

Anche per far cessare la locazione prima del tempo convenuto, nei casi contemplati dalla legge, dalla consuetudine e dal patto, occorreva dare il cognito, nel quale solevasi stabilire il termine di otto giorni pel rilascio da farsi od accettarsi.

Potevasi per legge congedare l'inquilino prima del tempo convenuto, o quand'egli usasse della casa dionestamente, o quando il locatore la volesse abitare, o quando occorresse rifabbricarla o notabilmente ristaurarla.

Chi avesse congedato l'inquilino per abitar egli la casa, doveva recarsi veramente ad abitarla, e restarvi per un anno almeno: purchè motivi dal magistrato conosciuti giusti non l'obbligassero ad uscirne. Altrimenti doveva pagare il valsente di un anno di pigione, metà al fisco e metà all'inquilino espulso. Alla stessa pena soggiaceva il locatore, quando fosse rilevato, che per semplice pretesto aveva allegato il bisogno di rifabbricare o ristaurare la casa.

La consuetudine ammetteva altre cause, per le quali il locatore od il conduttore potessero far cessare il contratto locativo prima del termine pattuito. Consideravasi specialmente motivo legittimo di congedare anzi tempo il conduttore quand'egli non pagava le mercedi. Ordinariamente questo titolo di decadenza dalla conduzione deducevasi in patto espresso.

Nel termine stabilito dal cognito, potevasi fare opposizione ad esso mediante contracognito. Il cognito non opposto, o dal giudice confermato, diventava esecutivo. Eseguivasi, facendo espellere e multare il conduttore che non avesse effettuato il rilascio. Era pel locatore esecutivo anche il cognito dato dal conduttore.

Rilasciando il conduttore anzi tempo arbitrariamente la casa locata, doveva pagare la mercede per tutto il termine contrattuale, con facoltà di sublocare a persona onesta: pagava pel solo tempo di sua occupazione se il locatore non voleva che sublocasse.

Il conduttore, che avesse fatto miglioramenti con licenza del proprietario, non si poteva congedare, se prima non era rimborsato della spesa. Il credito per questi miglioramenti poteva compensarsi col debito di mercedi.