



Universidad de
Oviedo

RIDROM

Revista Internacional de Derecho Romano

ISSN1989-1970

Abril-2026
Full text article

<https://reunido.uniovi.es/index.php/ridrom>

Fecha de recepción: 05/03/2026	Fecha de aceptación: 16/04/2026
Palabras clave: <i>deductio ex mercede, locatio conductio, sopravvenienze, autotutela, sistemi comparati.</i>	Keywords: <i>deductio ex mercede, locatio conductio, occurrences, self-help, comparative systems.</i>



**LA DEDUCTIO EX MERCEDE COME RIMEDIO DI AUTOTUTELA
NELL'EQUILIBRIO DEL SYNALLAGMA DELLA LOCATIO CONDUCTIO
INSULARUM: NATURA DELL'ISTITUTO E RIFLESSIONI ROMANISTICHE SUGLI
ARTICOLI 1577 COD. CIV. E 2694 LOUISIANA CIVIL CODE.**

**THE DEDUCTIO EX MERCEDE AS A SELF-HELP REMEDY IN THE BALANCE OF
THE SYNALLAGMA OF THE LOCATIO CONDUCTIO INSULARUM: NATURE OF
THE LEGAL MECHANISM AND ROMAN LAW RELATED CONSIDERATIONS ON
ARTICLES 1577 OF THE ITALIAN CIVIL CODE AND 2694 OF THE LOUISIANA
CIVIL CODE.**

Lorenzo Cimino

Università degli Studi di Milano Bicocca

<https://orcid.org/0009-0008-0522-6662>

(CIMINO, Lorenzo. *La deductio ex mercede* come rimedio di autotutela nell'equilibrio del synallagma della *locatio conductio insularum*: natura dell'istituto e riflessioni romanistiche sugli articoli 1577 Cod. Civ. e 2694 Louisiana Civil Code. RIDROM [on line]. 36-2026.ISSN 1989-1970. Pp. 48-87. <https://reunido.uniovi.es/index.php/ridrom>)

Riassunto:

L'equilibrio interno all'obbligazione consensuale *locatio conductio insularum*, ovverosia tra le prestazioni *uti frui-mercedem* nel diritto romano tardo repubblicano e della prima età Imperiale, rappresenta un dogma eziologico del contratto stesso. Esso si impone come primaria chiave di lettura della condotta delle parti nella fase esecutiva del rapporto. Emblematica in tal senso è la figura della *deductio ex mercede* nelle locazioni ad uso abitativo, la cui portata pratica consente di scandagliarne natura, ragioni, limiti e sviluppi, financo al diritto contemporaneo. Facendo leva sulla derivazione continentale - francese e spagnola - del diritto civile dello Stato della Louisiana, attraverso un'analisi condotta squisitamente in prospettiva romanistica, col presente contributo si intende evidenziare la caratteristica propria di rimedio in autotutela della *deductio ex mercede* come strumento di "Offensive Selbsthilfe" che, se nel *ius privatorum* italiano codificato - e continentale - non trova riscontro in tali termini, nel *Louisiana Civil Code* pare aver lasciato in eredità le proprie autentiche caratteristiche al "repair and deduct remedy", previsto e disciplinato dall'articolo 2694 *La C.C.*

Abstract:

The balance within the consensual obligation "*locatio conductio insularum*" - that is to say, between the contractual duties "*uti frui-mercedem*" in late Republican Roman law and the early Imperial period - represents an "etiological dogma" of the contract itself. It imposes itself as the major key to interpreting the conduct of the parties during the execution of the contractual relationship. Emblematic in this sense is the figure of the *deductio ex mercede* in urban-residential leases, whose practical purpose allows for an exploration of its nature, reasons, limits, and development even up to contemporary law. Drawing on the continental - French and Spanish - derivation of the civil law of the State of Louisiana, through an analysis carried out from a pure Roman law perspective, this paper aims to characterize the *deductio ex mercede* as a self-help remedy, an instrument of "Offensive Selbsthilfe" which, while not finding an equivalent in codified Italian - and continental - *ius privatorum*, seems to have bequeathed its authentic features to the "repair and deduct remedy" regulated by Article 2694 of the Louisiana Civil Code.

SOMMARIO: 1. Premessa; 2. La peculiarità delle prestazioni *uti frui-mercedem* nelle locazioni urbane ad uso abitativo; 3. Il “*deducere*” nelle fonti; 4. *Deductio ex mercede* e *remissio mercedis* come rimedi conservativi e di rinegoziazione contrattuale; 5. “*Statim facere oportet*”: la configurazione della *deductio ex mercede* come rimedio di “*Offensive Selbsthilfe*”; 6. L’articolo 1577 del Codice Civile italiano: l’inadempimento contrattuale della sospensione o autoriduzione del canone di locazione; 7. L’articolo 2694 *La. C. C.*: un’autotutela offensiva di derivazione romanistica? 7.1 L’ipotesi *ex* articolo 21.3 della *Ley de Arrendamientos Urbanos* spagnola; 8. Conclusioni; Bibliografia.

1. Premessa

Ad oggi la figura della *deductio ex mercede* e il suo posto nel diritto romano risultano elementi ambigui, in considerazione anche, se non soprattutto, del numero ridottissimo di fonti direttamente o indirettamente ad essa riferite o riferibili. Conseguenza di ciò è che essa risulta argomento non così ampiamente arato dalla letteratura romanistica. Il dibattito intorno alla sua configurazione come strumento di autotutela privata ovvero di rimedio processuale¹

¹ *Ex multis*, per una bibliografia autorevole si vedano: MAYER MALY T., *Locatio conductio. Eine Untersuchung zum klassischen römischen Recht*, Vienna, 1956; KASER M., *Periculum locatoris*, in *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung*, n. 74, 1957; ANKUM H., *Remissio mercedis*, in *RIDA*, n. 19, 1972; FIORI R., *La definizione della “locatio conductio”*, Napoli, 1999; CAPOGROSSI COLOGNESI L., *Remissio mercedis, Una storia tra logiche di sistema e autorità della norma*, Napoli, 2005; DU PLESSIS P., *A new argument for deductio ex mercede*, in *Ex iusta causa traditum. Essays in honour of Eric H. Pool*, in *Fundamina*, n. 1, 2005; PETRUCCI A., *Sopravvenienze e regolamento contrattuale: riflessioni sul pensiero giurisprudenziale romano fra tarda repubblica e principato*, in *Scritti per Alessandro Corbino*, n. 5, a cura di PIROI., Tricase, 2017; GRILLONE A., *La gestione immobiliare urbana tra la tarda Repubblica e l’età dei Severi*, Torino, 2019.

consente, e forse in qualche maniera impone, una serie di riflessioni rivolte non tanto alla ricerca di una soluzione definitiva, quanto piuttosto alla ricostruzione dell'istituto in maniera coerente col "sistema" del diritto romano, la cui logica è stata ereditata diffusamente dal diritto civile contemporaneo.

Per inquadrare correttamente l'obiettivo di questo breve lavoro e i criteri di cui si farà uso, sono necessari un paio di *caveat*. In primo luogo è opportuno tenere in grande considerazione il fatto che molteplici sono i rischi nei quali si può incorrere nel momento in cui si decidesse di comparare un istituto del diritto romano con un altro di un sistema a noi coevo. Non solo lo scarto temporale interpone un ingombro tra i due termini di paragone, ma anche l'aspetto fenomenologico si incarica di segnare con tratto deciso la distanza tra due impostazioni concettuali differenti: se il diritto romano nasce e si stabilizza partendo dalla sfera del processo, il diritto civile contemporaneo è sostanziale, quindi frutto di una formazione legislativa che crea i propri istituti come conseguenza e strumento dei diritti riconosciuti al singolo consociato. In secondo luogo conviene valutare un presupposto logico: il debito che la civilistica continentale ha nei confronti del diritto romano si manifesta – e solamente si percepisce – se si analizzano gli sviluppi che, senza soluzione di continuità, hanno tradotto gli istituti dello *ius privatorum* romano in quelli contemporanei. Il dialogo costante tra essi risulta giovevole in entrambi i sensi: da una parte consente una lettura dei primi in termini di immanenza nel diritto inteso in senso assoluto; dall'altra, si propone come *input* per una rilettura orientata a criteri quali

l'equilibrio delle prestazioni sinallagmatiche, l'equità dei rimedi concessi e la buona fede nella fase esecutiva del contratto.

2. La peculiarità delle prestazioni *uti frui-mercedem* nelle locazioni urbane ad uso abitativo

Un corretto abbrivio per ricondurre in maniera esatta la *deductio ex mercede* nel suo alveo di appartenenza, prima di analizzarne i requisiti e quindi la natura, non può che essere quello di analizzare in via preliminare l'atteggiarsi dell'equilibrio tra le prestazioni *uti frui-mercedem*, oggetto ed elemento caratterizzante il rapporto consensuale sotto analisi, nel rapporto di *locatio conductio insularum*². Da un punto di vista strettamente terminologico³ anzitutto, volendo segnare la distanza tra le tipologie di *locatio rei*, se il *locator* è tale a prescindere dalla *res locata*, il conduttore è figura che racchiude in sé il *colonus* delle locazioni agrarie e l'*inquilinus* delle locazioni abitative, in special modo nelle *locationes conductiones "en bloc"* di un intero casamento, poi sublocate a *plurimi habitatores*. La differenza, oltre al dato lessicale, si riverbera sulla natura stessa dell'oggetto sotteso al rapporto consensuale: con la locazione di un fondo agricolo il locatore percepisce una somma a titolo di *merces*, garantendo al *colonus* il godimento di un terreno produttivo di frutti se adeguatamente coltivato. Con la locazione urbana, commerciale o abitativa, il locatore, sempre a fronte della corresponsione di un canone pattuito, garantisce il godimento di una porzione immobiliare o di un'intera

² Per una nozione e storia dell'*insula* si veda il recente contributo di PROCCHI F., *Profili giuridici delle insulae a Roma antica I*, Torino, 2020.

³ FUENTESECA DEGENEFTE M., *Inquilinus*, in *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, n.45, 2023, pp. 6 e ss.

insula all'*inquilinus* ovvero a più subconduttori. In questa seconda tipologia di *locatio rei* la corrispettività delle prestazioni è simultanea: ogni giorno è garantito, “stimabile”, “apprezzabile” o comunque individuabile e calcolabile il godimento della *res locata* e, sempre quotidianamente, è possibile isolare una porzione del totale dovuto a titolo di *merces*. Una pertinente enunciazione di Ulpiano a conferma di ciò:

D. 19. 2. 9. 1 (Ulp. 23 *ad ed.*): *Sed an ex locato teneatur conductor, ut pro rata temporis quo fructus est pensionem praestet, Marcellus quaerit, quemadmodum praestaret, si fructuarii servi operas conduxisset vel habitationem? et magis admittit teneri eum: et est aequissimum.*

La soluzione più equa è la corresponsione della mercede *pro rata temporis*: la “rateizzazione” del tempo del godimento è più agevole nel caso in cui il godimento stesso risulti divisibile in “*ratae*” coincidenti con il singolo giorno⁴. Tuttavia, se illogico risulterebbe

⁴ Incidentalmente si segnala che l'interdipendenza delle prestazioni impediva che la parte potesse esigere l'adempimento altrui prima di aver adempiuto alla propria *pars* dell'obbligazione. Se da una parte, il locatore era tenuto, nei casi di *locatio rei urbana* o di fondi rustici a immettere nella disponibilità del bene il conduttore, questi era tenuto a *praestare mercedem* in un momento anticipato o differito rispetto al godimento, così KASER M., *Das Römische Privatrecht*, München, 1971, p. 567. Il pagamento anticipato era detto *praenumeratio*, quello posticipato *postnumeratio*. Per la posizione secondo la quale l'incidenza maggiore della *postnumeratio* riguardi le locazioni di fondi rustici e che comunque fosse necessario un patto tra le parti per determinare il momento del pagamento, *Vereinbarung der Parteien*, si veda LITEWSKI W., *Die Zahlung bei der Sachmiete im römischen Recht*, in *Labeo*, n. 49, 2003, p. 229. *Contra* FUENTESECA DEGENEFFE M., *Inquilinus*, cit., pp. 9 e ss., la quale critica l'impostazione di Litewski, “*Pero no las conclusiones, sino es el planteamiento de Litewski el que consideramos erróneo, porque en el caso de que se*

segmentare il periodo locativo agrario, caratterizzato dalla ciclicità dell'attività consistente nel *frui* per il colono⁵, la locazione urbana si presta alla parcellizzazione sulla cui base è possibile valutare univocamente la riduzione del godimento del conduttore. Frier ⁶, partendo dalla sinallagmaticità della locazione urbana lega i due aspetti del godimento e della mercede in forza di una “*underlying relationship between services and rent*” e giustifica la *deductio ex mercede* riferendosi solo alla proporzionale riduzione del *tenant's enjoyment*. Le sorti della prestazione del canone risultano legate quindi in maniera intrinseca al significato economico del contratto⁷, cioè l'*utilitas* che consiste nell'abitare la *res* per tutta la durata del rapporto o comunque poterne godere mettendo a profitto il contratto stesso.

3. Il “*deducere*” nelle fonti

I termini *deductio* e *deducere* che si rinvencono nelle fonti, si ricollegano e alludono al carattere appunto parziale della riduzione del godimento, cagionato da un evento di natura indipendente rispetto alla volontà di colui che si assume il rischio contrattuale, cioè il locatore.

pudiese pactar por las partes la obligatoriedad del pago anticipado de la pensión, este se convertiría es un requisito constitutivo de la locatio conductio, ya que sin que se hubiese efectuado el pago el locator no pondría a disposición del conductor la cosa arrendada, lo cual sería contrario a la naturaleza de la locatio conductio”, oltre che la lettura di D. 19. 2. 33 (Afr. 8 *Quaest.*) dove non vi sarebbe riferimento alcuno all'obbligazione di *praenumeratio*, così come assunto da Litewski.

⁵ CAPOGROSSI COLOGNESI L., *Remissio mercedis*, cit., p. 66.

⁶ FRIER B.W., *Landlords and tenants in imperial Rome*, Princeton University Press, 1980 p. 240.

⁷ CAPOGROSSI COLOGNESI L., *Remissio mercedis*, cit., p. 58.

La prima fonte da analizzare è di Alfeno:

D. 19. 2. 27 (Alf. 2 dig.) pr.: *Habitatores non, si paulo minus commode aliqua parte caenaculi uterentur, statim deductionem ex mercede facere oportet: ea enim condicione habitatorem esse, ut, si quid transversarium incidisset, quamobrem dominum aliquid demoliri oporteret, aliquam partem parvulam incommodi sustineret: non ita tamen, ut eam partem caenaculi dominus aperuisset, in quam magnam partem usus habitator haberet.*

Con un elevato grado di probabilità si può attribuire a Servio e al suo pensiero il contenuto del passo in oggetto, intendendo con ciò riportare la posizione della giurisprudenza romana del I sec. a.C.⁸. L'elemento attraverso il quale più agevolmente si può trovare conferma, in questo frammento, dell'attitudine alla suddivisione in parti uguali del godimento nelle locazioni di *insulae* o parti di esse, è il termine *incommodum*: esso rappresenta una dimensione sia spaziale che temporale dell'ostacolo al *frui* del conduttore, per motivi esterni alla volontà del locatore, quali la forza maggiore o il caso fortuito. Dirimente infatti, ai fini del saggio circa l'allocazione del rischio contrattuale, è l'entità dell'*incommodum*. In altri termini la soglia superata la quale risulta garantita una certa *deductionem ex mercede*. L'affinità con D. 19. 2. 15. 2⁹, frammento il cui contenuto è anch'esso

⁸ GRILLONE A., *La gestione immobiliare*, cit., p. 112.

⁹ D. 19. 2. 15. 2 (Ulp. 32 ad ed.): *Si vis tempestatis calamitosae contigerit, an locator conductori aliquid praestare debeat, videamus. Servius omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono praestare debere ait, ut puta fluminum graculorum sturnorum et si quid simile acciderit, aut si incursus hostium fiat: si qua tamen vitia ex ipsa re oriantur, haec damno coloni esse, veluti si vinum coacuerit, si raucis aut herbis segetes corruptae sint. sed et si labes facta sit omnemque fructum tulerit, damnum coloni non esse, ne supra damnum seminis amissi mercedes agri praestare*

attribuito a Servio, è evidente: sebbene riguardi l'ambito di applicazione della *remissio mercedis* in capo agrario, la soglia dell'evento superata la quale sarebbe scattato il rimedio è rappresentato appunto dalla non esiguità, quindi apprezzabilità di esso.

Queste considerazioni necessitano di un'opera di raccordo con un secondo frammento, sempre relativo alla riduzione del godimento della *res* a discapito degli utenti-conduttori:

D. 19. 2. 30 (Alf. 3 Dig. a Paulo Epit.) *pr.: Qui insulam triginta conduxerat, singula caenacula ita locavit, ut quadraginta ex omnibus colligerentur: dominus insulae, quia aedificia vitium facere diceret, demolierat eam: quaesitum est, quanti lis aestimari deberet, si is qui totam conduxerat ex conducto ageret. respondit, si vitiatum aedificium necessario demolitus esset, pro portione, quanti dominus praediorum locasset et, quod eius temporis habitatores habitare non potuissent, rationem duci et tanti litem aestimari: sin autem non fuisset necesse demoliri, sed quia melius aedificare vellet, id fecisset, quanti conductoris interesset, habitatores ne migrarent, tanti condemnari oportere.*

La fonte è sicuramente luogo di disciplina della sublocazione: la *quaestio* verte sulla determinazione della lite nascente dall' *actio ex conducto* del *conductor* principale, impossibilitato a *praestare uti* agli *habitatores* a causa della demolizione del casamento per opera del

cogatur. sed et si uredo fructum oleae corruperit aut solis fervore non adsueto id acciderit, damnum domini futurum: si vero nihil extra consuetudinem acciderit, damnum coloni esse. idemque dicendum, si exercitus praeteriens per lasciviam aliquid abstulit. sed et si ager terrae motu ita corruerit, ut nusquam sit, damno domini esse: oportere enim agrum praestari conductori, ut frui possit.

dominus. Se tale operazione fosse stata necessaria, *si vitiatum aedificium necessario demolitus esset*, indipendente dalla stretta volontà del *dominus locator*, Servio, riportato da Alfeno, afferma che “*pro portione, quanti dominus praediorum locasset et, quod eius temporis habitatores habitare non potuissent, rationem duci et tanti litem aestimari*”. Questo profilo, secondo l’impostazione di Fiori¹⁰, rileva ai fini proprio della medesima *deductio* citata in D. 19. 2. 27 *pr.*: ciò che emerge è il medesimo rapporto di proporzione, *pro portione*, tra il pagamento della mercede e la diminuzione del godimento per una *vis extraria*. Nella seconda parte del frammento viene descritta l’ipotesi alternativa in cui l’attività del locatore fosse stata interna, cioè determinata dalla sua condotta: in questo caso al conduttore era riconosciuto il risarcimento dell’*id quod interest*.

A portare un contributo di contesto, ad avviso di chi scrive, sono anche i principi iscritti in due frammenti di Labeone, dai libri postumi epitomati da Giavoleno:

D. 19. 2. 28 *pr.* -1 (Lab. 4 *post. epit. a Iav.*): *Quod si domi habitatione conductor aequae usus fuisset, partis etiam eius domus mercedem, quae vitium fecisset, deberi putat.*

D. 19. 2. 60 *pr.* (Lab. 5 *post. epit. a Iav.*): *Itaque si ea domus ex kalendis Ianuariis fulsa in kalendis Iuniis permansisset, ita ut nec habitare quisquam nec ostendere alicui posset, nihil locatori conductorem praestaturum, adeo ut nec cogi quidem posset ex kalendis Iuliis reflecta*

¹⁰ FIORI R., *La definizione*, cit., p. 105.

domu habitare, nisi si paratus fuisset locator commodam domum ei ad habitandum dare.

Il *vitium domus* menzionato in D. 19. 2. 28. 1, poiché non intacca in alcun modo né il *praestare* del locatore né quello del conduttore, garantendo ad ogni modo un *aeque usus*, è da considerarsi contenuto entro la soglia della tollerabilità del conduttore. Non necessariamente infatti un vizio della *res locata* intacca l'idoneità di essa¹¹. La sopportazione di una tale evenienza risuona esattamente come *aliquam partem parvulam incommodi sustineret* di D. 19. 2. 27 *pr.*, *si quid transversarium incidisset*. A tal proposito, si osservi la conferma implicita del medesimo criterio in D. 19. 2. 60 *pr.*: la sospensione dell'applicazione del contratto si configura con un *incommodum* di consistenza tale da risultare insostenibile, poiché idoneo a compromettere concretamente la tenuta dell'equilibrio delle prestazioni¹², *ita ut nec habitare quisquam nec ostendere alicui posset*.

La riduzione della qualità del godimento della *res locata* è testimoniata poi in due ulteriori casi tratti dal commento gaiano *ad edictum provinciale*:

¹¹ DU PLESSIS P., *A new argument*, cit., p. 74.

¹² Il medesimo concetto anche in D. 19. 2. 35. *pr.* (Afr. 8 *quaest.*): *Et haec distinctio convenit illi, quae a Servio introducta et ab omnibus fere probata est, ut, si aversione insulam locatam dominus reficiendo, ne ea conductor frui possit, effecerit, animadvertatur, necessario necne id opus demolitus est: quid enim interest, utrum locator insulae propter vetustatem cogatur eam reficere an locator fundi cogatur ferre iniuriam eius, quem prohibere non possit? intellegendum est autem nos hac distinctione uti de eo, qui et suum praedium fruendum locaverit et bona fide negotium contraxerit, non de eo, qui alienum praedium per fraudem locaverit nec resistere domino possit, quominus is colonum frui prohibeat.*

D. 19. 2. 25. 2 (Gai. 10 *ad ed. provinc.*): *Si vicino aedificante obscurentur lumina cenaculi, teneri locatorem inquilino: certe quin liceat colono vel inquilino relinquere conductionem, nulla dubitatio est. de mercedibus quoque si cum eo agatur, reputationis ratio habenda est. eadem intellegemus, si ostia fenestrasve nimium corruptas locator non restituat.*

Il frammento riporta l'azione legittima di un terzo, *vicino aedificante*, che cagioni l'oscuramento dei *lumina cenaculi*. Du Plessis¹³ sul punto sostiene che l'essenza in cui si sostanzia anche questo frammento è l'affermazione del principio secondo cui "*not a mild infringement of use*" conduceva generalmente al termine del rapporto o al rimedio conservativo della *deductio*. Del fatto che di non tenue riduzione dell'*usus* si tratti c'è conferma negli studi di Frier¹⁴, il quale sostiene che l'unica fonte di illuminazione diretta dei *cenacula* fossero proprio le finestre, *lumina*, "*in the rare occasion when the back wall is free to the air*".

La seconda parte del frammento ha ad oggetto le riparazioni dovute nel caso in cui porte o finestre fossero in un avanzato stato di deterioramento, stando al significato letterale dell'avverbio *nimum*. Considerata l'importanza all'interno dell'appartamento di queste parti strutturali, definibili come elementi indispensabili nel concorrere a definire una casa, in quanto finalizzati ad assolvere la funzione di rifugio¹⁵, è evidente come anche il loro degradamento o deterioramento legittimi la riduzione del canone in proporzione alla

¹³ DU PLESSIS P., *A new argument*, cit., p. 78.

¹⁴ FRIER B. W., *Landlords*, cit., p. 6.

¹⁵ GRILLONE A., *La gestione immobiliare*, cit., p. 115.

compressione del godimento subita dal conduttore, *inquilinus* o *habitor*.

Si osservi ancora l'uso del verbo *deducere* in Labeone:

D. 19. 2. 28. 2 (Labeo 4 *post. epit. a Iav.*): *Idem iuris esse, si potestatem conducendi habebat, uti pretium conductionis praestaret. sed si locator conductori potestatem conducendae domus non fecisset et is in qua habitaret conduxisset, tantum ei praestandum putat, quantum sine dolo malo praestitisset. ceterum si gratuitam habitationem habuisset, pro portione temporis ex locatione domus deducendum esse.*

La mancata garanzia del godimento da parte del locatore genera ora l'effetto negativo di costringere la controparte a prendere in conduzione una seconda casa. Al conduttore è riconosciuto il diritto a ricevere dal locatore inadempiente, per la seconda casa, *quantum sine dolo malo praestitisset*, ovvero, se si fosse trattato di *gratuita habitatio*, *pro portione temporis ex locatione domus deducendum esse*. *Pro portione temporis* e *deducendum esse* rappresentano a tutti gli effetti una parafrasi del termine *deductio ex mercede*, ovvero un'esplicazione di ciò con un diretto e inequivocabile riferimento al prerequisite dell'idoneità a suddividere in porzioni di tempo la locazione abitativa.

Infine, una fonte potrebbe celare, al netto delle interpolazioni, il rimedio della *deductio*, sebbene di tale termine non venga fatta menzione. Si tratta di un frammento di Ulpiano, nel libro trentanovesimo del Digesto, dal titolo "*De damno infecto et de suggrundis et proiectionibus*":

D. 39. 2. 37 (Ulp. 42 *ad sab.*): *Nam si non fuit, utique demolire eum oportuit nec debet, si quid damni ex hac causa attigit, is qui demolitus est teneri, nisi sumptuose aut parum bonus novus paries sit restitutus. quod si fuerit idoneus paries, qui demolitus est, in actionem damni infecti venit id, quanti interfuit actoris eum parietem stare: merito, nam si non debuit demoliri, restituere eum debet proprio sumptu. sed et si qui reditus ob demolitionem amissus est, consequenter restitui eum Sabinus voluit. Si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt, imputari id aedificatori potest.*

Un muro demolito senza che ciò sia dettato da necessità, espone l'artefice della demolizione ad una azione *damni infecti*, per danno temuto, con annessa condanna alla ricostruzione e all'eventuale refusione del danno da mancata locazione, eventualmente subito dall'inquilino sublocatore, *si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt*. Quest'ultima frase, secondo Frier¹⁶ sarebbe postclassica e potrebbe riferirsi alla perdita finanziaria seguita a una *deductio ex mercede*. Congettura questa, che Du Plessis reputa plausibile¹⁷ per la somiglianza del tenore letterale con il principale frammento sul tema, D. 19. 2. 27 *pr.*, per la parte *si paulo minus commode aliqua parte caenaculi uterentur*.

¹⁶ FRIER B.W., *Landlords*, cit., p. 155.

¹⁷ DU PLESSIS P., *A new argument*, cit., p. 78.

4. *Deductio ex mercede* e *remissio mercedis* come rimedi conservativi e di rinegoziazione contrattuale

Affiancare la connotazione “conservativa” del rapporto alla *deductio ex mercede* è possibile osservando i parallelismi con l’affine *remissio mercedis*: le due previsioni condividono gli aspetti tipici del rimedio alle circostanze sopravvenute alla conclusione del contratto. Sul punto, all’autorevole posizione di Mayer Maly¹⁸, che vorrebbe la *remissio mercedis* come istituto nato in età imperiale, bisogna contrapporre il dato secondo cui una parte della dottrina¹⁹ ha ritenuto invece di identificare la *deductio* come il regime più antico della *remissio* imperiale, in un rapporto di precedenza temporale e logica; altra parte ancora²⁰ ha sostenuto per entrambe l’origine tardo repubblicana e attribuito il rimedio della *deductio* alle locazioni urbane, quello della *remissio* a quelle agricole. Diversa ancora è la logica proposta da Fiori²¹, che sull’aspetto terminologico non intende opportuno indugiare, considerata la non vincolatività del dato: “quando si guardi alla diminuzione della mercede dal punto di vista del conduttore si parla di *deductio ex mercede*; quando invece ci si mette nella posizione del locatore, si parla di *remissio mercedis*”.

¹⁸ MAYER MALY T., *Locatio conductio*, cit., p. 143.

¹⁹ Cfr. FIORI R., *La definizione*, cit., n. 126, p. 98; MAYER MALY T., *Locatio conductio*, cit., pp. 140 e ss.; KASER M., *Periculum locatoris*, cit., pp. 170 e ss.; ANKUM H., *Remissio mercedis*, cit., pp. 219 e ss.

²⁰ ANKUM H., *Remissio mercedis*, cit., pp. 219-238; THOMAS J. A. C., *Remissio Mercedis*, in *Studi in Memoria di Guido Donatuti III*, 1973, pp. 1271-1277; SITZIA F., *Considerazioni in tema di Periculum locatoris e di Remissio mercedis*, in *Studi in memoria di G. D’Amelio I*, 1978, pp. 331-361, ora anche in PALAZZOLO N., *Saggi in materia di locazione*, Catania, 1995, pp. 137-151; DE NEEVE P. W., *Remissio Mercedis*, in *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung*, n. 100, 1983, pp. 307 e ss.

²¹ FIORI R., *La definizione*, cit., n. 126, pp. 98-99.

Ora, tenendo comunque a mente il significato letterale dei due rimedi, considerando cioè lo scarto concettuale tra “deduzione” e “remissione”, considerando i due frammenti di Servio e della sua scuola, D. 19. 2. 15. 2 e D. 19. 2. 30 *pr.*, senza dubbio emerge il criterio generale che indissolubilmente lega il *praestare* del conduttore a quello del locatore, mercede a fronte di fruizione, quindi canone e godimento della *res locata*. Questa è la conclusione che, aderendo al pensiero di Capogrossi Colognesi²², rappresenta il più autentico punto di caduta della varia casistica sul tema: *deductio* e *remissio* hanno una comune matrice giuridica che poggia le basi su quella giurisprudenziale. A ben vedere si tratta di una vera e propria rinegoziazione delle disposizioni contrattuali, al verificarsi della sopravvenienza. Una tale *revisio prioris pacti*, come afferma Petrucci²³, sfociava in una transazione o in una compensazione ovvero in una deduzione definitiva, in ogni caso nettamente contrapposta alla *regola iuris* “*pacta sunt servanda*” e per questo motivo tutelata dai responsi dei giuristi con un corredo di precise cautele, affinché il contenuto economico del contratto di locazione non ne risultasse definitivamente, o comunque irrimediabilmente, compromesso.

5. “Statim facere oportet”: la configurazione della *deductio ex mercede* come rimedio di “*Offensive Selbsthilfe*”

²² CAPOGROSSI COLOGNESI L., *Remissio mercedis*, cit., p. 54.

²³ PETRUCCI A., *Sopravvenienze e regolamento contrattuale: riflessioni sul pensiero giurisprudenziale romano fra tarda repubblica e principato*, in *Scritti per Alessandro Corbino*, Vol. 5, a cura di PIRO I., Tricase, 2017, pp. 533 e ss.

Dopo aver passato in rassegna le fonti che testimoniano il rimedio, inquadrata la natura di strumento di rinegoziazione contrattuale, una volta emersa una sopravvenienza impeditiva per il conduttore, è ora il caso di prendere in considerazione la *deductio ex mercede* in senso astratto, per trovarne una collocazione nel “sistema” del diritto romano.

Poco chiara infatti risulta la modalità di esperimento della deduzione, che viene riconosciuta come generica facoltà del conduttore. In quanto contratto bilaterale, la garanzia per le obbligazioni a carico delle parti si risolve in due distinte azioni, che terminologicamente riproducono il binomio contrattuale: l'*actio locati* del *locator* contro il *conductor* e l'*actio conducti* del *conductor* contro il *locator*. Non solo: in giudizio, la responsabilità, ancorché oggettiva e per fatto estraneo alla volontà delle parti, deve essere vagliata alla luce dell'*oportere ex fide bona* inserito nella formula. A tal proposito, analizzando un frammento di Africano²⁴, Fuenteseca²⁵ fa rilievo di un dato: al conduttore al quale fosse stato impedito il godimento per

²⁴ D. 19. 2. 33 (Afr. 8 Quaest): *Si fundus quem mihi locaveris publicatus sit, teneri te actione ex conducto, ut mihi frui liceat, quamvis per te non stet, quo minus id praestes: quemadmodum, inquit, si insulam aedificandam locasses et solum corruisset, nihilo minus teneberis. nam et si vendideris mihi fundum isque priusquam vacuus traderetur publicatus fuerit, tenearis ex empto: quod hactenus verum erit, ut pretium restituas, non ut etiam id praestes, si quid pluris mea intersit eum vacuum mihi tradi. similiter igitur et circa conductionem servandum puto, ut mercedem quam praestiterim restituas, eius scilicet temporis, quo frui non fuerim, nec ultra actione ex conducto praestare cogaris. nam et si colonus tuus fundo frui a te aut ab eo prohibetur, quem tu prohibere ne id faciat possis, tantum ei praestabis, quanti eius interfuerit frui, in quo etiam lucrum eius continebitur: sin vero ab eo interpellabitur, quem tu prohibere propter vim maiorem aut potentiam eius non poteris, nihil amplius ei quam mercedem remittere aut reddere debebis.*

²⁵ FUENTESECA DEGENEFFE M., *Inquilinus*, cit., p. 9.

cause non imputabili al locatore, spettava l'*actio conducti* per il corretto proporzionamento del canone e in ogni caso "*lo que no podìa, en ningun caso, el conductor es dejar de pagar la pensión, porque con la actio ex locati siempre se la podrá exigir el locator*"²⁶.

Le riserve avanzate da Du Plessis²⁷ circa l'impossibilità di configurare la *deductio* romana come rimedio di *self-help*, riguardano il rischio di abuso di un diritto riconosciuto in questi termini: per lo studioso, responsabilizzare eccessivamente il conduttore nella determinazione del *quantum* da dedurre, avrebbe aperto la strada ad un uso smodato. Un principio infatti, consolidatosi poi nel diritto giustiniano, aveva escluso definitivamente dall'alveo del diritto l'autotutela. Ciò per evidenti ragioni di ordine pubblico:

D. 50. 17. 176 (Paulus lib.13 *ad Plautium*) *pr.*: *Non est singulis concedendum, quod per magistratum publice possit fieri, ne occasio sit maioris tumultus faciendi.*

L'imperativo in questione fa del diritto romano un sistema autosufficiente, che non ritiene necessarie integrazioni di sorta da parte del singolo cittadino, nessun esercizio arbitrario delle proprie ragioni, nessuna deroga al potere pubblico del magistrato, eccezion fatta per l'occasione di tumulti.

Tuttavia, al netto di queste considerazioni, risulterebbe riduttivo limitare la *deductio ex mercede* come fenomeno di un diritto immaturo. È appena il caso di segnalare come nell'insieme delle

²⁶ ID., p. 10.

²⁷ DU PLESSIS P., *A new argument*, cit., p. 77.

regole applicate alle locazioni ad uso abitativo in epoca tardo repubblicana e dei primi due secoli dell'Impero, è possibile riscontrare veri e propri spazi di autotutela riconosciuti al locatore, quali: l'*expulsio* dell'inquilino, la *perclusio locatoris* e il pegno su beni *invecta* o *inducta et illata*²⁸. Frier²⁹, esattamente come definisce *self-help remedy* l'*expulsio*, così anche la *deductio ex mercede*. Sebbene il rimedio dell'autotutela rappresenti una peculiare caratteristica del diritto romano più risalente, sarebbe inopportuno fondarlo "on the remnants of an original unrestricted right to self-help"³⁰. Il rimedio della *deductio ex mercede* rappresenta il *tertium datur* al conduttore, in aggiunta alle opzioni della risoluzione e dell'abbandono dell'immobile.

L'appiglio terminologico per fondare ancora più saldamente la *deductio* nel novero degli strumenti di autotutela privata si trova nel frammento serviano D. 19. 2. 27 (Alf. 2 dig.) *pr.: statim deductionem ex mercede facere oportet*. Unitamente al termine *incommodum*, già analizzato, l'avverbio *statim*, "immediatamente", è rappresentativo di un criterio dirimente in questo contesto: la *bona fides*³¹. Gli *habitatores* non avrebbero potuto pretendere *statim* la deduzione, ma solo quando la proporzione rispetto alla normale tollerabilità fosse stata superata, ovvero immediatamente, qualora l'*incommodum* si fosse manifestato già "oltre soglia".

²⁸ SCIORTINO S., *Il termine dell'expulsio del conduttore per mancato pagamento del canone nella locatio di aedes e fundi*, in *Annali del seminario giuridico*, n. 51, 2006; GIACHI C., *L'interdetto de migrando. Un rimedio contro l'abuso di autotutela estremamente longevo*, in *Teoria e storia del Diritto Privato*, n. 1, 2008; GRILLONE A., *Le guarentigie reali del locatore di praedia urbana nei primi secoli dell'impero*, in *Archivio Giuridico*, n. 3, 2018, pp. 560 e ss.

²⁹ FRIER B.W., *Landlords*, cit., pp. 92 e ss.

³⁰ DU PLESSIS P., *A new argument*, cit., p.

³¹ FIORI R., *La definizione*, cit., pp. 85 e ss; CARDILLI R., "Bona fides" tra storia e sistema, Torino, 2014, pp. 229 e ss.

Il *principium* di Alfenone non è l'unico luogo in cui, nell'intera trattazione, è possibile incontrare l'avverbio. Paolo, in D. 19. 2. 24. 2³² e D. 19. 2. 24. 4³³, utilizza *statim* per rappresentare rispettivamente: l'immediatezza con la quale il locatore poteva agire giudizialmente contro l'inquilino che avesse abbandonato l'abitazione, ovvero il colono la coltivazione del fondo, e l'immediatezza con la quale il colono poteva ripetere il canone versato in *praenumeratio* per il quinquennio, *si ei frui non liceat*.

Al di là del significato assoluto dell'avverbio, che univocamente è quello di "immediatamente", la *quaestio* circa la determinazione di esso come argomento a favore dell'interpretazione come autotutela della *deductio* riguarda il significato relativo, quello cioè che si determinava dall'unione con il verbo a seguire. In D. 19. 2. 24. 2 e D. 19. 2. 24. 4 la locuzione è *statim agere*: risulta evidente la relazione con l'agire processualmente; in D. 19. 2. 27 *pr.* invece, *statim* è seguito da *facere oportere*, aprendo, come si è detto, all'ipotesi di un agire non processuale, bensì rimesso al singolo, pur dovendo questi sempre rispettare il requisito del superamento della normale tollerabilità dell'*incommodum* intercorso.

Stando alle fonti a disposizione, non risulta possibile affermare l'incontrovertibilità di questa posizione. Tuttavia, in un'ottica di comparazione è possibile corroborarla, ricercando gli omologhi della *deductio* romana nelle previsioni codicistiche disciplinate in due

³² D. 19. 2. 24. 2 (Paulus 34 *ad ed.*): *Si domus vel fundus in quinquennium pensionibus locatus sit, potest dominus, si deseruerit habitationem vel fundi culturam colonus vel inquilinus, cum eis statim agere.*

³³ D. 19. 2. 24. 4 (Paulus 34 *ad ed.*): *Colonus, si ei frui non liceat, totius quinquennii nomine statim recte aget, etsi reliquis annis dominus fundi frui patiatur.*

sistemi che sembrano aver adottato alternativamente le due forme, l'articolo 1577 del Codice Civile italiano e l'articolo 2694 del *Louisiana Civil Code*.

6. L'articolo 1577 del Codice Civile italiano: l'inadempimento contrattuale della sospensione o autoriduzione del canone di locazione

Passando in rassegna gli articoli del codice civile del 1942 sul contratto di locazione, segnatamente laddove viene affrontata la disciplina delle sopravvenienze relative a vizi della cosa locata o alla necessità di riparazioni, accade di imbattersi in espressioni quali: "diminuzione dell'uso", "privazione del godimento", "inabitabilità", "tolleranza" e "riduzione del corrispettivo":

Articolo 1578 codice civile: 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.

Articolo 1583 codice civile: 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.

Articolo 1584 codice civile: Diritti del conduttore in caso di 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.

L'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata "in istato da servire all'uso convenuto", a mente dell'articolo 1575 n. 2 del codice civile italiano, è diretta conseguenza dell'iniziale obbligo di consegna in buono stato locativo. Le norme che specificano il contenuto di questa obbligazione, con essa, si qualificano come nascenti dal contratto e dirette ad assicurare il godimento del conduttore, operanti nel sol caso in cui il diritto d'uso risulti diminuito a causa di circostanze sopravvenute³⁴. Logica conseguenza di ciò consiste nell'affermare che il locatore è tenuto per legge a mantenere, non solo a consegnare, la *res locata* in maniera tale da assicurarne l'idoneità d'uso; obblighi

³⁴ TRIFONE F., *La locazione*, in *Trattato di diritto privato XI*, Torino, 1982, p. 465.

strettamente connessi sono quelli di vigilanza e custodia per la parte di esclusiva sua proprietà e per le parti comuni dell'edificio. Un siffatto complesso normativo è evidentemente riflesso del principio generale di cui all'articolo 1375³⁵: il locatore è tenuto, per parte sua, all'esecuzione del contratto secondo buona fede. Va da sé che la violazione di detto principio configura prima di tutto un inadempimento contrattuale, potenzialmente fonte di responsabilità per danni. Ma non solo: al medesimo principio non è azzardato accordare un ruolo nella determinazione di proporzionali "ri-commisurazioni" del canone dovuto e pattuito, tramite riduzione.

Buona fede esecutiva, sinallagma e proporzionalità sono elementi del diritto che informano a tutto tondo i rapporti locatizi, ed è a tal proposito che si rende necessario completare queste considerazioni sistematiche citando due ulteriori previsioni. L'articolo 1609³⁶ pone a carico dell'inquilino le riparazioni di piccola manutenzione, dipendenti cioè da deterioramenti d'uso e non da vetustà o caso fortuito. È tale previsione a costituire, ancorché posizionata successivamente, il sostrato logico della rubrica "Necessità di riparazioni", la prima disposizione che segue all'articolo 1576:

³⁵ Articolo 1375 cod. civ.: Esecuzione di buona fede. - Il contratto deve essere eseguito secondo buona fede.

³⁶ Articolo 1609 cod. civ.: Piccole riparazioni a carico dell'inquilino. - "Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito.

Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali".

Articolo 1577 codice civile: 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.

Senza eccedere nella verbosità, con sufficiente grado di immaginazione, si può visualizzare il contenuto della norma come una “terra di mezzo” tra quelle che sono le obbligazioni del locatore *ex* articoli 1575 e 1576 e quelle del conduttore inquilino *ex* articolo 1609. Le riparazioni *ex* articolo 1577 infatti possono configurarsi come necessarie, dal tenore del verbo abbisognare, ovvero urgenti, a mente del secondo comma. In entrambi i casi si tratta di obbligazioni espressamente non a carico del conduttore.

Oltre al tenore letterale della norma, stando alla giurisprudenza³⁷, il rimborso, come menzionato dall’articolo 1577, si qualifica come vero e proprio diritto del conduttore agente in luogo del locatore inerte, esteso financo alle ipotesi di mancato previo avviso. Dal momento che l’attività-facoltà del conduttore è conseguenza di una urgenza, inferenzialmente si deduce, stante l’inerzia o inottemperanza del locatore, la configurazione della

³⁷ Per ciò che qui interessa, mantenendo il fulcro sulle riparazioni urgenti, si consideri quanto stabilito dalla Corte di Cassazione con sentenza del 23 luglio 2002, n. 10742: “Quando, poi, dette riparazioni hanno il carattere d’urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore e nell’inerzia di questi, ha facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l’eventuale divieto del locatore”.

situazione-tipo della riduzione o diminuzione nel godimento del bene di cui si è detto e che è immanente alle regole codicistiche menzionate. Ancor di più ciò vale se si assume come integrazione definitoria la giurisprudenza che qualifica come potere sostitutivo l'agire del conduttore³⁸.

A questo punto il rimborso dovuto dal locatore si può dire assuma duplice valenza: se da una parte è il ristoro di una spesa in assenza del quale si avrebbe un ingiustificato arricchimento, dall'altra è la più precisa e concreta valutazione economica di una temporanea riduzione o diminuzione o compressione patita nel godimento dell'abitazione. Si porrebbe ora il più che logico quesito circa i motivi dell'impossibilità per il conduttore di trattenere direttamente dal canone l'esborso *ex* articolo 1577. Sul punto, e comunque nella chiarezza della legge, soccorre l'orientamento della Suprema Corte³⁹, che ribadisce il criterio della corrispettività delle prestazioni, di cui servirsi per giustificare l'aver preferito il mezzo del rimborso. Si consideri infatti che il giudice di legittimità ha esplicitamente ribadito che in tema di locazione abitativa non può aver luogo la riduzione in autotutela del canone, ovvero l'astensione dal pagamento nei casi in cui si verifichi una riduzione o diminuzione del godimento, e ciò "anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore".

³⁸ Sulla scorta della sentenza n. 9465 del 26 settembre 1997: "Il conduttore che, avvalendosi dei poteri sostitutivi e di gestione conferitigli dagli art. 1577, comma 2, e 2028 cod. civ., esegue riparazioni urgenti, ancorché su cosa non locatagli, ma necessarie per l'uso convenuto di quella locatagli, ha diritto al rimborso".

³⁹ Cass., sent. del 18 maggio 2015, n. 10141 e Cass., ord. del 26 gennaio 2015, n. 1317.

È bene precisare: del suddetto criterio rappresenta deroga il caso dell'eccezione di inadempimento formulata dall'articolo 1460 cod. civ.⁴⁰, il quale riserva uno spazio al principio "*inadimplenti non est adimplendum*"; la Suprema Corte⁴¹ così ne inquadra l'ambito di applicabilità: con riguardo ai contratti a prestazioni corrispettive il giudice deve procedere ad una valutazione comparativa degli opposti inadempimenti, con riguardo alla proporzionalità di essi rispetto alla funzione economica del contratto stesso. Qualora si rilevi un inadempimento non grave della parte nei cui confronti è opposta l'eccezione, a norma dell'articolo 1455 del codice civile, è da ritenere contrario a buona fede il rifiuto di adempiere e ingiustificato ai sensi dell'articolo 1460. Una riduzione o sospensione del canone in "autotutela" da parte del conduttore, argomentando da questa appena citata giurisprudenza, risultano ammesse e legittime nel sol caso in cui venga completamente a mancare la controprestazione del locatore; oppure qualora sia a tal punto grave l'inadempimento da giustificare una assoluta compromissione dell'intera impalcatura sinallagmatica; diversamente, un fatto arbitrario e illegittimo come la riduzione o sospensione unilaterale del canone di locazione configura una causa di gravità risolutoria⁴².

⁴⁰ Articolo 1460 cod. civ.: Eccezione d'inadempimento. - Nei contratti con prestazioni corrispettive, ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione, se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria, salvo che termini diversi per l'adempimento siano stati stabiliti dalle parti o risultino dalla natura del contratto. Tuttavia non può rifiutarsi l'esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede.

⁴¹ Cass., 4 maggio 2016, n. 8912; Cass., 16 giugno 2014, n. 13685.

⁴² Un interessante "deroga alla deroga" è contenuta nella legge Nella legislazione di dettaglio delle locazioni urbane, permane in vigore l'ultimo comma, il sesto, dell'articolo 45 L. n. 392 del 1978, che, nel capo III relativo

7. L'articolo 2694 La. C. C.: un'autotutela offensiva di derivazione romanistica?

Assodato che gli spazi per un'autotutela difensiva e offensiva nel diritto privato italiano delle locazioni sono limitati ai casi di totale assenza della controprestazione; considerato che, con specifico riferimento all'analizzato articolo 1577 del codice civile italiano, pur in presenza di un *quantum* determinato eventualmente da dedurre, ovverosia le spese sostenute dal conduttore sostituitosi al locatore inadempiente, è possibile accedere esclusivamente a un rimborso; sulla scorta di quanto detto circa le ipotesi sulla *deductio ex mercede* come "*self-help remedy*", quantomeno opportuno è cogliere l'occasione per comparare sotto la lente romanistica l'articolo 1577 del codice civile italiano con il "*repair and deduct remedy*" dell'articolo 2694 del *Louisiana Civil Code*, nella versione precedente alla novella del 2005 e in quella successiva.

alle disposizioni processuale, recita: "Ricorso al giudice. – Fino al termine del giudizio il conduttore è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato." Norma di riferimento riportata dai precedenti commi abrogati era l'articolo 1592 cod. civ., relativo ai miglioramenti apportati dal conduttore. Stando all'articolo 1577 cod. civ., considerato quando già prospettato in merito alla relazione tra arricchimento non giustificato e riduzione del godimento, ancorché determinati da urgenza, quei lavori fatti dal conduttore sostituitosi al locatore inerte non sono poi così dissimili dal concetto di miglioramento. Non a caso, tra le materie che la legislazione precedente devolveva al Pretore del luogo di situazione dell'immobile, con le controversie relative alla misura dei canoni e i diritti di rivalsa del locatore, si trovano le controversie relative alla facoltà del conduttore di procedere alle riparazioni straordinarie. Quello che si riscontra è quindi a tutti gli effetti un rimedio in autotutela, *rectius* una autoriduzione, che attribuisce la facoltà al conduttore di limitare la corresponsione alla misura reputata dovuta, pur dovendo rimanere nell'alveo della congruità e ragionevolezza e non temerarietà, per scongiurare la creazione di presupposti per la risoluzione del contratto per inadempimento. Sul punto, cfr. CAPPELLI M., *L'equo canone*, Roma, 1981, p. 273-277.

A premessa di quanto si dirà, occorre brevemente palesare i motivi di un paragone di tal fatta, in considerazione della distanza del sistema giuridico della Louisiana rispetto a quello italiano e più in generale al sistema di diritto civile continentale.

In virtù delle dominazioni europee del XVIII secolo, nello stato della Louisiana, oggi federata agli Stati Uniti d'America, il diritto civile ha rappresentato e tutt'ora rappresenta il fondamento giuridico, una sorta di isola di *civil law* in un esteso e complesso sistema di *common law*, quale è quello americano. Tra il 1699 e il 1803, l'alternanza di un primo periodo francese (1699-1762), uno spagnolo (1763-1800) e un terzo ancora francese (1800-1803)⁴³, ha determinato l'approdo della cultura giuridica europea, dello *ius commune*, quindi del diritto romano, nella nuova colonia, laddove vi era sostanzialmente un vuoto.

Nel 1803, tra i primi atti legislativi successivi all'affrancamento dalla dominazione coloniale, ci fu quello che confermò la permanenza in vigore del diritto civile sui territori della Louisiana⁴⁴, il quale però incontrò il veto per motivi politici del governatore Claiborne⁴⁵. In risposta al veto del governatore, i legislatori promossero un manifesto

⁴³ TRAHAN J. R., *An elementary treatise of the civil law of Louisiana*, Vol I, Louisiana State University, 2009, pp. 11 e ss.

⁴⁴ "The roman Civil code, as being the foundation of the spanish law, by which this country was governed before its cession to France and to the United States, which is composed of the institutes, digest and code of the emperor Justinian, aided by the commentators of the civil law, and particularly of Domat...; the whole so far as it has not been derogated from by the spanish law; The Spanish law, consisting of the books of the recopilacion de Castilla..., the siete partidas, the fueroreal, the recopilacion de indias, the laws de Toro, and finally the ordinances and royal orders and decrees, which have been formally applied to the colony of Louisiana".

⁴⁵ TRAHAN J. R., *An elementary treatise*, cit., p. 16.

col quale confermarono il diritto romano “*in force*”⁴⁶ e l’assemblea legislativa adottò una risoluzione con la quale si impegnavano ad approvare un Codice civile, affidando il progetto a James Brown e Louis Moreau-Lislet, to “*make the civil law by which this territory is now governed the ground work of said code*”⁴⁷. Il Codice che entrò in vigore il 31 marzo del 1808, “*A Digest of the Civil Laws now in Force in the Territory of Orleans*”, era fortemente debitore della civilistica francese, con circa l’85% degli articoli parafrasati dal Codice napoleonico, dalle *Coutume de Paris* e dai trattati di Domat e Pothier⁴⁸. Il restante 15% invece subì l’influenza del diritto spagnolo, segnatamente delle *Siete Partidas*, della *Recopilacion de Castilla*, del *Fuero Real* e degli scritti dei commentatori spagnoli José Febrero e Hevia Bolanos⁴⁹.

Del 1823 è la stesura di un nuovo progetto di codice, principalmente a causa della predilezione del diritto spagnolo su quello francese da parte delle Corti, sebbene questo fosse parte minoritaria tra le influenze del Codice del 1808⁵⁰. Lo scarto più

⁴⁶ LEVASSEUR A., *Louis Casimir Elisabeth Moreau Lislet: Foster Father of Louisiana Civil Law*, The LSU Law Center Publications Institute, 1996, pp. 60-61: “*Those old laws are nothing but the civil or Roman law modified by the laws of the government under which this region existed before the latter’s cession to the United States. In any case it is no less true that the Roman law which formed the basis of the civil and political laws of all the civilized nations of Europe presents an ensemble of greatness and prudence which is above all criticism*”

⁴⁷ LEVASSEUR A., *Louis Casimir Elisabeth Moreau Lislet*, cit., p. 65.

⁴⁸ TRAHAN J. R., *The Continuing Influence of le Droit Civil and el Derecho Civil in the Private Law of Louisiana*, *Louisiana Law Review*, n. 63, 2003, p. 1026.

⁴⁹ TRAHAN J. R., *The Continuing Influence*, cit., p. 1029.

⁵⁰ Nel “*Preliminary report*” del 13 febbraio 1823, ad opera di Edward Livingston e Pierre Derbigny, l’obiettivo del progetto emerge dichiaratamente: “*To provide a remedy for the existing evil, of being obliged in many cases to seek for our Laws in an undigested mass of ancient edicts and Statutes, decisions imperfectly recorded, and the contradictory opinions of Jurists; the whole rendered more obscure, by the heavy attempts of commentators to explain them; an evil magnified by the circumstance, that many of these Laws must be studied in Languages not generally understood by the people*”, in *Preliminary Report of the Code commissioners*,

evidente del nuovo codice, entrato in vigore nel 1825, rispetto al Digesto del 1808, riguarda l'inserimento di nuove previsioni ricavate direttamente dal diritto spagnolo, per un totale di 3552 articoli⁵¹. Tra le novità si annovera l'articolo 2664, che nella numerazione del 1870 diverrà 2694, il quale introduce per la prima volta il "*repair and deduct remedy*", con una "*addition amended and adopted*", già prevista nel progetto di revisione. Di questo articolo, come si legge nell'edizione commentata⁵², non vi è menzione né previsione omologa nel Digesto del 1808 come nel Codice napoleonico del 1804.

Articolo 2664: If the lessor do not make the necessary repairs in the manner required in the preceding article, the lessee may call on him to do it. If he refuse or neglect to make them, the lessee may himself cause them to be made, and deduct the price from the rent due, on proving that the repairs were indispensable, and that the price which he has paid, was just and reasonable.

Articolo 2664: Si le bailleur ne fait point les reparations necessaires dont il est tenu aux termes de l'article precedent, le preneur peut le mettre en demeure de les faire; Si le bailleur refuse ou neglige de les executer, le preneur pourra les faire faire lui-meme, et en retenir le prix sur les loyers echus et a echeoir, en prouvant que ces reparations etaient

reprinted in Louisiana legal archives, Project of the Civil code of 1825, LXXXV-XCV, 1937.

⁵¹ HOOD JR J. T., *The history and development of the Louisiana Civil Code*, Louisiana Law Review, n. 19, 1958, p. 30.

⁵² DAINOW J., *Compiled Edition of the Civil Codes of Louisiana, Title IX. Of Lease (Art. 2668-2777)* Louisiana State Law Institute, 1940, p. 1470.

indispensables, et qu'il n'a paye pour les faire qu'un prix juste et raisonnable.

Degno di nota è il refuso nella traduzione inglese del testo francese. La deduzione dal canone dovuto non riguarda, stando al testo francese, solo quanto già maturato, ma anche quello *à écheoir*, cioè che dovrà scadere. La traduzione inglese avrebbe dovuto includere “*and to become due*”, senza che su tale osservazione si possano costruire ipotesi circa i motivi che hanno indotto più o meno consapevolmente a scegliere una traduzione più restrittiva.

Paragonando le versioni *ante* e *post* 2005 dell'articolo 2694 *La C.C.*, così come recepito nel diritto civile della Louisiana dal 1870, con quella dell'articolo 1577 del codice civile italiano, è possibile cogliere assonanze o similitudini e quel comune sostrato romanistico che imporrebbe il legame indissolubile tra le prestazioni *uti frui-mercedem*, al netto delle loro vicende o vere e proprie sopravvenienze.

Articolo 1577 cod. civ.: 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	Articolo 2694 del Louisiana Civil Code: <i>If the lessor fails to perform his obligation to make necessary repairs within a reasonable time after demand by the lessee, the lessee may cause them to be made. The lessee may demand immediate reimbursement of the amount expended for the repair or apply that</i>	Articolo 2694 del Louisiana Civil Code <i>ante</i> 2005: <i>If the lessor does not make the necessary repairs in the manner required in the preceding article, the lessee may call on him to make them. If he refuses or neglects to make them, the lessee may himself cause them to be made, and deduct the price from the rent due, on proving that</i>
--	--	--

eeguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.	<i>amount to the payment of rent, but only to the extent that the repair was necessary and the expended amount was reasonable.</i>	<i>the repairs were indispensable, and that the price which he has paid was just and reasonable.</i>
--	--	--

Ciò che con maggior forza emerge è la vicinanza concettuale tra l'articolo 1577 del codice italiano e l'articolo 2694 *La C. C.* novellato e oggi in vigore: il rimborso al quale ha diritto il conduttore, sottoposto alle condizioni del preventivo avviso al locatore, dell'urgenza o necessità e ragionevolezza. La "*immediate reimbursement clause*" rappresenta una garanzia ulteriore per il conduttore, addirittura migliorativa sotto certi aspetti in relazione al "*repair and deduct remedy*": uno degli obiettivi dichiarati dell'emendamento 821 del 2004 era quello di permettere ai conduttori in scadenza di contratto di ottenere il rimborso immediato per eventuali riparazioni che eccedessero il canone ancora dovuto⁵³. A ben vedere però, la formulazione "*apply that amount to the payment of rent*" dell'articolo 2694 novellato sottende la medesima filosofia del suo diretto precedente, "*deduct the price from the rent due*", con la sola differenza che le deduzioni erano limitate al canone dovuto dopo la messa in mora del locatore debitore⁵⁴.

Il *urban lease contract* di *common law* statunitense tuttavia non si inserisce in questa categoria: esso si basa sui concetti del *caveat lessee*

⁵³ MOREAU M., *Louisiana landlord-tenant law*, in *Louisiana legal services and pro bono desk manual*, Loyola University New Orleans College of Law, 2013, p. 611.

⁵⁴ MOREAU M., *Louisiana landlord-tenant law*, cit., p. 614.

e dell'indipendenza delle prestazioni⁵⁵. Il diritto civile della Louisiana, in controtendenza coi sistemi contermini, grava il locatore dell'obbligazione di consegna e mantenimento in buono stato, come si è avuto modo di osservare nell'articolo 2694. L'inadempimento del locatore del dovere di "*deliver in good repair*" dà facoltà al conduttore di chiedere la risoluzione, agire per i danni ovvero servirsi dell'autotutela del "*repair and deduct remedy*".

Secondo Armstrong e La Master⁵⁶ il diritto delle locazioni vigente in Louisiana ha dato corso, a partire dagli anni settanta, a una vera e propria rivoluzione oltre i confini dello Stato: l'alterazione nel rapporto *landlord-tenant*, basato sui concetti del *caveat lessee* e dell'indipendenza delle prestazioni⁵⁷, in alcune giurisdizioni è divenuto "*fairly akin to the relationship between the Louisiana lessor and lessee*"⁵⁸.

⁵⁵ ARMSTRONG G. M.; LAMASTER J. C., *The implied warranty of habitability: Louisiana institution, common law innovation*, *Louisiana Law Review*, n. 46, 1985, p. 195.

⁵⁶ ARMSTRONG G. M.; LAMASTER J. C., *The implied warranty of habitability*, cit., pp. 196 e ss.

⁵⁷ ARMSTRONG G. M.; LAMASTER J. C., *The implied warranty of habitability*, cit., p. 195.

⁵⁸ Tra tutti, esemplare è la regola estrapolata dalla sentenza del 1973 della Corte Suprema del New Jersey, nel caso *Berzito v. Gambino* (63 N.J. 460 (1973), 308 A.2d 17), sulla scorta del caso *Marini v. Ireland* (56 N.J. 130 (1970), 265 A.2d 526), sentenza in cui fu dichiarato legittimo l'esperimento del rimedio "*repair and deduct*" in New Jersey. Essa ha determinato l'accoglimento da parte del sistema della dottrina delle "*dependent covenants*", ovvero sia l'affermazione della natura sinallagmatica del contratto di locazione: "*We now hold that the covenant on the part of a tenant to pay rent, and the covenant whether express or implied on the part of a landlord to maintain the demised premises in a habitable condition are for all purposes mutually dependent. Accordingly in an action by a landlord for unpaid rent a tenant may plead, by way of defense and set off, a breach by the landlord of his continuing obligation to maintain an adequate standard of habitability*".

Considerato quanto detto finora e stabilito che la derivazione del rimedio in esame non può ricondursi all'eredità della civilistica francese, almeno in linea diretta, si pone la domanda su di quale sistema giuridico sia la paternità della regola rimediale e di autotutela del "*repair and deduct*" ex art. 2694 *La C. C.*

7.1 L'ipotesi ex articolo 21.3 della *Ley de Arrendamientos Urbanos* spagnola

Rimandando ai *caveat* posti in premessa, senza avere l'ambizione di condurre *ex professo* una ricerca volta a stabilire l'ascendenza storica della deduzione rimediale nel diritto civile della Louisiana, nulla vieta al più di ricercare, con un certo grado di verosimiglianza, elementi simili in sistemi giuridici simili, quantomeno al fine di tracciare una linea comune di principio tra legislazioni in materia locatizia.

Il secondo sistema giuridico nei confronti del quale il *civil law* della Louisiana è grandemente debitore, dopo aver escluso una derivazione diretta dal diritto francese, che non presenta, come quello italiano, alcunché di paragonabile al rimedio "*repair and deduct*" e quindi alla *deductio* romana in versione "*Offensive Selbsthilfe*", è quello spagnolo. I motivi sono chiari: una percentuale non irrisoria di dottrina e legislazione spagnola ha concorso alla costruzione dei codici del 1808 e del 1825. Senza che ciò possa costituire un argomento incontrovertibile, sulla scorta delle testimonianze citate che vogliono tra le fonti utilizzate dai redattori quella delle *Siete Partidas* di Alfonso

X di Castiglia, si consideri quanto stabilito dalla *Ley XXIV della Partida Quinta*⁵⁹:

Ley XXIV Cómo el señor de la cosa arrendada debe ríecer al arrendador la mejoría que fizo en ella: Et por ende decimos quel señor tenuto es de darle las misiones que fizo en aquellas cosas que mejoró, ó de gelas descontar del arrendamiento, fueras ende si en el pleyto del arrendamiento fuese puesto que feciese de lo suyo tales labores ó mejorías como estas que desuso deximos.

Perseguendo nel considerare le riparazioni fatte per necessità e in sostituzione del responsabile *ex lege*, il locatore, tale è il caso dell'articolo 1577 del codice civile italiano e 2694 *La C. C.*, alla stregua di migliorie alla *res locata*, quello della *Ley* appena riportata sembra essere un luogo al quale i redattori della Louisiana avrebbero potuto prendere spunto ovvero semplice ispirazione, come se la regola già all'epoca si atteggiasse a criterio generale di equità.

Per rafforzare un poco questa debolissima suggestione si può prendere in considerazione la *Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos*, ovverosia la legislazione di dettaglio sulle locazioni urbane. L'articolo 21, rubricato "*Conservación de la vivienda*", al comma terzo recita:

Art. 21.3: El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que

⁵⁹ *Las Siete Partidas, Conmemoración del octavo centenario del nacimiento de Alfonso X*, Vol. III, Madrid, 2021, p. 232.

contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Anche qui in effetti si ritrovano i criteri dell'imminenza del danno, quindi dell'urgenza, della *previa comunicación al arrendador*, e soprattutto la facoltà di esigere immediatamente l'importo pagato dall'inquilino. Sebbene la formulazione *exigir de inmediato su importe* possa far pensare a un rimborso, quantomai opportuno è integrare la lettera della legge con una recente giurisprudenza dell'*Audiencia Provincial de A Coruña*. Nel "*segundo fundamento de derecho*" la *Audiencia Provincial* conferma quanto stabilito dal giudice di prime cure in un procedimento di "*desahucio por falta de pago*", cioè sfratto per morosità: la risoluzione del contratto per il pagamento solo parziale del canone dovuto non opera a seguito di deduzione di una riparazione "*asumida por el arrendatario*", giustificata dallo stato di inutilizzabilità della cucina in un appartamento in cui vive una famiglia numerosa. La compensazione operata per deduzione si fonda quindi sulla previsione dell'articolo 21.3 *Ley de Arrendamientos Urbanos*, che per i giudici spagnoli non può legittimamente fondare una "*acción de desahucio*"⁶⁰.

⁶⁰ *Sentencia n. 34/2020, de 5 de marzo, dictada por la Sección 6 de la Audiencia Provincial de A Coruña, p. 2: "Respecto de la resolución por impago parcial de una mensualidad de renta, de la que se dedujo el importe de una reparación asumida por el arrendatario, el lamentable estado de la cocina que resulta de las fotografías aportadas y las alegaciones elusivas de la parte actora permiten entender fundado el*

Questa interpretazione giurisprudenziale avvicina definitivamente la previsione della legge spagnola a un rimedio in autotutela, esattamente come quello del Codice civile della Louisiana, in entrambe le formulazioni considerate, *ante* e *post* riforma, dal momento che l'ipotesi della deduzione non esclude quella del rimborso.

8. Conclusioni

La ricostruzione dell'incidenza nelle fonti del Digesto della *deductio ex mercede* restituisce l'istituto come connotato da una forte ambiguità. Si è dato atto di una serie di parafrasi che solo indirettamente afferiscono alla sua sfera: "*pro portione, quanti dominus praediorum locasset et, quod eius temporis habitatores habitare non potuissent, rationem duci et tanti litem aestimari*", "*pro portione temporis ex locatione domus deducendum esse*", "*Si forte habitatores migraverunt aut non tam commode habitare possunt*". Attraverso l'analisi qui proposta invece, dando solo come presupposto tale ambiguità, è stato possibile ricostruire lo strumento in maniera quanto più rispondente alle logiche del diritto romano classico.

Si può quindi affermare che l'ipotesi avanzata circa la configurazione come *self-help remedy* della *deductio ex mercede* di

entendimiento de la resolución apelada sobre la existencia de un defecto de funcionamiento generador de una incomodidad grave -sin duda lo es la inutilidad de una cocina en una vivienda que alberga una familia numerosa- y que no hay base para atribuir al uso cotidiano o a un mal uso que pudiera haber realizado el arrendatario, por lo que su compensación se ajusta a lo previsto en el art. 21.3 LAU y la falta de percepción de esa parte de la renta no puede fundamentar la acción de desahucio".

origine repubblicana sembra potersi preferire a quella processuale tramite l'azione *ex conducto*. L'esistenza di rimedi di autotutela offensiva per il locatore (*expulsio, perclusio, pignus su invecata et illata*) depone a favore, almeno per coerenza logica, dell'esistenza di un controbilanciamento a favore del conduttore. Le considerazioni lessicali sul termine *incommodum*, considerata la sua idoneità a scongiurare l'abuso del rimedio, dal momento che impone una valutazione di buona fede sulla sopportabilità e irrilevanza di una minima compressione del godimento, sono anch'essi argomenti forti. L'avverbio *statim*, ancora, è la rappresentazione plastica della disponibilità del rimedio, quindi, in qualche modo, della sua discrezionalità. Inoltre, ed è forse questo l'assunto più convincente, in D. 19. 2. 27 *pr.* la *deductionem ex mercede* menzionata non contempla in alcun modo un *agere*, come in D. 19. 2. 24. 2 e D. 19. 2. 24. 4, bensì un *facere oportere*. O per meglio dire, l'*agere* preso in considerazione, probabilmente, da Servio non è processuale, ma riguarda l'azione di dedurre in autotutela, come guarentigia riconosciuta al conduttore.

Il necessario e immanente equilibrio delle prestazioni nella locazione, da parte sua, non può che concepire come parte di sé una terza via che preservi la manifestazione del consenso, senza che le sopravvenienze, frequenti nei rapporti di durata, sfocino nella risoluzione o nella lite processuale.

Guardando al *setting* dell'autotutela, essa risulta ammissibile ad una specifica condizione: la rispondenza a criteri predefiniti che ne garantiscano la ricomprensione entro i limiti dell'ordine pubblico. L'esclusione che ne fa il diritto italiano e continentale, ad eccezione,

come si è visto, di quello spagnolo, è coerente con l'istituzionalizzazione dell'equilibrio delle prestazioni per opera della legge e con il recepimento della regola *rebus sic stantibus* da parte della codicistica europea. Tuttavia l'evidenza di un plausibile legame di derivazione dell'articolo 2694 La. C. C. "ex deductione", si giustifica non nel senso di una semplice alternatività di risultati, ma per coerenza tra sistemi a vocazione giurisprudenziale e casistica, come sono quello "mixed" della Louisiana e il diritto romano stesso. Tutto ciò, riprendendo quanto in premessa, consente da una parte di comprendere l'evoluzione e la determinazione ed emersione di criteri assoluti; dall'altra di analizzare le forme del diritto alla luce di principi immanenti e non semplicemente "storicizzati".

BIBLIOGRAFIA

A locatio conductio Influencia nos direitos atuais: Atas do XX Congresso Internacional e do XXII Congresso ibero-americanon de direito romano, Lisboa, 2018.

ANKUM H., *Remissio mercedis*, in *RIDA*, n. 19, 1972.

ARMSTRONG G. M.; LAMASTER J. C., *The implied warranty of habitability: Louisiana institution, common law innovation*, *Louisiana Law Review*, n. 46, 1985.

CAPOGROSSI COLOGNESI L., *Remissio mercedis, Una storia tra logiche di sistema e autorità della norma*, Napoli, 2005.

CAPPELLI M., *L'equo canone*, Roma, 1981.

CARDILLI R., *"Bona fides" tra storia e sistema*, Torino, 2014.

DAINOW J., *Compiled Edition of the Civil Codes of Louisiana, Title IX. Of Lease (Art. 2668-2777)* Louisiana State Law Institute, 1940.

DU PLESSIS P., *A new argument for deductio ex mercede*, in *Ex iusta causa traditum. Essays in honour of Eric H. Pool*, in *Fundamina*, n. 1, 2005.

FIORI R., *La definizione della "locatio conductio"*, Napoli, 1999.

FRIER B. W., *Landlords and tenants in imperial Rome*, Princeton University Press, 1980

FUENTESECA DEGENEFFE M., *Inquilinus*, in *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, n.45, 2023.

GIACHI C., *L'interdetto de migrando. Un rimedio contro l'abuso di autotutela estremamente longevo*, in *Teoria e storia del Diritto Privato*, n. 1, 2008.

GRILLONE A., *La gestione immobiliare urbana tra la tarda Repubblica e l'età dei Severi*, Torino, 2019.

GRILLONE A., *Le guarentigie reali del locatore di praedia urbana nei primi secoli dell'impero*, in *Archivio Giuridico*, n. 3, 2018.

HOOD JR J. T., *The history and development of the Louisiana Civil Code*, *Louisiana Law Review*, n. 19, 1958.

KASER M., *Periculum locatoris*, in *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung*, n. 74, 1957.

Las Siete Partidas, Conmemoración del octavo centenario del nacimiento de Alfonso X, Vol. III, Madrid, 2021.

LEVASSEUR A., *Louis Casimir Elisabeth Moreau Lislet: Foster Father of Louisiana Civil Law*, *The LSU Law Center Publications Institute*, 1996.

MAYER MALY T., *Locatio conductio. Eine Untersuchung zum klassischen römischen Recht*, Wien, 1956.

MOREAU M., *Louisiana landlord-tenant law*, in *Louisiana legal services and pro bono desk manual*, Loyola University New Orleans College of Law, 2013.

PETRUCCI A., *Sopravvenienze e regolamento contrattuale: riflessioni sul pensiero giurisprudenziale romano fra tarda repubblica e principato*, in *Scritti per Alessandro Corbino*, n. 5, a cura di PIRO I., Tricase, 2017.

PROCCHI F., *Profili giuridici delle insulae a Roma antica I*, Torino, 2020.

SCIORTINO S., *Il termine dell'expulsio del conduttore per mancato pagamento del canone nella locatio di aedes e fundi*, in *Annali del seminario giuridico*, n. 51, 2006.

SITZIA F., *Considerazioni in tema di Periculum locatoris e di Remissio mercedis*, in *Studi in memoria di G. D'Amelio I*, 1978.

THOMAS J. A. C., *Remissio Mercedis*, in *Studi in Memoria di Guido Donatuti III*, 1973.

TRAHAN J. R., *An elementary treatise of the civil law of Louisiana*, Vol I, Louisiana State University, 2009.

TRAHAN J. R., *The Continuing Influence of le Droit Civil and el Derecho Civil in the Private Law of Louisiana*, *Louisiana Law Review*, n. 63, 2003.

TRIFONE F., *La locazione*, in *Trattato di diritto privato XI*, Torino, 1982.