

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO 1 LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

1.	Requisiti del contratto di locazione	1
1.1.	L'accordo e l'oggetto del contratto	2
1.2.	Il canone di locazione	4
1.3.	La durata generale del contratto	6
1.4.	Deposito cauzionale	7
2.	Oneri accessori al canone	8
3.	Il regime della cedolare secca	16
4.	Gli obblighi del locatore	19
4.1.	La consegna del bene	20
4.2.	L'assenza di vizi	22
4.3.	L'inidoneità all'uso dell'immobile	24
4.4.	La conservazione della cosa in buono stato di manutenzione .	24
4.5.	Il pacifico godimento durante la locazione	27
5.	Gli obblighi del conduttore	29
5.1.	Presa in consegna della cosa locata	30
5.2.	Corrispettivo e deposito cauzionale	31
5.3.	La custodia	36
5.4.	L'obbligo di intervenire.....	38
5.5.	Il non uso dell'immobile	39
5.6.	La diligenza del buon padre di famiglia	40
5.7.	Mantenimento della destinazione d'uso	43
5.8.	Le migliorie e le addizioni	46
6.	La forma del contratto	49
7.	La disciplina del contratto ad uso abitativo	53
7.1.	Il contratto di locazione a canone libero	54
7.2.	Il contratto di locazione a canone concordato	55
7.3.	Il contratto di locazione ad uso transitorio	60
7.4.	Il contratto di locazione transitorio per studenti universitari .	63
8.	La cessazione del rapporto di locazione	65

8.1.	La scadenza del termine finale	66
8.2.	La disdetta	68
8.3.	Il diniego di rinnovo	69
8.4.	Riflessi processuali	72
9.	Il recesso anticipato del conduttore	73
10.	La restituzione dell'immobile	76
11.	Il danno risarcibile e il rifiuto di prendere in consegna la cosa	83

CAPITOLO 2 ASPETTI PROCESSUALI DEL CONTENZIOSO

1.	Il procedimento sommario a tutela del locatore	89
2.	L'atto di intimazione di sfratto	93
2.1.	Competenza	96
2.2.	Mancata opposizione o mancata comparizione dell'intimato ..	96
2.3.	Mancata comparizione del locatore	98
3.	Opposizione del conduttore	99
3.1.	Trasformazione del rito	100
3.2.	Mutamento del rito e mediazione	101
3.3.	L'improcedibilità della domanda per mancato espletamento della mediazione	102
4.	L'opposizione tardiva del conduttore	104
5.	La notifica delle intimazioni	111
5.1.	La notifica al domicilio	114
5.2.	La notifica a persona giuridica o associazione non ricono- sciuta	116
6.	La convalida e l'ordinanza di rilascio: caratteristiche	117
7.	L'art. 56 l. 392/1978 e il rilascio dell'immobile ad uso abitativo	119
8.	La successione nel contratto di locazione	121
8.1.	La successione a causa di morte	125

CAPITOLO 3 RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE IN FAVORE DEL LOCATORE

1.	Inquadramento	129
1.1.	Il titolo esecutivo e la formula esecutiva	130
2.	Il precetto per il rilascio di beni immobili	132
3.	Il preavviso di rilascio	134
4.	L'accesso tramite l'ufficiale giudiziario	136
4.1.	L'intervento della forza pubblica	138
5.	Ritardo nel rilascio	140

5.1.	Il danno risarcibile ex art. 1591 c.c.	141
6.	Rifissazione del termine di rilascio	143
7.	La morosità incolpevole	145
8.	Obbligo di restituire l'immobile nello stato originario	148
8.1.	Obbligo risarcitorio del conduttore dell'immobile rilasciato in cattivo stato	152
9.	Restituzione del deposito cauzionale	155
10.	Azione di manutenzione	160
11.	Azione negatoria	167
12.	Azione di reintegrazione	174
13.	Azione di rivendicazione	176
14.	Limitazione del diritto di proprietà del locatore	178

CAPITOLO 4 INADEMPIMENTO CONTRATTUALE

1.	Mancato adempimento contrattuale	185
2.	Risoluzione del contratto per inadempimento in materia locatizia ..	187
3.	La morosità del conduttore e la sanatoria	188
4.	La richiesta e concessione del termine di grazia	192
5.	La morosità degli oneri accessori	198
6.	Decreto ingiuntivo nel procedimento di convalida di sfratto	199
6.1.	L'opposizione a decreto ingiuntivo	202
7.	Riduzione e autoriduzione del canone: effetti	204
8.	La risoluzione del contratto di locazione per fatto del locatore	209
8.1.	La riduzione del canone di locazione	212
9.	La risoluzione del contratto di locazione per fatto del conduttore ..	212

CAPITOLO 5 QUESTIONI LEGATE ALL'IMMOBILE LOCATO

1.	Custodia e responsabilità delle parti	217
1.1.	La responsabilità del conduttore	219
1.2.	La responsabilità del locatore	221
1.3.	La responsabilità concorrente	222
2.	La tutela del conduttore per i vizi della cosa locata	223
3.	Il contratto di locazione di un immobile abusivo	225
4.	Perdita e deterioramento della cosa locata	228
5.	L'incendio del bene locato: deterioramento e distruzione dell'immobile	230
6.	Immobile non idoneo all'uso	233
7.	Le infiltrazioni nell'immobile locato	234

8.	Il problema delle immissioni di terzi	237
9.	Locazione a cittadini clandestini	240
10.	La locazione di immobile a scopo di esercizio di una casa di prostituzione	243
11.	Mobbing immobiliare	244
12.	Molestie al godimento della cosa locata	246
	12.1. Molestie di diritto	246
	12.2. Molestie di fatto	248

CAPITOLO 6 OCCUPAZIONE SINE TITULO

1.	Aspetti generali	253
2.	I rimedi del soggetto danneggiato	254
3.	Azione di rivendica e azione restitutoria	256
4.	L'applicazione del rito locatizio nelle occupazioni abusive in senso lato	258
5.	Gli affitti in nero e l'occupazione senza titolo	258
6.	L'indennità di occupazione	262
7.	La stima del danno (evento o conseguenza)	265

CAPITOLO 7 STRUMENTI DI RISOLUZIONE ALTERNATIVA

1.	La mediazione civile	269
	1.1. Mediazione preventiva obbligatoria	270
	1.2. Casi di esclusione	271
2.	Il procedimento	272
	2.1. Gli obblighi del mediatore	273
	2.2. Primo incontro di mediazione e presenza delle parti	273
	2.3. La conciliazione	275
3.	Gli effetti dell'accordo di mediazione	275
4.	La rinuncia alla mediazione	277
5.	Aspetti procedurali: mediazione e rito delle locazioni	279
	5.1. Procedimenti per ingiunzione	279
	5.2. Procedimento per convalida di sfratto	281
	5.3. L'improcedibilità della domanda e le spese di lite	282
	5.4. Il mancato accordo in mediazione e l'instaurazione del procedimento ordinario	283
6.	Mediazione espletata in luogo diverso	284
7.	La condanna del conduttore	285
8.	Rapporti con la commissione paritetica di cui al d.m. 16 gennaio 2017	287

9.	L'istituto della negoziazione assistita	287
10.	Il rapporto tra la negoziazione assistita e la mediazione	289
11.	Applicazione della mediazione in materia di negoziazione assistita.	291
 <i>Indice bibliografico</i>		 295