INDICE SOMMARIO

Elenco delle principali abbreviazioni ..... Pag. XVII

Capitolo Primo
IL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN GENERALE

1.1. Definizione del contratto di locazione ..... Pag. 1
1.2. La disciplina della locazione nel codice civile e nelle leggi speciali ... » 5
1.2.1. Le locazioni regolate dal codice civile ..... » 7
1.3. L'oggetto della locazione: immobili urbani e rustici ..... » 8
1.3.1. Ipotesi particolari: la locazione di aree nude e di porzioni di edifici ..... » 10
1.3.2. I box e le autorimesse. Il regime delle pertinenze ..... » 14
1.4. La destinazione della cosa locata come criterio distintivo ..... » 19
1.5. La forma del contratto ..... » 20
1.5.1. Nullità del contratto e prova dell'esistenza di una locazione di fatto ..... » 26
1.5.2. Il contratto stipulato mediante moduli ..... » 30
1.5.3. Adempimenti fiscali: l'obbligo di registrazione ..... » 31
1.5.4. Le sanzioni per l'omessa registrazione: condizione di efficacia o nullità del contratto ..... » 33
1.5.5. Il d.lgs. n. 23 del 2011, e le nuove sanzioni ..... » 46
1.5.6. I benefici fiscali ..... » 49
1.5.7. La comunicazione all'Autorità di Pubblica Sicurezza ..... » 50
1.5.8. La ripartizione delle spese di registrazione ..... » 51
1.6. Le parti del rapporto e la capacità di locare ..... » 52
1.6.1. La legittimazione del locatore ..... » 53
1.6.2. Locazione di un bene in comproprietà o in condominio ..... » 59
1.6.3. La locazione di una quota indivisa ..... » 63
1.6.4. Un'ipotesi particolare: la locazione conclusa da un coniuge in regime di comunione legale ..... » 64
1.6.5. Locazione di più immobili con un unico contratto ..... » 66
1.7. Le locazioni concluse dalla Pubblica Amministrazione ..... » 68
1.7.1. La normativa applicabile ..... » 70
1.8. Locazione e affitto ..... » 72

Capitolo Secondo
LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

2.1. L'assetto normativo delle locazioni ad uso di abitazione dopo la l. n. 431 del 1998 ..... Pag. 73
2.2. Le nuove tipologie: contratti liberi e contratti assistiti ..... » 75
2.3. I contratti a canone libero ..... » 75
2.3.1. L'aggiornamento del canone ..... » 77
2.3.2. Il rinnovo alla prima scadenza ..... » 78
2.4. I contratti assistiti ..... » 79
2.4.1. Convenzione nazionale e accordi locali ..... » 81
2.4.2. Gli incentivi ..... » 82
2.5. Le locazioni abitative escluse dall'ambito di applicazione della l. 9.12.1998, n. 431 ..... » 83
2.5.1. La locazione di abitazioni signorili, ville e castelli ..... » 85
2.5.2. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica ..... » 89
2.5.3. Gli alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata ..... » 92
2.5.4. Gli alloggi locati per finalità turistiche ..... » 93
2.5.5. I contratti di locazione stipulati dagli enti locali ..... » 98
2.6. Le locazioni transitorie ..... » 99
2.6.1. La prova delle esigenze abitative di natura transitoria ..... » 105
2.6.2. Le locazioni transitorie disciplinate dalla l. 9.12.1998, n. 431 ..... » 105
2.6.3. La durata delle locazioni transitorie. ..... » 110
2.6.4. Derogabilità o inderogabilità delle dedotte esigenze transitorie ..... » 111
2.6.5. L'esigenza transitoria del locatore ..... » 112
2.6.6. L'esigenza transitoria del conduttore ..... » 114
2.6.7. Il venir meno delle cause di transitorietà ..... » 117
2.6.8. La locazione di immobili per studenti universitari ..... » 119
2.7. La locazione ad uso di foresteria ..... » 122
2.7.1. Il contratto ad uso di foresteria nel vigore della l. 392/1978 » 122
2.7.2. La locazione ad uso di foresteria dopo la l. 431/1998 ..... » 124
2.8. Il contratto di *"residence"* e di *"affittacamere"* ..... » 128
2.8.1. Il contratto c.d. di *"residence"* ..... » 129
2.8.2. Il contratto di affittacamere ..... » 130
2.9. Locazione e rapporto di lavoro ..... » 134
2.10. Il passaggio dal vecchio al nuovo regime: le disposizioni transitorie della l. 9.12.1998, n. 431 ..... » 138
2.10.1. In generale ..... » 138
2.10.2. La stipula e il rinnovo del contratto ai sensi del 1° co., art. 1, l. n. 431 del 1998 ..... » 139
2.10.3. I vecchi contratti non disdettati in termine ..... » 140
2.10.4. La disciplina del "rinnovo" nel caso dei contratti c.d. "in deroga" ..... » 144
2.10.5. Il rilievo del termine di scadenza per l'invio della disdetta .. » 147
2.10.6. L'ipotesi di un contratto sorto in regime di equo canone non in forma scritta ..... » 149

Capitolo Terzo
LE LOCAZIONI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

3.1. In generale ..... Pag. 151
3.1.1. Attività commerciali, industriali e artigianali ..... » 152
3.1.2. Attività di interesse turistico ..... » 152
3.1.3. Attività di lavoro autonomo ..... » 157
3.1.4. Attività alberghiere ..... » 157
3.1.5. Attività di affittacamere ..... » 158
3.1.6. Immobili adibiti a deposito e similari ..... » 159
3.1.7. Attività connesse all'agricoltura ..... » 161
3.1.8. Le c.d. aree nude ..... » 162
3.2. La locazione di immobili destinati a particolari attività (art. 42, l. 392/1978) ..... » 166
3.2.1. Le attività contemplate ..... » 167
3.2.2. I soggetti ..... » 169

Capitolo Quarto
I PATTI IN DEROGA

4.1. Le locazioni regolate dai c.d. patti in deroga ..... Pag. 173
4.1.1. Le locazioni di immobili ultimati dopo l'entrata in vigore della l. n. 359/92 ..... » 174
4.1.2. I requisiti ..... » 175
4.1.3. Le disposizioni derogate ..... » 176
4.1.4. Le locazioni di immobili ultimati prima dell'entrata in vigore della l. n. 359/92 ..... » 177
4.1.5. Le disposizioni derogabili ..... » 178
4.1.6. Le disposizioni non derogabili ..... » 180
4.1.7. L'applicazione degli accordi in deroga anche alle locazioni non abitative ..... » 181
4.1.8. I presupposti di applicabilità dei patti in deroga di cui al 2° co., l. n. 359 del 1992 ..... » 184
4.2. La proroga biennale ..... » 185
4.2.1. Inapplicabilità della proroga automatica ..... » 186
4.2.2. La tesi della proroga automatica ..... » 187
4.2.3. L'opposizione alla proroga per necessità del locatore ..... » 189
4.2.4. La disdetta motivata alla scadenza del primo quadriennio ..... » 191
4.3. L'assistenza delle associazioni sindacali ..... » 192
4.3.1. La sanatoria di cui alla l. n. 566 del 1996 ..... » 194
4.4. Patti in deroga e disposizioni abrogative e transitorie della l. 9.12.1998, n. 431 ..... » 197

Capitolo Quinto
FIGURE AFFINI ALLA LOCAZIONE

5.1. L'usufrutto, l'abitazione, il comodato, l'uso precario ..... Pag. 199
5.1.1. Usufrutto e abitazione ..... » 199
5.2. Il comodato ..... » 200

5.2.1. Il comodato di una casa di abitazione. La legittimazione del comodante ... Pag. 203
5.2.2. Il requisito della gratuità ... » 204
5.2.3. Comodato e sublocazione ... » 207
5.2.4. Il c.d. comodato precario ... » 208
5.2.5. Comodato e locazione transitoria ... » 209
5.2.6. Il comodato per tutta le vita del comodatario ... » 210
5.3. Locazione di immobile e affitto di azienda ... » 212
5.3.1. L'azienda in generale: concetto ... » 213
5.3.2. L'affitto di azienda e la locazione di immobile attrezzato ... » 214
5.3.3. L'affitto di azienda alberghiera ... » 220
5.4. Il contratto di noleggio ... » 227

Capitolo Sesto
NULLITÀ DEI PATTI CONTRARI ALLA LEGGE

6.1. Premessa ... Pag. 231
6.2. Nullità dei patti contrari alla legge nelle locazioni abitative soggette alla l. 9.12.1998, n. 431 ... » 233
6.2.1. Nullità dei patti aggiunti che prevedono aumenti del canone ... » 233
6.2.2. Nullità dei patti in deroga alla durata legale del contratto ... » 236
6.2.3. I vantaggi economici o normativi vietati ... » 237
6.2.4. I contratti agevolati di cui al 3° co. dell'art. 2, l. n. 431 del 1998 ... » 241
6.2.5. Nelle locazioni abitative ancora soggette alla l. 392/1978 ... » 241
6.3. Nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione ... » 242
6.3.1. Gli aumenti del canone nel corso del rapporto ... » 243
6.3.2. Le spese di manutenzione straordinaria ... » 249
6.3.3. Gli oneri accessori ... » 252
6.3.4. Il limite della durata legale ... » 253
6.3.5. La percentuale dell'aggiornamento ... » 255
6.3.6. La corresponsione anticipata del canone ... » 257
6.3.7. Le variazioni del canone ... » 259
6.3.8. Pattuizioni e transazioni nel corso del rapporto ... » 261
6.3.9. Considerazioni conclusive ... » 265
6.4. La ripetizione di somme pagate in contrasto con le disposizioni della legge ... » 266
6.4.1. Tipicità dell'azione e termine di prescrizione ... » 266
6.4.2. Decorrenza del termine di sei mesi per l'esercizio dell'azione di ripetizione ... » 270
6.4.3. La riconduzione del rapporto nello schema predefinito dalla legge ... » 272
6.4.4. Locazione di fatto e azione di restituzione: presupposti ... » 272
6.5. Disposizioni processuali ... » 274
6.5.1. Ammissibilità della prova per testi ... » 275

Capitolo Settimo
LA DURATA DELLA LOCAZIONE

7.1. La durata della locazione secondo la disciplina del codice civile ... Pag. 277
7.2. La durata della locazione per gli immobili adibiti ad abitazione soggetti alla disciplina della l. 392/1978 ... » 280
7.2.1. Le locazioni stipulate per esigenze abitative di natura transitoria ... » 281
7.2.2. Locazioni transitorie, patti in deroga e nuova disciplina ... » 282

7.3. La durata delle locazioni ad uso abitativo disciplinate dalla l. 9.12.1998, n. 431 ..... Pag. 282
7.4. La durata delle locazioni ad uso diverso dall'abitazione ..... » 286
7.4.1. Le locazioni alberghiere ..... » 288
7.4.2. Le locazioni stagionali ..... » 289
7.4.3. Le locazioni relative ad attività transitorie ..... » 294
7.5. La durata della locazione di immobili destinati a particolari attività (art. 42, l. 392/1978) ..... » 296
7.5.1. Le attività teatrali e cinematografiche e quelle assimilate alle attività alberghiere ..... » 301
7.6. La durata delle locazioni stipulate con i c.d. patti in deroga ..... » 304

Capitolo Ottavo
IL CORRISPETTIVO

8.1. La definizione di corrispettivo ..... Pag. 307
8.2. Le locazioni ad uso di abitazione: canone legale e canone libero ... » 308
8.2.1. Il canone libero (art. 2, 1° co., l. 431/1998) ..... » 310
8.2.2. Il canone vincolato nelle locazioni assistite (art. 2, 3° co., l. n. 431 del 1998) ..... » 311
8.3. L'integrazione del canone per riparazioni straordinarie ..... » 312
8.3.1. Le opere importanti ed improrogabili ..... » 314
8.3.2. Casi particolari ..... » 314
8.3.3. L'esecuzione delle opere nel corso del rapporto ..... » 315
8.4. Il canone nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione ..... » 318
8.4.1. L'aggiornamento del canone per gli immobili ad uso diverso dall'abitazione ..... » 321
8.4.2. Le maggiorazioni del canone ..... » 324

Capitolo Nono
GLI ONERI ACCESSORI

9.1. In generale ..... Pag. 331
9.1.1. Carattere e oggetto dell'art. 9, l. 392/1978 ..... » 332
9.1.2. Le singole spese ..... » 336
9.1.3. Le spese escluse ..... » 336
9.1.4. Il termine ed i presupposti del pagamento ..... » 338
9.1.5. La prescrizione ..... » 339
9.1.6. La partecipazione del conduttore alle assemblee condominiali » 341
9.1.7. La competenza ..... » 346

Capitolo Decimo
LE OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE

10.1. In generale ..... Pag. 349
10.2. La consegna dell'immobile ..... » 350
10.2.1. La consegna della cosa in buono stato di manutenzione ... » 353
10.2.2. La consegna degli accessori e delle pertinenze ..... » 360
10.2.3. *"Mora accipiendi"* del conduttore e *"mora debendi"* del locatore ..... » 361
10.2.4. Il provvedimento speciale di sequestro di cui agli artt. 1216 c.c. e 79 disp. att. e trans. del codice civile ..... » 361
10.2.5. La consegna di un immobile posseduto da terzi ..... » 368

10.3. L'obbligo di manutenzione ..... Pag. 373
10.3.1. Le riparazioni necessarie ..... » 380
10.3.2. Manutenzione straordinaria e ricostruzione ..... » 384
10.3.3. Derogabilità dell'obbligo di manutenzione ..... » 386
10.3.4. L'obbligo di manutenzione nelle leggi speciali ..... » 387
10.3.5. Il mancato godimento per riparazioni urgenti ..... » 389
10.3.6. Guasti e vizi della cosa locata ..... » 392
10.3.7. Lo spurgo dei pozzi e delle latrine ..... » 394
10.3.8. L'obbligo di manutenzione dopo la scadenza del contratto ..... » 395
10.4. La garanzia per i vizi ..... » 396
10.4.1. L'azione di garanzia del conduttore ..... » 399
10.4.2. Esclusione della garanzia ..... » 400
10.5. Il divieto di innovazioni ..... » 403
10.5.1. Mezzi di difesa del conduttore ..... » 406
10.5.2. Il dovere di tolleranza ..... » 407
10.6. La garanzia di pacifico godimento ..... » 410
10.6.1. La garanzia per le molestie di terzi in generale ..... » 412
10.6.2. In particolare: le molestie di diritto ..... » 414
10.6.3. E le molestie di fatto ..... » 417
10.6.4. Effetti processuali ..... » 426

Capitolo Undicesimo

LE OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

11.1. Le obbligazioni principali ..... Pag. 429
11.2. L'obbligazione di prendere in consegna ..... » 430
11.2.1. L'obbligo di custodia ..... » 431
11.2.2. Il non uso dell'immobile ..... » 435
11.2.3. L'obbligo di diligenza nell'uso della cosa locata ..... » 437
11.2.4. Le piccole riparazioni a carico dell'inquilino ..... » 441
11.2.5. L'obbligo di dare avviso al locatore per le riparazioni urgenti ..... » 447
11.3. Il pagamento del corrispettivo ..... » 449
11.3.1. Modalità e termini del pagamento ..... » 450
11.4. Il deposito cauzionale ..... » 454
11.4.1. Natura del deposito cauzionale ..... » 455
11.4.2. Il pagamento degli interessi sul deposito ..... » 456
11.4.3. La restituzione del deposito cauzionale ..... » 461
11.4.4. Ammissibilità della compensazione ..... » 463
11.4.5. La compensazione del deposito cauzionale ai sensi dell'art. 56 della l. fall ..... » 464
11.4.6. Le garanzie prestate da un terzo ..... » 465
11.5. Il privilegio del locatore nel fallimento del conduttore ..... » 468
11.5.1. Nei confronti dei terzi ..... » 471
11.6. Gli interessi sui canoni scaduti ..... » 472
11.7. Il rispetto dell'uso convenuto ..... » 475
11.7.1. L'uso diverso dal pattuito e l'art. 80 della l. 392/1978 ..... » 477
11.7.2. Il termine per l'esercizio dell'azione di risoluzione ..... » 483
11.7.3. Le singole fattispecie ..... » 484
11.7.4. La sospensione feriale del termine ..... » 487
11.7.5. Il mutamento parziale di destinazione e l'uso promiscuo ... » 488
11.7.6. Nel caso di sublocazione ..... » 490

11.7.7. La modificazione unilaterale della superficie in godimento ..... Pag. 490
11.7.8. Le conseguenze del mutato regime ..... » 492
11.8. La responsabilità del conduttore per la perdita o il deterioramento della cosa locata ..... » 495
11.8.1. La responsabilità per danni nel caso di cessione del contratto ..... » 500
11.8.2. L'incendio della cosa locata ..... » 501
11.9. L'obbligo di restituire ..... » 505
11.9.1. Il deterioramento dovuto all'uso o a vetustà ..... » 506
11.9.2. La contestazione dei danni ..... » 509
11.9.3. Il rifiuto di prendere in consegna l'immobile ..... » 510
11.9.4. L'intimazione di prendere in consegna (art. 1216 c.c.) ..... » 511
11.9.5. I danni per il ritardo nella restituzione ..... » 513
11.9.6. Il risarcimento del maggior danno per ritardata restituzione dell'immobile ..... » 515
11.9.7. La clausola penale ..... » 524
11.9.8. Il danno come conseguenza della sospensione dell'esecuzione degli sfratti ..... » 525
11.10. Migliorie e addizioni. In genere ..... » 528
11.10.1. Le migliorie ..... » 529
11.10.2. Le addizioni ..... » 532

Capitolo Dodicesimo

VICENDE DEL RAPPORTO

12.1. Vicende modificative soggettive. La successione nel contratto ..... Pag. 537
12.1.1. La successione del locatore per atto *inter vivos* ..... » 538
12.1.2. La successione per morte del locatore ..... » 540
12.1.3. La successione del conduttore nel codice civile ..... » 543
12.1.4. La successione disciplinata dall'art. 6, l. n. 392 del 1978, nella locazione di immobili destinati ad abitazione ..... » 544
12.1.5. La successione degli eredi non conviventi e l'art. 1614 c.c ..... » 547
12.1.6. Il subentro del coniuge separato ..... » 549
12.1.7. Nel caso di revoca dell'assegnazione o di riconciliazione dei coniugi ..... » 554
12.1.8. La successione del coniuge separato di fatto ..... » 557
12.1.9. La successione del convivente *more uxorio* nel caso di morte o di allontanamento dal comune domicilio ..... » 558
12.2. La successione nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione ..... » 562
12.2.1. Nel caso di morte del locatore ..... » 563
12.2.2. Nel caso di morte del conduttore ..... » 563
12.2.3. Il caso del coniuge separato o divorziato e del convivente *more uxorio* ..... » 566
12.2.4. Più professionisti, artigiani o commercianti ..... » 566
12.2.5. L'ipotesi di recesso ..... » 567
12.3. La vendita della cosa locata ..... » 568
12.3.1. Opponibilità della locazione al terzo acquirente ..... » 570
12.3.2. Il requisito della data certa ..... » 571
12.3.3. Il risarcimento del danno di cui all'art. 1601 c.c ..... » 573
12.3.4. Le locazioni ultranovennali ..... » 574

12.3.5. Detenzione anteriore al trasferimento (art. 1600 c.c.) ..... Pag. 575
12.3.6. L'obbligo di rispetto della locazione ..... » 576
12.3.7. Il subentro dell'acquirente nel contratto di locazione ..... » 577
12.3.8. L'acquirente con patto di riscatto ..... » 578
12.3.9. L'estinzione del diritto del locatore (art. 1606 c.c.) ..... » 578
12.4. L'opponibilità della locazione nell'espropriazione forzata ..... » 579
12.5. Opponibilità della locazione al curatore del fallimento e subentro nel contratto ..... » 581
12.5.1. Il fallimento del locatore ..... » 581
12.5.2. Il fallimento del conduttore ..... » 583
12.5.3. Gli effetti della vendita dell'azienda dell'imprenditore fallito nei rapporti con il locatore dell'immobile ..... » 586
12.6. Gli effetti della successione nel processo ..... » 588

Capitolo Tredicesimo

SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

13.1. In generale ..... Pag. 591
13.2. La sublocazione nelle locazioni ad uso abitativo ..... » 595
13.2.1. Sublocazione parziale e obbligo di comunicazione ..... » 596
13.2.2. L'omissione della comunicazione ..... » 596
13.2.3. Normativa applicabile alla sublocazione ..... » 597
13.2.4. L'azione diretta del locatore nei confronti del subconduttore ..... » 601
13.2.5. Gli effetti riflessi della nullità o risoluzione del contratto di locazione ..... » 604
13.2.6. La prova della sublocazione ..... » 609
13.3. La sublocazione nei contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione ..... » 610
13.3.1. La durata della sublocazione nelle locazioni ad uso diverso ..... » 612
13.3.2. Sublocazione, affitto e locazione di azienda (rinvio) ..... » 613
13.3.3. Questioni processuali ..... » 615
13.4. La cessione del contratto di locazione ..... » 617
13.4.1. Cessione non consentita e azione recuperatoria del locatore ..... » 619
13.4.2. La cessione del contratto da parte del locatore ..... » 621
13.4.3. La cessione del contratto nelle locazioni abitative ..... » 621
13.4.4. Cessione del contratto di locazione e sublocazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione e contestuale cessione o affitto dell'azienda ..... » 622
13.4.5. La cessione parziale del contratto e dell'azienda ..... » 626
13.4.6. La comunicazione al locatore ..... » 628
13.4.7. L'opposizione del locatore ..... » 634
13.4.8. La successione nel processo ..... » 636
13.4.9. Spettanza dell'indennità di avviamento e del diritto di prelazione ..... » 638
13.4.10. La responsabilità del cedente per le obbligazioni del cessionario ..... » 642
13.4.11. Quando le attività del cedente e del cessionario sono diverse ..... » 645

Capitolo Quattordicesimo
ESTINZIONE E RINNOVAZIONE DELLA LOCAZIONE

14.1. Fine della locazione per lo spirare del termine ..... Pag. 649
14.1.1. La disdetta in generale ..... » 651
14.1.2. La disdetta per una data errata ..... » 657
14.1.3. Il termine per la disdetta ..... » 658
14.2. La disdetta per le locazioni ad uso di abitazione disciplinate dalla l. 431/1998 ..... » 660
14.2.1. La disdetta motivata alla prima scadenza ..... » 661
14.2.2. Sanzioni (art. 3, l. n. 431 del 1998) ..... » 673
14.3. La disdetta nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione ..... » 676
14.3.1. Le sanzioni (art. 31, l. n. 392 del 1978) ..... » 678
14.3.2. Le motivazioni del diniego di rinnovazione (art. 29, l. 392/1978) ..... » 680
14.3.3. Forme e termini della comunicazione di diniego ..... » 681
14.3.4. Le singole ipotesi di diniego ..... » 683
14.3.5. La destinazione ad uso di abitazione ..... » 683
14.3.6. La destinazione commerciale o industriale ..... » 684
14.3.7. L'esercizio di un'attività societaria ..... » 686
14.3.8. L'attività di lavoro autonomo ..... » 687
14.3.9. Le attività degli enti pubblici ..... » 688
14.3.10. Demolizione, completa ristrutturazione o restauro dell'immobile ..... » 689
14.3.11. Il possesso della licenza o concessione ..... » 692
14.3.12. Le locazioni alberghiere ..... » 696
14.4. La rinnovazione della locazione ..... » 697
14.4.1. Rinnovazione, novazione e proroga della locazione ..... » 698
14.4.2. La proroga legale ..... » 702
14.4.3. Il rinnovo della locazione nella legislazione speciale ..... » 703
14.4.4. La rinnovazione tacita ..... » 706
14.4.5. La clausola di tacito rinnovo ..... » 711
14.4.6. La rinnovazione dei contratti ad uso diverso dall'abitazione per mancata comunicazione del diniego ..... » 712
14.4.7. La rinnovazione dei contratti ad uso di abitazione ai sensi della l. 431/1998 ..... » 714

Capitolo Quindicesimo
LA CESSAZIONE ANTICIPATA DEL RAPPORTO

15.1. Il recesso del conduttore in generale ..... Pag. 717
15.1.1. Il recesso convenzionale ..... » 718
15.1.2. Modificabilità del termine di comunicazione del recesso. » 719
15.2. La disciplina del recesso legale nelle locazioni abitative e ad uso diverso. Profili generali ..... » 721
15.2.1. I gravi motivi, il recesso e l'azione di inadempimento. ..... » 722
15.3. Il recesso nelle locazioni disciplinate dall'art. 42, l. n. 392 del 1978 ..... » 731
15.4. Il recesso degli eredi dell'inquilino ..... » 734
15.5. Il recesso in caso di fallimento ..... » 734

Capitolo Sedicesimo

LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO

16.1. Generalità ..... Pag. 737
16.2. La morosità del conduttore nel pagamento del canone ..... » 738
16.2.1. La predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento del conduttore ..... » 743
16.2.2. Applicabilità dell'art. 5, in relazione all'art. 55, l. 392/1978, alle locazioni non abitative ..... » 747
16.2.3. La morosità per gli oneri accessori ..... » 757
16.3. L'obbligo di rilasciare la quietanza ..... » 758
16.4. L'uso non conforme alla destinazione pattuita ..... » 759
16.4.1. Il non uso dell'immobile ..... » 759
16.5. La risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta ..... » 760
16.6. Liceità ed illiceità della clausola risolutiva espressa ..... » 762
16.7. La risoluzione anticipata di cui all'art. 1608 c.c. ..... » 765
16.8. Il perimento della cosa come causa di risoluzione ..... » 765
16.9. La risoluzione del contratto per inadempimento del locatore ..... » 768
16.10. La risoluzione in presenza di vizi dell'immobile ..... » 769

Capitolo Diciassettesimo

LA TUTELA DELL'AVVIAMENTO

17.1. L'indennità per la perdita dell'avviamento ..... Pag. 771
17.1.1. Natura dell'indennità ..... » 772
17.2. Le attività tutelate ..... » 774
17.3. Le attività escluse dalla tutela ..... » 775
17.3.1. Le attività esercitate in immobili complementari ..... » 778
17.3.2. Le attività di carattere transitorio. ..... » 779
17.3.3. Altro caso di esclusione dell'indennità: l'affitto di azienda ..... » 779
17.3.4. Una questione controversa: le locazioni stagionali ..... » 780
17.3.5. Le attività ricreative, assistenziali e culturali ..... » 782
17.3.6. Fattispecie particolari ..... » 785
17.4. La cessazione del contratto di locazione come condizione per il sorgere del diritto all'indennità ..... » 788
17.4.1. L'indennità nel caso di esproprio dell'immobile ..... » 792
17.5. La rinuncia all'indennità di avviamento ..... » 793
17.6. Il fallimento del conduttore e il diritto all'indennità ..... » 797
17.7. Il contatto diretto con il pubblico ..... » 800
17.8. L'accertamento del diritto ..... » 803
17.8.1. Il momento dell'insorgenza del diritto ..... » 805
17.9. Spettanza dell'indennità di avviamento nel caso di cessione del contratto di locazione ..... » 806
17.9.1. L'indennità di avviamento nella sublocazione ..... » 809
17.9.2. L'ipotesi di affitto di azienda senza contestuale sublocazione dell'immobile ..... » 812
17.10. L'indennità suppletiva ..... » 813
17.11. Il diritto di ritenzione ..... » 817
17.11.1. L'opinione della giurisprudenza ..... » 819
17.12. La competenza ..... » 832
17.12.1. La prescrizione ..... » 833
17.13. L'onere di quantificazione dell'indennità ..... » 833

Capitolo Diciottesimo
LA PRELAZIONE DEL CONDUTTORE

18.1. La prelazione nel caso di vendita della cosa locata ..... Pag. 837
18.1.1. Il conduttore quale soggetto attivo ..... » 841
18.1.2. Nel caso di cessione del contratto di locazione ..... » 845
18.1.3. Nel caso di sublocazione ..... » 846
18.2. Natura giuridica del diritto di prelazione ..... » 848
18.2.1. I presupposti del diritto ..... » 849
18.2.2. La rinuncia al diritto ..... » 851
18.2.3. La vendita nelle procedure concorsuali ..... » 852
18.3. Modalità di esercizio della prelazione ..... » 855
18.3.1. La forma della comunicazione ..... » 857
18.3.2. L'omissione della comunicazione ..... » 859
18.3.3. Fattispecie particolari ..... » 862
18.4. L'ambito di applicazione. L'infungibilità della prestazione offerta dal terzo ..... » 863
18.4.1. La permuta ..... » 866
18.5. La vendita in blocco ..... » 867
18.5.1. Prelazione legale e volontaria ..... » 871
18.5.2. Considerazioni critiche ..... » 873
18.5.3. Altre ipotesi di insussistenza della prelazione ..... » 875
18.5.4. La vendita della nuda proprietà ..... » 875
18.6. Il caso in cui alla comunicazione non segua in tempi brevi la vendita ..... » 876
18.7. I coeredi ..... » 876
18.7.1. Il coniuge e i parenti entro il secondo grado ..... » 878
18.8. Il diritto di riscatto ..... » 879
18.8.1. L'esercizio del diritto di riscatto ..... » 881
18.8.2. Esercizio del diritto di riscatto, opposizione e attività consequenziali ..... » 885
18.8.3. Il deposito del prezzo e le attività successive ..... » 889
18.8.4. Pregiudizialità della controversia per l'accertamento del diritto di riscatto ..... » 891
18.9. Il diritto di prelazione in caso di nuova locazione ..... » 892
18.9.1. L'ambito di applicazione ..... » 893
18.9.2. In particolare: casi di insussistenza della prelazione ..... » 895
18.9.3. Fallimento del conduttore e prelazione del curatore ..... » 896
18.9.4. La comunicazione delle offerte ..... » 896
18.9.5. L'ipotesi di cui al 4° co. dell'art. 40, l. 392/1978 ..... » 897
18.10. La prelazione nelle locazioni ad uso di abitazione (l. 431/1998) ... » 900

Indice bibliografico ..... Pag. 903
Indice analitico ..... » 921

INDICE SOMMARIO

Elenco delle principali abbreviazioni ..... Pag. XXIII
Introduzione alla seconda edizione ..... » XXV

PARTE PRIMA
COGNIZIONE

Capitolo Diciannovesimo
INTRODUZIONE

19.1. Tutela giurisdizionale dei diritti locativi. ..... Pag. 3
19.2. Disciplina delle controversie locatizie nel codice di rito del 1940 .... » 4
19.3. Competenza e rito nella legislazione vincolistica del dopoguerra. . » 4
19.4. Legislazione vincolistica; gli anni antecedenti l'entrata in vigore della legge sull'equo canone. ..... » 6
19.4.1. Qualche rilievo critico. ..... » 6
19.5. La legge sull'equo canone. ..... » 7
19.6. Concentrazione della competenza in capo al pretore nella legge n. 399 del 1984. ..... » 8
19.7. Antecedenti alla novella n. 353 del 1990. ..... » 10
19.7.1. Primi disegni di legge governativi. ..... » 11
19.8. Unificazione del rito. ..... » 12
19.9. Trasferimento della competenza al tribunale. ..... » 13
19.10. Procedimenti e processi locatizi. ..... » 14
19.11. Caratteristiche del rito locatizio. ..... » 15
19.12. Le riforme processuali del biennio 2009-2011. ..... » 16
19.12.1. Il filtro di ammissibilità degli appelli. ..... » 18
19.13. La sospensione dei termini processuali e sostanziali in seguito agli eventi sismici. ..... » 18
19.14. Esecuzione per rilascio. ..... » 19

PARTE SECONDA
RITO LOCATIZIO

Capitolo Ventesimo
AMBITO DI ESTENSIONE DEL RITO LOCATIZIO

20.1. Il rito unitario delle locazioni ..... Pag. 24

20.2.1. Modifica dell'art. 447 *bis* c.p.c. in correlazione all'abrogazione dell'art. 8 ... Pag. 25
20.2.2. Tassatività dell'elencazione; il contratto di deposito ... » 26
20.2.3. La scelta del rito laboristico ... » 27
20.3. Locazione: controversie incluse ... » 28
20.3.1. Controversie di tipo pecuniario: canone, buona entrata, buona uscita ... » 29
20.3.2. Controversie su restituzione del deposito cauzionale ed oneri accessori ... » 30
20.3.3. Obbligazioni gravanti sul terzo; fideiussione ... » 31
20.4. Controversie di sub-locazione ... » 33
20.5. Controversie riguardanti rapporti ancora da costituire. La responsabilità pre-contrattuale ... » 33
20.6. Controversie scaturenti da locazioni di fatto ... » 35
20.6.1. Azione di conformazione *ex* art. 3 d.lg. n. 23 del 2011 ... » 35
20.7. Controversie previste dagli artt. 30 e 31 l. della n. 392 del 1978 ... » 36
20.8. Controversie sulla convalida dell'offerta reale ... » 37
20.9. Controversie su prelazione e riscatto ... » 37
20.9.1. Successivi sviluppi ... » 38
20.10. Occupazioni senza titolo ... » 40
20.10.1. Rito applicabile ... » 41
20.11. Controversie sull'accertamento dell'obbligo del terzo ... » 42
20.12. Rapporti esclusi: prestazioni non locatizie; *leasing* ed affitto ... » 42
20.12.1. Contratto di alloggio; affittacamere ... » 43
20.12.2. *Residence*, albergo e pensione ... » 44
20.12.3. Camere mobiliate ... » 45
20.12.4. Portierato e lavoro domestico ... » 46
20.12.5. Noleggio di nave ed aeromobile ... » 47
20.12.6. Rapporti di natura reale ... » 47
20.13. Beni mobili, immobili, universalità di mobili ... » 48
20.13.1. Beni immateriali ... » 49
20.13.2. Immobili urbani ed extraurbani ... » 50
20.13.3. Significanza della *summa diviso* tra immobile urbano e non urbano ... » 51
20.14. Comodato immobiliare ... » 52
20.14.1. Precario immobiliare oneroso ... » 53
20.14.2. Comodato e separazione ... » 54
20.14.3. Comodato di immobili extraurbani ... » 55
20.15. Affitto di aziende commerciali ed agricole ... » 56
20.16. Controversie in materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ... » 58
20.16.1. Decadenza, revoca ed annullamento dell'assegnazione ... » 59
20.16.2. Occupazione senza titolo ... » 60

Capitolo Ventunesimo

COMPETENZA, ARBITRATO, QUESTIONI DI RITO

21.1. Competenza materiale: il regime originario ... Pag. 63
21.1.1. Modifiche alla competenza per materia apportate dal d.lg. n. 51 del 1998: posizione della dottrina ... » 64
21.1.2. Posizione della giurisprudenza ... » 66
21.1.3. Incompetenza ... » 66

21.2. Competenza territoriale ..... Pag. 67
21.2.1. Rilievo di incompetenza ..... » 69
21.3. Foro erariale ..... » 71
21.4. Controversie locatizie ed arbitrato rituale ..... » 73
21.4.1. Locazioni ad uso diverso: l'art. 54 della l. n. 392 del 1978 . » 74
21.4.2. La giurisprudenza ..... » 74
21.4.3. Le locazioni abitative ..... » 75
21.4.4. La riforma arbitrale del 2006 ..... » 76
21.4.5. Critiche dottrinali ..... » 77
21.4.6. Compromesso ..... » 78
21.4.7. Arbitrato libero ..... » 78
21.4.8. L'art. 79 della l. n. 392 del 1978 ..... » 80
21.5. Mediazione concordata ..... » 80
21.6. Connessione di cause soggette a riti diversi ..... » 81
21.6.1. Connessione tra causa locatizia e causa di lavoro, ovvero ordinaria ..... » 82
21.6.2. Causa connessa pendente avanti al giudice di pace ed (abrogato) rito societario ..... » 83
21.7. Mutamento di rito ..... » 83
21.7.1. Passaggio dal rito ordinario a quello speciale ed omesso mutamento di rito ..... » 84
21.7.2. Momento iniziale e momento terminale ..... » 85
21.7.3. Contenuto dell'ordinanza di mutamento del rito, comunicazione ..... » 86
21.7.4. Regime di stabilità ..... » 87
21.7.5. Passaggio dal rito speciale a quello ordinario ..... » 88
21.7.6. Regime probatorio ..... » 90

Capitolo Ventiduesimo

LA FASE INTRODUTTIVA DEL GIUDIZIO

22.1. Norme applicabili alle controversie *lato sensu* locatizie ..... Pag. 91
22.2. Sospensione feriale dei termini ..... » 92
22.3. Mediazione obbligatoria ..... » 93
22.4. Fase introduttiva del giudizio; ricorso e costituzione in giudizio del ricorrente ..... » 93
22.4.1. Notificazione e termini di comparizione ..... » 94
22.4.2. Nullità del ricorso ..... » 95
22.4.3. Effetti sostanziali e processuali del ricorso ..... » 96
22.5. Costituzione in giudizio del resistente ..... » 97
22.5.1. Domanda riconvenzionale ..... » 99
22.5.2. Memoria di replica del ricorrente riconvenuto ..... » 101
22.6. Intervento volontario ..... » 101
22.7. Difesa personale delle parti ..... » 103

Capitolo Ventitreesimo

UDIENZA DI DISCUSIONE ED ISTRUZIONE

23.1. Udienza di discussione ..... Pag. 105
23.1.1. Interrogatorio libero delle parti e tentativo di conciliazione. » 107
23.1.2. *Emendatio e mutatio libelli* ..... » 108
23.1.3. *Reconventio reconventionis* ..... » 110

23.1.4. Sanatoria della morosità ..... Pag. 111
23.2. Chiamata di terzo ad istanza di parte ..... » 111
23.2.1. Chiamata in causa *iussu iudicis* e ad integrazione del contraddittorio ..... » 113
23.3. Nuovi mezzi di prova ..... » 114
23.4. Assunzione di prove orali, prove delegate, rogatorie, decadenza ... » 116
23.4.1. Documenti ..... » 117
23.4.2. Valutazione critica del nuovo formante giurisprudenziale. » 118
23.4.3. Ammissione officiosa delle prove ..... » 119
23.4.4. Ammissione officiosa dell'interrogatorio formale ..... » 120
23.4.5. Limiti ai poteri giudiziali officiosi ..... » 121
23.4.6. Giuramenti ..... » 124
23.4.7. Ispezione della cosa ..... » 124
23.4.8. Consulenza tecnica d'ufficio ..... » 126
23.4.9. Richiesta di informazioni e osservazioni alle associazioni sindacali ..... » 126
23.4.10. Richiesta di informazioni nel rito locatizio ..... » 127
23.4.11. Effetti processuali ..... » 128
23.4.12. Prova testimoniale ..... » 129
23.5. Ordinanze anticipatorie di condanna ..... » 132
23.5.1. Ordinanza di pagamento di somme non contestate ..... » 133
23.5.2. Ordinanza monitoria ..... » 134
23.5.3. Ordinanza *post* istruttoria ..... » 135

Capitolo Ventiquattresimo
DECISIONE DELLA CAUSA

24.1. Decisione della causa ..... Pag. 137
24.1.1. Sentenza definitiva e non definitiva ..... » 139
24.1.2. Rapporti tra dispositivo e motivazione ..... » 140
24.2. Esecutorietà provvisoria della sentenza ..... » 142
24.2.1. Esecuzione forzata in forza di dispositivo ..... » 143
24.3. Inibitoria ..... » 144
24.3.1. Sospensione parziale e con cauzione ..... » 146
24.3.2. Pena pecuniaria per inibitorie inammissibili ..... » 147

Capitolo Venticinquesimo
LA PROCEDURA PER RILASCIO

25.1. Natura giuridica ..... Pag. 149
25.1.2. Ambito applicativo e competenza ..... » 150
25.2. Preventivo invio di disdetta ..... » 151
25.2.1. Inammissibilità, improcedibilità o rigetto nel merito ..... » 153
25.2.2. Effetti della qualificazione giuridica ..... » 154
25.3. Ordinanza definitoria del giudizio: presupposti ..... » 155
25.3.1. Contenuto ..... » 158
25.3.2. Rimedi esperibili ..... » 158
25.4. Ordinanza interinale: momento di pronunzia ..... » 160
25.4.1. Momenti di stasi processuale ..... » 161
25.4.2. Presupposti ..... » 163
25.4.3. Revocabilità ..... » 164
25.4.4. Ultrattività ..... » 165
25.4.5. Inoppugnabilità ..... » 167

Capitolo Ventiseiesimo
LE IMPUGNAZIONI

26.1. Appello nelle controversie locative ..... Pag. 169
26.1.1. Disposizioni applicabili ..... » 170
26.2. Competenza ..... » 172
26.3. Forma dell'appello ..... » 173
26.3.1. Termini ..... » 174
26.3.2. Appello con riserva dei motivi ..... » 175
26.3.3. Inammissibilità dell'appello contro il dispositivo ..... » 176
26.3.4. Errore di rito: appello proposto con citazione ed ultrattività del rito ..... » 176
26.4. Costituzione in giudizio dell'appellante e deposito del fascicolo di primo grado ..... » 178
26.5. Decreto presidenziale e sua notificazione ..... » 179
26.5.1. Termine di comparizione ..... » 181
26.6. Costituzione dell'appellato ..... » 183
26.6.1. Appello incidentale ..... » 184
26.6.2. Appello incidentale tardivo ..... » 186
26.7. Verifiche preliminari ..... » 187
26.7.1. Filtro di ammissibilità ..... » 187
26.7.2. Udienza di discussione ..... » 189
26.7.3. Divieto di nuove domande ..... » 190
26.7.4. Divieto di nuove eccezioni ..... » 191
26.7.5. Nuovi mezzi di prova ..... » 192
26.7.6. I documenti ..... » 194
26.7.7. Poteri istruttori officiosi ..... » 196
26.8. Ordinanza provvisionale ..... » 197
26.9. Inattività delle parti ..... » 197
26.10. Decisione ..... » 198
26.11. Esecutività e sospensione dell'esecuzione ..... » 200
26.12. Giudizio di cassazione e di rinvio ..... » 201
26.13. Ulteriori mezzi di impugnazione ..... » 202
26.14. Regolamento di giurisdizione e questioni di giurisdizione ..... » 203

PARTE TERZA
PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI SFRATTO

Capitolo Ventisettesimo
LINEAMENTI GENERALI

27.1. Alternatività tra procedimento per convalida di sfratto e processo di cognizione ..... Pag. 207
27.2. Descrizione sintetica del procedimento ..... » 209
27.3. Funzione ..... » 209
27.4. Cenni storici: *Bestandverfahren* austriaco ..... » 211
27.4.1. Il procedimento di escomiazione modenese ..... » 212
27.4.2. Il procedimento di licenza per rilascio dei beni immobili nella l. n. 546 del 1896 ..... » 213
27.4.3. Il regime dettato dal r.d. n. 1531 del 1936 ..... » 214
27.4.4. Dal codice di rito del 1940 alla legge sull'equo canone ..... » 214
27.4.5. Riforme processuali degli anni 1990-98 ..... » 216

27.5. Metabolizzazione dell'istituto ..... Pag. 216
27.6. Natura giuridica ..... » 217
27.6.1. Tesi della natura volontaria del procedimento ..... » 218
27.6.2. Tesi della preclusione *pro iudicato* ..... » *219*
27.6.3. Il contributo di Garbagnati ..... » 220
27.6.4. Tesi dominante ..... » 221
27.7. Esclusione della sommarietà ..... » 222
27.7.1. Cognizione piena del giudicante ..... » 223
27.7.2. Condizioni dell'azione e presupposti di ammissibilità ..... » 225
27.7.3. Difetto di una condizione dell'azione: impugnabilità ..... » 227
27.8. Costituzionalità del procedimento ..... » 228
27.8.1. Interventi demolitori della Corte Costituzionale ..... » 230
27.9. Nuovo testo dell'art. 111 Cost ..... » 231
27.9.1. Imparzialità del giudice che ha pronunciato l'ordinanza di rilascio ..... » 232

Capitolo Ventottesimo
AMBITO APPLICATIVO

28.1. Tassatività ..... Pag. 235
28.2. Locazioni immobiliari ..... » 236
28.3. Sub-locazione ..... » 237
28.4. Comodato ..... » 237
28.5. Contratti atipici di locazione e *leasing* ..... » 238
28.6. Affitto.... ..... » 239
28.7. Situazioni reali ed occupazioni senza titolo ..... » 240
28.8. Rapporti agrari: posizione della giurisprudenza ..... » 240
28.8.1. Posizione della dottrina ..... » 241
28.8.2. Tesi preferibile ..... » 242
28.8.3. Sfratto per morosità ..... » 244
28.9. Rapporto di locazione d'opera ..... » 245
28.9.1. Estinzione del rapporto di lavoro quale condizione di ammissibilità del procedimento ..... » 247
28.9.2. Assenza di preclusioni ..... » 248
28.9.3. Ulteriori sviluppi del procedimento..... » 249

Capitolo Ventinovesimo
FATTI GIUSTIFICATIVI DELLA TUTELA

29.1. Finita locazione: profili generali ..... Pag. 253
29.1.1. Natura giuridica della licenza per finita locazione ..... » 255
29.2. Erronea indicazione della data di scadenza del rapporto ..... » 256
29.3. Tassatività delle ipotesi di finita locazione deducibile ..... » 258
29.4. Sfratto per morosità: profili generali ..... » 261
29.5. Decreto d'ingiunzione su convalida (cenni) ..... » 262
29.6. Nozione di canone ..... » 262
29.6.1. Inadempimento di obbligazioni pecuniarie diverse dal canone ..... » 264
29.6.2. Omesso versamento del canone alle "*scadenze*" ..... » 266
29.7. Oneri accessori ..... » 266
29.7.1. Orientamento giurisprudenziale ..... » 268
29.7.2. Critiche dottrinali ..... » 269
29.7.3. Ulteriori argomenti esegetici: l'art. 55 n. l. 392 del 1978 ... » 269

29.8. Intervenuto scioglimento del rapporto ..... Pag. 270
29.9. Clausola risolutiva espressa ..... » 272
29.10. Cumulo di sfratto per morosità e di sfratto per finita locazione .... » 275

Capitolo Trentesimo
LEGITTIMAZIONE

30.1. I soggetti in generale ..... Pag. 277
30.2. Il conduttore ..... » 278
30.3. Locatore non proprietario e proprietario non locatore ..... » 279
30.4. Contitolarità del rapporto sostanziale ..... » 280
30.5. Locazione di quota ideale ..... » 281
30.6. Successione a titolo particolare ..... » 283
30.6.1. Legittimazione attiva del terzo acquirente a contratto scaduto ..... » 283
30.7. Successione nel contratto ..... » 286
30.8. Cessione d'azienda ..... » 288
30.9. Comunione legale ..... » 289
30.10. Fallimento e liquidazione coatta amministrativa ..... » 291
30.11. Procedimento per convalida e P.A ..... » 293
30.12. Fideiussione ..... » 294
30.13. Intervento principale ..... » 295
30.13.1. Intervento adesivo dipendente ..... » 296
30.13.2. Chiamata in causa del terzo ..... » 297
30.13.3. Modalità d'intervento ..... » 297

Capitolo Trentunesimo
GIURISDIZIONE, COMPETENZA, ARBITRATO

31.1. Giurisdizione ..... Pag. 299
31.1.1. Procedimento per convalida nei confronti di Stato estero. » 300
31.1.2. Immunità diplomatica ..... » 300
31.2. Competenza per materia ..... » 302
31.2.1. Riforme processuali del 1984 e degli anni '90 ..... » 303
31.2.2. Perdurante competenza materiale del tribunale ..... » 303
31.3. Competenza territoriale ..... » 304
31.3.1. Le sezioni distaccate..... » 305
31.3.2. Foro erariale ..... » 306
31.3.3. Cause nelle quali sia parte un magistrato ..... » 307
31.4. Arbitrato e procedimento per convalida ..... » 307
31.4.1. Giurisprudenza oscillante ..... » 308
31.4.2. Ulteriori sviluppi ..... » 310
31.4.3. *Exceptio compromissi* ..... » 311
31.4.4. Arbitrato irrituale ..... » 312

Capitolo Trentaduesimo
ISTITUTI APPLICABILI AL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA

32.1. Quiescenza del processo ..... Pag. 313
32.1.1. Sospensione ..... » 313
32.1.2. Interruzione ..... » 315
32.1.3. Cancellazione della causa dal ruolo ..... » 315
32.1.4. Estinzione ..... » 316

32.2. Contumacia ..... Pag. 316
32.3. Litispendenza e continenza ..... » 317
32.3.1. Riunione ..... » 319
32.4. Disconoscimento della sottoscrizione della scrittura privata e proposizione di querela di falso ..... » 319
32.4.1. Proposizione di querela di falso ..... » 320
32.5. Istruzione probatoria ..... » 321

Capitolo Trentatreesimo
INTRODUZIONE DEL PROCEDIMENTO

33.1. Atto introduttivo: citazione ed intimazione ..... Pag. 323
33.1.1. Natura giuridica dell'atto introduttivo ..... » 324
33.1.2. Funzione garantista della citazione per intimazione ..... » 326
33.1.3. Intimazione e sottoscrizione personale della parte ..... » 326
33.1.4. Contestualità tra intimazione di licenza e citazione per convalida ..... » 327
33.1.5. Contenuto della citazione per convalida ..... » 328
33.1.6. Ragioni della domanda ..... » 329
33.1.7. Avvertimento ..... » 330
33.2. Nullità della citazione per convalida per omesso o insufficiente avvertimento ..... » 330
33.3. Rinnovazione della citazione..... » 332
33.4. Termini di comparizione ..... » 333
33.4.1. Abbreviazione dei termini ..... » 334
33.4.2. Esclusione della sospensione dei termini ..... » 335
33.5. Notificazione ..... » 336
33.5.1. Esclusione della notifica al domicilio eletto ..... » 337
33.5.2. Avviso dell'effettuata notificazione; forma e contenuto .... » 338
33.5.3. Avviso dell'effettuata notificazione; ipotesi di invio ..... » 340
33.5.4. Notifica a persone giuridiche ..... » 341
33.5.5. Soggetto tenuto all'adempimento; responsabilità e conseguenze dell'omissione ..... » 342
33.5.6. Inammissibilità della notifica ai sensi dell'art. 143 c.p.c ... » 344
33.5.7. Inammissibilità della notifica effettuata collettivamente agli eredi del conduttore defunto ..... » 346
33.5.8. Scissione degli effetti della notificazione ..... » 347
33.5.9. Difficoltà applicative ..... » 348
33.5.10. Perfezionamento della notificazione agli irreperibili..... » 350
33.5.11. La modifica apportata dalla l. n. 31 del 2008 alle notifiche postali ..... » 350
33.6. Costituzione in giudizio dell'attore-intimante ..... » 351
33.6.1. Iscrizione a ruolo e versamento del contributo unificato . » 352
33.7. Costituzione in giudizio dell'intimato ..... » 354
33.7.1. Difesa personale ..... » 356
33.8. Differimento d'udienza *ex* art. 168 *bis* c.p.c ..... » 357

Capitolo Trentaquattresimo
UDIENZA DI CONVALIDA

34.1. Svolgimento dell'udienza di convalida ..... Pag. 359
34.2. Rinvio d'udienza ..... » 360
34.3. Mancata comparizione dell'intimante ..... » 361

34.4. Mancata comparizione o mancata costituzione di entrambe le parti. Pag. 364
34.5. Mancata comparizione dell'intimato e sua comparizione senza opposizione ... » 365
34.5.1. Natura giuridica ... » 366
34.5.2. Poteri del giudice della convalida; rinvio ... » 367
34.5.3. Durata dell'udienza ... » 368
34.6. Rinnovazione della citazione ... » 369
34.7. Attestazione di persistenza della morosità: presupposti e condizioni » 370
34.7.1. Omessa dichiarazione ... » 373
34.7.2. Natura giuridica e purgazione della mora ... » 373
34.8. Sanatoria della morosità: rinvio ... » 374

Capitolo Trentacinquesimo
SANATORIA DELLA MOROSITÀ

35.1. Introduzione ... Pag. 376
35.2. Natura ambivalente della sanatoria ... » 376
35.3. I precedenti legislativi ... » 377
35.4. Ambito applicativo: procedimento speciale e processo ordinario » 378
35.4.1. Opposizione tardiva a convalida ... » 380
35.4.2. Procedure previste dal r.d. n. 1165 del 1938 ... » 381
35.4.3. Immobili con particolari destinazioni ... » 382
35.4.4. Locazioni ad uso non abitativo ... » 383
35.4.5. Profili problematici di inapplicabilità della sanatoria alle locazioni ad uso diverso ... » 385
35.4.6. Ulteriori sviluppi: la clausola di sanatoria tardiva ... » 387
35.4.7. *De iure condendo* ... » 389
35.4.8. Locazioni abitative stipulate per esigenze abitative transitorie ... » 390
35.4.9. Locazioni turistiche ... » 390
35.5. Sanatoria *banco iudicis:* profilo temporale ... » 391
35.5.1. Sanatoria stragiudiziale ante udienza ... » 392
35.5.2. Fruibilità del beneficio ... » 394
35.5.3. Oggetto di sanatoria ... » 395
35.5.4. Gli interessi ... » 397
35.5.5. Liquidazione delle spese processuali ... » 398
35.5.6. Modalità di pagamento tardivo ... » 398
35.5.7. Legittimazione alla sanatoria ... » 399
35.5.8. Legittimazione alla ricezione del pagamento ... » 400
35.6. Concessione del termine di grazia; tempestività ... » 401
35.6.1. Istanza dell'intimato ... » 403
35.6.2. Legittimazione a rispondere all'interrogatorio libero ... » 404
35.6.3. Procura conferita al familiare ... » 404
35.6.4. Diritto soggettivo al termine ... » 405
35.6.5. Dimostrazione delle difficoltà economiche ... » 406
35.6.6. Crisi economica e termine di grazia ... » 408
35.6.7. Durata del termine ... » 410
35.6.8. Perentorietà del termine ... » 410
35.6.9. Concorso tra pagamento *banco iudicis* e termine c.d. di grazia ... » 412
35.6.10. Opposizione e richiesta di termine per la sanatoria ... » 413
35.6.11. Giurisprudenza altalenante ... » 413
35.6.12. Criticabili argomenti nomofilattici ... » 416

35.6.13. La posizione della dottrina ..... Pag. 417
35.6.14. Qualche osservazione ricostruttiva ..... » 418
35.6.15. Sanatoria ed azione di ripetizione ..... » 420
35.6.16. Condotte processuali diversificate ..... » 421
35.7. Udienza di verifica ..... » 422
35.7.1. Purgazione integrale della mora ..... » 422
35.7.2. Sanatoria incompleta o tardiva ..... » 424
35.7.3. Sanatoria completa senza comparizione delle parti ..... » 427
35.7.4. Contestazioni successive alla sanatoria ..... » 428

Capitolo Trentaseiesimo

ORDINANZA DI CONVALIDA

36.1. Ordinanza di convalida ..... Pag. 429
36.1.1. Ordine di apposizione della formula esecutiva ..... » 431
36.2. Convalida con cauzione ..... » 432
36.3. Fissazione della data di rilascio ..... » 433
36.3.1. Ambito applicativo ..... » 435
36.3.2. Insuscettibilità di formazione del giudicato ..... » 436
36.3.3. Termine di rilascio ..... » 437
36.3.4. Novità introdotte dall'art. 7 *bis* della l. n. 269/2004; cenni » 439
36.3.5. Omessa fissazione della data di rilascio ..... » 440
36.3.6. Natura giuridica del termine fissato per il rilascio ..... » 440
36.4. Condanna alle spese processuali ..... » 442
36.4.1 Condanna alle spese in ipotesi di convalida di licenza. ..... » 444
36.5. Ricostituzione del titolo smarrito ..... » 445
36.6. Conclusione del procedimento per convalida e regime fiscale ..... » 446

Capitolo Trentasettesimo

OPPOSIZIONE: ORDINANZA DI RILASCIO E
DI PAGAMENTO DELLE SOMME INCONTESTATE

37.1. Ordinanza di rilascio con riserva delle eccezioni del convenuto .... Pag. 449
37.2. Collocazione procedimentale dell'ordinanza e competenza ..... » 450
37.3. L'opposizione ..... » 451
37.3.1. L'istanza espressa ..... » 452
37.3.2. Prova del fatto costitutivo del diritto ..... » 455
37.3.3. Prova scritta delle eccezioni del convenuto ..... » 456
37.3.4. Gravi motivi in contrario ..... » 458
37.3.5. Ipotesi ricostruttiva ..... » 460
37.4. Natura giuridica dell'ordinanza ..... » 461
37.4.1. Ulteriori concezioni dottrinali ..... » 462
37.4.2. Il quadro giurisprudenziale ..... » 463
37.4.3. Opinione preferibile ..... » 464
37.5. Regime di stabilità dell'ordinanza (irrevocabilità, immodificabilità, non sospendibilità, non reiterabilità) ..... » 466
37.5.1. Esecutività e prestazione di cauzione ..... » 467
37.6. Inoppugnabilità ..... » 469
37.7. Opposizione allo sfratto ed obbligo di mediazione ..... » 471
37.8. Estinzione del processo: dottrina ..... » 472
37.8.1. Posizione della giurisprudenza ..... » 474
37.8.2. Opinione preferibile ..... » 475
37.8.3. Accoglimento della domanda ..... » 477

37.8.4. Rigetto della domanda di rilascio, *restitutio in integrum*, danni da responsabilità aggravata ..... Pag. 478
37.8.5. Improcedibilità della domanda ..... » 480
37.9. Presupposti applicativi dell'ordinanza di pagamento di somme non contestate ..... » 481
37.10. Eventi successivi alla concessione dell'ordinanza: omesso versamento ..... » 484
37.11. Pagamento dei canoni incontroversi ..... » 486

Capitolo Trentottesimo
MUTAMENTO DI RITO

38.1. Mutamento di rito; evoluzione normativa ..... Pag. 489
38.2. Riforme processuali degli anni 90-98 ..... » 491
38.3. Effetti dell'opposizione ..... » 491
38.3.1. Concezione unitaria del procedimento di sfratto nella dottrina ..... » 492
38.3.2. Concezione autonomistica del procedimento ..... » 493
38.3.3. Effetti dell'opposizione nella giurisprudenza ..... » 494
38.4. Questioni di competenza; evoluzione del problema ..... » 496
38.5. Passaggio di rito; quale rito è applicabile? 497
38.6. Mutamento di rito ed arbitrato ..... » 498
38.7. Quando si verifica il mutamento del rito ..... » 499
38.7.1. Rigetto immediato dell'intimazione di sfratto ..... » 500
38.8. Mutamento di rito; in generale ..... » 502
38.9. Contenuto dell'ordinanza di mutamento di rito ..... » 503
38.9.1. Comunicazione dell'ordinanza e non impugnabilità ..... » 505
38.9.2. "*Prosecuzione*" del processo e natura unitaria ..... » 507
38.9.3. Corollari discendenti dalla natura unitaria del procedimento; omesso mutamento del rito ..... » 509
38.9.4. Omesso mutamento del rito ..... » 510
38.9.5. Prevalere della concezione autonomistica del rito ..... » 510
38.10. Facoltà delle parti; *emendatio* e *mutatio libelli* ..... » 511
38.10.1. Posizione della giurisprudenza: divieto di domande nuove. » 512
38.10.2. Novità di *petitum* ..... » 514
38.10.3. Novità di *causa petendi*: fondamento teorico ..... » 515
38.10.4. Casi di *emendatio libelli* ..... » 516
38.10.5. Qualche considerazione ..... » 517
38.11. Facoltà del convenuto: domanda riconvenzionale e *reconventio reconventionis* ..... » 518
38.11.1. Richiesta di differimento dell'udienza di discussione ..... » 519
38.12. Facoltà probatorie delle parti ..... » 521

Capitolo Trentanovesimo
OPPOSIZIONE TARDIVA A CONVALIDA

39.1. Opposizione dopo la convalida ..... Pag. 523
39.2. *Ratio legis* ed istituti similari ..... » 524
39.3. Natura giuridica ..... » 526
39.3.1. La ricostruzione teorica ..... » 527
39.3.2. Natura giuridica dell'opposizione nella giurisprudenza ... » 528
39.4. Provvedimento opponibile ..... » 530

39.5. Presupposti di ammissibilità ..... Pag. 530
39.5.1. Irregolarità della notificazione ..... » 532
39.5.2. Ulteriori ipotesi di notifica irregolare ..... » 533
39.5.3. Nullità della citazione per convalida ..... » 534
39.5.4. Caso fortuito e forza maggiore ..... » 535
39.5.5. Impossibilità di comparizione all'udienza per caso fortuito o forza maggiore ..... » 537
39.5.6. Differimento officioso d'udienza ..... » 540
39.6. Termine di opposizione ..... » 542
39.6.1. Forma di opposizione ..... » 543
39.6.2. Dimidiazione dei termini di comparizione ..... » 546
39.6.3. Ammissibilità e merito: competenza ..... » 547
39.6.4. Posizione delle parti ..... » 548
39.6.5. Due fasi del procedimento: rescindente e rescissoria ..... » 549
39.6.6. Sospensione ..... » 551
39.6.7. Remissione della causa in decisione ..... » 553
39.6.8. Sanatoria della morosità ..... » 553
39.6.9. Esito finale del processo ..... » 554
39.6.10. Estinzione del processo ..... » 556

Capitolo Quarantesimo
APPELLO ED ALTRI MEZZI D'IMPUGNAZIONE

40.1. Appello: evoluzione del rimedio nel quadro normativo ..... Pag. 559
40.2. Prevalenza della sostanza sulla forma. Esclusione del ricorso per cassazione ..... » 561
40.3. L'impugnabilità della convalida nella processualistica ..... » 562
40.3.1. Tesi di Frasca ..... » 564
40.4. Casistica giurisprudenziale ..... » 565
40.4.1. Ulteriore casistica ..... » 566
40.4.2. Appellabilità per omessa pronunzia sulle spese processuali. » 568
40.4.3. Intervento del terzo ..... » 569
40.5. Conclusione sulla pretesa inadeguatezza di tutela dell'appello ..... » 570
40.6. Svolgimento del giudizio d'appello ..... » 571
40.7. Concorso tra appello ed opposizione tardiva ..... » 573
40.8. Regolamento di competenza ..... » 574
40.9. Revocazione ..... » 577
40.9.1. Ulteriori sviluppi costituzionali ..... » 578
40.9.2. Svolgimento del giudizio revocatorio ..... » 580
40.10. Opposizione di terzo ..... » 581
40.11. Conclusione ..... » 583

PARTE QUARTA
DECRETO INGIUNTIVO

Capitolo Quarantunesimo
DECRETO INGIUNTIVO SU CONVALIDA

41.1. Cumulo tra domanda di convalida e quella monitoria ..... Pag. 587
41.2. Competenza ..... » 589
41.2.1. Presupposti di pronunzia ..... » 589

41.3. Oggetto ..... Pag. 591
41.3.1. Spese processuali ..... » 594
41.3.2. Interessi ..... » 595
41.3.3. Derrate ..... » 596
41.4. Prova ..... » 597
41.5. Forma e modalità di pronunzia ..... » 598
41.6. Esecutività immediata del decreto ed iscrizione di ipoteca ..... » 600
41.7. Opposizione ..... » 601
41.7.1. Errata forma dell'atto di opposizione: conversione di citazione in ricorso ..... » 603
41.7.2. Motivi di opposizione ..... » 605
41.7.3. Opposizione del fideiussore ..... » 606
41.7.4. Connessione ..... » 607
41.8. Giudizio di opposizione; posizione delle parti; produzione in giudizio di copia notificata del decreto ingiuntivo ..... » 609
41.8.1. Disciplina applicabile ..... » 611
41.8.2. Applicabilità degli artt. 649, 650, 656 c.p.c ..... » 613
41.9. Il procedimento di ingiunzione e sfratto previsto in tema di case popolari ..... » 614

PARTE QUINTA
PROCEDIMENTO SOMMARIO

Capitolo Quarantaduesimo
PROCEDIMENTO SOMMARIO DI COGNIZIONE

42.1. L'introduzione del procedimento sommario di cognizione: sviluppo dinamico ..... Pag. 617
42.1.1. Procedimento sommario senza conversione ..... » 619
42.2. Caratteri fondamentali del rito ..... » 620
42.2.1. Ragionevole durata del processo e *case management* ..... » 620
42.2.2. Scarso *appeal* dell'istituto ..... » 621
42.3. Processi soggetti al rito laboristico: stato magmatico della giurisprudenza: inammissibilità ..... » 622
42.3.1. La soluzione della compatibilità ..... » 623
42.3.2. Obiezioni all'applicabilità dell'istituto ..... » 624
42.4. Inammissibilità o mutamento del rito? 626
42.4.1. Soluzione preferibile ..... » 627
42.5. Occupazioni senza titolo ..... » 628

PARTE SESTA
ESECUZIONE

Capitolo Quarantatreesimo
ESECUZIONE PER RILASCIO NEL CODICE

43.1. Esecuzione in forma specifica ed in forma generica ..... Pag. 631
43.2. Organi della procedura di rilascio ..... » 632
43.2.1. L'eventuale versamento del contributo unificato ..... » 633
43.3. Notifica di titolo esecutivo e precetto ..... » 634
43.4. Precetto di rilascio ..... » 634

43.4.1. Termine di rilascio ..... Pag. 635
43.5. Titoli esecutivi di rilascio ..... » 637
43.5.1. Verbale di conciliazione ..... » 638
43.5.2. Atto pubblico ..... » 639
43.6. Modo del rilascio: inizio dell'esecuzione ..... » 641
43.6.1. Contenuto, forma e notifica del preavviso di rilascio ..... » 642
43.6.2. Vizi del preavviso di rilascio ..... » 644
43.6.3. Modalità di rilascio ..... » 645
43.6.4. Forza pubblica ed ausiliari ..... » 647
43.6.5. Responsabilità per omessa concessione della forza pubblica. » 648
43.7. Estinzione dell'esecuzione per rinuncia della parte istante ..... » 650
43.8. I mobili estranei all'esecuzione ..... » 652
43.8.1. Liberazione dei mobili abbandonati ..... » 655
43.8.2. Rinvenimento di cose pignorate o sequestrate ..... » 656
43.9. Provvedimenti temporanei ..... » 656
43.9.1. Regime di controllo ..... » 659
43.10. Spese dell'esecuzione ..... » 660
43.10.1. L'innovazione del 2005 ..... » 662
43.10.2. Forma di riesame del decreto ..... » 663
43.10.3. Spese antecedenti l'esecuzione ..... » 664
43.11. Terzo nell'esecuzione per rilascio ..... » 665
43.11.1. Terzi titolari di autonomi diritti di godimento ..... » 667

Capitolo Quarantaquattresimo

ESECUZIONE PER RILASCIO DI IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

44.1. Disciplina derogatoria all'esecuzione per rilascio prevista dal codice di rito; condizioni di procedibilità ..... Pag. 669
44.2. Corresponsione dell'indennità per perdita di avviamento commerciale quale condizione di procedibilità ..... » 670
44.2.1. Posizione del conduttore a fronte di mancata corresponsione dell'indennità; contrasti interpretativi ..... » 672
44.3. Autorizzazione amministrativa necessaria allo sfratto delle farmacie ..... » 674
44.4. (Oggi non più vigente) non assoggettabilità a rilascio degli studi d'artista ..... » 676
44.5. Esecuzione per rilascio degli edifici destinati a culto ..... » 678
44.6. Sospensione dell'esecuzione prevista in caso di rilascio di edifici destinati ad alberghi, pensioni e locande ..... » 680
44.7. Immunità dall'esecuzione dei beni locati a Stati esteri ..... » 681
44.8. Licenza o concessione edilizia quale condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio ..... » 684
44.9. La superata pregiudizialità tributaria per l'esecuzione del rilascio. 685
44.10. Improcedibilità dell'azione esecutiva di rilascio contro il fallito ... » 686

Capitolo Quarantaseiesimo

SOSPENSIONE OPE *IUDICIS* DELL'ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI RILASCO DI IMMOBILI LOCATI AD USO ABITATIVO

45.1. Deroghe al codice di rito ..... Pag. 689
45.2. Cenni al precedente regime di "*graduazione degli sfratti*" ..... » 690

45.3. Disciplina dell'esecuzione per rilascio dettata dalla l. 431 del 1998. Pag. 691
45.4. Cessato regime di sospensione dell'esecuzione e di rifissazione della data del rilascio ... » 693
45.5. Rifissazione della data del rilascio ... » 694
45.5.1. Presupposti applicativi: limiti spaziali ... » 695
45.5.2. Natura della disciplina: transitoria, ovvero, ordinaria ... » 697
45.5.3. Prevalere della tesi della transitorietà ... » 699
45.5.4. Termine di proponibilità ... » 700
45.5.5. Legittimazione attiva ... » 701
45.5.6. Durata del differimento ... » 702
45.5.7. Ipotesi giustificanti un differimento prolungato ... » 703
45.5.8. Procedimento di rifissazione ... » 705
45.5.9. Opposizione al provvedimento di rifissazione: natura, legittimazione, oggetto ... » 708
45.5.10. Termine, rito, sospensione e decisione ... » 710
45.5.11. Danni per ritardata restituzione ... » 711
45.6. Decadenza dalla sospensione dell'esecuzione; inadempienza rilevante ... » 712
45.6.1. Tempo dell'inadempimento rilevante ... » 714
45.6.2. Termine di rilascio *ex* art. 56 l. n. 392 del 1978 ... » 715
45.6.3. Procedimento di declaratoria di decadenza ... » 716
45.6.3. Impugnazione della decisione ... » 718
45.6.4. Sanatoria della morosità ... » 719

Capitolo Quarantaseiesimo

SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE DISPOSTA DALLA LEGGE

46.1. Introduzione ... Pag. 723
46.2. Sospensione dell'esecuzione: primo periodo (2000-2004) ... » 725
46.3. Seconda fase: il d.l. 1.2.2006, n. 23 ... » 726
46.4. Il d.l. 29.9.2006, n. 261 ... » 728
46.5. L'assetto definitivo: la l. 8.2.2007, n. 9: condizioni soggettive ... » 728
46.5.1. I requisiti negativi: reddito e possesso di altra abitazione adeguata ... » 731
46.5.2. Autocertificazione del conduttore ... » 732
46.6. Il procedimento di contestazione dei requisiti per la sospensione .. » 733
46.6.1. Fase introduttiva ... » 734
46.6.2. Decisione ... » 735
46.6.3. Impugnazione ... » 736
46.7. Benefici economici per il locatore ... » 737
46.7.1. Decadenza dalla sospensione e situazione di disagio abitativo del locatore ... » 737
46.7.2. Graduazione amministrativa degli sfratti ... » 738
46.8. Riattivazione della procedura sospesa ... » 739
46.9. Conclusione ... » 739

Capitolo Quarantasettesimo

OPPOSIZIONE AL PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE DEL RILASCIO

47.1. Introduzione ... Pag. 741
47.2. La novella dell'art. 56 l. n. 392 del 1978 ... » 742
47.3. Natura giuridica del giudizio di opposizione ... » 743

47.3.1. Ricadute pratiche della qualificazione del rimedio ..... Pag. 744
47.4. Oggetto dell'opposizione ..... » 745
47.4.1. Motivi sopravvenuti ..... » 746
47.4.2. Omessa fissazione della data di rilascio ..... » 747
47.5. Termine iniziale di proponibilità ..... » 748
47.5.1. Termine finale ..... » 749
47.6. Provvedimenti indilazionabili ..... » 749
47.7. Struttura del giudizio ..... » 750
47.7.1. Rito applicabile ..... » 751
47.7.2. Trattazione e decisione ..... » 752
47.8. Impugnazione ..... » 753

Capitolo Quarantottesimo
OPPOSIZIONI ESECUTIVE

48.1. Nozioni introduttive e competenza ..... Pag. 755
48.2. Rito ..... » 756
48.2.1. La soluzione seguita dalla Cassazione ..... » 757
48.3. Fase cautelare e svolgimento del giudizio di opposizione ..... » 758
48.3.1. Decisione ed impugnazione ..... » 759

Capitolo Quarantanovesimo
ACCERTAMENTO DELL'OBBLIGO DEL TERZO

49.1. Competenza e rito prima della riforma del 2012 ..... Pag. 761
49.2. La riforma del dicembre 2012 ..... » 763
49.2.1. I nuovi testi degli artt. 548 e 549 c.p.c.: mancata comparizione del terzo ..... » 764
49.2.2. La contestata dichiarazione del terzo ..... » 765
49.3. Novità sotto il profilo processuale ..... » 766

Capitolo Cinquantesimo
LOCAZIONI CONCLUSE PRIMA E DOPO IL PIGNORAMENTO

50.1. Locazioni concluse prima e durante il pignoramento ..... Pag. 767
50.2. Locazioni concluse dopo il pignoramento ..... » 767
50.2.1. Le azioni esperibili da parte del custode ..... » 769
50.2.2. Liberazione dell'immobile pignorato ..... » 770
50.2.3. Inoppugnabilità ..... » 771
50.3. Le locazioni concluse prima del pignoramento ..... » 772

Capitolo Cinquantunesimo
RAGIONEVOLE DURATA DEL PROCESSO ESECUTIVO

51.1. Introduzione ..... Pag. 775
51.2. Processo esecutivo nella giurisprudenza europea ..... » 776
51.2.1. Processo di rilascio nella giurisprudenza di legittimità e di merito ..... » 777
51.2.2. Recenti innovazioni normative ..... » 779
51.3. Il termine di proponibilità della domanda ..... » 779
51.3.1. Ragionevole durata del processo di rilascio ..... » 779

51.4. Responsabilità per mancata attuazione coattiva del rilascio ..... Pag. 780
51.4.1. Valenza patrimoniale dell'indennizzo *ex* l. n. 89 del 2011 .. » 781
51.4.2. Il danno non patrimoniale ..... » 782
51.5. Scelta del rimedio risarcitorio ..... » 783

PARTE SETTIMA
MEDIAZIONE

Capitolo Cinquantaduesimo
LA MEDIAZIONE DELLE CONTROVERSIE CIVILI

52.1. La *ratio* dell'introduzione della mediazione finalizzata alla conciliazione ..... Pag. 787
52.2. I c.d. "equivalenti al processo civile" e le a.d.r ..... » 788
52.3. L'Europa come fattore propulsivo delle *a.d.r* ..... » 790
52.4. La mediazione nella riforma processuale del 2009-2010: nozione e caratteri generali ..... » 791
52.5. Dal tentativo di conciliazione della legge dell'equo canone al decreto mediazione ..... » 792
52.6. Declaratoria di illegittimità costituzionale e reintroduzione dell'istituto ..... » 793
52.7. Controversie locatizie ed assimilate ..... » 794
52.7.1. Controversie mediabili: beni mobili ed immobili ..... » 794
52.7.2. Occupazione senza titolo ..... » 796
52.7.3. Opposizione tardiva a convalida e procedura per rilascio . » 797
52.8. Opposizione a convalida di sfratto ..... » 798
52.8.1. Profili problematici dell'ordinanza di rilascio ..... » 800

Indice bibliografico ..... Pag. 803
Indice analitico ..... » 821