

LOCAZIONE

Disposizioni generali

Art. 1571. Nozione La locazione è il contratto col quale **una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa** mobile o immobile **per un dato tempo**, verso un determinato **corrispettivo**.

F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 1994, p. 1062. *“Si discute in ordine alla possibilità di locare una cosa altrui. Se il conduttore, come si è a suo tempo sottolineato, è titolare di un diritto personale di godimento è evidente che anche il locatore, al momento della conclusione del contratto, dovrà essere titolare di un diritto di godimento, dal contenuto proporzionato, sulla cosa formante oggetto di concessione (ad esempio, usufrutto, enfiteusi, o locazione). Discende da ciò che, in difetto di tale titolarità, il conduttore potrà in ogni caso e in ogni momento agire per la risoluzione del contratto.*

Chi nega la nascita di tale diritto personale di godimento ritiene invece che il conduttore non possa agire in risoluzione fino a quando riesce a godere pacificamente della cosa.”

* * * * *

DURATA:

Art. 1572. Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione

Il contratto di locazione per una durata **superiore a nove anni** è atto eccedente l'**ordinaria amministrazione**.

Sono altresì atti eccedenti l'ordinaria amministrazione le **anticipazioni del corrispettivo della locazione per una durata superiore a un anno**.

Art. 1573. Durata della locazione

Salvo diverse norme di legge, **la locazione non può stipularsi per un tempo eccedente i trenta anni**. Se stipulata per un periodo più lungo o in perpetuo, è ridotta al termine suddetto.

Art. 1574. Locazione senza determinazione di tempo

Quando le parti non hanno determinato la durata della locazione, questa si intende convenuta:

- 1) se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio, **per la durata di un anno**, salvi gli usi locali;
- 2) se si tratta di camere o di appartamenti mobiliati, per la durata corrispondente all'**unità di tempo a cui è commisurata la pigione**;

- 3) se si tratta di cose mobili, per la **durata corrispondente all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo**;
- 4) se si tratta di mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano, **per la durata della locazione del fondo stesso**.

Art. 1596. Fine della locazione per lo spirare del termine

La locazione per un tempo determinato dalle parti cessa con lo spirare del termine, senza che sia necessaria la disdetta.

La locazione senza determinazione di tempo non cessa, se prima della scadenza stabilita a norma dell'articolo 1574 una delle parti non comunica all'altra disdetta nel termine fissato [dalle norme corporative o, in mancanza,] (1) in quello determinato dalle parti o dagli usi.

(1) Espressione da ritenersi abrogata a seguito della soppressione dell'ordinamento corporativo disposta con R.D.L. 9.8.1943, n. 721, e della soppressione delle organizzazioni sindacali fasciste, disposta con D.Lgs.Lgt. 23.11.1944, n. 369.

Art. 1597. Rinnovazione tacita del contratto

La locazione si ha per rinnovata se, scaduto il termine di essa, il conduttore rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata o se, trattandosi di locazione a tempo indeterminato, non è stata comunicata la disdetta a norma dell'articolo precedente.

La nuova locazione è regolata dalle stesse condizioni della precedente, ma la sua durata è quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

Se è stata data licenza, il conduttore non può opporre la tacita rinnovazione, salvo che consti la volontà del locatore di rinnovare il contratto.

Art. 1598. Garanzie della locazione

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

Cass. civ. Sez. III 11.07.1972 n. 2331 “In tema di locazione, occorre distinguere **l'ipotesi in cui il contratto non preveda la propria rinnovazione** (cosicché il suo eventuale protrarsi oltre la scadenza stabilita dipende dalla sopravvenuta volontà delle parti, manifestata tacitamente per mezzo di comportamenti concludenti, quali il possesso indisturbato della cosa locata o la mancata intimazione della disdetta) e **l'ipotesi in cui, invece, sia lo stesso contratto a prevedere la sua continuazione**, sia pure subordinandola alla condizione risolutiva della disdetta. Soltanto nel primo caso, mancando ogni determinazione pattizia dell'ulteriore durata, questa, ai sensi dell'art 1574 cod civ, deve intendersi rinnovata per un anno, salvo gli usi locali, mentre, nel secondo caso, sempre che le parti non abbiano stabilito alcunché in proposito, il rapporto continua in base alla originaria regolamentazione contrattuale, la quale resta inalterata in tutte le sue clausole, ivi compresa quella che regola la durata.”

Cass. civ. 29.03.1985 n. 2208 “Anche **se la cessazione della locazione sia condizionata ad un determinato avvenimento** (nella specie: rientro del concedente in patria), **il decorso di un trentennio dall'inizio di essa comporta che il rapporto si rinnova, per il periodo successivo, di anno in anno** con la conseguenza che di esso può darsi legittima disdetta indipendentemente dal verificarsi di quell'avvenimento.”

* * * * *

OBBLIGHI DEL LOCATORE:

Art. 1575. Obbligazioni principali del locatore

Il locatore deve:

- 1) **consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;**
- 2) **mantenerla in istato da servire all'uso convenuto;**
- 3) **garantirne il pacifico godimento** durante la locazione.

a) OBBLIGO DI CONSEGNARE LA COSA LOCATA

Cass. civ. 11.06.1983 n. 4021 “Il contratto di locazione impone al locatore l'**obbligazione di consegnare il bene al conduttore** (art. 1575, n. 1 c. c.), con un corrispondente **diritto di credito** di quest'ultimo, che deve essere fatto valere nelle normali vie di legge, e **non può essere esercitato con un'azione di diretto impossessamento, la quale, se compiuta, integra spoglio agli effetti dell'art. 1168 c. c”**

b) OBBLIGO DI MANTENERE LA COSA LOCATA IN STATO DA SERVIRE ALL'USO CONVENUTO

Art. 1576. Mantenimento della cosa in buono stato locativo

Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le **riparazioni necessarie**, eccettuate quelle di **piccola manutenzione** che sono a carico del conduttore.

Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.

Art. 1577. Necessità di riparazioni

Quando la cosa locata abbisogna di **riparazioni che non sono a carico del conduttore**, questi è tenuto a darne **avviso al locatore**.

Se si tratta di **riparazioni urgenti**, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

Art. 1578. Vizi della cosa locata

Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da **vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito**, il conduttore può domandare la **risoluzione** del contratto o una **riduzione del corrispettivo**, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili.

Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

Art. 1579. Limitazioni convenzionali della responsabilità

Il **patto con cui si esclude o si limita la responsabilità del locatore per i vizi della cosa non ha effetto**, se il locatore li ha **in mala fede taciuti** al conduttore oppure se i vizi sono **tali da rendere impossibile il godimento della cosa**.

Art. 1580. Cose pericolose per la salute

Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa **espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti**, il conduttore può ottenere la **risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia**.

Art. 1229. Clausole di esonero da responsabilità

È nullo qualsiasi patto che esclude o limita preventivamente la responsabilità del debitore per dolo o per colpa grave.

È nullo altresì qualsiasi patto preventivo di esonero o di limitazione di responsabilità per i casi in cui il fatto del debitore o dei suoi ausiliari costituisca violazione di obblighi derivanti da norme di ordine pubblico.

Art. 1581. Vizi sopravvenuti

Le disposizioni degli articoli precedenti si osservano, in quanto applicabili, **anche nel caso di vizi della cosa sopravvenuti nel corso della locazione**.

c) OBBLIGO DI GARANTIRE IL PACIFICO GODIMENTO DELLA COSA:

Art. 1582. Divieto d'innovazione

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

Art. 1583. Mancato godimento per riparazioni urgenti

Se nel corso della locazione la cosa abbisogna di **riparazioni che non possono differirsi fino al termine del contratto**, il **conduttore deve tollerarle** anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata.

Art. 1584. Diritti del conduttore in caso riparazioni

Se **l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione** e, in ogni caso, per **oltre venti giorni**, il conduttore ha diritto a una **riduzione del corrispettivo**, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

Indipendentemente dalla sua durata, **se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia**, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo **scioglimento del contratto**.

Art. 1585. Garanzia per molestie

Il locatore è tenuto **garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa**, arrecate da **terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima**.

Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di **terzi che non pretendono di avere diritti**, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio.

Art. 1586. Pretese da parte di terzi

Se i terzi che arrecano le molestie pretendono di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso al locatore, sotto pena del risarcimento dei danni.

Se i terzi agiscono in via giudiziale, il locatore è tenuto a assumere la lite, qualora sia chiamato nel processo. Il conduttore deve esserne estromesso con la semplice indicazione del locatore, se non ha interesse a rimanervi.

Cass. civ. Sez. III 15.10.2002 n. 14659 “La consegna di cosa che risulti inidonea a realizzare l'interesse del conduttore non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c.c. e non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo quando risulti che **il conduttore conoscendo la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione abbia accettato il rischio** economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione stessa.”

Cass. civ. Sez. III 12.11.1993 n. 11197 “La **consegna di cosa che risulti inidonea** a realizzare l'interesse del conduttore non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c.c. e non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo, quando risulti che **il conduttore conosceva** la possibile inettitudine dell'oggetto della

prestazione accettando il rischio economico, come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione, ovvero quando si tratti di **consegna da effettuarsi immediatamente** - senza, cioè, che il debitore abbia il tempo di compiere le normali verifiche - o si versi in ipotesi nelle quali **l'eliminazione delle deficienze non corrisponda al tipo o all'ampiezza dell'attività svolta dal debitore.**”

Cass. civ. Sez. III 12.05.2000 n. 6121 “Salvo patto contrario, **non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato**: pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato.”

Cass. civ. Sez. III 07.03.2001 n. 3341 “L'**inidoneità dell'immobile** all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale, per il quale è stato locato, **non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto.**”

Cass. civ. 08.11.1985 n. 5450 “Si ha **molestia di fatto**, contro la quale il locatore non è tenuto a garantire il conduttore, ai sensi del 2° comma dell'art. 1585 c. c., qualora il pregiudizio al conduttore medesimo derivi da un atto illecito aquiliano del terzo, senza che venga posto in questione, né direttamente né indirettamente, il diritto di quello al godimento della cosa locata (nella specie: la suprema corte ha escluso la responsabilità del locatore, dedotta a termini degli art. 1585 e 1575, n. 3 c. c., in relazione ai danni verificatisi nella cosa locata in conseguenza di infiltrazioni, provenienti dall'appartamento sovrastante e dovute al comportamento colposo, consistente nella omissione di riparazioni di piccola manutenzione, del conduttore dello stesso).”

* * * * *

OBBLIGHI DEL CONDUTTORE:

Art. 1587. Obbligazioni principali del conduttore

Il conduttore deve:

- 1) **prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene** per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
- 2) dare il **corrispettivo nei termini convenuti**.

Art. 1206. Condizioni

Il creditore è in mora quando, senza motivo legittimo, non riceve il pagamento offertogli nei modi indicati dagli articoli seguenti o non compie quanto è necessario affinché il debitore possa adempiere l'obbligazione.

Art. 1207. Effetti

Quando il creditore è in mora, è a suo carico l'impossibilità della prestazione sopravvenuta per **causa non imputabile al debitore**. Non sono più dovuti gli interessi né i frutti della cosa che non siano stati percepiti dal debitore.

Il creditore è pure tenuto a **risarcire i danni derivati dalla sua mora** e a sostenere le spese per la custodia e la conservazione della cosa dovuta.

Gli effetti della mora si verificano dal giorno dell'offerta, se questa è successivamente dichiarata valida con sentenza passata in giudicato o se è accettata dal creditore.

Art. 1590. Restituzione della cosa locata

Il conduttore deve **restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta**, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto.

In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione.

Il conduttore **non risponde del perimento o deterioramento dovuti a vetustà**.

Le **cose mobili** si devono restituire **nel luogo dove sono state consegnate**.

Art. 1591. Danni per ritardata restituzione

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

Cass. civ. Sez. III 07.03.2001 n. 3343 “**L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia**, a norma dell'art. 1587 n. 1 c.c., con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, **è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo**, sancito dall'art. 1590 c.c., **di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata**, sicchè il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'art. 1587 n. 1 e di agire nei confronti del conduttore inadempiente.”

Cass. civ. Sez. III 01.07.1998 n. 6417 “Qualora, in violazione dell'art. 1590 c.c., **al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso**, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel **costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino**, ma anche nel **canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori**, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori.”

Cass. civ. 10.11.1971 n. 3210 “Il conduttore, a norma dell'art. 1590 c.c., deve restituire la cosa nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta ed il creditore, in base al disposto degli artt. 1176 e 1218 c.c., non è tenuto ad accettare l'inesatto adempimento della prestazione. Ne consegue che **il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere in restituzione l'immobile locato sino a quando il conduttore non l'abbia rimesso in pristino stato**; ed il conduttore, fino a tale momento, è tenuto a versargli il corrispettivo.”

* * * * *

MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Art. 1592. Miglioramenti

Salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, **il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata**. Se però vi è stato il **consenso del locatore**, questi è tenuto a pagare un'**indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna**.

Anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto a indennità, **il valore dei miglioramenti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore**.

Art. 1593. Addizioni

Il **conduttore che ha eseguito addizioni sulla cosa** locata ha diritto di **toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa**, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna.

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

* * * * *

SUBLOCAZIONE E CESSIONE DELLA LOCAZIONE

Art. 1594. Sublocazione o cessione della locazione

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

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

- **IN PARTICOLARE, LA SUBLOCAZIONE:**

Art. 1595. Rapporti tra il locatore e il subconduttore

Il **locatore**, senza pregiudizio dei suoi diritti verso il conduttore, **ha azione diretta contro il subconduttore per esigere il prezzo della sublocazione**, di cui questi sia ancora debitore al momento della domanda giudiziale, **e per costringerlo ad adempiere a tutte le altre obbligazioni derivanti dal contratto di sublocazione**.

Il subconduttore non può opporgli pagamenti anticipati, salvo che siano stati fatti secondo gli usi locali.

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

- **IN PARTICOLARE, LA CESSIONE DEL CONTRATTO:**

Art. 1406. Nozione

Ciascuna parte può sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, se queste non sono state ancora eseguite, purché l'altra parte vi consenta.

Art. 1407. Forma

Se una parte ha consentito preventivamente che l'altra sostituisca a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, **la sostituzione è efficace nei suoi confronti dal momento in cui le è stata notificata o in cui essa l'ha accettata**.

Omissis

Art. 1408. Rapporti fra contraente ceduto e cedente

Il cedente è liberato dalle sue obbligazioni verso il contraente ceduto dal momento in cui la sostituzione diviene efficace nei confronti di questo.

Tuttavia il contraente ceduto, se ha dichiarato di non liberare il cedente, può agire contro di lui qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

Nel caso previsto dal comma precedente, il contraente ceduto deve dare notizia al cedente dell'inadempimento del cessionario, entro quindici giorni da quello in cui l'inadempimento si è verificato; in mancanza è tenuto al risarcimento del danno.

Art. 1409. Rapporti fra contraente ceduto e cessionario

Il contraente ceduto può opporre al cessionario tutte le eccezioni derivanti dal contratto, ma non quelle fondate su altri rapporti col cedente, salvo che ne abbia fatta espressa riserva al momento in cui ha consentito alla sostituzione.

Art. 1410. Rapporti fra cedente e cessionario

Il cedente è tenuto a garantire la validità del contratto.

Se il cedente assume la garanzia dell'adempimento del contratto, egli risponde come un fideiussore per le obbligazioni del contraente ceduto.

* * * * *

OPPONIBILITÀ AI TERZI:

Art. 1599. Trasferimento a titolo particolare della cosa locata

Il contratto di locazione è **opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore alla alienazione della cosa.**

La disposizione del comma precedente non si applica alla locazione di beni mobili non iscritti in pubblici registri, se l'acquirente ne ha conseguito il possesso in buona fede.

Le locazioni di beni immobili non trascritte non sono opponibili al terzo acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante.

Art. 1147. Possesso di buona fede

È possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto.

La buona fede non giova se l'ignoranza dipende da colpa grave.

La buona fede **è presunta e basta che vi sia stata al tempo dell'acquisto.**

Art. 1153. Effetti dell'acquisto del possesso

Colui al quale sono alienati beni mobili da parte di chi non è proprietario, ne acquista la proprietà mediante il possesso, purché sia in buona fede al momento della consegna e sussista un titolo idoneo al trasferimento della proprietà.

La proprietà si acquista libera da diritti altrui sulla cosa, se questi non risultano dal titolo e vi è la buona fede dell'acquirente.

Nello stesso modo si acquistano i diritti di usufrutto, di uso e di pegno.

Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

(omissis)

8) **i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;**

(omissis)

13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;

14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.

o o o

Art. 1600. Detenzione anteriore al trasferimento

Se la locazione **non ha data certa**, ma la **detenzione del conduttore è anteriore al trasferimento**, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per una durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato.

Art. 1601. Risarcimento del danno al conduttore licenziato

Se il conduttore è stato licenziato dall'acquirente perché il contratto di locazione non aveva data certa anteriore al trasferimento, il locatore è tenuto a risarcirgli il danno.

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

Il **terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione subentra**, dal giorno del suo acquisto, **nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione.**

Art. 1603. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione

Se si è convenuto che il contratto possa sciogliersi in caso di alienazione della cosa locata, l'acquirente che vuole valersi di tale facoltà deve dare licenza al conduttore rispettando il termine di preavviso stabilito dal secondo comma dell'articolo 1596. In tal caso al conduttore licenziato non spetta il risarcimento dei danni, salvo patto contrario.

Art. 1604. Vendita della cosa locata con patto di riscatto

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

o o o

Art. 1605. Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione

La **liberazione** o la **cessione del corrispettivo della locazione non ancora scaduto** non può opporsi al terzo acquirente della cosa locata, se non risulta da atto scritto avente data certa anteriore al trasferimento. Si può in ogni caso opporre il pagamento anticipato eseguito in conformità degli usi locali.

Se la liberazione o la cessione è stata fatta per un periodo eccedente i tre anni e non è stata trascritta, può essere opposta solo entro i limiti di un triennio; se il triennio è già trascorso, può essere opposta solo nei limiti dell'anno in corso nel giorno del trasferimento.

Art. 1260. Cedibilità dei crediti

Il creditore può trasferire a titolo oneroso o gratuito il suo credito, anche senza il consenso del debitore, purché il credito non abbia carattere strettamente personale o il trasferimento non sia vietato dalla legge.

Le parti possono escludere la cedibilità del credito; ma il patto non è opponibile al cessionario, se non si prova che egli lo conosceva al tempo della cessione.

Art. 1264. Efficacia della cessione riguardo al debitore ceduto

La cessione ha effetto nei confronti del debitore ceduto quando questi l'ha accettata o quando gli è stata notificata.

Tuttavia, anche prima della notificazione, il debitore che paga al cedente non è liberato, se il cessionario prova che il debitore medesimo era a conoscenza dell'avvenuta cessione.

Art. 1265. Efficacia della cessione riguardo ai terzi

Se il medesimo credito ha formato oggetto di più cessioni a persone diverse, prevale la cessione notificata per prima al debitore, o quella che è stata prima accettata dal debitore con atto di data certa, ancorché essa sia di data posteriore.

La stessa norma si osserva quando il credito ha formato oggetto di costituzione di usufrutto o di pegno.

Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

(omissis)

9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;

(omissis)

o o o

Art. 1606. Estinzione del diritto del locatore

Nei casi in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingue con effetto retroattivo, le locazioni da lui concluse aventi data certa sono mantenute, purché siano state fatte senza frode e non eccedano il triennio.

Sono salve le diverse disposizioni di legge.