

INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i>	XI
----------------------------	----

CAPITOLO 1 IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Aspetti generali del contratto di locazione.....	1
2. Il contenuto del contratto di locazione.....	3
3. Le obbligazioni principali del locatore	8
4. Le obbligazioni del conduttore	14
4.1. L'obbligo del pagamento del canone.....	19
5. Il deposito cauzionale	24
6. Le migliorie e le addizioni.....	27
7. I criteri di ripartizione delle spese	29
7.1. Gli oneri accessori.....	32

CAPITOLO 2 LA CESSAZIONE DELLA LOCAZIONE E LA RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE

1. La conclusione del rapporto	35
2. La disdetta del locatore.....	36
3. Recesso anticipato del conduttore	39
3.1. Recesso dalla locazione e trasferimento per motivi di lavoro....	41
4. Le conseguenze della scadenza del termine finale della locazione.....	44
5. La restituzione dell'immobile	45

CAPITOLO 3 LA TIPOLOGIA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

1. La normativa sui contratti di locazione ad uso abitativo	51
2. Il contratto a canone libero	53

3.	Il contratto di locazione a canone concordato.....	55
3.1.	Le novità introdotte nel contratto concordato dal D.M. 16.1.2017	61
4.	Il contratto di locazione ad uso transitorio.....	63
5.	Il contratto di locazione transitorio per studenti universitari	66

CAPITOLO 4 ANNULLABILITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1.	Annullabilità in generale	71
2.	L'invalidità di un contratto: differenze nullità e annullabilità	72
3.	La prova della violenza nel contratto	74
4.	L'incapacità a stipulare un contratto.....	75
5.	L'errore nel contratto.....	78
6.	L'errore sulla legittimazione del locatore: la c.d. locazione a <i>non domino</i>	79
7.	La procura e la rappresentanza apparente: la pronuncia del Tribunale di Benevento del 26.3.2014 n. 593.....	82
8.	L'errore spontaneo e il dolo di terzi	84
9.	Le possibili tutele del conduttore	86
10.	Contratto transitorio e richiesta di annullabilità per simulazione.....	90

CAPITOLO 5 NULLITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PER MANCANZA DI FORMA SCRITTA

1.	Profili generali.....	93
2.	<i>Excursus</i> dell'evoluzione normativa della forma locatizia.....	96
2.1.	Le regole della libertà della forma	98
3.	La protezione sull'abuso del locatore	101
4.	Pronuncia chiarificatrice della cassazione a sezioni unite 17.9.2015, n. 18214.....	106
4.1.	Precedente pronuncia di merito del Tribunale di Verona del 19.6.2015, n. 1706	110
5.	Mancaza di contratto scritto: inammissibilità dell'intimazione di sfratto per morosità	116

CAPITOLO 6 NULLITÀ DEL CONTRATTO PER MANCATA REGISTRAZIONE

1.	Aspetti generali. La registrazione del contratto nel sistema della legge 392/1978.....	120
----	----------------------------------------------------------------------------------------	-----

2.	L'obbligo di registrazione e le conseguenze e della sua violazione. I problemi applicativi.....	121
2.1.	L'efficacia temporale della disposizione e i primi contrasti giurisprudenziali	123
3.	Gli effetti del D. Lgs. 23/2011 e l'abuso del diritto fiscale sul contratto di locazione	124
4.	La sentenza della Corte Costituzionale n. 50 del 10.3.2014.....	126
4.1.	Gli effetti della sentenza costituzionale	128
5.	Decreto Legge 47/2014: la proroga degli effetti del D.Lgs. 23/2011 fino al 31.12.2015.....	129
5.1.	Le conseguenze del D.L. 47/2014.....	129
6.	La sentenza della Corte Costituzionale n. 169 del 24.6.2015.....	131
7.	Registrazione tardiva e nullità del contratto.....	132
7.1.	La diversa interpretazione: registrazione del contratto come <i>condicio iuris</i>	135
7.2.	La teoria della <i>conditio iuris</i> nella giurisprudenza di merito.....	136
7.3.	Aspetti critici alla teoria della <i>conditio iuris</i>	137
8.	La registrazione per un importo diverso da quello effettivo nelle locazioni ad uso abitativo: il precedente orientamento	138
8.1.	L'abuso del diritto fiscale: l'ordinanza interlocutoria 37/2014 ..	140
9.	Altro orientamento giurisprudenziale: Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 18213 del 17.9.2015	142
9.1.	L'inefficacia della successiva registrazione.....	143
10.	Legge di stabilità 2016. L'analisi della portata applicativa della nuova formulazione dell'art. 13, legge 431/1998.....	145
11.	Aspetti pratici della successiva giurisprudenza sugli affitti in nero: la lettura estensiva seguita dal Tribunale di Massa	148
12.	Ulteriore interpretazione del contratto nullo e della retroattività della norma: azione di conformazione anche dopo la registrazione tardiva.	151
13.	La Sentenza della Corte Costituzionale n. 87 del 13.4.2017: la validità dell'indennizzo forfettario pari al triplo della rendita catastale per i contratti tardivamente registrati.....	156
13.1.	Unione Inquilini: gli effetti della sentenza 87/2017.....	161

CAPITOLO 7 **OCCUPAZIONE SINE TITULO**

1.	Aspetti generali.....	163
2.	La disciplina degli affitti in nero: D.Lgs. 14.3.2011, n. 23.....	164
2.1.	Conseguenze della sentenza della corte costituzionale del 10-14.3.2014, n. 50.....	166

2.2.	La proroga alla cedolare secca.....	167
2.3.	Corte Costituzionale: sentenza del 16.7.2015 n. 169. Legge di stabilità 2016, art. 4- <i>bis</i>	169
3.	La indennità di occupazione.....	170
4.	Restituzione dell'immobile.....	174
5.	Effetti e profili risarcitori.....	177
5.1.	Il criterio di liquidazione del danno.....	180

CAPITOLO 8 LE TUTELE: ASPETTI PROCESSUALI

1.	Le intimazioni a tutela del locatore.....	183
2.	La richiesta e concessione del termine di grazia.....	187
3.	Caratteristiche della intimazione e costituzione delle parti.....	194
4.	Opposizione del conduttore: trasformazione del rito e mediazione....	196
5.	Il provvedimento di convalida e l'ordinanza di rilascio.....	198
6.	Emissione dell'ingiunzione di pagamento dei canoni impagati.....	200
7.	La proroga e il rilascio dell'immobile ad uso abitativo.....	201
8.	L'opposizione tardiva alla convalida.....	204
9.	L'azione di ripetizione di indebito.....	206
10.	Il procedimento sommario di cognizione.....	209

CAPITOLO 9 IL RILASCIO DELL'IMMOBILE

1.	Atto di precetto ex art. 605 c.p.c.....	217
2.	Preavviso di rilascio ex art. 608 c.p.c.....	220
3.	Restituzione del bene locato.....	222
4.	Modalità di restituzione del bene locato: l'offerta reale.....	224
5.	Rifiuto del locatore di ricevere la consegna dell'immobile.....	226
6.	Diritti del locatore per mancato rilascio.....	227
7.	Differimento dell'esecuzione.....	230
8.	La compressione del diritto del proprietario alla restituzione dell'immobile.....	232

CAPITOLO 10 GLI STRUMENTI DI RISOLUZIONE ALTERNATIVA

1.	Evoluzione normativa dell'istituto della mediazione civile.....	235
2.	La mediazione civile: definizione ed ambiti.....	237
3.	Il procedimento di mediazione.....	240
4.	Gli effetti dell'accordo di mediazione.....	243
5.	Il decalogo dei requisiti della rinuncia alla mediazione.....	245

6.	Mediazione obbligatoria e rito ordinario delle locazioni	247
7.	Sfratto per morosità e mediazione espletata in luogo diverso	252
8.	La carenza di legittimazione attiva dell'intimante consente il ricorso alla mediazione	253
9.	La condanna del conduttore alle spese per lite temeraria per rifiuto alla mediazione	254
10.	La negoziazione assistita	256
11.	Il rapporto tra negoziazione assistita e mediazione	257
12.	L'applicazione della mediazione in materia di negoziazione assistita.	260

CAPITOLO 11 ASPETTI FISCALI

1.	La registrazione dei contratti di locazione.....	263
2.	Le imposte	264
3.	La legge di stabilità 2016 e i chiarimenti forniti dall'agenzia dell'entrate	265
4.	La cedolare secca	267
5.	Le novità del D.L. 193/2016 e i chiarimenti dell'agenzia delle entrate.	270
6.	Aspetti generali e fiscali del contratto di locazione turistica	273
6.1.	Cedolari per le locazioni brevi: la c.d. tassa Airbnb	276
7.	Gli adempimenti successivi alla registrazione.....	279
8.	Imu e tasi ridotte se l'affitto è a canone concordato	282

<i>Bibliografia</i>	285
---------------------------	-----

<i>Indice analitico</i>	289
-------------------------------	-----

