

INDICE SOMMARIO

Abbreviazioni delle Riviste e delle Enciclopedie Pag. XVII

CAPITOLO I

LA DISCIPLINA CODICISTICA

di *Nicola Corea*

1. La locazione nel codice civile: aspetti generali	Pag.	1
2. Obbligazioni principali del locatore	»	5
3. Obbligazioni principali del conduttore	»	10
4. Fine del contratto e rinnovazione tacita	»	14
5. Della locazione di fondi urbani: lineamenti	»	17
6. Durata massima della locazione di case	»	19
7. Garanzie per il pagamento della pigione	»	19
8. Piccole riparazioni a carico dell'inquilino	»	20
9. Spurgo di pozzi e di latrine	»	21
10. Incendio di casa abitata da più inquilini	»	21
11. Recesso convenzionale del locatore	»	22
12. Facoltà di recesso degli impiegati pubblici	»	23
13. Morte dell'inquilino	»	23

CAPITOLO II

LA DISCIPLINA SPECIALE

di *Gianvito Boccone*

1. La locazione nella legge n. 392/1978: lineamenti	Pag.	25
1.1. Cenni sulle norme in vigore	»	26
1.2. Locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione	»	29
2. La locazione nella legge n. 359/1992: lineamenti	»	35

3. La locazione nella legge n. 431/1998: lineamenti	Pag.	37
4. Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali: la legge 12 novembre 2004, n. 269: lineamenti	»	43
5. Legge 8 febbraio 2007, n. 9 (misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo)	»	47
5.1. Profili di costituzionalità	»	50
6. Problemi di successione di leggi nel tempo e prosecuzione del rapporto locatizio	»	54
6.1. Ambito di applicazione della legge n. 431/1998	»	59

CAPITOLO III

LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

di *Gianvito Boccone*

1. La locazione nella legge n. 431/1998: ambito di applicazione	Pag.	63
1.1. Forma scritta	»	65
2. Il contratto c.d. libero	»	68
3. I contratti di locazione di natura transitoria	»	69
3.1. Decreto interministeriale del 5.3.1999	»	71
3.2. Criteri per la definizione dei canoni di locazione e dei contratti tipo per gli usi transitori	»	73
3.3. Decreto interministeriale del 30.12.2002	»	74
3.4. Modelli di contratto e oneri accessori	»	78
3.5. Decreto interministeriale del 10 marzo 2006	»	78
3.6. Tabella oneri accessori	»	80
4. Il contratto per le esigenze abitative degli studenti universitari	»	80
4.1. Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione per studenti universitari e durata ai sensi dell'art. 3 del decreto ministeriale 30.12.2002	»	82
4.2. Disciplina dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi del decreto interministeriale del 10 marzo 2006	»	82
5. Decreto interministeriale del 14 luglio 2004	»	83
6. Il contratto per uso foresteria	»	84
7. Il contratto turistico	»	85
7.1. Contratti a distanza di servizi turistici	»	86
8. Il contratto per gli immobili storico-artistici	»	94
9. Norme particolari sulla locazione a stranieri	»	97

CAPITOLO IV

**LA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI URBANI
AD USO COMMERCIALE O USO DIVERSO**di *Elena Falletti*

1. Introduzione: la natura del contratto di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo	Pag.	101
2. I lineamenti del contratto di locazione degli immobili urbani ad uso non commerciale	»	107
3. Le attività previste dagli artt. 27 e 42 della l. n. 392/1978	»	109
4. L'adeguatezza dell'immobile e l'onere di verifica	»	113
5. L'indennità di avviamento commerciale	»	119
6. La rinuncia del conduttore alla corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale	»	124
7. Locazioni ad uso commerciale e divieti condominiali	»	127
8. Il contratto ad uso di esercizio commerciale	»	132
9. Il contratto ad uso di studio professionale	»	135
10. Il contratto per uso di autorimessa privata	»	138
11. La ripartizione degli oneri accessori	»	140

CAPITOLO V

INVALIDITÀ ED INEFFICACIA DEL CONTRATTOdi *Valeria Pia Minniti*

1. Premessa	Pag.	143
2. Nullità del contratto per vizi di forma o di registrazione	»	144
3. Nullità delle singole clausole per patti contrari alla legge	»	148
3.1. Nullità delle clausole contrattuali volte a stabilire una durata inferiore al termine legale	»	149
3.2. Nullità delle clausole che contengono un obbligo di pagare un canone superiore a quello indicato nel contratto registrato	»	153
3.3. Nullità della pattuizione del contratto di locazione contenente un canone superiore a quello definito negli accordi territoriali	»	157
3.4. Nullità della clausola contrattuale contenente la deroga pattizia al termine di grazia	»	158
3.5. Nullità della clausola contrattuale per l'inesistenza in concreto della dedotta natura transitoria delle esigenze abitative	»	159
3.6. Onere della prova	»	161

4. Effetti della nullità delle singole clausole e loro sostituzione	Pag.	163
5. Azioni a tutela del conduttore	»	165
5.1. Azione di ripetizione	»	166
5.2. Azione di riconduzione a condizioni conformi	»	168

CAPITOLO VI

LA LOCAZIONE ED I TERZI ESTRANEI AL RAPPORTO

di *Iacopo Pietro Cimino*

1. Opponibilità della locazione ai terzi acquirenti e data certa del contratto (art. 1599, comma 1, c.c.)	Pag.	171
1.1. (Segue): locazioni ultranovennali costituite prima dell'alienazione della cosa locata, ma non trascritte (art. 1599, comma 3, c.c.)	»	180
1.2. Detenzione anteriore al trasferimento (art. 1600 c.c.)	»	183
1.3. Estinzione del diritto del locatore (art. 1606 c.c.)	»	183
2. Opponibilità della locazione nei riguardi del creditore pignorante l'immobile	»	185
3. Opponibilità della locazione nei riguardi del fallimento	»	190
4. Trasferimento dell'immobile, prelazione e diritti del conduttore nelle locazioni ad uso abitativo	»	192
4.1. (Segue): trasferimento dell'immobile, prelazione e diritti del conduttore nelle locazioni ad uso commerciale	»	198
5. Rivendiche o molestie arrecate dai terzi (artt. 1585, 1586 c.c.)	»	207

CAPITOLO VII

CANONI E SPESE

di *Alessandro Calcagno*

1. La ripartizione degli oneri accessori: introduzione	Pag.	213
1.1. I singoli oneri accessori di cui all'art. 9, l. equo canone: dottrina e giurisprudenza in tema	»	214
1.2. Nullità delle clausole derogatorie rispetto all'art. 9, l. equo canone e parziale abrogazione dell'art. 79, l. equo canone	»	219
1.3. Pagamento degli oneri accessori e relativi diritti del conduttore (art. 9, comma 3, l. equo canone)	»	220
1.4. La prescrizione del diritto al pagamento degli oneri accessori	»	223
1.5. Oneri accessori e procedimento di convalida di sfratto <i>ex art.</i> 658 c.p.c.	»	226

2. Manutenzione relativa all'immobile locato (artt. 1576, 1577 e 1609 c.c.): introduzione	Pag.	227
2.1. La manutenzione del bene locato: possibili deroghe pattizie ..	»	229
2.2. Opere di straordinaria manutenzione e rapporti con altre norme in materia di locazione	»	231
2.3. Problematiche legate all'applicazione dell'art. 1609 c.c.	»	233
2.4. La condanna del locatore all'esecuzione in forma specifica degli obblighi in tema di manutenzione del bene locato	»	237
2.5. Riparazioni urgenti e indifferibili e diritti del conduttore in caso di riparazioni	»	239
3. Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini (art. 10, l. equo canone)	»	241
3.1. Convocazione <i>ex</i> art. 10, l. equo canone e impugnazione della delibera assembleare	»	244
4. Lavori imposti dalla legge o da ordine dell'autorità	»	247
5. Aggiornamento Istat del canone di locazione: l'abrogazione dell'art. 24, l. equo canone	»	248
5.1. L'aggiornamento Istat nelle locazioni ad uso non abitativo (art. 32, l. equo canone)	»	251
5.2. Articolo 32 della l. equo canone: giurisprudenza in tema di pattuizioni contrattuali	»	253
6. Il pagamento del canone a mezzo di un titolo di credito improprio ..	»	258
7. L'aumento del canone per opere straordinarie: l'abrogato art. 23, l. equo canone	»	259
8. La garanzia dei terzi sulla corresponsione dei canoni	»	263

CAPITOLO VIII

OBBLIGHI, DIRITTI E LORO VIOLAZIONE

di *Mariangela Cistaro*

1. I vizi dell'immobile e la differenza dal «guasto»	Pag.	267
2. La garanzia dovuta dal locatore	»	273
2.1. Esclusione della garanzia: conoscenza e riconoscibilità del vizio	»	276
3. La risoluzione del contratto e la riduzione del canone	»	282
4. Il risarcimento del danno	»	287
5. Limitazioni convenzionali alla garanzia per i vizi della cosa	»	291
6. Cose pericolose per la salute	»	297
7. La disciplina dei vizi sopravvenuti	»	302
8. La definizione e la natura giuridica del contratto di sublocazione ..	»	305
9. La disciplina applicabile	»	309

10. La sublocazione totale	Pag.	314
11. La sublocazione parziale	»	318
12. Il divieto di sublocare	»	323
12.1. Le conseguenze dell'inosservanza del divieto	»	326
13. I rapporti tra locatore e subconduttore: l'azione diretta	»	331
13.1. L'esercizio dell'azione diretta	»	335
14. Gli effetti delle vicende della locazione sulla sublocazione	»	340
15. Gli effetti della sentenza pronunciata tra le parti del contratto di locazione	»	343
16. Il divieto di innovazioni	»	348
17. La tutela del conduttore	»	352
18. La garanzia per molestie	»	354
19. Le molestie di diritto	»	358
20. Il contenuto della garanzia	»	362
21. Le molestie di fatto	»	367
22. Il contenuto della garanzia	»	375
23. Le molestie del locatore	»	382
24. L'obbligo d'avviso e le molestie stragiudiziali	»	387
25. Danni per il rilascio ritardato dell'immobile	»	389

CAPITOLO IX

LA SUCCESSIONE E LA CESSAZIONE DEL CONTRATTO

di *Giuseppe De Lucia*

1. La successione nel contratto nelle locazioni ad uso abitativo	Pag.	395
1.1. Morte del locatore	»	397
1.2. Morte del conduttore	»	399
1.2.1. Rapporti con l'art. 1614 c.c.	»	400
1.2.2. La nozione di «abituale convivenza»	»	404
1.2.3. Successione congiunta	»	409
1.3. Il convivente <i>more uxorio</i>	»	416
1.4. Separazione personale tra coniugi	»	427
1.5. Divorzio e scioglimento degli effetti civili del matrimonio	»	438
2. La successione nel contratto nelle locazioni ad uso commerciale ..	»	449
2.1. Morte del conduttore	»	452
2.2. Cessazione del rapporto di coniugio	»	454
2.3. Immobile adibito all'uso di più professionisti, artigiani, commercianti	»	455
2.4. Recesso del titolare del contratto	»	460
3. La cessione del contratto	»	463
3.1. Le locazioni ad uso abitativo	»	466

3.2. Le locazioni ad uso commerciale	Pag.	472
3.2.1. Cenni generali	»	473
3.2.2. Ambito di applicazione	»	480
3.2.3. Rapporti con l'art. 1594 c.c.	»	486
3.2.4. Cessione di azienda	»	488
3.2.5. La responsabilità del cedente	»	496
3.2.6. La responsabilità del cessionario	»	503
3.2.7. Le cd. cessioni plurime	»	519
3.2.8. La comunicazione al locatore	»	534
3.2.9. L'opposizione alla cessione del contratto	»	542
4. Il recesso anticipato del conduttore	»	547
4.1. Nelle locazioni ad uso abitativo	»	547
4.2. Nelle locazioni ad uso commerciale	»	559
5. Il diniego di rinnovo dei contratti ad uso abitativo alla prima scadenza (c.d. disdetta)	»	575
5.1. Per motivi attinenti al locatore	»	597
5.2. Per motivi attinenti al conduttore	»	603
5.3. Per motivi oggettivi attinenti l'immobile locato	»	609
6. La apertura di trattative per il rinnovo del contratto	»	614
6.1. Nelle locazioni ad uso abitativo	»	614
6.2. Nelle locazioni ad uso commerciale	»	619
7. La prelazione al rinnovo della locazione	»	628
7.1. Nelle locazioni ad uso abitativo	»	628
7.2. Nelle locazioni ad uso commerciale	»	633
8. La prelazione all'acquisto dell'immobile	»	644
8.1. Nelle locazioni ad uso abitativo	»	644
8.2. Nelle locazioni ad uso non abitativo	»	652
8.2.1. Principi generali	»	652
8.2.2. Soggetti esclusi	»	655
8.2.3. Natura giuridica	»	667
8.2.4. Oggetto della prelazione	»	675
8.2.5. I meccanismi della prelazione	»	688
8.2.6. Il diritto di riscatto	»	719
9. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione dell'immobile	»	749
9.1. Principi generali	»	749
9.2. Alienazione a seguito di fallimento o esecuzione forzata	»	751
10. La risoluzione	»	761
10.1. La risoluzione consensuale	»	761
10.2. La risoluzione per inadempimento	»	765
10.2.1. Nelle locazioni ad uso abitativo	»	770
10.2.2. Nelle locazioni ad uso non abitativo	»	776

10.3. La risoluzione per impossibilità sopravvenuta	Pag.	800
11. La restituzione del deposito cauzionale e la richiesta di interessi ..	»	805
11.1. Principi generali e natura giuridica	»	805
11.2. Disciplina	»	808
12. Il verbale di rilascio	»	813

CAPITOLO X

LA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

di *Alessandro Calcagno*

1. La legge n. 410/2001: lineamenti	Pag.	827
2. I decreti del Ministro dell'economia e delle finanze del 18 dicembre 2001 e del 21 novembre 2002	»	833
3. La legge n. 104/2004: lineamenti	»	839
4. Il Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 26 marzo 2004	»	842

CAPITOLO XI

ASPETTI PROCESSUALI: IL GIUDIZIO DI MERITO

di *Andrea Cococcia*

1. Il rito locatizio ordinario: lineamenti	Pag.	845
1.2. La legge n. 392/1978 ed i «riti locatizi». Sintesi schematica ..	»	846
1.3. La legge n. 353 del 1995 ed il nuovo art. 447 <i>bis</i> c.p.c.	»	847
1.4. Ambito di applicazione. Casistica	»	847
2. La competenza <i>Ratione Materiae</i>	»	849
2.1. <i>Ratione Loci</i> . Competenza orizzontale	»	851
2.2. I Mutamenti di Rito	»	851
3. Questioni sulla competenza	»	853
4. La forma dell'atto introduttivo: il ricorso <i>ex art.</i> 414 c.p.c.	»	854
5. La costituzione del convenuto	»	857
5.1. La domanda riconvenzionale	»	860
5.2. L'intervento volontario e la chiamata del terzo	»	860
6. L'udienza di discussione	»	861
7. L'istruttoria	»	863
8. Le ordinanze interinali	»	865
9. La fase decisoria	»	867
10. L'appello	»	868
10.1. L'Appello incidentale e l'appello con riserva di motivi	»	869

10.2. Divieto di <i>ius novorum</i> ed il divieto di indicare nuovi mezzi di prova	Pag.	871
11. I Procedimenti sommari	»	872
12. L'opposizione tardiva alla convalida	»	877
13. Il procedimento <i>ex art.</i> 30 l. n. 392/1978	»	884
14. L'efficacia del titolo verso il sub-conduttore	»	886

CAPITOLO XII

ASPETTI PROCESSUALI: L'ESECUZIONE

di *Martino Zulberti*

1. Esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo (l. n. 431/1998, capo III)	Pag.	889
1.1. La novellazione dell'art. 56 l. n. 392/1978	»	893
2. Precetto per consegna o rilascio (art. 605 c.p.c.)	»	896
3. Modo del rilascio (art. 608 c.p.c.)	»	899
4. Estinzione dell'esecuzione per rinuncia della parte istante (art. 608 <i>bis</i> c.p.c.)	»	903
5. Provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione (art. 609 c.p.c.)	»	905
6. Provvedimenti temporanei (art. 610 c.p.c.)	»	908
7. Le spese dell'esecuzione (art. 611 c.p.c.)	»	911
8. Opposizione <i>ex art.</i> 615 c.p.c. da parte del terzo c.d. detentore reale	»	916
9. I c.d. interventi urgenti per la riduzione del disagio abitativo: cronizzazione di una impellenza	»	920
9.1. La sentenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo in data 21 febbraio 2002	»	923
9.2. La sentenza della Corte Costituzionale n. 155/2004	»	925
9.3. La legge n. 9/2007 ed i successivi interventi del legislatore ...	»	927

CAPITOLO XIII

**LE SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO
E LE RESIDUE IPOTESI DI ASSOGGETTABILITÀ ALL'IVA**

di *Barbara Piconi*

1. Premessa	Pag.	931
2. L'obbligo di registrazione: l'imposta di registro quale regime ordinario per le locazioni	»	933

2.1. (Segue): modalità e termini di registrazione	Pag.	934
3. L'imposta di registro: determinazione e alternatività con l'IVA ...	»	935
3.1. (Segue): novità IVA in merito alla registrazione di contratti di locazione di immobili abitativi e strumentali per natura ...	»	937
3.2. (Segue): casi particolari di determinazione dell'imposta: la detrazione sui versamenti pluriennali; la detrazione per i contratti c.d. concordati o agevolati; la locazione di immobili ammobiliati; il deposito cauzionale	»	941
3.3. (Segue): atti particolari	»	943
4. La riscossione e l'accertamento	»	945
4.1. (Segue): le sanzioni fiscali	»	948
4.1.1. (Segue): la regolarizzazione della registrazione e dei pagamenti tardivi	»	949
4.1.2. (Segue): le ipotesi di riduzione delle sanzioni dopo la ricezione di un avviso di liquidazione	»	951
4.2. (Segue): prescrizione e decadenza	»	955

CAPITOLO XIV

IL REDDITO IMPONIBILE, LE AGEVOLAZIONI E LE SPESE DETRAIBILI

di *Roberta Eucaria*

1. Premessa. Il reddito Irpef	Pag.	957
2. (Segue): il reddito imponibile ed i canoni non corrisposti	»	958
3. Le agevolazioni a vantaggio dei locatori, per i contratti c.d. concordati o agevolati	»	963
4. (Segue): le agevolazioni fiscali per i proprietari di immobili locati a persone in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio	»	964
5. Le agevolazioni a vantaggio dei conduttori, per i contratti c.d. concordati o agevolati	»	964
6. (Segue): per i lavoratori dipendenti trasferiti per motivi di lavoro .	»	966
7. (Segue): la possibilità per il conduttore di usufruire della detrazione sulle spese di manutenzione straordinaria per ristrutturazione immobile	»	967
8. Il reddito Ires	»	969
9. (Segue): rilevanza della attività imprenditoriale prevalente del locatore	»	970
10. (Segue): immobile ad uso abitativo concesso in locazione ai dipendenti	»	972
11. Immobile di interesse storico ed artistico	»	973

FORMULARIO

F01 – Richiesta di copia di contratto registrato	Pag. 979
F02 – Lettera di richiesta di adeguamento del canone (uso abitazione)	» 980
F03 – Ricorso <i>ex art. 447 bis</i> c.p.c. per la ripetizione delle somme corrisposte <i>ex art. 79 l. 392/78</i>	» 981
F04 – Ricorso <i>ex art. 447 bis</i> c.p.c. per la nullità della pattuizione volta a simulare la sussistenza di un contratto di locazione ad uso transitorio <i>ex legge 9 dicembre 1998, n. 431</i>	» 983
F05 – Ricorso <i>ex art. 447 bis</i> c.p.c. per la riconduzione a condizioni conformi <i>ex art. 13, comma 4 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431</i>	» 986
F06 – Ricorso <i>ex art. 447 bis</i> c.p.c. per l'accertamento giudiziale dell'esistenza del contratto di locazione <i>ex art. 13, comma 4 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431</i>	» 989
F07 – Ricorso <i>ex art. 447 bis</i> c.p.c. per la riconduzione a condizioni conformi <i>ex art. 13, comma 4 e 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431</i> della durata della locazione	» 991
F08 – Diniego rinnovo alla prima scadenza uso abitativo	» 993
F09 – Preavviso di sfratto	» 994
F10 – Atto di precetto per rilascio di immobile	» 995
F11 – Rinuncia all'esecuzione per rilascio di immobile <i>ex art. 608 bis</i> c.p.c.	» 996
F12 – Ricevuta cauzione	» 997
F13 – Disdetta di contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da abitazione	» 998
F14 – Sublocazione parziale uso di abitazione	» 999
F15 – Contratto di locazione uso abitazione	» 1000
F16 – Locazione abitativa agevolata	» 1004
F17 – Locazione natura transitoria	» 1009
F18 – Locazione studenti universitari	» 1014
F19 – Contratto di locazione turistica	» 1019
F20 – Richiesta di aggiornamento del canone	» 1021
F21 – Disdetta conduttore gravi motivi	» 1022
F22 – Disdetta locatore (alla seconda scadenza)	» 1023
F23 – Comunicazione condizioni per il rinnovo della locazione	» 1024
F24 – Verbale di consegna immobile	» 1025
F25 – Contratto di locazione ad uso non abitativo	» 1026
F26 – Richiesta di pagamento indennità per avviamento commerciale	» 1028
F27 – Comunicazione vendita immobile locato	» 1029

F28 – Intimazione di sfratto e contestuale atto di citazione per convalida	Pag.	1030
F29 – Sfratto per morosità	»	1032
F30 – Proposta rinnovo contratto	»	1033
F31 – Contratto di locazione per box	»	1034
F32 – Diffida conduttore riparazioni	»	1036
F33 – Istanza differimento esecuzione sfratto	»	1037
F34 – Locazione di un esercizio commerciale	»	1038
F35 – Opposizione alla convalida della licenza	»	1040
F36 – Comunicazione lavori nei locali di proprietà concessi in locazione	»	1041
F37 – Caparra penitenziale	»	1042
F38 – Cessione azienda e locazione uso diverso	»	1043
<i>Indice della giurisprudenza presente per esteso nel CD-Rom</i>	»	1045
<i>Indice analitico</i>	»	1049