

sono l'abuso o la malversazione della cosa locata; la necessità di farvi restauri; e, infine, il bisogno sopraggiunto al locatore di abitarvi lui stesso. In questi casi, il fitto va pagato in proporzione dell'uso effettivamente fatto dell'abitazione da parte del conduttore. Se però questi rinuncia spontaneo di abitarvi più oltre, è tenuto al pagamento del fitto per tutto il termine di locazione; ma gli è accordato anche il diritto di subaffittare. Infine, per il fitto arretrato, e a garanzia delle obbligazioni del conduttore, il locatore ha l'ipoteca legale su gli *invecta et illata*.

Fra le locazioni di cose, nello statuto s'intravedono distinte le figure della colonia parziaria, sviluppata con la mezzadria, e dell'affitto (III, 54, 67). Ma qui vigono, in gran parte, le consuetudini locali. Sono solamente ridotte in iscritto singole norme della mezzadria, quanto agli obblighi del colono, cui incombe di lavorare i terreni, potando le viti il primo anno, all'epoca consueta, e zappando due volte, in aprile e in giugno; e così di seguito a tutto il quinto anno, poichè tanto durava il rapporto di lavoro; mentre le locazioni perpetue, che ci ricordano quelle in uso durante il basso impero, dovevano rinnovarsi, con istrumento notarile, ogni dieci anni, previo il procedimento *ad eridas*, che già conosciamo: e la clausola di rinnovazione, propria all'istituto, la si trova assai diffusa fin dall'alto medio evo¹⁾. Da ultimo, mancando a' patti, il colono perdeva il frutto per l'anno in corso, ed era tenuto a risarcire il danno al locatore, cui restava libero di rescindere il contratto.

Ben distinte sono, poi, nello statuto, le locazioni di persone. Il contratto, ne' tempi più recenti (sec. XIV) si stipulava a voce, con clausola penale, per un tempo determinato e mercede fissa, oltre a prestazioni in natura, che gli statuti non specificano, richiamandosi, anche qui, agli *usi di Parenzo* (III, 2).

Eguualmente, secondo la consuetudine si regolava il contratto di soccida (II, 43), che, come in altre città istriane²⁾, si rinnovava anch'esso di cinque in cinque anni.

¹⁾ SCHUPPER, *Diritto privato germ. rispetto all'Italia*, 1907, II, 306 ss.

²⁾ Cfr. *Stat. Rovigno*, II, 35, 36; *Pola*, III, 40, 41, 42, dove ci sono norme molto minute.