi, tutti questi oggetti non usati ma rotti e deteriorati, tanto dall'urto delle ruote o delle vetture, o da qualunque siasi altro sforzo e violenza, devono essere riparati dal conduttore.

Giardini.

416. A riguardo dei giardini, quando non vi sia cosa veruna che provi lo stato e gli scompartimenti loro, la quantità degli alberi e degli arboscelli che i medesimi contengono, le parti incolte, e quelle coltivate ed a rendita, l'uso non può supplirvi. Se però vi esistessero ancora degli indizj o tracce di alcuni scompartimenti, come sarebbero parterri, quadrati, ajuole circondate da pianticelle di busso, o da zolle di terra ad erba, e vialetti sparsi di arena, tutti questi scompartimenti si presumerebbero che fossero stati dati al conduttore in buono stato, ed egli sarebbe tenuto a restituirli tali, salvo che non potesse provare aver ricevuto il tutto nello stato in cui trovassi allorchè è entrato in godimento.

Pergolati.

417. A riguardo delle riparazioni dei pergolati, e dei portici di essi, le medesime non sono a carico del fittajuolo, quando sia manifesto essere stati rotti dalla violenza; e se vi mancano dei pali, egli non è del pari garante, quando il rimanente del pergolato indichi che detti pali mancano per vetustà.

Peschiere, bacini e getti d'acqua.

418. Quanto alle peschiere o getti d'acqua, i fittajuoli sono tenuti alle riparazioni dei condotti di

ferro, piombo o pietra bigia, egualmente che dei serbatoj, quando eglino vi abbiano lasciate delle acque che il gelo ha sorprese e fatte scoppiare, perciocchè tale avvenimento proviene da una colpa di questi fittajuoli; ma quando le acque dei bacini vengono da acque pubbliche, questo avvenimento non può più essere a loro carico, non essendo più cagionato dalla colpa dei fittajuoli.

Figure e vasi.

419. Le figure o vasi di majolica, di metallo o di ferro, le casse e banche di legno, che ordinariamente si mettono nei cortili e giardini, se avviene che sieno rotti e danneggiati, sono a carico del conduttore, perciocchè le intemperie non hanno alcuna influenza sopra questi oggetti; ma non ha luogo lo stesso di quelli di marmo, calcina, terra cotta o pietra, dei quali il fittajuolo non può rispondere per la ragione contraria; a riguardo dei banchi, e delle casse di legno, egli però non deve esserne incaricato che quando esse sieno egualmente bene dipinte ad olio sopra tutte le facce, e questa pittura rinnovata con una mano di colore ogni due o tre anni. Allora un conduttore può incaricarsene, senza timore di vederli cadere tra le sue mani a pezzi, in causa d' inacidimento.

Furti fatti nell' interno e nell' esterno.

420. Tutti gli oggetti qualunque nell' interno ed in tutte le parti in generale, sono sotto la sorveglianza diretta del conduttore o de' suoi preposti; quindi essendo rubati o distratti tanto dalle persone della famiglia, quanto da qualunque altro sconosciuto, sono a carico del conduttore, qualunque ne sia il valore dell' oggetto rubato, ed il momento di giorno o di

notte che venga commesso il furto. Ma non ha luogo lo stesso principio a riguardo degli oggetti situati nell'esterno del recinto ove il conduttore risiede: ciò rientra necessariamente nella classe degli accidenti di forza maggiore. Conseguentemente allora il conduttore non ne sarà tenuto, purchè non sia espressamente incaricato anche degli accidenti per casi fortuiti, o di forza maggiore; ma è però mestieri che provi non esservi stato dal suo canto alcuna negligenza o mancanza di cure; e di più, che immediatamente dopo seguito il caso, faccia stendere da un pubblico ufficiale richiesto a tale effetto il processo verbale, e che possa provare il delitto nel modo che si è detto sopra al N. 361. Per esempio, lungo il muro di facciata della casa verso strada, trovasi una canna di piombo o ferro ad uso di condotto d'acqua; la notte dei ladri distaccano e trasportano seco la parte bassa di questa canna, all'indomani mattina le persone della famiglia od il conduttore s'avveggono di questo avvenimento; questi immediatamente fa verificare tale delitto dal Commissario di Polizia, ed in allora egli non è responsabile di siffatto accidente, che egli non poteva prevedere, per essere accaduto fuori della sua casa.

Se questa canna fosse stata al lungo del muro di facciata del cortile, forse la colpa non sarebbe stata egualmente del conduttore, ma insorgendo contro di esso la presunzione, la sostituzione di un'altra sarebbe stata a suo carico, tranne che fosse seguito il caso per una forza maggiore, ciò che allora sarebbe di pubblica notorietà.

Eccezioni in favore del conduttore; tre casi:

1. Pavimenti di pietra dura.

421. Vi sono non ostante alcune osservazioni a farsi sopra alcune riparazioni, le quali, a prima vista sembrano dipendere dal conduttore, ed alle quali nondimeno egli non deve essere tenuto. Primieramente nelle camere, il di cui pavimento è formato di pietra forte e di marmo nero, arriva sovente che le lamine di pietra poste in giro alle muraglie si spezzino, e che questo sia per effetto dello stivamento eccessivo e compressione delle stesse muraglie o del pavimento, la qual cosa è in tal caso sempre facile a distinguersi, perciocchè delle due parti delle pietre formatesi in causa della spezzatura, una sola delle due avendo ceduto al suo peso, questa deve essere più abbassata dall'altra, ed in conseguenza non devono conservare contemporaneamente lo stesso livello.

2. Stipiti dei cammini.

2. Agli stipiti dei cammini, sia in pietra forte, sia in marmo, quando gli architravi, il focolare, il traverso od il rincalzamento sono spezzati, frequentemente ciò ha luogo o per ignoranza del marmorario che li ha appoggiati sul falso, od in maniera che la spinta della calcina agisca più da una sola parte che dall'altra, od anche perciocchè detto marmorario li abbia posti in opera rotti, coprendoli di un mastice simile al marmo, che col tempo finalmente si scoprono. Questo è ciò che fa mestieri di esaminare scrupolosamente, onde poter fare le convenienti distinzioni, perciocchè in niuno di detti casi il conduttore può essere responsabile. Allorquando si sospetta che una parte spezzata sia stata accomodata con del

mastice all' effetto di sottrarla dall' osservazione, evvi un mezzo sicuro di evitare l'inganno, e di sottrarre la parte, che si suppone esser mastice, all' azione di un fuoco molto forte per farla fondere, ciò che non mancherà di accadere, quando che se non fosse che una vena della stessa pietra o marmo, l' azione del fuoco non vi farebbe alcun effetto.

3. *Vetri e specchj.*

3.º Gli specchj ed i vetri, allorquando sia per effetto degli stivamenti o dei gonfiamenti del legno, lo che si riconosce senza fatica, perciocchè l' uno dei due pezzi, sia dello specchio, sia del vetro respinto con forza, avendo ceduto a questa forza medesima, deve essere sortito dall' incavatura che lo riteneva, mentre che l' altro pezzo non avendo ceduto, è rimasto in questa incavatura medesima.

Riparazioni nei luoghi comuni.

422. A riguardo delle riparazioni qualunque nelle scale, passaggi ed altri luoghi comuni a tutti i conduttori, quando sarà provato e riconosciuto che un conduttore o egli personalmente, e le persone di sua famiglia, o degli estranei che frequentano la sua casa vi avranno commesso la tale o tale deteriorazione, allora il proprietario avrà diritto di costringerlo alla riparazione. Ma questa prova essendo sempre difficilissima a fornirsi da quest' ultimo, ne risulta che ben di rado saranno risponsabili i conduttori di queste riparazioni, e resteranno sempre a carico dei proprietari. Non vi è che il caso in cui la casa fosse data a fittu ad un principale conduttore, poichè questi essendo risponsabile verso del proprietario di tutte le parti della casa, non avrebbe più il diritto di ricu-

sarne alcuna, qualunque sieno la loro qualità, la loro causa ed il loro oggetto, salvo il suo regresso nei casi sovra accennati, in vece del proprietario, contro quegli de' suoi sub-conduttori che egli potesse provare esserne l'autore.

423. Le rimanenti riparazioni, qualunque esse sieno, e le quali non si possono nè prevedere, nè qui dettagliare, non divengono locative se non quando sia provato e riconosciuto, senz'alcun equivoco, che tutte o parte di esse rotture, deteriorazioni od alterazioni provengono da qualche sforzo, violenza o cattivo uso, tanto del conduttore, che de' suoi domestici (art. 1755), od allorquando esiste una descrizione dello stato dei luoghi, la quale, provando positivamente la forma, la natura, la qualità, la situazione e lo stato di ciascun oggetto in particolare, offre un mezzo facile di riconoscere se tutte le dette rotture o deteriorazioni derivano effettivamente dal fatto del conduttore, od in forza dei cambiamenti fatti negli scompartimenti, ed in conseguenza delle soppressioni, od in fine in causa di negligenza od abuso di godimento (artic. 1730.)

SEZIONE II.

§. I. *Riparazioni locative dei molini.*

424. Il Codice Civile non parla punto delle riparazioni a farsi ai molini, tanto di quelli a vento, come di quelli ad acqua, costrutti sia sopra terreno solido, sia sopra barche. A riguardo di quelle degli edifizj ad uso di detti molini, ed inservienti all'esercizio loro, egualmente che all'alloggio di quelli che vi sono impiegati, esse sono assolutamente simili a quelle degli altri edifizj; quindi sarebbe stato inutile

di parlarne. Ma non ha luogo lo stesso delle palizzate, chiuse, ruote ed altri analoghi ordigni di detti molini, per le riparazioni e manutenzione de' quali è possibile che ciascun paese abbia un' usanza particolare. Non sarebbe facile di qui esporre il dettaglio delle differenti usanze relative a queste riparazioni. L'autore si contenta d' indicare quelle che esistevano e che devono ancora esistere nell' estensione della giurisdizione del cessato statuto di Parigi; e dietro ciò egli opina che sarà facile di loro paragonare quelle degli altri paesi che fossero differenti. Questi dettagli gli sono somministrati da Desgodets, e dal suo commentatore Goupy, e soprattutto da quest' ultimo, il quale a questo riguardo niente ha lasciato a desiderare. Questa teoria sembra sufficientemente completa; ed il dettaglio delle riparazioni alle quali deve essere obbligato ogni conduttore di molino, tanto ad acqua, quanto a vento, non potrebbe essere meglio collocata che in quest' opera che si può chiamare a ragione la raccolta di tutte le obbligazioni, delle quali in generale i conduttori ed i proprietari sono tenuti scambievolmente l' uno verso dell' altro.

Riparazioni dei loro edifizj.

425. Le riparazioni a farsi negli edifizj dei molini, ed in quelli che sono dipendenti ed addetti al servizio del loro esercizio, essendo le stesse di quelle locative ordinarie delle case, ne segue che i mugnaj essendone i conduttori, eglino devono essere tenuti alle riparazioni locative di tutti questi edifizj, tanto urgenti che temporanee.

426. Eglino sono di più incaricati della manutenzione giornaliera, durante tutto il corso dell' affitto, delle palizzate, delle chiuse, delle ruote e degli altri

ordigni, delle masserizie, gomone, arnesi ed utensili tali come saranno dettagliati fra poco; quando però non vi sia clausola o convenzione contraria.

Si fanno due stime.

427. Di più, eglino devono restituirli in buono stato ossia tali com' essi gli hanno ricevuti, ed in buono stato di tutte le riparazioni. Epperò per facilitare questa operazione, si è introdotto l' uso di fare la stima di tutti i detti oggetti all' entrata in godimento del fittajuolo, e di rifare del pari un' altra stima alla fine del suo affitto. Da ciò risulta che se la prima stima è superiore alla seconda, in questo caso è il fittajuolo che deve il sovrappiù al proprietario, e che se al contrario è la seconda che ammonta ad una somma maggiore, è il proprietario che deve il sovrappiù al fittajuolo. Quindi io suppongo che la prima stima di tutte le ruote, ordigni ed utensili di un molino abbia fissato il loro valore nella somma di 4,800 lire, e che la seconda non sia stata che di 3,600 lire, vi sarà una differenza di 1,200 lire che il fittajuolo dovrà rimborsare al proprietario; quando, al contrario, se la prima non fosse montata che a 3,600 lir., e che la seconda fosse stata fissata nella somma di 4,800 sarebbe stata in questo caso dovuta al fittajuolo dal proprietario.

Metodo da osservarsi in queste stime.

428. Ma a riguardo di queste fissazioni di prezzi e stime, vi è un' osservazione molto essenziale a farsi, e la quale è comandata dall' equità. Questa è che bisogna che i periti, i quali ne sono incaricati, prendano in considerazione il valore delle materie prime e delle giornate degli operaj, a ciascuna delle epoche

di dette stime, ed abbiano cura di non attribuire agli oggetti così stimati che li prezzi correnti ed ordinarij a ciascuna dell'epoche medesime. Quindi, riprendendo lo stesso esempio esposto qui sopra, e supponendo che le 4,800 lir., prezzo della prima stima, fossero l'ammontare di 400 pezzi di legno, stimati 12 lire per cadauno, e che la seconda descrizione dello stato e stima ascendente a 3,600 lir. fosse il risultato di 300 pezzi solamente di legno, trovati nella seconda descrizione dello stato, sia perchè fossero mancati molti pezzi, sia perchè molti altri si fossero trovati cattivi, spezzati, od in cattivo stato di manutenzione, e supponendo d'altronde a questi legnami lo stesso valore di 12 lire per ogni pezzo, ne risulterebbe la differenza di 1200 lire in valore reale, la quale sarebbe dovuta al proprietario dal fittajuolo: se al tempo di questa seconda stima si fosse trovato che tutti questi oggetti non valevano che 10 lire per ogni pezzo in luogo di 12, la stima non si sarebbe ammontata che a 3,000 lire, ed in questo caso si sarebbe ancora trovata una differenza in meno di 600 lire, la quale non sarebbe stata a carico del fittajuolo, ma bensì del proprietario, perciocchè in allora tale variazione nel prezzo non sarebbe stata cagionata dalla colpa di detto fittajuolo, ma bensì in forza delle circostanze de' tempi.

429. Ed è per questa ragione stessa e secondo lo stesso principio, che se il valore dei 400 pezzi della prima stima non fosse ascenso che a 4,000 lire in ragione di 10 lire per ogni pezzo, in luogo di 12 lire, e che la stima dei 300 pezzi della descrizione del secondo stato avesse importata la somma di 3,600 lire in ragione di 12 lire per ogni pezzo in luogo di 10 lire, il fittajuolo, malgrado che la prima stima non fosse

stata maggiore della seconda che di soli 400 lire, con tutto ciò non sarebbe stato meno obbligato di pagare al proprietario la somma di 1,200, per l'indennizzazione della perdita che esso gli avrebbe cagionata per mancanza di manutenzione. Imperocchè i 400 pezzi che il fittajuolo ha trovati in effettivo nelle ruote ed altri ordigni del molino al principio del suo affitto valevano in allora, a 10 lire l'uno, una somma di 4000 lire. Se questo fittajuolo avesse mantenuto, come egli lo doveva durante il decorso dell'affitto, questa quantità medesima effettiva di 400 pezzi di legnami, si sarebbe anche ritrovata alla fine; ed a quest'epoca il loro valore divenuto più considerabile, attesi gli avvenimenti e le circostanze, sarebbe stato di 4,800 lire in luogo che il fittajuolo nella descrizione del secondo stato, non ne produce che una quantità di 300 pezzi, presenta un *deficit* reale di 100 pezzi, il quale, al prezzo di 12 lire, forma 1200 lire, di valore intrinseco che il proprietario doveva realmente ritrovare nel prezzo degli utensili del suo molino. Imperocchè, se da una parte non gli si tiene conto delle perdite che egli può soffrire nel prezzo dei suoi materiali in conseguenza delle variazioni che hanno la loro causa nelle sole circostanze dei tempi, è giusto egualmente che nulla gli sia dedotto per il sopra più del valore che potrebbe sopraggiungere in forza delle variazioni medesime nel prezzo di questi stessi materiali.

§. II. *Riparazioni dei molini ad acqua.*

430. Dopo avere accennato che le riparazioni locative dei loro edifizj, tanto quelle di essi molini, come di quelli che servono al loro esercizio, sono a carico del conduttore o fittajuolo, e che queste ri-

parazioni sono le medesime di quelle delle altre case d'affitto, rimane a fare il dettaglio di tutti gli oggetti necessarj all'esercizio di un molino. Tali sono le palizzate, le chiuse, tutto ciò che contribuisce al suo movimento, le assi ossia gli alberi delle ruote, gli altri ordigni, le masserizie, gomone, gli arnesi ed utensili, di cui il fittajuolo è similmente obbligato alla manutenzione, a meno che non vi sia una stipulazione contraria, ovvero che i medesimi sieno periti in forza di un avvenimento straordinario ed impreveduto.

431. Le palizzate dei molini ad acqua sono delle file di piccoli pali infissi, sopra dei quali sono inchiodate delle tavole le quali formano delle specie di casse le quali si riempiono di pietre per serrare e restringere il canale dell'acqua e promuovere un corso più rapido sulla ruota del molino.

La chiusa è una specie di porta di legno, che si alza e si abbassa ad arbitrio per regolare il corso dell'acqua sulle ali della ruota del molino, ed impedire che si spezzino, allorquando la corrente è troppo rapida; e si serve altresì per arrestare totalmente il corso dell'acqua, allorquando si vuol fermare il molino.

I tornj od assi, ed altri inservienti al movimento sono l'albero giacente od orizzontale, guernito dei suoi cerchj di ferro e di due grossi perni alle due estremità sostenuto da due cavaletti con lastre di ferro o di rame; la ruota colle sue finestre, rilievi, frontali, buchi delle caviglie, imposte: il bilancino fornito dei suoi piccoli bracci, imposte, calastrelli, sostegni ed ale.

L'albero in piedi guernito della sua potenza e dei suoi cerchj; il detto albero sostenuto dal suo pedale.

e fornito delle sue palette, contropunte, incastrature ed imposte; più di un torello con cerchj di ferro dentato, di un albero guernito del suo cerchio, e di una ruota di legno d'olmo, fornita dei suoi braccioli, apertura ed incavatura per le caviglie, del sostegno e di un palo delle sue palette, conj e feramenti.

La lanterna formata intieramente di legno d'olmo, ossia ruotino o rodiggine guernita dei suoi cerchj, coda di rondine, incassatura delle sue caviglie o denti, e del suo ferro guernito della sua piramide e del suo palo di ferro, di quattro bracci.

La mola ad uso di fondo, fornita di un pezzo di legname a traverso del quale passa il piccolo ferro che riempie il buco di essa mola con cerchio di ferro inserviente ad assicurare il detto pezzo di legname, non che delle sue travature, tavole che la circondano all'intorno, assicurati dall'alto al basso con arpioni e ramponi.

La mola che gira ossia il coperchio con il suo cerchio di ferro, ed armatura al di sopra con ramponi assicurati con piombo.

I legni che reggono le tremoggie, e quelli che reggono questi, cappello e suoi accessorj.

La tremoggia con cassette e battenti, guarnita di quattro lastre di ferro ed altri utensili. Il recipiente dove cade la farina, e accessorj.

Questi sono i torni od assi ed altri ordigni inserienti al movimento dei molini ad acqua, i nomi dei quali cambiano secondo i luoghi e la struttura dei molini, i quali non sono tutti della stessa forma; i torni od assi ed ordigni a loro uso sono più o meno secondo la costruzione di detti molini. E la descrizione che si è fatta or ora basta per ajutare i para-

goni, ed indicare gli oggetti che devono essere compresi nella stima.

432. Quanto ai molini che sono sopra i gran fiumi, le acque dei quali sono soggette ad alzarsi od abbassarsi oltre ai tornj od assi ed altri ordigni inservienti al loro movimento accennati qui sopra, vi è altresì un grande edificio formato di legnami il quale è pure inserviente al molino, servendo ad alzare ovvero ad abbassare la ruota del molino, secondo l'abbassamento o l'accrescimento dell'acqua del fiume sopra di cui il medesimo è costruito.

Questo edificio di legname, il quale essendo del numero degli assi ed inservienti al molino, è anch'esso a carico del conduttore per rispetto alla manutenzione e riparazione.

Se alcuni pezzi di cui esso è composto, sono col tempo danneggiati, o dai ghiacci, o da qualche pezzo di legno staccato, o da qualche battello mosso dal suo luogo, il conduttore è garante del danno; spetta ad esso il prendere le precauzioni necessarie per prevenire questi accidenti, ovvero a domandare al proprietario dei pali di scorta. Ma se il proprietario essendo stato dichiarato in mora quanto a collocarli, succede alcuno degli accidenti sopraccennati, il conduttore non è più responsabile.

433. Gli utensili del molino ad acqua sono le gomme per riprendere la ruota dentata, i verricelli, i pali di ferro, la gomona per alzare la mola ed altri ordigni annessi e la scala per montare alla tramoggia, i verricelli che servono a sospendere il molino, le ceste per porvi il grano, un crivello di filo di ferro, una coperta di traliccio, i martelli per raccomandare, il martello fatto a penna, le mazze, gli scarpelli, e piccole scale per montare la farina; questi utensili

variano e sono forniti dai proprietarj dei molini; essi entrano nella stima; i fittajuoli sono del pari incaricati delle loro manutenzioni e riparazioni.

434. Oltre alle manutenzioni accennate qui sopra, i mugnaj sovente ne hanno ancora delle altre, secondo le differenti circostanze; ma bisogna che l'affitto ne faccia menzione: come le chiuse le quali si fanno per contenere l'acqua e portarla in maggiore quantità sopra del molino; il taglio dell'erbe le quali crescessero nel letto od alle sponde del canale e che ne ritardassero il corso e la velocità; le rimozioni, degl'interramenti. Questi sono degli ammassi di sabbia che si fanno al dissotto dei molini, i quali se non si distruggessero impedirebbero il corso dell'acqua, o lo ritarderebbero per modo che l'acqua non avrebbe più forza bastante per far girare il molino. Il fittajuolo non è punto incaricato di queste cose, quantunque succedano dei casi ne' quali si accresca di molto l'acqua; non essendo questi accidenti impreveduti nelle riviere ed essendo al contrario periodiche. Quindi, se il proprietario non lo avesse incaricato in forza dell'affitto, il fittajuolo avrebbe egli anzi il diritto di obbligare il proprietario a questa specie di riparazione e manutenzione.

435. Quanto ai molini sopra barche, se durante le escrescenze delle acque, od i ghiacci, sia per troppo carico, rottura di gomone, o stropicciatura, sia dell'urto di altre barche, od altre cose simili, le dette barche e corpi di molini sono danneggiati o sommersi, spetta al molinaro od affittajuolo a fare le riparazioni complete di tutti i danni arrecati da tutti li detti accidenti, alli detti molini, battelli, ed edifizj sopra di essi, egualmente che nelle assi ed altri ordigni come si è detto sopra.

436. Oltre alle riparazioni dei battelli e corpi di molini ad acqua, allorchè essi periscono in forza dei ghiacci od altri accidenti, il fittajuolo è anche tenuto a quelle dei tornj, od ordigni, ed utensili, egualmente che nei molini ad acqua sopra terra, dei quali oggetti tutti se ne fa una stima al principio ed alla fine dell'affitto, come in quelli sopra accennati.

437. Secondo le leggi 28 settembre e 6 ottobre 1791, il fittajuolo è garante di qualsivoglia danno che potessero cagionare le acque alle strade e proprietà confinanti attesa la troppa altezza del risciacquatojo od altrimenti. Egli è obbligato a tenere le acque ad una altezza che non possa nuocere a chicchessia, e questa altezza deve essere fissata dal prefetto o sotto prefetto; in caso di contravvenzione egli è soggetto ad una multa eguale alla somma del danno.

§. III. *Riparazioni dei molini a vento.*

438. Quanto ai molini a vento, i mugnaj ordinariamente sono incaricati della manutenzione delle tele, delle ale al di fuori, e delle corrispondenti al di dentro, dell'albero maestro, del marmo, del freno, della ruota, dei tre pali; cioè di quello di grosso ferro, di quello del piccolo collo e di quello del martello, di grosso ferro, della lanterna, della gomona, dei quattro pezzi di cerchio, dei quattro martelli a raccomandare le mole, di un palo o coda di ferro, cesta, stajo, misura e scale, del viticcio di ferro, del verricello di argano per montare il grano dalla mola corrente, a quella giacente, del cerchio di ferro, del piccolo ferro per la variazione della macinatura, del palo di piccolo ferro, del vinciglio, dell'occhio della manovella e suo timone, della piccola cassa, e della grande, di uno stuccio, di un arma-

dio, della stegola e carriccola, e degli altri ordigni, del verricello, dei ramponi, dei pali e della gomona per alzare la scala.

439. Se un molino a vento perisce in forza dei grandi venti, per colpa del fittajuolo, avendolo rivolto dalla parte del vento, egli ne è risponsabile.

440. Tutti i mugnaj in generale sono astretti a tenere il cilindro delle mole, rotondo e ben serrato, sotto pena di demolizione, perciocchè i cilindri quadrati ritengono delle farine negli angoli a profitto del mugnajo.

441. Secondo un ordinanza del 17 settembre 1747, i mugnaj sono obbligati ad avere dei pesi e delle bilancie nei loro molini per essere in grado di paragonare le quantità restituite con quelle ricevute.

C A P. I X.

DEGLI AFFITTI DELLE CAMERE MOBILIATE.

442. A riguardo degli affitti di camere e gabinetti mobiliati, la loro giurisprudenza, a dir vero è meno di competenza dei tribunali civili, che di quella della polizia; il medesimo è assolutamente suscettibile di cambiamenti arbitrarj e determinati dalle circostanze dalle quali può dipendere il modo di agire. Vi sono però alcune usanze introdotte alle quali ben di rado si deroga; esse sono in piccolo numero; eccole.

443. Si può affittare un gabinetto, una camera od un appartamento il giorno che si vuole e per il tempo che si vuole, senz' altra convenzione tranne quella del tempo e del prezzo d' affitto.

444. Questo affitto si considera ad anno, quando è fatto ad un tanto per anno; a mese, quand' esso

è ad un tanto per mese; ed a giorno, se il medesimo è fatto ad un tanto per giorno (Cod. civ., art. 1758.)

445. Non è necessaria alcun' altra formalità tranne quella di registrare sul libro del padrone di casa, e di pagargli anticipatamente un termine del convenuto prezzo d' affitto, o solamente una parte di esso, maggiore o minore, secondo la volontà dell' affittatore, il quale ha diritto di esigere anticipatamente almeno quindici giorni di fitto, quando l' affitto sia fatto per un' epoca più lunga. Come queste sorta di libri sono presentati ogni cinque giorni alla polizia, è essenziale che simili dichiarazioni sieno giuste; perocchè gl' ispettori che non perdono di vista queste sorta di case, vi fanno delle frequenti visite; e se in alcune tra di esse eglino vi trovano un conduttore non munito di passaporti o carte sufficienti, ovvero che abbia fatte delle false dichiarazioni, i medesimi possono assicurarsi di esso, salvo a rilasciarlo. In passato, senza alcun' altra formalità eglino avevano il diritto di spogliare un tal uomo, e di fargli una visita esatta.

446. I congedi di queste sorta di affitti si danno ad un termine intero d' intervallo, quando il godimento sia per un termine minore di un mese, e quand' esso sia per un mese o più, bisogna avvisare quindici giorni anticipatamente.

447. Il padrone di casa avendo sempre il diritto di farsi pagare quindici giorni anticipati, da ciò risulta che qualunque sia la quantità dei termini scaduti, quando il conduttore sorte, quest' ultimo, in caso di contestazione, si ritiene aver pagati quindici giorni di fitto anticipato, li quali in giustizia sono sempre dedotti sopra il totale di ciò che è dovuto; ed in mancanza di pagamento, il padrone di casa può far sequestrare gli abiti, biancheria e panni, che appartengono al

suo conduttore, eccettuati soltanto quelli di cui è vestito.

448. Non sono o non devono essere comprese nel numero degli appartamenti e camere guernite, le camere ed appartamenti ammobiliati, affittati dal proprietario di una casa con i mobili che sonovi entro per comodo ed ornamento. L'affitto di una camera, di un appartamento, o di una casa ammobiliata si fa agli stessi termini, e secondo gli usi medesimi proprj degli appartamenti nudi, e non assoggetta per alcun nuovo titolo il proprietario alla polizia. Non vi sono adunque che le camere, appartamenti, o case fornite, le quali sieno sottomesse a questa giurisdizione, per due ragioni sensibili: la prima è, che i termini di fitto sono molto brevi, poichè qualche volta i medesimi possono essere anche di un giorno solo, quando che gli appartamenti ammobiliati sono almeno di tre mesi, e sovente anche di sei: 2. è che gl'individui che vanno ad abitarvi sono o degli stranieri che arrivano, ed i quali in tal caso sono sconosciuti, o degli abitanti i quali non hanno esistenza, o vogliono restare ignoti, e con questo mezzo si sottraggono alla sorveglianza dell'autorità amministrativa; ed un appartamento ammobiliato al contrario non è abitato che da un individuo domiciliato nel circondario medesimo, ed iscritto nel ruolo delle contribuzioni. Quindi, un proprietario può dunque affiggere il suo appartamento *ammobiliato* da affittarsi, senza timore di essere molestato dalla polizia, la di cui giurisdizione non si estende che sopra gli appartamenti, i quali non solamente sono guerniti, ma ancora tenuti ed amministrati su questo piede.

CAPO X.

DEL GODIMENTO PRECARIO.

449. Vi è ancora un' altra maniera di godere di una camera o di un appartamento, la quale chiamasi godimento precario. Questa specie di contratto è molto differente da quella nominata comodato. Nella prima specie non vi è alcun limite al prestito, ed il prestatore ha diritto di prendere la sua cosa all'istante medesimo che egli lo desidera, invece che nel comodato non ha diritto di riprenderla che nell'epoca fissata dal contratto. Questo ha luogo allorquando un proprietario o principale conduttore dà a prestanza officiosamente e gratuitamente un appartamento od una camera che nel momento non gli serve a nulla, ad alcuno che ne domanda il godimento precario. Frequentemente un proprietario di troppa buona fede non usa sufficienti precauzioni a questo riguardo, e si trova vittima di quegli che esso ha obbligato. Quegli che prende in prestito ha gran premura di promettere di restituire il locale alla prima richiesta del prestatore; ma al momento in cui questi ne ha bisogno, l'altro poco delicato, sovente indugia a farlo, e finisce col dichiarargli che egli non può sortire, atteso che non ha ancora trovato un alloggio. Se il proprietario vuole costringerlo a sortire sul momento, questi in giustizia gli risponderà che egli ha preso in affitto l'appartamento che occupa, che in conseguenza non può sgombrarlo che al termine giusta l'usanza, e convertirà per tal modo un godimento precario in godimento a titolo di comodato. Imperocchè, come vi è la prova di fatto e costante dell'abitazione, mentrechè non vi è alcuna prova di con-

gedo, il proprietario sarà tenuto provvisoriamente a lasciarlo godere come conduttore; di modo che s'egli non è più in tempo di denunziargli il congedo per il termine seguente, sarà costretto di lasciarlo godere ancora un termine di più; lo che può recargli molto danno, nuocendo ai suoi progetti. Epperò bisogna che un proprietario non usi di questa benevolenza che con molta precauzione, e che egli faccia firmare a quegli che esso vuole obbligare in cotal modo una sommissione obbligatoria di abbandonare i luoghi alla prima richiesta del prestatore, col consenso che in difetto di ciò, sotto qualunque siasi pretesto, il medesimo possa esservi costretto con qualsivoglia mezzo di diritto, e possano i suoi mobili essere gettati in istrada.

450. Se insorgessero alcune difficoltà tra il comodante ed il comodatario sull'esecuzione di questo contratto, queste si deciderebbero coi principj del prestito.

451. Egli è nondimeno risponsabile dei casi fortuiti, se ritiene questo appartamento al di là del termine che avrebbe potuto essere convenuto, e che ciò sia provato; e se egli varia il modo di abitazione del locale, può essere risponsabile dei danni ed interessi del proprietario (Cod. Civ., art. 1881.)

452. Se nel tempo che questo comodatario avrà abitato l'alloggio o l'appartamento ad esso dato in prestito, avesse fatte alcune riparazioni di fatto del proprietario, egli non potrà ripeterne il rimborso, atteso che si considererà che le abbia fatte per il solo suo godimento e comodità (*Idem*, 1886.)

453. Il comodatario di questa specie, finchè occupa, non è del pari nemmeno garante e risponsabile degli avvenimenti che arrivano in conseguenza

di casi fortuiti, ma solo di quelli che procedono da sua colpa, anche leggiera, e di quella de' suoi domestici.

454. Se sono sequestrati i fitti, e che vi sia fallimento, egli sarà responsabile del prezzo del fitto della sua abitazione verso dei creditori del proprietario, o del principale conduttore; perocchè ella è massima che non si può donare che quando si ha, e ciò che si ha.

455. Supponendosi la circostanza in cui egli non fosse obbligato al fitto della sua abitazione, sarà sempre, ed in tutti i casi obbligato alle riparazioni locative, come gli altri conduttori.

TITOLO II.

DELL' AFFITTO DEI MOBILI.

456. La locazione dei mobili è una convenzione mediante la quale un tappeziere od altri dà a fitto ad una persona qualunque una quantità determinata di effetti mobiliari e suppellettili, onde essere da essa goduti pel decorso di un tempo convenuto, e per la tale somma pagabile, tanto in una che in più epoche.

457. Questa locazione si regola come gli affitti delle case, ed è suscettibile delle stesse clausole e condizioni.

458. Per questa locazione, come per tutti gli altri affitti in generale, è necessario il consenso delle due parti; lo che indica bastevolmente che esso è altresì nella classe degli atti sinallagmatici, poichè egli contiene delle obbligazioni scambievoli; egli dunque deve essere fatto nella stessa forma di queste sorta di atti.

È necessaria una descrizione dettagliata dello Stato.

459. Ordinariamente l'affittatore stende o fa stendere una descrizione nominativa dello stato di tutti gli oggetti che egli intende di comprendere nell'affitto; egli li distingue in modo che possano facilmente essere riconosciuti. La descrizione dello stato in cui eglino sono compresi, deve indicare le loro qualità e natura; perciocchè se accadesse che se ne perdesse alcuno, per la sua sostituzione bisognerebbe avere un dettaglio che potesse servire di guida in questa operazione, od almeno nella stima che si sarebbe obbligato di farne, supponendo che la sostituzione fosse impossibile.

460. Questa formalità della descrizione dello stato non è meno di rigore di quello che sia per le case, poichè un mobile potendo facilmente essere trasportato da un luogo all'altro, ciascun'ora, ciascun momento può essere cangiato, rimpiazzato, e qualche volta anche disparire affatto.

461. Ma in caso di perdita dell'uno di detti mobili, si presta fede al giuramento del conduttore sul valore reale di detto mobile.

Rispondono dei fitti; quando e come.

462. Quegli che dà per tal modo dei mobili a fitto, deve osservare attentamente con quali persone egli contratti; perciocchè come lo scopo di questo contratto è quasi sempre di mobiliare, sia una camera, sia un appartamento, sia anche una casa intera, allorquando questi mobili sono una volta entrati nel locale destinato a riceverli, i medesimi divengono la garanzia dei fitti, per la ragione che il conduttore di detti mobili, attesa la consegna che esso ne ha

fatta in detto locale, ha dato un tacito consenso, affinchè possano servir loro di garanzia. In simile caso bisogna che il conduttore di detti mobili faccia conoscere al proprietario che i mobili che egli vi deposita, non appartengano al proprietario, ma ad esso tappezziere; poichè senza questa formalità, a termini dell' articolo 2102 del Codice civile, questi mobili servirebbero d'ipoteca ai fitti del proprietario della casa, il di cui privilegio prevalerebbe a quello del proprietario dei mobili.

Trasporti a carico dell' affittatore.

463. Il trasporto di detti mobili per l' andata e ritorno, facendosi a rischio, pericolo e fortuna dell'affittatore, ne segue che quest' ultimo è solo obbligato alle spese di detti due trasporti, egualmente che della disposizione di detti mobili nei locali destinati a riceverli.

Il conduttore obbligato alla manutenzione di pulitezza.

464. Il conduttore non è tenuto che alla manutenzione di pulitezza e di conservazione degli oggetti ad esso affittati. Egli deve garantirli da tutti gli accidenti i quali possono loro accadere, come macchie, rotture, deteriorazioni, ec. e non dall' uso e dalla vetustà.

L' affittatore garante dei vizj e dei difetti.

465. Similmente l' affittatore è pure responsabile dei vizj e difetti degli oggetti da lui dati a fitto, a motivo che non essendo stati conosciuti all' epoca in cui ebbe luogo l' affitto, i medesimi lo sarebbero dive-

nuti in seguito. Per esempio, una seggiola, una sedia a braccioli, un canapè, una tavola, o qualsivoglia altro oggetto simile dato a fitto, essendo stato precedentemente rotto e rassettato abbastanza solidamente e propriamente per potere essere nuovamente dato a fitto con altri mobili in buono stato, se avviene che nel corso di detto affitto lo stesso mobile non possa più servire all'oggetto pel quale fosse stato locato, in causa del vizio derivante da detta rottura, perchè il tempo ed il suo continuo servizio sono arrivati, o a farglielo troppo, od a farlo manifestare troppo sensibilmente, in allora l'affittatore è garante di questo vizio, e deve sostituirne un altro a quello che non può più essere impiegato all'uso per cui era affittato.

466. La locazione dei mobili può farsi per tutto il tempo che si vuole, anche per delle frazioni di anno e di mese, nè vi fanno d'uopo caparre, od altro pegno; solamente il locatore può esigere una somma od anche un termine anticipato di fitto, nel qual caso bisogna che l'affitto faccia menzione di questo pagamento e ne contenga la quitanza.

La locazione dei mobili segue la sorte del locale che essi guerniscono.

467. Se in questo affitto si dice semplicemente che li mobili sono per ammobiliare il tale o tale appartamento, camera o casa, allora come non vi è alcun termine fissato per la durata di questo affitto, così esso dovrà seguire necessariamente la sorte medesima del locale di cui essi formano l'addobbo; vale a dire che li due affitti dovranno finire insieme (Cod. civile, art. 1757.)

468. Se per avventura l'epoca del principio dell'affitto dei mobili non fosse stata fissata, il conduttore

avrebbe il diritto di farlo cominciare quand' egli volesse, facendo al locatore un' intimazione di consegnare ad esso gli oggetti contenuti in detto affitto.

469. La tacita rinnovazione d' affitto non ha luogo che per tutto il tempo solamente che il conduttore conserva i mobili di consenso del locatore, pagandone a quest' ultimo il prezzo del fitto proporzionalmente a quello della locazione.

Formalità indispensabile all' affittatore.

470. Sarebbe assai pericoloso il fare un simile contratto mediante una verbale convenzione; imperocchè *in fatto di mobili, il possesso equivale al titolo*. Questo principio, la di cui esistenza risale ad un' epoca molto rimota, è stato di nuovo consagrato dall' articolo 2279 del Codice civile, e molte persone di mala fede potrebbero trarne un vantaggio grandissimo a pregiudizio di quegli che avesse avuta bastante confidenza per consegnare i suoi mobili, senza essersi procurata verso di lui una prova la quale non possa in alcuna guisa essere posta in dubbio.

Rivendicazione a questo proposito.

471. Epperò il proprietario di questi mobili può sopra di essi, per tre anni, esercitare il suo diritto di proprietà nelle forme che gli sembrassero le più convenevoli; ma passato questo tempo sarebbe definitivamente acquisita al possessore la prescrizione a termini della seconda parte di questo stesso art. 2279 del Codice così concepita: « non ostante colui che ha perduto, o cui fu derubata qualche cosa, può ripeterla per il corso di tre anni, da computarsi dal giorno della perdita o del furto, da quello stesso presso cui la trova, salvo a questo il regresso contro quello,

da cui l'ha avuta » ed anche senza supporre della mala fede nel conduttore di questi mobili, se dopo l'epoca di tre anni dachè egli avesse per tal modo goduto verbalmente, egli morisse, non sarebbe egli possibile che i suoi eredi non riconoscessero o non volessero riconoscere questa convenzione verbale, e che eglino divenissero per tal modo proprietarj in forza della prescrizione?

TITOLO III.

DELL' AFFITTO DI BENI DI CAMPAGNA.

CAPO I.

472. Dopo avere parlato dell' affitto delle case il di cui prodotto è stato collocato nella classe dei frutti civili dei fondi immobili, rimane ora a parlare della natura dell' affitto dei beni immobili i quali producono li frutti naturali ed industriali, ed il prezzo dei quali è tuttavia annoverato egualmente nella classe dei frutti civili; questo si chiama affitto di beni di campagna. Esso ha luogo pei fondi i quali di loro natura producono questi frutti, od in forza della coltura, come le terre, le vigne; questi sono i frutti industriali, o senza coltura, come i boschi cedui, le paludi, i pascoli; questi sono i frutti naturali.

473. Quest' affitto differisce poco da quello delle case; la natura di cadauno di essi è la medesima; eglino sono suscettibili di contenere le stesse convenzioni ed obbligazioni; e la differenza che esiste tra loro non risulta assolutamente che da quella che vi è tra la natura stessa dei beni. Noi daremo il dettaglio dei casi i quali si applicano particolarmente agli affitti dei beni di campagna ed i quali sono propri ad essi.

L' affittajuolo deve coltivare da buon padre di famiglia.

474. Il fittajuolo di beni di campagna è obbligato a godere da buon padre di famiglia dei fondi che gli sono dati a fitto. Conseguentemente egli non può lasciare tutti i fondi o parte di essi incolti; egli non può neppure trascurare di troppo o forzare detta coltivazione; e nemmeno per accrescere i prodotti del suo godimento, cambiar l'ordine della loro coltura, per timore che in forza e conseguenza di tutte queste variazioni, e questi cambiamenti i fondi non si riducano alla fine dell'affitto in peggiore stato di quello che lo fossero al loro principio. Se egli lo fa, può esserne espulso ed anche, in certi casi, condannato alle indennizzazioni del proprietario risultanti dall'ineseguimento dell'affitto (Cod. civile, art. 1764.)

Non può cangiare la natura dei prodotti.

475. In conseguenza non gli è permesso di estirpare un bosco per ripiantarlo, nè di coltivare un prato ad erba, perciocchè il bosco nuovamente piantato, e l'erba nuovamente seminata non danno eguale profitto dei vecchi. Tuttavia non si potrebbe trovarlo in difetto, se egli mettesse un fondo coltivato a trifoglio, cedrangola od a prato, perchè alla fine dell'affitto egli restituisse il tutto nello stato medesimo in cui egli lo avesse preso. Nondimeno il proprietario potrebbe opporsi che egli rimettesse a terre coltivate il campo, che nel decorso dell'affitto questo colono avesse ridotto a prato o ad erba medica, tutte le volte che le stesse non fossero semplici pascoli, ma prato od erba medica tagliabili.

Deve guernire di bestiami ed utensili.

476. Secondo l'articolo 1766 del Codice civile, è obbligato, sotto la stessa pena di rescissione e d'indennizzazione d'introdurre nel podere i bestiami e gli utensili aratorj necessari alla sua coltivazione; ma se in forza di qualche considerazione il proprietario avesse acconsentito a somministrarli, ovvero che il fittajuolo li avesse trovati sul podere, ciò che può accadere, poichè ciò è preveduto dall'art. 2062 del Codice, egli sarebbe obbligato alla fine dell'affitto di restituirli nello stato medesimo, e non in un minore di quello in cui egli li avesse trovati, per la ragione che essendo obbligato a questa somministrazione dalla legge, ne segue che il proprietario non deve essere vittima della sua compiacenza, sopportando le spese di servizio e di riparazioni di detti attrezzi.

Se li ha forniti il proprietario, si presta fede al suo giuramento a riguardo del loro numero e specie.

477. Quando non vi sia la descrizione dello stato che li provi, alla fine dell'affitto si presterà fede all'asserzione del proprietario relativamente al numero e specie di essi, a motivo che in questo caso la presunzione deve essere in favore del proprietario contro dell'affittajuolo. Non avrebbe luogo lo stesso degli oggetti mobiliari, se il proprietario ne avesse lasciati alcuni nel podere, perciocchè allora si starebbe alla buona fede del conduttore, ed in caso di contestazione a questo proposito, a quest'ultimo sarebbe deferito il giuramento.

478. A riguardo delle suppellettili per guernire la sua abitazione, al loro numero ed alla qualità loro, non è punto fissata cosa veruna, ed i proprietari

sopra quest' articolo devono essere tolleranti, atteso che i frutti del podere sono più che sufficienti per la garanzia del prezzo di esso.

Privilegio del proprietario.

479. Il privilegio del proprietario per il prezzo dei fitti dei beni di campagna, per le riparazioni locative, e generalmente per tutte le altre obbligazioni dell'affitto si estende non solamente sopra i frutti e produzioni dei fondi dati a fitto, ed anche sopra quelli trovati nei granaj, magazzini e capanne, sopra i bestiami ed utensili aratorj forniti dal fittajuolo, ma ancora sopra i suoi mobili e mercanzie trovate nei luoghi da esso abitate, cioè: per tutto ciò che è scaduto e tutto ciò che deve scadere, se l'affitto è per atto autentico, ovvero essendo per privata scrittura, ha una data certa, salvo ai creditori a trarre dal podere il partito più vantaggioso che eglino potranno fino alla fine di esso affitto. Ma se il medesimo non è per atto autentico, ovvero non ha data certa, il proprietario non avrà privilegio che per un anno da computarsi dalla scadenza dell'anno corrente (Codice civile, art. 2102.)

480. I mobili, effetti, utensili aratorj dei subaffittuarj, egualmente che i frutti delle terre che eglino prendono in forza della sublocazione, non servono d'ipoteca al privilegio del proprietario. Tuttavia se accadesse che tutti o parte anche di questi oggetti fossero sequestrati in causa dei fitti dovuti dal fittajuolo al proprietario, detti subaffittuarj sarebbero obbligati di sollecitare la rimozione di esso sequestro e di giustificare, per ottenerla, che hanno pagato senza frode, ma non potranno opporre i pagamenti che

avessero potuto fare a titolo di anticipazione (Codice di procedura, art. 820.)

481. L'art. 1753 del Codice civile non considera fatti anticipatamente que' pagamenti che ebbero luogo sia in virtù di una convenzione risultante dal contratto d'affitto, sia in conseguenza dell'uso del paese. (Veggasi a questo proposito ciò che è stato detto sopra, art. 160.)

Per far sequestrare le raccolte.

482. Il proprietario può far sequestrare le raccolte tuttavia in erba ed attaccate al suolo, tanto in mancanza di pagamento per parte del fitajuolo, quanto giustificando la sua insolvibilità; ed allora è una esecuzione sulle messi o raccolte ancora in erba. Questa specie di esecuzione non può farsi che entro le sei settimane che precederanno l'epoca della maturità dei frutti; essa deve essere preceduta da un precetto con un giorno d'intervallo; il processo verbale dell'esecuzione conterrà l'indicazione di ciascun pezzo, la sua capacità e la sua situazione, la natura dei suoi frutti, ed almeno due de' poderi suoi confinanti. La guardia campestre dovrà essere costituita depositario; La vendita dovrà essere annunciata almeno otto giorni prima di quello in cui essa deve aver luogo, e non potrà effettuarsi che in giorno di domenica o di mercato; del resto il tutto deve essere fatto nel modo che è prescritto al tit. 9 del libro 5 della prima parte del Codice di procedura, art. 626 e seguenti.

Non si possono molestare le api.

483. In caso di esecuzione per qualunque siasi causa, non è permesso di molestare le api nei loro corsi e loro trayagli, e gli alveari non possono giammai es-

sere slogati che nel mese di dicembre, gennajo e febbrajo; il proprietario di uno sciame ha diritto di riclaimarlo e d'impadronirsene finchè non ha cessato d'inseguirlo; senza di questo lo sciame appartiene al proprietario sul terreno del quale esso si è fissato. (Legge del 5 giugno 1791.)

Nè i bachi da seta.

484. Ha luogo lo stesso dei bigatti durante il loro travaglio, egualmente che della foglia di gelso necessaria per il loro alimento. (*Idem.*)

485. In caso di esecuzione, niuno dei mobili od utensili necessari alla coltivazione delle terre, nè i bestiami inservienti allo stesso oggetto possono essere sequestrati e venduti in causa di qualunque debito, tranne di quelli dovuti al proprietario del podere per titoli ed obbligazioni dell'affitto, o di quelli dovuti ai venditori di detti bestiami, o di attrezzi aratorj, per il prezzo de' medesimi. Conseguentemente tutti questi oggetti non devono giammai essere sequestrati e venduti che sussidiariamente.

486. A riguardo del letame, i medesimi non possono del pari essere sequestrati e venduti per crediti tranne quelli del proprietario relativi ai fitti dei poderi ed altre obbligazioni dell'affitto. (*Idem.*)

Le spese delle raccolte dell'anno sono privilegiate in primo grado.

487. Che vi sia o no un affitto per atto autentico, quando in caso di sequestro dei frutti, mobili ed utensili del fittajuolo, sia provato sufficientemente che una somma reclamata è dovuta per le spese delle sementi o della raccolta dell'annata, questa si pagherà sul prezzo della raccolta medesima, anche a prefe-

renza del proprietario. Similmente se detta somma è dovuta per il prezzo di utensili aratorj sarà pagata a preferenza del proprietario sul prezzo di questi utensili medesimi (Cod. civ., art. 2102.) In conseguenza i mietitori, per il prezzo del taglio dell'ultima raccolta, devono essere anteposti, anche al proprietario, solamente sul prezzo di questa stessa raccolta.

*Il proprietario ha diritto immediato sopra
i mobili slogati.*

488. Se il fittajuolo trasporta altrove alcuni dei mobili, utensili ad uso del podere, senza il consenso del proprietario, questi ha il diritto di farli sequestrare ovunque si trovassero, ed egli conserva sopra i medesimi il suo privilegio, purchè egli ne abbia fatta la rivendicazione nel termine di quaranta giorni, secondo il modo indicato al tit. 3 del libro 1 della 2 parte del Cod. di procedura, art. 826 e successivi.

Rescissione in causa di lesione non ha luogo.

489. L'azione per la rescissione in causa di lesione in merito ad affitto di podere non è ammessa in giustizia, quando non vi sia dolo, come si è detto, sopra al titolo dell'affitto di casa, art. 95, e per gli stessi motivi.

L'arresto personale deve essere stipulato.

490. L'arresto personale può esservi stipulato, ed allora il fittajuolo essendovisi sottoposto in forza dell'affitto, può essere eseguito contro di esso, ma in mancanza di questa convenzione, non può avere luogo, perchè non si supplisce. (Cod. civ., art. 2062.)

Condizioni per ciò.

491. Perchè possa avere luogo ed essere eseguito in virtù di una convenzione, bisogna che i prezzi dei fitti dovuti per poderi ammontino ad una somma maggiore di 300 lire; e che l'affittajuolo non sia nè minore, nè settuagenario, vale a dire, che in quest'ultimo caso basta che l'anno 70 sia incominciato (Cod. civ., articoli 2064, 2065 e 2066.)

492. In tutti i casi esso non può avere effetto ed essere applicato che in virtù di una sentenza. (*Idem*, 2067.)

Non ha luogo contro l'erede.

493. Non ostante siffatta stipulazione, esso non può essere esercitato contro l'erede dell'affittuario che vi si fosse assoggettato nel suo affitto, perciocchè questo erede non è personalmente debitore, ma soltanto *hæreditatis nomine*.

Nè durante il riaffitto.

494. Nel caso di tacito riaffitto, detta pena personale del carcere non ha più luogo contro allo stesso affittuario malgrado la convenzione, perciocchè egli è questo un rigore a cui non può presumersi che siasi sottomesso tacitamente incominciando il riaffitto, e che in generale i rigori non sono punto suscettibili di estensione.

Caso in cui essa pena ha luogo senza convenzione.

495. Evvi non di meno un caso in cui i fittajuoli possono essere condannati alla pena del carcere *senza stipulazione*, ed è quando alla fine dell'affitto nella qualità di coloni parziali non rappresentano il be-

stiamo associato, le sementi, gli attrezzi di campagna, che loro fossero stati consegnati, salvo che però giustifichino, che la mancanza di tali oggetti non procede da loro colpa (Cod. civ., art. 2062.)

L'affittajuolo non può far cessione.

496. In conseguenza del dedotto sin qui, il fittajuolo non può essere ammesso al beneficio della cessione, e se sono trascorsi due anni senza che paghi i fitti dei poderi, il proprietario può procedere contro di esso per la pena del carcere, e nel medesimo tempo per lo scioglimento del contratto (Cod. civ., art. 2069.) In fatti raccogliere i frutti di un immobile qualunque, e non pagarne il proprietario, è una specie di furto commesso; ammettere quindi un tale affittajuolo al beneficio di cessione, sarebbe lo stesso che rendere illusorie, e la sua sommissione a questa medesima pena, e la legge la quale ne autorizza la convenzione.

Colono parziario.

497. Il colono che coltiva, con condizione di una divisione per metà dei frutti con il suo affittatore, non può nè cedere, nè subaffittare, quando non gli sia stata accordata la facoltà o nel contratto d'affitto, od in virtù di una convenzione posteriore, perciocchè il locatore ha potuto sovente acconsentire ad una tale divisione con il suo affittajuolo, solamente per la cognizione della sua moralità e della sua condotta, e molto più senza dubbio della sua maniera di coltivare, mentrechè egli non conoscerebbe questo nuovo colono, al quale sarebbe possibile che egli ripugnasse di associarsi. È dunque interdetto al colono di cedere ad un altro tutto o parte del suo

godimento, senza il consenso del proprietario; s'egli lo fa, egli può essere espulso, e condannato all'indennizzazione de' danni ed interessi del proprietario, risultanti dall'ineseguito dell'affitto (Codice civile, art. 1763 e 1764): ella è questa la specie di affitto che si chiama comunemente *mezzadria*.

Perdite del fittajuolo.

498. Se il fittajuolo soffre delle perdite reali, siano totali, siano parziali delle raccolte e frutti del podere. Queste possono accadere in due diverse circostanze, cioè allorquando le raccolte sono separate dalla terra, ed allorquando sono ancora in campagna ed in erba.

Se la raccolta è fatta.

499. Se il guasto, il danno, e la perdita accadono sulla totalità, ovvero solamente sopra di una parte della raccolta, allorchè essa è separata dalla terra, il fittajuolo è responsabile di un tale danno, e non può reclamare, non che ripetere dal proprietario alcuna indennizzazione, per la ragione che fin tanto che le raccolte sono in campagna, esse fanno parte dell'immobile, e sono a rischio, pericolo e fortuna dell'affittatore fino alla tradizione, la quale si considera farsi mediante il segamento che la separa dall'immobile. A cominciare da quell'istante solamente, questa raccolta diviene mobile acquisita al fittajuolo, ed il quale deve in allora a vicenda restare incaricato a suo rischio, pericolo e fortuna. È talmente vero questo, che se il proprietario, in virtù del contratto d'affitto, si fosse riservata una parte dei frutti e della raccolta, ovvero che egli non avesse dato a fitto che a condizione di una divisione, allora egli sop-

porterebbe la sua parte della perdita sopravvenuta alla raccolta dopo la sua separazione dalla terra, purchè però il fittajuolo non fosse stato costituito in mora di consegnarla, perciocchè in tal caso vi sarebbe stata dalla sua parte evidente negligenza. Questo è ciò che risulta dall'art. 1771 del Cod. civile.

Raccolte non fatte: Due casi.

500. Se questi guasti, perdite od avarie seguono quando le raccolte sono ancora attaccate al suolo, in questo caso vi sono delle distinzioni a farsi, poichè l'affitto può essere fatto per un anno solo, come per più anni.

Primo caso d'indennizzazione.

501. Se l'affitto è soltanto di un anno, e che la perdita della raccolta sia totale, può domandare che gli sia perdonato il prezzo dell'affitto del podere, a motivo che essendo la raccolta a rischio del proprietario fino alla sua separazione dalla terra, ne segue che egli non può esigere il prezzo di una cosa che egli non ha consegnata. Se poi la perdita non cade che sopra di una parte maggiore, od almeno uguale alla metà, egli avrà diritto ad una remissione proporzionata alla perdita; ma non potrà pretendere ad alcuna indennizzazione se la perdita è minore della metà dei frutti o della raccolta. Questo è ciò che risulta dall'art. 1770 del Codice civile.

Secondo caso.

502. A questo riguardo fa mestieri riflettere che d'ordinario un podere è composto di più specie di fondi, producenti dei frutti o delle raccolte differenti; quindi se la perdita cade sopra la totalità dell'

una di queste parti, come per esempio, sopra la parte coltivata a viti, e non sopra alcuna delle altre parti qualunque, come terre aratorie, prati ec., in allora questa raccolta, la quale si troverà perita o ruinata da un caso fortuito, non formando che una parte del podere, non sarà dovuta alcuna indennizzazione al fittajuolo, se non se nel caso che la medesima oltrepassi, od almeno pareggi la metà del valore totale del prezzo d'affitto; poichè se dessa fosse minore della metà, a termini del succitato articolo 1770, non sarebbe dovuta al colono alcuna indennizzazione.

503. Ma se questa parte medesima avvitata, ruinata in conseguenza di un caso fortuito, fosse stata data a fitto mediante una locazione separata, tanto anteriore che posteriore all'affitto principale, senza difficoltà allora si può fargli l'applicazione dell'articolo 1770 del Codice relativo all'indennizzazione proporzionata.

Il fittajuolo sottoposto all'evizione, deve essere indennizzato.

504. Non avrebbe luogo lo stesso, se il fittajuolo avesse sofferta l'evizione per un fatto qualunque del proprietario o delle persone di sua casa, di una parte dei frutti a raccogliersi dal podere, perchè in tale caso ha diritto di esigere un'indennizzazione proporzionata dal proprietario, poichè quest'ultimo in virtù del contratto d'affitto si è obbligato a far godere l'affittajuolo di tutte le parti che esso gli ha date a fitto.

Compensazione in caso di cattiva annata.

505. Se l'affitto è fatto per più anni, e che succeda che un'annata non sia così abbondante come un'altra precedente, egli non può essere ammesso a domandare una diminuzione nel prezzo di fitto del suo podere. Se per un accidente qualunque, tanto di caso fortuito, quanto di forza maggiore, tutta od almeno la metà della raccolta si trovasse tolta, egli è in diritto di esigere dal proprietario una riduzione qualunque del prezzo del fitto del podere, purchè non sia provato e riconosciuto esser egli stato sufficientemente indennizzato dalle precedenti raccolte.

506. Ma se egli non è stato indennizzato, in questo caso deve farsi alla fine dell'affitto una compensazione di tutte le cattive con tutte le buone annate di godimento (Codice civile, 1769), per la ragione che l'affitto di un podere è non solamente la vendita del prodotto o della raccolta di una annata, ma la vendita altresì del prodotto di tutte le annate, per le quali è fatto detto affitto.

In che modo la medesima si opera.

507. Il mezzo più esatto ed il più semplice per operare questa compensazione, è di stimare quanto il podere può produrre in un'annata comune, ed in seguito calcolare quanto effettivamente e realmente il medesimo ha prodotto in tutti gli anni dell'affitto. Se l'importo della somma totale è maggiore od almeno uguale al prodotto che complessivamente avrebbero dato gli anni comuni, la compensazione si trova operata naturalmente. Supponiamo, per esempio, l'affitto di dodici anni di un podere, il di cui pre-

dotto è valutato a 2,000 lir. per ogni anno comune. Durante il corso dei dodici anni di detto affitto, tutta o parte della raccolta dei tre di detti anni si trova ruinata da casi fortuiti ordinarij, ed i prodotti degli altri nove anni si trovano più o meno grandi, relativamente alla valutazione dell'annata comune; alla fine dell'affitto il fittajuolo, il quale crede di essere in perdita quanto al suo prodotto, reclama la compensazione, si trova che le nove annate, più le frazioni della raccolta delle tre cattive annate hanno prodotta una somma di circa 24,000 lir., prezzo eguale a quello formante l'importo delle dodici annate comuni, allora avrà luogo la compensazione. Se poi li prodotti fossero ammontati ad una somma maggiore, il fittajuolo ne avrebbe profittato; ma se al contrario fossero stati minori, il fittajuolo avrebbe avuto diritto ad una indennizzazione proporzionata al prezzo.

508. L'esecuzione di un metodo simile è molto facile per un affitto di nove anni; ma se il medesimo è di più lunga durata, come di 40 a 50 anni, per esempio, molte circostanze potrebbero nuocergli, od anche impedire di aver luogo. In questo caso sarebbe forse necessario di fissare varie epoche nel corso dell'affitto, nelle quali si potesse fare un conto generale degli anni precedenti, come, per esempio, di farlo alla fine di ogni nove o dodici anni.

509. Nondimeno in pendenza di questa riduzione da farsi alla fine dell'affitto, il Codice civile, articolo 1769, autorizza i giudici a dispensare provvisoriamente l'affittajuolo, che reclama di pagare una parte del prezzo, in ragione della perdita sofferta.

510. Importa dunque moltissimo all'affittajuolo, quando abbiano luogo una o più annate cattive, di

verificare o far verificare particolarmente lo stato delle perdite da esso fatte in ciascun anno, o quello dell' ammontare delle sue raccolte parziali, affinchè nel caso della riduzione che potrebbe essere fatta alla fine dell'affitto, egli possa facilmente farlo riconoscere, e non avere alcuna questione col proprietario per oggetti, che in allora sarebbe senza dubbio difficilissimo di provare.

Casi fortuiti.

511. I casi fortuiti, dei quali l'affittajuolo è responsabile quando in forza del suo contratto d'affitto siasi assunto l'obbligo, sono quelli ordinarij, come la grandine, il gelo, il fulmine, la brina; ma quest'obbligo non si estende ai casi fortuiti straordinarij, come li guasti della guerra, innondazioni, tremuoti ec., se non nel caso in cui egli siasi incaricato in virtù dell'affitto di tutti i casi fortuiti qualunque, ordinarij e straordinarij, preveduti ed impreveduti; perciocchè nel caso di una stipulazione simile, queste considerazioni si presumono essersi calcolate nella fissazione del prezzo d'affitto (Cod. civ., art. 1772 e 1773.)

Danno previsto nel contratto d'affitto.

512. Qualunque sia il danno accaduto al fittajuolo, se la causa di questo danno esisteva, ed era ad esso nota all'epoca della convenzione dell'affittanza, egli non ha diritto ad alcuna indennizzazione (Cod. civ. art. 1771). La ragione è chiara e semplice; egli era istruito che l'accidente poteva aver luogo, ed egli doveva farne l'osservazione al proprietario, e probabilmente ancora egli l'avrebbe fatta se si fosse avveduto di qualche alterazione nel prezzo riflettuto

alla possibilità futura di un simile avvenimento. Per esempio, nel numero dei beni compresi nell'affitto di un podere, vi si trova uno stagno molto abbondante in pesci, di cui il fittajuolo ha il godimento senza alcuna riserva; ma questo stagno è vicino ad un gran fiume soggetto ad escrescenza di acque, e detto fittajuolo sa che a delle epoche periodiche od anche incerte, dette escrescenze possono estendersi a questo stagno, sia colla loro altezza, sia per la loro durata; dal momento medesimo che l'accidente è stato preveduto dal fittajuolo, e che egli vi si è assoggettato, se mai accade che una di queste escrescenze sia molto considerabile, e che innondi questo stagno fino ad una certa altezza, di modo che tutto od una gran parte del pesce sia sortita, ed abbia seguita la corrente del fiume; in simile caso detto affittajuolo non ha alcun regresso d'indennizzazione contro del proprietario, perocchè questi non gli ha venduto, come si suol dire, il gatto in sacco, avvegnachè il fittajuolo conosceva effettivamente questo inconveniente, il quale d'altronde era notorio e pubblico nel cantone.

Il fittajuolo non può trasportare il letame.

513. Se il fittajuolo finita la locazione non può seco trasportare i concimi del podere, perciocchè i medesimi servono ad ingrassare i fondi, e di più perciocchè a termini dell'artic. 524 del Codice civile, eglino sono della stessa natura dell'immobile, e ne fanno parte similmente durante il corso dell'affitto egli non può trasportare nè paglia, nè fieno per qualunque siasi causa, e sotto qualunque siasi pretesto, senza il consenso del proprietario, conciossiacosachè se fosse accordata tale facoltà al fittajuolo,

ciò si convertirebbe in abuso, e potrebbe qualche volta avvenire che le terre del podere rimanessero senza cultura per mancanza di concime. Ciò s'intende per i paesi ove le terre sono lavorate mediante grandi colture; poichè ne' contorni di Parigi e delle altre grandi città, i bisogni delle quali si rinnovano tutti i giorni, ed ove sono frequenti e più facili i cambj, le usanze non sono nè possono essere le medesime.

Secondo la legge dei 28 settembre e 6 ottobre 1791, quegli che storna e sottrae i letami senza il permesso del proprietario, è condannato ad una multa la quale non eccede le sei giornate di lavoro, ed inoltre alla rifusione del danno, può essere condannato alla detenzione della polizia municipale. La multa è di dodici giorni, e la detenzione può essere di tre mesi, se il delinquente ha fatto convertire a suo profitto i detti letami.

514. L'articolo 1778 del Codice civile non estende questa disposizione che ai concimi solamente dell'annata, ed inoltre ha ciò luogo nel solo caso in cui egli li avesse del pari ricevuti, alla sua entrata in godimento, dal fittajuolo che scadeva. Nondimeno, quand'anche egli non ne avesse trovati al suo ingresso nel podere, il proprietario avrebbe sempre il diritto di ritenerli, pagandoli alla stima, atteso che i medesimi si considerano resi immobili. Questa parte dell'art. 1778 è un corollario ed una conseguenza naturale dell'art. 555.

515. Secondo una legge del 12 fruttidoro anno 2, è proibito di servirsi del concime di porco e spurghi delle latrine per l'ingrasso destinato alla cultura dei legumi, e detti votamenti stessi delle latrine non possono servire ad ingrassare le terre lavorate, se non dopo avere soggiornato per un intervallo di tempo nei

luoghi destinati a riceverli; ed il trasporto deve eseguirsi durante l'inverno.

Deve dare al suo successore un alloggio.

516. L'articolo 1777 porta « che il fittajuolo che scade deve lasciare a quello che gli succede nella coltivazione un conveniente alloggio per esso lui, suoi domestici, suoi cavalli, attrezzi d'agricoltura, in numero sufficiente e determinato ordinariamente dall'usanza dei luoghi, ed altri comodi per i lavori dell'annata seguente; e reciprocamente l'affittajuolo che subentra deve procurare a quegli che esce l'abitazione conveniente, ed altri comodi per il consumo dei foraggi, e per le raccolte che restano a farsi. » Ma quali sono i limiti di questi obblighi reciproci? Per quanto tempo ciascuno dei due avrà egli il diritto d'imbarazzare l'altro nel suo godimento privandolo di una parte del locale ad esso affittato? Il Codice non si spiega, e se ne rapporta a questo riguardo all'usanza dei luoghi; in conseguenza sarà questa usanza, che farà mestieri di consultare sopra quest'oggetto.

517. A riguardo dei paesi, nei quali li tre modi con cui sogliono essere coltivati i campi si succedono l'uno all'altro, ecco a un di presso come si può eseguire questa mutazione, o cambiamento dell'affittajuolo.

Quegli che deve subentrare al fittajuolo che scade si trasporta a S. Martino d'inverno, che segue le ultime seminazioni del fittajuolo scadente sulle terre che questi ha lasciate maggesi (e che egli non deve più seminare, poichè nel successivo mese d'agosto egli fa l'ultima sua raccolta) per coltivarli ed ingrassarli, affine di fare le seminagioni dell'anno seguente

questi lavori od ingrassi si chiamano ordinariamente la prima aratura; dal momento adunque in cui egli incomincia a lavorare ed ingrassare, ha il diritto di entrare negli edifizj del fittajuolo, e di servirsi di tutto ciò che vi è depositato a questo effetto, come dei concimi, degli attrezzi di campagna e bestiami, ma sempre secondo l'usanza dei luoghi.

Nel mese successivo di settembre, vale a dire, allorquando il fittajuolo scadente ha fatta la sua ultima raccolta, la quale è quella del frumento e del grano di marzo, il suo affitto è finito per tutte le terre; in allora il fittajuolo che subentra semina a frumento le terre che egli avesse lavorate ed ingrassate a S. Martino precedente; ed a riguardo dei pezzi di campo che l'affittajuolo scadente ha coltivati a grani, quello che ha coltivato a frumento, vi semina il grano di marzo, e quello che ha coltivato con quest'ultimo, esso lo pone a maggese.

Durante questo tempo, il fittajuolo scaduto il quale ha dovuto riporre nei granaj degli edifizj del podere le ultime due raccolte, ha diritto di ritornarvi fino alla consumazione totale dei depositi ad esso appartenenti, per battere i grani, vuotare i granaj, e convertire la sua paglia in concime nei siti ove gli usi ve lo obbligano; io dico convertire in letame mediante lo stallatico dei porcili, scuderie ed ovili, e non col mezzo del fango e dell'acqua.

Tutto ciò non si può applicare per molte ragioni ai cantoni nelle vicinanze di Parigi e di alcune altre grandi città, ove gli usi sono assolutamente contrarj.

Questo modo di coltivare non è attualmente così strettamente di rigore: li tre alternativi modi succennati non si osservano con tanta esattezza. Il rincara-

mento successivo dei poderi avendo procurato ai proprietari dei maggiori prodotti, ha dovuto necessariamente procurare agli affittajuoli in compenso di questo maggior valore da essi pagato un godimento più esteso, ed in conseguenza una più ampia facoltà nell'esercizio del diritto di coltivazione. Di più le compre successive e moltiplicate dei foraggi, che da lungo tempo si sono rese necessarie alle operazioni tanto militari che speculative del governo, hanno autorizzato ed anche facilitato lo sviluppo di un nuovo sistema, adottato da qualche tempo per la coltura delle terre, di modo che gl'interessi dei locatori, e dei fittajuoli di beni di campagna opposti in passato gli uni agli altri, trovansi presentemente essere tra loro d'accordo, e concorrere simultaneamente allo stesso scopo, quello di accomodarsi reciprocamente alle circostanze del tempo, e di non riguardare oggidì che come comminatorie delle clausole, alle quali attenevasi in passato con un rigore estremo.

Da un altro canto, i fittajuoli quasi certi di ritrovare presentemente, attese le grandi consumazioni di foraggi, le quali si fanno in quasi tutti i cantoni della Francia, i concimi necessari alle loro coltivazioni, non tengono alcun conto, nemmeno in certi paesi ove le terre sono tenute ancora in gran coltura, delle usanze che loro vietavano molto espressamente il trasporto delle loro paglie e foraggi. Eglino non osservano più li tre modi alternativi di coltivare i campi; senza difficoltà alcuna vi si semina il frumento, poscia l'avena, ed il terzo anno, in luogo di lasciarlo in riposo ossia in maggese, vi si seminano dei legumi od altri grani simili. Conseguentemente si sforza la coltura, e si affatica assai più la terra non lasciandole giammai alcun riposo.

Da un altro canto, il proprietario è tollerante a questo riguardo; atteso il maggior valore che egli ne ritrae dal suo podere, egli si crede indennizzato, e così tutti sono contenti. Ma questo metodo di coltivazione è egli il migliore? ed i nostri antenati avevano eglino minor ragione di noi di osservare delle usanze che noi abbiamo se non forse abbandonate totalmente, almeno tentato di cambiare? Questo è ciò che c' insegnerà l'esperienza.

518. Secondo una legge del 2.^o complementario anno 3, qualunque proprietario, il quale volendo egli medesimo lavorare le sue terre dopo finito un affitto fatto ad un fittajuolo, si trova nel caso di seminarle, senza avere avuta parte nell' ultima raccolta del suo fittajuolo, può esigere dal medesimo a conto dei suoi fitti in natura la quantità dei grani che gli sono necessari per le sue seminagioni.

Deve avvertire delle riparazioni a farsi.

519. Il fittajuolo deve avvisare il proprietario delle riparazioni che sarebbero a farsi negli edifizj del podere locato; egli deve ciò fare tosto che se ne avvede o che le medesime sono a sua notizia. Se egli non lo fa, ovvero, se avendolo fatto troppo tardi, questa negligenza ha prodotto qualche danno notevole, egli può essere responsabile dei deperimenti e delle deteriorazioni che il suo silenzio avrà potuto cagionare agli edifizj, e reciprocamente, se non ostante quest' avviso dato in tempo utile dal fittajuolo, il proprietario non ha fatte le riparazioni domandate, e che ne sia risultato un pregiudizio ed un danno per il fittajuolo, allora il proprietario può essere costretto a farle eseguire in un tempo limitato, ed autorizzato il fittajuolo a farle eseguire a conto del proprie-

tario, ed in alcune circostanze anche esser condannato alla rifusione dei danni ed interessi del fittajuolo: questa procedura è la stessa di quella a farsi in simile circostanza a riguardo dell'affittanza di casa. (Veggansi sopra gli artic. 138 e seguenti.)

Idem, delle usurpazioni.

520. Il fittajuolo è altresì obbligato ad avvisare il proprietario, e di denunziargli le usurpazioni, le quali potrebbero essere fatte dai proprietarj vicini od altri, di una parte dei fondi ad esso dati in coltura, sotto pena di tutte le spese, danni ed interessi (articolo 1768): quindi egli è dunque estremamente importante per il proprietario di fare, e pell'affittuario di esigere che sia fatta un'indicazione ben chiara e bene esatta dei fondi adjacenti e confinanti da tutte le parti con quelli compresi nel podere, affinchè si possano riconoscere facilmente le usurpazioni che potessero aver luogo. Imperocchè senza questo, e se alcune fossero fatte senza poter essere precisate, il fittajuolo sarebbe esposto a perderne i frutti, ed il proprietario, attesa l'interruzione di possesso, a perderne la proprietà.

Come, ed in quale termine.

521. Se nondimeno nel caso di una cognizione perfetta, il fittajuolo avesse trascurato di avvisare il proprietario di un'usurpazione qualunque fatta sopra il fondo, non denunziandogliela giudizialmente, egli sarebbe dunque risponsabile dei danni ed interessi al proprietario, ma reciprocamente altresì il fittajuolo avrà diritto ad una indennizzazione contro del suo locatore in causa di non godimento degli oggetti usurpati, ogniquale volta esso lo avrà avvisato, non solo

verbalmente, ma mediante una denunzia fatta nelle forme e ne' termini prescritti. Questa denunzia dovrebbe essere fatta dall'affittajuolo tosto che egli abbia cognizione dell'usurpazione, perciocchè la conservazione della cosa affidata alle sue cure, anche non considerato il suo interesse personale, deve essere per lui della più grande considerazione: all'effetto però di schivare tutti gl'inconvenienti possibili a questo riguardo, lo stesso articolo del Codice assegna un termine entro del quale deve essere fatta, e questo termine è lo stesso di quello fissato dal Codice di Procedura per le citazioni, secondo le distanze dei luoghi.

522. L'artic. 72 del Codice di Procedura fissa ad otto giorni i termini ordinarij per le citazioni, e l'articolo 1033 di questo Codice medesimo, vuole che il giorno dell'intimazione e quello della scadenza non sieno compresi negli otto giorni, i quali devono essere completi; vuole di più che detto termine sia accresciuto di un giorno per ciascun triplicato miriametro (sei leghe) di distanza tra i domicilj, e che quest'accrescimento sia duplicato, allorquando vi fosse soggetto od obbligo di andata e ritorno, o di spedizione e ritorno. Per esempio, il fittajuolo di un bene di campagna, distante ventiquattro leghe da Parigi, ov'è stabilito il domicilio del proprietario, avrà rimarcato che quegli del vicino podere, ovvero suo affittajuolo, facendo i primi lavori, si sono distesi, usurpando sopra uno o più campi di terra compresi nella sua affittanza, e che per tal modo lo privano di una quantità qualunque di estensione (come per supposto di un ettore), cosa deve fare questo fittajuolo? Appena egli si avvede di questa usurpazione, deve prevenirne il suo proprietario, primie-

ramente con lettera; se quest' ultimo non gli risponde o lo fa soltanto verbalmente, ovvero anche s' egli affetta molta negligenza od indolenza; in tale caso, siccome detto avviso da uomo onesto dato al proprietario, non procura al fittajuolo alcun titolo autentico, col quale egli possa al caso provare che esso ha soddisfatto alla sua obbligazione a questo riguardo; così egli deve mettersi in regola, e fare una denunzia autentica di detta usurpazione. Se questa ha luogo in tempo per cui il proprietario abbia potuto, in una maniera qualunque, ottenere il riparo di questo torto avanti la raccolta, allora l' affittajuolo ha diritto di farla a suo profitto, rimborsando le spese in causa della coltivazione e delle sementi a quegli che le avrà fatte. Se al contrario il proprietario, non avuto riguardo a siffatta denunzia del suo fittajuolo, abbia lasciato che l' usurpatore o suo affittajuolo raccolga i frutti, il fittajuolo spogliato ha diritto ad una indennizzazione contro del suo proprietario, per la ragione di quella parte di frutti di cui egli è stato privato.

523. Ed al contrario, se l' affittajuolo non ha denunziato al proprietario prima della raccolta dell' usurpatore, ovvero che (ciò che equivale) egli non possa provare questa denunzia, allora detta raccolta è in pura perdita per esso lui, senza alcun regresso d' indennizzazione contro chicchessia, ed anche ciò che è di più, in virtù dell' artic. 1768 del Codice, egli può essere condannato in alcuni casi al risarcimento dei danni ed interessi del proprietario; come, per esempio, se avendo lasciato godere l' usurpatore della parte usurpata per più di un anno, e questo intervallo di tempo, il quale secondo l' art. 2243 del Codice è sufficiente per interrompere naturalmente la

prescrizione, abbia prodotto quest' effetto disastroso a riguardo del proprietario, relativamente all' oggetto usurpato; ovvero ancora se detto non godimento per un anno intero abbia forzato il proprietario ad usare del mezzo del petitorio, onde ottenere che le cose fossero rimesse nel suo primo stato, mentrechè prima della scadenza dell' anno, egli avrebbe potuto prevalersi dell' azione possessoria, la quale gli avrebbe conservato il godimento dell' oggetto litigioso durante la procedura.

Egli deve godere di ciò che ha dissodato.

524. Il fittajuolo ha il diritto di godere senz'alcun aumento di prezzo di tutte le parti del terreno che avrà dissodate, purchè non vi sia clausola in contrario nell' affittanza; ma egli non ha diritto di godere degl' incrementi sopravvenuti alle terre del podere per alluvione. Conseguentemente s' egli ne ritrae dei frutti, deve tenerne conto al proprietario.

Luoghi destinati per riporvi i grani.

525. Il fittajuolo è tenuto a riporre i grani nei luoghi destinati a quest' effetto dall' affittanza, per la ragione che i luoghi destinati a queste sorta di magazzini sono sempre disposti e costrutti in una maniera e di una solidità conformi a questa destinazione; e che se il fittajuolo riponesse i grani in luoghi non destinati a quest' uso, egli correrebbe rischio di rendere necessarie molte riparazioni, le quali in tale caso diventerebbero locative per un fatto di cui egli sarebbe responsabile, ed in conseguenza tenuto.

526. Di più ancora, se egli riponesse i grani in luogo situato fuori del recinto del podere, il pro-

prietario avrebbe diritto di opporvisi, atteso che le raccolte sono i primi garanti del prezzo del fitto dei poderi, salvo però il caso che una raccolta fosse totalmente abbondante che i locali ordinarij non fossero sufficienti per contenerli, poichè allora questo sovrappiù potrebbe essere custodito al di fuori, trovandosi sufficientemente garantito il prezzo dei fitti da ciò che sarebbe depositato al di dentro.

527. Quand' anche dall' affittanza non vi fosse luogo destinato a riporvi i grani, ciò che sarebbe straordinario, il fittajuolo non potrà giammai, per le ragioni medesime che si sono spiegate or ora, trasportare le raccolte al di fuori, che nel caso solo d' insufficienza di tutti gli edificj del podere proprij a ricevere tali depositi.

Difetti di capacità: due casi.

528. Se nell' affitto di un podere è stato attribuito ai locali una capacità minore o più grande di quella che realmente essi abbiano, non vi è luogo ad aumento o riduzione di prezzo per il fittajuolo, tranne il caso, e secondo le regole stabilite al titolo della vendita, articolo 1619 del Codice civile così concepito (1).

(1) « Sia che la vendita venga fatta di un corpo determinato e limitato;

Sia che riguardi fondi distinti e separati;

Sia che incominci dalla misura, oppure dalla indicazione del corpo venduto susseguita dalla misura, e nemmeno vi è luogo ad alcuna diminuzione in favore del compratore per la misura minore, salvo che la differenza della misura reale in confronto di quella indicata nel

529. Epperò, supponendo che un proprietario avesse dato a fitto un podere di una estensione supposta nell'affittanza di cento ettari, e che al momento di coltivarla, dietro la fatta verificaione, il conduttore riconosca che vi si trovi un ettare di meno, egli sarà obbligato di stare a ciò che ha, senza poter ripetere dal proprietario alcuna riduzione qualunque del prezzo d'affitto, per la ragione dell'ettare che manca; perciocchè non è eguale che alla centesima parte del totale. Ma se egli avesse riconosciuto che l'errore in meno è di cinque ettari o più, allora come vi sarebbe in meno od una parte ventesima, o più di un ventesimo della valutazione accennata nell'affitto, anche supponendo l'eguaglianza nel valore di tutte queste terre, in tale caso egli potrebbe esigere dal proprietario sul prezzo dell'affitto il valore della sua porzione mancante, proporzionatamente a quella del prezzo totale, e reciprocamente il proprietario avrà o non avrà diritto ad un supplimento di prezzo dalla parte del fittajuolo, allorquando le stesse differenze, in luogo di trovarsi in meno nell'estensione, si troveranno essere in più.

530. Ma a questo riguardo si deve osservare che questa differenza del ventesimo in più od in meno nell'estensione, non può influire che sul valore reale delle terre, per rispetto al prezzo totale del podere, e non solamente sull'estensione effettiva. Imperocchè, nell'esempio precedente, se li cinque ettari mancanti all'estensione si fossero trovati essere della classe la più infima delle terre, di modo che li detti cinque

contratto ecceda la vigesima parte in più od in meno, avuto riguardo al valore della totalità delle cose vendute, quando però non vi sia stipulazione in contrario. »

ettari, in luogo di valere la ventesima parte del prezzo del podere, come eglino ne formavano il ventesimo in estensione, non avessero valuto che una venticinquesima o la trentesima parte, non vi sarebbe stato luogo alla riduzione del prezzo, atteso che la differenza del ventesimo, espressa dall' art. 1619 del citato Codice, non è presa che avuto *riguardo al valore della totalità delle cose*; come se l' estensione in più, in luogo di trovarsi di cinque ettari che non ne sono che la ventesima quinta parte, e che il valore di questi quattro ettari fosse stato stimato ad un ventesimo del prezzo del fitto o al di sopra, vi sarebbe stata dalla parte del proprietario la pretensione ad un supplimento di prezzo. Dunque, concludendo il prezzo totale del podere, supponendosi di 10,000 lir. per anno, se l' estensione in meno si trova essere stimata in prodotto o rendita ascendere a 500 lir. o più, il fittajuolo ha diritto alla riduzione, e non già se detta stima non ammonti che ad una somma minore di 500 lir., e così se la sua estensione in più è stimata in prodotto o rendita 500 lir. o più, il proprietario ha diritto ad un supplimento di prezzo, ed al contrario egli non ha alcun diritto quand' essa non ascenda che ad una somma minore di 500 lir.

Tacito riaffitto.

531. Allorchè l' affitto d' un podere è fatto mediante scrittura, il medesimo cessa di pieno diritto al termine fissato nell' atto, come si è di già spiegato sopra al titolo dell' affitto di case, articolo 18 e successivi; tuttavia se il fittajuolo è lasciato in godimento dopo quest' epoca, ha luogo un nuovo affitto il quale non è che verbale, ed il quale per conseguenza si considera fatto per tutto il tempo necessario al con-

duatore affinchè egli possa raccogliere i frutti del podere (Codice, art. 1774, 1775 e 1776.)

Delle vigne e prati.

532. Per questo motivo adunque il tacito riaffitto della totalità d' un podere può essere di differenti durate, relativamente alle differenti parti che la compongono. Per ciò che concerne i prati, le vigne ed altri fondi, i di cui prodotti si raccolgono nel corso d' un' annata, d' un anno deve essere la loro durata.

Delle terre aratorie.

533. A riguardo delle terre aratorie, allorquando queste si dividano in stagioni ed in coltivazioni varie a vicenda, l' affitto dura tanti anni, quante, secondo l' usanza dei luoghi, sono le coltivazioni successive a vicenda; ma l' usanza la più costante e la più comune, a questo riguardo, in tutti i cantoni della Francia, è quella di tre coltivazioni a vicenda, e la quale per conseguenza fa durare il tacito riaffitto per tre anni. (1)

(1) In una gran parte della Francia, le terre si coltivano per lo più nel seguente modo: un terzo è seminato a frumento od a segale, l' altro ad avena o grano di marzo, e l' ultimo terzo riposa; li due primi chiamansi pezzi di terra aratorj, ed il terzo pezzo in maggese.

L' anno seguente, il pezzo di terra riposato è seminato a frumento od a segale. La ragione è che questo grano assorbendo più di qualunque altro la forza ed il sugo della terra, questo pezzo di terra riposato è più in grado degli altri che hanno prodotto, di fruttare; il pezzo di terra che era a frumento si semina ad avena

534. Vi è a questo riguardo una osservazione molto importante a farsi; ed è che nei paesi ove

od a grano di marzo, e quello che era ad uno di questi ultimi si riposa, e quest' ordine si continua sempre così, di modo che durante un affitto di dieciotto anni queste terre producono sei volte frumento o segale, sei avena o grano di marzo, e sei si riposano. La ragione poi per cui il pezzo di terra che è stato seminato a frumento si mette in seguito ad avena od a grano di marzo, è che essendo seminato un tale grano in marzo, questo pezzo di terra che ha potuto essere faticato dal frumento può riposarsi per cinque a sei mesi. Vi sono dei paesi nei quali la località e la natura delle terre esigono che in luogo del grano di marzo si semini l'avena, perciocchè il grano di marzo fatica assai più di quella, la quale altronde offre alla terra una specie d' ingrasso.

Questo scompartimento per terzo che il fittajuolo fa delle sue terre, non è sempre eguale in quantità ed in valore; soventi questa stessa egualianza è impraticabile perciocchè i pezzi di terra sono raramente tutti della medesima qualità; l'uno è di un fondo più o meno forte dell' altro, ciò che produce sempre un' ineguaglianza nel prodotto dei differenti pezzi; soventi ancora i pezzi di terra non possono scompartirsi così esattamente, che ciascun terzo sia eguale all' altro; ammeno di dividere i pezzi medesimi, ciò che sarebbe soggetto a molti inconvenienti perchè alterando la figura delle terre confinanti, si potrebbe impegnare il proprietario in qualche difficoltà o lite.

Queste due cause d'ineguaglianza fanno che l'affittuale consideri la sua affittanza di nove anni come tre parti che esigono ciascuna tre anni; perchè se la porzione di terra del primo anno non produce dei grani che per il valore di 1000 lir., la porzione del secondo anno gli produrrà 1200 lir., e quella del terzo 1500 lir. Queste

le terre sono tenute in gran coltura, ella è regola invariabile che bisogna che tutte le paglie e fieni che vi si raccolgono sieno consumate nel podere medesimo, senza potere essere distratte in alcuna guisa, tranne che vi sia l'autorizzazione del proprietario. Conseguentemente, se la rinnovazione d'affitto delle terre durasse tre anni per i pezzi di terra che portano tre successive diverse coltivazioni, e che quelli a prati, a erba medica, fieni, ec. non duri che un anno soltanto, e che d'altronde la massa totale di queste differenti nature di prodotti possa dividersi, ne seguirebbe che un fittajuolo raccoglierebbe la parte dei soli fieni, mentrechè un altro non farebbe che la raccolta delle terre aratorie, e quindi che l'uno avrebbe dei fieni senza bestiami per consumarli, e l'altro avrebbe dei bestiami senza fieni per nutrirli. Eglino quindi sarebbero in balia l'uno dell'altro; ovvero bisognerebbe in tal caso che il fittajuolo avente le terre senza fieno, vadi a comperare quelli necessari ai suoi bestiami presso de' suoi vicini i quali, secondo il diritto, non devono, nè possono vendergliene, e che quegli che avesse i fieni senza bestiami, si porti a venderli ai mercati, lo che sarebbe

tre somme riunite faranno adunque 5700 lir. le quali, divise per terzo e ripartite egualmente sopra i tre anni, faranno per ciascuna 1233 lir. 40 cent. Quindi egli deve proporre la sua affittanza come se le terre dovessero rendergli egualmente ciascun anno, e supponendo il prodotto delle terre sempre eguale, il prezzo annuale dell'affitto deve esserlo similmente.

Quindi, quest'affitto di tre parti essendo spirato, se l'affittuale resta in godimento, è una quarta parte che comincia, e che egli deve compiere intieramente.

se non impraticabile affatto, soggetto almeno a' grandissimi inconvenienti.

535. Conseguentemente mi sembra che l' art. 1774 del Codice non si possa intendere che per il caso in cui l' affitto di un podere, sia in virtù d' una scrittura, sia in forza di tacita rinnovazione, non fosse composto che di terre aratorie, senza fieno, praterie, erba medica, ec., ovvero di quest' ultima natura di prodotti, senza terre aratorie; ma che nel caso al contrario, in cui il podere fosse composto di tutte le dette differenti nature dei prodotti, l' affitto delle praterie e terre seminate ad erba medica, non debba finire che coll' ultimo anno dei campi coltivati alternativamente.

536. Per ciò che concerne i boschi cedui, soggetti a tagli regolati, sembra naturale di opinare a senso dell'esposto dall' art. 1774, che un tale affitto verbale deve essere fatto per altrettanti anni, quanti vi sono tagliamenti a farsi in tutta la superficie del bosco compreso nell' affittanza, la quale altrimenti non avrebbe effetto per la totalità del bosco, ma solamente della parte che il fittajuolo avrebbe lavorata.

Tempo dei congedi.

Pare nondimeno che vi sia un metodo generalmente adottato di dare i congedi de' differenti beni di campagna, in caso di tacito riaffitto, od altra affittanza verbale qualunque, cioè: quelli dei fondi che non sono coltivati, come i boschi, le praterie, si danno a San Martino, e quelli degli altri fondi che sono coltivati come le terre, le vigne, ec. si danno prima del principio della coltivazione alternativa di ciascun campo.

537. Se in un affitto di podere è stato stipulato che non vi sarebbe tacita rinnovazione di esso, questa clausola deve essere eseguita: nondimeno se il fittajuolo avesse continuato a godere, malgrado la medesima e senza impedimento dalla parte del proprietario, e che nel caso di un simile tacito consenso avesse seminate le terre, il proprietario, volendo espellerlo, sarebbe tenuto a rimborsargli il prezzo dei lavori e sementi.

538. Se ciò non pertanto il proprietario avesse lasciato il fittajuolo in possesso e godimento fino al momento delle raccolte, egli non sarebbe più a tempo di espellerlo, se non dopo le raccolte, atteso che avendo lasciato che questo fittajuolo passasse tutto il tempo dei rischj sopra i frutti, egli non dovrebbe attendere per espellerlo la vigilia d'una raccolta che egli avrà avuta tutta la cura di conservare e di migliorare.

Il fittajuolo deve levare i bruchi.

539. Una delle obbligazioni del fittajuolo, e la quale non ha bisogno d'essere stipulata nell'affittanza, è la distruzione dei bruchi. A termini della legge del ventisei ventoso anno 4, i fittajuoli, ed altri che fanno lavorare per altri, sono tenuti a nettare o far nettare dai bruchi avanti il primo giorno di ventoso di ciascun anno (20 febbrajo) tutti gli alberi esistenti sui poderi da essi lavorati, sotto pena di multa, la quale non potrà essere minore di tre giorni di lavoro e maggiore di dieci. Eglino sono tenuti sotto le pene medesime ad abbruciare al momento i gusci e tele che sono tirate dagli alberi, dalle siepi o dai cespugli; e nel caso in cui alcuni proprietari o fittajuoli avessero trascurata questa distruzione dei bruchi all'epo-

ca fissata, i podestà ed aggiunti sono autorizzati a farla eseguire a spese di coloro che l'avranno trascurata, da' giornalieri che eglino sceglieranno. L'esecutoria delle spese contro li detti proprietarj o fittajuoli, e senza che tale pagamento possa dispensarli dall'ammenda, sarà loro rilasciata dal giudice di pace, sopra le viste quitanze dei giornalieri.

I fittajuoli e giornalieri non possono coalizzarsi.

540. Secondo la stessa legge del 28 settem. 1791, sanzionata il giorno cinque del successivo ottobre, è proibito ai proprietarj o fittajuoli d'uno stesso cantone, di coalizzarsi per far ribassare ovvero fissare a vile prezzo, tanto i salarj dei domestici, quanto le giornate degli operaj ed altri, sotto pena d'un'ammenda eguale all'ottavo della contribuzione mobiliare di cadauno di essi, senza pregiudizio altresì della detenzione della polizia municipale, se vi succede il caso. Similmente è interdetto agli operaj della campagna, sia mietitori, sia domestici, di coalizzarsi per far alzare e fissare il prezzo dei loro salarj o paghe, sotto pena d'un'ammenda, la quale non potrà eccedere il valore di dodici giornate di lavoro, ed inoltre sotto pena della detenzione municipale, se lo esige il caso.

I fittajuoli e coltivatori non sono soggetti a patente.

541. Secondo un decreto del 2 marzo 1791, i coloni occupati alle coltivazioni dei beni di campagna, i proprietarj ed i coltivatori per la vendita delle loro derrate e produzioni, tranne il caso in cui eglino vendessero li vini ed altre bevande dei loro fondi a boccale ed al minuto, sono eccettuati dall'obbligo della patente. Similmente da un articolo della legge del

primo di brumale anno 7, i coloni e coltivatori non sono soggetti alla patente, ma solamente per la vendita delle raccolte e frutti provenienti da' terreni che loro appartengono o sono coltivati da essi, e per il bestame che dessi vi allevano.

CAP. II.

RIPARAZIONI LOCATIVE DEI BENI DI CAMPAGNA.

Riparazioni locative.

542. Dopo avere trattato delle obbligazioni reciproche dei proprietarj e dei fittajuoli, a termini ed in conseguenza delle leggi generali prescritte dal Codice civile per tutta l'estensione dell'Impero Francese, rimane ancora a parlare delle obbligazioni personali degli affittajuoli in causa delle riparazioni a loro carico di tutti i beni immobili di cui eglino hanno il godimento. Ma il Codice non essendosi spiegato in alcuna maniera sopra questa sorta di riparazioni, esso probabilmente si rapporta alle usanze esistenti nei differenti paesi. Dunque bisogna che ciascun paese consulti a questo riguardo le sue: le medesime devono essere in piccolo numero. Io mi contenterò d'indicare le riparazioni le quali sono le più ordinarie, e generalmente le più conosciute, ed al loro numero basterà di aggiungere tutte quelle che si trovassero determinate dalle particolari convenzioni.

Degli edifizj.

543. Il fittajuolo è obbligato alle riparazioni locative degli edifizj e fabbricati, sia di abitazione, sia di servizio alla coltivazione dei fondi, del pari e nello stesso modo che i conduttori di casa lo sono a riguardo delle riparazioni delle case di città; e queste

riparazioni sono assolutamente le stesse nell' uno e nell' altro caso. Queste riparazioni veggansi sopra all' art. 344 e seguenti.)

544. Siccome per gli edifizj si fa la descrizione degli stati dei luoghi, così del pari si pratica di fare degli stati descriventi i confini, i quali portino inoltre la descrizione di ciascuno dei campi di terra, della sua natura, situazione, delle siepi vive o morte, o dei fossi od altri recinti che li circondano, delle dimensioni di detti fossi, conformemente alla quale descrizione di stato il fittajuolo è obbligato di restituirli alla fine dell' affitto.

Delle terre aratorie.

545. Quanto alle terre aratorie non vi possono essere altre riparazioni locative tranne quelle indicate dalle clausole dell' affitto. Tuttavia il fittajuolo deve non solo conservarle, come già si è detto sopra, in buono stato di coltura, ma restituirle in eguale buono stato, perciocchè si considera averle in simile stato ricevute, salvo che non sia provato il contrario, vale a dire, quando il fittajuolo non provi autenticamente che le medesime erano in cattivo stato all' epoca della sua entrata in godimento.

546. Se tutte o parte di queste terre fossero cinte da siepi vive, il fittajuolo deve mantenerle e restituirle in buono stato alla fine dell' affitto, eccetto che vi sia clausola in contrario. La manutenzione di queste siepi consiste nel tagliarle o farle tagliare all' epoche solite e nel sostituire degli alberi a quelli che potessero morire.

Dei torchj.

547. Quanto ai torchj di sidro o di vino, il fittajuolo deve mantenere i coltellacci, le bigoncie, ed

altri leggieri utensili; le altre riparazioni dipendono dalle clausole dell'affitto.

Degli stagni e delle peschiere.

548. A riguardo degli stagni, non vi sono altre riparazioni, tranne la manutenzione delle loro cinte, quando ve ne sieno, e le altre riparazioni dipendono dalle clausole dell'affitto.

Dei prati.

549. Relativamente ai prati si può dire la stessa cosa.

Delle vigne.

550. Rispetto alle vigne, il fittajuolo è tenuto alla manutenzione dei pali o carpani, rimpiazzando quelli che mancano ovvero che marciscono, e di restituirne alla fine del suo godimento un numero eguale a quello che egli ha ricevuto. Più egli è obbligato alla manutenzione dei fossi e delle siepi, e di restituire il tutto alla fine dell'affitto in buono stato, e conforme alla descrizione fattane all'atto della sua entrata in godimento.

Dei boschi.

551. Quanto ai boschi cedui, non vi sono altre riparazioni e manutenzioni a farsi che i fossi, quando ve ne sieno, supponendo che egli ne sia stato incaricato dal suo affitto; ma egli deve lasciare i querciuoli di qualche tempo, secondo l'ordinanza, cioè i moderni, i vecchj ed i grossi, ed anche gli alberi fruttiferi: per i moderni s'intendono quelli lasciati negli ultimi tagliamenti; vecchj sono quelli lasciati nei tagliamenti precedenti; ed i grossi sono quelli che rimangono di antica data; egli deve altresì lasciare gli alberi di corniole marcanti i confini.

552. Le altre riparazioni o manutenzioni che potessero risultare dalle clausole d'affitto, sono nel resto obbligatorie per l'affittajuolo, ogni volta che le medesime non si opporranno alle leggi sopra i boschi.

CAPITOLO III.

Si crede di dovere qui unire un estratto della legge del 28 settembre 1791, sanzionata li 6 ottobre successivo, concernente i delitti campestri, di boschi e di caccia, come interessanti i fittajuoli ed altri abitanti della campagna ancora più particolarmente che tutte le altre persone qualunque.

1. I delitti campestri sono punibili di una ammenda o di una detenzione, sia municipale, sia convenzionale, od anche dell'una o dell'altra simultaneamente, secondo la gravità del delitto, e senza pregiudizio dei danni ed interessi che potrebbero essere dovuti a colui che avrà sofferto in causa del delitto. Detti danni ed interessi sono sempre ed in tutti i casi pagabili a preferenza dell'ammenda e solidariamente da tutti i delinquenti. Le ammende minori per delitti rurali sono del valore di tre giornate di lavoro giusta la tassa del paese, scontabili personalmente ventiquattro ore dopo il precetto, con tre giorni di prigionia. Tutte le ammende si raddoppiano in caso di recidività nello stesso anno, e triplicate se, oltre alla predetta circostanza, il delitto sia stato commesso prima della levata o dopo il tramontare del sole. A riguardo dei condannati insolubili, la detenzione supplisce all'ammenda. La durata di questa commutazione non può eccedere un mese nei delitti nei quali essa non è stata pronunciata; e quando al

contrario, nei gravi delitti, ella egualmente che l'ammenda sia stata pronunciata, la durata della commutazione può essere prolungata di un quarto del tempo prescritto dalla legge; a riguardo del danno, la stima vien fatta dal giudice di pace o da' suoi supplenti, o dai periti nominati da loro. I padri, le madri, i tutori, i mariti e padroni sono civilmente responsabili dei delitti commessi dalle loro mogli, dai loro figlj, pupilli e minori che non abbiano un'età maggiore di venti anni, e non sieno maritati, e da tutti gli operaj, vetturali, domestici ed altri, e questi ultimi a vicenda sono responsabili verso coloro che li impiegano.

2. È proibito di trasportare delle legna dai boschi cedui, di alto fusto, o da altre piantagioni d'alberi appartenenti tanto alle comunità, quanto ai particolari; il trasporto che verrà fatto a spalla d'uomo sarà punito d'un'ammenda del duplo del valore del danno accordato al proprietario, ed anche di una detenzione di tre mesi, secondo la gravità del delitto. Il derubamento eseguito con bestie da soma o con vetture sarà punito con una somma triplicata del danno, e con una detenzione la quale non potrà nè essere al di sotto di tre giorni, nè eccedere i sei mesi.

3. Qualunque devastatore di bosco e di raccolte presso sul fatto può essere arrestato da qualunque gendarme nazionale, senza alcuna requisitoria d'ufficiale civile.

4. I danni che vi fossero arrecati dai bestiami o greggi, saranno puniti con un'ammenda, cioè: se è una pecora ovvero un porco, una lira; una capra un cavallo od altra bestia da soma, due lire; un bue, una vacca, od un vitello, tre lire: l'ammenda sarà doppia se i boschi cedui sono nei primi

sei anni del loro incremento; se detti danni sono commessi alla presenza del mandriano ed in boschi cedui aventi meno di sei anni, l'ammenda sarà tripla; in caso di recidività entro l'anno, l'ammenda sarà il duplo della prima volta; e se vi è recidività entro l'anno, in alcuna delle circostanze, l'ammenda sarà il quadruplo; l'indennizzazione dovuta al proprietario sarà stimata amichevolmente a parere dei periti.

5. Chiunque avrà tagliati o danneggiati degli alberi piantati lungo le strade, sarà condannato ad un'ammenda del triplo del valore degli alberi, e ad una detenzione che non potrà eccedere i sei mesi.

6. Coloro che distruggono gl'innesti degli alberi fruttiferi od altri, che scuojano o tagliano in tutto od in parte degli alberi in piedi i quali loro non appartengono, saranno condannati ad un'ammenda per il duplo del danno arrecato al proprietario, e ad una detenzione la quale non potrà eccedere sei mesi, in via di polizia correzionale.

7. È proibito di condurre sopra il terreno altrui dei bestiami d'ogni specie, ed in niun tempo qualunque nelle praterie artificiali, nelle vigne, ne' saliceti, nei piani a gelsi, a capperi, a melagranate, ad aranci, ad olivi e ad altri alberi dello stesso genere ed in tutti gli altri piani d'alberi fruttiferi.

L'ammenda incorsa per questo delitto corrisponderà al valore del danno dovuto al proprietario. Questa ammenda sarà raddoppiata, se il danno sia stato fatto in un recinto campestre; e secondo le circostanze, può esservi luogo alla detenzione della polizia municipale.

8. I conduttori dei bestiami che ritornano dalle fiere ovvero che li conducono da un luogo ad un altro, anche nei paesi di pascoli liberi, non possono

lasciarli pascolare sulle terre dei particolari nè sulle comunali, sotto le pene di un' ammenda pel valore di due giornate di lavoro oltre al risarcimento del danno. Se il danno è fatto sopra d' un terreno seminato ovvero che non vi sia ancora stata fatta la raccolta, ovvero in un recinto campestre, l'ammenda sarà eguale alla somma necessaria pel risarcimento del danno. In mancanza del pagamento, i bestiami possono essere sequestrati e venduti fino alla concorrenza del valore dell'indennizzazione, ammenda ed altre spese relative; secondo le circostanze può esservi anche luogo contro dei conduttori alla detenzione della polizia municipale.

9. Qualunque persona che sarà trovata osservare a vista i suoi bestiami nelle raccolte altrui, sarà condannato ad un risarcimento di danno qualunque, ed inoltre ad un' ammenda di egual valore; ed anche, secondo le circostanze, ad una detenzione che non potrà eccedere un anno.

10. Chiunque sarà convinto d' aver ferito od ucciso maliziosamente, e con premeditato disegno dei bestiami sull' altrui territorio, deve essere condannato ad un' ammenda per il duplo del valore del risarcimento del danno, ed alla detenzione altresì di un mese, se l' animale è semplicemente ferito; se è stato ucciso o stroppiato, questa detenzione potrà essere del doppio, se detto delitto è stato commesso od in una stalla, od in qualche recinto campestre.

11. I guasti che i bestiami lasciati in abbandono fanno sulle proprietà altrui, sia nei campi aperti, sia in un recinto campestre, sia nel recinto delle abitazioni, devono essere pagati da colui che gode o si serve dei bestiami (Codice civile, 1385), ovvero se egli è insolubile, da quello che ne ha la proprietà;

Il proprietario che soffre il danno ha conseguentemente diritto di sequestrare i detti bestiami sotto l'obbligo di farli condurre entro le ventiquattro ore in luogo del deposito nominato a quest'effetto dalla municipalità: se i bestiami non vengono reclamati, o che il danno non sia stato pagato entro gli otto giorni, detti bestiami possono essere venduti per soddisfarli.

12. I giudici di pace sono autorizzati a levare provvisoriamente il sequestro fatto dalla guardia campestre dei bestiami, esigendo però buona ed idonea sigurtà fino alla concorrenza del valore degli oggetti sequestrati.

13. I bestiami morti devono essere seppelliti entro la giornata a quattro piedi di profondità, dal proprietario d'essi, e nel suo terreno, ovvero trasportati al luogo destinato dalla municipalità per esservi seppelliti, sotto pena al delinquente del valore di tre giornate di lavoro e del pagamento delle spese di trasporto e di seppellimento.

14. Il viaggiatore, il quale in causa della rapidità della sua vettura ovvero della sua cavalcatura uccide o ferisce dei bestiami sulle strade, deve essere condannato ad un'ammenda eguale al valore del danno dovuto al proprietario dei bestiami (Cod. civile, 1382 e 1383.)

15. Quegli che compera dei bestiami fuori delle fiere e dei mercati, è obbligato a restituirli al proprietario che li reclama entro i tre anni, e senza regresso contro di esso nei casi nei quali questi bestiami si trovassero essere stati rubati dal venditore (Codice civile, 2279 e 2280.)

16. I mandriani e i pastori non possono condurre alcuna specie di mandre nei campi mietuti ed aperti se non 48 ore dopo terminata la raccolta sotto pena

dell' ammenda di tre giorni di lavoro : l' ammenda sarà dupla, quando sia in un recinto campestre.

17. E similmente non è permesso di condurre in alcun tempo dei bestiami nei piani e vivaj di alberi fruttiferi ed altri sotto pena d'un' ammenda eguale al valore del risarcimento del danno dovuto al proprietario e d'un valore duplo, quando ciò sia stato in un recinto rurale; secondo le circostanze, può anche esservi luogo alla detenzione della polizia municipale.

18. Qualunque furto di raccolta fatto con ceste o con dei sacchi, o con l' ajuto di bestie da soma, sarà castigato con un' ammenda dupla del danno, e con una detenzione, la quale secondo le circostanze potrà durare tre mesi.

19. Se alcuno, senza intenzione manifesta di rubare, taglia o distrugge delle partite di grano od anche altre produzioni della terra, per il risarcimento del danno fatto al proprietario, dovrà pagare una somma eguale al valore che avrebbero avuto gli oggetti tolti alla loro maturezza, e deve essere condannato ad un' ammenda eguale al valore dell' indennizzazione, e qualche volta anche alla detenzione della polizia municipale.

20. Ma chiunque sarà convinto di avere devastate delle raccolte attaccate al suolo, od abbattuti dei piani fatti espressamente o naturalmente, sarà condannato ad un' ammenda dupla del risarcimento del danno dovuto al proprietario, senza pregiudizio della detenzione la quale non potrà eccedere i due anni.

21. Secondo una lettera del ministro della giustizia del 1. frimale anno 5, quest' ultima disposizione è applicabile ai coltivatori i quali atterrano furtivamente le terre vicine alle loro, sotto pretesto di riprendere ciò che loro appartiene, ed i quali, per aggiungervi, affondano qualche volta l' aratro a più

riprese nei terreni seminati, sovente anche nel grano già nato e molto avanzato.

22. Qualunque vendita di raccolte è soggetta al registro, e non può essere fatta pubblicamente ed all'asta che col mezzo di pubblici ufficiali aventi qualità per procedervi.

23. Il proprietario od i suoi domestici hanno solo il diritto di entrare a cavallo nei campi seminati, sotto pena del pagamento del danno, e d'un'ammenda di tre giorni di lavoro. L'ammenda sarà dupla, se il delinquente vi è entrato in vettura: i grani essendo in canna, se alcuno vi entra, anche a piedi, egualmente che in qualsivoglia altra raccolta in piedi, l'ammenda sarà per lo meno del valore di cinque giorni di lavoro, e potrà essere d'una somma eguale a quella dovuta al proprietario per indennizzazione.

24. Allorquando dei volatili di qualunque siasi specie, lasciati in abbandono, fanno dei guasti sulle altrui proprietà, sia nel recinto delle abitazioni, sia in un recinto campestre, sia anche nei campi aperti, il proprietario o fittajuolo, il quale avrà sofferto il danno, può uccidere questi volatili, solamente sopra il luogo ed al momento del guasto, senza potere neppure esercitare alcun diritto di proprietà sopra questi volatili uccisi per tal modo.

25. Ogni rottura o distruzione d'istromenti per la coltivazione delle terre commessa nei campi aperti sarà punita con un'ammenda eguale alla somma dei risarcimenti dei danni dovuti al coltivatore, e di una detenzione la quale non potrà essere minore d'un mese, nè più lunga di sei.

26. Gli spigoiatori, i giornalieri che rastrellano, coloro che raspollano, non possono entrare nei campi, prati e vigne raccolti ed aperti, se non dopo il trasporto intero delle raccolte e dei frutti. In caso di

contravvenzione, gli oggetti spigolati, raspollati, o rastrellati saranno confiscati, e, secondo la gravità dei casi, può esservi luogo alla detenzione della polizia municipale. Lo spigolamento, il rastrellamento, il raspollamento sono proibiti in qualunque recinto rurale.

27. Dei regolamenti di polizia proibiscono di spigolare ad altri fuorchè a' vecchj o infermi, ovvero a' ragazzi; eglino poi non possono entrare nei campi prima che sia levato il sole, nè fermarvisi di poi che il medesimo sia tramontato, nè prima del trasporto dei covoni. È proibito di condurre dei bestiami sui campi mietuti, se non due giorni dopo il trasporto delle raccolte, affine di conservare la spigolatura a favore di coloro ai quali è permesso di farlo: se la scarsezza del legname rende necessaria la stoppia, non si può svellerla se non dopo scorso il tempo necessario per lo spigolamento.

28. Le zolle di terra con erba, le terre, od i sassi delle pubbliche strade non possono essere trasportati in alcun caso senza l'autorizzazione del Vice-Prefetto o del Podestà. Le terre od i materiali appartenenti alle comunità, non possono egualmente essere trasportati, quando non sia per effetto di un uso stabilito generalmente nella comune per i bisogni dell'agricoltura, e non aboliti da una deliberazione del consiglio generale. Quegli che commette uno di questi delitti, oltre alla riparazione, deve essere condannato ad un'ammenda la quale non può eccedere le ventiquattro lire, nè può essere minore di tre lire, ed anche qualche volta alla detenzione della polizia municipale.

29. I coltivatori, o qualunque altro, i quali hanno degradate o deteriorate, qualunque sia la maniera con cui è seguito, delle strade pubbliche od usur-

pato sulla loro larghezza, devono essere condannati alla riparazione od alla restituzione, e ad un'ammenda la quale non può essere minore di tre lire, e non può eccedere ventiquattro lire.

30. Nei luoghi i quali non sono soggetti al pascolamento allorquando si trova una capra sul podere altrui contro la volontà del proprietario di esso podere, il proprietario della capra è soggetto ad un'ammenda di tre giorni di lavoro.

31. Nei paesi ove è permesso il pascolare nei luoghi a ciò destinati o nei prati tagliati, ove le capre non sono riunite e condotte in greggia comune, quegli che ha degli animali di questa specie non può condurli nei campi che legati assieme, sotto pena del valore di tre giornate di lavoro per ogni testa di animale.

32. In qualunque siasi circostanza, allorchè le capre hanno fatti dei danni agli alberi fruttiferi od altri, come sono le siepi, le vigne ec. L'ammenda deve essere doppia senza pregiudizio del risarcimento dovuto al proprietario.

33. Ogni persona convinta di avere maliziosamente e con premeditata intenzione ferito od ucciso sull'altrui territorio dei cani di guardia, è soggetto ad un'ammenda doppia del valore del risarcimento del danno; se l'animale è stato semplicemente ferito, può esservi luogo alla detenzione di un mese; ed a quella di sei mesi, se il medesimo è morto della sua ferita, ovvero è rimasto stroppiato. La detenzione può essere raddoppiata, quando questo delitto sia stato commesso la notte, in una stalla od in un recinto campestre.

34. A termini di una lettera del ministro della giustizia alle amministrazioni dei boschi in data del

22 fruttidoro anno 5 , la prescrizione dei delitti delle foreste non può essere acquisita che col decorso di tre anni conformemente agli articoli 9 e 10 del Codice del 5 brumale anno V.

Secondo una legge del 30 aprile 1790 i delitti di caccia sono affermati mediante processi verbali , od in mancanza di esso da due testimonj. I padri e le madri rispondono dei delitti dei loro figli minori di 20 anni non maritati e domiciliati con loro. Le armi dei delinquenti sono confiscate , ed eglino soggiacciono alle ammende ed al carcere , nel caso di non pagamento nei termini fissati ; i cacciatori mascherati , trasformati od incogniti sono arrestati ; qualunque azione per delitto di caccia sarà prescritto quando sia trascorso un mese , a contare dal giorno in cui sarà stato commesso il delitto.

35. È permesso in ogni tempo al proprietario o possessore , ed anche al fittajuolo , di distruggere l' ucellame nelle sue raccolte non chiuse , servendosi di reti od altri strumenti che non possano nuocere ai frutti della terra.

36. Secondo un regolamento del primo germinale anno 13 , le permissioni di caccia nei boschi imperiali non possono estendersi ad altro ucellame fuorchè a quello di cui elleno conterranno la indicazione.

Sono interdette le trame di qualunque altra natura e tutto ciò che tendesse a distruggere l' ucellame con altri mezzi oltre a quello del fucile.

37. È permesso in ogni tempo al proprietario o possessore ed anche al fittajuolo , di respingere con delle armi da fuoco le bestie selvagge che si spargessero nelle sue raccolte.

Secondo lo stesso regolamento del primo germinale anno 13 , è proibito di prendere od uccidere

nelle foreste e boschi imperiali i cervi e le' cerva. Le guardie campestri debbono raddoppiare di premura e di vigilanza nel tempo delle uova, e quello in cui le cerva e simili partoriscono i loro cerviotti.

TITOLO IV.

DELLE PROMESSE D' AFFITTO.

553. Una infinità di persone non fanno difficoltà di collocare le promesse di affitto nella classe medesima degli stessi affitti, e non ammettono alcuna differenza tra questi due atti, mentre che ve ne ha molta.

Io esporrò separatamente e successivamente con precisione ciò che essi hanno di comune, e ciò che possono avere di differente tra di loro.

1. La promessa d' affitto, egualmente che l'affitto, è un atto sinallagmatico, conseguentemente deve essere fatto in duplo, e rivestito assolutamente delle formalità medesime di cui lo sono questi stessi atti. Quindi qualunque promessa d' affitto fatta semplicemente da un proprietario ad un conduttore, è nulla di diritto, quando quest' ultimo non vi è parte, che egli non vi contrae un obbligo reciproco, e che non si fa menzione della duplicità dell' atto.

2. Quando questa promessa venga eseguita, le clausole che ella contiene devono essere eseguite rigorosamente, come se fosse un affitto reale: ella è assoggettata ai diritti medesimi di registro, come la stessa scrittura d' affitto.

Ecco quello che questi due atti hanno di comune tra di loro.

554. L' uno poi differisce dall' altro in ciò che questa promessa qualche volta può non essere eseguita

in virtù del principio generale: *nemo pōtest cogi praecise ad factum*, in luogo che l'affitto non può essere rescisso fuorchè nei casi prèvenuti dalla legge. Questo principio è stato di nuovo riconosciuto e consegnato dal Codice civile, art. 1142, portante: « tutte le obbligazioni di fare e di non fare, in caso d'inadempimento per parte del debitore, si risolvono nel risarcimento dei danni ed interessi »: una simile possibilità sarebbe in effetto il sintomo della schiavitù la più assoluta: quindi dunque la mancanza dell'esecuzione di questa promessa non può dar luogo se non che a dei risarcimenti di danni ed interessi contro quegli che ricusa.

555. Allorchè si sono date delle caparre, può darsi benissimo, non altrimenti che nella vendita, che i danni ed interessi si riducano nel caso d'inesecuzione, od alla restituzione del duplo di queste caparre quando sia quegli che le avesse ricevute, od alla perdita delle medesime, quando sia quegli che le avesse date (Codice civile, 1590).

556. Ma perchè questa promessa possa avere una sua piena ed intera esecuzione, bisogna che dessa contenga almeno, 1. i nomi delle parti; 2. l'indicazione esatta degli oggetti dati a fitto; 3. la stipulazione del tempo che deve durare quest'affitto; 4. l'epoca del suo incominciamento; 5. il prezzo per il quale esso deve essere fatto; la mancanza dell'indicazione o l'ommissione dell'una di queste clausole può sospendere l'esecuzione della promessa, ed impedire che abbia luogo l'affitto, per il mancato accordo tra le parti sopra di uno dei cinque punti capitali; perchè in caso di atti giudiziarij dalla parte dell'uno o dell'altro, sarebbe impossibile al giudice

di supplire ad una tale ommissione, e sarebbe obbligato a dichiarare non seguita la promessa.

557. Nel caso in cui la validità riconosciuta della promessa desse luogo all'applicazione del risarcimento dei danni ed interessi contro la parte ricusante l'esecuzione, il valore del risarcimento di questi danni ed interessi deve essere lo stesso di quello che per un affitto reale.

558. Quegli che vuole sottrarsi alle discussioni sovente rese necessarie dalla stima di questi danni ed interessi, ed all'arbitrario, o della loro domanda, o della loro fissazione, può esigere nella promessa d'affitto che vi sia preveduta la mancanza della sua esecuzione, e stipulare il valore di questi danni ed interessi. Allora, in caso di una simile stipulazione, la legge si trova fatta dalle due parti; e non rimane altro che di domandare l'applicazione contro di quella delle due che ricusa di eseguire. Questa procedura deve sempre essere preceduta da una intimazione giudiziale al ricusante, affine di costituirlo in mora.

559. Se la causa dell'inadempimento della promessa non proviene da una colpa di quella delle due parti che si sottrae alla sua esecuzione, ma bensì da un caso fortuito o forza maggiore, l'altra parte non ha luogo di reclamare alcun risarcimento di danni ed interessi (Codice civile, 1148). Questo impedimento può procedere, tanto dalla parte dell'affittante, quanto da quella del conduttore, se il proprietario od il principale conduttore di una casa, avendo fatta *nelle forme* la promessa di dare a fitto uno degli appartamenti di questa casa per una tale epoca, accade che questa casa ruini, ovvero sia demolita per ordine della polizia, od anche per pubblico bisogno; allora la mancata esecuzione di questa

promessa non ha luogo per il fatto dell' affittante, e non ne può essere garante; dunque non vi è luogo ad indennizzazione; ma non sarebbe lo stesso se il principale conduttore avesse per una colpa qualunque cagionata la rescissione dell' affitto; in allora egli sarebbe tenuto al risarcimento dei danni ed interessi verso quegli a cui egli avesse promesso un subaffitto, perchè egli per sua colpa si sarebbe messo nell' impossibilità di eseguire. Similmente ancora, da un altro canto, questo inadempimento avrebbe potuto trovare la sua causa nella prigionia del conduttore; se, la causa di questa prigionia essendo ingiusta, quest' accusato poscia fosse stato riconosciuto innocente, non vi sarebbe stato luogo contro di esso ad alcuna applicazione di danni ed interessi, in favore del proprietario, perciocchè questo non sarebbe stato un fatto reale di questo conduttore, ma bensì un caso fortuito ed una forza maggiore: non avrebbe luogo lo stesso se l' accusa fosse prevalsa, e condannato l' accusato; perocchè in questo caso sarebbe stato un fatto qualunque dalla sua parte che avrebbe impedita l' esecuzione della convenzione.

560. Vi è un' osservazione singolare a farsi in punto delle promesse d' affitto; è che un proprietario, volendo assicurare al conduttore che già dimora nella sua casa, un lungo godimento, può benissimo fargli solamente una semplice promessa d' affitto nelle forme assolute; ma se per azzardo un tale scritto non contenesse la dichiarazione dell' epoca in cui questo affitto deve incominciare, questo difetto di dichiarazione potrebbe allora prolungare il godimento per un tempo più lungo di quello accennato nella convenzione, perchè il conduttore avendo goduto per un certo tempo in virtù di questa sola promessa, può,

a suo talento, e quando lui piaccia, intimare al proprietario di fargli il promesso affitto, l'epoca dell'incominciamento del quale non è stata fissata nella promessa, ed il proprietario ha lo stesso diritto verso del conduttore, poichè non esiste ancora alcuna legge in virtù della quale si possa acquistare una prescrizione contro queste sorta di promesse. Non sarebbe stato lo stesso nel caso in cui il conduttore non dimorando nella casa all'epoca della sottoscrizione della promessa, avesse nondimeno fatto il trasporto, perchè allora il principio dell'affitto si sarebbe considerato avere avuto luogo all'epoca dell'immissione in godimento di questo conduttore.

TITOLO V.

DEGLI AFFITTI O CONVENZIONI CHE HANNO PER OGGETTO
LA CESSIONE DELL'USUFRUTTO DEGL'IMMOBILI.

561. Questi affitti o convenzioni sono di due specie:

1. L'affitto e la vendita a vita;
2. L'uso e l'abitazione.

CAP. I.

DELL'AFFITTO E DELLA VENDITA A VITA.

Affitto e vendita a vita.

562. L'affitto a vita è un atto con cui il proprietario di un immobile ne cede il godimento a qualcuno, mediante una determinata rendita durante la vita del conduttore, dopo la morte del quale l'immobile ritorna al proprietario od ai suoi eredi.

563. Quest'atto differisce dalla vendita a vita, in ciò che quello si fa mediante un canone annuale, quando che la vendita a vita si fa mediante una certa somma fissa e pagata una volta.

564. Si potrebbe tuttavia in una vendita a vita stipulare un prezzo pagabile ogni anno; ma allora questa vendita essendo fatta a vita, questo pagamento annuo non si considererebbe un canone annuale, ma semplicemente un pagamento a termine.

565. Questi due atti possono considerarsi, l'uno come l'affitto dell'usufrutto, e l'altro come la vendita di questo medesimo usufrutto dell'immobile o degli immobili che ne formano l'oggetto: in conseguenza, quegli che acquista questo usufrutto, sia nell'una, sia nell'altra guisa, è tenuto a tutte le obbligazioni qualunque di un usufruttuario; è tenuto per conseguenza alle riparazioni vitalizie o di grande manutenzione, mentre che le straordinarie riparazioni restano sempre a carico del proprietario.

L'usufrutto si stabilisce in differenti modi.

566. Ma questi due atti i quali sono delle convenzioni di diritto delle genti, e per questa ragione suscettibili di tutte le altre clausole ed obbligazioni che vi può inserire la volontà delle parti, non sono i soli i quali possano costituire quest'usufrutto nella persona dell'usufruttuario; le donazioni, sia tra vivi, sia in causa di morte, i contratti di permuta, di vendita e generalmente tutti gli altri atti in virtù dei quali si può disporre dei suoi beni tanto immobili che mobili, possono similmente trasmettere questo diritto nella persona nominata nell'atto; e la legislazione relativa a questa specie di usufrutto stabilito dalla sola volontà dell'uomo, è, egualmente che quella degli usufrutti stabiliti di pieno diritto da una disposizione precisa della legge, contenuta per intero nel titolo 3 del libro II del Codice civile. Ma di più ancora, gli usufrutti stabiliti dalla volontà dell'

uomo sono sommessi alle differenti obbligazioni contenute nei contratti costitutivi di essi, sotto le modificazioni e le restrizioni portate dalle relative leggi a cadauna delle specie di transazione che li stabiliscono.

Fine dei differenti usufrutti.

567. A motivo di ciò che l'usufrutto è un diritto che si acquista in diverse maniere, sia legalmente, sia convenzionalmente, ne risulta che la durata dei differenti usufrutti varia come le loro specie; l'usufrutto legale, accordato al padre ed alla madre, dei beni dei loro figli premorti, dura sino all'epoca della morte del superstite di loro: il donatore od il venditore di un immobile con la riserva dell'usufrutto ne gode fino alla morte; l'usufrutto che deve durare fino a che un terzo sia arrivato ad un'età fissata dall'atto costitutivo, non finisce che all'epoca in cui deve essere compita quest'età, quand'anche l'individuo fosse morto prima di esservi giunto; infine l'usufrutto accordato ad una comune, ad una città, ad una società, ad una compagnia non potendo essere fissata e determinata nella sua durata, dalla morte dell'uno dei membri piuttosto che dall'altro, la legge ha fissata a trent'anni l'epoca in cui esso deve finire, a datare dalla sua apertura, ed allora gl'immobili che vi sono compresi ritornano al proprietario (Codice civile, art. 619 e 620.

568. L'usufrutto può ancora finire in più altre guise; 1. non usando l'usufruttuario di questo diritto per trent'anni, perciocchè allora il proprietario può prescrivere sopra di lui questo godimento che esso usufruttuario avrà abbandonato o negletto durante detto tempo.

569. 2. Per la riunione nella persona medesima del diritto di usufrutto e di quello di proprietà, sia che il proprietario abbia fatto l'acquisto dell'usufrutto, sia che l'usufruttuario abbia acquistata la proprietà, sia infine che un terzo abbia acquistato separatamente la nuda proprietà dell'immobile ed egualmente il suo usufrutto.

570. È però bene di osservare a questo riguardo, che possono esistere delle circostanze in cui questo diritto d'usufrutto estinto per tal modo non può più essere in seguito ristabilito, quand' anche l'usufruttuario acquirente della nuda proprietà perdesse successivamente o fosse privato di questa nuda proprietà da esso lui acquistata. La legge ne offre un esempio convincente: un testatore ha lasciato a Pietro l'usufrutto d'una casa senza alcuna condizione particolare; egli contemporaneamente ha legata a Paolo la nuda proprietà di questa stessa casa, sotto una condizione qualunque incerta, ovvero, se si vuole, sotto la condizione che egli sposerà una tale persona nipote del testatore: prima che Paolo si mariti, a Pietro cade in pensiero di comprare da Paolo la nuda proprietà che gli è stata legata, e che gli appartiene e dovragli appartenere finchè sarà nella possibilità di soddisfare alla condizione a lui imposta di sposare la nipote del testatore; ecco dunque Pietro divenuto proprietario della casa in forza dell'acquisto che ha fatto della nuda proprietà di questa casa, ed il diritto di usufrutto estinto nella sua persona attesa la riunione delle due qualità di proprietario e di usufruttuario; ma succede che Pietro muore prima di avere sposata la nipote del testatore, e si trova così fuori di stato di potere giammai soddisfare alla condizione impostagli di

contrarre questo matrimonio; in questo caso gli eredi del testatore rientrano nei loro diritti, e riprendono la casa libera dall'esercizio del diritto di usufrutto il quale si è trovato estinto nella persona di Pietro, per la riunione delle due qualità di proprietario e d'usufruttuario, e la confusione del diritto di proprietà con quello d'usufrutto.

L'usufruttuario deve godere come il proprietario.

571. Essendo dunque l'usufrutto il diritto di godere per un tempo qualunque determinato di ciò che appartiene ad altri, così nel modo stesso che il proprietario avesse potuto goderne egli medesimo con i diritti, con le servitù ed attribuzioni annessevi, sotto la condizione di restituirlo al vero proprietario alla fine dell'usufrutto, ne segue che dal momento in cui l'usufrutto entra in godimento, egli contrae tacitamente l'obbligazione di godere da buon padre di famiglia, di non fare cosa alcuna che possa nuocere, deteriorare, e neppure alterare in alcuna maniera la sostanza dell'oggetto di cui egli gode; di conservarlo con altrettanta premura come se egli ne fosse il vero proprietario, di fare finalmente tutte le riparazioni usufruttuarie, e di restituirlo alla fine del suo godimento in buono stato di tutte queste riparazioni medesime.

Può dare ad affitto case e poderi.

572. Dunque, poichè l'usufruttuario ha il diritto di godere come il vero proprietario, egli può dare a fitto tutta o parte de' beni compresi nel suo usufrutto, purchè sia a dei fittajuoli e conduttori i quali non cambino l'ordine delle coltivazioni delle terre e non ne deteriorino gli edifizj. Egli può di diritto indurli,

o a disporne a titolo oneroso o gratuito, vale a dire, che egli può disporre dell'emolumento che produce il suo diritto d'usufruttuario; perchè questo diritto essendo annesso alla sua persona, esso non può essere ceduto, e si estingue con la morte di quegli che l'ha venduto. In quest'ultimo caso di disposizioni o di concessioni, egli non può vendere o cedere che altrettanto di diritto che realmente ne abbia e non più, e nel primo caso, egli non può dare a fitto casa o podere che conformandosi per le epoche della rinnovazione degli affitti, e quelle della loro durata, alle regole stabilite per gli affitti fatti dal marito dei beni proprj di sua moglie e dettagliate sopra, articolo 12 e seguenti.

573. A termini dell'articolo 2118 del Codice civile, l'usufrutto di un immobile essendo della stessa natura di quest'immobile, per conseguenza esso è suscettibile di essere gravato d'ipoteca, come la nuda proprietà. Quindi pertanto i creditori dell'usufruttuario possono far sequestrare immobilariamente sopra di lui il suo usufrutto, come quelli del proprietario possono far sequestrare la nuda proprietà, e ciascuno di quelli oggetti separatamente può in conseguenza di questo sequestro essere venduto per ispropriazione nelle stesse forme e nella stessa guisa d'un altro immobile qualunque.

574. Per la stessa ragione altresì, il proprietario e l'usufruttuario possono vendere e cedere, in tutto od in parte, i diritti rispettivi che essi hanno all'immobile; cioè: il proprietario la nuda proprietà, coll'obbligo di conservare il godimento all'usufruttuario fino all'estinzione dell'usufrutto; e quest'ultimo il godimento col peso egualmente di tutte le obbligazioni d'un usufruttuario.

*Prende le cose nello stato in cui esse si trovano.
Esempio.*

575. Secondo l'art. 600 del Codice civile, l'usufruttuario prende le cose nello stato in cui le medesime si trovano; e per farlo constare positivamente, lo stesso articolo gl'ingiunge di fare stendere in presenza del proprietario, od il medesimo debitamente chiamato un inventario de' mobili, e la descrizione dello stato degli immobili che vi sono compresi. Con questa disposizione, s'intende certamente, 1. che l'usufruttuario non può esigere che il proprietario ponga gli oggetti nello stato migliore di quello che sieno per aumentare il suo godimento, sia in valore, sia in abbellimenti; e 2. che gli oggetti che si trovano vecchj, usati o difettosi, devono rimanere quali sono, senza potere esigere dal proprietario ch'egli faccia la spesa della loro surrogazione con altri più belli od in migliore stato, perciocchè alla fine dell'usufrutto, egli non sarà similmente tenuto che a restituire questi oggetti come si troveranno, ed a tenore della dichiarazione che di loro sarà stata fatta nella descrizione dello stato dei luoghi. Quindi, per esempio, una porta, le di cui assitelle a traverso fossero tracide, e quelle in giro fossero ripiene di buchi di serrature e di ferramenti, deposte e riposte più volte, essendo stata per tale modo accennata nella descrizione dello stato dei luoghi, l'usufruttuario sarà in obbligo d'accettarla qual'è, senza poterne esigere una nuova dal proprietario; ed in conformità, alla fine dell'usufrutto, egli la restituirà come si troverà se tuttavolta ha potuto sussistere intera fino a quest'epoca.

576. Ma se la vetustà ed il suo servizio continuo hanno impedito che ella potesse servire fino alla fine

dell'usufrutto, allora la sua surrogazione avrà dovuto seguire a spese dell'usufruttuario, ed in questo caso qualunque sia lo stato di questa porta che egli avrà sostituita, il proprietario rientrando nel godimento non potrà esigere che essa sia migliore di quella dinotata nella descrizione dello stato dei luoghi, purchè sia, se non egualmente, almeno buona abbastanza per provare che l'usufruttuario ha usata tutta la cura necessaria per la sua conservazione.

577. Avrà luogo lo stesso d'una porta d'appartamento, d'un portone, d'una porta di granajo, di un tramezzo di separazione di assi difettose e disunite per effetto di vetustà e di secchezza; dei pavimenti di mattoni o d'assi in cattivo stato ed in parte rotti; delle finestre rese dal tarlo o dalla vetustà, perciocchè tutti questi oggetti potendo servire quali sono all'usufruttuario, si considerano non interessare il suo godimento che sotto il rapporto della sua utilità e del suo piacere personale, e non sotto il rapporto dell'interesse dell'edifizio; ed egualmente altresì, se durante il tempo dell'usufrutto, per il decorso del tempo e del servizio che avesse goduto quest'usufruttuario, tutti questi oggetti deperissero, o fossero col tempo usati per modo e difettosi che la loro surrogazione fosse indispensabile, questa dovrà essere fatta a sue spese; e reciprocamente alla fine dell'usufrutto, il proprietario sarà tenuto a ricevere tutti questi oggetti tanto quelli surrogati, che quelli che non lo fossero stati nello stato in cui i medesimi si troveranno (Codice civile, 589), o più cattivi o più vecchj, o migliori o più nuovi di quello che saranno accennati nella descrizione dello stato, ogni qual volta sia provato che l'usufruttuario abbia avuta tutta la premura necessaria alla loro conserva-

zione. Il proprietario non avrà maggior diritto di esigere dall'usufruttuario un' indennizzazione per la logoranza di tutti gli oggetti nominati nella descrizione dello stato, quando queste logoranze o difetti non sieno che l'effetto naturale del godimento che l'usufruttuario non ne avrà egli medesimo di esigerne una dal proprietario per lo stato migliore e sovente quasi nuovo in cui necessariamente dovrà altresì trovarsi una parte degli oggetti che avrà rimpiazzati. Da una parte non si vedranno che deperimenti cagionati dal tempo e dall'uso, effetti naturali dell'esercizio di diritto dell'usufruttuario; e dall'altra parte che miglioramenti necessarj a questo esercizio medesimo, ed i quali divengono naturalmente le indennizzazioni ed i compensi di questi deperimenti cagionati dall'uso, e pei quali l'usufruttuario, secondo l'ordine e l'equità, e sopra tutto a termini dell'articolo 599 del Codice non può pretendere alcun rimborso.

Ecco, a mio avviso, il vero senso in cui si deve prendere l'art. 600 del Codice.

578. Ma non ha luogo lo stesso delle straordinarie riparazioni, ed egualmente di quelle di grande manutenzione, pregiudizievoli al godimento dell'usufruttuario, e le quali non l'interesserebbero che sotto il rapporto della conservazione dell'edifizio; queste devono essere fatte dal proprietario avanti l'entrata in godimento dell'usufruttuario; e quest'ultimo può esigerle, per la ragione, 1. che egli deve mantenere l'immobile in buono stato per tutta la durata dell'usufrutto, poichè l'intenzione della legge vi è formale; e 2. perciocchè alla fine egli deve restituirlo non solamente in buono stato di tutte le riparazioni usufruttuarie, ma conforme alla descrizione dello stato che egli avrà dovuto far seguire al principio.

579. Senza dire che questa opinione è quella di Desgodets, il di cui giudizio in questa materia deve essere di un assai gran peso, si può da una parte asserire che dessa è perfettamente d'accordo con la ragione e la giustizia, e dall'altra, che il Codice civile non esprime niente in contrario (1); ed in ap-

(1) Nell'opera intitolata: Leggi degli edifizj, parte 2, vol. 3, art. 11, §. 2, p. 357 e seg. si dice che le riparazioni di manutenzione a farsi agl'immobili compresi nell'usufrutto al momento della sua apertura, devono essere fatte dall'usufruttuario, attesoche il Codice vuole che quest'ultimo prenda le cose nello stato in cui esse sono. L'interpretazione che ivi si dà a quest'articolo 600 del Codice non mi sembra del tutto ammissibile; io credo al contrario il modo, che la stessa indica, impraticabile; perocchè volere che l'usufruttuario faccia, incominciando l'usufrutto, tutte le riparazioni di manutenzione le quali potrebbero essere necessarie all'immobile, salvo dal suo canto di lasciare, abbandonando quest'usufrutto, tutte quelle che potrebbero trovarsi esservi a farsi, la qual cosa è volere ciò che non può aver luogo. Infatti, se l'usufruttuario eseguisce al suo entrare in godimento tutte le riparazioni di manutenzione, egli alla fine non potrà lasciarne al proprietario una simile quantità, poichè, a termini della legge, quest'ultimo può costringere l'usufruttuario ad eseguirle a misura che si manifestano. Perchè ciò potesse avere il suo effetto, bisognerebbe che l'usufruttuario avesse il diritto di ricusare l'esecuzione di queste riparazioni, quando il proprietario gliene facesse la domanda, affinchè all'estinzione dell'usufrutto potesse trovarsi un numero eguale a quelle da lui fatte al principio; ciò che non può aver luogo per più ragioni, e segnatamente ancora per ciò che s'ignora il momento della fine di quest'usufrutto. Ora supponiamo, per esempio, che al momento della sua apertura si trovi doversi fare

poggio di tutto questo sarà facile anche il dimostrare che è impossibile che ciò sia altrimenti. Primieramente, l'usufruttuario non può essere tenuto alle riparazioni di grande manutenzione le quali potrebbero trovarsi doversi fare all'immobile al momento della sua entrata in godimento, perciocchè a tale istante esse sono dovute di diritto dal proprietario, e che secondo l'art. 608 del Codice, l'usufruttuario non essendo tenuto ai pesi del podere che per la porzione attribuita alla durata del suo godimento e non di quelli dovuti dal proprietario, deve aver luogo lo stesso a riguardo delle riparazioni qualunque, realmente anch'elleno pesi del podere, le quali potrebbero trovarsi esservi a fare all'apertura dell'usufrutto; ora tutti i pesi qualunque ai quali è tenuto

al tetto una riparazione generale, e che gli stipiti dei cammini sieno ruinati e vicini a cadere (ciò che può benissimo accadere); e supponiamo in seguito che in conformità di questo sistema l'usufruttuario sia stato obbligato di fare queste riparazioni di grande manutenzione: ebbene, questo tetto così riparato, l'usufruttuario non ne sarà meno tenuto a mantenerlo in buono stato fino alla fine dell'usufrutto per evitare il deperimento dell'edificio; dunque alla fine dell'usufrutto non potrà trovarsene la medesima quantità a farsi. A riguardo degli stipiti dei cammini, è egualmente probabile che a questa seconda epoca essi saranno altresì in buono stato, sia che quest'usufrutto non abbia durato lungo tempo bastante per vederli ruinare, sia che il godimento dell'usufruttuario si sia al contrario prolungato abbastanza per averli dovuto far ricostruire una seconda volta; dunque in niun caso possono restare alla fine dell'usufrutto tante riparazioni, quante ve n'erano a farsi al principio; dunque questo sistema è impraticabile.

usufruttuario sono le conseguenze ed i risultati della percezione de' frutti. 2. La ragione che l'autorizza a esigere al suo avvenimento all'usufrutto i luoghi in buono stato quanto alle riparazioni vitalizie, e che lo obbliga a mantenerli ed a restituirli alla fine del suo usufrutto in buono stato di tutte queste riparazioni medesime, è assolutamente la stessa che quella che autorizza il semplice conduttore ad esigere all'epoca della sua entrata nel locale, che i luoghi sieno in buono stato quanto alle riparazioni locative, e lo obbliga del pari a mantenerli e restituirli alla fine dell'affitto in buono stato di tutte queste riparazioni. 3. Se non ostante si potesse pretendere che quest'usufruttuario dovesse incaricarsene, salvo dal suo canto di lasciare a carico del proprietario tutte quelle che potrebbero trovarsi necessarie di fare al momento della cessazione dell'usufrutto due inconvenienti sensibili ne risulterebbero: il 1. quello di eludere la disposizione della legge, la quale vuole che l'usufruttuario non sia incaricato che delle riparazioni di manutenzione rese necessarie dal suo godimento, e sopravvenute nella durata di esso; il 2. perchè questo metodo sarebbe d'una applicazione difficile ed arbitraria. Imperocchè di due cose l'una o all'apertura dell'usufrutto molte saranno le riparazioni di manutenzione a farsi, ed attesa la premura e l'esattezza, sia dell'usufruttuario a farle eseguire, sia del proprietario ad esigerle, come ne ha il diritto nel decorso del godimento, alla fine dell'usufrutto non potranno trovarsi che assai poche a farsi, ed in questo caso l'usufruttuario sarebbe pregiudicato, ovvero all'apertura dell'usufrutto molto poche se ne troveranno a farsi; ma per la negligenza del proprietario o dell'usufruttuario molte potrebbero essere a farsi

alla fine, ed allora il pregiudizio sarebbe del proprietario; ora in entrambi i casi vi sarebbe dunque lesione o dall'una o dall'altra parte; ma sopra tutto, come si vede, nel primo caso questa misura è assolutamente impraticabile. Si può dire ancor più: se l'usufruttuario potesse essere costretto a fare le riparazioni di manutenzione all'immobile al momento della sua entrata in godimento, e che per un avvenimento qualunque, un caso fortuito, l'usufrutto avesse a terminare prima del suo tempo alla fine, per esempio d'un anno, ne risulterebbe che l'usufruttuario avrebbe già fatte molte spese e non avrebbe goduto; quindi il beneficio dell'usufrutto gli sarebbe stato in questo caso più nocivo che utile. E come potrebbe egli ripetere dal proprietario il rimborso delle sue spese per le riparazioni da esso fatte all'epoca del suo avvenimento all'usufrutto? Non sarà egli abbastanza per esso lui di vedersi per l'avvenire privato dall'esercizio del suo diritto e dei miglioramenti che necessariamente avrà dovuti fare all'immobile, senza essere anche esposto in questa guisa a fare delle anticipazioni per un godimento che egli potrebbe non avere; e d'altronde come concepire il vantaggio di una donazione fatta ad alcuno, allorquando prima di poterne usare, e nell'incertezza dell'estensione e durata del suo godimento, gli è forza cominciare dal fare delle anticipazioni le quali in certi casi possono essere molto considerabili per assorbire una parte del valore del suo vantaggio; con ciò non si renderebbe forse la sua condizione peggiore di quella che debba essere, facendogli perdere durante tutto il tempo dell'usufrutto l'interesse delle somme da esso lui anticipate in causa delle riparazioni, e così diminuire anche di una somma più o meno con-

siderabile, e sovente arbitraria, l'integrità del vantaggio accordatogli? In appoggio di tutte queste osservazioni io cito un esempio. Se, all'apertura dell'usufrutto, si trova nell'immobile che ne è l'oggetto, una quantità grande di vetri rotti, il tetto d'una casa a ripararsi da un capo all'altro in cattivo stato e vicini a cadere gli stipiti di cammino, ingombrati i pozzi, piena la fogna, tutte le creste delle muraglie di ricinto deperite, dei tramezzi di legno sforniti della loro legatura, delle assi screpolate ed oltre a tutto ciò molte altre straordinarie riparazioni qualunque; in una tale circostanza, non solamente il proprietario sarà obbligato a fare le straordinarie riparazioni, le quali in tutti i tempi ed in tutti i casi devono essere a suo carico, ma anche l'usufruttuario potrà esigere da lui che faccia il rimanente prima della sua entrata, benchè queste fossero riparazioni di manutenzione, perciocchè sono indispensabili al suo godimento, e formano una parte integrante dell'oggetto compreso nel suo diritto d'usufrutto, il quale esso non potrebbe mai esercitare completamente, finchè l'oggetto accordato in usufrutto non esistesse intieramente per esso lui, ed in modo che ne possa avere il servizio convenevole; perocchè sarebbe molto inutile, e sarebbe questa altresì una convenzione illusoria quella di pretendere di gratificare alcuno con una donazione d'un oggetto di cui esso non potesse servirsi.

580. L'usufruttuario adunque, entrando in godimento, come si è detto or ora, avrà il diritto di esigere dal proprietario le riparazioni di manutenzione le quali sono indispensabili all'uso dell'oggetto ad esso legato in usufrutto, ed all'esercizio del suo diritto di usufruttuario. Egli dunque avrà in conse-

guenza il diritto di costringere il proprietario, 1. a mettere il tutto in buono stato, affinchè egli possa mantenerlo e restituirlo eguale, così come vi è obbligato; 2. a far rimettere i vetri ovunque manchino tranne quelli difettosi o screpolati solamente, i quali l'usufruttuario sarà costretto di conservarli quali essi sono facendone menzione nella descrizione dello stato dei luoghi; 3. a far riparare gli stipiti dei cammini in modo che siano solidi, ed anche ricostruire quelli che fossero in assai cattivo stato, e quindi non suscettibili di qualunque riparazione; 4. a fare sgomberare e pulire i pozzi; 5. a fare vuotare la latrina; 6. far riparare le creste delle muraglie di ricinto; 7. riparare i tramezzi di legno e le soffitta, ec. perciocchè se queste riparazioni non fossero tutte alla sua entrata, si riterrebbe avere ricevuto l'immobile in buono stato, e per questa ragione egli od i suoi eredi sarebbero tenuti a restituirlo in eguale stato all'estinzione dell'usufrutto.

581. Non ha luogo lo stesso, come si è detto sopra, quanto alle riparazioni degli oggetti i quali di lor natura, quantunque in cattivo stato, possono rimanere così senza nuocere al godimento dell'usufruttuario. Egli è obbligato ad incaricarsene nello stato in cui si trovano, salvo a farlo constare nella descrizione, ed egli è obbligato alla surrogazione di quelli i quali nel decorso dell'usufrutto deperiscono interamente sia per vetustà, sia per l'uso che se ne fa.

582. Secondo l'articolo 586 del Codice, i frutti civili, nei quali sono compresi i prezzi dei fitti delle case e dei poderi, si reputano acquistarsi giorno per giorno, ed appartengono all'usufruttuario, a proporzione della durata del suo usufrutto: quindi l'usufruttuario non può dunque godere di questi frutti

civili che a contare dal giorno in cui l'usufrutto comincia, e reciprocamente il proprietario non può successivamente percepirli che a cominciare dal giorno in cui finisce quest'usufrutto; e per la stessa ragione tutti i pesi dello stabile i quali, secondo l'articolo 608, si considerano pesi dei frutti, e non essere che le conseguenze necessarie ed i risultati del godimento, non potendo essere legalmente soddisfatti che da quegli che ha percetti questi frutti, devono esserlo dal proprietario, per tutte le parti dovute al momento dell'apertura dell'usufrutto, e dall'usufruttuario, per tutte quelle dovute per tutto il tempo e fino alla fine di quest'usufrutto; nuova ed incontrastabile dimostrazione del principio che attribuisce all'usufruttuario, all'epoca della sua entrata in godimento, il diritto di esigere dal proprietario tutte le riparazioni del suo fatto, ed al proprietario, all'epoca della cessazione del godimento, quello di esigere similmente che l'immobile gli sia restituito nello stato medesimo.

583. A riguardo dei frutti naturali ed industriali a termini dell'art. 585 del Codice civile, pendenti dai rami od attaccati al suolo colle radici al principio dell'usufrutto, appartengono all'usufruttuario; e similmente quelli che sono nello stato medesimo, alla fine dell'usufrutto, appartengono al proprietario, e ciò, senza bonificazione nè da una parte nè dall'altra; in causa dei lavori e delle sementi, ma anche senza pregiudizio della porzione dei frutti che potrebbe essere acquisita al colono parziario, se ne esistesse uno al principio od alla fine dell'usufrutto; ed ella è questa un seguito ed una conseguenza di quest'art. 600 del Codice che dice: « che l'usufruttuario prende le cose nello stato in cui sono, e le restituisce egual-

mente dietro un inventario che le provi; egli profitta delle raccolte unite al suolo prendendo l'usufrutto, ed il proprietario gode di quelle che trova pure unite al suolo alla fine dell'usufrutto. Similmente l'usufruttuario usa anche degli oggetti di cui ha l'usufrutto, ed il proprietario alla fine di quest'usufrutto trova la compensazione dell'uso di questi oggetti, colle surrogazioni di nuovi che l'usufruttuario ha fatti durante il corso del suo godimento.

L'usufruttuario è tenuto ai pesi annuali ed altri.

584. Oltre ai pesi annuali del podere ed altri ordinarj i quali si considerano pesi dei frutti, l'usufruttuario è anche tenuto a tutti quelli di un'altra natura dei quali egli fosse stato incaricato con l'atto costitutivo del suo usufrutto: e similmente se altri qualunque ne fossero stati imposti nel suo decorso, in allora, secondo l'articolo 609, od il proprietario sarà tenuto a pagarli, ed in questo caso l'usufruttuario dovrà tenergli conto degli interessi, ovvero l'usufruttuario ne farà lo sborso anticipato, ed alla fine dell'usufrutto egli od i suoi eredi ne faranno la ripetizione contro del proprietario, ma solamente del capitale.

Tenuto a dare sigurtà.

585. L'usufruttuario è tenuto a dare sigurtà di godere da buon padre di famiglia, se non sia stato dispensato da questa formalità in virtù dell'atto costitutivo, ammeno che quest'usufrutto non sia legale, come quello di cui godono il padre e la madre a riguardo dei beni dei loro figlj, od anche come quello che si fosse riservato il venditore od il donatore di un immobile spogliandosi della nuda proprietà: *ma*

il solo ritardo che avrebbe potuto usare l'usufruttuario nel prestare questa sigurtà sia per la difficoltà di trovarla, sia pel rifiuto del proprietario di accettare quelle offerte, non potrebbe privare l'usufruttuario dei frutti scaduti, ai quali potrebbe aver diritto all'apertura dell'usufrutto. (Cod. civ., art. 601 e 604).

Se egli non trova sigurtà.

586. Se poi egli non può trovare questa sigurtà, ovvero se non ne trova che una la quale non sia ammissibile, in questo caso, affinchè l'interesse del proprietario non incorra il pericolo di essere compromesso da deteriorazioni e deperimenti rovinosi, e forse che lo spogliassero per parte di un usufruttuario poco delicato, ed il sistema del quale fosse di sacrificare l'avvenire al presente, la legge, con l'articolo 602, esige che gl'immobili compresi nell'usufrutto sieno posti sotto sequestro; di più che le somme di danaro sieno impiegate, vendute le derrate ed impiegato il prezzo ricavato, ed allora che gl'interessi di questi capitali egualmente che il prezzo dei fitti di campagna appartengano all'usufruttuario.

587. Dall'articolo 603 questa misura viene estesa agli effetti mobiliari che possono deperire, del prezzo della vendita dei quali deve del pari godere l'usufruttuario. Lo stesso articolo autorizza altresì in certe circostanze l'usufruttuario a domandare, ed i giudici ad accordargli sopra la sua semplice cauzione giuratoria il godimento di una porzione di questi mobili a suo uso, con l'obbligo ad esso di restituirli all'estinzione dell'usufrutto.

*Gode dell'alluvione, delle miniere e cave,
e non del tesoro.*

588. L'usufruttuario ha il diritto di godere dell'accrescimento sopravvenuto coll'alluvione all'oggetto compreso nell'usufrutto, egli ne raccoglie i frutti naturali ed industriali, ovvero ha il diritto di esigerli dall'affittajuolo dell'immobile in cui si trova questa alluvione, come si è già spiegato sopra parlando dell'affitto de' poderi; egli può continuare a godere, come avrebbe potuto fare lo stesso proprietario, delle miniere e cave, le quali si facevano valere quando ebbe incominciamento l'usufrutto, ma non di quelle che non erano scoperte, nè davano profitto a tale epoca, per la ragione che egli non può godere dell'usufrutto che conservando il godimento dell'oggetto che vi è compreso, e nello stesso modo che ne godeva il proprietario medesimo. Similmente non ha alcun diritto al tesoro che potrebbe scoprirsi nel decorso dell'usufrutto nell'immobile che egli possiede a questo solo titolo. Quindi quello che si fosse scoperto durante questo intervallo non apparterebbe ad esso, ma bensì al proprietario e solo per metà; a riguardo dell'altra metà essa spetterebbe a quegli che l'avrebbe trovato (Codice, art. 598 e 716.)

Rifabbricare ciò che è caduto per vetustà.

589. Nè il proprietario, nè l'usufruttuario sono obbligati a riedificare ciò che è rovinato per vetustà, o che è stato distrutto per caso fortuito. (Art. 607.)

Quest'articolo è anche una conseguenza dell'articolo 600 che dice: « che l'usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano, il quale essendo una volta provato, egli ne gode e le lascia in pari

stato. » Questa disposizione deve intendersi per l'edifizio o gli edifizj intieri; ma l'usufruttuario non tenuto a riedificare, è tenuto alle riparazioni di manutenzione, per prevenire le distruzioni; quindi egli deve riparare le intonacature dei tramezzi di legno e delle muraglie, di maniera che la vetustà non possa investirle così tosto; egli deve sostituire delle buone finestre e dei buoni usci a quelli infracidati per vetustà, i quali, in causa dello stato loro difettoso, potrebbero far invecchiare più presto l'edifizio; egli deve fare le riparazioni di tetto necessarie per prevenire i colamenti capaci a marcire i legnami ed a ruinare le muraglie, riedificare o ricostruire i fumajuoli o sommità dei cammini che fossero caduti per vetustà, o vicini a ruinare, ec. e la porzione dell'edifizio caduta in causa di vetustà per la mancanza bene provata di queste riparazioni, dovrebbe del pari essere ricostrutta a conto dell'usufruttuario.

Caso in cui si conserva l'usufrutto.

590. Ma nel caso di una tale ruina, se l'oggetto distrutto non forma che una parte dell'immobiliare compreso nell'usufrutto, allora questo diritto si conserva sopra ciò che rimane, e l'usufruttuario continua a godere dei materiali dell'edifizio distrutto e del suolo sopra di cui esso era eretto; in conseguenza egli potrebbe locare od affittare il terreno per qualunque siasi uso, o coltivarlo; a riguardo dei materiali, egli similmente non ne avrebbe che il godimento, e non potrebbe impiegarli che in miglioramenti od accrescimenti utili a questa proprietà; se egli si determinasse a venderli, egli non avrebbe altro diritto fuorchè quello di godere degl'interessi

del prezzo della vendita, il quale deve restare al proprietario (artic. 607, 613 e 624).

Il proprietario volendo riedificare.

Se è l'usufruttuario.

591. Ma se il proprietario volesse riedificare l'edifizio rovinato con li vecchj materiali demoliti, l'usufruttuario avrebbe egli il diritto di opporvisi? io non lo credo, anche astrazion fatta dall'interesse che potesse avere egli medesimo a questa ricostruzione. Avrebbe luogo lo stesso se l'usufruttuario volesse assumersi il carico, in caso di rifiuto del proprietario, di far eseguire questa riedificazione con gli stessi vecchj materiali, il proprietario non potrebbe opporvisi; perocchè da ciò che, secondo l'art. 607 del Codice, nè l'usufruttuario, nè il proprietario possono essere costretti a riedificare ciò che è caduto per vetustà o distrutto per caso fortuito, non ne segue che l'uno dei due abbia diritto di opporsi, che l'altro faccia questa riedificazione: solamente bisogna dire che allorquando è l'usufruttuario quegli che ne assume l'incarico, il proprietario non può essere tenuto verso di lui, pel motivo di questa ricostruzione, ad alcun rimborso, per la ragione che pel solo suo personale interesse, questo usufruttuario ha fatta eseguire questa riedificazione, e non già per quella del proprietario, il quale non solamente non gode degli edifizj, ma è anche tenuto alle riparazioni, e similmente nel caso in cui si volesse supporre nel proprietario questa intenzione di riedificare, probabilmente non si potrebbe supporgli il desiderio di effettuarla prima del tempo in cui egli potesse goderne personalmente, vale a dire, prima dell'epoca dell'estinzione dell'usufrutto.

Caso in cui l'usufrutto perisce.

592. Se al contrario l'edificio distrutto fosse il solo fondo componente l'usufrutto, questo diritto allora si trova estinto per mancanza di soggetto, in questo caso il suolo egualmente che i materiali rientrano in potere del proprietario (articolo 624.)

Usufruttuario che abusa.

593. Se l'usufruttuario abusa dell'immobile di cui egli ha l'usufrutto, o commettendovi dei guasti, o lasciandone deperire gli edifizj, o non coltivando i fondi, il proprietario può far ordinare l'estinzione dell'usufrutto, ed il suo ritorno in godimento dell'immobile, salvo in certe circostanze a pagare all'usufruttuario una somma annuale e determinata fino al momento in cui l'usufrutto dovrà cessare di diritto (articolo 618.)

Che degrada.

594. Ma i creditori di quest'usufruttuario hanno la facoltà d'intervenire per conservare i loro diritti, offrendo di riparare i danni commessi e di dare delle garanzie per l'avvenire; quindi essi entrano in possesso a loro conto dell'usufrutto e ne godono altresì, sia sino al momento della sua estinzione, se vi è luogo, sia sino alla intera liberazione del loro debitore, dopo la quale vuole la giustizia che eglino gli rendano conto dei beneficj che eglino potrebbero ritirare dall'usufrutto, deduzion fatta però e delle spese di manutenzione e delle loro spese.

Che rinuncia all'usufrutto.

595. Se quest'intervento dei creditori ha per causa la rinuncia che avesse fatta l'usufruttuario del suo

diritto all'usufrutto a loro pregiudizio, facendo annullare siffatta rinuncia, eglino possono percepire le rendite dell'usufrutto conformandosi alle obbligazioni di questo usufruttuario.

596. Ma dopo la intera loro liberazione, a chi deve ritornare quest'usufrutto? Da una parte esso non può ritornare all'usufruttuario, poichè egli vi ha rinunciato. Si potrebbe tuttavia allegare in suo favore, che i suoi creditori avendo fatta annullare la sua rinuncia, egli può rientrare nei suoi diritti; ma si risponderà a ciò che l'effetto di questa annullazione non può cadere a profitto che dei creditori i quali l'hanno domandata, e non dell'usufruttuario; tutto quindi ci porta a credere, a senso dell'art. 618 del Codice, che l'usufrutto debba ritornare al proprietario, tranne forse in alcuni casi un'indennizzazione da farsi a quest'usufruttuario fino all'estinzione di questo usufrutto medesimo.

Usurpazione per parte di un terzo.

597. Se nel tempo della durata dell'usufrutto, un terzo usurpa una parte degli oggetti in esso compresi, od attenta in una maniera qualunque al diritto del proprietario, l'usufruttuario è garante e responsabile verso di lui di qualunque danno che possa risulterne, quand'anche quest'oggetto fosse stato affittato, e che l'affittuario avesse trascurate le denuncie richieste in simile caso, nelle forme esposte sopra a riguardo degli affitti dei poderi, n. 520 e seguenti, salvo il suo regresso contro il detto affittuario o conduttore.

Nulla si deve all'usufruttuario pe' suoi miglioramenti.

598. Finchè dura l'usufrutto, il proprietario non ha il diritto di fare alcun cambiamento quanto alle

costruzioni, nè ad altri oggetti che vi sono compresi, quando questi cambiamenti potessero nuocere ai diritti dell'usufruttuario; e così questi non ha dal suo canto diritto ad alcuna indennizzazione a titolo delle miglioranze che egli avesse fatte anche in utili costruzioni, per la ragione che le avrebbe fatte per il suo personale vantaggio o piacere, e che egli deve essere indennizzato bastevolmente del loro valore col reale godimento che ha avuto nel rimanente tempo della durata dell'usufrutto. Quindi l'usufruttuario il quale per suo piacere, e per estendere maggiormente il suo godimento, avesse fatta ornare la sua casa di cui egli gode in questa qualità, di alcovi, di tramezzi di separazione, di fregi le muraglie delle stanze, di quadri di marmo, d'impiallaccature, di architravi di cammino in marmo, di ornamenti, soffitti ed altri oggetti simili di natura ad incorporarsi per la loro situazione all'immobile; perocchè una volta che vi si sono adottati, si presumono esservi stati posti dall'usufruttuario a perpetuità, ed annoverati nella classe delle miglioranze le quali servono naturalmente d'indennizzazione ai guasti cagionati dalla logoranza ed inseparabili dal godimento; in conseguenza l'usufruttuario non ha più il diritto di trasportarle, di quello che ne abbia il proprietario di esigere che gli oggetti invecchiati od usati dall'usufruttuario durante il tempo del suo godimento, sieno ristabiliti nello stato medesimo in cui essi erano allorquando egli ha preso l'usufrutto.

Egli può trasportare gli oggetti di ornamento.

599. A riguardo degli specchi, quadri, tappezzerie, armarij, credenze, mensole ed altri oggetti simili, i quali di loro natura servono di ornamento alle dette

abitazioni, se i medesimi non sono compresi nella descrizione dello stato de' luoghi, si presumono appartenere all'usufruttuario il quale (o dopo di esso i suoi eredi) può trasportarli, facendo le ristaurazioni che la separazione loro dall'immobile potrebbe loro rendere necessarie.

Se si trovano dei boschi cedui.

600. Allorquando nell'estensione delle terre soggette all'usufrutto si trovano dei boschi cedui, l'usufruttuario è tenuto ad osservare ne' suoi tagliamenti l'ordine e la quota, secondo il ripartimento e l'uso invariabile e riconosciuto dei proprietarj; ma se all'estinzione di questo usufrutto egli avesse trascurato di fare alcuni tagliamenti, sia di alberi cedui, sia di querciuioli riservati, sia di alberi d'alto fusto, egli ed i suoi eredi dopo di lui non avrebbero, per questi oggetti da esso lasciati, diritto ad alcuna indennizzazione, perciocchè ciò rientra naturalmente nella classe delle miglioranze che vanno a profitto della proprietà, e per le quali niente l'usufruttuario può reclamare dal proprietario.

601. Ma gli alberi che si possono cavare da un vivaio senza deteriorarlo, possono prendersi dall'usufruttuario, con l'obbligo dalla sua parte di conformarsi per la loro surrogazione alle usanze dei luoghi. (art. 590.)

Dei boschi di alto fusto.

602. Se nell'usufrutto trovansi dei boschi con alberi di alto fusto i quali siano soggetti a tagliamenti regolati, sia periodici in ragione di una certa superficie, sia annuali in ragione di una determinata quantità, l'usufruttuario può approfittarne; ma sempre conformandosi agli usi. Se in questi boschi di alto fusto

trovansi degli alberi spezzati o sveltì dal vento o da altro accidente qualunque indipendentemente dal fatto dell'usufruttuario, quest'ultimo può servirsene per fare nei poderi compresi nel suo usufrutto le riparazioni che sono a suo carico, ed altresì se i medesimi non bastassero, è anche autorizzato ad abbattere degli altri, coll'obbligo tuttavia di far constare la necessità al proprietario. Epperò se in uno degli edifizj del podere si trovasse qualche parte del tetto in lavagna o lastre a ripararsi, egli può far preparare le assicelle necessarie prevalendosi degli alberi di alto fusto nei boschi dipendenti, e servirsi dei castagni o querce necessarie alla sostituzione delle travi: similmente egli può prendervi dei pali per le sue vigne; e di più egli può anche prendere sopra gli alberi i prodotti annui e periodici, come taglio di alberi a frutto, salici, vimini, betulle ec. (Codice civile, 592 e 593.)

Alberi fruttiferi.

603. Gli alberi fruttiferi i quali vengono sradicati o spezzati per accidente, ed anche quelli che muojono, appartengono all'usufruttuario col sostituírne una medesima quantità, di maniera che alla fine dell'usufrutto se ne trovi un numero pari a quello che vi era al principio (*Ibid.* art. 594.)

Proprietario tenuto alle straordinarie riparazioni.

604. A termini dell'art. 605 del Codice, l'usufruttuario è tenuto solamente alle riparazioni di manutenzione, ed il proprietario è incaricato di fare tutte le straordinarie, o come si dice altrimenti, tutte quelle di proprietà le quali sopravvenissero agli edifizj compresi nell'usufrutto, quando non sia pro-

vato che le medesime traggano la loro origine dalle riparazioni trascurate di manutenzione a carico dell'usufruttuario, nel qual caso questi solo ne sarebbe tenuto egualmente che di tutte quelle accessorie dipendenti e le quali fossero derivate dalle stesse riparazioni. Per esempio, se, avendo mancato l'usufruttuario di fare al tetto di un edificio di un podere o di una casa di abitazione le riparazioni ad esso spettanti, uno o più travicelli di un soffitto sono marcati, non che la trave che porta tutto il medesimo, il proprietario facendo constare siffatta negligenza mediante un processo verbale in regola, può agire contro all'usufruttuario per le riparazioni di qualunque danno, onde il soffitto sia ristabilito tale come si suppone, e come gli oggetti attualmente esistenti indicano che fosse prima dell'avvenimento. Egli dunque sarà obbligato di ristabilire il tetto secondo la sua natura e la sua mostra, le piante, i travicelli del soffitto, non che la trave, l'arca, il pavimento o l'impiallacciatura delle stesse specie, mostra e qualità, unitamente all'apposizione dei puntelli, rimozione, allo spiombare, alle rinnovazioni d'incrostamenti, restaurazioni e ragguagliamenti necessarij.

L'usufruttuario a quelle di grande manutenzione.

605. Le riparazioni di manutenzione delle quali si parla in questo luogo a carico dell'usufruttuario, sono tutte quelle necessarie ed indispensabili all'uso presente della cosa, ed in generale tutte quelle di questa specie, diverse tuttavia dalle straordinarie. La spiegazione e l'enumerazione delle quali si darà tra poco.

606. Queste straordinarie riparazioni le quali non devono solamente servire all'utilità e comodità pre-

sente dell' edificio, ma ancora alla sua utilità perpetua ed alla sua conservazione, sono quelle indicate come tali nel suddetto art. 606 del Codice; le muraglie maestre, le volte, il rinnovamento delle travi e degli interi coperti dei tetti, quella degli argini e dei muri di sostegno e di cinta egualmente per intero.

Delle riparazioni usufruttuarie e di quelle di proprietà.

Riparazioni straordinarie.

607. Ma in merito di queste straordinarie riparazioni indicate nominatamente dal Codice, mi sembra assolutamente necessario ed indispensabile di entrare in alcuni dettaglj i quali ne siano, per così dire, come gli sviluppiamenti o le conseguenze, ed a motivo che la loro enumerazione trovasi essere precisamente la medesima di quella che si conosceva in passato nell' estensione della giurisdizione del cessato statuto di Parigi, ne segue naturalmente che non si deve temere di allontanarsi dallo spirito che ha dettato quest' art. 606 del Codice, seguendo gli stessi sviluppiamenti che hanno dati a questo articolo dello statuto, tutti i varj autori che ne hanno fatti dei commentarj, come Ferrières, Desgodets e Goupy suo commentatore.

608. Io dunque mi propongo di seguire passo per passo il testo dell' art. 606 del Codice, e di fare a ciascuna natura delle riparazioni che esso nomina come straordinarie, delle osservazioni le quali dimostrino sin dove, secondo l' equità naturale e relativa, si possono estendere le espressioni testuali, comprendendo in ciascuna di queste riparazioni tutti gli accessori che vi sono indispensabili, affinchè essendo per tal modo fissate le idee sopra tutto ciò che può

essere nella classe delle obbligazioni del proprietario, si possa facilmente e con giustezza determinare ciò che deve essere a carico nella categoria di quelle dell'usufruttuario.

Prima specie. — Muraglie maestre.

609. Primieramente il Codice mette nel numero delle riparazioni straordinarie le muraglie maestre. Le muraglie maestre possono considerarsi sotto tre differenti rapporti, cioè: della loro situazione, della loro specie e della loro natura o costruzione; 1. per la loro situazione, si vuol dire, tanto quelle che servono di fondamento, qualunque sia la profondità loro, come quelle di sostegno, qualunque del pari sia la loro altezza; 2. per la loro specie s'intendono le muraglie di fronte, quelle che terminano in punta ossia pilastri, quelle di spartimento; 3. per la loro natura o costruzione si comprendono tanto quelle fatte di sasso, o di rottami di pietre, come quelle fatte di mattoni o di legno.

610. Premesso adunque che tutte queste muraglie, qualunque siano la loro situazione, specie o costruzione, portano o sono destinate a portare le soffitte o le travi che fanno parte integrante dell'ossatura, sia che ascendono o no anche così in alto come questa ossatura, esse devono essere annoverate nella classe delle muraglie maestre indicate dal Codice per essere a carico del proprietario, egualmente che tutte le porzioni di quelle che potrebbero doversi riparare per intero, vale a dire a ricostruirsi.

*Muraglie di sostegno, di canne, e delle torrette
o fumajuoli dei cammini.*

611. Non devono essere comprese in questa classe delle muraglie maestre, quelle che s'innalzano al di sopra dei tetti, e sono destinate a servire di sostegno alle torrette dei cammini, perciocchè, 1. questi muri fatti a piombo delle muraglie interiori di spartimento, ed anche qualche volta di quelle divisorie, sono d'ordinario della costruzione la più leggera possibile, tanto per la loro grossezza, come per la qualità dei loro materiali, e non portano alcun peso; 2. perciocchè i medesimi non sono colà che per conservare e consolidare le canne e fumajuoli di cammino, quando d'altronde sia provato sufficientemente che non hanno o non possono avere un'altra destinazione. Ora, siccome le riparazioni ed anche le ricostruzioni di queste canne e fumajuoli di cammino sono a carico dell'usufruttuario, così questi muri, non servendo che a mantenerli e consolidarli, non sono posti là che per il suo interesse; dunque egli solo deve essere tenuto alla ristaurazione, per la stessa ragione che egli lo è a riguardo di queste canne e fumajuoli di cammino.

Gli incrostamenti e le intonacature.

612. Ma se egli è vero di dire con il Codice, che le riparazioni di tutti i muri maestri sono un peso della proprietà, non è sempre vero altresì il dire che tutte le specie di riparazioni dei muri maestri sieno a carico del proprietario, poichè è possibile che nel decorso di un usufrutto, in luogo di riparazioni intiere o di riedificazioni parziali delle muraglie maestre, non vi sieno a farsi che delle

semplici riparazioni, perchè riparare non è ricostruire; come, per esempio, se non vi sono che grandi crepature o fessure a ristaurare, a rifare degl' incrostamenti ed intonaci, alcuni rottami o pietre a gettare in questi muri, ed in generale delle altre simili riparazioni esteriori, la stima delle quali si fa sempre in ragione della superficie restaurata senza avere riguardo alcuno alla grossezza, allora elleno devono essere fatte dall' usufruttuario.

Ristaurazioni a mezzo muro.

613. Qualche volta altresì può accadere che le parti dei muri a ripararsi non sieno talmente cattive che bisogni ristaurarle in tutta la grossezza del muro, sovente basta il fare una ristaurazione a mezzo muro; perciocchè il rimanente della grossezza è buono. Seguendo lo spirito della legge, la quale generalmente parlando, vuole che non vi sia a carico del proprietario che gli oggetti rifatti intieramente, una tale riparazione si deve ritenere essere a carico dell' usufruttuario. Intanto cosa è mai questa ristaurazione a mezzo muro? È la ricostruzione della metà della grossezza di un muro, di cui l' altra metà della grossezza è giudicata abbastanza buona per poter essere conservata; da ciò deriva naturalmente l' idea di un muro separato in due parti nella sua grossezza, e formante due muri uniti l' uno contro l' altro. In fatti solamente quando un muro sia fatto in questa guisa, si può riedificarlo alla metà della sua grossezza. Se questo muro fosse stato costruito come lo esigono le regole dell' arte da muratore, ponendo tutti i mattoni incassati gli uni cogli altri, e non già come troppo sgraziatamente si pratica molto spesso, ponendoli in vista da ciascun lato, e riempiendo il

vuoto di mezzo con rottami, in allora non si sarebbero trovate riparazioni a farsi di questa specie, ed in caso che ne fosse sopravvenuta una qualunque, sarebbe stata o ricostruzione totale in causa di vetustà assoluta, od in forza di accidente, o solamente riparazione superficiale, come incrostamenti ed intonacature, con l'intrusione a forza di alcuni mattoni in surrogazione di ciò che avrebbe potuto trovarsi rovinato dalle intemperie o da vizio intrinseco della materia; dunque simili riparazioni non possono provenire che dai vizj di costruzione; dunque esse dovrebbero essere a carico del proprietario.

614. Ed anche per corroborare questa opinione, io rammento quivi un principio ben certo, che in punto delle muraglie l'usufruttuario ordinariamente non è tenuto che alle riparazioni leggieri, vale a dire a quelle di cui nella stima si calcola la sola superficie, senza aver alcun riguardo alla grossezza, e le quali in generale non hanno altro scopo che di mantenere il buono stato della muraglia, e così prevenire od allontanare le ricostruzioni, in luogo che le ristaurazioni a mezzo muro si possono bensì chiamare ricostruzioni, o rilevanti opere, si stimano in verità egualmente, secondo la loro superficie; ma il prezzo loro è altresì calcolato in ragione della loro maggiore o minore grossezza, di modo che una ristaurazione di muro fatta in mattoni di una grande grossezza, vale a dire in opere rilevanti, dovrebbe essere a carico del proprietario, mentre che un'altra ristaurazione simile di muro, ma molto piccola per poter essere considerata solamente come superficie senza grossezza, cioè in opere tenui, sarebbe a carico dell'usufruttuario.

I pilastri, puntoni e colonne.

615. Nei muri maestri si comprendono i pilastri di sasso, i puntoni sotto le travi, le pietre o staffe, le quali devono essere in pietra, sia che questi pilastri o puntoni siano isolati, sia che i medesimi siano incorporati nelle muraglie, e che sieno o non sieno con gli sporti. Ha luogo lo stesso delle colonne e dei pilastri, come dei loro fondamenti: in queste sorta di costruzioni, di diritto non possono esservi riparazioni a carico dell'usufruttuario, tranne alcune restaurazioni delle commessure deteriorate per vetustà, le quali egli deve essere obbligato a fare per mantenerli in buono stato.

Muraglie in mattoni od in legname.

616. Ciò che si è detto or ora, si applica solamente alle prime due specie di muraglie, tanto in mattoni che in pietra; a riguardo delle altre due specie, come quelle in quadrelli e quelle in legname, le quali d'ordinario non formano che dei muri di spartimento, a carico dell'usufruttuario non vi sono egualmente che le riparazioni di superficie, le quali si stimano essere di opere esteriori, poichè se in alcuni di questi muri vi fossero a farsi delle riparazioni di tutto il muro, benchè fosse piccola la sua superficie, tale riparazione sarebbe a carico del proprietario: per esempio, in un muro fatto di legnami se vi sono a farsi degl'incrostamenti e degli intonaci, quand'anche vi bisognasse una restaurazione dalla parte rustica, questa riparazione sarebbe a carico dell'usufruttuario, perciocchè la medesima non potrebbe importare che piccole opere, e queste si valutano in superficie, senza calcolare la grossezza, ma

se si trovasse per avventura che un solo dei pezzi dei legnami che formano l'ossatura di questo muro di legno, debba essere rimpiazzato in causa di vetustà, allora la totalità della riparazione ricaderebbe a carico del proprietario, perciocchè sarebbe primieramente a presumersi che un difetto qualunque del legname avesse resa necessaria l'altra riparazione, la quale senza di ciò sarebbe rimasta a carico dell'usufruttuario; e 2. anche a motivo che questa sorta di riparazione si sarebbe convertita in una riedificazione per intero, la quale in simile caso è sempre un carico del proprietario.

617. A riguardo dei muri fatti di quadrelli, i loro incrostamenti ed intonaci sono a conto dell'usufruttuario, come quando non si tratta che della surrogazione di alcuni quadrelli difettosi, la di cui superficie sia viziata o rovinata, ed allorquando ciò non si estende a tutta la grossezza.

Tramezzi di scompartimento.

618. Oltre alle quattro sorta di muro denotate qui sopra e descritte mediante la loro situazione, specie e costruzione, negli edifizj si trovano ancora altre separazioni che formano le semplici distribuzioni delle camere ed appartamenti, e le quali sono molto differenti da quelle che formano gli scompartimenti e le separazioni delle diverse parti interne dell'edifizio. Imperocchè quest'ultime formando una parte integrante dell'ossatura medesima, portano, ovvero, attesa la loro posizione, sono destinate a portare i soffitti, non altrimenti che le muraglie di facciata, e che reggono i tetti, nel tempo che le prime, portate esse medesime sopra i pavimenti, non sono che semplici tramezzi fatti dipoi, indipendenti da questa

stessa ossatura, e potendo levarsi, rimettersi e cambiarli di luogo, quando e come si vuole, senza alterare in alcun modo la solidità.

In più maniere.

619. Queste distribuzioni si possono fare in più maniere, sia con tramezzi in tavole rustiche e ricoperte dai due lati con calcina, sia con quadrelli, sia con calcinazzo. Ma di qualunque natura le medesime sieno, qualunque sia la loro situazione, e malgrado che le stesse sieno composte di colonne, di traversi ed altri pezzi di legname uniti con maschj ed incassature, tutte le volte che i medesimi non porteranno i soffitti, ma al contrario saranno portate dai medesimi, le loro riparazioni, ed anche la loro ricostruzione totale, sarà uno dei pesi dell'usufrutto, e per conseguenza una delle obbligazioni dell'usufruttuario.

Muri fatti di legnami.

620. Gli stessi muri fatti di legnami, i quali non portassero i soffitti, ed i quali per la situazione loro non avessero altra utilità tranne quella di formare delle separazioni, non sarebbero similmente che semplici tramezzi di distribuzione più spessi e più forti, per verità, che i tramezzi leggieri, ma sempre con tutto ciò semplici tramezzi, e come tali essi sarebbero compresi nella classe delle riparazioni e ricostruzioni a carico solo dell'usufruttuario.

621. Queste sorta di tramezzi di distribuzione in muri di legnami, i quali per la loro natura sono troppo pesanti per essere portati sopra dei soffitti, d'ordinario non si pongono che a pian terreno, per formare delle separazioni di botteghe, di fondachi,

ed anche di altri luoghi, e qualche volta per puntellare il mezzo di un soffitto superiore che si ha l'intenzione di caricare più assai del solito; ed allora questo tramezzo di legnami così collocato sorreggerebbe questo soffitto nel mezzo, per prevenire la piegatura che potrebbe cagionarvi il peso; ma non si può dire perciò che egli sostenga questo soffitto, e per questo motivo considerarlo un muro, perchè quando si dice parlando di un tramezzo di assi, che esso porta il soffitto, ciò s'intende che egli sostenga una delle estremità dei travicelli di questo soffitto, di cui l'altra estremità è sostenuta o da un altro tramezzo di tavole, o da un muro effettivo di mattoni, sia sopra una trave, ciò che certamente è assai differente. Ora un tale tramezzo quantunque formato di varj pezzi di legnami uniti con caviglie ed incassature, non deve sempre essere considerato che come tramezzo di separazione, che si può levare e rimettere a piacere, e come tale deve essere a carico dell'usufruttuario, e non già del proprietario.

Muri di latrine, pozzi e cisterne.

622. Nel numero dei muri maestri si devono inoltre comprendere quelli delle latrine, dei pozzi, degli smaltitoj e delle cisterne; ed a questo riguardo, se un pozzo si trovasse guastato dalla latrina, in tale caso l'usufruttuario è in diritto di costringere il proprietario a rimediarvi convenientemente; ed a questo effetto, e per potervi arrivare, quest'ultimo può esigere dall'usufruttuario che egli lo faccia vuotare a sue spese. Ma in generale a riguardo di questi oggetti si deve fare l'applicazione delle regole stabilite sopra, relative alle differenze che esistono tra le riparazioni a carico degli usufruttuarij, e le rico-

struzioni a farsi dai proprietari, eccettuate però le sponde di pietra dei pozzi, le quali se per avventura si trovassero spezzate, usate o talmente deteriorate, che non potessero più rimanervi in causa di vetustà o di logoranza, e non per vizio di materia, la surrogazione si farebbe a spese dell'usufruttuario, malgrado che questa sponda di pietra a sostituirsi, essendo d'ordinario della grossezza del muro del pozzo sopra di cui ella è poggiata, sia nella classe delle riparazioni di solidità a carico del proprietario, per la ragione che il suo deperimento o la sua deteriorazione avrebbe avuto luogo da un fatto diretto di questo usufruttuario, dei suoi conduttori od altri rappresentanti.

Scale.

623. Sono altresì nella specie delle grosse mura-
glie le scale di pietra, ed a questo riguardo vi sono pure le stesse differenze e distinzioni sopraccennate ad osservarsi. Solamente bisogna dire che l'usufruttuario non è tenuto che alla manutenzione e sostituzione dei loro gradini, quando non sia riconosciuto che la rottura loro non provenga da qualche sprofondamento, od altro avvenimento non dipendente dal fatto di detto usufruttuario, nè de' suoi rappresentanti.

Seconda specie. — Volte.

624. La seconda specie delle riparazioni straordinarie indicate dal Codice, sono le volte: con questa denominazione si devono intendere tutte le specie di volte; quelle a tutto sesto, ad arco schiacciato od acuto; quelle ad arco diagonale, le volte formate o con arco di claustro, od a chiocciola, le altezze e armature di una volta, tanto quelle sotterranee come quelle a pian terreno od anche a maggiore altezza

sia che tutte queste volte sieno costrutte in pietra dura o tenera, sia che la loro costruzione sia in quadrelli od in mattoni; ed a questo riguardo, come a riguardo dei muri, l'usufruttuario non può essere tenuto che alle riparazioni di superficie. Quanto a quelle di solidità in tutto od in parte di dette volte, esse spettano al proprietario, egualmente che gli archi, puntelli e ragguagliamenti necessarj alle dette ricostruzioni totali o parziali, finchè non sarà provato che esse sono state cagionate da un fatto o da una colpa qualunque dell'usufruttuario o de' suoi rappresentanti, come aperture, sopraccarico, sforzo violento, soppressioni, demolizioni, novazione qualunque, od infine scolamenti d'acque trascurati, nel qual caso, dopo il processo verbale che lo provasse, il proprietario potrebbe costringere l'usufruttuario a fare questa riparazione nel principale, ed accessorij a sue spese.

Loro accessorij.

625. Allorquando, per rifare una volta di cantina, è necessario di deporre differenti oggetti i quali poggiano sopra questa volta, quando non vi è altronde alcuna possibilità di conservarli mediante un puntellamento solido, ne è similmente incaricato il proprietario come di un accessorio all'oggetto principale: per esempio sopra di una volta che minaccia rovina, e la quale si deve indispensabilmente ricostruire totalmente, trovasi una camera ammattonata, ovvero con tavolato; se questa camera è divisa in due da un tramezzo formato e collocato sopra questa volta, per fare questa ricostruzione, converrà certamente che il proprietario faccia deporre questi oggetti, e li faccia in seguito rimettere di poi che sarà ricostrutta

la volta. Imperocchè essendo riconosciuto che non è l'usufruttuario la causa del deperimento di questa volta, non può più essere tenuto degli accessori di quello che non lo sia del principale; conseguentemente il proprietario sarà incaricato di tutto.

626. Ma a riguardo di questi oggetti accessori, dei quali la ricostruzione della volta rende necessaria la surrogazione, è possibile che nel numero delle differenti parti dei materiali, di cui essi sono composti, se ne trovino di quelli che siano vecchj o molto difettosi per modo che non possano essere reimpiegati al caso di ricostruzione: ecco, secondo me, la regola ad osservarsi quanto alle distinzioni da farsi a questo proposito.

Quali sono gli oggetti a carico dell'usufruttuario.

627. I pavimenti, gli ammattonamenti, i tavolati, i tramezzi, essendo di loro natura, degli oggetti le riparazioni dei quali non sono comprese nel numero di quelle dovute dal proprietario, bisogna pertanto che le medesime sieno a carico dell'usufruttuario. Dall'esposto ne viene di conseguenza ch'egli sarebbe stato obbligato di riparare od anche di rifare tutti questi oggetti, se lo stato loro di vetustà l'avesse reso necessario; ma nel caso presente in cui la riedificazione della volta obbliga il proprietario a riparare egli medesimo questi oggetti, non sarebbe giusto che egli fosse tenuto a rimpiazzare solamente a sue spese tutti o parte di questi oggetti, i quali fossero totalmente usati o totalmente difettosi in causa di vetustà che non fossero più servibili. Spetta dunque all'usufruttuario il rimpiazzare tutti quelli che si trovassero in simile stato con altri, se non nuovi, almeno abbastanza buoni per essere accompagnati con quelli

ai quali essi sono uniti; in allora resterà a carico del proprietario la surrogazione degli oggetti rotti attesa la seguita rimozione e trasporto, unitamente alle spese in totalità della rimozione, e ristabilimento loro: quindi, per esempio, supponendo nel caso presente della ricostruzione di questa volta, che faccia d'uopo rimuovere i mattoni od il tavolato della camera, ed il tramezzo che divide la medesima in due parti, se nell'ammattimento trovansi due cento quadrelli usati o sfogliati per vetustà, e difettosi in modo che non possano essere reimpiegati nel nuovo ammattonamento, l'usufruttuario dovrà fornirne altri due cento di simile forma e qualità, dopo di che il proprietario sarà incaricato di tutto il rimanente di questa riparazione. Se nell'intavolato si trovano degli uscj, ovvero dei pezzi di meno o marciti per vetustà a riguardo di molte assicelle che lo compongono, l'usufruttuario sarà tenuto alla riparazione di esse, ed il proprietario farà porre il tutto in opera a sue spese. Finalmente, se nel tramezzo che sarà stato deposto trovasi l'impostatura d'una porta totalmente vecchia, le di cui commettiture ed estremità sieno infracciate o tarlate e consumate, senza che si possa restaurarla in una maniera solida, l'usufruttuario sarà obbligato alla sostituzione di questa impostatura, vale a dire della materia e mano d'opera semplicemente, e perciò che concerne il suo collocamento, egualmente a quello del tramezzo, sarà eseguito a spese del proprietario. Se fosse stato possibile di riparare questa impostatura solidamente in un modo qualunque, l'usufruttuario sarebbe stato autorizzato ad usarne per ischivare la spesa di una nuova impostatura, perciocchè il proprietario non può esigere da lui, soprattutto alla fine dell'usufrutto, la surrogazione d'un

oggetto che può ancora servire; basta che egli lo ripari ed impieghi tutta la sua diligenza per la sua conservazìone, ed egli non è realmente tenuto alla sostituzione, che quando l'oggetto è fuori di stato di servizio, senza mezzo e speranza di restaurazione. Ma nell'uno come nell'altro caso di sostituzione o di restaurazione, questa riparazione dell'impostatura dovrà essere a carico dell'usufruttuario, e la ragione è, che visto lo stato in cui essa si trovava al momento di questa demolizione, non era probabile che la medesima avesse potuto durare ancora lungo tempo senza riparazione, ed in conseguenza che questa riparazione, la quale è nel numero di quelle dovute dall'usufruttuario, non è che anticipata in causa dell'avvenimento, poichè in breve gli sarebbe divenuta indispensabile, e sarebbe stata domandata e voluta dal proprietario.

628. Se in luogo d'un intavolato fosse un soffitto in tavole larghe o con fregi, sarebbe la stessa cosa; l'usufruttuario sarebbe tenuto, per verità a titolo d'anticipazione, a somministrare la materia e la mano d'opera di tutte le parti le quali nello stato loro di vetustà non potessero essere reimpiegate, ma il proprietario dovrebbe a sue spese far porre in opera il tutto, come avrebbe dovute fare prima quelle della deposizione di tali oggetti inservibili.

629. Ma se nella descrizione dello stato dell'immobile, l'uno di questi tre oggetti, l'ammatttonamento, l'intavolato, od il tramezzo fosse stato indicato con dei difetti qualunque, come, per esempio, quanto all'ammatttonamento, se fosse stato detto esservi nel numero dei mattoni cento rotti, la loro surrogazione dovrebbe essere fatta dal proprietario tanto in punto materiali, mano d'opera e colloca-

mento. La ragione è, 1. che l'usufruttuario prende le cose nello stato in cui egli le trova, e non è tenuto a restituirle migliori; 2. che questi mattoni situati come erano, avrebbero forse potuto rimanervi fino alla fine dell'usufrutto; 3. che non è nè per sua colpa, nè da suo fatto che ebbe luogo la necessità della surrogazione anticipata di questi mattoni; 4. ed in fine perciocchè non può egli essere tenuto a riparare che i guasti cagionati dal suo godimento e solamente nel tempo della durata d'esso.

630. Avrebbe luogo lo stesso di quelli di detti mattoni i quali si fossero spezzati in causa del loro collocamento, trasporto e ripulimento; al proprietario spettando di fatto di farne la rimozione e la riposta, ad esso lui spetta egualmente di sorvegliarne l'esecuzione, ed egli soggiace ai pericoli che ne sono le conseguenze e gli effetti.

Terza specie. — Rinnovamento delle travi.

631. La terza specie delle riparazioni indicata nel Codice è quella del rinnovamento delle travi, ossia della surrogazione alle vecchie od a quelle difettose in causa di nodi viziosi o di vetustà, purchè similmente non sia provata che questa riparazione è resa necessaria da un fatto qualunque dell'usufruttuario o dei suoi rappresentanti, come sarebbe da uno sforzo violento, sopracarico, da demolizioni, o da novazione qualunque; imperocchè in questo caso, come si è già detto, tutto il guasto, tanto nel principale, quanto negli accessorj sarebbe a carico dell'usufruttuario, salvo il suo regresso, se vi è luogo contro dei suoi conduttori o fittajuoli. Nel numero delle

travi devonsi pure comprendere i travicelli, i quali sono delle piccole travi e servono del pari a sostenere i soffitti; più le piane, tanto quelle poste lungo i muri e sostenute da peducci di ferro murati, perciocchè tutti questi travicelli sono anch' essi destinati a sorreggere i soffitti in concorso con le travi e le travette ed i muri ai quali essi servono di succursali, dividendo con essi il peso dei soffitti, di cui sono caricati. Nella classe delle travi si possono ancora annoverare le spranghe che servono di chiusura alle grandi aperture a pian terreno, a motivo che questi pezzi di legname rassomigliano molto alle travi per la loro qualità e situazione; e non altrimenti che le travi esse poggiano sopra pilastri di pietra: esse portano i soffitti come le travi, e molto frequentemente ancora dei muri; non havvi dunque difficoltà alcuna di comprenderle nella classe delle travi.

Caso a carico del proprietario.

632. Succedendo il caso in cui il proprietario sia incaricato della sostituzione delle travi e travette, se come è moltissimo verosimile, questa operazione rende necessaria la deposizione di tutti i travicelli del soffitto, egli non sarà tenuto a rimpiazzar quelli logori per vetustà, egli non deve che la riposta; la mano d' opera ed il materiale devono essere fornite dall' usufruttuario. Nella classe dei travicelli si comprendono anche le piane di legname, se ve ne sono, per il passaggio delle canne di cammino, come dei loro travicelli per compimento ed abbellimento. A riguardo delle superficie, pavimenti, impiallaccature, piane, architrave di cammino, sostegno della capanna ec., il proprietario vi è del pari tenuto per essere accessorj della cosa principale, come lo è di

tutti i puntelli, demolizioni, spiombamenti, mura-
menti, ricostruzioni, ristabilimenti, restaurazioni
e ragguagliamenti necessarj, anteriori e posteriori,
dipendenti da dette riparazioni e necessitati da esse;
ed egualmente, se, fra questi oggetti a ripostarsi,
se ne trovano di logori per vetustà ed abbastanza
difettosi da non potere essere reimpiegati nelle opere
a farsi di nuovo, l'usufruttuario sarà similmente
tenuto alla somministrazione del materiale lavorato,
ed il proprietario sarà incaricato di farli porre in opera.

Caso a carico dell'usufruttuario.

633. Ma al contrario, succedendo il caso in cui
soltanto questi travicelli della soffitta sostenuta dalle
travi, travette e piane fossero a rifarsi, ciò spetta-
rebbe all'usufruttuario, vale a dire, quando non
vi fossero che essi soli a ripararsi, essendo buone le
travi, in questo caso tutte le riparazioni in generale
sarebbero a carico dell'usufruttuario, tanto nel prin-
cipale, come negli accessorj, come si è già spiegato
ed accennato sopra, e ciò senza alcuna eccezione.

Idem, del proprietario. — Idem, dell'usufruttuario.

634. Ma se il deperimento di questi travicelli, od
anche soltanto di parte di essi della soffitta, soste-
nuti da travi, non provenisse nè da piegatura di
queste travi, nè anche da quella dei muri, ma che
al contrario sia riconosciuto esserne la causa la rot-
tura d'una catena o chiave destinata a mantenere gli
scostamenti, in allora come sarebbe un vizio dell'os-
tatura dell'edificio; così sarebbe a carico del pro-
prietario, quando però non fosse provato che questa
rottura sia stata cagionata da un fatto qualunque
dell'usufruttuario, o dei suoi rappresentanti in con-

seguenza di demolizioni, sopracarichi, cambiamenti, o novazione qualunque, perchè allora tutte le riparazioni tanto nel principale che negli accessorj, come si sono or ora denotate, sarebbero a carico dell' usufruttuario.

Quest' usanza riguarda le soffitte fatte secondo il vecchio stile.

635. La legge e gli usi adottati non ponendo a carico del proprietario nei soffitti che le travi, travette e le piane, da ciò deve seguire che tutti i soffitti in cui non trovansi nè travi, nè travicelli, nè piane, sono totalmente a carico dell' usufruttuario, vale a dire, che si debbano ritenere come a suo carico, tutti i soffitti che attualmente si fanno, poichè oggi giorno si usa di sopprimere le travi e di sostituirvi dei travicelli di minor grossezza che sostengono come le travi da ciascuna delle loro estremità nei muri ed egualmente altresì come queste travi, ricevendo le committiture del rimanente del soffitto, che sono le piane e travicelli per compimento ed abbellimento commesse e postate in esse.

Soffitti secondo il nuovo metodo.

636. Ma questa specie di soffitti più comoda, e meglio adattata al sistema attuale di distribuzione e di decorazione interna degli edifizj, è nel tempo stesso meno solida di quella mediante la quale si fanno sostenere i travicelli intieri dalle travi; e da una parte essa sottopone l' usufruttuario ad un numero più considerabile di pericoli e di riparazioni, nel tempo stesso dall' altra parte essa elude l' intenzione ben manifesta della legge la quale vuole che il proprietario sia incaricato della riparazione

delle travi, parte principale del soffitto, e non lascia a carico dell'usufruttuario che i travicelli i quali ne sono la parte accessoria. Da questo pertanto risulta, che facendosi entrare nella costruzione solamente dei travicelli, e niuna trave, l'usufruttuario sarà esposto ad una quantità di riparazioni più considerabili e più frequenti di quelle ad esso attribuite, nel tempo stesso che il proprietario sarà al contrario esonerato in totalità di quella porzione medesima di riparazioni, ad esso individualmente imposta; lo che è ad evidenza un doppio attentato fatto all'autorità della legge.

637. Per rimediare ad un tale inconveniente, e contemporaneamente non rendere illusoria questa disposizione assai precisa della legge la quale, generalmente parlando, pone a carico del proprietario la parte principale di una soffitta, la quale è la trave, murata nelle due estremità, e sostenente gli accessori d'essa i quali sono i travicelli, e la quale in conseguenza non lascia a carico dell'usufruttuario che questa parte accessoria postata sulla parte principale, che è la trave e divisibilmente indipendente da lei, a riguardo delle nuove specie di costruzioni di soffitto le quali si eseguono presentemente quasi da per tutto, sarà ora mai indispensabile di adossare al proprietario l'obbligo della riparazione dei travicelli della travatura ed impalcatura parte principale del soffitto, facienti le veci delle travi, come queste murate, ed egualmente portanti la parte accessoria che forma il rimanente della soffitta, che sono i travicelli e le travette o traverse, e di non lasciare a carico dell'usufruttuario che questa stessa parte accessoria, divisibilmente indipendente dalla parte principale; ciò che soddisfa visibilmente all'intenzione della legge compresa nell'art. 606 del Codice.

Mezzo di esecuzione.

638. Quindi dunque, nell' esecuzione, quando si tratterà della riparazione, sia d' una travetta di soffitto, od anche solamente d' un travicello o piana, di compimento o ripieno, difettoso o spezzato, o marcito, od anche di una traversa, questa riparazione la quale può eseguirsi con moltissima facilità, senza pregiudicare alla travetta della travatura, mediante i rincalzamenti famigliari ai falegnami, sarà a spese dell' usufruttuario, come i puntelli ed altri accessori che ne dipendono.

639. Se al contrario è il travicello della travatura od impalcatura la quale si è spezzata o piegata, la sua surrogazione, allora necessaria, sarà una riparazione in tutto simile a quella cagionata dalla surrogazione di una trave; essa produrrà gli stessi guasti, domanderà i medesimi apparrechj ed esigerà le stesse precauzioni e le spese medesime; essa dunque dovrà essere sostenuta dal proprietario, sempre però con le modificazioni ed eccezioni pari a quelle fatte a riguardo delle travi ed accennate qui sopra, n. 632.

640. Quindi, come si vede, malgrado che queste due specie di costruzioni di soffitti, l' una vecchia, moderna l' altra, sieno tra di loro differenti, tuttavia le loro riparazioni, tanto intiere che parziali presentano i medesimi pericoli ed i medesimi risultati; e l' applicazione che si può fare con giustezza ed equità a ciascuna di queste specie di costruzione della citata disposizione dell' art. 606 del Codice, relativa alle riparazioni delle travi, non solamente pone un giusto equilibrio tra gl' interessi del proprietario e quelli dell' usufruttuario, ma è ancora pienamente conforme al voto ben pronunciato della legge.

Armatura dei tetti.

641. All' art. delle travi, è necessario di aggiungere altresì il legname per i tetti che forma una parte essenziale dell'ossatura dell'edifizio. Quindi tutti i pezzi niuno eccettuati, formanti l'armatura di un tetto sono a carico del proprietario, sia o no questo tetto, fatto alla mansarda, abbia esso una o due grondaje, con o senza sommità. Desgodets nel suo trattato delle leggi degli edifizj, ha detto che l'armatura delle piane e delle fenestrelle deve esserne eccettuata e restare a carico dell'usufruttuario; certamente ha egli considerate le piane sostenute dalle ale dei muri e dalle travi che reggono il comignolo, come i travicelli di una soffitta sorretta dalle travi, ed a motivo che i travicelli sono nel numero dei pesi dell'usufrutto, come le travi ne sono uno di quelli della proprietà, egli ha opinato che le piane non altrimenti che i travicelli dovevano essere a carico dell'usufruttuario, ed il rimanente dell'armatura dei tetti, a carico del proprietario, come lo sono le travi. A primo aspetto, questo sistema ha qualche verosimiglianza; ma dopo qualche poco di esame non si tarda ad avvedersi della speciosità. In un soffitto, se i travicelli sono a carico dell'usufruttuario, ha luogo lo stesso di tutto ciò che trovasi sopra di essi come aree, assi, impiallaccature, travette, ammattonamenti, ec. In luogo che a riguardo delle piane, non è più la stessa cosa; il tetto intero essendo a carico del proprietario, perchè esso possa esistere, bisogna certamente che esso sia sostenuto da qualche cosa; se egli è tenuto come di oggetto capitale, ciò che sorregge quest'oggetto capitale, non potendo essere di un'altra natura, deve in conse-

guenza essere similmente a carico del proprietario. Se altrimenti fosse, sarebbe lo stesso come se si volesse persuadere che il proprietario deve essere tenuto alla surrogazione delle travi, e non esserlo quanto alla riedificazione dei muri che portano queste stesse travi.

642. Senza timore si può dunque asserire che tutta l'armatura di un tetto è a carico del proprietario, ma sempre tuttavia con le eccezioni e modificazioni relative ai guasti che fossero cagionati da un fatto o da una negligenza qualunque dell'usufruttuario, o dei suoi rappresentanti.

Degli abbaini.

643. A riguardo dell'armatura degli abbaini, le ragioni medesime esposte qui sopra, ci indicano bastevolmente che esse sono a carico del proprietario.

Quid, delle mensole.

644. Si domanda se la riparazione o la sostituzione di mensola od altro che sorregge o sostiene una gronda, debba essere a carico del proprietario? La ragione di dubitarne sarebbe che questi pezzi di legname entrano nella linea e fanno anche parte dei travicelli del soffitto, a riserva che questa mensola è, o deve essere di una maggiore grossezza; ma le ragioni che decidono l'affermativa, è che questa mensola è parte essenziale ed anche indispensabile alla conservazione di questa gronda, e che a questo effetto da un'estremità essa è murata in un muro qualunque: quindi non vi è alcun dubbio che questi oggetti non facciano parte di quelli, alla riparazione dei quali è tenuto il proprietario.

Scale di legno.

645. Nella classe delle restaurazioni delle travi si devono inoltre comprendere le scale fatte di legno, malgrado che la legge non ne faccia menzione; imperocchè si ritiene a ragione che non possa esistere alcuna casa a più piani abitabili, tanto superiormente che inferiormente al pian terreno, senza scala per ascendervi e per discendervi. Le riparazioni dei muri dell'ossatura di queste scale sono le stesse, e con le stesse distinzioni e modificazioni come per gli altri muri, e le riparazioni a carico dell'usufruttuario al rimanente dei muri, sono le branche di ferro o di legno delle scale, gli ornamenti serpeggianti od a chiocciola, l'ammattimento degli scalini, od anche la surrogazione delle pietre sottili, che qualche volta sono poste sugli scaglioni di queste sorta di scale: il rimanente è a carico del proprietario.

Quarta specie. — Tetti.

646. La quarta specie delle straordinarie riparazioni, indicata dal Codice, sono i tetti intieri. Si tratta di qui fissare positivamente l'idea che si deve avere di un tetto intiero, secondo lo spirito e l'intenzione della legge: allorquando l'articolo 606 del Codice pone nel numero delle straordinarie riparazioni i muri maestri, ed i muri di sostegno e di recinto intieri, s'intende certamente, e tutti lo intendono così, che la legge non vuol dire che sia intiero nella superficie, ma intiero nella sostanza e valore intrinseco. Similmente l'intiero dei tetti, di cui parla la legge, non è, e non può essere inteso

diversamente dell' *intiero*, di cui essa parla a riguardo dei muri, e le due circostanze nelle quali essa si è servita di quest' espressione, non possono far supporre a questa parola *intiero* un significato differente in ciascuna di esse. Ora quando si tratta della riparazione di un muro, sia parziale, sia totale nella superficie, tutte le volte che la medesima sarà parziale in sostanza e valore, essa sarà considerata semplicemente come riparazione di superficie, e come tale sarà a carico dell' usufruttuario; ella è questa una cosa di cui tutti convengono. Ciò posto adunque non vi sono che le riparazioni totali in sostanza ed in valore del muro, sieno pure elleno altronde parziali in superficie quanto si vuole, le quali possano essere applicabili alla parola *intiero* espressa dalla legge, considerate come straordinarie riparazioni, e come tali essere a carico del proprietario. Ora questo deve aver luogo a riguardo dei tetti, perciocchè da una parte una sola e stessa causa non può avere due effetti contrarj, e nell' altra la giustizia non può avere due pesi e due misure.

647. Quindi si deve pertanto intendere per tetto *intiero* una riparazione del tetto totale nella sua sostanza e valore intrinseco, sia ella altronde nella sua superficie parziale quanto si vuole; ed in conseguenza di questo, tal' altra riparazione di tetto che sarà parziale nella sua sostanza e valore, per quanto possa essere totale altronde nella sua superficie, non sarà mai un tetto *intiero*. Stabilito in tal guisa l' enunciato principio, a norma delle basi stabili, poichè è a senso dell' espressione della legge, ecco, secondo il mio parere, come si debbano classificare le differenti specie di tetti, onde distinguere ciò che è a carico del proprietario, da ciò che deve essere a carico dell' usufruttuario.

648. Io distinguerò i tetti in tre specie, i tetti nuovi, quei misti e quelli superficiali.

Tetto nuovo o intiero.

649. Il tetto nuovo, che si può chiamare intiero, è quello in cui non vi sono impiegati che materiali nuovi, od almeno che la parte in esso di que' vecchj che avrebbero potuto esservi impiegati, sia in chiodi latte od assicelle, sia in lastra o in tegola, è in tanta poca quantità, che non sia sufficiente per alterare la natura di questa specie di tetto.

Racconciato o misto.

650. Il tetto misto è una restaurazione fatta con tutti i vecchj materiali, ed in cui non s'impiegano nuovi materiali che sussidiariamente: questo chiamasi racconciato da capo.

Riparazione superficiale.

651. Ed il tetto superficiale è una semplice riparazione fatta ad un vecchio tetto, sufficientemente buono per non avere bisogno di essere rassettato.

652. Al tetto nuovo od intiero, ed a quello per una riparazione superficiale si applica precisamente ed immediatamente la disposizione dell' art. 606 del Codice che li concerne, senza che debba insorgere a questo riguardo alcuna difficoltà nè riarmo, perocchè essendo il primo intieramente nuovo in sostanza e valore, ed anche totale, o quasi totale nella superficie, deve certamente essere a carico del proprietario; ed il secondo è quello cui abbisogna una riparazione superficiale, e la quale non consiste che a rifare delle parti fatte in calcina difettose o deteriorate, sostituire il numero di lastre o di tegole deter-

minato dall'uso in luogo di quelle rotte o deteriorate, non essendo un tetto intiero a rifarsi, ma al contrario una riparazione superficiale di tetto; in conseguenza di ciò, deve essere annoverata tra le riparazioni usufruttuarie.

653. Non può dunque in alcun caso mai rimanere alcuna reale difficoltà che sopra il tetto misto, ed a questo effetto io darò alcune spiegazioni sopra questa terza specie.

654. Allorquando un tetto faticato da tutte le differenti restaurazioni e riparazioni che avrà potuto farvi l'usufruttuario od anche il proprietario dopo il suo stabilimento od annualmente, ovvero ogni due anni, dopo un certo decorso di tempo, questo tetto si troverà naturalmente composto di una considerabile quantità d'ogni specie di materiali, dei quali gli uni saranno buonissimi, altri meno, alcuni mediocri, ed altri infine cattivissimi, e tutte queste differenti specie di materiali, in conseguenza delle diverse restaurazioni e riparazioni fatte, saranno dispersi e frammisti ad un tal grado, che non si potrà nemmeno sperare di riescire a fare una riparazione completa o sufficiente onde impedire i colamenti, ovvero che questa riparazione medesima superficiale, nel tempo stesso che presenterà una difficoltà maggiore nell'esecuzione offrirà una minore certezza di successo, e quindi il solo partito in questo caso a prendere sarà di farne la ricostruzione, od il racconciamento totale. Questa operazione si fa separando in seguito dal tetto i buoni dai cattivi materiali, i quali si sopprimono, ed ai quali se ne sostituiscono dei nuovi; in allora questa riparazione, la quale è totale nella superficie, non si trova intiera che parzialmente; imperocchè l'uso è di riunire insieme tutti i vecchj materiali, ed im-

piegarli in una sola parte, la quale allora sarà un rassettamento totale, ed il rimanente della superficie di questo tetto, essendo composto di materiali tutti nuovi che si saranno sostituiti alla stessa quantità dei vecchj viziati e difettosi, sarà un tetto nuovo ossia intiero. Ora, in questa circostanza, a carico di chi devono essere queste due parti di tetto, di cui l'una è intiera, e l'altra no? La prima idea che viene a questo proposito, in conformità del principio stabilito sopra, è che sieno a carico del proprietario le spese quanto alla parte la quale è intiera, e rispetto all'altra, le spese sieno a carico dell'usufruttuario, quand' anche nella parte nuova si trovassero alcuni materiali vecchj, e che in quella vecchia si fossero stati impiegati altresì alcuni materiali nuovi, come lastre, assicelle, chiodi o tegole.

Tetto misto a carico del proprietario.

655. Ma se si persistesse a volere che fosse a carico dell'usufruttuario la parte di tetto in vecchj materiali, egli avrebbe delle ragioni assai buone da opporre a sua difesa: 1. egli allegherebbe che questa riparazione non può essere a suo carico, qualunque sia il modo con cui si eseguisce, e qualunque sieno i materiali che vi si adoperano, perocchè ella è questa una ricostruzione in nuovo, in cui s'impiega una parte de' vecchj materiali; 2. che questa ricostruzione non è stata resa necessaria da alcun suo fatto, ma bensì da quello del tempo decorso e della vetustà; 3. che egli usufruttuario, affine di allontanare il più che fosse possibile il momento della ricostruzione, ha soddisfatto a questo riguardo, e per quanto fu in suo potere, alle obbligazioni ad esso imposte dalla legge, facendo fare tutte le volte che

si è manifestato il bisogno, le riparazioni superficiali e le restaurazioni necessarie, ed inallora sufficienti alla manutenzione in buono stato di questo tetto, ed alla conservazione dell'edifizio; in conseguenza quando queste sorta di riparazioni sieno divenute insufficienti per conseguire lo scopo della loro utilità, e quando sia giunto il momento in cui la loro esecuzione incompleta presenta maggiori motivi di difficoltà che pericolo di esito, una tale ricostruzione essendo divenuta necessaria ed indispensabile, egli non può nè deve per conseguenza esserne incaricato con tanta maggior ragione ancora che la sua natura la fa rientrare indispensabilmente nella classe delle riparazioni di proprietà.

656. A tutte queste eccezioni, le quali senza dubbio sono molto perentorie, se ne può ancora aggiungere una la quale non lo è meno. Quando in un podere posseduto a titolo di usufrutto, trovasi un muro crepato, fesso ec., infine talmente cattivo che sia impossibile la sua riparazione, non rimane quindi altro partito, tranne quello di riedificarlo; allora siffatta operazione è a spese del proprietario. A questo riguardo non vi è alcun dubbio; ma nel ricostruire questo muro, si ha l'avvertenza di reimpiegare i vecchj materiali suscettibili di esserlo, e provenienti dalla demolizione del vecchio muro; si usa altresì l'avvertenza che una parte di questa riedificazione sia fatta separatamente con i detti vecchj materiali, affine di poter distinguere con facilità la parte intieramente nuova da quella in cui si sono impiegati i vecchj materiali, ed affinchè nella stima di questo muro si possa attribuire a ciascuna di queste due parti il valore che le conviene: ebbene, la stessa cosa precisamente e senza alcuna differenza ha luogo nel

racconciamento totale di un tetto. Dunque, poichè il proprietario, a termini di legge, è obbligato a pagare la ricostruzione del muro, sopra di che potrebbe egli mai appoggiarsi per dispensarsi dal pagare la restaurazione del rassettamento totale del tetto?

Idem, quanto a quella parziale.

637. Ma se il racconciamento totale in luogo di essere della totalità del tetto, non ne comprendesse che una parte anche minore della metà della sua superficie, come per esempio, un'ala di muro, od una sommità, questa riparazione sarebbe ella ancora a carico del proprietario, ovvero a quello dell'usufruttuario? Si potrebbe far supporre che siffatto racconciamento parziale non è a carico del proprietario per la ragione che non comprende la totalità della superficie del tetto, poichè anzi non ne comprende che la quarta parte, e perchè questa riparazione essendo soltanto parziale, essa deve spettare all'usufruttuario. Ma la ragione, la quale deve al contrario far decidere che quest'oggetto è a peso del proprietario, è la stessa che mette a suo carico i racconciamenti da capo, i quali comprendono la totalità del tetto; nei due casi i principj essendo i medesimi, le conseguenze non devono essere differenti, e ciò che è vero per il tutto, deve essere egualmente per le parti di questo tutto; ed in fatti questo rassettamento di capo parziale, non è egli della natura medesima del racconciamento totale? non ha egli forse una causa simile, e non ne produce forse effetti simili? non è egli lo stesso di una ricostruzione? la parte dei materiali vecchj reimpiegati non è dessa forse distinta e separata da quella formata di nuovi materiali, e finalmente il paragone che si può fare

della superficie in cotal guisa restaurata per intiero, con quella totale del tetto? non s'identifica ella forse perfettamente con quello che si farebbe dalla parte di un muro restaurato altresì per intiero, con la superficie totale di questo muro?

658. Tutte queste ragioni mi sembrano più che sufficienti per determinare, secondo il principio stabilito, doversi comprendere nella classe dei carichi del proprietario, anche i racconciamenti da capo parziali, e con tanta maggior ragione ancora che la parola *intiero*, pronunciata dalla legge, non può assolutamente essere presa che in questo solo senso.

Casi fortuiti.

659. A riguardo, io non dirò già delle ricostruzioni, ma bensì delle riparazioni cagionate dai casi fortuiti, come grandini, oragani, fulmine ec., queste pure devono essere, e sono effettivamente a carico dell'usufruttuario, perciocchè egli è di principio che nessuno non può possedere che a suo rischio, pericolo e fortuna, e che quegli che possiede un immobile a titolo di usufruttuario, deve correre i pericoli che accompagnano ordinariamente questo genere di possesso, nel di cui numero la legge ha posti i casi fortuiti.

660. Se i guasti però recati da un caso fortuito fossero considerabili, come per esempio, se eglino comprendessero più della metà della superficie del tetto, il commentatore di Desgodets opina che questa riparazione è a carico del proprietario: io non veggo sopra di che sia fondata questa differenza; quello che è vero per le parti, deve esserlo egualmente per il tutto. Un colpo di vento, io suppongo, o la grandine, avrà spogliato intieramente la cima di un tetto

coperto di lastre; questa quantità la quale ordinariamente non può essere eguale alla quarta parte della superficie di questo tetto medesimo, dovrà, secondo il detto parere, essere riparata a spese dell'usufruttuario; ma se questo colpo medesimo di vento, in luogo di questa quantità, avesse distrutta più della metà della superficie del coperto di questo tetto, siffatta riparazione, secondo lo stesso sistema, sarebbe stato a carico del proprietario. Non solamente una disposizione così vaga, che nulla contiene di positivo, dà luogo moltissimo all'arbitrario, ma ancora ella può, anzi deve trascinare seco delle difficoltà e delle contestazioni; io non vedo niente affatto nella legge che possa, io non dirò già autorizzare, ma solamente porgere l'idea di un simile sistema, perchè l'intero di un tetto, l'intero di un muro, l'intero di un tavolato ossia tramezzo di legname, ha sempre ed in tutti i tempi presentata un'altra idea che il totale di questi oggetti medesimi. Io credo di avere assai più ragione, adottando il sentimento di Desgodets, che attribuisce all'usufruttuario l'obbligo delle riparazioni rese necessarie dai casi fortuiti, e sono tanto più autorizzato a seguire questa opinione in quanto che egli è fondato in principio di diritto, come sono per dimostrarlo.

661. Primieramente in questo luogo io richiamerò alla memoria, che un tale accidente è compreso nella classe dei casi fortuiti, dei quali la legge costituisce garante e responsabile l'usufruttuario, come peso del suo godimento a questo titolo; poscia io dirò che tutti i casi fortuiti ordinarij, eccettuato quello del fulmine, d'ordinario non recano pregiudizio che alla superficie del tetto, e quasi giammai all'intero, ed in conseguenza che vi sono soltanto

a riporre nel loro sito alcune tegole o lastre trasportate da un colpo di vento, e sparse quà e là nelle vicinanze, salvo la surrogazione di quelle che potrebbero essersi infrante. Quindi questa riparazione non può essere giammai che parziale in sostanza e valore, per quanto altronde essa sia totale nella superficie, e non dovrà giammai comprendere in se stessa l'importanza e le spese che sembrano annunciare il suo volume e la sua estensione; dunque per queste ragioni ella deve essere a carico dell'usufruttuario.

662. Se però in tutta la parte del tetto a rifarsi si trovassero delle assicelle o travicelli a riporvi di nuovo, queste parti formerebbero per tal modo un tetto intiero, ed in questo caso vi sarebbe una distinzione a farsi. Se questa porzione di assicelle e simili a rimettersi fosse in sostituzione di quella la quale, per la sua vetustà o sua invalidità, non potesse più sussistere lungo tempo, allora trattandosi di oggetti vecchj, l'usufruttuario sarebbe tenuto alla loro sostituzione, per la stessa ragione, che egli in generale è tenuto alla surrogazione di tutti gli oggetti di manutenzione, i quali per lo stato loro di vetustà non possono più prestare all'immobile il servizio a cui erano destinati. In questo caso questa parte di tetto, ove l'intavolatura fosse nuova, formerebbe per verità un tetto intiero, ma la quale non ne sarebbe però meno sempre a carico dell'usufruttuario.

663. Ma se questa porzione d'intavolatura o di assicelle da somministrarsi, fosse destinata alla surrogazione di quella perita in forza dello stesso caso fortuito, in allora questa porzione di tetto intiero soltanto nel luogo della nuova intavolatura, sarà a carico del proprietario, per la ragione che se l'usu-

fruttuario è responsabile dei casi fortuiti per la riparazione delle parti dell'immobile che la legge ha attribuito a suo carico, il proprietario è egualmente dal suo canto obbligato alla riparazione di quelle che la stessa legge pone del pari a suo carico; ciascuno adunque deve essere tenuto alla sua quota parte dei casi fortuiti, e non sarebbe giusto che l'uno dei due pagasse la sua parte di una riparazione di cui la legge costituisce l'altro solo garante e responsabile.

La folgore.

664. A riguardo della folgore, questo avvenimento può qualche volta pei suoi terribili effetti cambiare assolutamente la natura delle obbligazioni imposte all'usufruttuario; imperocchè colpendo un edificio, non solamente essa può mettere in pezzi, e polverizzare le tegole o le lastre, ma inoltre essa può abbruciare le intavolature e la travatura del tetto. In questo caso la riparazione che sarebbe a farvisi, sia totale, sia parziale nella superficie, sarebbe una ricostruzione, e quindi un tetto intero il quale, secondo l'articolo 606 del Codice, deve essere fatto dal proprietario, il quale per ciò che lo riguarda è incaricato dei casi fortuiti nella stessa guisa che l'usufruttuario lo è per ciò che ad esso incombe; in luogo che se il guasto fosse consistito nella sola superficie, come non sarebbe stata che una semplice riparazione, per la stessa ragione ricaderebbe a carico dell'usufruttuario.

665. Se questo colpo medesimo di fulmine avesse non solamente distrutta tutta o parte del tetto, ma avesse altresì atterrata una sommità od una canna da cammino, il proprietario e l'usufruttuario in questo caso sarebbero stati tenuti, ciascuno in ciò che lo

concerne, alla riparazione del tetto, nelle proporzioni medesime che si sono accennate or ora, e di più l'usufruttuario sarebbe stato obbligato alla ricostruzione di questa sommità o torretta da cammino, perciocchè la medesima è nel numero degli oggetti, le di cui riparazioni ad esso la legge impone.

666. Ma se questo colpo di folgore avesse fatto un guasto anche più grande, se discendendo più al basso avesse distrutta la parte inferiore di questa canna da cammino, e la parte del muro appoggiata ad essa, in questo caso oltre alle riparazioni e ricostruzioni sopradette, il proprietario sarebbe stato obbligato a ricostruire la parte del muro, e l'usufruttuario la parte della canna.

Incendio.

667. Se poi questo caso fortuito è un incendio, allora si sente benissimo che un tale avvenimento deve di sua natura comprendere non solamente tutto il tetto intiero, ma anche l'ossatura dell'edifizio, e che in questo caso il proprietario deve esserne incaricato, salvo il suo regresso contro chi di diritto; dunque in niun caso l'usufruttuario può esserne incaricato, quello eccettuato in cui l'avvenimento fosse l'effetto di un fatto o di una colpa qualunque di se, de' suoi affittuarj od agenti (Cod. civile, art. 1733.)

Caduta di cammino.

668. Se i guasti accaduti al tetto di un edifizio sono cagionati da torretta o sommità di cammino cadute per vetustà e colpa di riparazioni, allora l'usufruttuario è garante di tutto il guasto, ed incaricato di ripararlo, sia pur considerabile quanto possa essere; imperocchè la manutenzione delle sommità e

torrette da cammino non è una riparazione straordinaria, ma una riparazione di manutenzione; dunque spetta all'usufruttuario il farla, e se a questo riguardo egli avesse soddisfatto esattamente alla sua obbligazione, il cammino sarebbe stato riparato a tempo, ed il tetto non sarebbe stato distrutto. Di più, io anche opino che in una simile circostanza, l'usufruttuario deve essere tenuto alla riparazione di qualunque altro guasto che avesse potuto cagionare questa caduta, come cavalletti rotti, abbaini ec.

669. Le riparazioni di manutenzione del tetto essendo pertanto, come si è detto già sopra, a carico dell'usufruttuario, egli non solamente ha diritto di esigere dal proprietario che il medesimo sia in buono stato all'apertura dell'usufrutto, affine di essere in grado di continuare a mantenervelo, ma altresì se avesse alcuni vizj locali e difetti tali da cagionare delle riparazioni più frequenti e straordinarie, egli può esigere che si facci cessare la molestia che ciò potrebbe arrecare al suo godimento, riparandovi convenevolmente; nuova ed incontrastabile dimostrazione che l'usufruttuario, prendendo l'usufrutto, ha diritto di esigere che l'immobile che vi è compreso, sia completamente riparato, e che soltanto dopo l'eseguimento completo di tutte le riparazioni qualunque, egli deve ricevere l'immobile nello stato in cui si trova: per esempio, se i travicelli di questo tetto fossero troppo distanti gli uni dagli altri, e più di quello che non lo permetta la legge degli edifizj, l'usufruttuario vedendosi successivamente obbligato a riparazioni più grandi e più frequenti in causa degli sprofondamenti continui che non lascierebbero di recare un tale vizio, in questo caso egli potrebbe esi-

gere dal proprietario che fosse da lui rimesso nello stato e nella situazione in cui egli deve essere posto a termini di legge, ed in conseguenza di far ristabilire il tetto come deve esserlo; quando per maggior comodo e minore imbarazzo, questo proprietario non preferisca a questo partito, quello d'incaricarsi della manutenzione di questo tetto.

Deposizione e rinnovazione dei condotti di piombo.

670. A riguardo della deposizione e rinnovazione dei condotti di piombo di un tetto, come gronde, lastre di piombo che coprono il comignolo, le doccie, canne e condotti di acqua ed altri, bacini, doccie e lastre di piombo agli abbaini, l'usufruttuario è tenuto egualmente a tutte od a parte delle riparazioni a farvisi, come saldature, ingessature, forniture di uncini e di chiodi, ed anche alla ristaurazione e nuova ricostruzione di tutte queste parti, se lo esige il caso, allorchè le medesime sono soltanto parziali, ed in pari dimensioni e grossezze; ha luogo lo stesso delle grondaje di legno infracidate ed usate per vetustà, essendo tutti questi oggetti riparazioni superficiali.

Terrazzi.

671. Ha luogo lo stesso dei terrazzi coperti di piombo; l'usufruttuario è obbligato alle riparazioni parziali, come travicelli, saldature, ingessature; ma se facesse d'uopo far rifondere questo coperto di piombo, sia nella totalità, sia in parte, questo sarebbe a spese del proprietario, del pari che le aree ed i declivj in calcina sopra di cui poggia questo piombo e che fanno anche parte integrante di questo tetto.

672. Se al di sotto di questo tetto di piombo, le

assicelle trovansi tutte od in parte difettose o marcite, per la riparazione o ricostruzione di questo soffitto, sarebbero a seguirsi le regole o modificazioni descritte sopra ed accennate parlandosi delle travi.

Quinta specie. — Muraglia di recinto e di sostegno.

673. L'ultima specie delle straordinarie riparazioni nominata dal Codice è quella delle dighe od argini, e dei muri di appoggio e di ricinto per intero.

674. Per questa specie di riparazione, i dettagli sono i medesimi di quelli fatti per i muri maestri, relativamente alle differenze che esistono tra quelle di superficie e quelle di solidità; solamente si può aggiungere a riguardo dei muri di cinta, che, quando vi si trovano delle rotture provenienti da un fatto qualunque dell'usufruttuario, dei suoi conduttori od affittajuoli, ed anche di altre persone estranee, vicine o sconosciute, e non per vetustà o per vizio di materia, o di costruzione, esse devono essere riparate a conto dell'usufruttuario, come tutti i cappelli di questi muri di cinta, qualunque sia la lunghezza a ripararsi, atteso che una restaurazione del cappello è una riparazione di superficie di sua natura e per il suo valore.

675. Ed a riguardo delle muraglie di appoggio, e degli argini, a carico dell'usufruttuario, non vi possono essere similmente che le sole riparazioni di superficie, come i rinforzamenti qualunque, dell'immissione di mattoni o pietre con calcina nelle superficie alterate, i rigagnoli, fossi e canaletti a purgare od a curare.

676. Quanto a tutte le ricostruzioni, esse sono similmente a carico del proprietario, tutte le volte che le medesime saranno assai considerabili per eccedere il costo delle riparazioni di manutenzione alle

quali il solo usufruttuario è soggetto; quindi un muro di appoggio, per esempio, il quale sovente può avere due metri e più di grossezza, venendo a ruinarsi, od a crollare in una maggior parte della sua grossezza, supponiamo un metro, questa non può essere una riparazione di manutenzione, è una ricostruzione per intero, con questa differenza che non è di un valore così grande come quella che fosse prodotta da una distruzione di due metri di grossezza, ma è della stessa natura di quella, e forma una ricostruzione stimata in valore come tale; in luogo che la manutenzione, a cui è tenuto l'usufruttuario, non è stimata che come un'opera superficiale, destinata a mantenere il buono stato di tutti gli oggetti ch'egli ripara affine di mantenervelo costantemente, e così prevenire le ricostruzioni, sia totali, sia parziali in superficie, che la mancanza di queste riparazioni di manutenzione potrebbe recarvi: e queste ricostruzioni sia totali, sia parziali in superficie non possono essere a carico dell'usufruttuario, che quando sia provato che esse hanno per causa la mancanza di queste riparazioni di manutenzione, di cui egli è incaricato.

677. Il proprietario non solamente è tenuto a tutte le straordinarie riparazioni descritte sopra, come, nel modo e con le restrizioni e modificazioni ivi denotate; ma ancora a tutti gli accessorj di esse, e le restaurazioni e ricostruzioni le quali fossero indispensabilmente dipendenti, non che ai puntelli e rassettamenti necessarj, anteriori e posteriori, e vi è tenuto, anche alla prima domanda dell'usufruttuario, il quale deve temere che una negligenza a questo riguardo non importi il bisogno di certe riparazioni di manutenzione che la legge pone a suo carico; e reciprocamente il proprietario può esigere dall'usufrut-

tuario che egli faccia del pari alla prima sua istanza tutte le riparazioni di manutenzione, le quali potessero per effetto di negligenza rendere necessarie delle restaurazioni del suo fatto, o delle ricostruzioni a tutto o parte dell'immobile, sotto pena per parte di questo usufruttuario di essere egli medesimo responsabile come di quelle di manutenzione, e da un'altra parte il proprietario ha diritto di esigerle a misura che le stesse si presentano, affinchè l'immobile non si trovi in peggior stato alla fine del suo usufrutto.

Negligenza dell'usufruttuario.

678. Se l'usufruttuario avendo mancato di fare le riparazioni a suo carico in tempo utile, l'immobile di cui egli gode si trovasse talmente deteriorato, che egli non avesse bastante facoltà per farne eseguire il ristabilimento, può essere costretto a sgomberare ed essere privato dall'usufrutto, fino alla concorrenza della somma necessaria al pagamento delle riparazioni di detto immobile (decreto del 9 gennaio 1554; Codice civile, 618); il tutto salvo il regresso di quest'usufruttuario contro dei suoi conduttori e fittajuoli, se questi danni o deteriorazioni provenissero dal loro fatto.

679. Le altre a riguardo degli oggetti, le di cui riparazioni non sono comprese in quelle accennate qui sopra come straordinarie, rimangono nella classe di quelle dovute dall'usufruttuario; per esempio, sono di questa natura le soffitte, le aree, i mattoni, le impiallacciature, i pavimenti, le porte, le finestre, i fregi ricorrenti intorno alle stanze, architravi, canne e sommità di cammino, gl'incrostamenti, i vuotamenti delle latrine, spurghi dei pozzi e degli smaltitoj; gabinetto, seggiole ed altre comodità, acquaj, ma-

stelli di pietra o di legno, rastrelliere, mangiatoje, forni, fornelli, fornellini, sporti di finestre, paraventi, imposte e persiane, non che tutto ciò che serve al loro sostenimento, e tutti gli accessorj di detti oggetti, come si è detto testè a riguardo del proprietario.

L'usufruttuario deve far dipingere nuovamente ad olio.

680. L'usufruttuario essendo tenuto di godere da buon padre di famiglia, egli deve usare dell'immobile, di cui egli gode a questo titolo, nel modo medesimo, come se egli ne avesse la totale proprietà; conseguentemente egli deve far nuovamente dipingere ad olio tutti gl'intavolati esposti all'intemperie delle stagioni, come porte, portoni, pergolati, ec. E se alla fine del suo usufrutto il deperimento di alcuni di questi oggetti fosse riconosciuto derivare dalla sua negligenza, nel non avere fatte eseguire alcune di queste riparazioni, egli, od i suoi eredi, potrebbero essere costretti dal proprietario alla loro surrogazione.

Riparazioni vitalizie dei molini sopra terra.

681. Le riparazioni vitalizie di cui sono responsabili gli usufruttuarj a riguardo degli edifizj dei molini, tanto quelli a vento, quanto quelli ad acqua, costrutti sopra terra, o sopra battelli, sono le medesime di quelle accennate qui sopra; e di più l'usufruttuario deve riparare gli argini, i serbatoj, i muri degli argini, d'appoggio, del bacino, dei canali, e dei rinforzi, eseguire il vuotamento e lo spurgo di tutti li detti canali, bacini, canaletti e fossi, che conducono le acque ai detti molini, e generalmente tutti gli oggetti che loro sono particolari come chiuse, palizzate, alberi, canaletti, casse, e pun-

tazzi; le ruote, ruotelle e lanterne, i perni, le mole i cerchj, tremoggie, e rispettive arche, ed infine tutti i tornj od assi ed ordigni inservienti al movimento, masserizie ed utensili; sia che l'usufruttuario lo faccia valere egli medesimo, sia col mezzo d'un fittajuolo qualunque, egli è responsabile verso del proprietario, e nell'ultimo caso, egli ha diritto di esigere tali riparazioni dal suo affittuario, come si è esposto sopra nel capo delle riparazioni locative; ma non è sempre in tutti i casi responsabile verso il proprietario, il quale dalla sua parte, ed in conformità delle distinzioni, eccezioni e modificazioni accennate sopra, rimane incaricato delle straordinarie riparazioni degli edifizj, egualmente che delle restaurazioni dei rialti di terra ed argini che sostengono i canali, bacini, serbatoj, non che dei loro rinforzi, allorquando saranno caduti, od in pericolo di rovinare per vetustà o vizio di costruzione.

Sopra battelli.

682. Quanto ai molini costrutti sopra battelli, agli oggetti nominati qui sopra a carico dell'usufruttuario, conviene aggiungere le riparazioni di manutenzione, dei tavolati in giro della barca, e le restaurazioni necessarie in causa di accidenti, come allorquando esse sono forate, rotte o spaccate, sia dai ramponi dei barcajuoli, ec. sia da urti qualunque ed altri avvenimenti; egli deve mantenere questo battello in buono stato, farlo calafatare, incatramare, vale a dire, coprirlo di sego al di sopra del catrame, ed anche farvi mettere delle lastre.

Molini a vento.

683. A riguardo dei molini a vento, il proprietario è del pari tenuto a tutte le grosse riparazioni, come

a riguardo degli edifizj, sempre secondo le distinzioni e modificazioni sopra accennate, ed a questo titolo medesimo; egli è altresì incaricato del grosso perno o legamento coi suoi mozzi di madrevitù, e suoi contro mastietti, delle vele, del tramezzo, dei puntelli, e del timone e suo perno che serve a farlo volgere al vento.

684. L'usufruttuario è tenuto inoltre a tutte le riparazioni di manutenzione dei detti oggetti, sotto le modificazioni e distinzioni medesime; di più alle riparazioni di manutenzione ed anche di ricostruzioni e ristabilimenti delle colonne e gradini della scala, della ale, argani, ed in generale di tutti gli altri assi o tornj, ordigni inservienti all'uso e movimento come dei molini ad acqua; tutti questi oggetti, come si disse sopra, essendo destinati all'uso personale di chi fa valere il molino, e suscettibili di maggiori o minori deteriorazioni e riparazioni, secondo le maggiori o minori cure, precauzioni e riguardi adoperati alla loro conservazione dal detto esercente.

Forni venali.

685. Riguardo ai forni venali, l'usufruttuario è obbligato alle riparazioni vitalizie degli edifizj, ed in generale a farvi tutto ciò che conviene per esigerne gli emolumenti; quindi se fosse necessario di aprire dei vani, sia di finestre, sia di porte nei grossi muri o di riturarne altri, questo dovrebbe essere fatto a sole sue spese.

Torchj.

686. Quanto ai torchj tanto di vino quanto di sidro, l'usufruttuario è non solo responsabile delle riparazioni di manutenzione all'armatura di legname

del torchio propriamente detto, come travi, cavalletti, cosce del torchio, albero, strettojo, viti, vericello, travi, ghiaja, e quanto è sottoposto al torchio, il trugolo, l'assi, ordigni inservienti al movimento, masserizie ed altri utensili ad uso, ma altresì delle restaurazioni necessarie a detti oggetti, ed anche della loro surrogazione con altri nuovi, senza parlare delle riparazioni vitalizie degli edificij che sono di diritto.

Siepi e fossi.

687. Similmente l'usufruttuario è obbligato alla manutenzione ed alle riparazioni qualunque a farsi alle siepi ed ai fossi che servono di ricinto ai boschi, alle terre, ai prati ed alle vigne, di cui egli gode nella sua qualità.

688. Quanto agli stagni, egli è del pari tenuto alle riparazioni di manutenzione dei rialti di terra e dei loro rinforzi, non che dei loro serbatoj, palizzate, scaricatoj e ferriate per ritenere il pesce nello stagno, come di tutti i fossi e canali che vi conducono l'acqua o ne la ricevono alla sua sortita, essendo il proprietario obbligato semplicemente alle ricostruzioni o sostituzioni di questi oggetti con altri nuovi in caso di vetustà.

Proprietario ricusante.

689. Se il proprietario ricusasse di fare ad istanza dell'usufruttuario le riparazioni a cui è tenuto, e ciò o per malevolenza, o per mancanza di facoltà, sopra tutto quando queste riparazioni fossero anche di natura da fare temere giustamente la distruzione o la ruina di alcune parti dell'immobile, in allora, po-
sciachè si sarà fatto constare questo rifiuto, l'usu-

fruttuario nel primo caso deve far procedere alla loro stima col mezzo d'una perizia, e condannare il proprietario alla loro esecuzione in un tempo fissato e determinato; e nel secondo caso, come in quello in cui egli ricusasse di eseguirle per effetto di malevolenza dopo la sentenza che ve lo avesse condannato, l'usufruttuario può farsi autorizzare dalla giustizia a farne gli sborsi e le anticipazioni, salvo ad esso od ai suoi eredi di essere rimborsati alla fine dell'usufrutto o dallo stesso proprietario, o dai suoi eredi; nel caso l'usufruttuario farà dei contratti preventivi con degli intraprenditori, in presenza del proprietario, ovvero debitamente il medesimo chiamato, perchè alla fine dell'usufrutto si possa procedere per il rimborso contro chi sarà di ragione, o sopra i fondi medesimi della proprietà, o sopra gli altri beni se ve ne sono.

Indennizzazioni in causa di straordinarie riparazioni.

690. Il Codice civile non si spiega in merito all'indennizzazione di pretendere la quale il proprietario potrebbe aver diritto nel caso in cui le straordinarie riparazioni a farsi dal proprietario durassero più di 40 giorni; è verosimile che il suo silenzio sopra questo oggetto indichi bastevolmente non essere dovuta all'usufruttuario alcuna indennizzazione sia per l'incomodo che le medesime gli avessero recato, sia per la privazione che egli potesse avere sofferta di una parte degli oggetti compresi nel suo godimento. Imperocchè in simile caso delle straordinarie riparazioni avendo voluto la legge che l'affittuario od il conduttore fosse indennizzato dal suo proprietario come e nel modo che dessa lo spiega, art. 1724 del Codice, ne segue, o deve naturalmente seguirne, che la medesima non ha creduto di dover accordare lo stesso

vantaggio all'usufruttuario, poichè ella niente ha pronunciato a questo riguardo; questi certamente sono i casi, nei quali è permesso di dire che l'espressione della legge non esclude il suo silenzio, ed anzi che questo suo silenzio medesimo è l'espressione della sua volontà; epperò si può non solo asserire che dessa non la ordina, ma per provare che deve tacitamente proibirla, si può appoggiarsi sopra le seguenti considerazioni.

691. L'usufruttuario gode in virtù di un titolo molto differente da quello del semplice conduttore, poichè egli gode come proprietario; egli dunque esercita molto più diritti di quegli il quale è obbligato di pagare annualmente il valore di ciò che egli occupa o di ciò che egli gode, e che per questa ragione non si può privarlo di una parte considerabile di questo godimento, senza fargli un torto notabile, anche nulla calcolando il dispiacere e gl'imbarazzi che egli prova: il proprietario, avanti di dargli in affitto la sua casa, non doveva egli metterla in buono stato, e farvi le riparazioni necessarie per non essere obbligato a molestare il godimento del suo conduttore durante il tempo dell'affitto? Se per un'indulgenza si vuol bene accordargli 40 giorni per eseguire quelle che si suppone che non avrà potuto prevedere, non se gli permette di privare per un tempo più lungo il conduttore dell'oggetto che gli è locato senza indennizzarlo della privazione. Da un'altra parte il proprietario non riceve alcun prezzo dall'usufruttuario pel suo godimento; esso è gratuito; Il più delle volte egli anche gode non solamente senza la sua approvazione e senza il suo consenso, ma senza che egli abbia potuto altresì prevederlo; egli dunque non ritrae dal suo diritto di proprietà alcun emo-

lamento che possa porgergli i mezzi di fare queste riparazioni in una maniera più comoda, per conseguenza egli ha i pesi della proprietà, senza averne il profitto.

692. Da tutto questo risulta che l'usufruttuario non può, nè deve pretendere alcuna indennizzazione per questa occasione; la sola difficoltà che rimane a togliersi (ed è questo il punto essenziale della questione), è di sapere da chi dei due, se dal proprietario o dall'usufruttuario, debbano essere pagate le indennizzazioni da accordarsi, a termini dell' art. 1724 del Codice, ai fittajuoli o conduttori i quali avessero sofferto per più di 40 giorni accordati per le straordinarie riparazioni; questa indennizzazione è loro dovuta, egli è questo un punto convenuto: non vi è adunque alcuna difficoltà a questo riguardo.

693. Secondo l' art. 608 del Codice civile, tutti i pesi del podere, reali ed altri, devono essere soddisfatti dall'usufruttuario: tutte quindi le indennizzazioni a cui potesse avere diritto il conduttore o fittajuolo, a motivo di queste straordinarie riparazioni durante i 40 giorni, devono essere a carico dell'usufruttuario, qualunque siano la loro natura e la loro causa, e senza alcuna ripetizione contro del proprietario. Presentemente resta a decidersi perciò che riguarda le riparazioni la di cui durata eccedesse i 40 giorni. Ma in caso d' una durata prolungata al di là di questo termine, come sarebbe da attribuirsi a colpa del proprietario, l'usufruttuario non ne sarebbe responsabile; dunque al proprietario spetterebbe d' indennizzare i conduttori o fittajuoli. In allora sono applicabili le disposizioni del citato art. 1724 del Cod.; ma il conduttore o fittajuolo avrà a questo riguardo un regresso diretto contro dell'usufruttuario

ed uno solamente sussidiario contro al proprietario; ed in questo caso l'usufruttuario non potrebbe esercitare il suo regresso a titolo di garanzia contro del proprietario che pel rimborso di quello che egli avesse pagato per indennizzazione ai conduttori od affittajuoli pel loro non godimento, e non come ripetizione d'indennizzazione per il suo non godimento personale.

694. Tuttavia se accadesse che un proprietario per dispetto, malevolenza, od anche solo per negligenza, mostrasse nell'esecuzione delle straordinarie riparazioni una lentezza straordinaria od affettata, l'usufruttuario a cui la legge non accorda alcuna indennizzazione per il suo non godimento a questo proposito, non potendo essere tenuto a soffrire una riparazione d'una durata arbitraria, avrà diritto in conseguenza a far ordinare dalla giustizia che questo proprietario debba eseguirle entro un'epoca fissa e determinata, sotto la comminatoria dell'ammenda nella somma di tanto a titolo di danni ed interessi.

CAP. II.

DELL'USO E DELL'ABITAZIONE.

695. L'uso è un diritto il quale consiste nel prendere e raccogliere i frutti e rendite di un bene appartenente altrui, finchè è necessario ai bisogni di quegli che ne ha diritto, e questo è ciò che chiamasi uso.

696. L'abitazione è pure un diritto, perciocchè quegli che ne usa, può dimorare nella casa altrui, senza pagare i fitti.

L'uso e l'abitazione si costituisce come l'usufrutto.

697. Le stesse condizioni e convenzioni le quali possono costituire l'usufrutto nella persona di un individuo, per un tempo qualunque, o determinato, o indeterminato, possono similmente costituire l'uso e l'abitazione in favore di questo stesso individuo, e reciprocamente gli atti e le convenzioni suscettibili di estinguere l'usufrutto, possono del pari estinguere il diritto d'uso e d'abitazione nella persona dell'usuuario.

698. Questo diritto può inoltre estendersi alla famiglia, in retta linea, discendente dall'usuuario, quand'anche al momento della costituzione di quest'uso, egli non fosse stato nè sposo nè padre.

699. Quantunque i diritti di uso e di abitazione a primo aspetto sembrano essere eguali a quello dell'usufrutto, essi però sono molto differenti tra loro.

Differenze tra loro.

700. L'usufruttuario ha il diritto di godere di tutti i frutti civili, naturali ed industriali generalmente qualunque, compresi nel suo usufrutto, mentre il diritto dell'usuuario si limita a ciò che gli è necessario ai suoi bisogni ed egualmente per quelli della sua famiglia, a tenore del suo stato e della sua fortuna.

701. L'usuuario non può locare nè affittare il suo diritto, e neppure cederlo in alcuna maniera a chicchesia ed a qualunque siasi titolo, ed egli è tenuto a goderne personalmente, mentre che l'usufruttuario può godere in generale di tutti i frutti qualunque, e goderne come proprietario, con tutti i vantaggi; queste sono le differenze essenziali tra questi diritti. Ecco ora ciò che hanno di simile.

Quello che hanno di comune.

702. Egualmente che l'usufruttuario è tenuto ad accettare la cosa nello stato in cui si trova; egli deve farne fare l'inventario e la descrizione; egli è obbligato a dare sigurtà di godere da buon padre di famiglia, sotto le modificazioni e le restrizioni pari a quelle accennate per l'usufrutto (articoli 600 e successivi del Codice civile): egualmente che l'usufruttuario, egli è tenuto a tutte le riparazioni di manutenzione ed alle spese di coltivazione di tutte le parti urbane e rurali di cui egli gode in questa qualità, non che della contribuzione fondiaria attribuita a queste parti medesime: se i suoi bisogni assorbono tutti i frutti del podere e di tutti i locali della casa, allora egli è obbligato a tutte le riparazioni usufruttuarie generalmente qualunque, a tutte le spese di coltivazione, ed alla contribuzione fondiaria nella totalità.

703. Le regole concernenti l'usufrutto possono similmente applicarsi all'uso ed alla abitazione.

Uso dei boschi e delle foreste. Questo diritto deve essere provato.

704. Secondo l'art. 636 del Codice civile, l'uso dei boschi e delle foreste è regolato da leggi particolari; la legge del 28 ventoso anno 11, e quella del 14 ventoso anno 12, hanno fissati i termini entro i quali sotto pena di caducità, devono produrre i loro titoli od atti possessorj, le comuni ed i particolari i quali si pretendessero appoggiati da titoli o dal possesso nei diritti di pascolo, e di far legna da fuoco e di altri usi di bosco nelle foreste nazionali, ed anche in quelle dei particolari; trascorsi

questi termini resta proibito a' medesimi di continuare l'esercizio sotto pena d'essere processati e puniti come dilapidatori.

705. In conseguenza nessun altro fuorchè quelli aventi legalmente questo diritto e riconosciuti tali, hanno la facoltà di far pascolare i proprj bestiami, nelle foreste nazionali, od altre qualunque divenute tali. A questo riguardo, quelli che hanno l'uso, nell'esercizio dei loro diritti devono conformarsi al titolo 19 dell'ordinanza del 1669, i boschi dichiarati non comuni devono essere i più forti ed i più alti, non ostante la loro età. In conseguenza, i loro bestiami non potranno essere condotti che nelle parti del bosco che saranno stati dichiarati comuni dagli agenti delle foreste, sotto le pene prescritte dai regolamenti ed ordinanze (Decreto del 5 vendemmiale, anno 6) (1).

TITOLO VI.

DEGLI AFFITTI CHE HANNO PER OGGETTO LA TRASMISSIONE DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI.

706. Questi affitti sono di due specie: l'affitto a rendita, e l'affitto enfiteutico.

CAP. I.

DELL'AFFITTO A RENDITA.

707. L'affitto a rendita è un contratto con il quale il proprietario di un immobile ne vende o ne cede

(1) Un sistema consimile quanto ai boschi in forza della legge 27 maggio anno cor. 1811, avrà luogo quindi innanzi anche nel Regno d'Italia.

la proprietà tutta intiera, mediante una determinata somma di rendita annua e perpetua, che il conduttore si obbliga a pagargli fino al rimborso, il quale rimborso egli conduttore deve eseguire a piacimento del proprietario, secondo l'articolo 530 del Codice civile, e con le restrizioni ivi accennate. In virtù di quest'atto il conduttore diviene proprietario incommutabile dell'immobile come nella vendita; egli ne esercita i diritti, ed è obbligato all'adempimento di tutti i carichi della proprietà, come e nella stessa guisa che lo era il suo locatore, senza alcuna eccezione; egli può venderlo, impegnarlo, ipotecarlo, e disporne anche in qualunque altra maniera, ed a qualunque altro titolo che gli piacerà, ed anche di cambiarlo di forma, accrescerlo, migliorarlo, purchè egli conservi questo fondo in sufficiente buono stato per assicurare il pagamento di questa rendita, affinchè in tutti i tempi possibili il locatore od i suoi eredi, in caso di non pagamento della rendita, rientrando nel possesso di quest'immobile, non provino alcuna perdita in conseguenza di una diminuzione qualunque del suo valore.

Il prenditore è proprietario. Deve pagare le contribuzioni ed arretrati della rendita. Può rimborsare il capitale a suo piacere.

708. Dunque il prenditore a rendita diviene proprietario incommutabile dell'immobile; in questa qualità egli è incaricato di pagare le spese, alle quali può dar luogo questo acquisto, e di pagare le imposizioni qualunque presenti e future. Egli inoltre è tenuto a tutte le specie di riparazioni anche straordinarie, ed egli può esservi costretto dal locatore, allorquando vi è luogo di temere che una

negligenza a questo riguardo arrechi a quest'immobile un pregiudizio tale, che venga alterato il suo valore a segno che non sia più sufficiente alla garanzia del pagamento della rendita che ne forma l'oggetto. Di più egli è obbligato a pagare gli arretrati di questa rendita, come, e nel modo ed alle epoche prescritte nel contratto costitutivo. E come tutte le rendite costituite a prezzo di danaro, considerandosi questa semplicemente come l'interesse del prezzo della rendita di questo immobile, e non come una rendita fondiaria o livello formante parte riservata del fondo, è rimborsabile, sia, quando non vi è alcun termine fissato, a piacere del debitore, sia secondo il modo indicato nel contratto di sua costituzione, in un solo o più pagamenti, alle tali o tali epoche, e dopo gli avvisi convenuti; ma il locatore non ha la facoltà di differire quest'epoca di rimborso al di là dei trenta anni fissati dal detto articolo 530 del Codice civile, e qualunque stipulazione in un contratto di affitto a rendita contraria a questa disposizione, è nulla di diritto. Il locatore non può prevalersene, ed il prenditore ha il diritto di forzarlo a ricevere il rimborso del capitale della rendita, dopo scorsi i trent'anni, ed in caso di rifiuto di farne il deposito dell'importo secondo le regole stabilite dall'articolo 1259 del Codice civile.

Diritto di ritenzione a titolo d'imposizioni.

709. Il prenditore di una rendita fondiaria è autorizzato a ritenere sopra la rendita ch'egli paga annualmente al suo locatore il quinto, per il corrispettivo della contribuzione fondiaria, che è obbligato di pagare egli medesimo per l'immobile che egli possiede a questo titolo, purchè con una stipulazione

espressa vi sia stato nel contratto d'affitto una convenzione derogatoria a questo diritto, nel qual caso non avrebbe luogo la ritenzione.

Arretrati si prescrivono dopo cinque anni.

710. A termini dell'artic. 2277 del Codice civile, gli arretrati di questa rendita si prescrivono come quelli di tutte le altre rendite dopo cinque anni. Quindi, in caso di arretrato considerabile, il locatore di una rendita non può mai pretendere al di là di cinque anni accordati dal citato articolo.

Ma questo locatore non è obbligato ad aspettare questo tempo per essere pagato; egli alla fine dei due anni di arretrati non pagati, può ritornare al possesso dell'immobile gravato della rendita, a rischio, pericolo e fortuna del prenditore.

CAPO II.

DELL' AFFITTO ENFITEUTICO.

711. L'affitto enfiteutico è un atto con il quale il proprietario di un immobile si spoglia della proprietà utile di detto immobile dandolo a fitto per molti anni ad un prenditore in enfiteusi, il quale si chiama enfiteuta, per una certa somma pagata una sol volta, od annuale e determinata, a titolo di livello, con condizione di coltivare e migliorare questo immobile. Spirato che sia una volta questo tempo dell'affittanza, il fondo ritorna al locatore ad enfiteusi od ai suoi eredi, i quali per tal modo riuniscono la proprietà utile alla proprietà diretta.

È proprietario temporaneo.

Quest'atto, il quale non ha altro di comune con la locazione che il nome d'affitto, poichè il pren-

ditore a titolo d'enfiteusi acquista una parte della proprietà, differisce dall'affittanza a rendita; 1. in ciò che l'enfiteuta non acquista che per un tempo limitato espresso nel contratto, in luogo che il prenditore di un affitto a rendita acquista la proprietà in perpetuo; e 2. in ciò che, nell'affittanza a rendita, il prenditore è tenuto semplicemente a conservare l'immobile nello stato di valore, quando che nell'affittanza enfiteutica egli è tenuto a migliorarlo. Questa è anzi una clausola essenziale e principale di questo contratto, e la prima delle obbligazioni dell'enfiteuta; perocchè la parola enfiteusi trae la sua origine dalla parola greca *εὐτονηματα*, che significa miglioramento.

Deve migliorare.

712. Presentemente non vi è che questa clausola di miglioramento, che qualifichi gli affitti enfiteutici, e li distingua dalle affittanze ordinarie delle case o poderi delle proprietà urbane e rurali, perchè tutte le affittanze possono essere fatte per molti anni; di maniera che un'affittanza, per quanto ella sia lunga, non sarà giammai che un'affittanza ordinaria, quando non avrà questa clausola di miglioramento, la quale forma la qualità distintiva e l'essenza principale dell'affitto enfiteutico.

713. Tutti quelli solamente che hanno la libera amministrazione dei loro beni possono fare quest'atto; quindi i minori emancipati, ed altri che non abbiano che una semplice amministrazione, sono incapaci a sottoscriverlo.

Tenuto a tutte le sorta di riparazioni.

714. Il prenditore in enfiteusi, nella sua qualità di proprietario, in tutto il tempo che dura il suo

godimento è tenuto a tutte le riparazioni qualunque, straordinarie e piccole dell'immobile che possiede a questo titolo, e del pari a tutte le altre spese e carichi. Non solamente egli non può deteriorare il fondo, nè cangiarlo per modo da diminuirne il valore, come di convertire in terre aratorie ciò che è a bosco, nè di convertire in bosco ciò che è coltivo: ma può inoltre essere tenuto ad eseguire le miglioranze e costruzioni necessarie, alle quali si fosse obbligato nel contratto d'affitto; diversamente il locatore può farlo costringere col mezzo della giustizia a sgombrare.

Può vendere e cedere il suo diritto.

715. L'enfiteuta godente della proprietà di un immobile, può disporne come di una cosa ad esso appartenente, per tutto il tempo che deve durare il suo godimento; egli dunque può vendere, cambiarlo, ipotecarlo, ed in generale disporne a titolo oneroso o gratuito, e con disposizione tra vivi o testamentaria. Similmente quest'immobile può anche essere sequestrato immobiliariamente sopra questo enfiteuta, e successivamente venduto dai suoi creditori, come un altro immobile.

Deve restituire l'immobile in buono stato.

716. Questo contratto essendo un atto di diritto delle genti, è suscettibile di contenere tutte le convenzioni che le parti possono volervi inserire, quand'esse non sieno contrarie nè alle leggi, nè alle usanze adottate; l'enfiteuta è tenuto alla loro esecuzione. Di più egli è tenuto a restituire l'immobile alla fine del suo godimento in buono stato anche a riguardo di tutte le riparazioni qualunque, straordinarie o piccole, quantunque gli fosse stato dato in cattivo stato. Egli non può neppure, nè i suoi eredi dopo

di lui reclamare alla fine dell'enfiteusi alcuna indennizzazione qualunque per le miglioranze e costruzioni da esso fatte durante il corso dell'affitto, ed alle quali in forza di questo egli fosse obbligato; ed al contrario egli è anche tenuto di consegnare le costruzioni nuove da esso fatte in buono stato, similmente di tutte e qualunque riparazioni straordinarie e piccole.

Tacita rinnovazione d'affitto.

716. La tacita rinnovazione d'affitto non può aver luogo per un'affittanza enfiteutica; in caso di una continuazione di godimento posteriormente alla scadenza di essa, il locatore od i suoi eredi hanno diritto ad una restituzione dei frutti o ad una indennizzazione.

Deve pagare tutte le contribuzioni.

718. L'enfiteuta considerandosi come godente della proprietà utile dell'immobile compreso nell'enfiteusi, spetta ad esso a pagare tutte le contribuzioni fondiarie imposte alla proprietà, di cui egli gode a questo titolo, quand'anche non ne fosse stata fatta alcuna menzione nell'atto costitutivo (Decreto del consiglio di Stato del 21 gennaio 1809.)

719. Di più il detto enfiteuta è autorizzato a ritenere un quinto sull'ammontare del livello che paga al locatore, per soddisfare alla contribuzione dovuta da quest'ultimo, quando almeno il contrario non sia stato espressamente stipulato nel contratto costitutivo (*Idem*).

TITOLO VII.

FORMOLA DEI DIFFERENTI ATTI RELATIVI
ALLE LOCAZIONI.*Formola di un' affittanza di un podere.*

720. Tra i sottoscritti A. B.... proprietario di uno stabile di campagna, situato a...., cantone di.... dipartimento di...., dimorante a...., da una parte, e B. C....., affittajuolo, dimorante a...., dall' altra parte, è stato convenuto ciò che segue.

Il detto A. B..... ha colle presenti dato a fitto per anni diciotto intieri e consecutivi, a cominciare dal San Martino prossimo, e promesso di far godere durante il detto tempo,

Al nominato signor B. C....., conduttore, e ritenente per se, a titolo di affitto, durante il detto tempo.... il podere di...., consistente in casa di abitazione, e pel servizio della coltivazione, portici, scuderie, cantine, torchio, stalle da pecore e porcili ec., più cento venticinque ettari di terre, di cui 20 in prati artificiali in un solo pezzo situato a.... rivolto da un lato al nord, a.... dall' altro al sud, a.... da un canto all' est, a.... e dall' altro all' ouest, al nominato A. B..... proprietario; più di 26 ettari di bosco di alto fusto in taglio regolato per ogni cinque anni, tra la precedente prateria ed il caseggiato B....., e li rimanenti ettari 79 in terre aratorie sono in due porzioni; l' una contenente 49 ettari di superficie, situata al nord di detto caseggiato B....., al sud, a.... da un lato all' est, a...., e dell' altro capo all' ouest, a....; la seconda porzione contenente in superficie 30 ettari, è situata al sud di detto caseggiato di B..... confi-

nante dal lato all'est, a . . . , da un altro all'ouest, ad un fosso divisorio; da una parte al sud al bosco di . . . , e dall'altra parte al nord, al detto caseggiato di B. . . . Il tutto così come segue e si trova, senza niente ritenere nè riservare, che il detto conduttore ha detto di conoscere perfettamente, e di esserne contento.

La presente affittanza è fatta a carico del detto conduttore, così com'egli vi si obbliga, di guernire, e di tener guernito il detto podere di utensili aratorj, e bestiami necessarj alla coltivazione, di osservare i tagli regolati quanto ai boschi; di mantenere i prati in buona natura di fieno; di concimare, seminare e coltivare le terre aratorie, nelle distinzioni alternative e stagioni convenienti, secondo l'usanza dei luoghi, senza poter cambiare gli ordini delle colture delle terre; di guernire la casa d'abitazione di mobilia sufficiente e cautiante la natura del fitto, convertire le paglie in letame, fare lo spurgo dei bruchi necessario tutti gli anni prima dei 20 febbrajo, a termini della legge; e di restituire il tutto alla fine del suo godimento in buono stato, anche a riguardo di tutte le riparazioni locative, e conforme alla descrizione dello Stato, la quale sarà fatta in duplo di tutto nello spazio di tre mesi, a spese comuni.

Ed inoltre la presente affittanza si fa per il prezzo e somma di . . . di fitto per cadauno dei detti anni diciotto, che il detto signor B. C. . . . promette e si obbliga di pagare al detto A. B. . . . al suo domicilio, a . . . od al latore delle sue quitanze, d'anno in anno, nel detto giorno di San Martino di ciascun anno; di dare al detto signor locatore sei anitre selvatiche, due polli grassi, ed un gallinaccio, similmente di portare ciascun anno nel detto giorno di

San Martino al locatore, il tutto a carico e spesa del detto conduttore la quantità di . . . di grano, metà puro frumento, metà grano mescolo; il tutto buon grano, netto, sincero e mercantile.

Di più è convenuto che il detto conduttore non potrà cedere nè trasferire il suo diritto della presente affittanza, senza il consenso espresso ed in iscritto del detto locatore, sotto pena di rescissione e di tutte le perdite, spese, danni ed interessi; al che il detto fittajuolo consente anche di esservi astretto coll'arresto personale, perchè si tratta di fitto di beni di campagna.

Fatto in duplo tra i sunnominati, a . . . il . . .

Formola di congedo.

721. Tra i sottoscritti Giovanni Francesco C. . . , proprietario o principale conduttore di una casa situata a . . . , ivi dimorante . . . , da una parte:

E Giuseppe Andrea B. . . , principal conduttore o conduttore di un appartamento al secondo piano verso strada nella detta casa, ivi pure dimorante . . . , dall'altra parte:

Si è convenuto e determinato ciò che segue, cioè:

Che l'affittanza (verbale, o per privata scrittura, od innanzi a notaro) fatta tra loro il . . . , registrata il . . . , del detto appartamento al secondo piano, è e resta disciolta e finita per il termine di . . . prossimo, giorno in cui il detto Andrea promette di restituire i detti luoghi vuoti ed in buono stato di tutte le riparazioni locative.

Fatto in duplo tra li detti sottoscritti, a . . . questo . . .

Formola di una rescissione d' affitto.

722. Tra i sottoscritti Pietro Nicolao M...., dimorante a...., a nome e come munito di speciale procura (1) all' effetto delle presenti, del sig. Filippo Nicasio, proprietario della casa di cui si parlerà qui appresso; la detta procura fatta innanzi Matthieu, notajo pubblico a.... il quale ne conserva la minuta, ed il suo collega, il....., debitamente registrata a...., il...., seguente....., da una parte:

E Gabriele Vittore N...., negoziante a...., ivi dimorante conduttore di un appartamento al primo piano di una casa situata in questa città, contrada..., e di cui è proprietario il detto signor Nicasio sunnominato, secondo l' affittanza fatta tra essi sotto privata scrittura, il...., registrata il (o d'innanzi...., notaro a.... il..... debitamente registrata il....), dall' altra parte:

È stato convenuto ciò che segue:

L' affittanza per privata scrittura fatta tra li nominati Nicasio e Vittore N., suddetta ed enunciata, è e rimane rescissa a contare dal prossimo, volendo le dette parti, nei nomi e qualità con cui agiscono che sia considerata come non fatta nè avvenuta; in conseguenza il detto signor Vittore N. si obbliga a restituire i luoghi vuoti e puliti il detto giorno, ed intieramente in buono stato di tutte le riparazioni locative.

E dal suo canto il detto signor Nicolao M. nel detto nome, riconosce che il detto signor Vittore N. gli ha presentemente pagati tutti i fitti scaduti e che

(1) Questa specialità è di rigore.

scaderanno fino al detto giorno, epoca in cui deve cessare il godimento di detto conduttore.

Fatto in duplo tra li detti signori, a.... il....

Formola di un trasporto d'affitto.

723. Tra i sottoscritti A. B., dimorante a ..., conduttore o principale conduttore della casa nella quale egli dimora, situata nella contrada, secondo l'affitto che gli è stato fatto dal signor M. N...., proprietario, innanzi al signor notajo a...., che ne ha conservata la minuta, ed il suo collega, il da una parte:

Ed il signor C. D., dimorante a.... dall'altra parte:

È stato convenuto ciò che segue, cioè:

Il detto signor A. B. ha presentemente ceduto e trasportato nel detto signor C. D. qui accettante

Tutti i diritti ad esso appartenenti all'affitto sopra accennato, agli stessi pesi, clausole e condizioni ivi accennati; per il detto signor C. D., onde goderne per tutto quel tempo che ne avrebbe goduto il detto signor A. B. nello stesso modo, e per tutto il tempo che rimane a scadere a contare dal giorno prossimo; confessando il detto signor C. D. avere presentemente ricevuta dal detto signor A. B.... la somma di per l'ammontare della stima di tutte le riparazioni locative esistenti a farsi attualmente a carico del detto signor A. B., nella detta casa; e dal suo canto quest'ultimo confessa di avere ricevuta dal detto signor cessionario la somma di.... per il rimborso di sei mesi la quale egli cedente aveva pagata anticipatamente al detto signor M. N.... proprietario all'epoca della sottoscrizione dell'affitto, la quale sarà similmente da imputarsi sopra li sei

ultimi mesi di godimento senza potere alterare e sconvolgere l'ordine dei pagamenti stabilito dalla detta affittanza.

E di più ancora il detto cessionario confessa che il detto cedente gli ha presentemente rimessa, tanto la copia dell'affittanza qui sopr'accennata, come quella della descrizione dello stato esatta della detta casa, conformemente alla quale egli si obbliga di restituire i luoghi in essa compresi, alla fine del suo godimento, ed in buono stato di tutte le riparazioni locative.

Si è inoltre convenuto che tutti gli oggetti di accrescimento e di abbellimento fatti dal cedente nella detta casa, e contenuti nella descrizione dello stato di essi qui unita, saranno stimati nel termine di un mese in concorso di detti signori cedente e cessionario, o dai periti nominati da loro, e che il prezzo della stima ne sarà pagato dal cessionario entro i sei mesi successivi alla detta stima.

Fatto in duplo a questo

NB. È bene di osservare che malgrado tutto il diritto che può avere il conduttore di cedere e di transferire il suo affitto, allorquando ciò non gli sia stato vietato da una stipulazione espressa, egli è non di meno importante e molto più sicuro per colui a di cui favore segue questo trasporto, di far intervenire il proprietario della casa, affinchè vi presti il suo consenso.

In questo caso, ecco come bisogna stipulare questo intervento e questo consenso.

A quanto sopra fu presente ed è intervenuto il signor M. N. . . . , proprietario della detta casa, dimorante a

Il medesimo posciachè si è informato del trasporto

dell' affitto fatto qui sopra dal detto signor A. B. al signor C. D., disse che egli vi prestava il suo consenso, e dichiara accettare il detto signor C. D. per conduttore, in luogo e vece del detto sig. A. B., il quale di più confessa che gli oggetti di accrescimenti e di abbellimenti contenuti nella descrizione dello stato annesso al presente trasporto sono ed appartengono realmente al detto signor A. B. per averli fatti fare a sue spese, li quali essendo stati pagati dal detto signor C. D., potranno essere da lui trasportati lasciando i luoghi, e restituendoli in buono stato di tutte le riparazioni locative, ed intieramente conformi alla descrizione dello stato che è stata fatta.

Fatto in triplo a

Modula di una quitanza di fitto.

724. Io sottoscritto proprietario o principale conduttore della casa indicata qui sotto, confesso di avere ricevuta dal signor la somma di 200 lire per tre mesi di fitto scaduti il primo del presente mese, di un appartamento che egli tiene da me al secondo piano di una casa situata a contrada, n., la di cui quitanza è per saldo del detto fitto fino al detto giorno primo, e senza pregiudizio del termine corrente, a, questo

Modula di una quitanza per un pagamento, fatto con viglietto all' ordine.

725. Io sottoscritto proprietario o principale conduttore di una casa situata a, confesso avere ricevuta da M. A. la somma di novecento lire, in un viglietto pagabile al mio ordine il primo gennajo prossimo di simile somma di 900 lire, il quale vi-

glietto, essendo pagato alla sua scadenza, sarà per il saldo di sei mesi di fitto scaduti il di un appartamento che il detto signor A. . . . tiene da me al secondo piano della detta casa, la di cui quitanza è per saldo del detto fitto di tutto il passato sino a detto giorno, a, questo

*Modula di una quitanza con surrogazione
a profitto di un terzo.*

726. Io sottoscritto A. B. . . ., proprietario o principale conduttore di una camera, appartamento, casa o podere a confesso di avere presentemente ricevuto dal M. B. D. . . . (nomi e prenomi), dimorante a, a saldo del signor D. E. . . ., conduttore di una camera o di un appartamento a piano della detta casa a me appartenente, situata a la somma di 1200 lire per tre termini di fitto a me dovuti dal detto signor D. E. . . ., non compreso il termine corrente in ragione di 1600 lire all'anno: in conseguenza, io, colla presente ho posto e surrogato il detto Signor B. D. . . ., per ragione della detta somma da lui pagata, in tutti i diritti, nomi, ragione, azioni e privilegi risultanti in mio favore dall'affittanza suddetta, affinchè li possa far valere ed esercitare contro al detto signor D. E. . . ., così e nel modo che egli giudicherà a proposito, accordandogli a quest'effetto piena ed intiera facoltà; la quale quitanza è senza pregiudizio del termine corrente, a, questo

Per maggiore sicurezza, fa mestieri che questa quitanza sia registrata il più presto possibile.

*Modula di uno scarico in causa di consegna
delle chiavi.*

727. Io sottoscritto proprietario o principale conduttore di una casa situata a contrada , confesso di avere ricevuto dal signor A. B. . . . affittuario o subaffittuario di un appartamento al primo piano della detta casa, tutte le chiavi dipendenti dal detto appartamento; io confesso inoltre di essere stato pagato dei fitti di esso, e che il medesimo è in buono stato anche di tutte le riparazioni locative, di cui e di tutto io lo tengo assolto e scaricato, egualmente che di tutte le cose generalmente qualunque, relative al detto godimento, a questo

Modula di un' istanza per far sequestrare immediatamente i mobili ed effetti di un conduttore o di un fittabile.

728. Al signor presidente del tribunale di prima istanza del cantone di , dipartimento di

Il signor A. B. . . . vi espone che egli ha dato in affitto mediante convenzione verbale un appartamento od una casa al signor C. D. . . . per la somma di all' anno, e che dopo il questo conduttore non gli ha pagati i suoi fitti, ciò che, compresi il termine corrente, fa la quantità di termini che egli deve, e che di più egli è anche informato che questo conduttore ha fatti dei trasporti di oggetti mobiliari e si dispone a trasportare tutto furtivamente; per il che vi prega di volerlo autorizzare a far sequestrare al momento i mobili ed effetti esistenti nei luoghi ed appartenenti al signor C. D. . . . , e voi farete giustizia.

Firmato A. B.

A questa istanza vien fatto questo rescritto.

Permesso di far sequestrare, salvo in caso di contestazione a riferire alla camera.

Modula di una vendita di raccolta qualunque.

729. Tra i sottoscritti A. B. . . . , coltivatore o proprietario di un pezzo di terra in natura di . . . , situato a (*confinante*) da una parte.

E B. C. . . . , dimorante dall'altra parte.

È stato convenuto ciò che segue:

Il detto A. B. . . . ha presentemente venduto, ceduto e garantito da tutte le molestie, rivendicazione ed altri impedimenti qualunque, al detto signor B. C. . . . qui accettante,

La totalità della raccolta di a farsi nell'anno presente sopra il detto pezzo di terra qui sopra descritto ed enunciato, ed essendo ancora in piede al detto signor B. C. . . . , acquirente, onde ne faccia a suo profitto la detta raccolta della quantità e qualità che ne deriverà a suo rischio, pericolo e fortuna, in tempo favorevole, come egli crederà ben fatto e convenevole, e come di cosa ad esso appartenente.

La presente vendita si è fatta, 1. coll'obbligo per parte del signor B. C. . . . di pagare in soddisfazione del detto venditore la contribuzione fondiaria a cui è soggetto per quest'anno il detto pezzo di terra, la di cui raccolta presentemente si vende, di maniera che il detto signor A. B. . . . non ne sia in alcun modo molestato nè richiesto, e per la qual cosa egli si obbliga di presentargli la quitanza avanti il trasporto della detta raccolta;

2. Coll'obbligo di somministrare al detto venditore ed al suo domicilio, due miriagrammi di formento e cento fasci di fieno della prima segata;

3. Ed inoltre, per la somma di settecento lire pagabili, come segue: trecento lire immediatamente dopo il trasporto dell'ultima vettura, duecento lire otto giorni dopo, e le altre duecento lire, il detto signor A. B.... confessa averle presentemente ricevute dal detto signor B. C.... in danari sonanti ed in corso, di cui serve la presente di quitanza.

Fatto in duplo tra li detti signori, a..., il....

Forma di procedura a seguirsi per far riconoscere giudiziariamente una descrizione dello stato dei luoghi, sia per parte del proprietario, sia per parte del conduttore.

730. Vi sono due casi distinti e differenti a questo riguardo, 1. quello in cui la descrizione dello stato trovasi fatta prima che sia insorta la contestazione, e 2. quello in cui la descrizione dello stato non essendo ancora fatta, bisogna procedere contraddittoriamente alla sua redazione.

Primo caso. Quando adunque esiste la descrizione dello stato, o perchè il conduttore avesse avuta questa precauzione appena seguita la sua immissione in godimento, o perchè il proprietario avrà avuta questa premura, od anche perchè egli crederà di potersi servire della descrizione dello stato fatta prima per il precedente conduttore; non vi sarà altra questione che di farla riconoscere e firmare giudiziariamente da quella delle parti che si fosse ricusata a questa formalità amichevolmente proposta.

Quegli che ricusa sarà citato all'udienza del giudice di pace del suo domicilio, atteso che fin qui non è che un'azione puramente personale ad istanza dell'attore (che qui si suppone essere il proprietario), per sentirsi condannare a riconoscere ed ap-

porre la sua firma allo stato descrittivo della casa da esso presa in affitto il , ed in mancanza di questo, essere presente alla nomina d'ufficio fatta dal giudice di pace, di un perito per procedere a siffatta operazione.

Se il ricusante non compare alla citazione interviene la seguente decisione :

Tra il signor ed il signor

È stata pronunciata la seguente decisione :

Il punto di fatto è che il signor A ha dato a fitto al signor B una casa situata a , la di cui descrizione dello stato è stata fatta dall'affittante, ma non è riconosciuta dal signor B conduttore, nè sottoscritta da esso ; ed il punto di diritto consiste nel sapere se il signor B , ricusando di riconoscere e firmare la detta descrizione vi debba essere costretto :

Considerando essere di tutta la necessità che sia definitivamente validata questa descrizione di stato dalla firma del signor B , onde alla fine dell'affittanza egli possa restituire i luoghi come li ha ricevuti, ed anche affinchè si possa riconoscere facilmente tanto i cambiamenti che avessero potuto sopravvenire nei luoghi, quanto i deterioramenti che avessero potuto esservi commessi.

Che qui non si tratta di formare una descrizione dello stato dei luoghi, ma semplicemente di riconoscere e firmare quella che è fatta :

Noi giudice di pace, giudicando in ultima istanza diamo atto al signor A della sua comparsa e produzione a noi da esso fatta presentemente della detta descrizione dello stato in forma, e firmata da esso lui, e della contumacia contro del signor B non comparente: ordiniamo che la detta descrizione

di stato sarà riconosciuta e redatta dal signor R. perito nominato d'ufficio da noi per la detta verifica-
zione; condanniamo il detto signor B. nelle spese
liquidate nella somma di

Questa decisione viene spedita ed intimata alla
parte B. ed al perito, con citazione all'uno di
presentarsi per prestare il giuramento all'udienza, ed
all'altro di essere presente a questo giuramento.

Allorquando il perito ha terminata la sua opera-
zione, egli ne fa rapporto al giudice di pace; la
parte B. debitamente citata da un'apposita cedola, e
presente od assente, il giudice ratifica il rapporto
del perito.

Se il ricusante fosse comparso alla citazione, egli
avrebbe deciso se i medesimi fossero fondati, nel
qual caso l'attore sarebbe stato dichiarato inammissibile
nella sua domanda e condannato alle spese; se al con-
trario i medesimi non fossero stati fondati, le con-
clusioni sarebbero state aggiudicate all'attore, ed una
sentenza interlocutoria avrebbe condannato il signor
B. convenuto a fare la descrizione dello stato, ve-
rificandola e firmandola assegnando un'epoca qualun-
que, per un termine perentorio; passato il quale ed
a tale effetto, il giudice avrebbe nominato da quel
momento medesimo un perito per la detta operazione.

Il detto rapporto in tale caso sarebbe fatto e rati-
ficato come si è detto sopra.

Secondo caso. Allorquando non sia stata fatta la
descrizione dello stato, il ricusante è del pari citato
innanzi al giudice di pace del suo domicilio; il giudice
decide egualmente, tanto in assenza che in presenza,
se vi sia luogo o no a redigere una descrizione dello
stato, quando non vi sia luogo, l'attore è dichiarato
inammissibile nella sua domanda, e condannato alle

spese; quando al contrario vi sia luogo, il giudice nomina un perito per la parte che ricusa, od anche due, se l'altra parte non può assistere all'operazione; questi due periti stendono la descrizione dello stato dei luoghi, essendo le parti tanto presenti che assenti. La sentenza interlocutoria è similmente spedita ed intimata al perito od ai periti, ed il rapporto che ne è il seguito, si fa e ratifica nella forma medesima detta sopra.

Formola di una descrizione sommaria da porre al principio di una descrizione dello stato di una casa immediatamente dopo il titolo (Veggasi l'esposizione di questa, fatta superiormente, tit. 1, cap. 7, art. 34o.)

731. La detta casa è composta di un corpo di casa principale verso la strada, ed in seguito di gran cortile, di due corpi di fabbricato in ala a dritta ed a sinistra del detto cortile, ed il secondo corpo di fabbrica successivo tra il cortile ed il giardino, il qual giardino è cinto di muri.

Il detto corpo di fabbrica principale verso strada, doppio in profondità, è composto di un piano di cantine, di un pian terreno con mezzanino di tre piani quadrati al di sopra, di un piano sotto il tetto, e camere con soffitte; il tutto con al di sopra un tetto con armatura di legname a due pioventi, composto di quattro cavaletti di tettoja, coperto di lastre o tegole con doccie, gronde, travi che reggono il comignolo, e due colmi al di sopra dei due monaci, il tutto a piombo; più due condotti di discesa egualmente in piombo alle due estremità delle dette due gronde.

Ciascuno dei tre piani quadrati, e quello sotto al tetto, è composto di camere diciotto, di cui nove con finestre verso strada, e nove verso il cortile, e dodici delle quali sono con cammino; il piano poi con soffitte è composto di ventidue camere separate da un corritojo parallelo ai due muri di facciata; più di due gabinetti ad uso di latrina a ciascun piano, cioè uno per ciascuna scala.

Il pian terreno è composto di quattro grandi botteghe, con un fondaco ciascuna, un gran andito di portone selciato, un camerino da portinajo, ed una latrina a ciascuna delle due estremità del detto corpo di fabbrica.

Ciascuno dei detti due corpi di fabbrica in ala semplice in profondità, è composto di un pian terreno, due piani quadrati e solajo al di sopra, il tutto sormontato da un tetto in legname in pendio coperto di tegole, e composto di tre mezzi monaci.

Ciascun piano è composto di un corritojo e di quattro camere con finestre verso il cortile.

In ciascuno dei due angoli di unione dei detti due corpi di fabbrica in ala, e del detto corpo di casa principale, vi è una vasta scala di legname a colonna aperta, e balustrata di ferro, la di cui parte inferiore discendendo nelle cantine è in pietra dura, e la parte superiore ascendente sino ai solaj è di legname, con gradini in pietra sui pianerottoli di legname, solamente nel primo giro che si ascende dal piano terreno al primo piano.

Le dette scale facienti il servizio di detto corpo di casa di facciata, e degli altri due laterali, il di cui piano terreno è composto di una rimessa, di una scuderia, di una gran cucina, un luogo di servizio, di una dispensa, e di un lavatojo, più lungo il

muro divisorio a dritta, un pozzo comune con isponda di pietra.

Il corpo di casa tra il cortile ed il giardino a quarto semplice, è composto di due piani quadrati al di sopra del pian terreno, con solajo al di sopra; il tutto sormontato da un tetto di legnami a due pioventi, e doppio colmo composto di quattro monaci, coperto di lastre o tegole con doccie, travi che sorreggono il comignolo, acroterj, e due condotti che discendono, il tutto altresì in piombo.

Il primo ed il secondo piano sono composti ciascuno di cinque grandi camere con cammino, con finestre tanto verso il cortile che verso il giardino; a pian terreno di tre altre grandi camere illuminate nello stesso modo, più un andito grande in arcata inseriente alla comunicazione del cortile al giardino, ed una scala di legno a chiocciola aperta, e con balustrata di ferro ascendente sino ai solaj.

In seguito si passa alla descrizione nel modo che io l'ho annunciato sopra al capo VIII, n. 324 e seguenti, ed allorquando è finita tutta la descrizione circostanziata, e che si parla del ripulimento dei vetri, e dello spazzamento dei cammini, bisogna terminare questa descrizione dello stato con una chiusa, di cui eccovi la formola.

« La presente descrizione di stato stesa in presenza » di noi sottoscritti, in esecuzione della nostra affittanza sopracitata è stata da noi riconosciuta giusta » ed esatta, e come tale noi l'abbiamo approvata e » firmata in duplo A.... questo.... »

Allorchè la descrizione dello stato della casa è per un godimento a titolo od in virtù d'un usufrutto, conviene che ella faccia un'esposizione esatta delle distribuzioni leggieri interne, della grossezza delle

porte, finestre, ornamenti intorno alle muraglie delle camere; ed in generale un'indicazione e denominazione di tutti gli oggetti, alla di cui manutenzione, ricostruzione o surrogazione, l'usufruttuario è obbligato nella detta sua qualità, come facienti parte delle riparazioni vitalizie di cui il dettaglio si è posto sopra.

TITOLO VIII.

ESTRATTO DELLE DIFFERENTI LEGGI DELLA CARTA
BOLLATA E REGISTRO

*Con il testo dei titoli e capi dei Codici civile
e giudiziario, citati in quest'opera.*

CONTRIBUZIONE FONDIARIA.

*Deve essere imposta sotto il nome del proprietario
del fondo.*

732. Secondo le leggi e regolamenti relativi, ogni proprietà fondiaria tranne le proprietà nazionali non produttive o quelle impiegate al pubblico servizio deve essere tassata sotto il nome del proprietario attuale e nella comune ove la stessa è situata; se seguisse il caso in cui una persona fosse tassata in una comune per uno stabile situato in un'altra, ovvero la di cui proprietà fosse stata tassata sotto qualunque altro nome che il suo, ovvero che si credesse gravato in una quantità maggiore di quella che gli appartiene, si rivolgerà a chi di ragione per la rettificazione.

Senza riguardo alle rendite di cui ella è gravata.

2. Nelle fissazioni e ripartizioni delle contribuzioni per le proprietà fondiarie di qualunque natura esse sieno, non ha luogo alcuna diminuzione nè deduzione per la ragione delle rendite di cui ella possa

essere gravata la proprietà che è tassata, quand'anche nel contratto costitutivo di esse proprietà vi fosse stata stipulata la non ritenzione delle imposizioni.

Ritenzione delle imposizioni.

3. I proprietari fondiarij, i quali sono debitori d'interessi o di rendite, tanto costituite in danaro, quanto fondiarie, create avanti la pubblicazione della legge del 10 dicembre 1790, concernente la contribuzione fondiaria, ed i quali erano autorizzati a fare ai loro creditori la ritenzione delle imposizioni allora esistenti, in avvenire faranno questa ritenzione in proporzione della contribuzione fondiaria. Eglino sono anche autorizzati a fare questa ritenzione, nella stessa proporzione, sopra le rendite ed altre prestazioni fondiarie costituite avanti il detto giorno 1 dicem. 1790 quand'anche eglino non vi fossero stati autorizzati dalle antiche leggi, ed usi, eccettuato il caso in cui nei contratti costitutivi, fosse stata stipulata, o nominatamente, la non ritenzione delle imposizioni pubbliche, od in virtù di qualunque altra clausola indicante la volontà espressa che questa ritenzione rimanga a carico del debitore e non possa essere fatta al creditore. A riguardo delle rendite vitalizie costituite avanti l'epoca medesima con autorizzazione della ritenzione delle imposizioni pubbliche, essa non potrà essere fatta che in proporzione dell'interesse che avrebbe portato il capitale impiegato in rendite perpetue, ed in mancanza di stipulazione di questo capitale, essa sarà della metà della contribuzione fondiaria.

4. In avvenire, le stipulazioni sulla ritenzione della contribuzione fondiaria saranno libere fra i contraenti; ma la ritenzione potrà sempre aver luogo di

diritto, finchè non vi sarà clausola in contrario. Non è seguita alcuna innovazione relativamente ai contratti fatti dopo la promulgazione della legge del 1. dicembre 1790; le contestazioni che potessero sopraggiungere a questo riguardo saranno regolate a tenore di questa legge medesima.

Estratto delle leggi sulla carta bollata e registro.

Carta bollata.

Legge del 21 maggio 1811.

24. Sono soggetti al diritto del bollo stabilito in ragione della dimensione tutte le carte da impiegarsi per gli atti e le scritture sì pubbliche che private.

Il diritto del bollo in ragione della dimensione della carta è regolato dall'antecedente art. 20, §. 2.

Il foglio del gran registro, una lira e cinquanta centesimi lir. 1 50

della carta grande, una lira . . » 1 —

della carta mezzana, settantacin-

que centesimi » — 75

della carta piccola, cinquanta cen-

tesimi » — 50

Mezzo foglio della stessa carta piccola, venticinque centesimi » — 25

All'articolo 34 sono eccettuati dal diritto e dalla formalità del bollo quelle quitanze anche tra particolari per crediti in somma non maggiore di dieci lire quando non si tratti d' un acconto o di un saldo finale per una somma più grande.

In conformità dell' art. 39, l'impronto del bollo non può essere coperto nè alterato. Chi contravviene a questa prescrizione a termini del successivo articolo 45 incorre per ogni contravvenzione la pena

della multa di lire 15. La carta bollata che sarà stata adoperata per un atto qualunque, non potrà più servire per un altr'atto, quantunque la carta non fosse stata riempita tutta. (*Stessa legge, art. 40.*)

Non potranno farsi nè spedirsi due atti uno dopo l'altro nel medesimo foglio di carta bollata, non ostante qualunque regolamento ed uso in contrario. (*Detta legge, art. 41.*)

È stabilita la multa di lir. 30 per ogni atto o scrittura privata fatta in carta non bollata o contro gli articoli 40 e 41. (*Idem, art. 3. §. 45.*)

Registro.

84. *Il valore della proprietà, dell'usufrutto e del godimento degl'immobili è determinato per la liquidazione e pel pagamento del diritto proporzionale come segue:*

1. *Pei contratti d'affitto o locazioni, subaffitti, cessioni e surrogazioni d'affitti, dal prezzo annuale espresso, aggiungendovi i pesi imposti al conduttore.*

Se l'affitto è stipulato pagabile in natura, ne sarà fatta una valutazione come sopra al n. 10 dell'art. 83.

Sarà lo stesso degli affitti a porzione di frutti (colonie parziarie e mezzadrie) per la parte che ne rinviene al proprietario, la di cui quota sarà preventivamente dichiarata, e sulla valutazione della medesima verrà percetto il diritto di registro.

2. *Per gli affitti perpetui e per quelli la di cui durata è illimitata, da un capitale costituito da venti volte la rendita o il prezzo annuale e i pesi egualmente annuali, aggiungendovi parimente gli altri pesi in capitale e i danari d'entrata o anticipazioni, se non sono stati stipulati.*

Gli oggetti in natura si valutano come sopra.

3. *Per gli affitti di terreno a vita senza distinzione di quelli fatti sopra una o più teste, da un capitale costituito da dieci volte il prezzo ed i pesi annuali, aggiungendovi similmente l'ammontare dei danari d'entrata ed anticipazioni, e degli altri pesi, se ve ne sono. Gli oggetti in natura valutansi egualmente nella forma sovra prescritta.*

6. *Per le rendite, aggiudicazioni, cessioni, retrocessioni, licitazione e tutti gli altri atti civili e giudiziarij importanti traslazioni di proprietà o di usufrutto a titolo oneroso, dal prezzo espresso, aggiungendovi tutti i pesi in capitale o da una stima di periti ne' casi autorizzati dalla legge, ed indicati nel presente decreto.*

91. *Gli atti fatti per iscrizione privata e portanti trasmissione di proprietà o di usufrutto di beni immobili, ed i contratti d'affitto o di locazione, subaffitti, cessioni e surrogazioni d'affitto, e le convenzioni di pegno egualmente per iscrizione privata, di beni della medesima natura, saranno registrati entro tre mesi dalla loro data.*

Per quegli atti poi di simile specie fatti in paese estero, la dilazione sarà di sei mesi se sono fatti in Europa, di un anno se in America, e di due se in Asia od in Africa.

92. *Non vi è luogo ad esigere il diritto proporzionale.*

112. *Gli atti per iscrizione privata e quelli stipulati in paese estero enunciati nell'articolo 91, che non saranno stati registrati nei termini prescritti, saranno sottoposti al doppio diritto di registro.*

115. *Qualunque controcarta per iscrizione privata che avesse per oggetto un aumento di prezzo stipulato in un atto pubblico, o in un atto per iscrizione privata antecedentemente registrato, è dichiarata nulla e di niun valore.*

Nulladimeno provata che nè sia l'esistenza, vi sarà luogo di esigere a titolo di multa una somma triplicata del diritto che avrebbe avuto luogo sopra le somme e valori così convenuti.

117. *Alcun notajo, usciere, cancelliere, segretario o altro ufficiale pubblico non potrà fare od estendere un atto in virtù di un atto fatto per iscrizione privata o stipulato in paese estero, unirlo alle sue minute, nè riceverlo in deposito, nè rilasciarne estratto, copia o spedizione, se non è stato previamente registrato, sotto pena di cinquanta lire di multa, e di essere personalmente risponsabile del diritto, salva l'eccezione contemplata nell'articolo precedente.*

Gli atti per iscrizione privata possono essere enunciati in un inventario senza che vi sia obbligo di sottoporli previamente al registro.

144. *Gli atti e mutazioni compresi sotto questo articolo saranno registrati, e i diritti pagati secondo le quote quì sotto indicate.*

1. *Gli atti di pascolo e nutrimento di animali.*

Il diritto sarà percepito sul prezzo accumulato degli anni dell'affitto, cioè a ragione di venticinque centesimi per cento lire sui due primi anni, e della metà del dritto sugli anni seguenti.

2. *Le soccide e riconoscimento di bestiame.*

Il diritto sarà percepito sul prezzo espresso nell'atto, o in difetto secondo la stima che sarà fatta del bestiame.

3. *Le quitanze, rimborsi o redenzioni di rendite, e prestazioni (redevances) di qualunque natura, i riscatti esercitati in virtù di patto di ricupera per atti pubblici dentro i termini stipulati o fatti per iscrizione privata e presentati al registro avanti lo spirare di essi termini, e qualunque altro atto e*

scritto portante liberazione di somme e valori mobiliari (1).

Estratto della legge 27 maggio 1811 sopra i boschi.

TITOLO IV.

Delle servitù ne' boschi.

28. Chiunque pretenderà per titolo o per possesso di aver diritto di pascolo, di raccogliere ghiande, pignoli, legna viva e morta, usare degli alberi tanto per costruzione che per riparazione d'edifizj, ed esercitare qualunque altr'atto ne' boschi sottoposti all'amministrazione, sarà obbligato entro sei mesi successivi alla pubblicazione del presente decreto di presentare al protocollo delle prefetture e viceprefetture, ove sono situati i boschi rispettivi, i titoli e le prove degli atti possessorj, sotto pena di decadenza.

29. L'amministrazione esaminerà i documenti prodotti, e sopra di lei rapporto il ministro delle finanze dichiarerà se e quale de'suddetti diritti dovrà essere mantenuto, e con quali cautele esercitato, salvo il richiamo al consiglio di stato.

30. I diritti di pascolo nei boschi, sia che appartengano allo stato, ai comuni o stabilimenti pubblici, ed anche ai particolari, non possono essere esercitati dai comuni o particolari che ne godono in virtù dei loro titoli, statuti ed usi locali che nelle parti di boschi che ne saranno state riconosciute suscettibili senza danno, e come tali dichiarate e fissate dagli ispettori generali nell'atto dalle loro visite, o dall'

(1) I diritti degli atti per privata scrittura a registrarsi si pagano da quelli a di cui favore sono gli atti medesimi, quando però non sia stato altrimenti stipulato in essi.

amministrazione dietro il parere de' conservatori, osservate nel resto le prescrizioni seguenti.

31. Gli agenti dell' amministrazione assegneranno a ciascun comune o riunione d' abitanti che avranno tali diritti, una porzione particolare possibilmente più comoda, nella quale e nei soli siti dichiarati e fissati liberi pel pascolo come sopra le bestie possano essere condotte e custodite separatamente, senza essere confuse con quelle di altri luoghi.

32. Non saranno dichiarati liberi pel pascolo che i soli boschi abbastanza forti ed elevati, qualunque sia la loro età da non poterne temer danno.

33. In nessun caso sarà permesso anche a chi ha diritto di pascolo di mandare o condurre al pascolo tanto nei boschi demaniali, degli stabilimenti pubblici e dei comuni, che in quelli dei particolari, bestie lanute, capre, agnelli, montoni.

La stessa proibizione ha luogo anche nei luoghi incolti e nelle *brughiere* posti all' estremità dei boschi.

34. I contravventori agli art. 32 e 33, e in generale quelli che manderanno bestie al pascolo nei boschi senza averne diritto, saranno puniti colla confisca delle bestie, e di tre lire di multa per ciascuna bestia.

Inoltre i pastori e custodi di dette bestie saranno condannati nella multa di venti lire per la prima contravvenzione, e in caso di recidiva, nella pena del carcere per un tempo non minore di quindici giorni, nè maggiore di tre mesi.

I proprietarj delle bestie e i padri di famiglia saranno tenuti risponsabili civilmente delle pene inflitte ai pastori e custodi.

35. Se in qualche località vi fosse luogo ad autorizzare delle eccezioni al prescritto dagli articoli 32

e 33, i prefetti sulla rappresentanza de' comuni provocheranno dal ministro delle finanze una speciale decisione.

TITOLO V.

Del regime cui saranno sottoposti i boschi de' particolari.

36. Per lo spazio di venticinque anni, a contare dalla pubblicazione del presente decreto, nessun bosco potrà essere estirpato e dissodato, salva previa dichiarazione da farsene sei mesi prima al conservatore del circondario in cui sarà situato il bosco.

37. L'amministrazione potrà in questo intervallo opporsi al dissodamento del bosco, coll'obbligo però d'informarne, prima che spiri detto termine, il ministro delle finanze, sul di cui rapporto il governo deciderà definitivamente nell'intervallo medesimo.

38. In caso di contravvenzione alle disposizioni dell'articolo precedente, il proprietario sarà condannato dal tribunale competente, sopra richiesta del conservatore del circondario, e a cura del regio procuratore, 1. a rimettere un'eguale quantità di terreno a bosco; 2. ad una multa che non potrà essere minore del cinquantesimo, nè maggiore del ventesimo del valore del bosco estirpato.

39. Non effettuando il proprietario la piantagione o la semina nel termine che gli verrà fissato dietro il parere del conservatore, vi sarà provveduto a sue spese dall'amministrazione. ⁱ

40. Sono eccettuati dalle suddette disposizioni boschi non chiusi dell'estensione minore di due tornature quando non saranno situati sulla cima o sul pendio di una montagna, e i parchi o giardini

chiusi da mura, da siepi o fossa, attigui all'abitazione principale.

41. Le semine o piantagioni nuove dei boschi dei particolari non saranno sottoposte alle disposizioni portate dagli articoli 30 e seguenti, che dopo passati vent'anni.

42. Il taglio de' boschi cedui è fissato di sette in sette anni almeno, riservando però venticinque allievi per ciascuna tornatura e venti nelle vendite ordinarie degli alberi di alto fusto, di cui però i proprietarj disporranno a loro profitto dopo l'età di quarant'anni per boschi cedui, e di centoventi anni per gli alberi di alto fusto. I proprietarj dovranno inoltre osservare nel modo d'eseguire il taglio de' loro boschi quanto verrà prescritto pei boschi posti sotto l'amministrazione, e avere anche riguardo alle prescrizioni dell'articolo 27.

Il tutto sotto pena di una multa che non potrà essere minore di 50 lire, nè maggiore di 1000, oltre la confisca degli alberi tagliati in contravvenzione.

43. Gli agenti dell'amministrazione potranno far visite ed ispezioni nei boschi de' particolari all'oggetto di farvi osservare le disposizioni del presente decreto e reprimere le contravvenzioni senza esercitarvi altra giurisdizione, e prenderanno notizia dei tagli, custodia, polizia e delitti ordinarj, se ne sono richiesti dai proprietarj.

44. La martellatura degli alberi per servizio della marina avrà luogo ne' boschi de' particolari cedui, di alto fusto, nei viali (*lisières*) nei parchi e sugli alberi sparsi de' particolari.

Il taglio degli alberi marcati sarà sottoposto alle prescrizioni fatte pei boschi demaniali.

45. Il prezzo sarà regolato d'accordo col proprietario; in difetto, da periti come all' art. 23.

45. Il pagamento sarà effettuato prima del trasporto dei legnami, che non potrà essere ritardato più di un anno dal taglio; in caso di mancanza a questa disposizione, il proprietario sarà libero di disporre de' suoi legnami.

47. Conseguentemente alle disposizioni dell' articolo precedente, qualunque proprietario di boschi di alto fusto sarà obbligato di fare sei mesi prima avanti al conservatore del circondario la dichiarazione de' tagli ch' è sua intenzione di fare, e del luogo dove sono situati i boschi.

Il conservatore ne preverrà l' ufficiale marittimo del suo circondario perchè faccia procedere alla marca degli alberi nelle forme praticate.

48. Le guardie dei boschi de' particolari non potranno esercitare le loro funzioni che dopo essere state approvate dal conservatore ed aver prestato il giuramento avanti il tribunale di prima istanza.

49. Nel caso di rifiuto per parte del conservatore di approvare le dette guardie, quegli che le avrà presentate potrà rivolgere le sue istanze al prefetto del dipartimento che deciderà.

TITOLO VI.

Delle piantagioni delle strade nazionali e vicinali.

50. Le grandi strade del regno non piantate, e suscettibili di esserlo, saranno piantate dai proprietari che vi fanno fronte con alberi da bosco o da frutto secondo la località.

51. Le piantagioni saranno fatte nell' interno della strada e sul terreno di proprietà dello stato, con un

contraffosso che sarà fatto fare e mantenuto dall'amministrazione delle acque e strade.

52. I proprietarj di fronte a dette strade avranno la proprietà degli alberi e dei loro prodotti: non potranno però tagliarli, abatterli ed estirparli che sopra autorizzazione dell'amministrazione incaricata della conservazione delle strade, e coll'obbligo di rimettervi altre piante.

53. Nelle parti delle strade, dove i proprietarj che vi fanno fronte non avranno fatto uso nello spazio di due anni, incominciando all'epoca in cui l'amministrazione avrà indicate le strade da piantarsi, della facoltà loro accordata dall'articolo precedente, il governo darà gli ordini per far eseguire le piantagioni a spesa di detti proprietarj, e la proprietà degli alberi piantati apparterrà loro sotto le stesse condizioni imposte dall'articolo precedente.

54. Nelle grandi strade, la cui larghezza non permetterà di piantare sul terreno di proprietà dello stato, volendo il particolare di fronte fare piantagioni di alberi sul suo proprio fondo, alla distanza per lo meno di sei metri dalla strada, sarà obbligato di domandare ed ottenere dalla prefettura del dipartimento la linea da tenersi, e in questo caso il proprietario non dovrà riportare alcuna autorizzazione per disporre intieramente degli alberi che avrà piantati.

55. L'amministrazione pubblica farà investigare e riconoscere i confini delle strade vicinali, e dietro tale ricognizione fisserà la loro larghezza a seconda delle località; ma nel caso che si rendesse necessario di accrescerla, non potrà portarla al di là di sei metri, nè fare alcun cambiamento alle strade vicinali che eccedono attualmente tale dimensione.

56. Per l'avvenire nessuno potrà fare piantagione sulla riva delle strade vicinali, quando pure fosse in terreno proprio, senza conservare la larghezza che sarà stabilita ad esse strade, in esecuzione dell'articolo precedente.

57. Le istanze per le contravvenzioni al disposto dal presente titolo saranno portate avanti i consigli di prefettura, salvo il ricorso al consiglio di stato.

TITOLO VII.

Proibizioni diverse.

58. Chi senza permissione del Re osasse estirpare boschi appartenenti allo Stato, ai comuni, agli stabilimenti pubblici, o di quelli conosciuti nei dipartimenti ex-veneti sotto la denominazione di boschi riservati, a chiunque questi ultimi appartengono, sarà punito col carcere non minore di tre mesi, nè maggiore di due anni secondo le circostanze, oltre l'obbligo di dover rimettere il terreno a bosco nel più breve termine.

59. Chiunque nei suddetti boschi non autorizzato taglierà o farà perire alberi di qualunque età e natura siano, sarà punito colla pena di lire duecento per ogni albero.

Se gli alberi sono di quelli servibili per la marina, la pena è di lire trecento.

60. Tutti gli alberi marcati pel servizio della marina, non solo nei suddetti boschi, ma altresì nei boschi e fondi dei particolari, non potranno essere distratti dalla loro destinazione, sotto la pena di lire seicento per ogni albero.

61. Non sarà frapposto ostacolo al passaggio dei legnami per la marina sulle riviere navigabili o flot-

tabili. Quando si presenteranno altre chiuse ed altri siti di passaggio insieme con legnami appartenenti a particolari, il passaggio sarà accordato di preferenza ai primi.

62. Nei boschi enunciati all'art. 58, chi taglia del ceduo senza licenza, svelle rami, sfronda o scorza alberi di qualunque età, ne cava la resina o trementina, o in qualunque modo li danneggia, è punito colla pena di lire cento.

Chi taglia cespugli, raccoglie legna viva e morta, ghiande, pignoli, fa o sega erba, è punito colla pena di lire cinquanta.

63. Sarà pure punito colla pena di lire cinquanta chiunque sarà trovato ne' suddetti boschi con falci, scuri e simili e con mezzi di trasporto ancorchè non sia colto nell'atto di commettere alcuna delle contravvenzioni contemplate nel precedente articolo. Qualora il bosco sia traversato da strade aperte al pubblico od a particolare per servitù legittimamente acquistata, sarà considerato per contravventore chi sarà trovato coi suddetti stromenti o mezzi di trasporto fuori della strada retta.

64. Le contravvenzioni agli articoli 58, 59, 62 e 63 commesse dopo il cadere o avanti il levare del sole, o da recidivi, saranno punite col doppio delle multe rispettivamente prescritte.

65. Chi contravviene la terza volta, oltre la pena come recidivo, sarà punito col carcere che non potrà in nessun caso essere minore di quindici giorni, nè maggiore di sei mesi, salvo nel caso dell'art. 58.

66. In tutti i casi di contravvenzione vi sarà inoltre la confisca degli stromenti da taglio, degli alberi in frode e dei mezzi di trasporto.

67. È proibito di far fuoco nei suddetti boschi fuori delle abitazioni e in una distanza non maggiore di cinquecento metri, sotto pena di lire cento per ogni contravvenzione.

I recidivi saranno puniti conformemente agli articoli 64 e 65.

68. Non potranno farsi carbonaje nè stabilirsi fornaci di calce, fucine, fabbriche di vetri e cristalli, ed altri edifizj consimili in distanza dai boschi di cui sopra minore di due miglia italiane, se non se previa licenza da accordarsi con ispeciale decisione del ministro delle finanze, sentita l'amministrazione sull'innocuità della licenza e delle cautele di cui dovrà essere accompagnata.

I contravventori sono puniti colla multa di lire mille, oltre la demolizione dell'edificio.

69. Rispetto agli edificj della natura di quelli indicati nell'articolo precedente che esistessero attualmente dentro il circondario delle due miglia, i proprietarj dovranno aver ricorso entro tre mesi al conservatore, colla produzione dei documenti necessarij onde ottenere la conferma, se vi è luogo, nella conformità sopra prescritta. Non ricorrendo, saranno obbligati a togliere l'edificio entro il termine che verrà loro prefisso, colla pena del vederlo abbattere per mezzo della forza pubblica, e della multa inoltre delle lire mille come sopra. Qualora ricorrano e non ottengano la licenza, saranno obbligati ad abbattere l'edificio, salvo compenso a termine di ragione.

70. Chi nell'esercizio de' suoi diritti eccede i limiti che gli competono della servitù di pascolo, di far legna e simili, sarà punito per la prima volta colla pena di lire cinquanta, e di lire cento se recidivo. La terza volta sarà punito colla pena di due

cento lire, ed inoltre sarà sospeso dall'esercizio del diritto pel termine di un anno.

71. Sarà libero a qualunque particolare di far punire i delinquenti ne' proprj boschi colle stesse ripazioni e multe sopra prescritte nei boschi dello stato, de' comuni e degli stabilimenti pubblici.

72. Nel caso che le trasgressioni ai regolamenti sui boschi siano accompagnate da furto, da violenze, attruppamento con delazione d'armi, incendio e simili circostanze aggravanti, si farà luogo all'applicazione delle disposizioni del Codice penale.

ARTICOLI DEL CODICE CIVILE.

Della distinzione dei beni. — Degl'immobili.

517. I beni sono immobili o per la loro natura, o per la loro destinazione, o per l'oggetto a cui si riferiscono.

518. I terreni e gli edifizj sono immobili per loro natura.

519. Sono pure immobili per loro natura i molini a vento o ad acqua, fissi su pilastri e formanti parte di edificio.

520. Sono parimenti immobili le messi unite alle loro radici, ed i frutti degli alberi non per anco staccati.

Quando le biade sono tagliate, ed i frutti colti, quantunque non trasportati, divengono beni mobili.

Se una parte soltanto dei frutti è raccolta, questa sola è mobile.

521. I tagli ordinarj de' boschi cedui o di alto fusto, o destinati a regolari tagliamenti, non divengono mobili che in proporzione ed a misura che gli alberi vengono abbattuti.

522. Gli animali che il proprietario del fondo consegna all'affittuario od al colono parziario per la coltivazione, siano o no stimati, si annoverano fra i beni immobili fino a che, in vigore della convenzione, restano addetti al suolo.

Quelli che il proprietario consegna a *soccida* ad altri, fuorchè all'affittuario o al colono parziario, sono beni mobili.

523. I condotti che servono a tradurre le acque in una casa o altro fondo, sono immobili, e fanno parte del fondo medesimo cui sono annessi.

524. Sono beni immobili per destinazione, le cose che il proprietario di un fondo vi ha poste per il servizio e la coltivazione del medesimo.

Sono quindi beni immobili per destinazione, quando sono stati assegnati dal proprietario per il servizio e la coltivazione del fondo,

Gli animali addetti alla coltura;

Gli strumenti aratorj;

Le sementi somministrate agli affittuarj od ai coloni parziarj;

I piccioni delle colombaje;

I conigli dei covi;

Gli alvearj;

I pesci delle peschiere;

I torchj, le caldaje, i lambicchi, le tine e botti;

La paglia ed il concime;

Sono pure immobili per destinazione, tutti gli effetti *mobiliari* annessi dal proprietario ad un fondo coll'intenzione che vi restino perpetuamente.

525. Si considerano annessi al fondo dal proprietario coll'intenzione che vi restino perpetuamente, gli effetti *mobiliari* quando vi siano uniti con gesso, calce o stucco, o quando non possano distaccarsi

senza rottura e deteriorazione, o senza rompere o guastare la parte del fondo cui sono attaccati.

Gli specchj d'un appartamento si riputano posti a perpetuità, quando i telari cui sono attaccati, formano corpo col rimanente del tavolato.

Lo stesso ha luogo dei quadri ed altri ornamenti.

Riguardo alle statue, si ritengono immobili quando sono collocate in una nicchia formata per esse espressamente, non ostante che possano levarsi senza frattura o deteriorazione.

526. Sono immobili, per l'oggetto cui si riferiscono,
L'usufrutto delle cose *immobiliari*;

Le servitù prediali;

Le azioni che tendono a rivendicare un immobile.

Dei mobili.

527. I beni sono mobili o per loro natura, o per determinazione della legge.

528. Sono mobili per loro natura, i corpi che possono trasportarsi da un luogo ad un altro, o sia che si muovano da se stessi, come gli animali, o sia che non possano cangiare di posto, se non per l'effetto d'una forza estrinseca, come le cose inanimate.

529. Sono mobili per determinazione della legge, le obbligazioni e le azioni che hanno per oggetto somme esigibili o effetti *mobiliari*, le azioni o interessi nelle società di finanza, di commercio o d'industria, quand'anche appartengano a queste società beni immobili dipendenti dalle stesse imprese. Tali azioni od interessi sono riputati mobili riguardo ai socj, e pel solo tempo in cui dura la società.

Sono egualmente mobili per determinazione della legge, le rendite perpetue o vitalizie, tanto sullo stato, quanto sui particolari.

530. Qualunque rendita perpetua stabilita in corrispettività del prezzo d' un immobile venduto, o come condizione della cessione di beni immobili fatta a titolo oneroso o gratuito, è essenzialmente redimibile.

È nondimeno permesso al creditore di stabilire le clausole e le condizioni del riscatto.

È parimenti permesso al medesimo di stipulare che la rendita non gli possa essere rimborsata, se non dopo un certo tempo, il quale non potrà mai eccedere trent'anni. Ogni stipulazione contraria è nulla.

521. I battelli, le chiatte, le navi, i molini e bagni sui battelli, e generalmente ogni edificio non fisso sopra pilastri, e non formante parte della casa, sono mobili. Il sequestro di alcuno di questi effetti può tuttavia a motivo della loro importanza, essere sottoposto a particolari forme, come verrà dichiarato nel Codice della procedura civile.

532. I materiali provenienti dalla demolizione d' un edificio, o raccolti per costruirne un nuovo, sono mobili fino a che sieno impiegati dall' operajo in una costruzione.

533. La parola *mobili*, usata nelle disposizioni della legge o dell' uomo, senz' altra aggiunta o designazione non comprende per se sola il danaro, le gemme, i crediti, i libri, le medaglie, gl' istromenti delle scienze, delle arti e dei mestieri, le biancherie ad uso della persona, i cavalli, gli equipaggi, le armi, i grani, vini, fieni ed altre derrate, e nemmeno ciò che forma l' oggetto d' una negoziazione.

534. La parola *mobilia* non comprende che i mobili destinati all' uso ed ornamento degli appartamenti come tappezzerie, letti, sedie, specchj, pendole, tavole, porcellane ed altri oggetti di questa natura.

I quadri e le statue che fanno parte dei mobili d' un appartamento , vi sono anche compresi , ma non vi si comprendono le collezioni dei quadri che possono essere nelle gallerie o stanze appartate.

Lo stesso ha luogo per le porcellane : quelle solamente che formano parte della decorazione d' un appartamento sono contenute nella denominazione di *mobilia*.

535. L' espressione di *beni mobili* , quella di *mobiliare* , o quella di *effetti mobiliari* , comprende generalmente tutto ciò che viene riputato mobile secondo le regole superiormente stabilite.

La vendita o la donazione di una casa mobiliata non abbraccia che la *mobilia*.

536. La vendita o la donazione di una casa con tutto quello che vi si trova , non comprende il danaro , nè i crediti ed altri diritti i cui documenti possano esistere nella casa medesima ; tutti gli altri effetti *immobiliari* vi sono compresi.

Dell' usufrutto.

578. L' usufrutto è il diritto di godere delle cose di cui un altro ha la proprietà , nel modo che lo stesso proprietario ne godrebbe , ma coll' obbligo di conservarne la sostanza.

579. L' usufrutto è stabilito dalla legge , o dalla volontà dell' uomo.

580. L' usufrutto può costituirsi o semplicemente ,
o per un tempo determinato o sotto condizione.

581. Può egualmente costituirsi sopra qualunque specie di beni mobili ed immobili.

SEZIONE I.

Dei diritti dell'usufruttuario.

582. L'usufruttuario ha il diritto di godere d'ogni specie di frutto naturale, industriale o civile che può produrre la cosa di cui ha l'usufrutto.

583. I frutti naturali sono quelli che la terra produce da se stessa. Il reddito ed il parto degli animali sono pure frutti naturali.

I frutti industriali di un fondo sono quelli che si ottengono mediante la coltura.

I frutti civili sono le pigioni delle case, gl'interessi de' capitali esigibili, i frutti maturati delle rendite.

I fitti dei fondi locati si annoverano pure nella classe dei frutti civili.

585. I frutti naturali ed industriali pendenti dai rami o non istaccati dalla radice, nel momento in cui si fa luogo all'usufrutto, appartengono all'usufruttuario.

I frutti che si trovano nello stesso stato al momento in cui finisce l'usufrutto, appartengono al proprietario, senza compenso nè da una parte, nè dall'altra dei lavori e delle sementi; ma però senza pregiudizio della porzione dei frutti che potessero spettare al colono parziario, se vi era al tempo in cui incominciò l'usufrutto, o venne a cessare.

586. I frutti civili si ritengono acquistati giorno per giorno, ed appartengono all'usufruttuario in proporzione della durata del suo usufrutto. Questa regola si applica ai fitti dei fondi locati, egualmente che alle pigioni delle case ed altri frutti civili.

587. Se l'usufrutto comprende cose delle quali non si possa far uso senza consumarle, come danaro, grani, liquori, l'usufruttuario ha diritto di servirsene, ma coll'obbligo di restituirle in eguale quantità, qualità e valore, o di pagarne il loro valore a stima, al termine dell'usufrutto.

588. L'usufrutto di una rendita vitalizia attribuisce pure all'usufruttuario, durante il suo usufrutto, il diritto di riscuotere le pensioni scadute, senza essere tenuto a veruna restituzione.

589. Se l'usufrutto comprende cose che senza consumarsi immediatamente si deteriorano a poco a poco con l'uso, come la biancheria e la mobilia, l'usufruttuario ha diritto di servirsene per l'uso a cui sono destinate, e non è obbligato a restituirle in fine dell'usufrutto, se non nello stato in cui si trovano, non deteriorate però per suo dolo o colpa.

590. Se l'usufrutto comprende boschi cedui, l'usufruttuario è tenuto ad osservare l'ordine e la quantità de' tagliamenti, giusta la distribuzione e la pratica costante dei proprietari, senza indennizzazione però a favore dell'usufruttuario o de' suoi eredi, per i tagliamenti ordinarij delle piante cedue o di quelle riservate perchè crescano, o di quelle di alto fusto che non fossero state tagliate durante l'usufrutto.

I piantoni quando si possono estrarre da un semenzajo senza deteriorarlo, formano egualmente parte dell'usufrutto, coll'obbligo all'usufruttuario di conformarsi agli usi dei luoghi per la rimessa dei virguli.

591. L'usufruttuario, uniformandosi sempre alle epoche ed alla pratica dei precedenti proprietari, approfitta ancora delle parti di bosco di alto fusto che sono state distribuite in regolari tagliamenti, o questi sieguano periodicamente sopra una certa esten-

sione di terreno, o si facciano di una determinata quantità di alberi presi indistintamente su tutta la superficie del fondo.

592. In tutti gli altri casi non è lecito all'usufruttuario di valersi degli alberi di alto fusto; può solamente adoperare per le riparazioni cui egli è tenuto gli alberi sveltì o atterrati per accidente; a quest'oggetto può anche atterrare se è necessario, ma è tenuto di far constare al proprietario la necessità.

593. L'usufruttuario può prendere pali nei boschi per le vigne, non che i prodotti annuali o periodici degli alberi, osservando sempre l'uso del paese, o la pratica dei proprietari.

594. Gli alberi fruttiferi che muojono, come anche quelli che sono sveltì o spezzati per accidente, appartengono all'usufruttuario, coll'obbligo di surrogarne altri.

595. L'usufruttuario può godere egli stesso, dare in affitto ad altri, vendere o cedere l'esercizio del diritto a titolo gratuito. Affittando, è tenuto ad uniformarsi per il tempo in cui l'affittanza deve essere rinnovata, e per la sua durata, alle regole stabilite pel marito riguardo ai beni della moglie nel titolo *del contratto del matrimonio, e dei diritti rispettivi dei coniugi*.

596. L'usufruttuario gode dell'incremento prodotto per alluvione al fondo di cui ha l'usufrutto.

597. Gode dei diritti di servitù, di passaggio, e generalmente di tutti quelli di cui potrebbe godere il proprietario, e ne gode come il proprietario medesimo.

598. L'usufruttuario gode delle miniere e delle cave di pietre che sono aperte ed in esercizio al tempo in cui si fa luogo all'usufrutto, nel modo

stesso che ne godrebbe il proprietario; ma se si tratta di escavazione che non possa eseguirsi senza licenza, l'usufruttuario non potrà goderne, se non dopo averla ottenuta dal governo.

Non ha però verun diritto sulle miniere o cave di pietre non ancora aperte, nè su quelle di *torba* non incominciate a scavarsi, nè sul tesoro che potesse essere scoperto durante l'usufrutto.

599. Il proprietario non può, col proprio fatto o in qualunque siasi modo, nuocere ai diritti dell'usufruttuario.

L'usufruttuario dal suo canto non può, in fine dell'usufrutto, ripetere alcuna indennizzazione per li miglioramenti che pretendesse d'aver fatti ancorchè fosse aumentato il valore della cosa.

Può egli bensì, non che i suoi eredi, togliere gli specchj, i quadri ed altri ornati che vi avesse fatti collocare, coll'obbligo però di restituire ogni cosa nel suo primiero stato.

SEZIONE II.

Delle obbligazioni dell'usufruttuario.

600. L'usufruttuario prende le cose nello stato in cui si trovano; ma non può conseguirne il possesso, se non dopo aver fatto fare, in presenza del proprietario, o dopo averlo formalmente citato, un inventario dei mobili, ed una descrizione degli immobili soggetti all'usufrutto.

601. Egli presta cauzione di godere dell'usufrutto da buon padre di famiglia, se pure non è dispensato dal titolo stesso da cui deriva l'usufrutto; il padre però e la madre che hanno l'usufrutto legale dei beni dei loro figlj, il venditore o il donatore

con riserva di usufrutto, non sono obbligati a dar cauzione.

602. Se l'usufruttuario non trova la cauzione, gli immobili sono dati in affitto o messi sotto sequestro;

I danari compresi nell'usufrutto sono impiegati;

Le derrate sono vendute, ed il prezzo ricavato è parimente impiegato;

In questo caso appartengono all'usufruttuario gli interessi de' capitali ed i fitti.

603. Non prestandosi dall'usufruttuario la cauzione, il proprietario può pretendere che gl'immobili i quali deperiscono coll'uso, siano venduti, e ne venga impiegato il prezzo, come quello delle derrate; ed in tal caso l'usufruttuario ne percepisce l'interesse durante l'usufrutto: l'usufruttuario potrà nondimeno domandare, ed i giudici potranno ordinare, secondo le circostanze, che gli sia rilasciata una parte dei mobili necessarj pel proprio uso, mediante la sola cauzione giuratoria, e coll'obbligo di restituirli in fine dell'usufrutto.

604. Il ritardo nel dar cauzione non priva l'usufruttuario dei frutti su' quali può aver ragione; questi gli sono dovuti dal momento in cui si fa luogo all'usufrutto.

605. L'usufruttuario non è tenuto, se non alle riparazioni ordinarie.

Le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario, a meno che non siano state cagionate dall'ineseguitamento delle riparazioni ordinarie, dopo che si è fatto luogo all'usufrutto, nel qual caso vi è tenuto l'usufruttuario.

606. Sono riparazioni straordinarie quelle delle muraglie e delle volte, il rinnovamento delle travi e degl'intieri coperti dei tetti.

Quello degli argini e delle mura di sostegno e di cinta egualmente per intero.

Tutte le altre riparazioni sono ordinarie.

607. Nè il proprietario, nè l'usufruttuario sono tenuti a riedificare ciò che è caduto per vetustà, o distrutto per caso fortuito.

608. Durante l'usufrutto, l'usufruttuario è tenuto a tutti i carichi annuali del fondo, come sono le contribuzioni ed altri pesi che secondo la consuetudine si ritengono cadenti su i frutti.

609. Al pagamento dei carichi che possono essere imposti sulla proprietà durante l'usufrutto, l'usufruttuario ed il proprietario concorrono nel modo seguente.

Il proprietario è tenuto a pagarli, e l'usufruttuario gli deve corrispondere l'interesse della somma pagata.

Se dall'usufruttuario se ne anticipa il pagamento, questi ha il diritto alla ripetizione del capitale alla fine dell'usufrutto.

610. Il legato di una rendita vitalizia o di una pensione alimentare fatto da un testatore, si deve prestare interamente dal legatario universale dell'usufrutto in proporzione del suo godimento, senza che abbiano verun diritto di ripetizione.

611. L'usufruttuario a titolo particolare non è tenuto al pagamento dei debiti, per i quali il fondo è ipotecato; se viene forzato a pagarli, ha regresso contro il proprietario, salvo ciò che è detto all'articolo 1020, al titolo *delle donazioni tra vivi, e dei testamenti*.

612. L'usufruttuario, o universale o a titolo universale, deve contribuire col proprietario al pagamento dei debiti in ragione di questo valore.

Se l'usufruttuario vuole anticipare la somma, per cui il fondo deve contribuire, gli viene restituito il capitale al termine dell'usufrutto, senza alcun interesse.

Se l'usufruttuario non vuol fare quest'anticipazione, il proprietario può scegliere o di pagare tale somma, ed in questo caso l'usufruttuario gliene corrisponde l'interesse durante il tempo dell'usufrutto, o di far vendere una porzione de' beni soggetti all'usufrutto sino alla concorrente somma dovuta.

613. L'usufruttuario non è tenuto che per le spese delle liti concernenti l'usufrutto, e per le condanne, alle quali le stesse liti potrebbero far luogo.

614. Se, durante l'usufrutto, un terzo commettesse qualche usurpazione sul fondo, o altrimenti attentasse alle ragioni del proprietario, l'usufruttuario è tenuto a denunziargli tali fatti; e mancando a ciò, egli è responsabile di tutti i danni che ne potrebbero risultare al proprietario, come lo sarebbe per li deterioramenti del fondo da lui medesimo cagionati.

615. Se l'usufrutto non è costituito che sopra un animale, il quale venga a perire senza colpa dell'usufruttuario, non è questo tenuto a restituirne un altro, nè a pagarne la stima.

616. Se il gregge su cui si è stabilito l'usufrutto perisce intieramente per caso o per malattia, e senza colpa dell'usufruttuario, questi non è obbligato che a render conto al proprietario delle pelli e del loro valore.

Se il gregge non perisce intieramente, l'usufruttuario è tenuto a surrogare i capi degli animali che sono periti, sino alla concorrente quantità dei nati.

SEZIONE III.

Dei modi con cui finisce l'usufrutto.

617. L'usufrutto si estingue,

Colla morte naturale o civile dell'usufruttuario;

Collo spirare del tempo per cui fu costituito;

Colla consolidazione, ossia riunione nella stessa persona delle due qualità di usufruttuario e di proprietario;

Col non usarne pel corso d'anni trenta;

Col totale deperimento della cosa, sulla quale fu costituito l'usufrutto.

618. L'usufrutto può anche cessare per l'abuso che fa l'usufruttuario del suo diritto, tanto col cagionare deterioramenti ai fondi, quanto col lasciarli deperire per mancanza di ordinarie riparazioni.

I creditori dell'usufruttuario possono intervenire alle liti, ad oggetto di conservare le loro ragioni; essi possono offrire la riparazione dei commessi deterioramenti, e dare delle cauzioni per l'avvenire.

I giudici possono, secondo la gravanza delle circostanze, pronunziare l'estinzione assoluta dell'usufrutto, ovvero ordinare l'immissione del proprietario nel possesso della cosa sottoposta all'usufrutto, col peso però di pagare annualmente all'usufruttuario, o agli aventi causa dal medesimo, una somma determinata sino al momento in cui l'usufrutto avrebbe dovuto cessare.

619. L'usufrutto che non è accordato a particolari, non dura oltre trent'anni.

620. L'usufrutto concesso sino a che una terza persona sia giunta ad una determinata età, dura sino

a tale epoca, ancorchè la detta persona sia morta prima dell'età fissata.

621. La vendita della cosa soggetta all'usufrutto non porta verun cangiamento al diritto dell'usufruttuario; egli continua nell'usufrutto se non vi ha formalmente rinunciato.

622. I creditori dell'usufruttuario possono far dichiarare nulla la rinunzia all'usufrutto che questi avesse fatta a loro pregiudizio.

623. Se una sola parte della cosa soggetta all'usufrutto si conserva sopra ciò che rimane.

624. Se l'usufrutto non è costituito che sopra un edificio, e questo venga distrutto da un incendio o da altro accidente, ovvero rovinato per vetustà, l'usufruttuario non avrà diritto di godere nè l'area nè i materiali.

Se l'usufrutto era costituito sopra una possessione di cui l'edificio non era che una parte, in tal caso l'usufruttuario godrà del suolo e dei materiali.

Dell'uso e dell'abitazione.

625. I diritti d'uso e di abitazione si acquistano e si perdono nella stessa maniera che l'usufrutto.

626. Non si può godere di tali diritti senza che si sia data previamente cauzione, e si formino gli stati e gli inventarij, come nel caso dell'usufrutto.

627. L'usuario, e colui che ha diritto di abitazione, devono goderne da buoni padri di famiglia.

628. I diritti di uso e di abitazione sono regolati dal titolo che li ha stabiliti, e ricevono maggiore o minore estensione giusta le disposizioni in esso contenute.

629. Se il titolo non determina l'estensione di questi diritti, saranno regolati come segue.

630. Colui che ha l'uso dei frutti d'un fondo, non può percepire se non ciò che gli è necessario per li suoi bisogni e per quelli di sua famiglia.

Può percepirli anche per li bisogni dei figli che gli sono sopravvenuti dopo la concessione dell'uso.

631. L'usuario non può cedere nè locare il suo diritto ad un altro.

632. Quegli che ha il diritto d'abitazione in una casa, può abitarvi con la sua famiglia ancorchè non fosse maritato all'epoca in cui acquistò questo diritto.

633. Il diritto d'abitazione si limita a ciò che è necessario per l'abitazione di colui al quale venne accordato un tale diritto, e della sua famiglia.

634. Il diritto d'abitazione non può essere nè ceduto nè locato.

635. Se l'usuario consuma tutti i frutti del fondo o se occupa tutta la casa, spettano ad esso le spese della coltura, le riparazioni ordinarie, ed il pagamento delle contribuzioni nell'egual modo che spettano all'usufruttuario.

Se non percepisse che una parte dei frutti, o se non occupa che una parte della casa, contribuisce in proporzione di ciò che gode.

636. L'uso dei boschi e delle foreste è regolato da leggi particolari.

DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

Della locazione delle cose.

1713. Si può locare qualunque sorta di beni mobili od immobili.

SEZIONE I.

Delle regole comuni alle locazioni delle case e de' beni rustici.

1714. Le locazioni si possono fare o per iscrittura o verbalmente.

1715. Se la locazione fatta senza scrittura non ha ancora avuta alcuna esecuzione, e che una delle parti la impugni, non può ammettersi la prova di essa col mezzo dei testimonj, comunque sia tenue il prezzo, e quantunque venga allegato che vi sia intervenuta caparra.

Può solamente deferirsi il giuramento a colui che nega la locazione.

1716. Quando vi sia contestazione sul prezzo della locazione contratta verbalmente la di cui esecuzione sia già incominciata, e non esista quitanza, si presterà fede al proprietario sul suo giuramento, eccetto che il conduttore non prescelga di domandare la stima per mezzo dei periti; nel qual caso le spese della perizia rimangono a suo carico, se la stima eccede il prezzo ch' egli ha dichiarato.

1717. Il conduttore ha diritto di sublocare, e di cedere il suo affitto ad un altro, quando tale facoltà non gli sia stata interdetta.

Gli potrà essere interdetta in tutto o in parte. Questa clausola è sempre di stretto diritto.

1718. Gli articoli del titolo *del contratto di matrimonio e dei diritti rispettivi degli sposi*, relativamente alle locazioni de' beni delle donne maritate, sono applicabili alle locazioni de' beni dei minori.

1719. Il locatore è tenuto per la natura del contratto, e senza bisogno di alcuna speciale stipulazione:

1. Di consegnare al conduttore la cosa locata;
2. Di mantenere questa cosa in istato di poter servire all' uso per cui venne locata;
3. Di fare che il conduttore ne abbia il pacifico godimento per tutto il tempo della locazione.

1720. Il locatore è tenuto a consegnare la cosa in buono stato di riparazioni d' ogni specie.

Deve farvi, durante la locazione, tutte quelle riparazioni che possono essere necessarie, eccetto che le piccole riparazioni che per uso sono a carico del conduttore.

1721. Il conduttore deve essere garantito per tutti que' vizj e difetti della cosa locata che ne impediscono l'uso, quantunque non fossero noti al locatore al tempo della locazione.

Se da questi vizj o difetti proviene qualche danno al conduttore, il locatore è tenuto ad indennizzarlo.

1722. Se, durante la locazione, la cosa locata venga totalmente distrutta per caso fortuito, il contratto è sciolto *ipso jure*; se non è distrutta che in parte, il conduttore può, a norma delle circostanze, domandare la diminuzione del prezzo o lo scioglimento del contratto. In entrambi i casi non si fa luogo a veruna indennizzazione.

1723. Il locatore non può, durante la locazione, mutare la forma della cosa locata.

1724. Se, durante la locazione, la cosa locata abbisogna di riparazioni urgenti e che non possano differirsi sino al termine del contratto, il conduttore deve soffrire l'incomodo che gli arrecano, qualunque sia, e quantunque nel tempo che si eseguiscano, resti privato di una parte della cosa locata.

Se però tali riparazioni continuano oltre quaranta giorni, verrà diminuito il prezzo della locazione proporzionatamente al tempo ed alla parte della cosa locata di cui sarà restato privo.

Se le riparazioni sono di tal natura che rendano inabitabile quella parte che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, questi potrà fare sciogliere il contratto.

1725. Il locatore non è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che le terze persone con vie di fatto arrecano al suo godimento, quando però non pretendano qualche diritto sopra la cosa locata; riservata al conduttore la facoltà di agire contro di esse in suo proprio nome.

1726. Se, al contrario, l'inquilino o l'affittuario sono stati molestati nel loro godimento in conseguenza di un'azione relativa alla proprietà del fondo; essi hanno diritto ad una diminuzione proporzionata sul prezzo della pigione o del fitto, purchè la molestia e l'impedimento sieno stati denunziati al proprietario.

1727. Se quelli che hanno cagionate molestie per vie di fatto, pretendono di avere qualche diritto sopra la cosa locata, se il conduttore è egli stesso citato in giudizio per essere condannato a rilasciare la cosa in tutto o in parte, o a soffrire l'uso di qualche servitù, deve domandare al locatore di essere rilevato dalle molestie, e deve, se lo chiede, essere assoluto dall'osservanza del giudizio, nominando il locatore nel cui nome possiede.

1728. Il conduttore ha due obbligazioni principali:

1. Deve servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia, e per l'uso determinato nel contratto, o in mancanza di convenzione, per quello che può presumersi a norma delle circostanze;

2. Deve pagare il prezzo della locazione nei termini convenuti.

1729. Se il conduttore impiega la cosa locata in uso diverso da quello cui venne destinata, o da cui possa derivare danno al locatore, questi può, secondo le circostanze, fare sciogliere il contratto.

1730. Quando fra il locatore ed il conduttore siasi fatta una descrizione dello stato della cosa locata, il conduttore deve restituirla nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della fatta descrizione, a riserva di ciò che fosse perito o deteriorato per vetustà o per forza irresistibile.

1731. Quando non siasi proceduto alla descrizione dello stato della cosa locata, si presume che il conduttore l'abbia ricevuta in buono stato di riparazioni locative, e deve restituirla nella stessa condizione, salva la prova in contrario.

1732. È responsabile delle deteriorazioni o dei deperimenti che succedono durante il suo godimento, quando non provi che siano avvenuti senza sua colpa.

1733. È responsabile dell'incendio, quando non provi, che sia avvenuto per caso fortuito o forza irresistibile, o per vizio di costruzione,

O che il fuoco siasi comunicato da una casa vicina.

1734. Essendovi più inquilini, tutti sono responsabili solidariamente per l'incendio;

Eccetto che provino che l'incendio sia incominciato nell'abitazione d'uno di essi, nel qual caso questi soltanto ne deve rispondere;

O che alcuno di essi provi che l'incendio non ha potuto cominciare nella sua abitazione, nel qual caso questi non è responsabile.

1735. Il conduttore è responsabile per le deteriorazioni e deperimenti cagionati per fatto delle persone della sua famiglia e de' suoi subaffittuarij.

1736. Se la locazione è stata fatta senza scrittura, non potrà alcuna delle parti contraenti dare il congedo all'altra, se non che osservando i termini stabiliti dalla consuetudine de' luoghi.

1737. La locazione cessa *ipso jure* spirato il termine stabilito, qualora siasi fatta mediante scrittura, senza che sia necessario di dare il congedo.

1738. Spirato il termine stabilito nella scrittura di locazione, se il conduttore rimane ed è lasciato in possesso, si ha per rinnovata la locazione il cui effetto è regolato dall' articolo relativo alle locazioni fatte senza scrittura.

1739. Quando fu intimato il congedo, il conduttore, ancorchè abbia continuato nel suo godimento, non può opporre la tacita riconduzione.

1740. Nel caso dei due articoli precedenti, la sicurezza data per la pigione non s' estende alle obbligazioni risultanti dalla prolungazione del termine.

1741. Il contratto di locazione resta sciolto per il totale deperimento della cosa locata, o per la mancanza rispettiva del locatore e del conduttore, in adempire alle loro obbligazioni.

1742. Il contratto di locazione non si risolve per la morte del locatore, nè per quella del conduttore.

1743. Se il locatore vende la cosa locata, il compratore non può espellere l' affittuario o l' inquilino il quale abbia una scrittura di locazione autentica o di data certa, purchè il locatore stesso non siasi riservato un tale diritto nel contratto di locazione.

1744. Se nel contratto di locazione si è convenuto che in caso di vendita il compratore possa espellere l' inquilino o l' affittuario, e non siasi fatta stipulazione alcuna intorno ai danni ed interessi, il locatore è tenuto ad indennizzare l' affittuario o l' inquilino nel modo seguente:

1745. Se si tratta di casa, appartamento o bottega, il locatore paga, a titolo di danni ed inte-

ressi, al conduttore che deve essere espulso, una somma eguale alla pigione, per il tempo che, secondo la consuetudine dei luoghi, viene accordato dalla denunzia di congedo all'uscita.

1747. L'indennizzazione sarà determinata dal giudizio dei periti, ove si tratti di manifatture, fabbriche e altri stabilimenti ch' esigano considerevoli anticipazioni.

1748. Il compratore che vuole far uso della facoltà riservata nel contratto, di espellere l'affittuario o l'inquilino in caso di vendita, è inoltre tenuto a rendere anticipatamente avvertito il conduttore nel tempo fissato dalla consuetudine del luogo per le denunzie di congedo.

L'affittuario de' beni rustici deve essere avvertito, almeno un anno prima.

1749. Gli affittuarij o gl'inquilini non si possono espellere, se dal locatore, o in sua mancanza, dal nuovo acquirente, non viene loro prima pagata l'indennizzazione superiormente stabilita.

1750. Se la locazione non è fatta con atto autentico, o non ha data certa, l'acquirente non è tenuto a verun risarcimento di danni ed interessi.

1751. Il compratore con patto di retratto non può usare della facoltà di espellere il conduttore, fino a che, collo spirare del termine fissato pel retratto, egli non divenga irrevocabilmente proprietario.

SEZIONE II.

Regole particolari per le locazioni delle case.

1752. L'inquilino che non fornisce la casa di mobili sufficienti, si può espellere da essa, eccetto che dia cautele bastanti ad assicurarne la pigione.

1753. Il subaffittuario non è tenuto verso il proprietario, che sino alla concorrenza della pigione

convenuta nella sublocazione della quale può essere debitore al tempo del sequestro, senza che possa opporre pagamenti fatti anticipatamente.

Non sono però considerati come fatti anticipatamente i pagamenti che si sono eseguiti dal subaffittuario, tanto in virtù di una stipulazione risultante dal contratto di sublocazione, quanto in conseguenza della consuetudine dei luoghi.

1754. Le riparazioni *locative* o sia di piccola manutenzione che restano a carico dell'inquilino, se non vi è patto in contrario, sono quelle che vengono per tali indicate dalla consuetudine de' luoghi, e fra le altre sono le riparazioni da farsi,

Ai focolari, frontoni, stipiti ed architravi dei cammini;

All'incrostamento del basso delle muraglie negli appartamenti od altri luoghi di abitazione fino all'altezza d' un metro;

Al pavimento e quadrelli delle camere, quando solamente alcuni di essi siano rotti;

Ai vetri, eccetto che siano stati rotti dalla grandine, o per qualche altro accidente straordinario e di forza irresistibile, per cui l'inquilino non possa essere responsabile;

Inoltre le riparazioni da farsi alle imposte degli usci, ai telaj delle finestre, alle tavole dei tramezzi, od alle imposte delle botteghe, ai cardini, chiavistelli e serrature.

1755. Nessuna delle predette riparazioni è a carico dell'inquilino, quando esse sono cagionate da vetustà o da forza irresistibile.

1756. Lo spurgamento dei pozzi e delle latrine è a peso del locatore, se non vi è patto in contrario.

1757. L' affitto dei mobili somministrati per l' ad-
dobbo d' una casa intiera , di un appartamento ,
bottega o di qualunque altro locale , si considera
fatto per il tempo per cui , secondo la consuetudine
dei luoghi , sogliono ordinariamente durare le loca-
zioni delle case , appartamenti , botteghe ed altri
locali.

1758. La locazione di un appartamento mobiliato
si ritiene fatta ad anno , quando si è convenuta la
pigione ad un tanto per anno ;

A mese , se la pigione è a un tanto per mese ;

A giorno , quando fu pattuita ad un tanto per
giorno ;

Non essendovi circostanza atta a provare che la
locazione sia stata fatta ad anno , a mese o a giorno ,
si deve ritenere fatta secondo l' uso dei luoghi.

1759. Se un inquilino continua nel godimento della
casa o dell' appartamento , terminata la locazione
fatta per iscritto , senza opposizione per parte del
locatore , s' intenderà che lo ritenga colle stesse
condizioni per il tempo determinato dalla consuetu-
dine dei luoghi , e non potrà più dimetterlo ed
esserne espulso fuori che dopo un congedo dato nel
tempo stabilito dalla stessa consuetudine.

1760. Nel caso di scioglimento del contratto per
colpa dell' inquilino , questi è obbligato a pagare la
pigione pel tempo necessario ad una nuova locazione ,
ed a risarcire i danni ed interessi che fossero risul-
tati dall' abuso della cosa locata.

1761. Il locatore non può sciogliere il contratto
ancorchè dichiarare di volere abitare egli stesso la casa
locata , quando non vi sia patto in contrario.

1762. Essendosi pattuito nel contratto di locazione
che sia lecito al locatore di recarsi ad abitare la

casa , è tenuto a dare anticipatamente il congedo all' inquilino nel tempo fissato dalla consuetudine dei luoghi.

SEZIONE III.

Regole particolari alle affittanze dei fondi rustici.

1763. Quegli che coltiva un fondo col patto di dividere i frutti col locatore, non può sublocare nè cedere il fondo locato, se non gliene fu espressamente accordata la facoltà nel contratto di locazione.

1764. In caso di contravvenzione, il proprietario ha diritto di riprendere il godimento della cosa locata, ed il conduttore è condannato alla rifusione dei danni ed interessi risultanti dall' inadempimento del contratto.

1765. Se in un contratto d' affitto si dà ai fondi una maggiore o minore estensione di quella che realmente hanno, non si fa luogo alla diminuzione o all' aumento del fitto per il conduttore, che nei casi e secondo le regole spiegate nel titolo *della vendita*.

1766. Se il conduttore di un fondo rustico non lo fornisce del bestiame e degl' istrumenti necessari all' agricoltura, se ne abbandona la coltivazione, se non coltiva da buon padre di famiglia, se impiega la cosa locata ad altro uso che a quello per cui fu destinata, o generalmente se non eseguisce i patti dell' affittanza, e ne risulti danno al locatore, questi potrà, secondo le circostanze, far rescindere l' affittanza.

In caso di rescissione proveniente dal fatto del conduttore, questi è tenuto alla rifusione dei danni ed interessi, com' è prescritto all' articolo 1764.

1767. Ogni conduttore di fondi rustici è tenuto a riporre i raccolti nei luoghi a tal fine destinati nel contratto di locazione.

1768. Il conduttore d'un fondo rustico è tenuto sotto pena di tutte le spese, danni ed interessi a rendere inteso il proprietario delle usurpazioni che si commettessero sui fondi.

Questa notificazione deve darsi nello stesso termine stabilito per le citazioni a comparire in giudizio, secondo la distanza dei luoghi.

1769. Se l'affittanza è fatta per più anni, e che durante la stessa, la totalità o almeno la metà della raccolta di un anno venga a perire per casi fortuiti, il conduttore può domandare una riduzione del fitto eccetto che sia indennizzato dalle precedenti raccolte.

Se non è indennizzato, non si fa luogo a determinare la riduzione che alla fine dell'affitto, nel qual tempo si fa un conguaglio con i frutti percepiti in tutti gli anni del medesimo.

Frattanto può il giudice dispensare provvisoriamente il conduttore del pagamento d'una parte del fitto, in proporzione del danno sofferto.

1770. Se l'affittanza non è che per un anno, e sia occorsa la perdita o della totalità, o almeno della metà dei frutti, il conduttore sarà liberato d'una parte proporzionata del fitto.

Non potrà pretendere alcuna riduzione, se la perdita è minore della metà.

1771. Il conduttore non può conseguire la riduzione, allorchè la perdita dei frutti accade dopo che sono separati dal suolo, eccetto che il contratto assegni al proprietario una quota parte dei frutti in natura; nel qual caso questi deve soggiacere alla perdita per la sua parte, purchè il conduttore non fosse

in mora per la consegna al locatore della sua porzione dei frutti.

Il conduttore non può parimente domandare una riduzione, quando la causa del danno era esistente e nota al tempo in cui fu stipulata l'affittanza.

1772. L'affittuario può con un'espressa convenzione assoggettarsi ai casi fortuiti.

1773. Questa convenzione non s'intende che per i casi fortuiti ordinarij, come la grandine, il fulmine, la gelata o brina.

Essa non s'intende fatta per i casi fortuiti straordinarij, come le devastazioni della guerra, o un'inondazione, cui non sia d'ordinario sottoposto il paese eccetto che il conduttore siasi assoggettato a tutti i casi fortuiti preveduti ed impreveduti.

1774. L'affittanza d'un fondo rustico senza scrittura, si reputa fatta pel tempo ch'è necessario, affinchè il conduttore raccolga tutti i frutti del fondo locato.

Quindi l'affittanza di un prato, d'una vigna e di qualunque altro fondo i cui frutti si raccolgono interamente nel decorso dell'anno, si reputa fatta per un anno.

L'affittanza di terre coltivate, quando queste sono divise in porzioni coltivabili alternativamente, si reputa fatta per tanti anni quante sono le porzioni.

1775. L'affittanza dei fondi rustici, quantunque fatta senza scrittura, cessa *ipso jure* collo spirare del tempo per cui s'intende fatta a norma del precedente articolo.

1776. Se allo spirare della locazione di fondi rustici fatta con iscrittura, il conduttore continua ed è lasciato in possesso, ne risulta una nuova affittanza il di cui effetto è determinato dall'art. 1774.

1777. Il conduttore che cessa, deve lasciare quello che gli succede nella coltivazione, i locali opportuni ed altri comodi occorrenti per i lavori dell'anno susseguente; e reciprocamente, il nuovo conduttore deve lasciare a quello che cessa gli opportuni locali e gli altri comodi occorrenti per il consumo de' foraggi e per le raccolte che restano a farsi.

Si nell'uno che nell'altro caso, si devono osservare le consuetudini de' luoghi.

1778. Il conduttore che cessa, deve pure lasciare la paglia ed il concime dell'annata, se gli ha ricevuti all'ingresso della locazione; e quando non gli avesse ricevuti, il proprietario potrà ritenerli secondo la stima.

DELLA LOCAZIONE DELLE OPERE E DELL'INDUSTRIA.

1779. Vi sono tre principali specie di locazione di opere e d'industria:

1. La locazione delle persone che obbligano la propria opera all'altrui servizio;

2. Quella de' vetturali, sì per terra che per acqua, che s'incaricano del trasporto delle persone o delle cose;

3. Quella degl'intraprenditori di opere ad appalto o cottimo.

SEZIONE I.

Della locazione delle opere de' domestici e degli operaj.

1780. Nessuno può obbligare i suoi servigi che a tempo, o per una determinata impresa.

1781. Si presta fede al padrone sopra la sua giurata asserzione,

Per la quantità delle mercedi;

Per il pagamento del salario dell'annata scaduta;
E per le somministrazioni fatte in conto dell'anno
corrente.

SEZIONE II.

Dei vetturali per terra e per acqua.

1782. I vetturali per terra e per acqua sono sottoposti, quanto alla custodia e conservazione delle cose affidate, agli stessi obblighi degli albergatori, rapporto ai quali resta disposto nel titolo *del deposito e del sequestro*.

1783. Sono responsabili non solo di ciò che essi hanno ricevuto nel loro bastimento o vettura, ma eziandio di ciò che loro è stato consegnato sul porto o nel luogo di ricapito per essere riposto nel loro bastimento o vettura.

1784. Sono responsabili per la perdita o per le avarie delle cose che sono state loro affidate, quando non provino che siansi perdute e abbiano sofferta avaria per un caso fortuito o per forza irresistibile.

1785. Gl'intraprenditori di pubblici trasporti per terra e per acqua, e quelli delle vetture pubbliche, devono tenere un registro del danaro, effetti ed involti di cui s'incaricano.

1786. Gl'intraprenditori e direttori dei trasporti e vetture pubbliche, i padroni di barche e naviglj sono inoltre soggetti a regolamenti particolari che fanno legge tra essi e gli altri cittadini.

SEZIONE III.

Degli appalti e dei cottimi.

1787. Quando si commette ad alcuno di fare un lavoro, si può pattuire che somministrerà soltanto la sua opera o la sua industria, ovvero che somministrerà pure la materia.

1788. Nel caso in cui l'artefice somministri la materia, se la cosa viene a perire in qualsivoglia modo, prima d'essere consegnata, la perdita resta a danno dell'artefice, purchè il padrone non fosse in mora nel riceverla.

1789. Nel caso in cui l'artefice impieghi solamente il suo lavoro o l'industria, se la cosa viene a perire, l'artefice è tenuto soltanto per la sua colpa.

1790. Nel caso dell'articolo precedente, se la cosa perisce, quantunque senza colpa, per parte dell'artefice, prima che l'opera sia stata consegnata, e senza che il padrone sia in mora nel verificarla, l'artefice non ha più diritto di pretendere la mercede, purchè la cosa non sia perita per un vizio della materia.

1791. Quando si tratti d'un lavoro che sia di più pezzi o a misura, la verificazione può farsi in partite diverse; e si presume fatta per tutte le partite soddisfatte, se il padrone paga l'artefice in proporzione del lavoro fatto.

1792. Se l'edifizio costruito a prezzo fatto, perisce in totalità o in parte per difetto di costruzione, ed anche per vizio del suolo, durante il corso d'anni dieci, l'architetto e l'intraprenditore ne restano responsabili.

1793. Quando un architetto o un intraprenditore si è incaricato per appalto di costruire un edifizio, in conformità d'un piano stabilito e concordato col proprietario del suolo, non può domandare alcun aumento di prezzo, nè col pretesto che sia aumentato il prezzo della mano d'opera o dei materiali, nè col pretesto che siansi fatte al detto piano variazioni od aggiunte, se queste non sono state approvate in iscritto e non se ne sia convenuto il prezzo col proprietario.

1794. Il padrone può sciogliere a suo arbitrio l'accordo dell'appalto, quantunque si sia già incominciato il lavoro, indemnizzando l'intraprenditore di tutte le sue spese, di tutti i suoi lavori e di tutto ciò che avrebbe potuto guadagnare in tale impresa.

1795. Il contratto di locazione d'un'opera si scioglie colla morte dell'artefice, dell'architetto od intraprenditore.

1796. Il proprietario però è tenuto a pagare ai loro eredi in proporzione del prezzo fissato dalla convenzione, l'importare dei lavori fatti e dei materiali preparati, allora soltanto che tali lavori o tali materiali possono essergli utili.

1797. L'intraprenditore è risponsabile delle operazioni delle persone che ha impiegato.

1798. I muratori, falegnami ed altri artefici che sono stati impiegati alla costruzione d'un edificio o di altra opera data in appalto, non hanno azione contro quello a cui vantaggio si sono fatti i lavori, che fino alla concorrenza di quanto si trova in debito verso l'intraprenditore, nel tempo in cui intendano la loro azione.

1799. I muratori, falegnami, ferraj ed altri artefici che fanno direttamente dei contratti a prezzo fatto, sono tenuti ai regolamenti prescritti nella presente sezione: essi sono considerati come appaltatori per la parte ch'eseguiscono.

DELLA LOCAZIONE A SOCCIDA.

SEZIONE I.

Disposizioni generali.

1800. La locazione a *soccida* è un contratto per cui una delle parti dà all'altra una quantità di be-

stiamo perchè lo custodisca, lo nutrisca e ne abbia cura, a norma delle condizioni fra esse convenute.

1801. Vi sono più specie di *soccida*.

La *soccida* semplice ed ordinaria,

La *soccida* a metà,

La *soccida* coll' affittuario o con il colono parziario.

Evvi ancora una quarta specie di contratto chiamato impropriamente *soccida*.

1802. Si può dare a *soccida* qualunque specie di bestiame che sia suscettibile di accrescimento o di utilità all' agricoltura o al commercio.

1803. Non essendovi convenzioni particolari, tali contratti vengono regolati dai principj seguenti.

SEZIONE II.

Della soccida semplice.

1804. La locazione a *soccida* semplice è un contratto per cui si danno ad altri dei bestiami per custodire, nutrire ed averne cura, a condizione che il conduttore guadagnerà la metà dell' accrescimento, e dovrà soggiacere altresì alla metà della perdita.

1805. La stima data ai bestiami nel contratto di locazione non ne trasferisce la proprietà al conduttore, non ha per oggetto che di determinare la perdita o il guadagno che potrà risulterne, terminata la locazione.

1806. Il conduttore deve usare la diligenza d' un buon padre di famiglia per la conservazione del bestiame dato in *soccida*.

1807. Non è risponsabile pei casi fortuiti, se non quando siavi preceduta qualche colpa per sua parte, senza la quale non sarebbe avvenuta la perdita.

1808. Nascendo controversia, il conduttore deve provare il caso fortuito, e il locatore la colpa da lui imputata al conduttore.

1809. Il conduttore il quale è liberato per motivo di caso fortuito, è sempre tenuto a render conto delle pelli delle bestie.

1810. Se il bestiame perisce interamente senza colpa del conduttore, la perdita ricade a danno del locatore.

Se non ne perisce che una parte, la perdita resta a carico comune, ragguagliata al prezzo della stima in origine, ed a quello della stima al termine della locazione.

1811. Non si può stipulare che il conduttore soffrirà a solo suo danno tutta la perdita del bestiame, avvenuta anche per caso fortuito e senza sua colpa;

O ch'egli avrà nella perdita una parte più grande che nel guadagno;

O che il locatore prededurrà in fine della locazione qualche cosa oltre il bestiame dato a soccida.

Ogni convenzione di tale natura è nulla.

Il conduttore profitta egli solo del latte, del concime e del lavoro del bestiame dato a soccida.

La lana e l'accrescimento si dividono.

1812. Il conduttore non può disporre di alcuna bestia della mandra tanto appartenente al capitale della soccida, quanto all'accrescimento, senza il consenso del locatore, il quale nemmeno può disporne se non ha il consenso del conduttore.

Quando la locazione a soccida è contratta coll'affittuario altrui, deve essere notificata al proprietario de' beni di cui tiene l'affittanza; senza di che il proprietario di detti beni può sequestrare e far vendere il bestiame per essere soddisfatto di quanto l'affittuario gli deve.

1814. Il conduttore non può tosare gli animali dati a soccida senza avvertirne preventivamente il locatore.

1815. Se nel contratto non si è stabilito il tempo per cui dovrà durare la soccida, si ritiene ch'essa abbia a durare per tre anni.

1816. Il locatore può domandarne anche prima lo scioglimento, se il conduttore non adempie a' suoi obblighi.

1817. Al termine della locazione, ed al tempo dello scioglimento, si procede a nuova stima del bestiame dato a soccida.

Il locatore può estrarre bestie dalle mandre d'ogni specie, fino alla concorrenza della prima stima; il di più si divide.

Se non esistono bestiami sufficienti ad agguagliare la prima stima, il locatore prende quelli che rimangono, e le parti che si compensano per la perdita.

SEZIONE III.

Della soccida a metà.

1818. La soccida a metà è una società nella quale ciascuno de' contraenti conferisce la metà de' bestiami che restano comuni pel guadagno o per la perdita.

1819. Il conduttore profitta egli solo, come nella soccida semplice, del latte, del letame e del lavoro degli animali.

Il locatore non ha diritto che sopra la metà delle lane e dell'accrescimento.

Qualunque convenzione contraria è nulla, fuori che nel caso in cui il locatore sia proprietario della possessione di cui il conduttore è l'affittuario o il colono parziario.

1820. Tutte le altre regole della soccida semplice si applicano alla soccida per metà.

*Della soccida data dal proprietario al suo affittuario
o al colono parziario.*

§. I. *Della soccida data all' affittuario.*

1821. Questa soccida (chiamata ancora *soccida di ferro*) è quella per cui il proprietario d'una possessione la concede in affitto a condizione che al terminare della locazione, l'affittuario lascerà degli animali di valore eguale al prezzo della stima di quelli che avrà ricevuti.

1822. La stima del bestiame consegnato all' affittuario non produce la traslazione in lui della proprietà, ma nulladimeno lo pone a suo rischio.

1823. Tutti i guadagni appartengono all' affittuario durante la locazione, quando non vi sia patto in contrario.

1824. Nelle soccide contratte coll' affittuario, il concime non cede a suo profitto particolare, ma appartiene alla possessione locata nella coltura di cui deve unicamente impiegarci.

1825. La perdita del bestiame, anche totale ed avvenuta per caso fortuito, ricade interamente a danno dell' affittuario, se non è diversamente pattuito.

1826. Al termine della locazione, l' affittuario non può ritenersi il bestiame compreso nella soccida pagando il valore della stima primitiva, ma deve lasciare bestiami d' egual valore di quelli che ha ricevuto.

Se vi è mancanza di bestiame, deve pagarla, e soltanto gli appartiene ogni eccedenza.

§. II. *Della soccida contratta con il colono parziario.*

1827. Se il bestiame dato a soccida perisce interamente senza colpa del colono, la perdita è a danno del locatore.

1828. Si può stipulare che il colono rilascerà al locatore la sua parte della lana tosata a prezzo minore del valore ordinario.

Che il locatore avrà una maggiore porzione degli utili;
Che gli spetterà la metà del latte:

Ma non si può stipulare che il colono debba soffrire tutta la perdita.

1829. Questa soccida termina col fine della locazione.

1830. Nel rimanente è sottoposta a tutte le regole della semplice soccida.

SEZIONE V.

Del contratto impropriamente chiamato di soccida.

1831. Quando si dà una o più vacche perchè siano custodite ed alimentate, il locatore ne conserva la proprietà; egli ha soltanto il guadagno de' vitelli che nascono da esse.

Del pignoramento dei frutti ancora attaccati al suolo.

626. Non può farsi pignoramento di frutti pendenti prima delle sei settimane che precedono l'epoca ordinaria della loro maturità. Deve precedere al pignoramento un precetto d'uscire pel pagamento con un giorno d'intervallo.

627. Il processo verbale di pignoramento deve contenere la situazione, l'indicazione ed il quantitativo di ciascun campo, due almeno dei confini, e la natura dei frutti.

628. Sarà destinata alla custodia una persona la quale non abbia alcuno dei titoli di esclusione portati dall'articolo 598. Se questa persona non è presente, il pignoramento deve esserle notificato. Si dà pure copia dell'atto di pignoramento al podestà del

comune ove sono situati i fondi, e l'originale è da lui vidimato.

Se i beni sono situati in diversi comuni contigui o vicini, non si costituisce che un solo custode; la vidimazione si fa dal podestà del comune ove risiede l'amministrazione colonica di detti beni, ed in mancanza del luogo d'amministrazione, dal podestà del comune ove è situata la maggior parte de' beni.

629. La vendita deve essere annunciata almeno otto giorni avanti per mezzo di affissi tanto alla porta del debitore, che a quella della casa del comune, e se non ve n'ha, al luogo ove si sogliono affiggere gli atti dell'autorità pubblica, come anche al mercato principale del luogo, se vi è; altrimenti, a quello del luogo più vicino, ed alla porta dell'uditorio della giustizia di pace.

630. Gli affissi devono indicare il giorno, l'ora ed il luogo della vendita; i nomi e le abitazioni del debitore e del pignorante; il perticato del terreno, la natura di ciascheduna specie di frutti, ed il comune ove sono situati, senz'altra indicazione.

631. L'apposizione degli affissi si giustifica di conformità al prescritto al titolo *del Pignoramento, ossia Esecuzione de' Mobili*.

632. La vendita deve farsi in giorno di domenica, o di mercato.

633. La vendita può farsi sui luoghi o sulla piazza del comune ove è situata la maggior parte degli oggetti pignoranti.

Può anche farsi al mercato del luogo, e se non ve n'è, al mercato del luogo più vicino.

634. Nel rimanente sono osservate le formalità prescritte al titolo *del Pignoramento, ossia Esecuzione de' Mobili*.

635. La distribuzione del prezzo della vendita si fa nel modo che sarà prescritto al titolo *della Distribuzione per rata o per contribuito*.

Del sequestro per causa di rivendicazione.

826. Non può farsi sequestro per causa di rivendicazione, se non è ordinato dal giudice di pace del luogo ove si trova la cosa, ed in seguito alla domanda in iscritto, sotto pena de' danni ed interessi tanto contro la parte, che contro l' usciere che avrà proceduto al sequestro.

827. Qualunque domanda di sequestro in causa di rivendicazione deve indicare sommariamente gli effetti da sequestrarsi.

828. Il giudice può permettere il sequestro in causa di rivendicazione, anche ne' giorni di festa legale.

829. Se colui presso il quale sono gli effetti che si vogliono rivendicare, ricusa di aprire le porte, o si oppone al sequestro, se ne fa rapporto al giudice. Si soprassiede frattanto di passare al sequestro, ma la parte istante può mettere delle guardie alle porte.

830. Il sequestro in causa di rivendicazione si fa nella forma medesima del pignoramento ed esecuzione de' mobili, salvo che la persona in casa di cui si eseguisce il detto sequestro, può esserne costituita depositaria.

831. La domanda per la validità del sequestro si propone davanti il tribunale del domicilio di colui contro il quale si fa il sequestro; e se è connessa ad altra istanza già pendente, viene proposta davanti il tribunale ove pende l' altra istanza.

INDICE

DELLE MATERIE CONTENUTE IN QUEST' OPERA.

INTRODUZIONE Pag. 1

TITOLO I.

CAP. I. <i>Dell' affitto delle case</i>	7
» II. <i>Formola d' affitto davanti notaro o per iscrittura privata, detto altrimenti affittomento scritto.</i>	8
<i>Note esplicative.</i>	10
» III. <i>Dell' affitto mediante convenzione verbale.</i> »	94
» IV. <i>Dei congedi</i>	103
» V. <i>Degli atti a farsi pei pagamenti dei fitti.</i> »	119
» VI. <i>Appendice delle differenti contestazioni che possono insorgere tra i proprietari ed i conduttori</i>	125
» VII. <i>Architectonografia ossia descrizione degli stati delle case ec.</i>	179
<i>Come si fanno queste descrizioni di stato.</i> »	195
<i>Come e da chi si pagano.</i>	204
» VIII. <i>Delle riparazioni locative</i>	205
Sez. I. <i>Quelle delle case d' abitazione.</i>	ivi
» II. §. I. <i>Quelle locative dei molini.</i>	247
» II. <i>Riparazione dei molini ad acqua.</i> »	251
» III. <i>Dei molini a vento</i>	256
CAP. IX. <i>Degli affitti o delle locazioni delle camere mobiliate.</i>	257
» X. <i>Del godimento precario.</i>	260

TITOLO II.

<i>Dell' affitto dei mobili.</i>	262
--	-----

TITOLO III.

- CAP. I. *Dell'affitto di beni di campagna* Pag. 267
» II. *Riparazioni locative dei beni di campagna.* » 301
» III. *Estratto della legge 28 settembre 1791, sanzionata li 6 ottobre successivo, concernente i delitti campestri, di bosco e di caccia.* » 304

TITOLO IV.

- Delle promesse d'affitto* » 314

TITOLO V.

- Degli affitti o convenzioni che hanno per oggetto la cessione dell'usufrutto degl'immobili.* » 318
CAP. I. *Dell'affitto e vendita a vita.* » ivi
» II. *Dell'uso e dell'abitazione* » 391

TITOLO VI.

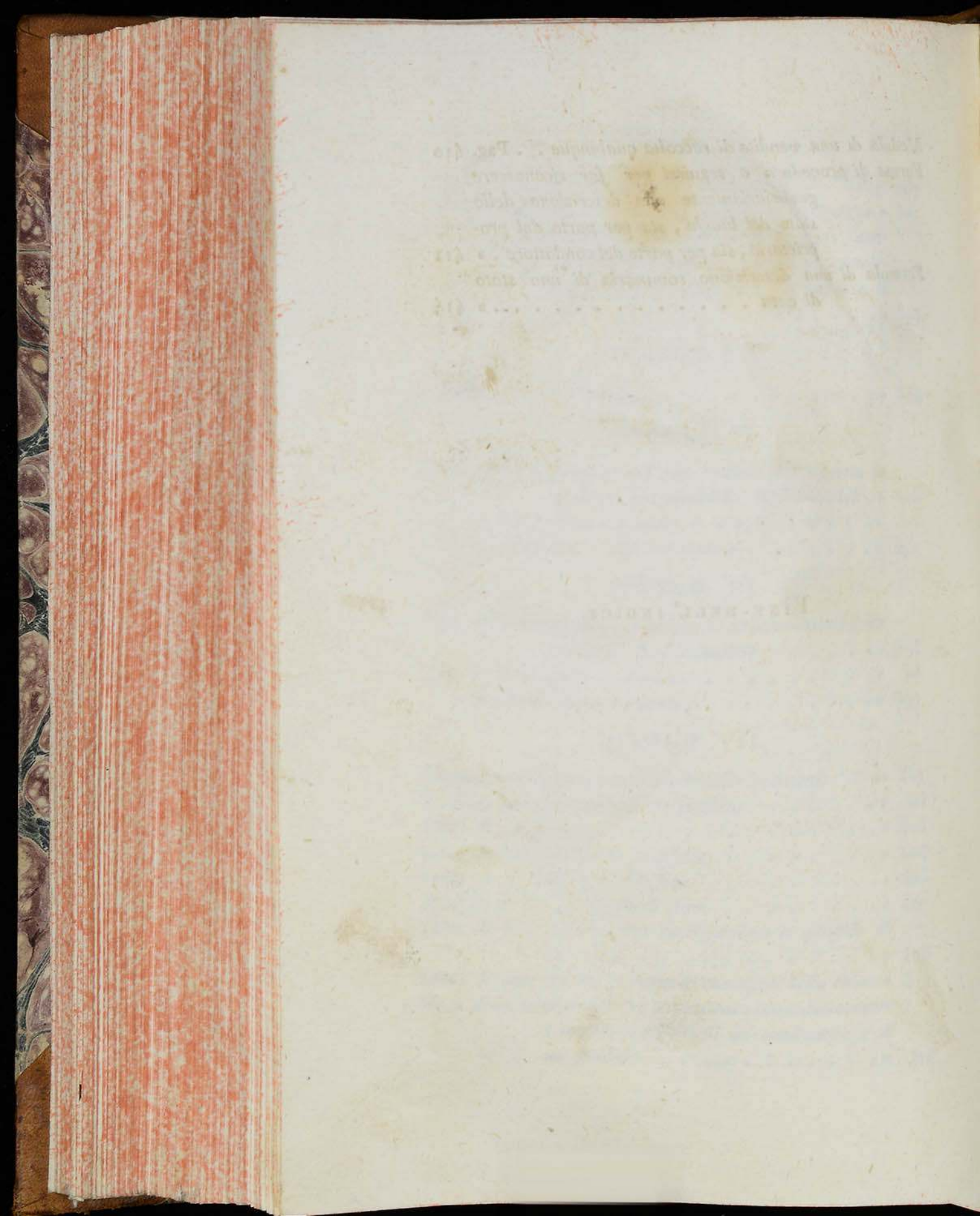
- Degli affitti che hanno per oggetto la trasmissione della proprietà degl'immobili* » 394
CAP. I. *Dell'affitto a vendita.* » ivi
» II. *Dell'affitto enfiteutico.* » 397

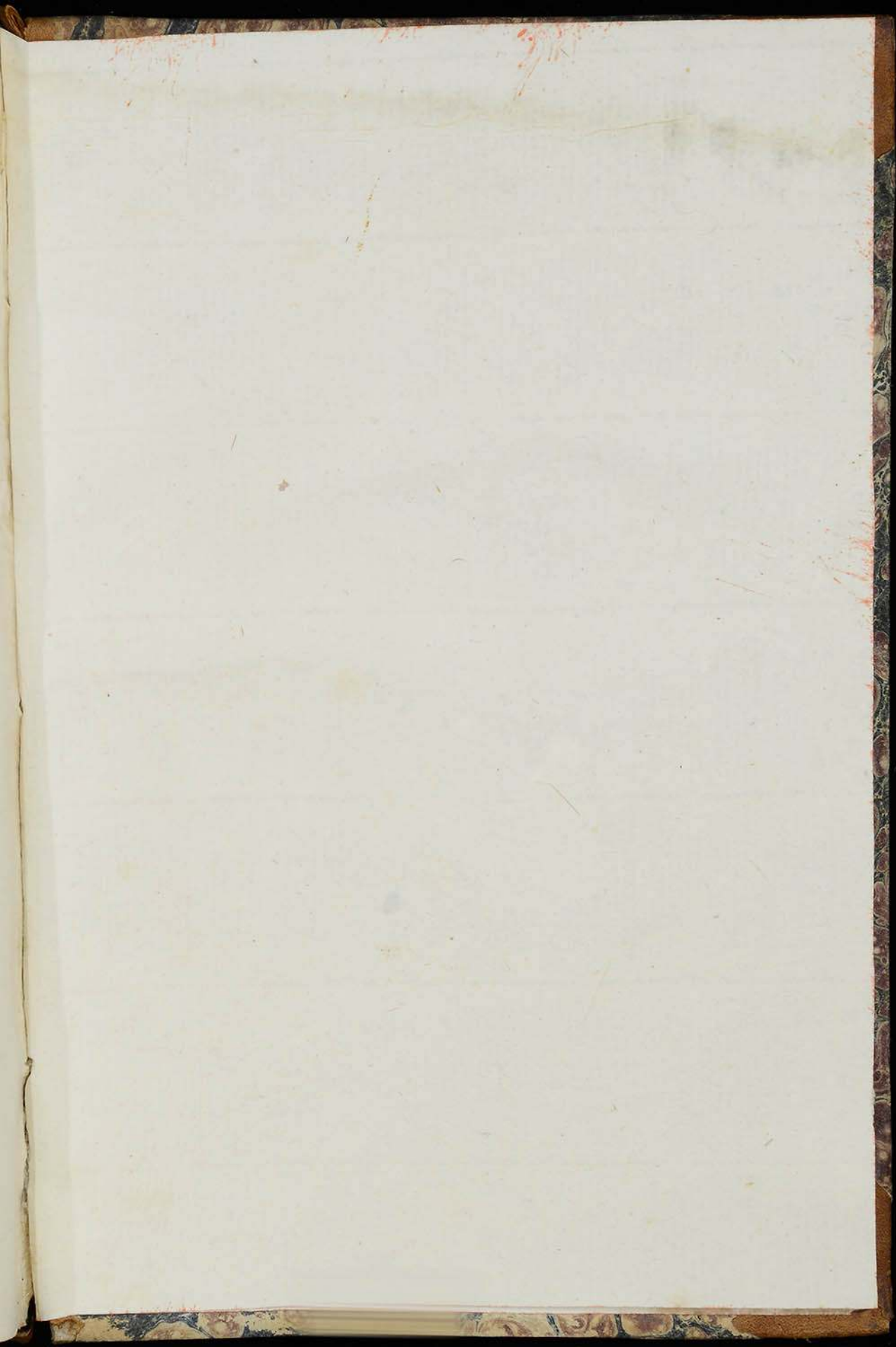
TITOLO VII.

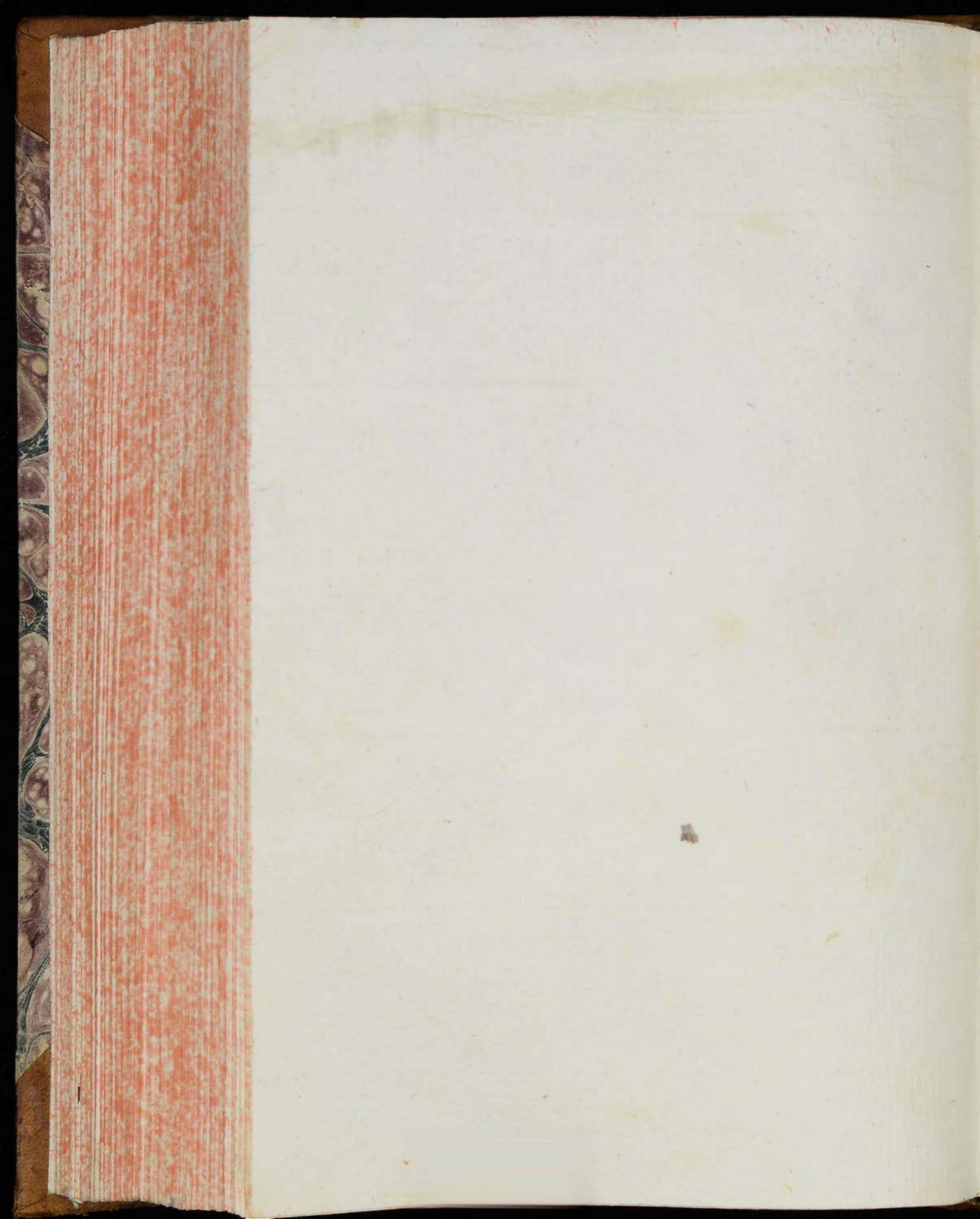
- Formola dei differenti atti relativi alle locazioni.* . . . » 401
Idem di un'affittanza di un podere. » ivi
Idem di congedo. » 403
Idem di una rescissione d'affitto. » 404
Idem di un trasporto d'affitto. » 405
Modula di una quitanza di fitto. » 407
Idem di una quitanza con surrogazione a profitto di un terzo. » 408
Idem di uno scarico in causa di consegna delle chiavi. » 409
Idem di un'istanza per far sequestrare immediatamente i mobili ed effetti di un conduttore o di un fittabile. » ivi

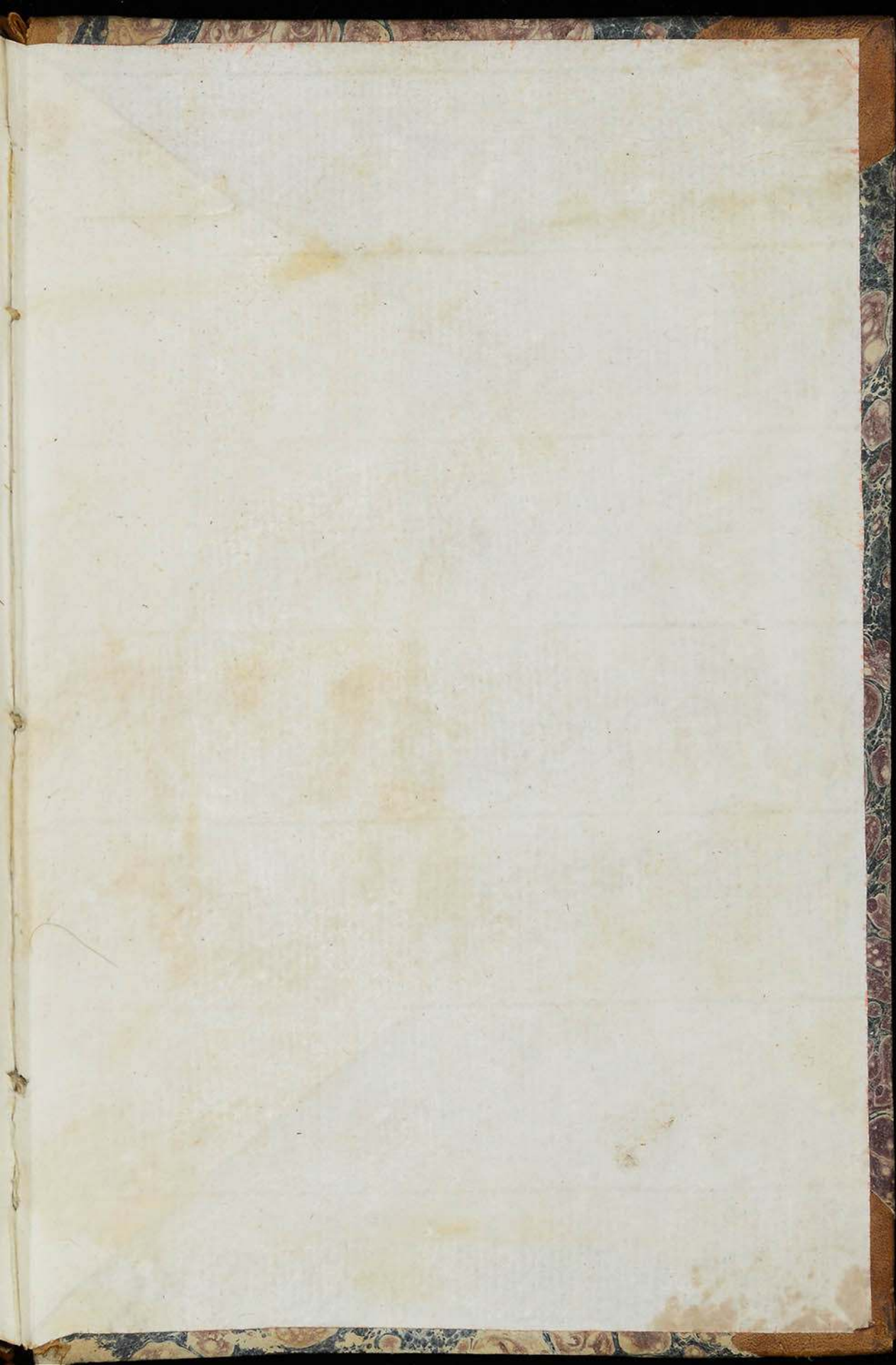
<i>Modula di una vendita di raccolta qualunque</i>	Pag. 410
<i>Forma di procedura a seguirsi per far riconoscere giudiziarimente una descrizione dello stato dei luoghi, sia per parte del pro- prietario, sia per parte del conduttore . »</i>	411
<i>Formola di una descrizione sommaria di uno stato di casa »</i>	414

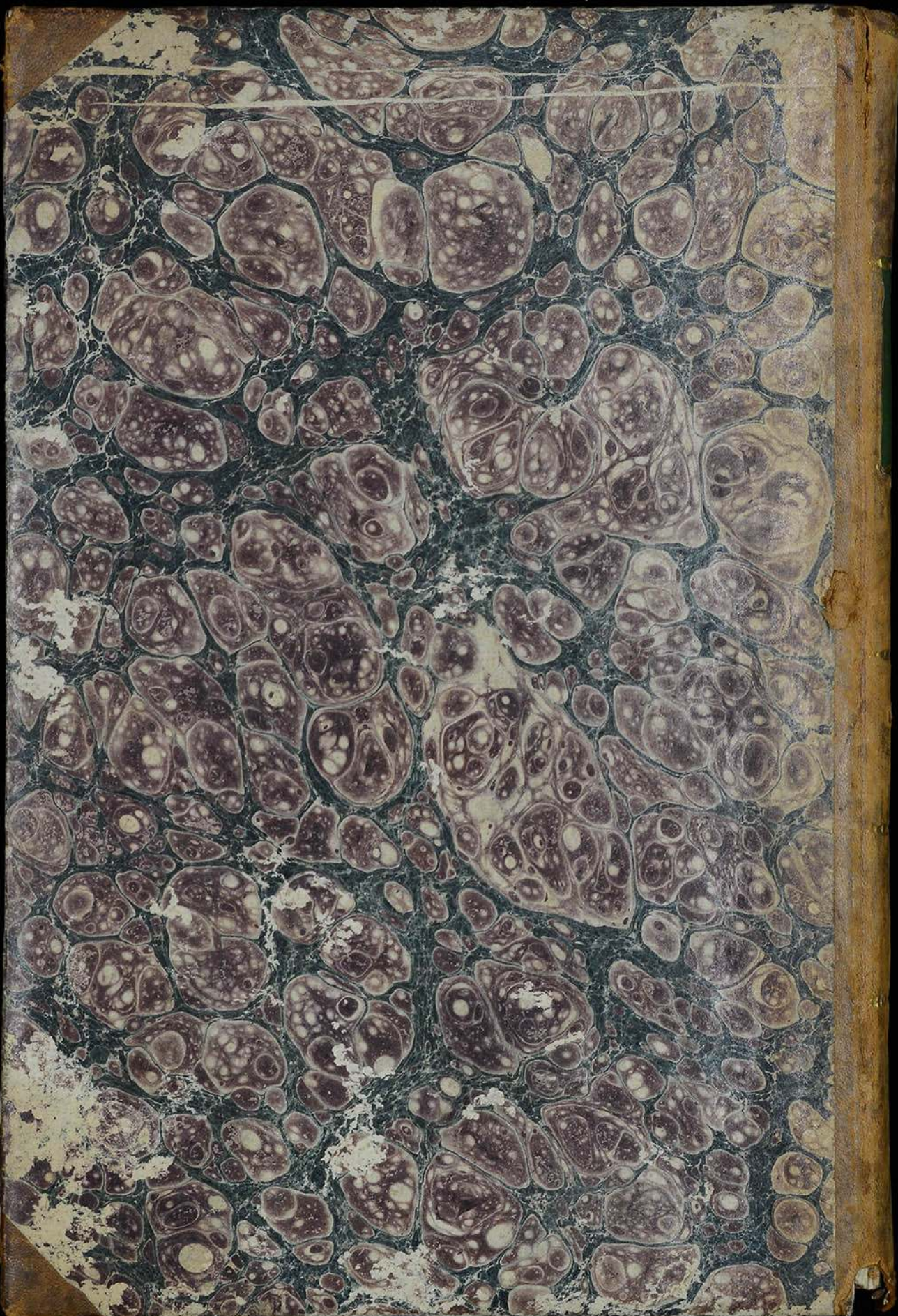
FINE DELL' INDICE.













RUELLE
MANUALE



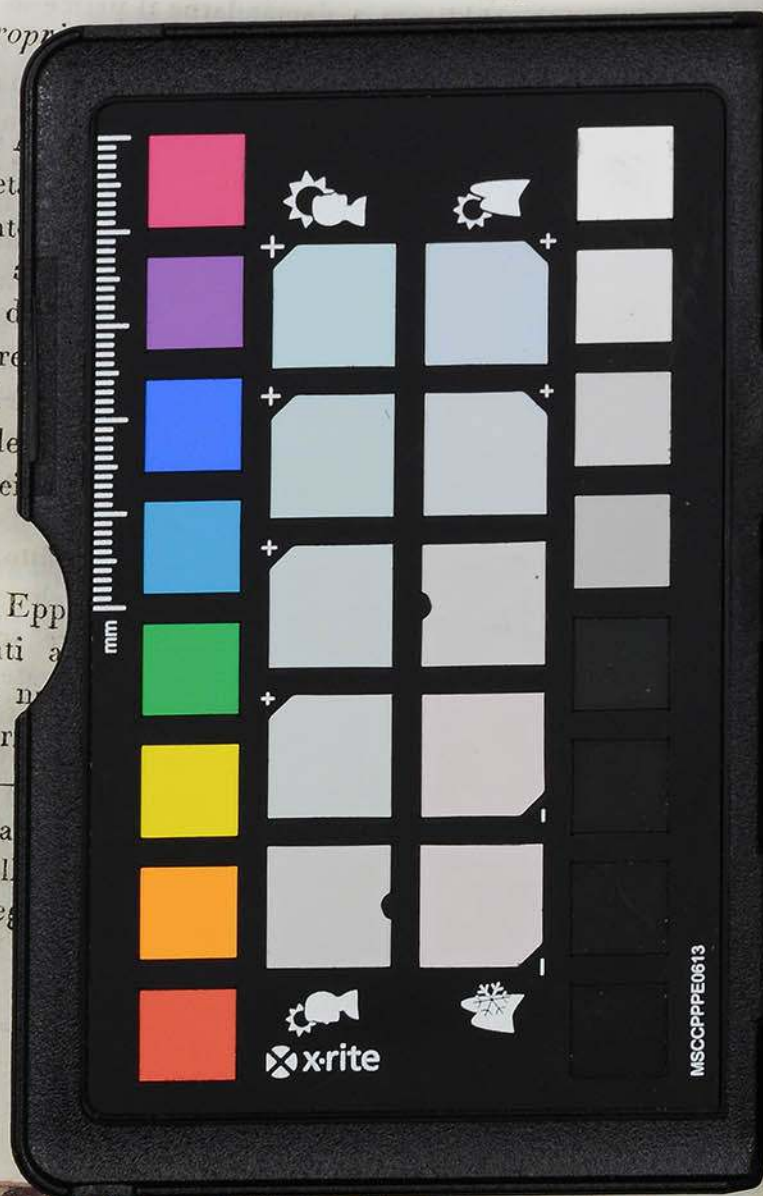
questo diritto, perciocchè pagando bene, egli deve godere, e che il godimento consiste nell'usare dell'oggetto preso in affitto senza abusarne. Ora, fare dei piccoli cambiamenti, i quali non possano in alcun modo alterare l'ossatura dell'edificio, nè per conseguenza nuocere alla sua solidità, ciò non è abusare del suo diritto, ma semplicemente farne uso, poichè ciò è sempre con la condizione e l'obbligo dalla sua parte di rimettere il tutto alla fine del suo affitto nello stato medesimo ed eguale a quello descritto nell'atto che ne contiene la indicazione.

Il proprietario

289. Il proprietario
mediante
esatta, a
diritto d
ed inere
ed egli
tanto de
stima del

290. Eppoi
partenenti a
bile, se n
particolar

cuna guisa
diritto sul
e di cui es



ancora, il di cui surrogamento fosse impossibile, od almeno molto difficile, attesa la loro particolare natura, ovvero anche se i medesimi fossero oggetti di arte e di lusso, pei quali egli avesse un' affezione particolare. In tale caso il conduttore avrebbe il diritto di ricusare di lasciarli, per la ragione che simili oggetti non potendo essere sottoposti ad alcuna stima, non sono compresi nè contemplati dalla disposizione dell'artic. 555 succitato del Codice civile.

Predeuzioni a farsi sulla detta stima.



essenziali
mmontare
sposto dal
la somma
ese a farsi
dei luoghi
egli oggetti
attore avrà
ura al pa-
le, di cui
la fine dell'
n viriù del
o di esigere
dogliela alla
nata nel suo
metro qua-
io farà 180
menti sieno
n totale di
er conto al