

INDICE SOMMARIO

| | |
|-----------------------------|------|
| <i>Prefazione</i> | XIII |
|-----------------------------|------|

CAPITOLO 1

LE ATTIVITÀ INTERESSATE

di *Patrizia Petrelli*

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Ambito applicativo.. | 1 |
| 2. Attività industriali e commerciali.. | 6 |
| 3. Attività artigianali. | 11 |
| 4. Attività di interesse turistico. | 14 |
| 5. Attività alberghiere e imprese assimilate. | 21 |
| 6. Attività teatrali. | 30 |
| 7. Attività agricole. | 34 |
| 8. Attività di lavoro autonomo. | 42 |
| 9. Locazioni transitorie.. | 48 |
| 10. Locazioni stagionali. | 52 |
| 11. “Locazioni” o “affitto” di cave di pietra. | 57 |
| 12. Locazione di farmacia. | 58 |
| 13. Locazione di aree nude. | 64 |
| 14. La locazione di depositi e di autorimesse connesse all’esercizio delle attività tutelate. | 68 |
| 15. Particolari attività. | 72 |
| 15.1. Attività ricreative. | 78 |
| 15.2. Attività assistenziali.. | 80 |
| 15.3. Attività culturali e scolastiche. | 83 |
| 15.4. Attività di culto.. | 85 |
| 15.5. Partiti e sindacati. | 88 |
| 15.6. Locazioni stipulate dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali. | 89 |
| 16. Le grandi locazioni in deroga. | 92 |

CAPITOLO 2

LA DURATA DEL RAPPORTO

di *Alberto Celeste*

| | |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 1. La rilevanza della destinazione d’uso dell’immobile.. | 95 |
| 2. Il livello di tutela delle varie tipologie locative. | 97 |
| 3. La durata inderogabile dei contratti. | 98 |

| | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4. | Il recesso dal rapporto locatizio. | 101 |
| 4.1. | L'iniziativa del solo conduttore. | 101 |
| 4.2. | L'interesse allo scioglimento del vincolo. | 103 |
| 4.3. | La previsione convenzionale. | 106 |
| 4.4. | I gravi motivi. | 111 |
| 4.5. | La produzione degli effetti. | 117 |
| 5. | La rinnovazione tacita del contratto. | 120 |
| 6. | La disponibilità dei diritti in capo ai contraenti. | 123 |
| 7. | La durata pattizia superiore a quella minima imposta dalla legge. | 127 |
| 8. | La durata delle locazioni di immobili destinati a "particolari attività". | 128 |
| 9. | Il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza. | 131 |
| 9.1. | I motivi legittimanti l'iniziativa del locatore. | 131 |
| 9.2. | La destinazione dell'immobile ad abitazione del locatore e dei suoi familiari. | 132 |
| 9.3. | La destinazione dell'immobile all'esercizio di un'attività imprenditoriale. | 135 |
| 9.4. | La destinazione dell'immobile all'esercizio di attività con finalità istituzionali degli enti pubblici. | 139 |
| 9.5. | La necessità di eseguire interventi edilizi nell'immobile locato. | 141 |
| 10. | Il diniego di rinnovazione nelle locazioni alberghiere. | 147 |
| 11. | La concessione amministrativa quale condizione per l'azione di rilascio. | 148 |
| 12. | La disdetta "titolata". | 151 |
| 12.1. | Le modalità di proposizione. | 151 |
| 12.2. | L'enunciazione specifica del motivo. | 152 |
| 12.3. | La serietà e la realizzabilità dell'intenzione. | 158 |
| 13. | Le conseguenze giuridiche della mancata attuazione. | 159 |
| 13.1. | La natura della responsabilità del locatore. | 159 |
| 13.2. | L'imputabilità colposa o dolosa della condotta. | 162 |
| 13.3. | L'eventuale rilascio dell'immobile a titolo transattivo. | 163 |
| 13.4. | L'adibizione ad uso diverso da quello dichiarato. | 166 |
| 13.5. | La destinazione parziale e la destinazione temporanea. | 167 |
| 13.6. | La mancata destinazione dell'immobile all'uso abitativo. | 167 |
| 13.7. | La mancata destinazione dell'immobile all'uso non abitativo. | 169 |
| 13.8. | L'inosservanza dei termini assegnati per gli interventi edilizi. | 172 |
| 13.9. | L'ipotesi della vendita e della locazione dell'immobile. | 173 |
| 14. | I rimedi contemplati dalla legge speciale. | 174 |
| 14.1. | La scelta discrezionale dello strumento riparatorio. | 174 |
| 14.2. | Il ripristino del contratto. | 176 |
| 14.3. | Il risarcimento dei danni. | 178 |
| 14.4. | L'indennità di avviamento. | 179 |
| 14.5. | La sanzione pecuniaria. | 179 |
| 14.6. | I profili processuali. | 180 |

CAPITOLO 3

LE OBBLIGAZIONI DELLE PARTI

di *Patrizia Petrelli*

| | | |
|------|---------------------------------------|-----|
| 1. | Le obbligazioni del locatore. | 183 |
| 1.1. | L'obbligo di consegna. | 190 |

| | | |
|------|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.2. | Il buono stato di manutenzione.. | 195 |
| 1.3. | L'obbligo di mantenere l'immobile in stato di servire all'uso convenuto. . . | 202 |
| 1.4. | L'obbligo di garanzia di pacifico godimento. | 207 |
| 1.5. | L'obbligo di garanzia per i vizi. | 212 |
| 1.6. | Il divieto di apportare innovazioni al bene immobile. | 221 |
| 1.7. | L'obbligo di corrispondere l'indennità per miglioramenti ed addizioni. . . | 226 |
| 1.8. | L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica. | 233 |
| 1.9. | L'obbligo di restituzione del deposito cauzionale. | 243 |
| 2. | Le obbligazioni del conduttore. | 249 |
| 2.1. | L'obbligo di prendere in consegna il bene. | 251 |
| 2.2. | L'obbligo di diligenza nell'uso del bene locato. | 253 |
| 2.3. | Il rispetto dell'uso convenuto. | 259 |
| 2.4. | L'obbligo di corrispondere il corrispettivo pattuito. | 267 |
| 2.5. | L'obbligo di custodia. | 267 |
| 2.6. | L'obbligo di dare avviso al locatore per le riparazioni. | 273 |
| 2.7. | Il versamento del deposito cauzionale. | 278 |
| 2.8. | L'obbligo di prestare una garanzia. | 282 |
| 2.9. | L'obbligo di restituzione del bene immobile. | 284 |
| 3. | Le spese di registrazione. | 296 |

CAPITOLO 4

IL CORRISPETTIVO E LA MOROSITÀ

di *Patrizia Petrelli*

| | | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | Il pagamento del corrispettivo pattuito. | 305 |
| 2. | La sospensione o riduzione del canone. | 312 |
| 3. | <i>Segue</i> : la sospensione del canone durante l'emergenza pandemica. | 317 |
| 4. | L'aggiornamento del canone. | 326 |
| 5. | <i>Segue</i> : l'aumento del canone iniziale (c.d. canone a scaletta) e nel corso del rapporto. | 333 |
| 6. | Gli oneri accessori. | 340 |
| 7. | Le pattuizioni <i>contra legem</i> | 349 |
| 8. | La morosità. | 354 |
| 9. | <i>Segue</i> : la gravità dell'inadempimento e la sanatoria giudiziale. | 360 |

CAPITOLO 5

LE VICENDE MODIFICATIVE

di *Alberto Celeste*

| | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | La variazione soggettiva della posizione contrattuale. | 365 |
| 2. | La tutela dell'attività di impresa nelle locazioni ad uso diverso. | 372 |
| 3. | L'immobile locato come elemento dell'organizzazione aziendale. | 373 |
| 4. | Le attività professionali escluse. | 375 |
| 5. | La reviviscenza del regime codicistico. | 378 |
| 6. | Le clausole contrattuali preclusive. | 381 |
| 7. | La necessità della stipula di un apposito negozio. | 382 |
| 8. | L'eventuale non corrispondenza tra le due ipotesi contemplate. | 385 |

| | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9. | L'individuazione dei soggetti coinvolti. | 388 |
| 10. | Le pattuizioni rientranti nel perimetro applicativo della norma. | 389 |
| 11. | Le fattispecie non riconducibili alla previsione legislativa. | 392 |
| 12. | Il venir meno del rapporto di locazione. | 396 |
| 13. | La prova della cessione e dell'affitto di azienda. | 397 |
| 14. | La comunicazione della vicenda traslativa. | 398 |
| | 14.1. La legittima provenienza. | 398 |
| | 14.2. La forma prescritta. | 399 |
| | 14.3. Il contenuto minimo. | 400 |
| | 14.4. L'omesso incumbente. | 401 |
| 15. | L'opposizione da parte del locatore. | 406 |
| | 15.1. Le modalità prescritte. | 406 |
| | 15.2. I gravi motivi. | 407 |
| | 15.3. Gli effetti giuridici. | 410 |
| 16. | La responsabilità del cedente nei confronti del locatore. | 413 |
| 17. | Il meccanismo dell'accollo cumulativo. | 414 |
| 18. | La notizia dell'inadempimento del cessionario. | 419 |
| 19. | La liberazione del cedente da parte del ceduto. | 420 |
| 20. | I riflessi della cessione rispetto al cessionario. | 421 |
| 21. | Il subentro nei diritti e negli obblighi. | 425 |
| 22. | Le cessioni plurime o intermedie. | 427 |
| 23. | La successione nel contratto dal lato del conduttore. | 431 |
| | 23.1. Il subentro nella titolarità di tutte le posizioni discendenti. | 431 |
| | 23.2. La morte del conduttore. | 433 |
| | 23.3. La separazione o il divorzio del conduttore. | 438 |
| | 23.4. Gli immobili in contenza. | 439 |
| 24. | La successione nel contratto dal lato del locatore. | 445 |

CAPITOLO 6

LA TUTELA DELL'AVVIAMENTO

di *Alberto Celeste*

| | | |
|----|----------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | Il regime previgente. | 449 |
| 2. | La disciplina transitoria. | 452 |
| 3. | L'attuale disposto legislativo. | 453 |
| 4. | Il fondamento della norma. | 455 |
| 5. | Le attività imprenditoriali protette. | 459 |
| | 5.1. La previsione generale. | 459 |
| | 5.2. La variegata casistica. | 460 |
| 6. | Le ipotesi di esclusione. | 472 |
| 7. | Le attività senza contatti diretti con il pubblico. | 476 |
| | 7.1. La mancata frequentazione dei locali commerciali. | 476 |
| | 7.2. La limitata cerchia di clientela. | 479 |
| | 7.3. Il commercio all'ingrosso. | 483 |
| | 7.4. Il locale strumentale. | 484 |
| | 7.5. L'onere della prova. | 486 |
| | 7.6. Il mutamento d'uso e la simulazione. | 489 |
| 8. | Le attività professionali. | 491 |

| | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 9. | Le attività transitorie e le locazioni stagionali. | 495 |
| 10. | Gli immobili complementari o interni. | 498 |
| 11. | L'effettivo esercizio dell'attività. | 506 |
| 12. | L'irrilevanza dell'accertamento del danno. | 509 |
| 13. | Lo svolgimento di attività illecite. | 511 |
| 14. | L'eventuale uso promiscuo. | 512 |
| 15. | La valorizzazione del rapporto di fiducia. | 516 |
| 16. | La cessazione del rapporto di locazione. | 517 |
| | 16.1. La <i>ratio</i> del disposto. | 517 |
| | 16.2. La disdetta o il diniego di rinnovo del locatore. | 518 |
| | 16.3. La disdetta o il recesso del conduttore. | 521 |
| | 16.4. Il mutuo consenso. | 523 |
| | 16.5. La transazione e la novazione. | 523 |
| | 16.6. La risoluzione per inadempimento. | 524 |
| | 16.7. L'impossibilità sopravvenuta. | 526 |
| | 16.8. Il divieto amministrativo di uso dell'immobile. | 527 |
| | 16.9. La morte del conduttore. | 528 |
| | 16.10. La conservazione del godimento dell'immobile per un diverso titolo. | 529 |
| | 16.11. L'esercizio della prelazione su immobile di interesse storico o artistico. | 530 |
| | 16.12. La nullità, l'annullamento e la rescissione del contratto. | 531 |
| | 16.13. Le procedure concorsuali. | 531 |
| 17. | I soggetti giuridici coinvolti. | 535 |
| 18. | La quantificazione dell'importo spettante. | 542 |
| 19. | La c.d. indennità suppletiva. | 546 |
| 20. | La rinuncia preventiva all'indennità. | 553 |
| 21. | La compensazione tra i crediti. | 562 |
| 22. | Il regime prescrizioneale. | 562 |
| 23. | La condizione di procedibilità per l'esecuzione del rilascio. | 563 |
| 24. | Il (discusso) diritto di ritenzione in capo al conduttore. | 566 |
| 25. | Il nesso di interdipendenza tra le rispettive obbligazioni. | 570 |
| 26. | La determinazione provvisoria dell'indennità. | 578 |
| 27. | I principali profili processuali. | 580 |

CAPITOLO 7

LA PRELAZIONE E IL RISCATTO

di *Alberto Celeste*

| | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | Il diritto di prelazione in caso di vendita. | 584 |
| 2. | La finalità di tutela dell'avviamento commerciale. | 587 |
| 3. | La prelazione sotto il profilo attivo. | 589 |
| | 3.1. La locazione (in atto) effettiva e lecita. | 589 |
| | 3.2. L'impresa familiare. | 592 |
| | 3.3. L'esercizio dell'attività in forma associata. | 595 |
| | 3.4. La prevalenza dell'aspetto organizzativo su quello professionale. | 596 |
| | 3.5. La cessione del contratto. | 598 |
| | 3.6. La sublocazione dell'immobile. | 600 |
| | 3.7. Il fallimento del conduttore. | 601 |
| | 3.8. La Pubblica Amministrazione conduttrice. | 602 |

| | | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.9. | La pluralità di conduttori. | 603 |
| 3.10. | La locazione stipulata dopo il preliminare di compravendita. | 604 |
| 4. | La prelazione sotto il profilo passivo. | 605 |
| 4.1. | Il locatore e il proprietario. | 605 |
| 4.2. | Il mandante e il mandatario. | 607 |
| 4.3. | L'usufruttuario e il nudo proprietario. | 608 |
| 5. | L'oggetto del diritto di prelazione. | 610 |
| 5.1. | La quota indivisa del bene locato. | 610 |
| 5.2. | La porzione individuata dell'immobile locato. | 613 |
| 5.3. | La vendita in blocco e la vendita cumulativa. | 614 |
| 5.4. | Il locale commerciale con annessa abitazione. | 619 |
| 5.5. | L'estensione alle pertinenze non locate. | 620 |
| 6. | Gli atti che non danno luogo a prelazione. | 622 |
| 6.1. | Il retratto successorio. | 623 |
| 6.2. | Il trasferimento in favore del coniuge o dei parenti. | 625 |
| 6.3. | La vendita nell'ambito delle procedure concorsuali. | 626 |
| 6.4. | Le vendite forzate. | 630 |
| 6.5. | La vendita di quote societarie. | 632 |
| 6.6. | La permuta dell'immobile locato. | 635 |
| 6.7. | Le ulteriori ipotesi di dubbia compatibilità. | 638 |
| 7. | La <i>denuntiatio</i> del proprietario. | 641 |
| 7.1. | La natura giuridica. | 642 |
| 7.2. | La reiterazione per modifica delle condizioni di vendita. | 648 |
| 7.3. | La conservazione e la revoca. | 649 |
| 7.4. | Le clausole difformi da quelle previste dalla legge. | 651 |
| 7.5. | La legittima provenienza. | 653 |
| 7.6. | Il contenuto dettagliato. | 655 |
| 7.7. | La forma prescritta. | 657 |
| 7.8. | L'omissione dell'incombente. | 660 |
| 8. | L'esercizio della prelazione. | 661 |
| 8.1. | L'accettazione tempestiva e totale. | 661 |
| 8.2. | Il versamento del prezzo. | 663 |
| 8.3. | Il preliminare di vendita condizionato. | 665 |
| 8.4. | La rivendita a terzi della cosa locata. | 667 |
| 8.5. | Il patto di prelazione in favore di un terzo. | 668 |
| 8.6. | La rinuncia preventiva. | 670 |
| 9. | Il diritto di riscatto in capo al conduttore. | 672 |
| 9.1. | Le ipotesi espressamente contemplate dalla norma. | 672 |
| 9.2. | Il trasferimento effettuato prima e nonostante l'esercizio della prelazione. | 674 |
| 9.3. | La concessione di condizioni più vantaggiose rispetto a quelle della <i>denuntiatio</i> | 675 |
| 9.4. | Il giudicato di annullamento dell'atto di trasferimento dell'immobile locato. | 676 |
| 10. | Il termine <i>a quo</i> per l'esercizio del diritto di riscatto. | 679 |
| 11. | Il termine <i>ad quem</i> per l'esercizio giudiziale e stragiudiziale del diritto di riscatto. | 683 |
| 12. | La tutela del conduttore indotto ad escludere la sussistenza del trasferimento. | 685 |
| 13. | La simulazione del prezzo dichiarato nel contratto. | 689 |
| 14. | La mancata opposizione al riscatto. | 690 |
| 15. | L'opposizione da parte del retrattato. | 693 |

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| 16. | L'irrelevanza della posizione dell'alienante. | 695 |
| 17. | L'acquisto della proprietà in capo al retraente. | 696 |
| 18. | Il rimborso delle spese sostenute per l'acquisto. | 699 |
| 19. | La corresponsione del canone nel corso del giudizio di riscatto. | 701 |
| 20. | I principali profili processuali in tema di riscatto. | 703 |
| | 20.1. Le questioni di pregiudizialità. | 703 |
| | 20.2. Il litisconsorzio necessario. | 707 |
| 21. | Il diritto di prelazione in caso di nuova locazione. | 711 |
| | 21.1. Il perimetro applicativo. | 711 |
| | 21.2. Le fattispecie escluse. | 713 |
| | 21.3. La comunicazione al conduttore. | 715 |
| | 21.4. L'esercizio e la conservazione del diritto di prelazione. | 717 |
| | 21.5. La tutela meramente obbligatoria. | 719 |
| | 21.6. Il risarcimento del danno aggiuntivo. | 721 |

CAPITOLO 8

L'ESECUZIONE PER RILASCIO

di *Patrizia Petrelli*

| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. | Aspetti generali del procedimento di esecuzione per rilascio di immobile. | 725 |
| 2. | Il titolo esecutivo. | 729 |
| 3. | L'atto di precetto di rilascio. | 734 |
| 4. | La fissazione della data di rilascio. | 737 |
| 5. | Corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento quale condizione dell'esecuzione. | 739 |
| 6. | L'avvio dell'esecuzione forzata: l'atto di preavviso di rilascio dell'immobile. | 739 |
| 7. | L'estinzione dell'esecuzione per rinuncia della parte istante. | 748 |
| 8. | Provvedimenti circa i beni mobili estranei all'esecuzione. | 752 |
| 9. | Incidenti di esecuzione. | 762 |
| 10. | Le spese di esecuzione. | 767 |
| 11. | Le <i>astreintes</i> ed il rito locatizio. | 772 |
| | <i>Indice analitico</i> | 781 |

