

INDICE SOMMARIO

<i>Indice sistematico generale</i>	v
--	---

CAPITOLO I IL CANONE

Legislazione.	3
1. Codice civile	3
2. L. 27 luglio 1978 n. 392	3
3. L. 9 dicembre 1998 n. 431	6
4. L. 6 dicembre 2001 n. 437	14
5. L. 8 gennaio 2002 n. 2	14
Bibliografia	15

Sezione 1

Abitazioni. La disciplina giuridica del canone dopo la legge 9 dicembre 1998 n. 431

1.1.1. Come si determina il canone in base alla l. n. 431/1998	33
1.1.2. Se è fondata l'eccezione di nullità della parte del corrispettivo non registrato inizialmente	43
1.1.3. Da quale momento è dovuto il maggiore canone nel caso di registrazione di una scrittura integrativa.	55
1.1.4. Se deve essere locale la rappresentatività richiesta per gli Accordi territoriali	56
1.1.5. Se a seguito della rinnovazione del contratto maturata dopo la legge n. 431/1998 va corrisposta la differenza tra canone pattuito ed equo canone.	60
1.1.6. Se va riconosciuta validità alla clausola che fissa un canone superiore all'equo canone nel caso di contratto rinnovatosi tacitamente dopo il 30 dicembre 1998	61
1.1.7. Come si applica l'art. 13 l. n. 431/1998 in tema di determinazione del canone.	64
1.1.8. Se è necessaria la richiesta di aggiornamento nei contratti di cui alla l. n. 431/1998	68
1.1.9. Se il conduttore ha diritto alla restituzione dei canoni in nero aggiuntivi a quelli previsti dal contratto di locazione	68

Sezione 2

Canone. Gli usi diversi

1.2.1.	Se è legittimo prevedere canoni differenziati in aumento per le nuove locazioni commerciali	69
1.2.2.	Se è legittima la clausola che prevede una riduzione iniziale del canone annuo come corrispettivo dell'adempimento, da parte del conduttore, di una serie di impegni.	84
1.2.3.	Se è valida la pattuizione del canone commisurato agli incassi dell'attività d'impresa	85
1.2.4.	A quale data bisogna fare riferimento per stabilire gli aumenti del canone per le locazioni non abitative, soggette a proroga legale, allorché sia nelle more intervenuto altro contratto che ha variato la sola misura del canone.	86
1.2.5.	Qual è il canone dovuto nel caso di fallimento del conduttore	87
1.2.6.	Se la proposta di nuovo canone formulata dal conduttore è inefficace se non accompagnata dall'impegno a costituire una polizza assicurativa o una fideiussione bancaria	88
1.2.7.	Se è valida la clausola convenzionale che prevede che il canone sia costituito, in parte, dall'esborso di somme predeterminate per la ristrutturazione e il restauro dell'immobile locato	88

Sezione 3

Abitazioni ed usi diversi. Aggiornamento Istat.

Aumento e adeguamento del canone.

(Legge n. 392/1978 e successiva legislazione speciale)

Sub-sezione 3.1

Aumento del canone

1.3.1.1.	Se l'aumento si calcola sull'ultimo canone corrisposto o sul canone-base.	91
1.3.1.2.	Se il locatore può chiedere gli aumenti arretrati del canone	95
1.3.1.3.	Se e con quali modalità è consentita la rinuncia parziale all'aumento del canone	100
1.3.1.4.	Se sono dovuti gli interessi sugli aumenti dovuti e non corrisposti.	101
1.3.1.5.	Se gli aumenti forfettizzati del 20 e del 100 per cento si applicano anche dopo la scadenza del termine di sospensione dello sfratto.	101
1.3.1.6.	Se la determinazione degli aumenti <i>ex art. 68 l. n. 392/1978</i> va fatta in relazione alla data di stipulazione o rinnovazione del contratto	106
1.3.1.7.	Se la richiesta di aumento del canone <i>ex art. 68 l. n. 392/1978</i> deve essere rinnovata anno per anno.	108
1.3.1.8.	Se il rilascio al conduttore di ricevute a saldo può valere come rinuncia a chiedere aumenti del canone	108
1.3.1.9.	Se è consentito l'aumento del canone nel corso della locazione di immobili non abitativi in conseguenza di particolari vantaggi offerti al conduttore.	109
1.3.1.10.	Se il locatore conserva il diritto all'accertamento del canone e dei relativi adeguamenti anche dopo la cessazione del rapporto di locazione	109
1.3.1.11.	Se è legittima la pattuizione con la quale il locatore rinuncia a chiedere futuri aumenti legali del canone	110
1.3.1.12.	Se il raddoppio del canone <i>ex l. n. 551/1988</i> si applica anche nel caso di mancato pagamento dell'indennità di avviamento	110

1.3.1.13.	Se l'aumento del 25% previsto dall'art. 2 d.l. 9 dicembre 1986 n. 832, conv. in l. 6 febbraio 1987 n. 15, si applica anche per il periodo di ulteriore sospensione	111
1.3.1.14.	Da quale momento si applicano gli aumenti previsti per gli immobili non abitativi dall'art. 68 l. n. 392/1978	113
1.3.1.15.	Se è legittima l'autoriduzione del canone.	113
1.3.1.16.	Se il mancato versamento degli aumenti dovuti costituisce volontario inadempimento contrattuale.	117
1.3.1.17.	Se è nulla la transazione che maschera l'aumento del canone	117

Sub-sezione 3.2
Aggiornamento del canone

1.3.2.1.	Come si applica l'aggiornamento Istat per le locazioni abitative soggette a proroga e in genere per tutte le locazioni abitative	123
1.3.2.2.	Come si aggiorna il canone per le nuove costruzioni successive al 31 dicembre 1975	129
1.3.2.3.	Se l'aggiornamento va calcolato sul canone effettivamente pagato anche se inferiore all'equo canone	130
1.3.2.4.	Se è necessaria la formale richiesta di aggiornamento quando il canone corrisposto è superiore all'equo canone aggiornato.	130
1.3.2.5.	Se la mancata richiesta in regime ordinario degli aumenti Istat significa rinuncia ai medesimi	132
1.3.2.6.	Se l'aggiornamento Istat si applica alle locazioni transitorie	132
1.3.2.7.	In base a quale periodo va aggiornato il canone <i>ex art. 71 legge n. 392/1978</i>	133
1.3.2.8.	Se è sindacabile l'accertamento Istat	133
1.3.2.9.	Se e con quali modalità la legge 25 luglio 1984, n. 377, che ha stabilito per le abitazioni il blocco dell'aggiornamento Istat, si riferisce all'aggiornamento per un anno	134
1.3.2.10.	Se la richiesta di aggiornamento Istat può riguardare la percentuale maturata e non chiesta negli anni precedenti	135
1.3.2.11.	Se il giudice può chiedere direttamente all'Istat la variazione annuale ai fini dell'aggiornamento del canone.	137
1.3.2.12.	Se è legittima la richiesta di aggiornamento con riserva di precisare la misura dopo la pubblicazione del dato Istat	138
1.3.2.13.	Se la richiesta di un canone superiore al legale contiene implicitamente la richiesta di aggiornamento Istat	138
1.3.2.14.	Se deve essere approvata per iscritto <i>ex art. 1341 c.c.</i> la clausola che prevede l'aggiornamento Istat.	138
1.3.2.15.	Se è legittima la richiesta di aggiornamento Istat senza indicazione dell'importo.	138
1.3.2.16.	Se è sensibile alla svalutazione monetaria l'obbligazione di corrispondere l'aggiornamento Istat	139
1.3.2.17.	Se è valida la clausola contrattuale che collega l'ammontare del canone locativo non abitativo al costo della mano d'opera nell'edilizia, anziché agli indici Istat	139
1.3.2.18.	Se una clausola di aggiornamento del canone, divenuta inefficace <i>ex l. n. 426/1973</i> , rivive dopo l'entrata in vigore della legge n. 392/1978	140
1.3.2.19.	Se l'aggiornamento del canone per gli usi diversi deve essere espressamente convenuto	141

1.3.2.20.	Se la riserva di aumentare il canone equivale a pattuizione di aggiornamento per gli usi non abitativi (<i>ex art. 32 l. n. 392/1978</i>)	142
1.3.2.21.	Se l'art. 1 comma 9- <i>sexies</i> di l. n. 118/1985 (aggiornamento del canone) si applica ai rapporti locativi sorti anteriormente	143
1.3.2.22.	Se nel caso di rinnovazione di un contratto non abitativo, stipulato dopo la legge n. 392/1978 e prima della l. n. 118/1985, l'indicizzazione del canone deve segnare nuovamente il passo per un triennio	145
1.3.2.23.	Se l'aggiornamento Istat può essere chiesto con l'invio degli estratti conto periodici	145
1.3.2.24.	Se è possibile inserire nel contratto di locazione di immobile non abitativo la clausola di aggiornamento del canone non prevista inizialmente	146
1.3.2.25.	Se la previsione di aggiornamento biennale del canone di una locazione non abitativa, stipulata <i>ante</i> l. n. 118/1985, è modificabile dalle parti . . .	146
1.3.2.26.	Se è dovuto l'aggiornamento Istat al locatore che abbia ottenuto il pagamento del canone anticipato per tutta la durata della locazione . . .	149
1.3.2.27.	Se è illegittimo l'aggiornamento concesso dalla Pubblica Amministrazione con decorrenza da data anteriore alla richiesta	150
1.3.2.28.	Se osta all'aggiornamento del canone il rilascio di una quietanza per importi inferiori	150
1.3.2.29.	Se il conduttore può pretendere la restituzione dell'aggiornamento non richiesto	150
1.3.2.30.	Se il corrispettivo dovuto per il periodo di ritardato rilascio deve tener conto degli aggiornamenti Istat	151
1.3.2.31.	Se è efficace la clausola che prevede l'aggiornamento del canone secondo le norme di legge sopravvenuta	151
1.3.2.32.	Se le parti possono optare in corso di contratto per l'aggiornamento annuale del canone non abitativo	151
1.3.2.33.	Se è richiesta una particolare forma per la richiesta di aggiornamento del canone	152
1.3.2.34.	Se è valida ed efficace la clausola che per gli usi diversi preveda il divieto di aggiornamento del canone per i primi tre anni della locazione	154
1.3.2.35.	Se nelle locazioni non abitative è legittima la clausola che stabilisca l'aggiornamento integrale del canone	155
1.3.2.36.	Se viola l'art. 32 l. n. 392/1978 in tema di aggiornamento del canone la stipulazione di un nuovo contratto di locazione dopo la disdetta motivata da parte del locatore	155
1.3.2.37.	Se il ritardo nella formulazione della richiesta di aumento comporta una riduzione del <i>quantum</i> dell'aggiornamento	156
1.3.2.38.	Se è valida la clausola con la quale le parti convengano l'aggiornamento annuale del canone senza necessità di richiesta espressa del locatore . . .	156
1.3.2.39.	Come si applica l'aggiornamento Istat per le locazioni non abitative . . .	159
1.3.2.40.	Se la clausola di aggiornamento del canone può essere successiva alla stipula del contratto di locazione	160
1.3.2.41.	Se sussiste il diritto all'aggiornamento Istat per il periodo della detenzione di fatto sanata con un successivo contratto di locazione	160

Sub-sezione 3.3

Adeguamento del canone

1.3.3.1.	Se la clausola di adeguamento del canone, non colpita da inefficacia, sopravvive alla legge n. 392/1978	161
----------	---	-----

1.3.3.2.	Qual è la portata della l. n. 426/1978 riguardo all'inefficacia delle clausole di adeguamento del canone	163
1.3.3.3.	Se la clausola di adeguamento del canone inserita in un contratto di locazione non soggetta a proroga rimane operativa, anche dopo la legge n. 392/1978, sino alla scadenza convenzionale	165
1.3.3.4.	Se la clausola di adeguamento del canone va approvata specificamente per iscritto	165
1.3.3.5.	Se nelle locazioni non abitative è legittima la clausola relativa all'adeguamento del canone per eventuali opere straordinarie	166
1.3.3.6.	Se l'adeguamento del canone <i>ex art. 15-bis</i> , comma 2, l. 25 marzo 1982 n. 24 trova applicazione anche quando la locazione si sia rinnovata <i>ex art. 28 l. n. 392/1978</i>	166
1.3.3.7.	Se l'adeguamento del canone in base al coefficiente di vetustà è subordinato alla richiesta della parte	167

Sub-sezione 3.4

Integrazione del canone e manutenzione straordinaria (art. 23)

1.3.4.1.	Quali sono gli effetti sul canone delle riparazioni antecedenti alla stipula della locazione anche se successive all'entrata in vigore della legge n. 392/1978	169
1.3.4.2.	Se rientrano negli interventi di manutenzione straordinaria (e quindi se danno luogo all'aumento <i>ex art. 23</i> legge n. 392/1978) quelli che comportino modifiche delle destinazioni d'uso	173
1.3.4.3.	Se la maggiorazione del canone <i>ex art. 23</i> legge n. 392/1978 è consentita nel caso che le riparazioni riguardino le cose comuni	173
1.3.4.4.	Se è legittimo l'aumento del canone non abitativo in regime di blocco nel caso di radicali trasformazioni dell'immobile locato	174
1.3.4.5.	Se l'aggiornamento si applica sul canone integrato <i>ex art. 23 l. n. 392/1978</i>	174
1.3.4.6.	Se l'aumento del canone <i>ex art. 23 l. n. 392/1978</i> si applica quando non vi sia continuità della locazione	175
1.3.4.7.	Se l'aumento per riparazioni straordinarie <i>ex art. 23 l. n. 392/1978</i> può ritenersi compreso nel canone superiore a quello legale	175
1.3.4.8.	Se la sostituzione dell'impianto di riscaldamento rientra nella previsione dell' <i>art. 23 l. n. 392/1978</i> ai fini dell'aumento del canone	176
1.3.4.9.	Se la sostituzione della caldaia dell'impianto autonomo di riscaldamento è da ritenere opera di riparazione straordinaria di rilevante entità	176
1.3.4.10.	Se è dovuto l'aumento del canone nel caso di opere eseguite dal locatore per rendere l'immobile in condizioni decorose	176
1.3.4.11.	Se le riparazioni straordinarie <i>ex art. 23 l. n. 392/1978</i> coincidono con le opere di straordinaria manutenzione.	176
1.3.4.12.	Se le migliorie e le addizioni apportate dal locatore sull'immobile locato rientrano nell' <i>art. 23 l. n. 392/1978</i>	178
1.3.4.13.	Se la richiesta di integrazione del canone per spese straordinarie <i>ex art. 23 l. n. 392/1978</i> deve essere avanzata nel corso del rapporto	178
1.3.4.14.	Se l' <i>art. 23</i> legge n. 392/1978 si applica alle locazioni non abitative	179
1.3.4.15.	Se è legittimo l' <i>art. 23 l. n. 392/1978</i> nella parte che prevede che il canone possa essere integrato qualora le opere di riparazione straordinaria siano state eseguite nel periodo antecedente alla stipula della locazione.	180
1.3.4.16.	Se il locatore deve dimostrare che le opere siano state compiute nel corso della locazione	180

1.3.4.17.	Se l'integrazione del canone opera anche per le opere realizzate nel corso di una precedente locazione	181
-----------	--	-----

Sezione 4

Locazione con la pubblica amministrazione

1.4.1.	Se la disposizione dell'art. 12, comma 5, d.l. 27 aprile 1990 n. 90 è applicabile ai contratti di locazione stipulati dalla P.A. <i>iure privatorum</i>	183
1.4.2.	Come vanno applicate le norme vincolistiche in tema di determinazione, adeguamento ed aggiornamento del canone quando contraente è la P.A.	184
1.4.3.	Se ai fini della determinazione degli aumenti del canone da apportare alla P.A., quale conduttrice, occorre avere riguardo alla data di formazione dell'atto scritto.	184

Sezione 5

Pagamento, sospensione e riduzione del canone

1.5.1.	Se nel caso di più locatori ciascuno è creditore in solido del canone	187
1.5.2.	Se più conduttori sono tenuti in solido al pagamento del canone	187
1.5.3.	Se il canone può essere corrisposto da un terzo non obbligato.	188
1.5.4.	Se il giudice può accertare "di ufficio" l'ammontare dei canoni	188
1.5.5.	Da quale momento decorrono gli interessi sui canoni dovuti.	189
1.5.6.	Se il conduttore può contrastare la pretesa del locatore di pagamento dei canoni negando il suo diritto di proprietà sulla cosa locata	190
1.5.7.	Se è consentito alle parti stabilire il pagamento del canone in moneta straniera.	190
1.5.8.	Se il subentro di più conduttori all'originario conduttore può legittimare di per sé l'aumento del canone	190
1.5.9.	Se il conduttore può rifiutare di pagare il canone quando il locatore non vuole rilasciare la quietanza di pagamento dell'intero canone	190
1.5.10.	Se il conduttore di immobile dichiarato inagibile è tenuto al pagamento del canone ancorché sia rimasto nel godimento precario del bene.	191
1.5.11.	Se dopo la cessazione della locazione il conduttore è tenuto al pagamento dell'intero canone automaticamente aggiornato.	193
1.5.12.	Se il proprietario di un immobile locato da un mandatario può sostituirsi allo stesso per la riscossione dei canoni.	194
1.5.13.	Quale canone è tenuto a corrispondere il conduttore che continua ad occupare l'immobile dopo il provvedimento di rilascio	195
1.5.14.	Se può l'inquilino sospendere il pagamento del canone quando il locatore non adempie al suo obbligo di eliminare determinati vizi della cosa locata.	196
1.5.15.	Se costituisce espressione di stile la locuzione, dedotta nella domanda giudiziale, "maggiore o minore somma dovuta".	201
1.5.16.	Se dopo il pignoramento il locatore può continuare a riscuotere i canoni non pagati fino alla data del pignoramento.	201
1.5.17.	Se è legittimo il pagamento del canone a mezzo assegni circolari	203
1.5.18.	Se il conduttore dell'immobile abusivo è tenuto al pagamento del canone.	204
1.5.19.	Se è legittima l'offerta del canone a mezzo libretto bancario di deposito a risparmio intestato al locatore.	213
1.5.20.	Se è legittimo il pagamento del canone per mezzo di vaglia postale.	214
1.5.21.	Se il conduttore che riconsegna il bene danneggiato paga il canone anche per il periodo di restauro	216

1.5.22.	Se il conduttore è tenuto a corrispondere un aumento del canone per il periodo di occupazione tra la scadenza del contratto e la data fissata per il rilascio.	216
1.5.23.	In quale caso il conduttore può adempiere la sua obbligazione di pagamento del canone nel proprio domicilio	217
1.5.24.	Se lo Stato deve pagare gli interessi di mora sui canoni arretrati	217
1.5.25.	Se le modalità di pagamento del canone dopo la cessazione della locazione restano quelle contrattuali.	220
1.5.26.	Se appare necessario un vantaggio per il conduttore qualora le parti stabiliscano modalità diverse per il pagamento del canone come previsto dall'art. 62 l. n. 392/1978.	220
1.5.27.	Se il conduttore il quale riconsegna anticipatamente l'immobile al locatore è liberato dall'obbligo del pagamento dei canoni non ancora maturati	220
1.5.28.	Se nel caso di consegna di cosa inidonea il conduttore è esonerato dal pagamento del canone	221
1.5.29.	Se nella sublocazione può essere compensato il canone	222
1.5.30.	Se il comproprietario che non ha stipulato la locazione può esigere dal conduttore la sua quota del canone	223
1.5.31.	Se si può chiedere con ingiunzione il pagamento anche dei canoni da scadere fino all'esecuzione dello sfratto.	223
1.5.32.	Se l'esecuzione di lavori condominiali legittimano la riduzione del canone.	223
1.5.33.	Se la mancata consegna di una frazione del bene legittima la riduzione del canone.	224
1.5.34.	In quali limiti è consentito il pagamento in contanti	226
1.5.35.	Se è legittimo il pagamento del canone a mezzo bonifico bancario	226
1.5.36.	Se è valida la pattuizione di un canone libero in deroga alla disciplina sull'equo canone.	227
1.5.37.	Qual è il termine di prescrizione del canone non corrisposto dal conduttore	227
1.5.38.	Se il conduttore è tenuto a pagare il curatore dopo il fallimento	227
1.5.39.	Se il canone è dovuto all'acquirente dell'immobile locato.	228
1.5.40.	Se il canone può essere fissato con la P.A. tramite una valutazione U.T.E..	228
1.5.41.	Se il conduttore è tenuto a pagare i canoni fissati nel decreto ingiuntivo non opposto anche se in parte non dovuti	229
1.5.42.	Quali sono gli effetti del comportamento del conduttore che paga i canoni di locazione scaduti all'udienza di convalida dello sfratto	231
1.5.43.	Se nel caso di cavi elettrici non a norma il conduttore può sospendere il pagamento del canone di locazione	232
1.5.44.	Se la presenza di muffa autorizza l'inquilino ad astenersi dal versamento del canone o ad autoridurlo.	234
1.5.45.	Se nelle more del giudizio di risoluzione per inadempienza il conduttore deve continuare a pagare l'affitto	235
1.5.46.	Se l'art. 79 l. n. 392/1978 riguarda gli interessi convenzionali di mora per il mancato pagamento del canone	235
1.5.47.	Se è legittima la riduzione del canone nel caso che il conduttore non abbia potuto usufruire dell'acqua calda.	237
1.5.48.	Se il locatore può recedere dal contratto nel caso di riduzione <i>ex lege</i> del canone per i contratti stipulati dalle amministrazioni centrali.	237
1.5.49.	Quali sono gli effetti del giudicato di accoglimento della domanda di pagamento dei canoni	237

1.5.50.	Quali sono gli effetti delle cessioni dei canoni nei confronti del conduttore.	238
1.5.51.	Se l'obbligazione di pagamento del canone costituisce un debito di valuta.	238
1.5.52.	Se il canone di locazione va pagato anche se non espressamente richiesto per un certo periodo di tempo	238
1.5.53.	Se è legittimo il pagamento al legittimario contestato dagli altri coeredi .	238

Sezione 6

Canoni illegittimi. Nullità. Azione di restituzione

Sub-sezione 6.1

Nullità degli accordi

1.6.1.1.	Se e con quali modalità è legittimo un accordo sul canone	241
1.6.1.2.	Se è valido il patto che impone il pagamento anticipato di tutto o parte del canone	245
1.6.1.3.	Se la presenza di clausole contrattuali contrarie alla legge in tema di canone e durata comporta la nullità dell'intero contratto	249
1.6.1.4.	Se è valido il patto con il quale, nel corso della locazione non abitativa, le parti convengono un aumento del canone	252
1.6.1.5.	Se è valido il patto in deroga con il quale le parti abbiano posto a carico del conduttore le spese per la straordinaria od ordinaria manutenzione .	260
1.6.1.6.	Se è valido il patto con il quale venga pattuito un canone locativo costituito per una parte in una somma di danaro e per l'altra dall'esborso di somma determinata per ristrutturazione e restauro dell'immobile locato	261
1.6.1.7.	Se la sanzione di nullità <i>ex art. 79 l. n. 392/1978</i> si applica agli accordi transattivi	262
1.6.1.8.	Se propone una implicita domanda di accertamento della simulazione relativa soggettiva il conduttore non intestatario del contratto che chiede in giudizio la condanna del locatore alla restituzione del maggior canone corrispostogli	263
1.6.1.9.	Se sono nulli gli aumenti sopravvenuti in costanza di rapporto non abitativo	264
1.6.1.10.	Se è nullo il patto che prevede un aumento del canone nel periodo intercorrente tra la scadenza del regime transitorio e la data di stipulazione del nuovo contratto	265
1.6.1.11.	Se è legittima la "buona entrata".	265
1.6.1.12.	Se ha rilevanza sulla validità del contratto la dichiarazione di un canone inferiore a quello corrisposto	268
1.6.1.13.	Se è legittima la pattuizione di corresponsione del canone mediante il rilascio di titoli di credito	268
1.6.1.14.	Se la conciliazione giudiziale è legittima con riferimento ai canoni maturandi	269
1.6.1.15.	Se è valido il patto con cui il canone viene diminuito con rinuncia al diritto al riscatto ed all'avviamento.	269
1.6.1.16.	Se è legittima la pattuizione che pone a carico dell'ex coniuge obbligato il pagamento del canone e degli oneri accessori	270
1.6.1.17.	Se dichiarata la nullità del contratto di locazione il conduttore può chiedere la restituzione del canone versato.	271

1.6.1.18.	Se il contratto può considerarsi simulato in frode alla legge nel caso che all'unico conduttore subentri una pluralità di conduttori con un canone superiore	272
1.6.1.19.	Se spetta al conduttore contestare le illegittimità dell'applicazione di un accordo sui coefficienti e sulla integrazione del canone <i>ex art. 23 l. n. 392/1978</i>	272
1.6.1.20.	Se possono considerarsi stipulate in violazione della normativa vincolistica le convenzioni che fissano per le abitazioni una pigione più elevata di quella legale come corrispettivo di vantaggi assicurati al conduttore . . .	273
1.6.1.21.	Se è valida la pattuizione che prevede la decorrenza del canone da una data antecedente alla consegna	273
1.6.1.22.	Se è valida la clausola che prevede per l'aggiornamento del canone al 100 per cento l'esclusione della necessità della previa richiesta	274

Sub-sezione 6.2

Restituzione dei canoni illegittimi

1.6.2.1.	Se è di decadenza e con quali modalità decorre il termine semestrale per la ripetizione di canoni indebiti	275
1.6.2.2.	Se è fondata la questione di legittimità dell'art. 79 l. n. 392/1978 nella parte in cui prevede il termine di decadenza di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile	282
1.6.2.3.	Da quale momento decorre il termine semestrale per la ripetizione degli aumenti illegittimi quando il locatore trasferisce l'immobile locato	283
1.6.2.4.	Se il termine semestrale per la ripetizione dei canoni indebiti può decorrere dalla scadenza del contratto	286
1.6.2.5.	Da quale momento decorre il termine perentorio di sei mesi per la restituzione delle differenze indebite nel caso di acquisto dell'immobile da parte del conduttore con l'esercizio del diritto di prelazione	287
1.6.2.6.	Se il termine decadenziale per l'azione di restituzione dei canoni può decorrere dalla consegna delle chiavi ad un'agenzia immobiliare	288
1.6.2.7.	Se è soggetta a prescrizione la domanda diretta ad ottenere la restituzione delle differenze indebite	288
1.6.2.8.	Se gli aumenti di legge si applicano sul canone di fatto o su quello dovuto in base alle disposizioni di legge della legislazione vincolistica	290
1.6.2.9.	Se il terzo acquirente è legittimato passivo rispetto alla richiesta di restituzione degli aumenti illegittimi avanzata dal conduttore per il periodo anteriore all'acquisto	294
1.6.2.10.	Se il conduttore deve dimostrare di aver pagato il canone nella misura pattuita superiore a quella legale	294
1.6.2.11.	Se è possibile che l'inquilino agisca in giudizio con la speciale procedura prevista dalla legge n. 392/1978 per la restituzione delle somme pagate in più, qualora il locatore abbia preteso il rilascio di alcune cambiali a fronte del pagamento di differenze-canone superiori al dovuto	296
1.6.2.12.	Se in sede di pagamento di canoni arretrati o di restituzione di canoni indebiti vanno corrisposti gli interessi legali e la svalutazione monetaria .	297
1.6.2.13.	Se nel caso di pluralità di conduttori ciascun conduttore può chiedere l'intera somma versata in eccedenza rispetto alla misura legale	298
1.6.2.14.	Se il conduttore, occupante di fatto dopo la scadenza del contratto, è tenuto a corrispondere il canone pattuito in misura eccedente	299

1.6.2.15.	Se il conduttore può chiedere al terzo acquirente la restituzione delle somme indebitamente versate prima dell'acquisto	299
1.6.2.16.	Se il locatore è tenuto alla restituzione dei canoni percepiti in aumento a norma della l. n. 118/1985 dichiarata incostituzionale.	299
1.6.2.17.	Se è trasmissibile in via ereditaria l'azione di ripetizione delle somme indebitamente corrisposte	300
1.6.2.18.	Se spetta al terzo che ha pagato il canone l'azione di ripetizione delle somme pagate <i>contra legem</i>	301
1.6.2.19.	Se può essere chiesto in restituzione il pagamento di una somma superiore all'equo canone in relazione al periodo di occupazione successivo alla scadenza del contratto	301
1.6.2.20.	Se l'azione di ripetizione delle somme pagate in eccedenza si differenzia dalla comune azione di ripetizione di indebitato.	301
1.6.2.21.	Se è rilevabile d'ufficio la decadenza del conduttore dall'azione di ripetizione.	302
1.6.2.22.	Se il conduttore può pretendere la restituzione della somma versata al locatore a titolo (apparente o simulato) di estromissione di un debito lasciato insoluto dal precedente inquilino.	302
1.6.2.23.	Se il credito per spese di amministrazione è compensabile con il credito per la restituzione di canoni illegittimi	302
1.6.2.24.	Se la richiesta di accertamento del canone comporta la contestazione del canone corrisposto.	303
1.6.2.25.	Se nel calcolare le somme versate indebitamente va riconosciuto al locatore il diritto all'incremento del canone <i>ex art. 23 l. n. 392/1978</i> . . .	303
1.6.2.26.	Se nella determinazione dell'equo canone e della eventuale restituzione delle somme indebite bisogna considerare gli aggiornamenti Istat.	304
1.6.2.27.	Qual è l'onere della prova del conduttore che chieda la ripetizione dei canoni illegittimi nel caso di locazione transitoria disciplinata dalla legge n. 392/1978	305
1.6.2.28.	Se nel determinare la restituzione delle somme versate indebitamente si debbono calcolare anche gli oneri accessori	306
1.6.2.29.	Se nel determinare la misura dei canoni illegittimi bisogna considerare gli aumenti per effetto di spese straordinarie	306
1.6.2.30.	Se il conduttore può chiedere la restituzione dei canoni illegittimi prima del rilascio dell'immobile	306
1.6.2.31.	Da quale momento decorre il termine di decadenza nel caso di stipula di un nuovo contratto	306
1.6.2.32.	Se va accolta la domanda di restituzione di canoni illegittimi versati dal dipendente dell'Inpdap.	307
1.6.2.33.	Se l'occupante abusivo può chiedere la restituzione dei canoni	307
1.6.2.34.	Se il conduttore è l'unico legittimato a chiedere il pagamento dei canoni indebiti	307

Sezione 7

Canone. ipotesi di reato

1.7.1.	Se è configurabile il reato di estorsione quando il locatore richiede un canone notevolmente superiore all'equo canone	309
1.7.2.	Se integra il reato di truffa il comportamento del conduttore che induca in errore il locatore sull'ammontare del proprio reddito per pagare un canone inferiore	312

Sezione 8
Giurisdizione. arbitrato

1.8.1.	Se appartengono alla giurisdizione ordinaria le controversie aventi ad oggetto la riduzione del canone di immobili concessi dall'Ente pubblico ai propri dipendenti	313
1.8.2.	Se la determinazione del canone può essere devoluta al giudizio arbitrale.	313
1.8.3.	Se è valida la clausola contrattuale che prevede la rideterminazione del canone da parte di un collegio arbitrale.	318
1.8.4.	Se il divieto di compromettibilità ad arbitri comprende anche l'aggiornamento e l'adeguamento del canone	318

Sezione 9
Fattispecie particolari

1.9.1.	Se la legge sull'equo canone ha inciso sul diritto reale di abitazione disciplinato dall'art. 1022 del c.c	321
1.9.2.	Quale rilevanza ai fini del canone ha la sigla apposta dal locatore ad un documento contenente il prospetto contabile del canone	321
1.9.3.	Se il conduttore che cambia l'uso da transitorio a stabile abitazione può chiedere la riduzione del canone	322
1.9.4.	Se il conduttore può, in alternativa all'integrazione del canone <i>ex art. 23 l. n. 392/1978</i> , chiedere lo scioglimento del contratto quando l'esecuzione delle opere comporti l'inabitabilità della cosa locata	322
1.9.5.	Se l'accordo di riduzione del canone deve essere registrato.	322
1.9.6.	Se anche i canoni non percepiti sono tassabili	323
1.9.7.	Se l'indennità di occupazione è dovuta se gli altri contitolari hanno le chiavi dell'immobile.	323
1.9.8.	Se il diritto all'indennizzo per occupazione di un immobile si prescrive in 10 anni.	325

CAPITOLO II
LE SPESE E GLI ONERI ACCESSORI -
IL DEPOSITO CAUZIONALE -
I RAPPORTI CON IL CONDOMINIO

Legislazione	331
1. L. 27 luglio 1978 n. 392	331
Bibliografia	333

Sezione 1
Gli oneri accessori

Sub-sezione 1.1
Richiesta del locatore e contestazione del conduttore. Onere probatorio

2.1.1.1.	Qual è la contestazione che l'inquilino deve prospettare per opporsi al pagamento degli oneri accessori	337
2.1.1.2.	In quale forma vanno chiesti gli oneri condominiali	343

2.1.1.3.	A chi fa carico la prova dei fatti costitutivi del credito per oneri accessori	343
2.1.1.4.	Se il locatore deve dimostrare che gli oneri condominiali richiesti rientrano tra quelli previsti dall'art. 9 l. n. 392/1978	349
2.1.1.5.	A chi giova la prova negativa dell'accoglienza degli oneri accessori	349
2.1.1.6.	Come si determina l'incremento dei costi condominiali ex art. 2, comma 3, l. n. 833/1969 e l. n. 841/1973	350
2.1.1.7.	Se l'art. 66 della l. n. 392/1978 si applica alle locazioni non abitative	351
2.1.1.8.	Se l'onere di specificazione delle spese accessorie può essere soddisfatto in corso di causa	351

Sub-sezione 1.2

Condizioni e modalità di pagamento

2.1.2.1.	Se l'obbligo del conduttore di pagare le spese condominiali si riferisce al solo periodo della locazione	352
2.1.2.2.	Se va rinnovato il patto antecedente alla l. n. 392/1978 che ha posto a carico del locatore gli oneri accessori	352
2.1.2.3.	Se riguarda anche gli oneri accessori il diritto di imputare in conto pigioni le somme corrisposte in violazione dei divieti di legge	353
2.1.2.4.	Se per il periodo successivo alla scadenza il conduttore è tenuto a versare interamente le spese accessorie e non già nella misura forfettaria contrattualmente convenuta	353
2.1.2.5.	Se può spettare al locatore un interesse superiore a quello legale sugli importi anticipati per spese condominiali	353
2.1.2.6.	Se e con quali modalità nel periodo transitorio il pagamento degli oneri accessori è regolato dall'art. 9 l. n. 392/1978	354
2.1.2.7.	Se il conduttore può chiedere di essere esonerato dal pagamento delle spese di portierato nel caso che il servizio non venga svolto con la dovuta diligenza	357
2.1.2.8.	Se è ammissibile la domanda di pagamento degli oneri accessori maturati in caso di causa	358
2.1.2.9.	Se il debito per il pagamento degli oneri accessori costituisce un debito di valuta	358
2.1.2.10.	Se il locatore può chiedere il pagamento degli oneri accessori quando l'assemblea approva cumulativamente il rendiconto per più esercizi precedenti	358
2.1.2.11.	Se integra un contratto a favore di terzo l'accordo tra locatore e conduttore per il pagamento diretto all'amministratore di condominio degli oneri condominiali	359

Sub-sezione 1.3

Soggetti obbligati

2.1.3.1.	Se il conduttore è obbligato a corrispondere direttamente all'amministratore di condominio gli oneri accessori	360
2.1.3.2.	Se nel caso di cessione di azienda gli oneri accessori pregressi si trasferiscono in capo al cessionario	363
2.1.3.3.	Se il coniuge divorziato o separato ha l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali	364

Sub-sezione 1.4

Nullità delle pattuizioni. Prescrizione del credito

2.1.4.1.	Se la sanzione di nullità prevista dall'art. 79 l. n. 392/1978 si applica agli oneri accessori	367
2.1.4.2.	Se è valida la clausola contrattuale che obbliga il conduttore al pagamento degli oneri accessori determinati forfettariamente	367
2.1.4.3.	Se sono nulle le pattuizioni che prevedono il pagamento degli oneri condominiali in misura superiore a quanto previsto dalla legge	369
2.1.4.4.	Se la simulazione della clausola sull'entità del canone comporta la nullità della clausola relativa al pagamento delle spese condominiali	369
2.1.4.5.	Se è valido il patto di deroga al regime legale che tiene separata dal canone l'obbligazione per gli oneri accessori.	370
2.1.4.6.	Se è valido il patto con cui il conduttore si obbliga a pagare il servizio di riscaldamento in base alla cubatura dell'unità locata.	370
2.1.4.7.	Se e in quali termini si applica la clausola penale in tema di pagamento degli oneri accessori.	370
2.1.4.8.	Se è biennale la prescrizione del diritto al rimborso degli oneri accessori.	371
2.1.4.9.	Da quale momento decorre la prescrizione degli oneri accessori in un condominio	374
2.1.4.10.	Se è nulla la pattuizione che obbliga il conduttore a pagare le spese per il servizio di riscaldamento distaccato dall'impianto centrale	375

Sub-sezione 1.5

Unico proprietario

2.1.5.1.	Se le norme del condominio si applicano all'assemblea dei conduttori prevista dall'art. 10 l. n. 392/1978.	376
2.1.5.2.	Se nel caso di unico proprietario il pagamento degli oneri accessori va subordinato al preventivo esame da parte dell'assemblea dei conduttori.	376
2.1.5.3.	Da quale momento decorre la prescrizione degli oneri accessori nel caso di unico proprietario dell'edificio.	377
2.1.5.4.	Con quali modalità si individua la responsabilità dei conduttori nel pagamento degli oneri condominiali nel caso di autogestione diretta dei servizi comuni di un complesso immobiliare di proprietà comunale	378

Sub-sezione 1.6

Risoluzione per inadempienza

2.1.6.1.	Se e con quali modalità il mancato pagamento degli oneri accessori è causa di risoluzione automatica del contratto	379
2.1.6.2.	Se e con quali modalità è prevista dalla legge n. 392/1978 la sanatoria della morosità per il mancato pagamento degli oneri accessori	383
2.1.6.3.	Se l'autoriduzione costituisce un inadempimento grave anche quando riguarda gli oneri accessori	384
2.1.6.4.	Se e con quali modalità può essere dedotta dal locatore la morosità per mancato pagamento degli oneri accessori per un ammontare che supera l'importo di due mensilità del canone	385

Sub-sezione 1.7

Ripartizione degli oneri accessori

2.1.7.1.	A chi fa carico la spesa del riscaldamento	389
----------	--	-----

2.1.7.2.	Se l'inquilino è tenuto a pagare le spese di esercizio dell'impianto di riscaldamento installato nel corso della locazione	390
2.1.7.3.	A carico di chi va posta la spesa di assicurazione del fabbricato	391
2.1.7.4.	Quali spese fanno carico al conduttore in relazione all'ordinaria manutenzione dell'ascensore	391
2.1.7.5.	Se fanno carico al conduttore il compenso per l'amministratore condominiale e le spese per contabilità	392
2.1.7.6.	Se al conduttore spetta di contribuire alla spesa dell'ammortamento dell'impianto condominiale	394
2.1.7.7.	Se grava sul locatore la spesa per l'amplificazione dell'antenna televisiva centralizzata	394
2.1.7.8.	Se il cambio delle serrature dell'ascensore rientra nelle spese di manutenzione ordinaria a carico del conduttore	395
2.1.7.9.	Qual è la quota-oneri di portierato a carico del conduttore nel caso di portiere addetto a più condomini	395
2.1.7.10.	Se l'indennità di fine rapporto del servizio di portierato fa carico al conduttore	395
2.1.7.11.	Se il giudice può stabilire criteri diversi da quelli fissati dall'art. 9 legge n. 392/1978 in tema di ripartizione delle spese di portierato	396
2.1.7.12.	Se la disciplina degli oneri accessori <i>ex art. 9 l. n. 392/1978</i> si applica alla locazione al proprio dipendente	396
2.1.7.13.	Se nel caso di inagibilità dell'immobile locato fanno carico al conduttore gli oneri accessori nel caso che il medesimo abbia continuato a godere dell'immobile.	396
2.1.7.14.	Se tra gli oneri accessori a carico del conduttore rientrano le spese per i servizi consortili	397
2.1.7.15.	Se il proprietario che ha subito la requisizione ha diritto al pagamento delle spese condominiali	397
2.1.7.16.	Se il conduttore può chiedere di essere esonerato dalle spese del servizio di pulizia prestato in maniera inadeguata.	398
2.1.7.17.	Se e in quale misura il conduttore deve pagare gli oneri condominiali quando il locatore si sia riservato l'uso di una stanza dell'appartamento locato	398
2.1.7.18.	Come vanno ripartite le spese per le sostituzioni di funi e pulegge ascensore	399
2.1.7.19.	Come si ripartisce lo spurgo fogna tra proprietario e inquilino.	400
2.1.7.20.	Se il conduttore può essere esonerato dal pagamento delle spese relative al servizio di portineria ove manchi l'erogazione del servizio in questione.	400
2.1.7.21.	Come si ripartiscono tra proprietario e tra inquilino le spese per la riparazione o sostituzione del citofono	400
2.1.7.22.	Come si ripartisce tra proprietario e conduttore la spesa del miscelatore doccia	401
2.1.7.23.	Come si ripartiscono tra il proprietario e l'inquilino le spese di pulizia e manutenzione della grondaia	401

Sub-sezione 1.8

Questioni fiscali

2.1.8.1.	Se gli oneri accessori contribuiscono a formare la base imponibile ai fini della registrazione della locazione	403
2.1.8.2.	Se gli oneri accessori sono soggetti al regime Iva	403

2.1.8.3.	Se la “tassa” per il passo carraio rientra negli oneri accessori a carico del conduttore	404
2.1.8.4.	Se la tassa rifiuti fa carico al conduttore	404
2.1.8.5.	Come si ripartisce il canone RAI tra proprietario e inquilino	404

Sezione 2

Il deposito cauzionale

Sub-sezione 2.1

Natura giuridica. Modalità di costituzione e di restituzione

2.2.1.1.	Qual è la natura del deposito cauzionale e se ha carattere di pegno irregolare	407
2.2.1.2.	In quale momento il deposito cauzionale diviene esigibile da parte del conduttore	409
2.2.1.3.	Se è illegittima sotto il profilo della costituzionalità la norma che vieta un deposito cauzionale superiore ad un certo numero di mensilità	414
2.2.1.4.	Se è illegittima sotto il profilo della costituzionalità la norma che vincola il locatore a depositare in banca il deposito cauzionale	414
2.2.1.5.	Se l’art. 11 della legge n. 392/1978, che regola il deposito cauzionale, ha abrogato la precedente legislazione speciale	415
2.2.1.6.	Se il locatore può esigere immediatamente la cauzione quando non sia fissato un termine nel contratto.	416
2.2.1.7.	Se è valida la clausola che prevede l’obbligo del conduttore di prestare garanzia fideiussoria.	417
2.2.1.8.	Se ha natura imperativa l’obbligo del locatore di corrispondere gli interessi legali sul deposito cauzionale	418
2.2.1.9.	Se il deposito cauzionale va adeguato insieme all’aumento del canone	420
2.2.1.10.	Con quali modalità vanno restituiti al conduttore gli interessi sul deposito cauzionale.	422
2.2.1.11.	Qual è il termine di prescrizione del diritto di restituzione del deposito cauzionale.	426
2.2.1.12.	Da quale momento decorre il termine di prescrizione degli interessi relativi al deposito cauzionale.	426
2.2.1.13.	Se il conduttore può sospendere il pagamento del canone qualora il venditore dell’immobile locato non abbia “girato” all’acquirente il deposito cauzionale	426
2.2.1.14.	Se il conto bancario, sul quale va versato il deposito cauzionale, deve essere intestato al conduttore	427
2.2.1.15.	Se l’acquirente subentra nell’obbligazione di restituzione del deposito cauzionale.	427
2.2.1.16.	Se il locatore può trattenere il deposito cauzionale eccependo la mancata restituzione di mobili concessi in comodato	428
2.2.1.17.	Quali sono gli effetti degli artt. 9 legge del 26 novembre 1969 n. 833, e 4 legge 22 dicembre 1973 n. 841 che stabiliscono i limiti massimi del deposito cauzionale.	428
2.2.1.18.	Se il locatore ancorché abbia ottenuto titolo esecutivo per il pagamento dei canoni può soddisfare il suo credito con il deposito cauzionale	429
2.2.1.19.	Se il deposito cauzionale va restituito al conduttore nel caso che il locatore abbia espresso riserva di agire o agisca per il risarcimento dei danni	429

2.2.1.20.	Se costituisce prova a favore del conduttore per la restituzione del deposito cauzionale una dichiarazione non sottoscritta dal locatore. . . .	430
2.2.1.21.	Da quale momento sono dovuti gli interessi anatocistici in materia di deposito cauzionale	430
2.2.1.22.	Con quali modalità la fideiussione può sostituire il deposito cauzionale .	431
2.2.1.23.	Quale è la differenza tra deposito cauzionale e caparra	432
2.2.1.24.	Se è possibile trasformare il deposito cauzionale negli ultimi canoni di locazione	432
2.2.1.25.	Se vanno tassati gli interessi attivi anche quando c'è rinuncia del conduttore	433
2.2.1.26.	Se il locatore può trattenere il deposito cauzionale senza specifici danni.	433
2.2.1.27.	Qual è la natura giuridica della cauzione versata in relazione all'alloggio di servizio	434
2.2.1.28.	Come è collegato il leasing traslativo al deposito cauzionale	435
2.2.1.29.	Se sussiste l'obbligo di restituzione del deposito cauzionale nel caso di rilascio anticipato	435
2.2.1.30.	Se il giudice può provvedere di ufficio alla liquidazione degli interessi sul deposito cauzionale	435
2.2.1.31.	Se il limite delle tre mensilità riguarda anche le locazioni non abitative .	436
2.2.1.32.	Se la restituzione del deposito cauzionale va fatta a favore del cessionario del contratto	436
2.2.1.33.	Se sussiste l'obbligo di pagare gli interessi di anno in anno	436
2.2.1.34.	Con quali modalità si restituisce il deposito cauzionale nel caso di recesso del conduttore	437

Sub-sezione 2.2

Compensazione con il canone

2.2.2.1.	Se il conduttore può compensare le mensilità di canone con l'utilizzazione del deposito cauzionale.	438
2.2.2.2.	Se il curatore del fallimento può utilizzare la cauzione in compensazione dei debiti per canoni maturati in corso di procedura fallimentare	438
2.2.2.3.	Se costituisce domanda nuova in appello la richiesta del locatore di trattenere la cauzione in compensazione del suo maggiore credito	439
2.2.2.4.	Se il fideiussore può compensare il canone con il deposito cauzionale . .	440

Sub-sezione 2.3

Nullità della clausola contrattuale

2.2.3.1.	Se è viziata di nullità la clausola contrattuale che prevede la perdita del deposito cauzionale	441
2.2.3.2.	Se è nulla la clausola contrattuale che autorizza il locatore a trattenere presso di sé il deposito cauzionale	441
2.2.3.3.	Se è legittima la imposizione di un secondo deposito cauzionale.	441
2.2.3.4.	Se è valido il patto che preveda il versamento del deposito cauzionale su libretto di risparmio intestato al conduttore con capitalizzazione degli interessi	442
2.2.3.5.	Se è nulla la pattuizione che prevede il versamento del deposito cauzionale per un ammontare superiore alle tre mensilità	442

Sezione 3
I rapporti con il condominio

Sub-sezione 3.1
Uso delle parti comuni

2.3.1.1.	Se il conduttore può modificare le parti comuni dell'edificio	443
2.3.1.2.	Se il conduttore può agire contro un condomino che gli impedisca di usare del muro condominiale	444
2.3.1.3.	Se è necessaria l'autorizzazione del locatore per l'utilizzazione particolare di un bene condominiale	444
2.3.1.4.	Se il conduttore può apporre targhe o insegne sul muro perimetrale dell'edificio condominiale	445
2.3.1.5.	Se il conduttore ha diritto ad installare sul tetto un'antenna ricetrasmittente radioamatoriale	445
2.3.1.6.	Se l'uso dell'ascensore ed il servizio di portierato rientrano nelle obbligazioni del locatore	445
2.3.1.7.	Se costituisce innovazione vietata la locazione infranovenale del cortile comune	447
2.3.1.8.	Se in virtù del contratto di locazione è trasferito al conduttore l'uso delle pertinenze condominiali e degli spazi di parcheggio	447
2.3.1.9.	Se è consentito al conduttore creare fori nel muro perimetrale per la collocazione in essi di tubi d'aria compressa	448

Sub-sezione 3.2
Il regolamento di condominio

2.3.2.1.	Se sussiste la responsabilità del locatore per infrazioni, da parte del conduttore, al regolamento condominiale	449
2.3.2.2.	Se chi agisce contro l'inquilino deve provare la operatività di una assunta norma del regolamento di condominio	450
2.3.2.3.	Se il condominio può agire anche contro l'inquilino che ha violato il divieto del regolamento contrattuale di esercitare attività commerciale	451
2.3.2.4.	Se il divieto di un regolamento di condominio (che precluda l'esercizio nello stabile di attività medica) può impedire l'accoglimento della domanda del locatore di recesso per necessità	453
2.3.2.5.	Se il condomino-locatore è responsabile per l'utilizzazione dell'immobile locato ad ambulatorio tricologico in contrasto con il regolamento condominiale	453
2.3.2.6.	Se si può applicare agli inquilini l'art. 70 disp. att. c.c. in base al quale il regolamento di condominio può prevedere sanzioni pecuniarie	454
2.3.2.7.	Se sono responsabili solidalmente condomino e conduttore nel caso di attività di pescheria svolta nei locali locati in contrasto con il regolamento di condominio	454
2.3.2.8.	Se si può risolvere il contratto di locazione qualora il conduttore non rispetti il regolamento condominiale	455

Sub-sezione 3.3
L'Amministratore

2.3.3.1.	Se il conduttore può chiedere la nomina giudiziaria dell'amministratore	457
----------	---	-----

2.3.3.2.	Se l'inquilino è legittimato ad impugnare la deliberazione di nomina dell'amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo	457
----------	--	-----

Sub-sezione 3.4

Riscaldamento. Assemblea

2.3.4.1.	Se il proprietario di un intero stabile ha l'obbligo di convocare l'assemblea dei conduttori per deliberare sul riscaldamento	459
2.3.4.2.	Se la normativa vigente dà facoltà ai conduttori di deliberare sul riscaldamento anche quando proprietario dell'edificio è un ente pubblico . . .	464
2.3.4.3.	Se il conduttore ha il diritto di impugnare la delibera condominiale che sopprime il riscaldamento	465
2.3.4.4.	In quali termini e con quali limiti il conduttore ha diritto di voto in assemblea in tema di delibere sul servizio di riscaldamento.	465
2.3.4.5.	In quali termini sussiste un obbligo del locatore di invitare il conduttore nell'assemblea in cui si discute del riscaldamento.	476
2.3.4.6.	Se il conduttore può votare legittimamente per la soppressione del servizio di riscaldamento.	479
2.3.4.7.	Se l'installazione di un impianto di riscaldamento produce effetti onerosi nei confronti del conduttore.	480
2.3.4.8.	Se nel caso di dismissione dell'impianto centralizzato di riscaldamento il conduttore può agire contro il locatore per l'installazione di impianto autonomo	480
2.3.4.9.	Se il conduttore è legittimato ad agire per la reintegra nella detenzione dell'impianto di riscaldamento	481
2.3.4.10.	Se il conduttore ha l'onere di qualificarsi direttamente all'Ente di gestione per essere invitato all'assemblea condominiale sulla gestione del riscaldamento.	481
2.3.4.11.	Se la disattivazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento, deliberata dal condominio, giustifica la richiesta del conduttore di risarcimento-danni e di riduzione del canone	482
2.3.4.12.	Se gli alloggi dell'istituto autonomo case popolari concessi in locazione devono essere provvisti di caldaia	482

Sub-sezione 3.5

Responsabilità ed azioni giudiziarie

2.3.5.1.	Se il locatore è responsabile per un danno arrecato all'inquilino da un'anomalia di un bene condominiale.	483
2.3.5.2.	Se il locatore risponde per la rimozione di opere di recinzione posta in essere dal conduttore	484
2.3.5.3.	Se il condomino-locatore è responsabile per l'uso indebito da parte del conduttore di beni estranei al rapporto di locazione	485
2.3.5.4.	Se il condomino risponde per le violazioni da parte del conduttore delle norme regolamentari	485
2.3.5.5.	Se il locatore è responsabile nei confronti del conduttore per le mancate autorizzazioni e se, nello specifico, il locatore del locale destinato ad autorimessa ed utilizzato per officina può essere considerato inadempiente per la mancata modifica condominiale della destinazione del locale stesso.	486

2.3.5.6.	Se il condominio può chiedere nei confronti del conduttore la cessazione della destinazione abusiva	489
2.3.5.7.	Se il conduttore può essere direttamente convenuto in giudizio dai condomini per l'uso non consentito delle cose comuni	489
2.3.5.8.	Se il conduttore può agire verso il condominio per il compimento di una nuova opera su un bene condominiale	490
2.3.5.9.	Se spetta ad un singolo condomino il diritto di far cessare la locazione del bene comune	490
2.3.5.10.	Se il conduttore si può opporre alla sopraelevazione.	491
2.3.5.11.	Se l'amministratore può agire contro i conduttori per la riscossione dei contributi condominiali.	491
2.3.5.12.	Se è responsabile il locatore per il divieto opposto dal condomino alla installazione di una canna fumaria necessaria per il funzionamento di un ristorante	494
2.3.5.13.	Se il conduttore può proporre azione diretta verso il condominio che, omettendo la regolare manutenzione della siepe condominiale, abbia creato intralcio ad un garage concesso in locazione.	494
2.3.5.14.	Se il locatore è responsabile per un furto di veicolo del conduttore a causa della mancata riparazione di una serratura del cancello di accesso al cortile interno.	495
2.3.5.15.	Se il locatore deve garantire il conduttore per il rispetto di un accordo per l'uso particolare della canna fumaria condominiale fatto dal conduttore con alcuni condomini	496
2.3.5.16.	Se l'assicurazione copre il condominio nel risarcimento al conduttore per macchie di muffa sul soffitto dell'appartamento.	496
2.3.5.17.	Se è vessatoria la clausola contrattuale che accolla al conduttore il compenso dell'amministratore	498
2.3.5.18.	Se va risarcito il danno arrecato al proprietario per l'impossibilità di locare l'appartamento per colpa del condominio	498

CAPITOLO III
LOCAZIONI PARTICOLARI

Legislazione	503
1. L. 27 luglio 1978 n. 392	503
2. L. 5 aprile 1985 n. 118	504
Bibliografia	505

Sezione 1
Gli usi abitativi

Sub-sezione 1.1
Locazioni transitorie e legge n. 392/1978

3.1.1.1.	Come si individuano le locazioni transitorie nell'ambito della l. n. 392/1978 (prima della l. n. 431/1998)	515
3.1.1.2.	Se le esigenze transitorie possono riguardare persona diversa dal conduttore	523

3.1.1.3.	Se sono escluse dalla legge n. 392/1978 le case di villeggiatura	524
3.1.1.4.	Come si individua la locazione di immobile destinato a foresteria.	528
3.1.1.5.	Come si individua la locazione di un locale ad uso “garçonniere”.	529
3.1.1.6.	Se e con quali modalità va eccepita la simulazione di una locazione transitoria	530
3.1.1.7.	Se è da considerare transitoria la locazione avente ad oggetto il godimento da parte di uno straniero di uno spazio-letto con servizi comuni.	538
3.1.1.8.	Se è transitoria la locazione di appartamento utilizzato da una coppia per incontri saltuari	539
3.1.1.9.	Se è configurabile una locazione transitoria che abbia durata quadriennale	539
3.1.1.10.	Se fa carico al conduttore l’onere di provare la nullità della clausola contenente la previsione di uso transitorio	540

Sub-sezione 1.2

Locazioni transitorie e legge n. 431/1998

3.1.2.1.	Come si applica la legge n. 431/1998 alle locazioni transitorie	542
----------	---	-----

Sub-sezione 1.3

Box-auto e unità abitative assoggettate alla l. n. 392/1978

3.1.3.1.	Se la locazione del box rientra nella legge n. 392/1978.	555
3.1.3.2.	Se muta il regime giuridico locativo del box auto quando il solo appartamento viene trasferito al conduttore.	565
3.1.3.3.	Se continua ad applicarsi la legge n. 392/1978 quando il locatore vende il box-auto senza l’appartamento	566
3.1.3.4.	Se è valido il patto, ai fini dell’esclusione della legge n. 392/1978, con cui un unico locatore concede in locazione l’appartamento separatamente dall’autorimessa	568
3.1.3.5.	Se sussiste il vincolo pertinenziale tra un’abitazione concessa alla moglie ed un’autorimessa concessa dallo stesso locatore al marito	568
3.1.3.6.	Se la norma dell’art. 18 legge 6 agosto 1967, n. 765 (norma urbanistica sugli spazi per la sosta degli autoveicoli) ha incidenza sulla locazione dell’autorimessa come pertinenza dell’alloggio	569
3.1.3.7.	Se la locazione di un’autorimessa, successiva a quella dell’appartamento, rientra nella legge n. 392/1978.	571
3.1.3.8.	Se rientra nella normativa prevista per gli “usi diversi” dalla l. n. 392/1978 la locazione di un box-auto da un proprietario diverso da quello dell’abitazione	572
3.1.3.9.	Qual è il regime applicabile nel caso di vendita a soggetti diversi dell’appartamento e del box-auto.	572
3.1.3.10.	Se l’accertamento del rapporto pertinenziale tra box ed appartamento è precluso dell’emissione di ordinanza di convalida per finita locazione	574

Sub-sezione 1.4

Alloggio del dipendente e legge n. 392/1978

3.1.4.1.	Se si applica la legge n. 392/1978 alla locazione di un immobile al proprio dipendente	575
----------	--	-----

3.1.4.2.	Se è regolata dalla legge n. 392/1978 la locazione di un immobile stipulata da una società commerciale per l'abitazione di un proprio dipendente . .	578
3.1.4.3.	Come si inquadra il contratto con il quale una società conceda in godimento un alloggio agli eredi di un lavoratore dipendente	579
3.1.4.4.	Se la normativa di cui gli artt. 27 ss. l. n. 392/1978 si applica ad un'abitazione che garantisce al conduttore la comodità della vicinanza con il luogo di lavoro.	579
3.1.4.5.	Se il corrispettivo di una locazione può essere costituito da una prestazione di lavoro	579
3.1.4.6.	Se è fuori dalla legge n. 392/1978 l'abitazione del portiere	580
3.1.4.7.	Se e come è applicabile la legge n. 392/1978 agli alloggi che l'Istituto Postelegrafonico concede in godimento ai suoi dipendenti.	586
3.1.4.8.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione stipulata tra le FF.SS., dopo la revoca legale della concessione, con i familiari conviventi del defunto impiegato	589
3.1.4.9.	Se si sottrae alla l. n. 392/1978 il godimento di un alloggio INAIL da parte di un dipendente.	590
3.1.4.10.	Se è atipico un contratto di locazione collegato solo occasionalmente al rapporto di lavoro con l'Enel.	590

Sub-sezione 1.5

Beni accessori

3.1.5.1.	Se le cose accessorie all'immobile locato rientrano automaticamente nella locazione	591
3.1.5.2.	Se è configurabile l'automatico rapporto di accessorietà tra due distinti contratti di locazione	591
3.1.5.3.	Se e con quali modalità è ravvisabile un rapporto pertinenziale tra l'abitazione e il locale cantina.	592

Sub-sezione 1.6

Concessione in uso e piccoli servizi

3.1.6.1.	Se è esclusa dalla legge n. 392/1978 la concessione reciproca dell'uso di immobili.	594
3.1.6.2.	Se è escluso dalla legge n. 392/1978 l'uso di un immobile in corrispettivo di piccoli servizi	594

Sub-sezione 1.7

Casa albergo e posti letto

3.1.7.1.	Come si qualifica il contratto di albergo	595
3.1.7.2.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un appartamento in una "casa albergo"	596
3.1.7.3.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un posto letto	598
3.1.7.4.	Se ricorre un rapporto di locazione quando un'associazione con finalità di assistenza conceda l'uso di una stanza.	599
3.1.7.5.	Se si configura un contratto misto quando il canone comprende anche le spese di energia elettrica, gas, etc	599
3.1.7.6.	Se le locazioni di immobili adibiti ad albergo diurno sono equiparabili agli alberghi	599

3.1.7.7.	Se rientra nella legge n. 392/1978, prima della l. n. 431/1998, la locazione o sublocazione di una camera mobiliata.	600
----------	--	-----

Sezione 2
Gli usi diversi

Sub-sezione 2.1
Aree nude

3.2.1.1.	Se le aree nude sono escluse dalla legge n. 392/1978	603
3.2.1.2.	Se la locazione di un immobile adibito a campeggio rientra nella legge n. 392/1978	610
3.2.1.3.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione dell'area su cui sia stato installato un autolavaggio	613
3.2.1.4.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un immobile destinato ad attività di cavalli	614
3.2.1.5.	Se rientra nell'applicazione della legge n. 392/1978 la locazione di un terreno adibito a parcheggio di auto.	615
3.2.1.6.	Se rientra nell'applicazione dell'art. 27 l. n. 392/1978 la locazione di area destinata a parcheggio utilizzata anche come deposito.	616
3.2.1.7.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un impianto di distribuzione di carburante	617
3.2.1.8.	Se è soggetta alla legislazione vincolistica la locazione di un terreno da adibire ad attività sportiva	619
3.2.1.9.	Se rientra nella disciplina dettata dall'art. 27 legge n. 392/1978 la locazione di un terreno adibito a lido balneare	620
3.2.1.10.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un terreno adibito a deposito di "autoveicoli caravan"	620
3.2.1.11.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un terreno adibito all'attività commerciale di manufatti per l'edilizia	621
3.2.1.12.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un terreno adibito a deposito di materiali	621
3.2.1.13.	Se rientra tra le attività previste dall'art. 27 l. n. 392/1978 l'esercizio di un impianto sportivo	623
3.2.1.14.	Se rientra nel regime della locazione l'esercizio di un impianto di pesca sportiva in uno specchio di acqua compresa in un terreno	624
3.2.1.15.	Se è applicabile la l. n. 392/1978 nel caso di area nuda adibita a deposito di blocchi pervenuti dalla produzione e lavorazione eseguita in vicini capannoni	624
3.2.1.16.	Se rientra nella disciplina della l. n. 392/1978 la locazione di un'area nuda destinata all'esercizio dell'attività sportiva dell'Associazione "Amici del cavallo"	625
3.2.1.17.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un terreno destinato all'attendamento e al parcheggio delle roulotte	625
3.2.1.18.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione che ha per oggetto un'area nuda con facoltà per il conduttore di costruirvi opere murarie di carattere precario	626
3.2.1.19.	Se sussiste la locazione di area nuda nel caso di esercizio di attività di supporto all'attività estrattiva vera e propria.	627

3.2.1.20.	Se va qualificato come locazione il contratto relativo ad un terreno adibito all'allevamento e all'addestramento di cani	627
-----------	--	-----

Sub-sezione 2.2

Locazione di azienda e attività alberghiera

3.2.2.1.	Se la locazione di un'azienda alberghiera, o di una azienda in genere, è esclusa dalla legge n. 392/1978	628
3.2.2.2.	Se le locazioni alberghiere, in corso al momento dell'entrata in vigore della legge n. 392/1978, sono soggette a proroga	646
3.2.2.3.	Come si distingue il contratto di locazione di immobile arredato dal contratto di albergo o di residence.	649
3.2.2.4.	Se l'attività di affittacamere rientra nella legge n. 392/1978	650
3.2.2.5.	Se le parti sono libere di applicare la l. n. 392/1978 all'affitto di azienda.	655
3.2.2.6.	Se un bar-trattoria rientra nell'attività alberghiera	656
3.2.2.7.	Se è sottratta alla legge n. 392/1978 la locazione della "dependance" di un albergo.	656
3.2.2.8.	Se la ricorrenza di un affitto d'azienda va esclusa dalla destinazione del bene ad attività artigianale.	657
3.2.2.9.	Se è assimilabile ad un contratto di locazione alberghiera residenziale quello relativo ad un monolocale situato a notevole distanza dal residence.	657
3.2.2.10.	Se le norme sulla locazione alberghiera si applicano alle case di cura	658
3.2.2.11.	Se conferisce all'immobile una destinazione pubblica la convenzione che obbliga il conduttore di un immobile dello Stato per uso albergo-ristorante ad un trattamento di favore per alcuni pubblici dipendenti	659

Sub-sezione 2.3

Pubblica Amministrazione e Enti pubblici

3.2.3.1.	Se si applica l'art. 28 l. n. 392/1978 ai contratti stipulati con la P.A.	660
3.2.3.2.	Se gli enti ecclesiastici rientrano nell'applicazione della legge n. 392/1978.	662
3.2.3.3.	Se gli enti di assistenza e previdenza vanno compresi nella legge n. 392/1978.	664
3.2.3.4.	Se la locazione di un immobile all'Inps rientra nella legge n. 392/1978.	665
3.2.3.5.	Se le Camere di Commercio rientrano nell'applicazione dell'art. 42 l. n. 392/1978.	666
3.2.3.6.	Se i botteghini del lotto rientrano nell'art. 42 della legge n. 392/1978	666
3.2.3.7.	Se l'Ente nazionale per la cellulosa e per la carta rientra nella previsione degli artt. 27 e 42 della legge n. 392/1978.	666
3.2.3.8.	Se la durata del contratto di un immobile destinato a sede del consolato è disciplinata dal codice civile.	667
3.2.3.9.	Se la Cassa per il Mezzogiorno rientrava nella legge n. 392/1978	667
3.2.3.10.	Se ai fini dell'applicazione dell'art. 42 l. n. 392/1978 possono essere compresi tra gli Enti territoriali pubblici enti diversi dai Comuni, dalle Province e dalle Regioni.	669
3.2.3.11.	Se rientra nella l. n. 392/1978 il conferimento in gestione di un bar interno ad un privato dal circolo ricreativo fra i dipendenti del Ministero.	669

Sub-sezione 2.4

Attività scolastica

3.2.4.1.	Se rientra nella l. n. 392/1978 l'esercizio di attività scolastica	671
----------	--	-----

3.2.4.2.	Se le attività ricreative e scolastiche possono essere esercitate con fini di lucro	672
Sub-sezione 2.5 <i>Box auto</i>		
3.2.5.1.	Se un box auto può considerarsi bene strumentale di una società o ditta commerciale e rientra quindi nell'applicazione della legge n. 392/1978 . .	674
3.2.5.2.	Se un box auto può considerarsi bene strumentale di uno studio professionale	675
Sub-sezione 2.6 <i>Attività commerciale e professionale</i>		
3.2.6.1.	Come si distingue l'attività commerciale da quella professionale	677
3.2.6.2.	Se i depositi commerciali sono disciplinati dalla legge n. 392/1978.	679
3.2.6.3.	Se la locazione di una "vetrinetta" rientra nella disciplina della legge n. 392/1978	685
3.2.6.4.	Se è fuori della legge n. 392/1978 l'attività forense limitata allo sviluppo delle pratiche senza accesso di clientela.	686
3.2.6.5.	Se rientra nello schema della locazione il contratto con il quale una casa di cura concede in godimento alcuni locali per la destinazione di centro specialistico di esami clinici	687
3.2.6.6.	Se rientra nella disciplina dell'art. 27 l. n. 392/1978 la locazione di locali da esposizione di mobili	687
3.2.6.7.	Se l'attività di fornitura di fotografie e fotocopie rientra nell'art. 27 l. n. 392/1978	688
3.2.6.8.	Se rientra nella l. n. 392/1978 la locazione di un immobile utilizzato per lo studio di pratiche e la conservazione dei fascicoli di ufficio	688
Sub-sezione 2.7 <i>Attività televisiva e radiofonica</i>		
3.2.7.1.	Se rientra nella l. n. 392/1978 la locazione avente ad oggetto un'area destinata a postazione televisiva	689
3.2.7.2.	Se rientra nello schema della locazione il contratto con cui si concede ad una emittente radio privata l'uso della terrazza per l'installazione di un'antenna	689
Sub-sezione 2.8 <i>Fattispecie particolari</i>		
3.2.8.1.	Se e con quali modalità le locazioni stagionali sono incluse nella legge n. 392/1978	691
3.2.8.2.	Se la locazione di un opificio industriale rientra nella legge n. 392/1978 .	695
3.2.8.3.	Se l'attività assicurativa rientra nella legge n. 392/1978	696
3.2.8.4.	Se l'attività agricola rientra nella legge n. 392/1978.	698
3.2.8.5.	Se si applica la legge n. 392/1978 nel caso di locazione ad un partito politico.	703
3.2.8.6.	Se i rifugi alpini rientrano nell'applicazione dell'art. 27 della legge n. 392/1978.	703
3.2.8.7.	Se l'attività svolta dall'Associazione degli industriali rientra nell'art. 27 legge n. 392/1978.	704

3.2.8.8.	Se la sola ubicazione in zona archeologica implica l'applicazione della l. n. 392/1978	704
3.2.8.9.	Se rientra nella disciplina della l. n. 392/1978 la locazione ad un istituto di credito di uno sportello bancario all'interno del proprio stabilimento aziendale	705
3.2.8.10.	Se rientra nella l. n. 392/1978 la locazione di immobile funzionalmente connesso all'esercizio di impresa di pesca marittima	706
3.2.8.11.	Se deve considerarsi contratto atipico la locazione di un sottochiesa . . .	706
3.2.8.12.	Se la locazione di una cava di pietra rientra nella legge n. 392/1978. . . .	706
3.2.8.13.	Se le funzioni relative alle corse dei cavalli rientrano nelle attività indicate dall'art. 27 l. n. 392/1978	707
3.2.8.14.	Se è soggetto all'art. 27 l. n. 392/1978 il contratto con cui il proprietario concede ad un'impresa l'uso del terrazzo per l'installazione di insegne pubblicitarie	708
3.2.8.15.	Se rientra nell'applicazione della l. n. 392/1978 il contratto di locazione per l'installazione e la gestione di un magazzino di vendita di generi di monopolio ai rivenditori autorizzati	709
3.2.8.16.	Se rientra nella legge n. 392/1978 la locazione di un locale adiacente a cabina di trasformazione dell'energia elettrica.	709
3.2.8.17.	Se il contratto di pesa rientra nella l. n. 392/1978	710
3.2.8.18.	Qual è la disciplina applicabile ad un contratto di locazione adibito a rivendita collegato a contratto di comodato relativo ad impianto di distribuzione di carburante.	711
3.2.8.19.	Se si applica la legge n. 392/1978 alla locazione di un immobile adibito al culto islamico.	711
3.2.8.20.	Quale disciplina si applica al contratto di ormeggio	712
3.2.8.21.	Se costituisce locazione transitoria non abitativa la locazione di un'area interna ai locali di una fiera	712

CAPITOLO IV

LA INDENNITÀ DI AVVIAMENTO

Legislazione	715
1. L. 27 luglio 1978 n. 392	715
2. D.l. 9 dicembre 1986 n. 832, convertito in l. 6 febbraio 1987 n. 15	715
3. D.l. 30 dicembre 1988, convertito in l. 21 febbraio 1989 n. 61	716
Bibliografia	717

Sezione 1

Profili di costituzionalità.

Disciplina ordinaria e transitoria

4.1.1.	Se è legittima la normativa originaria della legge n. 392/1978 che fissa i limiti e i criteri per la determinazione dell'indennità di avviamento. . . .	729
4.1.2.	Se è legittima la normativa prevista dall'art. 1 della l. 6 febbraio 1987 n. 15 in tema di indennità di avviamento	732

4.1.3.	Se è fondata la questione di costituzionalità dell'art. 69, commi 7 e 8, della legge n. 392/1978 sul presupposto che, nel caso di inerzia del conduttore nel chiedere l'avviamento, il locatore non possa agire <i>in executivis</i>	732
4.1.4.	Se la normativa in tema di avviamento fissata dalla l. 6 febbraio 1987 n. 15 si riferisce anche alle locazioni non abitative stipulate dopo la entrata in vigore della l. n. 392/1978	733
4.1.5.	Se è legittimo l'art. 69 l. n. 392/1978 nel caso in cui non consente il rilascio se non previa corresponsione della indennità di avviamento risultante dalla sentenza di primo grado.	734
4.1.6.	Se il locatore ha diritto alla restituzione del compenso per perdita di avviamento pagato al conduttore di immobile adibito ad uso ufficio . . .	735
4.1.7.	Se è legittimo l'art. 34 della l. n. 392/1978 laddove non esclude l'avviamento nel caso di cessazione della locazione per mutuo consenso. . . .	735
4.1.8.	Se le norme sull'avviamento sono applicabili nel caso di contratto di comodato stipulato da una società petrolifera per la rivendita di carburante.	737
4.1.9.	Se deve intendersi abrogata con la legge n. 392/1978 l'art. 8 della legge n. 19/1963 che prescrive il termine triennale per la prescrizione.	740
4.1.10.	Se è sindacabile in sede di legittimità la valutazione degli elementi posti a base della determinazione dell'indennità di avviamento sulla base del valore di mercato	740
4.1.11.	Se e con quali modalità si prescrive l'indennità di avviamento.	741

Sezione 2

Natura giuridica. Presupposti soggettivi ed oggettivi.

Azione per la determinazione dell'avviamento

4.2.1.	Se l'indennità per avviamento ex l. n. 392/1978 consegue automaticamente alla cessazione del rapporto indipendentemente dal vantaggio o dalla perdita	743
4.2.2.	A chi fa carico la prova dei presupposti per la liquidazione dell'indennità di avviamento	750
4.2.3.	Se sussiste l'interesse del locatore alla determinazione della indennità di avviamento allorché sia in corso il giudizio di convalida di sfratto. . . .	757
4.2.4.	Se la determinazione dell'indennità di avviamento rappresenta un interesse sia del conduttore che del locatore	758
4.2.5.	Se il locatore ha il diritto di promuovere azione di accertamento in ordine alla misura dell'indennità di avviamento indipendentemente dal fatto che abbia già conseguito il titolo per il rilascio	759
4.2.6.	Se trascorso il termine per l'accettazione delle nuove condizioni proposte dal locatore si cristallizza il diritto del conduttore a percepire l'avviamento sulla base di tale offerta	761
4.2.7.	Se l'autodichiarazione del locatore in ordine alla futura destinazione dell'immobile è giuridicamente rilevante per la determinazione dell'indennità di avviamento	762
4.2.8.	Se il locatore è legittimato ad impugnare la pronuncia negativa sulla domanda di liquidazione dell'indennità di avviamento.	762
4.2.9.	Se accertata in giudizio la cessazione della locazione per diniego di rinnovazione il conduttore può invocare nel giudizio di determinazione dell'avviamento la sussistenza di una locazione anteriore alla l. n. 392/1978 al fine di agganciare la determinazione al canone corrente di mercato . .	762

4.2.10.	Se spetta l'indennità di avviamento quando il contatto con la clientela avviene in un locale e la definizione dell'acquisto avviene in un altro locale.	763
4.2.11.	Se il diritto all'indennità di avviamento spetta nel caso che la locazione sia cessata alla scadenza convenzionale successiva alla l. n. 392/1978	765
4.2.12.	Se il compenso previsto dal sesto comma dell'art. 69 l. n. 392/1978 ha natura diversa dall'indennità indicata nell'ottavo comma dello stesso articolo	768
4.2.13.	Se spetta l'avviamento al conduttore il quale rifiuta le nuove condizioni di contratto offerte dal locatore	768
4.2.14.	Se spetta l'indennità di avviamento nel caso di carenza delle autorizzazioni amministrative.	769
4.2.15.	Se spetta l'avviamento all'imprenditore artigiano che svolga la propria attività in assenza dell'autorizzazione amministrativa	772
4.2.16.	Se spetta l'avviamento nel caso che i beni offerti in vendita riguardino una cerchia limitata di clienti.	773
4.2.17.	Se spetta l'avviamento in relazione ad un locale nel quale si svolgono solo trattative riguardanti il prezzo di un immobile o la visione di progetti	774
4.2.18.	Se l'originario locatore è legittimato passivo rispetto all'azione di determinazione dell'indennità di avviamento.	774
4.2.19.	Se spetta l'avviamento allorché tra locatore e conduttore si convenga la costituzione temporanea di un diritto reale di uso sulla cosa locata	774
4.2.20.	Se spetta l'avviamento in relazione all'intero canone nel caso che il conduttore abbia reso unitari gli immobili	775
4.2.21.	Come si individua il carattere transitorio dell'attività ai fini del riconoscimento della indennità per la perdita dell'avviamento	777
4.2.22.	Se è valida la clausola che stabilisce che l'indennità di avviamento viene corrisposta in costanza della locazione con la diminuzione del canone	778
4.2.23.	Se deve corrispondere la indennità di avviamento l'Ente pubblico che chiede l'immobile per uso proprio	778
4.2.24.	Se il conduttore è tenuto a corrispondere la maggiorazione del canone, ex art. 7 d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, indipendentemente dalla corrispondenza dell'indennità di avviamento.	778
4.2.25.	Se i presupposti per il pagamento dell'indennità di avviamento devono permanere in relazione all'esercizio di un attività che comporti il contatto con il pubblico	781

Sezione 3

Esclusioni. Interpretazioni controverse

Sub-sezione 3.1

Disdetta. Recesso. Inadempienza

4.3.1.1.	Quali sono i casi previsti, in via generale, dalla legge n. 392/1978 per la esclusione della indennità di avviamento	783
4.3.1.2.	Se ha diritto all'indennità di avviamento il conduttore che rilasci spontaneamente o anticipatamente l'immobile dopo la disdetta	786
4.3.1.3.	Se spetta l'avviamento al conduttore che abbia rinunciato alla proroga	790
4.3.1.4.	Se spetta l'avviamento nel caso che il conduttore abbia cessato di svolgere ogni attività dopo il rilascio dell'immobile a seguito del recesso del locatore	791

4.3.1.5.	Se spetta l'avviamento nell'ipotesi in cui il rapporto è cessato per volontà del conduttore	792
4.3.1.6.	Se spetta l'avviamento nel caso che il locatore revochi il recesso o la disdetta dalla locazione.	793
4.3.1.7.	Se spetta l'avviamento nel caso di disdetta nulla	795
4.3.1.8.	Se spetta l'avviamento nel caso che il conduttore non abbia eccepito la nullità della disdetta.	795
4.3.1.9.	Se spetta l'avviamento nel caso di disdetta inefficace	796
4.3.1.10.	Se spetta l'avviamento nel caso di risoluzione della locazione per inadempimento del conduttore.	797
4.3.1.11.	Se il locatore può limitarsi ad eccepire la morosità del conduttore per evitare il pagamento dell'indennità di avviamento	798
4.3.1.12.	Se è dovuto l'avviamento nel caso di distruzione dell'immobile	798
4.3.1.13.	Se l'indennità di avviamento può essere riconosciuta a chi versa in situazione illecita	798
4.3.1.14.	Se spetta l'avviamento al conduttore quando il locatore, dopo il preavviso di recesso, non intenda più conseguire la disponibilità dell'immobile	799
4.3.1.15.	Se spetta l'avviamento se cessa la locazione per effetto di un provvedimento della P.A.	800
4.3.1.16.	Se spetta l'avviamento al conduttore che dopo la cessazione del rapporto continui ad occupare l'immobile	800
4.3.1.17.	Se la confisca dell'immobile esclude il diritto del conduttore all'avviamento	801
4.3.1.18.	Se spetta l'avviamento al conduttore che chiede la risoluzione del contratto.	801

Sub-sezione 3.2

Cessazione e trasferimento dell'attività

4.3.2.1.	Se spetta al conduttore l'avviamento nel caso di cessazione di attività	805
4.3.2.2.	Se spetta l'avviamento nel caso che il conduttore risulti proprietario di locali liberi situati in prossimità di quello rilasciato.	807
4.3.2.3.	Se compete l'avviamento quando il conduttore trasferisce la propria attività in altro immobile.	807
4.3.2.4.	Se l'interruzione dell'attività, provocata dall'inagibilità dell'immobile, produce la perdita dell'avviamento	810

Sub-sezione 3.3

Uso differenziato e attività prevalente

4.3.3.1.	Se è dovuta la indennità di avviamento nel caso di uso differenziato o prevalente dell'immobile.	811
4.3.3.2.	Come si individua il criterio della prevalenza dell'uso per stabilire, ai fini dell'avviamento commerciale, il regime giuridico della locazione	813
4.3.3.3.	Se spetta l'avviamento nel caso che l'attività di produzione sia prevalente rispetto a quella di vendita al minuto	814
4.3.3.4.	Se il conduttore può far valere la simulazione relativa della destinazione contrattuale per chiedere il riconoscimento dell'indennità di avviamento.	814
4.3.3.5.	Se spetta l'avviamento nel caso di locazione di immobili comunicanti e destinati ad attività diverse (magazzino e negozio)	815

Sub-sezione 3.4

Esclusioni dell'avviamento. Casi particolari

4.3.4.1.	Se l'indennità di avviamento spetta al conduttore per i locali adibiti ad esposizione della merce	816
4.3.4.2.	Se spetta l'indennità di avviamento nel caso di vendita all'ingrosso. . . .	822
4.3.4.3.	Se spetta l'avviamento in relazione a locali siti ad un piano diverso da quello in cui avviene l'accesso al pubblico	825
4.3.4.4.	Se spetta l'avviamento al consocio di una società di persone che svolge la propria attività nell'immobile locato.	825
4.3.4.5.	Se spetta l'indennità di avviamento nel caso di impresa che operi in regime di monopolio	825
4.3.4.6.	Se spetta l'avviamento ad una società di capitali costituita dal conduttore per l'esercizio della propria attività commerciale nell'immobile locato . .	826
4.3.4.7.	Se spetta l'avviamento nel caso che sia intervenuta un'ordinanza di sgombero per la ricostruzione derivante dal terremoto	827
4.3.4.8.	Se spetta l'indennità di avviamento nel caso di rilascio forzoso illegittimo.	827

Sezione 4

Criteri per la determinazione dell'avviamento

4.4.1.	Se nel regime transitorio l'indennità di avviamento va liquidata in base ai valori di mercato correnti al momento del provvedimento di rilascio o della scadenza del contratto.	829
4.4.2.	Se nel regime transitorio l'avviamento può essere liquidato tenendo conto della durata della locazione e della misura esigua del canone	832
4.4.3.	Quali criteri vanno apprezzati nel regime transitorio ai fini della determinazione dell'indennità di avviamento quando manchino, per le comparazioni, "locali aventi le stesse caratteristiche"	833
4.4.4.	Se nell'individuare il canone corrente di mercato (regime transitorio) si può tener conto di offerte di locazione	834
4.4.5.	Come si determina l'avviamento nel caso di canoni differenziati per i primi tre anni di locazione.	834
4.4.6.	Se nel caso di recesso per uso abitativo l'avviamento va determinato in base all'ultimo canone corrisposto	834
4.4.7.	Se nel regime transitorio ai fini della determinazione dell'indennità di avviamento si può adottare il criterio di stima in base agli incassi della conduttrice	835
4.4.8.	Come si individua la novazione della locazione ai fini della determinazione dell'indennità di avviamento	836
4.4.9.	Se nel regime transitorio nella determinazione dell'avviamento si può tener conto del valore commerciale di acquisto dell'immobile locato . . .	836
4.4.10.	Se nel regime transitorio ai fini della determinazione dell'indennità di avviamento vanno considerati la vetustà e lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile.	838
4.4.11.	Se nella determinazione della indennità di avviamento può tenersi conto delle addizioni apportate dal conduttore	838
4.4.12.	In base a quale criterio si liquida l'indennità di avviamento alla scadenza della locazione rinnovata alla fine del regime transitorio	839
4.4.13.	Come si determina la indennità di avviamento nel caso di mutamento d'uso.	840

4.4.14.	Se nella determinazione dell'indennità di avviamento si deve tener conto dei locali accessori al ristorante	850
4.4.15.	Se nella determinazione dell'avviamento bisogna tener conto della cosiddetta "indennità di buona entrata".	850
4.4.16.	Se è deferibile al giudizio equitativo di un arbitro la determinazione dell'indennità di avviamento	851
4.4.17.	Come si determina nel regime transitorio il canone corrente di mercato per un immobile urbano destinato ad attività alberghiera	852
4.4.18.	Se fa carico al locatore la prova del mutamento d'uso contrattuale precludente l'indennità di avviamento.	852

Sezione 5

Interessi e svalutazione monetaria

4.5.1.	Se la indennità di avviamento costituisce un credito di valuta e non di valore	855
4.5.2.	Se sono dovuti gli interessi sull'indennità di avviamento	857
4.5.3.	Se l'indennità di avviamento è soggetta all'applicazione del maggior danno <i>ex art.</i> 1224 c.c.	861

Sezione 6

Poteri del giudice e questioni processuali

4.6.1.	Se l'indennità di avviamento può essere liquidata dal giudice <i>ex officio</i> .	863
4.6.2.	Se il giudice può determinare in via provvisoria la indennità di avviamento	864
4.6.3.	Se il giudice può determinare la indennità di avviamento in sede di opposizione all'esecuzione.	864
4.6.4.	Se compete al giudice alcun potere per adeguare la indennità di avviamento	865
4.6.5.	Se il giudice può procedere ad una liquidazione equitativa dell'indennità di avviamento	865
4.6.6.	Se nel determinare l'indennità di avviamento il giudice deve necessariamente avvalersi dell'ausilio di un consulente tecnico o di specifici mezzi di prova.	866
4.6.7.	Se il giudice può determinare l'avviamento in base ai fatti di notorietà ristretta	869
4.6.8.	Se si applica l'art. 34 della legge n. 392/1978 ad una domanda di avviamento formulata in via riconvenzionale in un giudizio anteriore alla detta legge	870
4.6.9.	Se la domanda di pagamento dell'indennità di avviamento è proponibile per la prima volta in appello	871
4.6.10.	Se il giudice è tenuto ad accertare, ai fini dell'avviamento, se il conduttore svolgeva un'attività lecita	871

Sezione 7

Pagamento dell'indennità di avviamento ed esecuzione del provvedimento di rilascio. Diritto di ritenzione

4.7.1.	In quali termini il pagamento dell'indennità di avviamento (se dovuta) costituisce condizione per la esecuzione del provvedimento di rilascio . .	873
--------	---	-----

4.7.2.	Se la corresponsione dell'indennità di avviamento costituisce condizione di proponibilità o procedibilità del giudizio di cognizione tendente alla pronuncia di rilascio.	880
4.7.3.	Se e con quali modalità la mancata corresponsione dell'indennità di avviamento attribuisce al conduttore un diritto di ritenzione dell'immobile locato	881
4.7.4.	Se l'art. 9 l. 21 febbraio 1989 n. 61 (che consente l'esecuzione del provvedimento di rilascio quando il locatore abbia corrisposto l'importo indicato dal conduttore) è applicabile anche alle locazioni in regime transitorio	891
4.7.5.	Se l'esecuzione del provvedimento di rilascio è condizionata al pagamento della indennità di avviamento quando essa è intrapresa in base a verbale di conciliazione.	892
4.7.6.	Se nel caso di mancata corresponsione dell'indennità di avviamento può essere proposta opposizione contro il precetto di rilascio	893
4.7.7.	Se spetta l'indennità di avviamento nel caso che il conduttore permane nel godimento dell'immobile dopo la scadenza del contratto	894
4.7.8.	Se esiste interdipendenza tra il diritto del locatore al risarcimento del danno per ritardato rilascio e l'adempimento dell'obbligo al pagamento dell'avviamento	896
4.7.9.	Se il conduttore che rifiuta la restituzione dell'immobile in attesa di ricevere il pagamento dell'avviamento è tenuto al solo pagamento del canone	896
4.7.10.	Se il locatore può offrire l'indennità di avviamento senza attendere l'esito del giudizio di determinazione della medesima	900
4.7.11.	Se l'offerta <i>banco judicis</i> dell'indennità di avviamento giustifica il diniego di sospensione dell'esecuzione	901
4.7.12.	Qual è il rapporto ai fini dell'indennità di avviamento tra il condizionamento dell'esecuzione <i>ex artt. 34 e 69 l. n. 392/1978</i> e la sospensione legale dell'esecuzione	901
4.7.13.	Se è configurabile una ipotesi di <i>mora accipiendi</i> nel caso che, di fronte alla volontà del conduttore di consegnare l'immobile, il locatore si sia rifiutato di corrispondere l'avviamento	903
4.7.14.	Se costituisce offerta congrua dell'avviamento la lettera spedita al conduttore ove si indica il deposito della somma dovuta presso un legale di fiducia	903
4.7.15.	Se è dovuto l'aumento del canone <i>ex art. 7 d.l. 30 dicembre 1988 n. 551</i> nel caso di sospensione dello sfratto subordinato all'offerta dell'indennità di avviamento	903
4.7.16.	Se il conduttore può agire per la determinazione dell'indennità ancorché non abbia rilasciato l'immobile	904

Sezione 8

Rinuncia all'avviamento

4.8.1.	Se è valido l'accordo transattivo che prevede la rinuncia all'indennità di avviamento	909
4.8.2.	Se la conciliazione sulla data di rilascio preclude il diritto alla indennità di avviamento	915
4.8.3.	Se l'impugnazione della rinuncia è soggetta al termine di prescrizione previsto dall'art. 79, comma 2, l. n. 392/1978.	917

4.8.4.	Se è valida la rinuncia preventiva all'indennità di avviamento	918
4.8.5.	Se è nulla la rinuncia all'avviamento stipulata unitamente alla stipula della locazione	918

Sezione 9

Raddoppio dell'indennità di avviamento

4.9.1.	Se e con quali modalità spetta al conduttore il doppio dell'indennità di avviamento	919
4.9.2.	Se per il raddoppio dell'indennità di avviamento è sufficiente che il locatore svolga attività che sia inserita nella medesima tabella merceologica	921
4.9.3.	Se il conduttore ha diritto al doppio dell'indennità di avviamento nel caso che all'attività di vendita di tessuti subentri quella di capi di abbigliamento	923
4.9.4.	Se ai fini dell'accoglimento della domanda di attribuzione dell'indennità suppletiva è sufficiente la produzione in giudizio di una fotografia dello stabile che riproduca l'insegna della nuova azienda ivi ubicata.	924

Sezione 10

*Titolarità dell'avviamento e mutamento
dei soggetti contraenti*

4.10.1.	Se l'indennità di avviamento va liquidata a favore dell'effettivo conduttore anche se l'attività sia esercitata da altri	925
4.10.2.	Se spetta l'avviamento al conduttore che sia associato in partecipazione con il titolare dell'attività imprenditoriale	925
4.10.3.	Se l'avviamento spetta al conduttore o al subconduttore	926
4.10.4.	Se nel caso di cessione dell'azienda e del contratto di locazione è dovuto l'avviamento al conduttore cedente	932
4.10.5.	Se spetta l'indennità di avviamento al subconduttore anche quando il sublocatore rimane intestatario della licenza amministrativa	932
4.10.6.	Se spetta l'indennità di avviamento al successore estromesso per l'opposizione del locatore	932
4.10.7.	Se l'avviamento spetta al conduttore che abbia affittato l'azienda ad un terzo	933
4.10.8.	Se compete l'avviamento al conduttore che sia diventato proprietario a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione	934
4.10.9.	Se compete al conduttore la indennità di avviamento nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.	934
4.10.10.	Se l'acquirente dell'immobile locato è tenuto a pagare l'avviamento definitivamente maturato in capo al conduttore.	935
4.10.11.	Se spetta l'avviamento nel caso che l'attività sia svolta dal coniuge del conduttore in base a titolo legittimo.	936
4.10.12.	Se l'avviamento spetta nel caso che altri sia titolare della licenza di commercio	936
4.10.13.	Se spetta l'avviamento nel caso di successiva alienazione dell'azienda . .	937

Sezione 11
Compensazione dei crediti

4.11.1.	Se il credito del conduttore per la indennità di avviamento può essere opposto in compensazione al credito del locatore per canoni dovuti e non corrisposti	939
4.11.2.	Se il credito del conduttore per l'avviamento è compensabile con il credito vantato dal locatore per danni per ritardato rilascio	943

Sezione 12
Fallimento

4.12.1.	Quale rilevanza ha ai fini dell'avviamento il fallimento del conduttore. .	945
4.12.2.	Se spetta l'avviamento nel caso di recesso dal contratto da parte del curatore del fallimento del conduttore quando intervenga la revoca del fallimento	946

Sezione 13
Avviamento. Attività varie

Sub-sezione 13.1
Attività alberghiera

4.13.1.1.	Come si determina l'indennità di avviamento nel caso di locazione di albergo.	947
4.13.1.2.	Se per gli esercizi alberghieri il contatto con il pubblico è presunto. . . .	947
4.13.1.3.	Se spetta l'avviamento all'affittuario di azienda alberghiera	947
4.13.1.4.	Se spetta l'avviamento ad un'azienda alberghiera nel caso di carenza delle autorizzazioni amministrative	948
4.13.1.5.	Se spetta l'avviamento nel caso di dependance di albergo.	948
4.13.1.6.	Se spetta l'avviamento al parrucchiere di un albergo che eserciti la sua attività in un locale che, pur facendo corpo con l'albergo, abbia anche autonomo accesso dalla pubblica via.	948
4.13.1.7.	Se e con quali modalità spetta l'avviamento nel caso di locazione stagionale alberghiera	949

Sub-sezione 13.2
Attività assicurativa

4.13.2.1.	Se spetta l'avviamento ad una società assicuratrice.	950
4.13.2.2.	Se l'indennità di avviamento spetta all'agente di assicurazione.	951
4.13.2.3.	Se l'indennità di avviamento va liquidata a favore della compagnia di assicurazione o a favore del suo agente	953
4.13.2.4.	Se è dovuta l'indennità di avviamento per un locale adibito ad ispettorato sinistri di un'impresa assicuratrice	954
4.13.2.5.	Se spetta l'avviamento al broker di assicurazioni	955

Sub-sezione 13.3
Attività sanitaria

4.13.3.1.	Se spetta l'avviamento ad un laboratorio di analisi cliniche.	956
-----------	---	-----

4.13.3.2.	Se compete l'avviamento ad una società di capitali per l'esercizio di prestazioni mediche	958
4.13.3.3.	Se spetta l'avviamento all'odontotecnico	958
4.13.3.4.	Se spetta l'avviamento al conduttore di immobile adibito a casa di cura	959
4.13.3.5.	Se ha diritto all'indennità di avviamento la società a responsabilità limitata che abbia preso in locazione l'immobile per destinarlo a poliambulatorio medico	960

Sub-sezione 13.4
Attività di deposito

4.13.4.1.	Se spetta l'avviamento nel caso di deposito commerciale	961
4.13.4.2.	Se spetta l'avviamento nel caso di immobile adibito a deposito di autovetture	964
4.13.4.3.	Se spetta l'avviamento per un deposito di materiali di un'impresa edile	964

Sub-sezione 13.5
Vendita all'ingrosso e al minuto

4.13.5.1.	Se spetta l'avviamento nel caso che il conduttore eserciti promiscuamente nell'immobile locato attività di produzione e di vendita al minuto	965
4.13.5.2.	Se spetta l'avviamento al conduttore che eserciti commercio all'ingrosso di materiali elettrici	966

Sub-sezione 13.6
Fattispecie particolari

4.13.6.1.	Se spetta l'avviamento al conduttore di immobile adibito ad attività commerciale stagionale	968
4.13.6.2.	Se compete l'indennità di avviamento solo per una parte dei locali fittati	969
4.13.6.3.	Se spetta la indennità di avviamento nel caso di vendita ad artigiano	969
4.13.6.4.	Se il conduttore può cedere all'acquirente dell'azienda il credito per l'avviamento commerciale dopo la cessazione del rapporto	970
4.13.6.5.	Come si determina l'avviamento con riguardo ad un immobile adibito a sala cinematografica	970
4.13.6.6.	Come si determina l'avviamento nel caso di rilascio di farmacia	970
4.13.6.7.	Se spetta l'avviamento (e la prelazione nell'acquisto) nel caso di studio o agenzia pubblicitaria	971
4.13.6.8.	Se spetta l'avviamento all'agente immobiliare	972
4.13.6.9.	Se spetta l'avviamento nel caso di agenzia che tratta con una limitata cerchia di clienti per budgets pubblicitari mediante affissioni	973
4.13.6.10.	Se una cooperativa di consumo ha diritto all'indennità di avviamento	973
4.13.6.11.	Se spetta l'avviamento ad un'"autoscuola"	973
4.13.6.12.	Se spetta l'indennità di avviamento all'istituto vendite giudiziarie	974
4.13.6.13.	Se spetta l'avviamento al mediatore professionale	975
4.13.6.14.	Se spetta l'indennità di avviamento nel caso di esercizio di asilo materno con fine di lucro	975
4.13.6.15.	Se è lecito il patto di ceditura dell'avviamento tra conduttori commercianti	976
4.13.6.16.	Se spetta l'avviamento ad un bar sito all'interno di una stazione di servizio	978

4.13.6.17.	Se spetta l'avviamento ad uno studio fotografico	978
4.13.6.18.	Se spetta l'avviamento ad una concessionaria per la vendita di veicoli industriali	979
4.13.6.19.	Se spetta l'avviamento al venditore di chioschi per l'esercizio di attività commerciali.	979
4.13.6.20.	Se spetta l'avviamento al conduttore di un immobile adibito a palestra	979
4.13.6.21.	Se spetta l'avviamento ad un'impresa che vende veicoli industriali	980
4.13.6.22.	Se spetta l'avviamento allo Stato o ad altro Ente pubblico	980
4.13.6.23.	Se spetta l'avviamento ad un pittore.	981
4.13.6.24.	Se è dovuta l'indennità di avviamento al titolare di laboratorio per confezioni di sacchetti di gesso	981
4.13.6.25.	Se spetta l'avviamento al conduttore di immobile destinato alla vendita di prodotti chimici per l'industria	981
4.13.6.26.	Se spetta l'avviamento nel caso di locazione di un fondo ad uso commerciale	982
4.13.6.27.	Se spetta l'indennità di avviamento al conduttore di un'area destinata a stazione di servizio	982
4.13.6.28.	Se spetta l'indennità di avviamento anche per la cessazione della locazione di immobili nei quali viene svolta un'attività di interesse turistico.	982
4.13.6.29.	Se compete la indennità di avviamento al massaggiatore	983
4.13.6.30.	Se compete la indennità di avviamento ad una associazione non riconosciuta che svolge attività commerciale di noleggio di pellicole	986
4.13.6.31.	Se spetta l'avviamento al conduttore esercente un'attività di fornitura, posa in opera e manutenzione di impianti di posta automatica.	986
4.13.6.32.	Se spetta l'avviamento al conduttore di immobile adibito a galleria d'arte.	986
4.13.6.33.	Se spetta l'avviamento nel caso che l'immobile locato sia adibito ad attività di commercio e revisione di macchine utensili per produzioni meccaniche	987
4.13.6.34.	Se spetta l'avviamento nel caso di attività scolastica esercitata da un privato.	987
4.13.6.35.	Se spetta l'avviamento al conduttore di un capannone adibito a produzione industriale di ponti sollevatori mobili	989
4.13.6.36.	Se l'avviamento compete anche per la cessazione delle locazioni di immobili adibiti per l'attività di un circolo ricreativo	989
4.13.6.37.	Se spetta l'avviamento al conduttore di terraneo destinato a sala di esposizione di un artigiano di monili.	989
4.13.6.38.	Se spetta l'avviamento al conduttore di immobile adibito alla gestione di scuola privata di danza	991
4.13.6.39.	Se spetta la indennità di avviamento in relazione all'esercizio di attività di progettazione ed allestimento arredamenti, consulenza di architettura, pubblicità ed estetica industriale	992
4.13.6.40.	Se spetta l'avviamento nel caso di vendita, anche se limitata, di capi di pellicceria	992
4.13.6.41.	Se spetta l'avviamento ad un Istituto di credito	992
4.13.6.42.	Se il retro-negoziò può formare oggetto della tutela assicurata dalla legge n. 392/1978 in tema di indennità di avviamento	993
4.13.6.43.	Se spetta l'avviamento nel caso di locazione del balcone di un immobile in occasione del Palio di Siena	993
4.13.6.44.	Se spetta l'avviamento nel caso di attività di studi di marketing, servizi di informazione e programmi informativi	993

4.13.6.45.	Se spetta l'avviamento nel caso che l'attività prevalente sia quella di progettazione di edifici	994
4.13.6.46.	Se spetta l'avviamento per l'attività artigiana di sarto	994
4.13.6.47.	Se spetta l'indennità di avviamento nel caso di attività di "fabbricazione accessori bagni e cucina".	995
4.13.6.48.	Se spetta l'avviamento nel caso di trasporti di collettame	995
4.13.6.49.	Se spetta l'avviamento ad un sarto che dopo la cessazione del rapporto ha cessato l'attività	995
4.13.6.50.	Se spetta l'avviamento all'Ente poste italiane	996
4.13.6.51.	Se spetta l'avviamento nel caso di attività di riparatore di compressori d'aria per ditte artigiane	996
4.13.6.52.	Se spetta l'avviamento per un immobile adibito ad officina per la riparazione di motoveicoli.	996
4.13.6.53.	Se spetta l'avviamento commerciale nel caso di locazione di immobili urbani destinati alla prestazione dei servizi di monta, allenamento di equini ed a servizi di scuderia.	997
4.13.6.54.	Se spetta l'avviamento all'estetista.	997
4.13.6.55.	Se spetta l'avviamento al conduttore di uno spazio scoperto adibito a stazionamento di un camion per la vendita di panini e bevande	997
4.13.6.56.	Se spetta l'avviamento nel caso di immobile adibito a palestra per l'insegnamento del karate	998
4.13.6.57.	Se il conduttore di un immobile adibito a ricevitoria del gioco del lotto ha diritto all'indennità di avviamento	998
4.13.6.58.	Se spetta l'avviamento al gestore provvisorio di farmacia di non nuova istituzione	998
4.13.6.59.	Se spetta l'avviamento nel caso di locazioni stagionali.	1000
4.13.6.60.	Se spetta l'avviamento allo spedizioniere	1003
4.13.6.61.	Se al promotore finanziario spetta l'indennità di avviamento.	1007
4.13.6.62.	Se spetta l'avviamento nel caso di uso esclusivo di progettazione di prototipistica	1008
4.13.6.63.	Se spetta l'avviamento ai c.d. fruitori professionali	1009
4.13.6.64.	Se spetta l'avviamento ad una casa per anziani	1010
4.13.6.65.	Se spetta l'avviamento al conduttore di immobili interni o complementari a centri commerciali.	1010

Sezione 14

Questioni fiscali

4.14.1.	Se la indennità di avviamento è detraibile dal reddito	1011
4.14.2.	Se spetta al conduttore il rimborso dell'Iva sull'importo pagato per avviamento	1011
4.14.3.	Se per gli enti non commerciali è deducibile l'indennità di perdita dell'avviamento	1012
4.14.4.	Se l'indennità di avviamento costituisce un reddito soggetto a ritenuta di acconto	1012

CAPITOLO V
LA PRELAZIONE E IL RISCATTO

Legislazione	1015
1. Codice civile	1015
2. Legge 27 luglio 1978 n. 392	1015
Bibliografia	1017

Sezione 1

Profili di costituzionalità

5.1.1. Se è costituzionale la normativa della l. n. 392/1978 che prevede il diritto di prelazione	1031
5.1.2. Se è legittima l'esclusione dei contratti abitativi dall'esercizio della prelazione	1034
5.1.3. Se è incostituzionale l'art. 38 legge n. 392/1978 laddove esclude la prelazione nel caso di vendita disposta nella procedura fallimentare	1034

Sezione 2

Natura giuridica della prelazione e comunicazione della vendita al conduttore

5.2.1. Qual è la natura giuridica e se ha valore di proposta vincolante di vendita la comunicazione del locatore per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore	1037
5.2.2. Se la comunicazione di vendita dell'immobile deve essere fatta necessariamente con atto stragiudiziale.	1048
5.2.3. Se può dare luogo all'esercizio della prelazione da parte del conduttore l'atto di interpello notificato dal locatore ai fini meramente cautelativi.	1050
5.2.4. Se è valida la comunicazione di vendita che include l'obbligo di adibire l'immobile ad uso esclusivo di abitazione.	1051
5.2.5. Se la comunicazione al conduttore deve necessariamente provenire dal proprietario dell'immobile.	1051
5.2.6. Se la comunicazione al conduttore per l'esercizio della prelazione è efficace se sottoscritta da un rappresentante del proprietario-locatore	1052
5.2.7. Se è efficace la comunicazione priva delle indicazioni necessarie per la individuazione dell'immobile locato	1053
5.2.8. Se la comunicazione per l'esercizio della prelazione deve provenire da tutti i proprietari dell'immobile locato	1054
5.2.9. Se la comunicazione al conduttore per l'esercizio della prelazione deve contenere l'espressa indicazione del recapito del conduttore	1054
5.2.10. Se è necessaria ai fini della validità della <i>denuntiatio</i> la comunicazione del preliminare stipulato con il terzo	1055
5.2.11. Se la indicazione del prezzo e delle altre condizioni della vendita sono previste a pena di nullità.	1055
5.2.12. Se è efficace la comunicazione di vendita nel caso che trascorra lungo tempo tra la medesima <i>denuntiatio</i> e la vendita	1055
5.2.13. Se il promittente venditore deve considerarsi inadempiente verso il promittente compratore quando non provveda alla comunicazione tempestiva al conduttore per l'esercizio del diritto di prelazione.	1056

5.2.14.	Se è legittima la prelazione ancorché la comunicazione sia stata inviata per errore al precedente conduttore	1056
5.2.15.	Se la comunicazione al conduttore può contenere l'informazione di una pendenza giudiziaria con un terzo circa la proprietà del bene	1057

Sezione 3

Rinuncia e revoca

5.3.1.	Se il diritto di prelazione è rinunciabile	1059
5.3.2.	Se è revocabile la comunicazione fatta dal locatore per l'esercizio della prelazione	1061
5.3.3.	Se il conduttore può rinunciare alla prelazione già esercitata	1063

Sezione 4

Accettazione della proposta di vendita e pagamento del prezzo

5.4.1.	Se è valida la prelazione esercitata con l'accettazione delle sole condizioni economiche	1065
5.4.2.	Se ed in quali termini è prorogabile il termine per l'esercizio della prelazione	1065
5.4.3.	Se è perentorio il termine legale fissato dall'art. 38 l. n. 392/1978 per il pagamento del prezzo	1066
5.4.4.	Se il termine dei 60 giorni previsto dall'art. 38 l. n. 392/1978 trova applicazione per la prelazione convenzionale	1067
5.4.5.	Se il prezzo deve essere versato contestualmente alla stipula della vendita.	1067
5.4.6.	Se il conduttore che esercita la prelazione è tenuto a versare la pattuita caparra	1069
5.4.7.	Se trascorso il termine di 90 giorni per il pagamento del prezzo il conduttore decade automaticamente dal diritto di acquistare il bene . . .	1069
5.4.8.	Se il conduttore è tenuto a versare al locatore-venditore, oltre al prezzo, la mediazione corrisposta all'agente intermediario	1070
5.4.9.	Se il conduttore può legittimamente indicare una diversa regolamentazione del pagamento del prezzo	1070
5.4.10.	Se il conduttore che esercita la prelazione è tenuto a pagare entro i 90 giorni l'acconto previsto nel contratto preliminare	1071

Sezione 5

Esercizio della prelazione. Presupposti e meccanismi

5.5.1.	Se spetta la prelazione quando la locazione sia cessata	1073
5.5.2.	Se spetta la prelazione nel caso di uso promiscuo dell'immobile locato .	1074
5.5.3.	Se il mutamento d'uso può incidere sull'esercizio del diritto di prelazione.	1075
5.5.4.	Se è legittimo l'esercizio del diritto di prelazione per rivendere l'immobile a terzi	1076
5.5.5.	Quale legittimazione ha il promittente compratore nel caso che la vendita sia condizionata al mancato esercizio della prelazione	1076
5.5.6.	Se si perfeziona la vendita nel caso di esercizio della prelazione da parte di soggetto che non ne abbia diritto	1077
5.5.7.	Se spetta la prelazione nel caso che il locatore abbia trasferito l'immobile in pendenza del termine di 60 gg.	1077

5.5.8.	Se spetta la prelazione nel caso che siano state concesse all'acquirente condizioni più vantaggiose.	1078
5.5.9.	Se la prelazione spetta nel caso che si tratti di beni non compresi nella locazione	1078
5.5.10.	Quali sono gli effetti della simulazione sull'esercizio della prelazione . .	1078
5.5.11.	Se spetta la prelazione in relazione ad alienazioni stipulate anche con semplice scrittura privata prima della l. n. 392/1978	1081
5.5.12.	Se il preliminare di vendita condizionato all'esercizio della prelazione resta caducato dalla dichiarazione positiva del conduttore di avvalersi della prelazione	1081
5.5.13.	Se l'applicazione dell'art. 38 l. n. 392/1978 è esclusa dal rilascio di una procura a vendere anteriore all'entrata in vigore della predetta legge . .	1084
5.5.14.	Se ha valore determinante ai fini del contratto preliminare, a seguito di esercizio della prelazione, la facoltà del venditore di scegliere il notaio .	1085
5.5.15.	Se costituisce idonea manifestazione della volontà di esercitare la prelazione la dichiarazione che comprende la richiesta di contrattare le forme di pagamento, richiedendo la concessione di un mutuo	1085
5.5.16.	Se spetta la prelazione qualora la compravendita di un immobile, ancorché anteriore all'assoggettamento del locatore al fallimento, sia stata trascritta solo successivamente	1086
5.5.17.	Se il conduttore che ha esercitato la prelazione ha diritto di ottenere una sentenza costitutiva del suo diritto nel caso di rifiuto del locatore alla stipula del definitivo.	1086
5.5.18.	Se spetta la prelazione qualora al momento dell'entrata in vigore della legge n. 392/1978 il locatore abbia già stipulato un preliminare di vendita dell'immobile o un contratto di trasferimento ad effetti obbligatori. . . .	1087
5.5.19.	Se il promissario acquirente è legittimato ad agire per sentire negare il diritto di prelazione posto come condizione del preliminare di vendita. .	1089
5.5.20.	Se il conduttore può esercitare la prelazione di un immobile come libero quando il trasferimento comunicato sia condizionato alla revoca di un sequestro cui l'immobile risulta sottoposto	1089
5.5.21.	Se spetta la prelazione nel caso di risoluzione del contratto di vendita al terzo	1090
5.5.22.	Se spetta la prelazione nel caso di mutamento d'uso da abitazione ad attività commerciale.	1090
5.5.23.	Se la prelazione locatizia prevale sulla prelazione convenzionale	1090
5.5.24.	Se deve coincidere ai fini dell'esercizio della prelazione il bene venduto con quello locato	1091

Sezione 6

Trasferimenti che escludono il diritto di prelazione.

Questioni interpretative

5.6.1.	Se sussiste il diritto di prelazione nel caso di "vendita in blocco"	1093
5.6.2.	Se spetta il diritto di prelazione nel caso di trasferimento della nuda proprietà	1118
5.6.3.	Se spetta la prelazione nel caso di trasferimento dell'usufrutto	1119
5.6.4.	Se dalla prelazione va esclusa la donazione	1120
5.6.5.	Se spetta la prelazione nel caso di permuta	1121
5.6.6.	Se la prelazione è esclusa nel caso di vendita coattiva dell'immobile . . .	1124
5.6.7.	Se il diritto di prelazione spetta nel caso di vendita di quote societarie .	1125

5.6.8.	Se spetta la prelazione nel caso di fusione per incorporazione tra società.	1127
5.6.9.	Se spetta la prelazione nel caso di assegnazione del bene al socio quando la società sia in liquidazione o sia stata liquidata	1128
5.6.10.	Se la prelazione spetta al conduttore commerciale quando l'immobile viene conferito come quota di una società di capitali.	1129
5.6.11.	Se spetta la prelazione nel caso di alienazione di una quota dell'immobile.	1131
5.6.12.	Se spetta la prelazione nel caso di trasferimento di quota ereditaria . . .	1133
5.6.13.	Se spetta la prelazione nel caso di <i>datio in solutum</i>	1135
5.6.14.	Se spetta la prelazione nel caso di divisione dell'immobile locato	1136
5.6.15.	Se spetta la prelazione nel caso di <i>cessio bonorum</i>	1138
5.6.16.	Se il diritto di prelazione è escluso nel caso di trasferimento di immobile da demolire	1138
5.6.17.	Se spetta la prelazione ai conduttori di immobili adibiti ad attività professionale	1139
5.6.18.	Se può essere esercitata la prelazione quando l'immobile sia adibito ad attività professionale esercitata in forma imprenditoriale	1140
5.6.19.	Se la locazione di un alloggio insieme ad un esercizio commerciale legittima il conduttore all'esercizio della prelazione nel caso di vendita di entrambi i beni.	1142
5.6.20.	Se spetta la prelazione nel caso che a vendere sia il fallimento	1142
5.6.21.	Se e con quali modalità spetta la prelazione o il riscatto nel caso di vendita di quote dell'immobile in momenti successivi	1144
5.6.22.	Se spetta la prelazione nel caso di vendita eseguita a prezzo di favore . .	1145
5.6.23.	Se la norma dell'art. 41 (esclusione della prelazione quando non vi sono contatti con il pubblico) si applica anche nel regime transitorio	1145
5.6.24.	Se è possibile dimostrare la simulazione o la malafede dei contraenti che, con la vendita in blocco, abbiano eluso il diritto di prelazione del conduttore	1146
5.6.25.	Se spetta la prelazione nel caso di trasferimento del pacchetto azionario della società locatrice	1148
5.6.26.	Come si calcola il prezzo del riscatto nella vendita cumulativa.	1148
5.6.27.	Se spetta la prelazione nel caso di trasferimento al coniuge dell'alienante.	1149
5.6.28.	Se sussiste il diritto di prelazione nel caso di preliminare di vendita stipulato prima della l. n. 392/1978	1149

Sezione 7

Esercizio della prelazione. Esclusioni e aventi diritto

5.7.1.	Se il diritto di prelazione può essere esercitato da uno dei conduttori . .	1151
5.7.2.	Se il diritto di prelazione attribuito ai coeredi prevale sulla prelazione locatizia	1153
5.7.3.	Se e con quali modalità il diritto di prelazione può essere esercitato dal cessionario dell'azienda e del contratto	1154
5.7.4.	Se le norme relative alla prelazione si applicano ai contratti disciplinati dall'art. 42 legge n. 392/1978	1156
5.7.5.	Se compete la prelazione <i>ex art.</i> 38 l. n. 392/1978 nel caso di vendita di un immobile ad uso abitativo	1156
5.7.6.	Se sussiste il diritto di prelazione quando il trasferimento del bene è attuato dal proprietario non locatore	1157
5.7.7.	Se sussiste il diritto di prelazione nel caso di vendita di una parte dell'intero immobile locato e destinato ad albergo	1158

5.7.8.	Se spetta la prelazione nel caso di pluralità di trasferimenti successivi . .	1158
5.7.9.	Se spetta la prelazione nel caso che il conduttore sia parente entro il secondo grado	1158
5.7.10.	Se spetta la prelazione nel caso di transazione intervenuta tra il locatore ed il terzo acquirente	1159
5.7.11.	Se il diritto di prelazione spetta quando nell'immobile il conduttore svolge attività che non comporta contatti con il pubblico	1160
5.7.12.	Se spetta la prelazione al subconduttore	1164
5.7.13.	Se il diritto di prelazione compete agli enti pubblici territoriali che svolgono attività scolastica.	1167
5.7.14.	Se spetta la prelazione a favore di un'impresa che svolge un'attività limitata a pochi clienti	1167
5.7.15.	Se si applica la prelazione nel caso in cui il locatore sia soggetto a concordato preventivo	1168
5.7.16.	Se la prelazione si applica nel caso che il conduttore sia lo Stato	1169
5.7.17.	Se spetta il diritto di prelazione nel caso che il conduttore sia la pubblica amministrazione	1169
5.7.18.	Se la prelazione nell'acquisto spetta ad un Consorzio per l'Edilizia Residenziale e Sociale dei lavoratori	1170
5.7.19.	Se il diritto di prelazione e di riscatto spetta al conduttore che sia consocio, in società di persone, con soggetti estranei al rapporto locativo	1170
5.7.20.	Se spetta la prelazione al conduttore ancorché solo partecipante all'impresa familiare di cui sia titolare il coniuge intestatario della licenza . . .	1171
5.7.21.	Se spetta la prelazione nel caso che il conduttore abbia svolto nell'immobile attività di carattere transitorio.	1175
5.7.22.	Se l'esercizio da parte della Pubblica Amministrazione del diritto di prelazione <i>ex art. 31 l. 1° giugno 1939 n. 1089</i> comporta l'assoggettamento del bene al regime del demanio pubblico.	1175
5.7.23.	Se la prelazione può spettare a soggetti estranei al rapporto locativo, pur concorrenti nell'esercizio delle attività privilegiate	1176

Sezione 8

Prelazione. Fattispecie particolari

5.8.1.	Se il diritto di prelazione può essere esercitato per le aree inedificate . .	1177
5.8.2.	Se il diritto di prelazione spetta al conduttore in relazione a beni collegati al bene al quale accede il pubblico.	1178
5.8.3.	Se sussiste il diritto di prelazione per un magazzino nel quale venga depositata la merce, venduta poi in altro locale	1178
5.8.4.	Se spetta la prelazione al conduttore che esercita attività scolastica nell'immobile locato	1179
5.8.5.	Se spetta la prelazione per locale adibito a deposito commerciale.	1181
5.8.6.	Se spetta la prelazione alla compagnia di assicurazione quando nell'immobile l'attività è esercitata dall'agente.	1182
5.8.7.	Se spetta la prelazione nel caso di affitto di azienda	1182
5.8.8.	Se si applica la prelazione alle locazioni stagionali	1183
5.8.9.	Se spetta la prelazione all'analista	1183
5.8.10.	Se spetta la prelazione nel caso di vendita di pertinenza	1185
5.8.11.	Se spetta la prelazione al socio nel caso che parte conduttrice sia una società di persone	1186
5.8.12.	Se spetta la prelazione ad un laboratorio di analisi.	1186

5.8.13.	Se spetta la prelazione al ragioniere commercialista	1187
5.8.14.	Se spetta la prelazione al conduttore che svolge nell'immobile locato attività di autoscuola	1188
5.8.15.	Se il diritto di prelazione si estende alle cantine ed alle autorimesse che siano in rapporto di pertinenza con il bene principale	1188
5.8.16.	Se spetta la prelazione nel caso di trasferimento di un'area urbana coperta da un manufatto concesso in locazione	1190
5.8.17.	Se spetta la prelazione nel caso di trasferimento di una "vetrinetta" . . .	1190
5.8.18.	Se sussiste la prelazione nel caso in cui l'immobile locato sia utilizzato per l'esercizio, in forma di società di capitali, di attività di rieducazione e correzione di soggetti handicappati	1191
5.8.19.	Quali sono le modalità di esercizio della prelazione nella vendita di immobili di proprietà pubblica	1191
5.8.20.	Se è legittimo il ricorso <i>ex art. 700 c.p.c.</i> per sentir dichiarare l'inalienabilità delle unità immobiliari locate a condizioni diverse da quelle legali fino al decorso del termine utile per l'esercizio del diritto di prelazione .	1196
5.8.21.	Se spetta la prelazione nel caso di attività svolta in laboratorio di falegnameria e riparazioni biliardi.	1196
5.8.22.	Se spetta la prelazione nel caso di immobile adibito a deposito di accessori per il teatro.	1196
5.8.23.	Se il Prefetto può prorogare il termine per l'esercizio della prelazione concesso da una compagnia di assicurazione ai propri inquilini	1197
5.8.24.	Come va determinato il contatto diretto con il pubblico nel caso di emittente radiofonica	1197
5.8.25.	Se spetta la prelazione nel caso di un locale utilizzato da impresa giornalistica per la raccolta di notizie, comunicazioni ed offerte di collaborazioni.	1197
5.8.26.	Se sussiste il diritto di prelazione nel caso di alienazione di area nuda destinata a "parcheggio gratuito".	1198
5.8.27.	Se spetta la prelazione ad un conduttore che svolge nell'immobile locato attività di scuola guida e di disbrigo di pratiche automobilistiche	1198
5.8.28.	Se spetta la prelazione all'Istituto di credito	1199
5.8.29.	Se spetta la prelazione nel caso di vendita di area adibita a parcheggio	1199
5.8.30.	Se va esclusa la prelazione per i terreni adibiti a destinazione diversa da quella prevista da piani regolatori	1199
5.8.31.	Se spetta la prelazione nel caso di mutamento di uso	1200
5.8.32.	Se spetta la prelazione ad uno scultore	1200
5.8.33.	Se spetta la prelazione nel caso di vendita di locali adibiti a sala cinematografica	1200
5.8.34.	Se spetta la prelazione nel caso di attività di istruzione di volo	1201
5.8.35.	Se è consentita la prelazione nel caso di vendita da parte del Comune.	1201
5.8.36.	Se spetta la prelazione in favore dell'intermediario immobiliare.	1201
5.8.37.	Se sussiste incompatibilità tra la disdetta della locazione e la comunicazione per l'esercizio della prelazione	1202

Sezione 9

Il riscatto

Sub-sezione 9.1

Presupposti

5.9.1.1.	Quali sono i casi in cui il conduttore ha diritto di riscattare l'immobile	1203
5.9.1.2.	Se l'azione di riscatto ha natura reale	1206
5.9.1.3.	Se l'esercizio del diritto di riscatto deve avvenire mediante domanda giudiziale	1206
5.9.1.4.	Se il diritto di riscatto è rinunciabile.	1209
5.9.1.5.	Se il solo preliminare con il mancato acquirente dà al conduttore il diritto di riscatto	1210
5.9.1.6.	Se è consentito il riscatto nel caso di vendita con un unico atto di due negozi intervallati da un terzo venduto autonomamente ad un congiunto degli acquirenti.	1211
5.9.1.7.	Se il conduttore può esercitare il riscatto per un bene accessorio — venduto successivamente — quando non abbia esercitato il suo diritto per l'acquisto del bene principale	1211
5.9.1.8.	Se spetta il diritto di riscatto al conduttore che ha rilasciato l'immobile ancorché egli abbia chiesto il ripristino del contratto <i>ex art. 60 legge n. 392/1978</i>	1211
5.9.1.9.	Se l'errore sui patti in deroga impedisce il riscatto dell'immobile	1212
5.9.1.10.	Se è consentito il riscatto dopo la cessazione della locazione	1213
5.9.1.11.	Se la decisione di accoglimento dell'azione di riscatto ha valore di mero accertamento	1213

Sub-sezione 9.2

Modalità di esercizio del diritto di riscatto. Questioni processuali

5.9.2.1.	Con quali modalità il conduttore può esercitare il diritto di riscatto	1214
5.9.2.2.	Se il conduttore può esercitare il riscatto quando il locatore abbia trasferito l'immobile a condizioni più vantaggiose di quelle comunicate.	1215
5.9.2.3.	Se il conduttore che abbia esercitato la prelazione può esercitare il riscatto nel caso che il proprietario venda ad altri l'immobile	1216
5.9.2.4.	Se la dichiarazione di esercizio del riscatto può essere fatta dal procuratore <i>ad litem</i>	1217
5.9.2.5.	Se la dichiarazione di riscatto contenuta nell'atto di citazione è attribuibile alla parte che abbia sottoscritto la procura <i>ad litem</i>	1218
5.9.2.6.	Se l'adesione del retrattato all'esercizio di riscatto deve essere idonea per consentire l'immediato subentro nell'acquisto del retraente	1219
5.9.2.7.	Se l'art. 1, comma terzo, della legge 22 aprile 1982 n. 168 prevede la possibilità di riscatto dell'immobile verso il terzo acquirente	1220
5.9.2.8.	Se la controversia di riscatto è pregiudiziale rispetto a quella di condanna al pagamento dell'indennità di avviamento promossa dal conduttore	1221
5.9.2.9.	Se l'illegittima trascrizione di una domanda di riscatto comporta l'obbligo di risarcimento del danno	1221
5.9.2.10.	Se dedotta in primo grado la mancata notifica della comunicazione il conduttore può in grado di appello dedurre la infedele <i>denuntiatio</i>	1221
5.9.2.11.	Se il retraente subentra anche nel contratto di mutuo concesso dal venditore all'acquirente	1222

5.9.2.12.	Se l'azione di riscatto rientra nella competenza funzionale con applicazione del rito del lavoro	1222
5.9.2.13.	Se la domanda di risoluzione della locazione per inadempimento è pregiudiziale alla domanda di riscatto	1222
5.9.2.14.	Se è vietato mutare la domanda di riscatto in relazione all'estensione del bene e al prezzo offerto	1223
5.9.2.15.	Se può essere ratificata la dichiarazione di riscatto effettuata dal rappresentante senza poteri	1223
5.9.2.16.	Se spetta il risarcimento del danno al conduttore che non ha ricevuto la comunicazione di vendita	1224
5.9.2.17.	Con quali modalità va esercitato il riscatto nel caso di vendita conclusa per scrittura privata non autenticata	1225
5.9.2.18.	Quali sono gli effetti nel giudizio della transazione intervenuta tra conduttore che ha esercitato il riscatto e l'acquirente.	1226

Sub-sezione 9.3

Opposizione del retrattato e termine per il riscatto

5.9.3.1.	Come si individuano i motivi della opposizione del ritrattato al riscatto .	1227
5.9.3.2.	Se nel giudizio di riscatto la sentenza che pronuncia il trasferimento ha natura costitutiva	1228
5.9.3.3.	Se è fondata la questione di incostituzionalità dell'art. 39, comma 1 della legge n. 392/1978, laddove circoscrive l'azione di riscatto al periodo di sei mesi dall'avvenuta trascrizione dell'atto di vendita	1228
5.9.3.4.	Se nel sistema tavolare il termine per l'azione di riscatto decorre dalla domanda di intavolazione della vendita.	1229
5.9.3.5.	Se il termine di sei mesi per l'esercizio del riscatto può decorrere dall'effettiva conoscenza della vendita	1230
5.9.3.6.	Se il termine per l'esercizio del riscatto decorre dalla domanda diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scrittura privata di trasferimento	1230
5.9.3.7.	Se il termine di sei mesi dalla trascrizione della vendita per l'esercizio del riscatto può ritenersi spostato per effetto dell'inizio di un'azione di simulazione dell'atto	1231
5.9.3.8.	Se può configurarsi una responsabilità del locatore anche quando il conduttore non abbia esercitato il riscatto nei termini di decadenza . . .	1233
5.9.3.9.	Se è viziata di incostituzionalità la esclusione del termine per il riscatto dalla sospensione nel periodo feriale	1234

Sub-sezione 9.4

Pagamento del prezzo, interessi ed oneri accessori. Imposta di registro

5.9.4.1.	Se e con quali modalità è perentorio il termine per il versamento del prezzo da parte del retraente	1235
5.9.4.2.	Se l'opposizione al riscatto dell'alienante impedisce il decorso del termine di tre mesi per il pagamento del prezzo.	1236
5.9.4.3.	Se il termine per il pagamento del prezzo del bene di cui si chiede il riscatto decorre dalla prima udienza del giudizio promosso anche quando non vi sia stata la costituzione dell'acquirente retratto.	1237
5.9.4.4.	Se colui che esercita il riscatto è tenuto a rimborsare le spese notarili od accessorie	1240

5.9.4.5.	Se il conduttore che abbia esercitato il riscatto è obbligato a corrispondere il canone al terzo acquirente	1241
5.9.4.6.	Se è legittima la opposizione del retrattato che reclami dal retraente il preventivo rimborso di imposte e spese inerenti al contratto di acquisto .	1242
5.9.4.7.	Se il retrattato ha diritto alla risoluzione del contratto nel caso di mancato pagamento del prezzo da parte del retraente che abbia ottenuto una sentenza di accoglimento della domanda di riscatto	1243
5.9.4.8.	Se è rilevante ai fini del riscatto la simulazione del prezzo	1243
5.9.4.9.	Se determina la decadenza il mancato pagamento del prezzo nel termine dei sei mesi previsti nella sentenza che pronuncia il riscatto	1245
5.9.4.10.	Se sono dovuti gli interessi dal conduttore che ha esercitato il riscatto quando ha continuato ad occupare l'immobile dopo la vendita	1245
5.9.4.11.	Se si deve pagare l'imposta di registro nel caso di esercizio del diritto di riscatto.	1245

Sub-sezione 9.5

Legittimazione

5.9.5.1.	Se il locatore che ha trasferito l'immobile è legittimato passivo nelle controversie di riscatto	1246
5.9.5.2.	A chi compete il diritto di riscatto nel caso di cessione della locazione nel periodo tra la comunicazione e la trascrizione della compravendita stipulata a condizioni diverse	1246
5.9.5.3.	Se nel giudizio di riscatto bisogna convenire in giudizio entrambi i coniugi nel caso di comunione legale	1248
5.9.5.4.	Se il riscatto va esercitato nei confronti di tutti gli acquirenti comproprietari	1250

Sub-sezione 9.6

Posizione del terzo acquirente

5.9.6.1.	Se l'acquirente retrattato può far valere la nullità del riscatto anche quando abbia effettuato la dichiarazione di non opposizione e riscosso il prezzo	1251
5.9.6.2.	Se propone domanda di garanzia per evizione l'acquirente il quale richieda al venditore di essere garantito nel caso di pronuncia di riscatto .	1251
5.9.6.3.	Se il conduttore può promuovere azione di risarcimento danni nei confronti del terzo acquirente e del locatore alienante che abbiano ingenerato in lui la rappresentazione che l'immobile non sia stato trasferito	1252
5.9.6.4.	Se nel caso di riscatto il terzo acquirente ha diritto agli interessi sul prezzo versato	1254
5.9.6.5.	Se nel caso di riscatto il terzo acquirente ha diritto a percepire l'indennità per miglioramenti	1256

Sub-sezione 9.7

Nullità e annullamento del riscatto e della vendita

5.9.7.1.	Se l'accettazione dell'offerta reale del prezzo impedisce al retrattato di far valere la nullità del riscatto	1257
5.9.7.2.	Se è opponibile al riscattante la simulazione assoluta del trasferimento .	1257

5.9.7.3.	Se è fondata la questione di legittimità costituzionale del primo comma dell'art. 39 l. n. 392/1978 laddove consente il riscatto al prezzo risultante dal contratto anche quando questo sia simulato.	1259
5.9.7.4.	Se il giudicato di annullamento dell'atto di trasferimento preclude il diritto di riscatto.	1259
5.9.7.5.	Quale rilevanza ha la simulazione relativa del prezzo	1260
5.9.7.6.	Su chi grava la prova della simulazione	1260
<i>Indice analitico</i>		1261

€ 125,00
163556

ISBN 978-88-14-16551-1



9 788814 165511