

## 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

