

BRUNO INZITARI

AUTONOMIA PRIVATA
E CONTROLLO PUBBLICO
NEL RAPPORTO DI LOCAZIONE

LINEE DI UNA VICENDA



JOVENE EDITORE NAPOLI
1979

INDICE - SOMMARIO

<i>Presentazione</i>	pag.	XIII
--------------------------------	------	------

PARTE PRIMA

FUNZIONE E SIGNIFICATO DELLO STRUMENTO LOCATIVO

CAPITOLO I

LINEE DI UNA EVOLUZIONE

1. Peculiarità dello strumento locativo nella tradizione romanistica	»	3
2. <i>Segue</i> : nel diritto intermedio	»	10
3. <i>Segue</i> : evoluzione successiva	»	13
4. Locazione e vendita. Il contratto di locazione come strumento di mobilitazione della ricchezza immobiliare	»	21
5. Il fenomeno del vincolismo, esigenze ad esso sottese, controlli legali e dinamica di mercato	»	34

CAPITOLO II

L'ESALTAZIONE DEL VALORE DI SCAMBIO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE: *EMPTIO NON TOLLIT LOCATUM*

1. Importanza del principio dell' <i>emptio non tollit locatum</i> ; puntualizzazione storica	»	51
2. Eccezionalità del principio nel <i>code</i> . Più ampia recezione nel c.c. 1865	»	61
3. Difficoltà della dottrina nella giustificazione del principio. Il problema della successione nel debito	»	64
4. Omogeneità del principio in parola con lo sviluppo economico capitalistico dell'ottocento	»	71

CAPITOLO III

LA CONSERVAZIONE DEL BENE LOCATO:
IL CASO DELL'INCENDIO

1. L'emergere di esigenze della proprietà immobiliare urbana in alcuni aspetti della disciplina del contratto di locazione: il rischio del perimento della cosa in caso d'incendio	pag.	75
2. Il caso d'incendio. La disciplina nel <i>code</i> e nel c.c. 1865	»	77
3. Le varie forme di controllo del rischio per il caso d'incendio: la responsabilità oggettiva	»	80
4. <i>Segue</i> : gli strumenti assicurativi	»	81
5. Diverse funzioni svolte storicamente da questi strumenti assicurativi. Evoluzione degli stessi in relazione ai rapporti tra concedenti e conduttori. Utilizzazione dello strumento assicurativo da parte del conduttore	»	83
6. Il caso d'incendio nella locazione di edificio appartenente ad unico proprietario e locato a diversi conduttori. Il sistema del <i>code</i> , il c.c. 1865, la riforma francese del 1883. La disciplina vigente	»	87

CAPITOLO IV

IL DIBATTITO SULLA NATURA DEL DIRITTO DEL CONDUTTORE

1. Il problema della definizione del diritto del conduttore sul bene concesso in godimento	»	93
2. La revisione della dottrina in tema di diritti reali e obbligatori di godimento	»	95
3. Esigenza di questa revisione. Contenuto e struttura del diritto di godimento	»	98
4. I diritti di godimento su cosa altrui: diritti reali, diritti personali	»	101
5. <i>Continua</i> : la peculiarità dei diritti personali di godimento e rapporto contrattuale	»	104
6. Aspetti strutturali della differenziazione tra diritti reali e diritti personali. Locazione ed usufrutto	»	108
7. Il godimento nel diritto del conduttore come frutto di un equilibrio contrattuale	»	110
8. Inadeguatezza della definizione dell'obbligo del locatore attraverso le consuete classificazioni dell'obbligo di fare o non fare. Analogia con la prestazione di custodire	»	113
9. Solo una valutazione <i>contrattuale</i> e non rigidamente obbligatoria della prestazione del locatore ne consente la comprensione	»	116

10. Funzione economica del contratto di locazione: attribuzione di un <i>valore d'uso</i> contro un <i>valore di scambio</i> . Assenza di questo ultimo elemento nel diritto reale di godimento	pag. 119
---	----------

PARTE SECONDA

EVOLUZIONE E PROSPETTIVE DELLA DESTINAZIONE LOCATIVA NELLA CRISI DELL'AUTONOMIA PRIVATA

CAPITOLO V

INTERVENTO PUBBLICO E AUTONOMIA PRIVATA

Sezione I

IL PROBLEMA

1. Vincoli locativi e autonomia privata, la tradizione liberistica nel codice civile	» 125
2. I limiti dell'autonomia privata nella tradizione liberale	» 134

Sezione II

CONTENUTI E MODALITÀ DELL'INTERVENTO LEGISLATIVO NEL RAPPORTO LOCATIVO

3. Legislazione vincolistica e rapporti locativi tra le due guerre	» 143
4. La strumentazione di intervento nel primo vincolismo e successivamente nel c.c. del 1942 e nella l. 27 luglio 1978, n. 392	» 151
5. Il blocco dei canoni	» 166
6. La proroga del contratto	» 171
7. Limiti e forme della disponibilità del vincolismo attraverso l'autonomia privata	» 179

CAPITOLO VI

LE ESIGENZE ABITATIVE DEL CONDUTTORE: RIFLESSI SUL DIRITTO SOGGETTIVO

1. La facoltà di godimento all'interno dei diritti reali o personali di godimento	» 189
2. L'attività di godimento come contenuto dei diritti soggettivi che implicano un rapporto con i beni	» 195

3. Particolare significato assunto dalla facoltà di godimento nei rapporti locativi vincolati	pag.	200
4. Le nuove condizioni in cui il godimento si svolge nei rapporti locativi a regime controllato	»	203

CAPITOLO VII

MODIFICAZIONI DELL'EQUILIBRIO CONTRATTUALE:
LA MANUTENZIONE DEL BENE LOCATO

1. La situazione di godimento attribuita al conduttore e la complessiva articolazione degli obblighi a carico delle parti nel contratto di locazione	»	209
2. Le modificazioni di questo equilibrio: l'eccessiva onerosità e vincolismo	»	214
3. Gli indirizzi del legislatore nella soluzione del problema: una rinnovata distribuzione degli obblighi contrattuali nella legislazione di vincolo...	»	219
4. ...e nella l. 27 luglio 1978, n. 392	»	227

CAPITOLO VIII

INTERVENTO PUBBLICO E GARANZIE COSTITUZIONALI

1. La tutela costituzionale dell'autonomia contrattuale, il riferimento agli artt. 41 e 42. Evoluzione della giurisprudenza della Corte costituzionale	»	233
2. I riferimenti dottrinari (ed ideologici) sottostanti a questa linea interpretativa della Corte...	»	252
3. ...e le risalenti concezioni teoriche	»	257
4. <i>Continua</i>	»	260
5. La valutazione operata dalla dottrina e dalla Corte nel considerare l'incidenza della legislazione di vincolo sulla proprietà	»	261
6. La fine del <i>laissez-faire</i> segna il tramonto del collegamento tra autonomia contrattuale e proprietà. Il controllo sull'uso dei beni rende più marginale l'autonomia e la volontà del proprietario creando un nuovo statuto dell'uso locativo dei beni	»	266

<i>Indice degli autori</i>	»	271
--------------------------------------	---	-----