

# Sommario

1. Contratto di locazione: profili generali	<b>pag. 5</b>	dell'immobile ad uso abitativo	<b>pag. 39</b>
1.1. Requisiti del contratto di locazione	<b>pag. 5</b>	3. Le proroghe nell'esecuzione dello sfratto	<b>pag. 48</b>
1.2. Diritti ed obblighi del locatore e del conduttore	<b>pag. 6</b>	3.1. Differimento dell'esecuzione	<b>pag. 48</b>
1.3. Forma del contratto	<b>pag. 10</b>	3.2. La proroga nei c.d. decreti "Milleproroghe"	<b>pag. 49</b>
1.4. La disciplina della locazione ad uso abitativo	<b>pag. 13</b>	3.2.1. La mini proroga <i>ope legis</i>	<b>pag. 50</b>
1.5. La cessazione del rapporto di locazione	<b>pag. 15</b>	3.2.2. La proroga <i>ope iudicis</i>	<b>pag. 50</b>
1.6. Disdetta e rinnovo del contratto	<b>pag. 15</b>	3.3. Diritti del locatore per mancato rilascio	<b>pag. 51</b>
1.7. Effetti della scadenza del termine finale	<b>pag. 16</b>	3.4. Istanza di differimento: modalità di presentazione	<b>pag. 52</b>
1.8. Recesso anticipato del conduttore	<b>pag. 17</b>	3.5. La tutela del locatore	<b>pag. 55</b>
2. Il contenzioso nelle locazioni abitative	<b>pag. 24</b>	3.6. La compressione del diritto del proprietario alla restituzione dell'immobile	<b>pag. 57</b>
2.1. Intimazione di licenza per finita locazione	<b>pag. 24</b>	3.7. La normativa sugli affitti in nero: d.lgs. 14.3.2011 n. 23.	<b>pag. 57</b>
2.2. Intimazione di sfratto per finita locazione	<b>pag. 28</b>	3.7.1. Gli effetti della sentenza della Corte Costituzionale del 10-14 marzo 2014 n. 50	<b>pag. 58</b>
2.3. Intimazione di sfratto per morosità	<b>pag. 30</b>	3.7.2. La proroga sulla cedolare secca	<b>pag. 59</b>
2.4. Atto introduttivo	<b>pag. 32</b>	4. I differimenti nell'esecuzione dello sfratto per morosità	<b>pag. 64</b>
2.5. Costituzione delle parti	<b>pag. 32</b>	4.1. Inadempimento contrattuale	<b>pag. 64</b>
2.6. Opposizione del conduttore: trasformazione del rito e mediazione	<b>pag. 33</b>	4.2. La richiesta del termine di grazia (artt. 5 e 55 l. n. 392/1978)	<b>pag. 66</b>
2.7. Convalida ed ordinanza di rilascio	<b>pag. 36</b>	4.2.1. La concessione del termine di grazia	<b>pag. 68</b>
2.8. Opposizione tardiva alla convalida	<b>pag. 37</b>		
2.9. L'articolo 56, l. n. 392/1978 ed il rilascio			

4.3. Ingunzione di pagamento dei canoni impagati	<b>pag. 70</b>	5. Aspetti fiscali	<b>pag. 77</b>
4.4. La morosità incolpevole	<b>pag. 70</b>	5.1. Trattamento fiscale	<b>pag. 77</b>
4.4.1. La "proroga" nella morosità incolpevole	<b>pag. 72</b>	5.2. Le imposte sul contratto di locazione	<b>pag. 77</b>
		5.3. La novità del "rent to buy"	<b>pag.79</b>

## GLI AUTORI

**Nicola Frivoli** Avvocato in Bari, svolge attività di consulenza legale con particolare interesse nelle materie di locazioni e diritto di famiglia. Giudice Onorario per più dieci anni. Già autore di commenti nella rivista giuridica "Giurisprudenza di merito" (Giuffrè) e della rivista [www.giurisprudenzabarese.it](http://www.giurisprudenzabarese.it), nonché del volume "Il contratto di comodato nei rapporti di famiglia" (Giuffrè 2014) unitamente a M. Tarantino. Docente presso la Scuola Forense Barese del Tribunale di Bari e Tutor e relatore in convegni per il Commentario del Merito e Consiglio dell'Ordine di Bari.

**Maurizio Tarantino** Avvocato, mediatore familiare, svolge attività di studio, ricerca e consulenza legale con particolare interesse nelle materie di diritto civile e di famiglia. Collabora con la rivista "Il commentario del Merito" presso il Tribunale di Bari e nella rivista giuridica telematica di [www.studiocataldi.it](http://www.studiocataldi.it). Cura, altresì la rivista telematica di pubblicazioni giuridiche "Leggi, Penne e Calamaio" in [studiomauriziotarantino.wordpress.com](http://studiomauriziotarantino.wordpress.com). Già autore del volume "Il contratto di comodato nei rapporti di famiglia" (Giuffrè 2014) unitamente a N. Frivoli.

**Finito di stampare nel mese di marzo 2015 da**

Tipografia «Mori & C. S.p.A.»  
66, Via F. Guicciardini  
21100 Varese

© **Copyright Dott. A. Giuffrè Editore, S.p.A. Milano**

La traduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i Paesi.