

# INDICE SOMMARIO

Presentazione di Francesco Trifone ..... v

## PARTE PRIMA LE LOCAZIONI E IL CONTRATTO

### CAPITOLO 1 LE LOCAZIONI NEL CODICE CIVILE E NELLE LEGGI SPECIALI

di ANTONIO SCARPA

1. La locazione fra detenzione e proprietà .....	3
2. Sottotipi locativi e legislazione speciale: il confine con il codice civile .....	7
3. Le attività connesse all'agricoltura .....	9
4. Le aree nude .....	11
5. Gli immobili adibiti a deposito .....	13
6. Immobili destinati all'installazione di insegne, di antenne o di impianti per la produzione di energia rinnovabile .....	16
7. Locazione e pertinenze: il posto macchina e la cantina .....	17
8. Contratto di posteggio e contratto di ormeggio .....	22
9. Locazione e affitto d'azienda. Locazione per attività alberghiera. Aree adibite a campeggio .....	23
10. Diritto di abitazione, comodato, precario immobiliare oneroso, prelimitare ad effetti anticipati e figure affini .....	28
11. Contratto d'alloggio, affittacamere, albergo e <i>residence</i> .....	36
12. Locazione di immobile in sequestro e locazione di immobile acquisito alla massa fallimentare. L'incidenza del fallimento sulla locazione .....	38
13. <i>Lease back</i> , locazione finanziaria immobiliare e <i>rent to buy</i> .....	49
14. La locazione nell'ambito del rapporto di lavoro; l'alloggio di servizio; l'alloggio del portiere .....	55
15. Gli immobili adibiti a particolari attività. Le locazioni stipulate dalla Pubblica Amministrazione .....	58
16. La situazione delle persone conviventi con il conduttore .....	61
17. L'inserimento della locazione nell'ambito di un condominio .....	67

### CAPITOLO 2 CODICE CIVILE E STATUTO LOCATIVO IMMOBILIARE

di ANTONIO SCARPA

1. I soggetti della locazione nella definizione codicistica: la qualità di locatore e la qualità di conduttore .....	79
--	----

2.	Le obbligazioni del locatore; in particolare, l'obbligo di manutenzione	87
3.	Le riparazioni a carico del conduttore	95
4.	Danni a terzi cagionati dall'immobile locato	99
5.	Derogabilità delle norme in tema di manutenzione	101
6.	La conformità urbanistica dell'immobile locato e la rilevanza della licenza di abitabilità	105
7.	Mancato godimento e diritti del conduttore in caso di riparazioni urgenti	107
8.	Vizi della cosa locata	109
9.	La garanzia del locatore per le molestie e la tutela della locazione nei confronti dei terzi	118
10.	L'obbligazione del conduttore di diligenza nell'uso della cosa locata	121
11.	L'uso diverso dal pattuito: l'art. 80, l. 27 luglio 1978, n. 392	125
12.	L'obbligo del conduttore di usare il bene locato	133
13.	L'obbligo di pagamento del canone	137
14.	L'inadempimento del conduttore nel pagamento del canone	141
15.	Clausola risolutiva espressa e mancato pagamento del canone	150
16.	Gli interessi dovuti sui canoni di locazione	155
17.	Perdita e deterioramento della cosa locata	156
18.	L'obbligo di restituzione della cosa locata	159
19.	Ritardata restituzione e danni	165
20.	Miglioramenti ed addizioni	175
21.	Durata della locazione	179
22.	Le locazioni concluse dall'usufruttuario	182
23.	Rinnovazione tacita della locazione ed efficacia della disdetta	187
24.	Contenuto e durata della locazione tacitamente rinnovata	193
25.	Clausola contrattuale di non rinnovabilità	197
26.	Il subentro dell'acquirente nel contratto	201
27.	Il recesso del conduttore	206
28.	La morte del conduttore	218
29.	Buona fede e integrazione dello statuto locativo	220

### CAPITOLO 3

### LE LOCAZIONI DI IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE NELLA LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392

di ANTONIO SCARPA

1.	Il "tipo" della locazione di immobili ad uso produttivo	227
2.	Le scelte di fondo della l. n. 392/1978	229
3.	L'inderogabilità della disciplina normativa delle locazioni commerciali in tema di durata, canone ed avviamento	232

4.	Le “grandi locazioni” in deroga.....	242
5.	Durata delle locazioni per uso non abitativo.....	249
5.1.	Locazioni alberghiere e teatrali.....	252
5.2.	Locazioni transitorie e stagionali .....	255
6.	Il diniego di rinnovazione alla prima scadenza: motivi, nullità, sanzioni	259
7.	Determinazione ed aggiornamento del canone .....	270
8.	L’indennità per la perdita dell’avviamento .....	276
9.	Il condizionamento dell’esecuzione del provvedimento di rilascio .....	288
10.	La prelazione del conduttore.....	293
10.1.	Il presupposto del trasferimento a titolo oneroso.....	297
10.2.	Forma e contenuto della <i>denuntiatio</i> . Diritto di riscatto .....	308
10.3.	La prelazione in caso di nuova locazione.....	318
11.	Sublocazione e cessione del contratto di locazione.....	319
11.1.	L’opposizione del locatore e la struttura del negozio di cessione .....	322
11.2.	La responsabilità di cedente e cessionario per le obbligazioni assunte nei confronti del locatore .....	327

## CAPITOLO 4

**LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO NELLA LEGGE 9  
DICEMBRE 1998, N. 431**

di ANTONIO SCARPA

1.	L’ambito di applicazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 .....	331
2.	La locazione di beni culturali, abitazioni signorili, ville e castelli .....	337
3.	Alloggi di edilizia residenziale pubblica .....	340
4.	Alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche .....	342
5.	Locazioni stipulate da enti locali.....	344
6.	Le locazioni per uso foresteria.....	345
7.	Il requisito della forma scritta.....	347
8.	La locazione di fatto .....	357
9.	I nuovi modelli di stipula nel raffronto con i “patti in deroga”.....	362
10.	Il modello ordinario .....	364
11.	Il modello alternativo.....	366
12.	Il diniego di rinnovo alla prima scadenza.....	370
13.	La residua applicabilità della l. n. 392/1978.....	380
13.1.	Sublocazione e cessione .....	380
13.2.	Inadempimento del conduttore.....	381
13.3.	Successione nel contratto in caso di morte del conduttore e di assegnazione della casa familiare.....	381
13.4.	Oneri accessori.....	386
13.5.	Deposito cauzionale .....	390

14. La prelazione nelle locazioni abitative .....	393
15. Locazioni di natura transitoria.....	395
16. Le locazioni per le esigenze abitative di studenti universitari.....	406
17. Patti contrari alla legge.....	407
18. Nullità e registrazione del contratto.....	409
19. Nullità inerenti l'importo del canone ed i limiti di durata .....	433
20. Azione di restituzione dei canoni indebitamente versati ed azione di conformazione.....	436
21. Il regime transitorio.....	440

## PARTE SECONDA LE LOCAZIONI E IL PROCESSO

### CAPITOLO 5 I PROCEDIMENTI LOCATIZI

di ALDO CARRATO

1. La varietà della tipologia dei procedimenti locatizi.....	455
2. La riforma del giudice unico ed il processo delle locazioni .....	460
3. Il ruolo della mediazione obbligatoria nella materia locatizia .....	462
4. Le peculiarità dell'esecuzione forzata in forma specifica per rilascio .....	472

### CAPITOLO 6 IL RITO SPECIALE DELLE LOCAZIONI

di ALDO CARRATO

1. Ambito oggettivo di applicazione e il regime della competenza in generale .....	477
2. La competenza per territorio.....	486
3. Le eventuali questioni di rito e di competenza .....	490
4. La struttura fondamentale del processo locatizio ordinario: caratteri- stiche principali e peculiarità distintive rispetto al processo del lavoro e al processo ordinario di cognizione .....	495
5. L'entrata in vigore del processo civile telematico .....	503
6. La fase introduttiva: la costituzione delle parti principali .....	511
7. L'intervento eventuale dei terzi.....	524
8. L'udienza di discussione: profili generali.....	529
8.1. Le attività preliminari.....	530
8.2. La fase istruttoria .....	540
8.3. Le vicende anomale del giudizio.....	554
8.4. Gli eventuali provvedimenti interinali.....	559
8.5. La fase decisoria .....	573

9.	Cenni in generale sulla disciplina dei diversi rimedi impugnatori.....	584
9.1.	L'appello e la prevista applicabilità dei nuovi artt. 348- <i>bis</i> e 348- <i>ter</i> c.p.c. ....	585
9.2.	Il ricorso per cassazione e le recenti modifiche processuali.....	600
9.3.	La revocazione, l'opposizione di terzo e il regolamento di competenza .....	606
10.	L'inapplicabilità del nuovo procedimento sommario di cognizione alle controversie locatizie.....	608

## **CAPITOLO 7    IL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI SFRACTO E DI LICENZA**

di ALDO CARRATO

1.	Nozione, funzione e presupposti del procedimento per convalida.....	613
1.1.	L'ambito di applicabilità sostanziale del procedimento per convalida.....	616
1.2.	La tipologia codicistica del procedimento per convalida .....	620
2.	Lo svolgimento del procedimento .....	628
2.1.	L'introduzione della fase sommaria ed l'eventualità della fase a cognizione piena.....	628
2.2.	La costituzione delle parti.....	635
2.3.	La condotta dell'intimato e i possibili sviluppi processuali .....	641
2.4.	La facoltà del pagamento dei canoni non controversi .....	647
2.5.	La disciplina della purgazione della morosità .....	654
2.6.	L'intervento del terzo e le problematiche connesse.....	667
2.7.	Le altre eventuali evenienze processuali verificabili nella fase di convalida.....	675
3.	I provvedimenti conseguenti allo svolgimento della fase sommaria	677
3.1.	L'ordinanza di convalida: natura giuridica e presupposti di emanabilità .....	677
3.2.	Cenni sul decreto ingiuntivo per canoni scaduti (rinvio) .....	689
3.3.	Il relativo regime impugnatorio dell'ordinanza di convalida.....	690
3.4.	L'opposizione tardiva.....	699
3.5.	L'ordinanza provvisoria di rilascio: condizioni legittimatrici e regime giuridico.....	712
4.	Cenni e richiamo sulla struttura e sulle particolarità della fase di merito: conversione del rito, trattazione, decisione e impugnazioni.....	723

## CAPITOLO 8 L'ESECUZIONE PER IL RILASCIO DI IMMOBILE

di ALDO CARRATO

1. Profili generali del procedimento di esecuzione per rilascio nella disciplina codicistica..... 735
2. Le peculiarità della disciplina del rilascio con riferimento anche alla legislazione speciale..... 759
  - 2.1. L'esecuzione riguardante il rilascio degli immobili adibiti ad uso diverso ..... 759
  - 2.2. La disciplina relativa all'esecuzione per rilascio degli immobili abitativi ..... 768
3. Il regime delle spese relativo al procedimento esecutivo per rilascio e l'incidenza delle modifiche intervenute con la l. n. 80/2005..... 794
4. I rimedi oppositivi esercitabili, anche dai terzi, avverso l'esecuzione per rilascio ..... 801

## CAPITOLO 9 GLI ULTERIORI PROCEDIMENTI LOCATIZI SPECIALI

di ALDO CARRATO

1. La speciale procedura per rilascio prevista dall'art. 30 della l. n. 392/1978..... 819
2. Il procedimento monitorio in materia locatizia: premessa ..... 830
  - 2.1. Il procedimento ordinario per decreto ingiuntivo ..... 831
  - 2.2. Il decreto ingiuntivo correlato al presupposto della convalida di sfratto per morosità ..... 843

*Indice analitico* ..... 851