

INDICE SOMMARIO

<i>Premessa</i>	xv
-----------------------	----

PARTE PRIMA **PROFILI SOSTANZIALI - LOCAZIONE E FIGURE AFFINI**

CAPITOLO 1 **LOCAZIONE E AFFITTO D'AZIENDA**

1. Il rilievo della distinzione.....	3
2. La nozione di affitto e la sua distinzione dalla locazione.....	5
3. Locazione di immobile destinato ad albergo e affitto di azienda alberghiera	14
3.1. Attività non iniziata dal conduttore ma da questi ripristinata	19
3.2. Subingresso in una precedente licenza di esercizio dell'attività alberghiera	21

CAPITOLO 2 **RENT TO BUY: PROBLEMI LOCATIZI E CONDOMINIALI CONNESSI**

1. Il <i>rent to buy</i>	23
2. Inapplicabilità della disciplina speciale dettata per le locazioni urbane.	30
3. Il rinvio alle norme in tema di usufrutto.....	33
4. La tutela del conduttore contro l'inadempimento del concedente	33
5. La tutela del concedente contro l'inadempimento del conduttore	35
6. Applicabilità della disciplina dettata dall'art. 1526 c.c. e riducibilità dell'indennità	36
7. Il fallimento del concedente e l'ambito di esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare	38
8. Il fallimento del conduttore.....	40

9. Il perimento del bene.....	40
10. <i>Rent to buy</i> e condominio.....	41

CAPITOLO 3 LOCAZIONE NEL CONDOMINIO

1. Locazione e condominio.....	43
2. La partecipazione del conduttore alle assemblee condominiali.....	44
3. Le materie su cui il conduttore può interloquire.....	47
4. Il meccanismo di convocazione dell'assemblea condominiale.....	48
5. Esclusione di un'obbligazione di pagamento del conduttore verso il condominio.....	52
6. Autotutela del condominio.....	54
7. Possibilità per il conduttore di effettuare spese urgenti.....	54
8. L'assemblea dei conduttori.....	55
9. I poteri del « condominio di gestione ».....	56
10. L'assemblea.....	57
11. Il conduttore e il regolamento condominiale.....	58
12. Legittimazione attiva e passiva.....	59
13. La responsabilità del condomino-locatore nei confronti del condominio per le infrazioni del conduttore.....	60

CAPITOLO 4 LOCAZIONI TURISTICHE E *BED AND BREAKFAST*

1. Le locazioni turistiche.....	63
2. Norme applicabili.....	65
3. Locazioni per finalità turistiche di immobili « di lusso » ovvero vincolati ai sensi della l. n. 1089 del 1939.....	67
4. Rapporti estranei all'ambito delle locazioni per « finalità turistiche ».....	67
5. Il <i>bed and breakfast</i>	67

CAPITOLO 5 LOCAZIONI TRANSITORIE, LOCAZIONI BREVI (ART. 4. D.L. N. 50/17), *RESIDENCE* ED AFFITTACAMERE

1. Abitazione primaria per periodi inferiori alla durata legale « ordinaria ».....	73
2. Alloggio in <i>residence</i>	75
3. L'affittacamere.....	79
4. Le locazioni brevi ed il loro regime fiscale.....	81

CAPITOLO 6 LOCAZIONE DI COSA ALTRUI E DI COSA COMUNE

1. La locazione di cosa altrui in generale.....	87
2. Ladri, ricettatori e usurpatori	90
3. Corollari giurisprudenziali.....	93
4. La tutela del conduttore nella locazione di cosa altrui.....	96
5. Il proprietario e la c.d. « legittimazione a locare ».....	99
6. Il proprietario non locatore.....	105
7. Il comproprietario locatore e l'amministrazione della comunione	108
8. Il divieto convenzionale di locare la cosa comune.....	114
9. Il comproprietario conduttore.....	115

CAPITOLO 7 COMODATO PRECARIO E COMODATO DI CASA FAMILIARE

1. Caratteri generali del contratto di comodato	119
2. Comodato precario	124
3. Comodato di casa familiare	125

PARTE SECONDA PROFILI SOSTANZIALI - PARTI**CAPITOLO 8 SUCCESSIONE NEL CONTRATTO**

1. La successione nella locazione ad uso abitativo.....	133
2. Successione <i>mortis causa</i>	134
3. Assegnazione della casa coniugale per separazione o divorzio	136
4. Separazione consensuale	138
5. Le unioni civili e le convivenze di fatto.....	139
6. La successione nel contratto ad uso non abitativo	140
7. Successione <i>mortis causa</i> nel contratto	141
8. Successione del coniuge.....	142
9. Successione dei professionisti.....	143

PARTE TERZA PROFILI SOSTANZIALI - CANONE**CAPITOLO 9 IL C.D. CANONE A SCALETTA**

1. Il canone libero e l'aggiornamento	149
---	-----

2.	Gli orientamenti della nomofilachia	150
3.	L'approdo di Cass. 22909/2016	152
4.	Ulteriori sviluppi	153
5.	Considerazioni <i>de iure condendo</i>	155

CAPITOLO 10 RESPONSABILITÀ DI CEDENTE E CESSIONARIO NELLA CESSIONE D'AZIENDA

1.	Premessa	157
2.	La cessione del contratto di locazione di immobile compreso in un'azienda	159
3.	La comunicazione del conduttore	162
4.	Effetti dell'opposizione del locatore	165
5.	La responsabilità del conduttore cedente	166
6.	La responsabilità del cedente in caso di plurime successive cessioni	170
7.	Responsabilità del conduttore cessionario	174

PARTE QUARTA PROFILI SOSTANZIALI - DURATA

CAPITOLO 11 DINIEGO DI RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO A PRIMA SCADENZA

1.	Diniego di rinnovazione del contratto: in generale	179
1.1.	L'intenzione del locatore	182
1.2.	Tassatività, analiticità ed immutabilità dei motivi	184
1.3.	Indicazione congiunta di una pluralità di motivi	185
1.4.	Nullità della disdetta	186
2.	I singoli motivi di diniego di rinnovo: destinazione abitativa	188
2.1.	Esercizio dell'attività d'impresa o della professione	189
2.2.	Esercizio di attività istituzionale dell'ente	192
2.3.	Altro immobile idoneo e abbandono ingiustificato dell'immobile	194
2.4.	La vendita dell'alloggio	197
2.5.	Gli interenti edilizi	200
2.6.	Opere edilizie in immobili non abitativi	201
2.7.	Attuazione della pianificazione comunale	204
2.8.	Interventi di miglioria su alberghi, pensioni o locande	206
2.9.	Gli interventi edilizi negli immobili abitativi	208
3.	Possesso del titolo edilizio	210

PARTE QUINTA PROFILI SOSTANZIALI - REGISTRAZIONE**CAPITOLO 12 L'OMESSA REGISTRAZIONE DELLA LOCAZIONE**

1. La registrazione della locazione	215
2. La remissione alle Sezioni Unite.....	217
3. Nullità del patto simulato relativa al canone locativo	218
4. L'omessa registrazione della locazione.....	219
5. Il percorso motivazionale	221
6. Le critiche: la scelta della nullità.....	222
6.1. La sanatoria	223
7. In conclusione.....	225

CAPITOLO 13 L'AZIONE DI CONFORMAZIONE PER OMESSA REGISTRAZIONE DELLA LOCAZIONE

1. Le innovazioni apportate alle locazioni abitative dalla legge di stabilità per il 2016	227
2. Le pronunzie di illegittimità costituzionale	228
3. Il testo novellato dell'art. 13, comma 6, della l. n. 431 del 1998	231
4. Qualche considerazione sul testo innovato	233
5. Conclusione.....	235

PARTE SESTA PROFILI SOSTANZIALI - CESSAZIONE**CAPITOLO 14 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE**

1. La risoluzione per inadempimento	241
2. Gravità dell'inadempimento	242
3. Locazioni abitative.....	243
3.1. Locazioni non abitative	244
4. Autoriduzione del canone.....	245
5. Sanatoria della morosità (rinvio).....	245
6. La clausola risolutiva espressa	246
6.1. Clausola risolutiva e legge dell'equo canone	247
6.2. Profili processuali.....	249
6.3. Dichiarazione di avalimento in sede processuale.....	250

CAPITOLO 15 SANATORIA DELLA MOROSITÀ

1. Premessa	253
2. Sanatoria della morosità nelle locazioni ad uso abitativo. Concessione del termine cd. di grazia.....	253
2.1. Ambito applicativo.....	254
2.2. Natura del potere del giudice di concedere il termine.....	256
2.3. Opposizione dell'intimato e contestuale richiesta del termine di grazia	257
2.4. Inadempimento: presupposti e conseguenze.....	260
3. Sanatoria della morosità nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo	263

CAPITOLO 16 INDENNITÀ PER PERDITA DELL'AVVIAMENTO

1. Indennità per perdita di avviamento commerciale; <i>ratio</i> e disciplina ..	267
2. Spettanza ed esclusione del diritto.....	269
3. L'esercizio dell'attività tutelata.....	271
4. Misura, natura e rinuncia all'indennità	273
5. Onere probatorio.....	275
6. Indennità ed esecuzione	275
7. Determinazione provvisoria dell'indennità	276

CAPITOLO 17 LA MORA NELLA RESTITUZIONE

1. Il danno da ritardata restituzione.....	279
2. Natura giuridica della responsabilità.....	280
3. Mora del conduttore ed esclusione di essa	281
4. Il corrispettivo convenuto	282
5. Il maggior danno	284
5.1. Incidenza della mora sul rischio di perimento della cosa.....	286
5.2. Mora e responsabilità per fatto dei terzi	287
6. Natura giuridica dei debiti risarcitori.....	287
7. Pluralità di conduttori.....	288

CAPITOLO 18 IL C.D. MOBBING IMMOBILIARE

1. Il c.d. mobbing immobiliare	291
2. Il mobbing in ambito lavorativo	292
3. Qualche considerazione su Cass. n. 5044 del 2017	293

PARTE SETTIMA PROFILI PROCESSUALI**CAPITOLO 19 ORDINANZA DI CONVALIDA E IMPUGNABILITÀ**

1. Premessa	299
2. Opposizione tardiva avverso l'ordinanza di convalida.....	300
2.1. Natura del rimedio.....	300
2.2. Presupposti di ammissibilità.....	301
2.2.1. Irregolarità della notificazione.....	301
2.2.2. Mancata comparizione derivante da caso fortuito o forza maggiore.....	303
2.3. Profili processuali.....	305
3. Appello. Presupposti.....	308
3.1. Forme processuali.....	310

CAPITOLO 20 DOMANDE NUOVE IN CASO DI OPPOSIZIONE A CONVALIDA

1. Introduzione.....	313
2. Le domande nuove introdotte dall'attore.....	314
3. La natura prosecutoria del giudizio oppositorio di sfratto.....	315
4. L'ultima pronuncia nomofilattica.....	317
5. La domanda riconvenzionale del convenuto-intimato.....	320

CAPITOLO 21 DECRETO INGIUNTIVO NEL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA

1. Premessa	323
2. Presupposti per l'emanazione del decreto ex art. 664 c.p.c.....	324
3. Prova del credito del locatore.....	326
4. Decisione sulle spese.....	327
5. Efficacia esecutiva del decreto.....	328
6. Opposizione al decreto ingiuntivo di cui all'art. 664 c.p.c.....	329
7. Azione autonoma per il solo pagamento dei canoni.....	331

CAPITOLO 22 MEDIAZIONE E NEGOZIAZIONE ASSISTITA

1. Premessa	335
-------------------	-----

2.	Le controversie rientranti nell'ambito di applicazione del rito cd. Locatizio.....	336
3.	Mediazione obbligatoria e domande "nuove"	337
4.	Mediazione e procedimento di convalida di licenza o sfratto	340
5.	Conseguenze dell'omessa proposizione della domanda di mediazione.....	341
6.	Negoziata assistita e cause locatizie.....	344

CAPITOLO 23 **PROCESSO LOCATIZIO E PROCEDIMENTO SOMMARIO DI COGNIZIONE**

1.	Profili generali.....	347
2.	La posizione della dottrina.....	349
3.	Le soluzioni proposte in giurisprudenza.....	350
4.	Conseguenze della proposizione della causa locatizia nelle forme del procedimento sommario di cognizione.....	352

CAPITOLO 24 **PROCESSO ESECUTIVO DI RILASCIO**

1.	Esecuzione in forma specifica per il rilascio di immobili.....	355
2.	Titolo esecutivo di rilascio.....	357
3.	L'efficacia <i>erga omnes</i>	361
4.	Il termine di esecuzione.....	364
5.	Il precetto ed il preavviso di accesso.....	367
6.	L'estinzione « preliminare » del processo esecutivo	370
7.	L'accesso e l'immissione nel possesso.....	371
8.	La concessione della forza pubblica.....	373
9.	Il coinvolgimento del giudice dell'esecuzione	376
10.	I beni mobili estranei al processo esecutivo	377
	10.1. Mobili già pignorati o sequestrati.....	377
	10.2. La Riforma del 2014.....	377
	10.3. I presupposti del subprocedimento di vendita	378
	10.4. Lo sviluppo del subprocedimento di vendita.....	378
	10.5. Una ricostruzione alternativa.....	379
11.	Le spese del processo esecutivo per rilascio.....	380
12.	Il diritto all'indennità di avviamento.....	381
13.	I rimedi esperibili, in generale.....	383

PARTE OTTAVA PROFILI FISCALI**CAPITOLO 25 CEDOLARE SECCA**

1. Premessa	389
2. La cd. Cedolare secca.....	390
3. Ambito di applicazione.....	391
4. Modalità di esercizio dell'opzione.....	393
5. Versamento.....	396
6. Sanzioni.....	396

