

INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione</i>	XIII
<i>Introduzione</i>	XVII

Parte Prima

L'OBBLIGO DEL CONDUTTORE DI PAGAMENTO DEL CANONE E DEGLI ONERI ACCESSORI E IL SUO INADEMPIMENTO

CAPITOLO 1

L'OBBLIGO DI PAGAMENTO DEL CANONE E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il canone e gli oneri accessori	3
2. Modalità di adempimento dell'obbligo del conduttore di pagamento dei canoni	7
2.1. Il pagamento in contanti	8
2.2. Tempo e luogo per il pagamento	9
2.3. Il soggetto nei cui confronti va effettuato il pagamento	11
2.4. L'oggetto della prestazione di pagamento	12
3. Modalità di adempimento dell'obbligo del conduttore di pagamento degli oneri accessori	16
3.1. L'art. 9 della legge n. 392/1978	16
3.2. La fissazione forfettaria degli oneri accessori	18
3.3. La prova del credito del locatore	21
3.4. Aspetti specifici relativi al pagamento degli oneri accessori	24
3.4.1. La prescrizione del diritto	24
3.4.2. Il soggetto nei cui confronti deve essere eseguito il pagamento	25
3.4.3. La determinazione delle somme dovute	26
3.4.4. Considerazioni circa la rilevanza dell'obbligo di pagamento degli oneri accessori.	27
4. L'offerta di pagamento da parte del conduttore	28

CAPITOLO 2

L'INADEMPIMENTO

1. Le ipotesi di inadempimento	31
--	----

1.1.	La sospensione unilaterale del pagamento del canone	32
1.2.	L'autoriduzione del canone	35
1.3.	L'ipotesi del mancato pagamento degli oneri accessori	39
1.4.	L'ipotesi del pagamento con modalità diverse da quelle previste dalla legge o dal contratto	41
2.	L'intimazione in mora e la tolleranza del locatore	43
3.	L'aspetto soggettivo: la colpa del conduttore, l'abuso del diritto	45
4.	L'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.)	48
4.1.	L'orientamento tradizionale	49
4.2.	L'orientamento attuale	52
4.3.	L'onere della prova	55
5.	L'inadempimento nel caso della cessione del contratto di locazione	58
5.1.	La posizione del conduttore cedente	59
5.2.	La posizione del conduttore cessionario	61
5.3.	Il caso della pluralità di cessioni	62
5.4.	La legittimazione ed il litisconsorzio nelle azioni derivanti dalla morosità	64

CAPITOLO 3

LE CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO

1.	Premessa	67
2.	La pretesa di esecuzione degli obblighi contrattuali	68
3.	La risoluzione del contratto per inadempimento	69
3.1.	La risoluzione per inadempimento del contratto di locazione abitativa: l'art. 5, legge n. 392/1978	71
3.1.1.	Ambito di applicazione limitato alle locazioni abitative	73
3.1.2.	Le soglie della morosità fissate dall'art. 5, legge n. 392/1978	75
3.1.3.	La soglia della morosità riferita al canone	78
3.1.4.	La soglia della morosità riferita alle spese condominiali	80
3.1.5.	L'ipotesi della locazione turistica	86
3.2.	L'ipotesi della risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore: la locazione non abitativa	87
3.2.1.	I criteri per la valutazione della gravità dell'inadempimento	88
3.2.2.	I profili concreti dell'inadempimento	90
3.2.3.	L'ordinanza della Corte di Cassazione 7 dicembre 2020 n. 27955	94
3.2.4.	I suggerimenti concreti che possono trarsi dall'ordinanza	101
3.3.	L'ipotesi della clausola risolutiva espressa	105
3.3.1.	La clausola risolutiva espressa nel caso della locazione abitativa	105
3.3.2.	La clausola risolutiva espressa nel caso della locazione non abitativa	107
3.4.	Il comportamento del conduttore dopo la promozione del giudizio e nel corso del procedimento	109
3.5.	Il risarcimento del danno	110

CAPITOLO 4

LA MOROSITÀ E LA NORMATIVA EMERGENZIALE

1. Premessa	115
2. Gli effetti dell'emergenza sulle locazioni non abitative	116
3. Gli effetti dell'emergenza sulle locazioni abitative	123
3.1. Le locazioni per studenti	125
3.2. Le locazioni abitative "ordinarie"	127

CAPITOLO 5

**LA MOROSITÀ E L'OBBLIGO DI NEGOZIAZIONE DEL CANONE
A SEGUITO DELL'EMERGENZA**

1. Premessa	129
2. Il contesto determinato dalle disposizioni emergenziali	131
3. Le questioni che si pongono	133
3.1. La questione delle sopravvenienze rispetto al contenuto originario del contratto di locazione	133
3.2. La questione della sospensione del pagamento del canone	135
3.3. Lo sfratto per morosità	136
3.4. La rinegoziazione del canone secondo la giurisprudenza	137
3.5. La rinegoziazione del canone secondo la "relazione tematica" 8 luglio 2020 della Corte di Cassazione	138
3.6. La rinegoziazione del canone: prospettive e sviluppi	141
4. L'ordinanza del Tribunale di Roma del 27 agosto 2020	143
4.1. Gli argomenti alla base del provvedimento	144
4.2. Alcune questioni emerse	148
4.2.1. I limiti della portata dei principi affermati	149
4.2.2. Il rapporto con le disposizioni emergenziali di tutela del conduttore	151
4.2.3. La detrazione d'imposta si applica sul canone ridotto	152
5. L'ordinanza del Tribunale di Milano del 21 ottobre 2020	153
5.1. Gli argomenti alla base del provvedimento	154
5.2. Le questioni considerate dall'ordinanza del Tribunale di Milano	155
5.2.1. L'ambito di applicazione della soluzione prospettata dal Tribunale di Milano	156
5.2.2. La deduzione dell'eccezione ed i "gravi motivi" di cui all'art. 665 c.p.c.	157
5.2.3. Le modalità di attuazione dell'iniziativa	159
5.2.4. La sospensione del pagamento del canone	160
5.3. Conclusioni	161
6. La nuova norma in tema di "ricontrattazione delle locazioni commerciali"	162
6.1. Il testo originario dell'art. 6-novies del d.l n. 41 del 2021	163
6.1.1. Il testo della norma	163
6.1.2. L'ambito di applicazione della norma	164

6.1.3.	Le condizioni che erano previste dalla norma	166
6.1.4.	Il “percorso regolato” suggerito dalla norma	167
6.1.5.	La “rideterminazione” del canone	168
6.2.	Il nuovo testo dell’art. 6- <i>novies</i> del d.l n. 41 del 2021 come modificato dalla l. 23 luglio 2021 n. 106	172
6.2.1.	Il nuovo testo della norma	172
6.2.2.	Le finalità della disposizione	173
6.2.3.	La diminuzione del volume d’affari e le sue cause	174
6.2.4.	Le condizioni e i requisiti legati all’attività del conduttore	175
6.2.5.	L’attività di “collaborazione” nella rideterminazione del canone prevista dalla norma	178
6.2.6.	Inosservanza della norma e sue conseguenze	181

Parte Seconda
GLI ASPETTI PROCESSUALI

CAPITOLO 6

L’AZIONE DIRETTA AL PAGAMENTO

1.	Premessa	187
2.	Le questioni sulla competenza e il rito	187
3.	Le questioni sulla prova del credito	191

CAPITOLO 7

**L’AZIONE DIRETTA ALLA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO
DI LOCAZIONE**

1.	Il giudizio nelle forme ordinarie	193
2.	Il procedimento di sfratto per morosità	195
2.1.	Le previsioni dell’art. 658 c.p.c.	196
2.2.	L’ambito di utilizzabilità del procedimento di sfratto per morosità	198
2.2.1.	Procedimento di sfratto per morosità e rapporti diversi dalla locazione	199
2.2.2.	Utilizzabilità della procedura di sfratto per morosità per l’accertamento della intervenuta risoluzione del contratto	200
2.2.3.	Sfratto per morosità e mancato pagamento degli oneri accessori	202
2.2.4.	Sfratto per morosità e clausola compromissoria	203
3.	Lo svolgimento del procedimento	206
3.1.	L’atto di intimazione di sfratto per morosità	207
3.2.	L’udienza di comparizione delle parti: la mancata opposizione del conduttore intimato	209
3.2.1.	Il principio dell’“immediatezza” del procedimento	210

3.2.2.	L'opposizione dell'intimato	211
3.2.3.	L'attestazione di persistenza della morosità	213
3.2.4.	La statuizione sulle spese	215
3.2.5.	L'adempimento tardivo	216
3.2.6.	Il decreto ingiuntivo <i>ex art. 664 c.p.c.</i>	219
3.2.7.	La portata del giudicato derivante dalla convalida dello sfratto per morosità	220
3.2.8.	L'impugnazione dell'ordinanza di convalida dello sfratto	222
3.3.	L'opposizione tardiva alla convalida dello sfratto	223
3.3.1.	La norma	223
3.3.2.	Le condizioni di ammissibilità e il termine per la proposizione dell'opposizione tardiva	224
3.3.3.	La sospensione dell'esecuzione e la sanatoria <i>ex art. 55, l. n. 392/1978</i>	226
3.4.	L'ordinanza di rilascio <i>ex art. 665 c.p.c.</i>	228

CAPITOLO 8

**IL PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE DELLA DATA
DI ESECUZIONE DEL RILASCIO**

1.	La norma	233
2.	La natura e la funzione del provvedimento che fissa la data dell'esecuzione	234
3.	La motivazione del provvedimento	236
4.	La misura e la decorrenza del termine per il rilascio	237
5.	L'opposizione di cui al comma 3, art. 56, l. n. 392/1978	239

CAPITOLO 9

LA SANATORIA EX ART. 55 L. N. 392/1978

1.	La norma: aspetti generali	241
2.	La natura della norma	242
2.1.	Inderogabilità della norma	243
2.2.	Natura eccezionale delle previsioni dell'art. 55, l. n. 392/1978	244
2.3.	Il "bilanciamento" tra le posizioni del locatore e del conduttore	247
3.	L'ambito di applicazione della norma	248
3.1.	L'ambito sostanziale	248
3.1.1.	Le locazioni abitative	248
3.1.2.	Le locazioni abitative transitorie	249
3.1.3.	Le locazioni turistiche	251
3.1.4.	Le locazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica	252
3.1.5.	Le locazioni non abitative	253
3.2.	L'ambito processuale	259
3.2.1.	Applicabilità della norma nel giudizio ordinario	259
3.2.2.	Applicabilità della norma nel giudizio di opposizione tardiva alla convalida	261

3.2.3.	Applicabilità della sanatoria nel procedimento arbitrale . . .	262
4.	Gli aspetti processuali	262
4.1.	La richiesta di concessione del termine di grazia	262
4.2.	Richiesta di concessione del termine di grazia e contestazione della morosità	264
5.	Il provvedimento concessivo del termine di grazia	266
5.1.	La natura del provvedimento	266
5.2.	La valutazione e la scelta del giudice	267
5.3.	Natura perentoria del termine di grazia	269
5.4.	Gli importi che devono essere pagati ai fini della sanatoria	270
5.4.1.	La sentenza n. 79 del 2020 della Corte costituzionale	271
5.4.2.	La necessità dell'indicazione esatta delle somme da pagarsi .	275
5.5.	L'udienza di verifica	277
5.5.1.	L'ipotesi di persistenza della morosità	277
5.5.2.	L'ipotesi dell'intervenuta sanatoria	279
5.6.	I possibili sviluppi della procedura di sfratto per morosità	279
5.7.	Pendenza della domanda di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento e rilascio dell'immobile per finita locazione .	284

CAPITOLO 10

LA SOSPENSIONE DELL'ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI RILASCIO

1.	Le norme	287
1.1.	La sospensione disposta dal d.l. n. 18/2020	290
1.2.	La sospensione disposta dal d.l. n. 183/2020	293
1.3.	La sospensione disposta dall'art. 40- <i>quater</i> l. n. 69/2021	296
2.	Conseguenze di carattere concreto ed applicativo	300
3.	La durata complessiva della sospensione	302
4.	Le modalità applicative della sospensione	304
5.	Le questioni di costituzionalità delle norme in tema di sospensione dell'esecuzione	305
5.1.	L'ordinanza 24 aprile 2021 del Tribunale di Trieste	305
5.2.	L'ordinanza 3 giugno 2021 del Tribunale di Savona	308
5.3.	La sentenza n. 128 del 22 giugno 2021 della Corte Costituzionale .	309
5.3.1.	L'esecuzione forzata nella prospettiva dell'art. 24 Cost. . .	310
5.3.2.	La durata della sospensione	311
5.3.3.	Il bilanciamento dei valori costituzionali	312
5.3.4.	La necessità del progressivo "affinamento" della disciplina .	313
5.3.5.	L'utilizzo di criteri di selezione congrui e ragionevoli . . .	315
5.3.6.	La considerazione della posizione di tutte le parti interessate .	316
5.3.7.	Ulteriori profili di incostituzionalità	318
6.	Considerazioni conclusive	319

CAPITOLO 11

I DATI RELATIVI AI PROVVEDIMENTI DI RILASCIO

1.	I dati pubblicati	323
2.	Le fattispecie considerate	324
2.1.	Gli sfratti per “necessità del locatore”	324
2.2.	Gli sfratti per finita locazione	326
2.3.	Gli sfratti per “morosità/altra causa”	327
3.	Il numero complessivo dei provvedimenti di sfratto emessi	329
4.	Le esecuzioni degli sfratti	330

Parte Terza

LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE

CAPITOLO 12

**FONDO PER IL SOSTEGNO ALL’ACCESSO ALLE LOCAZIONI
ABITATIVE**

1.	L’art. 11, l. n. 431/1998	333
2.	Il significato della norma	336
3.	Le disposizioni del “decreto Rilancio”	338

CAPITOLO 13

**FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE: L’ART. 6, 5° COMMA,
DEL D.L. N. 102/2013**

1.	Le previsioni del 5° comma, art. 6, d.l. n. 102/2013	341
2.	Il significato delle previsioni della norma	342
3.	I principi che si ricavano dalla norma	348
3.1.	L’ambito di applicazione della norma è limitato alle locazioni abitative	348
3.2.	Gli elementi che contano ai fini del riconoscimento della “incolpe- volezza” della morosità	348
3.3.	Il momento rispetto al quale va valutata l’incolpevolezza della morosità	350
3.4.	Rapporti con la procedura di sfratto	351
3.5.	Rapporti con il provvedimento concessivo del termine di grazia	352
3.6.	Rapporti con la previsione dell’art. 56, l. n. 392/1978	353
3.7.	Aspetti critici	355

CAPITOLO 14

I DECRETI MINISTERIALI ATTUATIVI

1.	Premessa	359
----	--------------------	-----

2.	I decreti ministeriali	359
3.	Il decreto ministeriale 30 marzo 2016	360
3.1.	Le previsioni del decreto	360
3.2.	Le cause della morosità: le singole fattispecie	364
3.3.	Le fattispecie relative alla “finalizzazione dei contributi”	367
3.3.1.	Le singole ipotesi di “finalizzazione” del contributo	368
3.3.2.	Caratteri e scopi delle singole fattispecie previste	375

CAPITOLO 15

IL DECRETO MINISTERIALE 23 GIUGNO 2020

1.	Il testo del decreto	383
1.1.	Le premesse	384
1.2.	Le disposizioni precettive	386
2.	La ripartizione del fondo	387
3.	Ambito di applicazione delle nuove disposizioni	390
4.	I rapporti tra le nuove disposizioni e il d.m. 30 marzo 2016	393
5.	I requisiti per la nuova “platea” di beneficiari	397
6.	Il contenuto della “autocertificazione” del conduttore	399
6.1.	La prova a carico del conduttore richiedente il contributo	399
6.2.	Il dato relativo alla riduzione del reddito	402
6.3.	Il dato costituito dall’assenza di liquidità	403
6.4.	Il collegamento causale con l’emergenza	404
7.	Assenza di un richiamo all’esperienza di applicazione delle norme in materia	406

CAPITOLO 16

CONSIDERAZIONI ULTERIORI

1.	I profili relativi all’esecuzione del rilascio	409
2.	I dati circa gli sfratti e le considerazioni sulla morosità incolpevole	411
3.	Eventuali possibili sviluppi	414

<i>Indice analitico</i>	419
-----------------------------------	-----