

INDICE SOMMARIO

Presentazione	V
Notizie sugli autori	VII
Abbreviazioni	IX

Parte I INADEMPIMENTI DEL CONDUTTORE

› Rifiuto del conduttore di sottoscrivere il contratto preliminare di locazione	3
› Mancato versamento del deposito cauzionale	9
› Mancata prestazione di garanzie fideiussorie	15
› Mancato rimborso delle spese di registrazione del contratto	21
› Mancato pagamento di tasse e imposte riguardanti l'immobile locato	27
› Impedimento all'accesso nell'immobile locato al fine di eseguire interventi urgenti	33
› Impedimento all'accesso nell'immobile locato al fine di mostrarlo a potenziali nuovi conduttori o acquirenti	40
› Omessa esecuzione di riparazioni di piccola manutenzione	46
› Mutamenti strutturali dell'immobile locato	52
› Danneggiamento dei mobili a corredo dell'appartamento	58
› Diversa destinazione dell'immobile locato rispetto all'uso dichiarato	64
› Uso promiscuo dell'immobile locato in spregio alle previsioni contrattuali	70
› Utilizzo dell'immobile locato con immissioni di rumore eccedenti la normale tollerabilità	76
› Danni a terzi provocati dalle cose in custodia	82
› Danni all'immobile causati da terzi	88
› Ritardo del conduttore nel rilascio dell'immobile locato	94
› Rifiuto del conduttore di consegnare l'immobile al comproprietario alla scadenza del rapporto	100
› Risarcimento da parte del conduttore per l'incendio dell'immobile assicurato	106

Parte II INADEMPIMENTI DEL LOCATORE

› Deterioramenti dell'immobile locato dovuti al normale uso o vetustà	115
› Rifiuto del locatore di sottoscrivere il contratto preliminare di locazione	121
› Mancata consegna dell'immobile locato	128
› Simulazione di contratto di locazione di un immobile da uso abitativo transitorio a destinazione abitativa ordinaria	134
› Accertamento dell'esistenza del contratto di locazione a fronte della pretesa del locatore di instaurare un rapporto di fatto	140
› Impossibilità di esercizio dell'impresa nell'immobile locato a causa della mancanza di titoli abilitativi ..	146
› Vizi dell'immobile locato che diminuiscono l'idoneità all'uso pattuito	153

› Vizi dell'immobile locato che espongono a serio pericolo la salute del conduttore	159
› Rimborso di riparazioni urgenti a carico del locatore	166
› Omesso intervento di manutenzione straordinaria nell'immobile locato	173
› Scioglimento della locazione in caso di inutilizzabilità dell'immobile locato per evento sismico	179
› Pagamento dell'indennità per i miglioramenti apportati all'immobile locato	185
› Spoglio ai danni del conduttore da parte del locatore a seguito di lavori urgenti	191
› Molestie di terzi che diminuiscono il godimento dell'immobile locato	197
› Rottura o guasti di impianti e elettrodomestici a corredo dell'immobile locato	203
› Rifiuto del locatore di ricevere l'immobile locato alla scadenza del rapporto	209
› Restituzione del deposito cauzionale con gli interessi legali	216

Parte III PROFILI CONDOMINIALI

› Recupero degli oneri condominiali da parte dell'amministratore nei confronti del locatore	225
› Ripetizione degli oneri condominiali del locatore nei confronti del conduttore	232
› Malfunzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento	239
› Responsabilità del locatore per l'omessa comunicazione delle delibere assembleari per le quali il conduttore ha diritto di votare	245
› Tutela del conduttore nei confronti del condominio per infiltrazioni provenienti dal lastrico solare	252
› Impedimento all'accesso nell'immobile locato per sospendere l'erogazione dell'acqua o del riscaldamento in caso di mora ultrasemestrale	259
› Impedimento all'accesso nell'immobile locato per riparare l'antenna condominiale sita nel tetto dell'edificio	266
› Mancata osservanza delle disposizioni del regolamento di condominio	273
› Cessazione di immissioni di fumo o odori intollerabili	279
› Mancato rispetto del corretto utilizzo delle parti/impianti/servizi comuni dell'edificio	286
› Impedimento alla visione dei documenti giustificativi delle spese condominiali	292

Parte IV DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero	301
› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto di locazione ad uso abitativo a canone concordato	308
› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto di locazione ad uso non abitativo alla normale scadenza	314
› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto di locazione ad uso abitativo per studenti universitari	321
› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto di locazione ad uso transitorio	327

› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto di locazione ad uso turistico	333
› Mancato rilascio alla cessazione del contratto in cui il godimento dell'immobile del portiere è corrispettivo alla prestazione d'opera	339
› Mancato rilascio dell'immobile concesso in comodato ad uso abitativo alla scadenza del termine	346
› Mancato rilascio dell'immobile concesso in comodato ad uso non abitativo alla scadenza del termine .	353
› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto di affitto di azienda per scadenza del termine	359
› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto di locazione a seguito di richiesta di uno solo dei locatori	365
› Mancato rilascio dell'immobile alla cessazione del contratto ad uso abitativo da parte degli eredi del conduttore	371

Parte V DINIEGO DI RINNOVO

› Ripristino del contratto di locazione ad uso abitativo per mancata destinazione del locatore dell'immobile alla vendita a terzi	381
› Ripristino del contratto di locazione ad uso abitativo per mancata destinazione del locatore dell'immobile all'uso proprio o del proprio nucleo familiare	388
› Risarcimento del danno per mancata destinazione del locatore dell'immobile alle opere urgenti di ristrutturazione dell'edificio a seguito di diniego del rinnovo della locazione ad uso abitativo	395
› Risarcimento del danno per mancata destinazione del locatore dell'immobile ad uso abitativo all'uso commerciale/artigianale/professionale proprio o del proprio nucleo familiare	402
› Mancato rilascio dell'immobile a seguito di diniego del rinnovo della locazione ad uso abitativo perché il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo	409
› Mancato rilascio dell'immobile a seguito di diniego del rinnovo della locazione ad uso abitativo perché il conduttore ha la piena disponibilità di alloggio libero nello stesso comune	416
› Ripristino del contratto di locazione ad uso non abitativo per mancata destinazione del locatore dell'immobile all'uso proprio o del proprio nucleo familiare	423
› Risarcimento del danno per mancata destinazione del locatore dell'immobile ad uso non abitativo alle attività industriali/commerciali/artigianali proprie o del proprio nucleo familiare	429
› Mancato rilascio dell'immobile a seguito di diniego del rinnovo della locazione ad uso non abitativo per attività di ricostruzione, ristrutturazione o completo restauro	436

Parte VI CANONE E MOROSITÀ

› Mancato pagamento del canone per i vizi dell'immobile già presenti al momento della stipula del contratto di locazione	445
› Mancato pagamento del canone per un immobile privo della certificazione energetica	451
› Mancato pagamento degli oneri accessori per innovazioni realizzate dal locatore	457

› Pagamento del canone con modalità diverse da quelle pattuite	463
› Mancato pagamento del canone da parte di un terzo	469
› Mancato pagamento dell'IVA in caso di locazione alberghiera	475
› Ritardo del conduttore nel pagamento del corrispettivo della locazione ad uso non abitativo	481
› Ritardo del conduttore nel pagamento dei canoni e degli oneri accessori della locazione ad uso abitativo	488
› Mancato pagamento del canone di un immobile privo della licenza di abitabilità	495
› Sospensione del pagamento del canone in caso di chiusura dell'esercizio commerciale per <i>lockdown</i> ..	501
› Rinegoziazione del canone in caso di provvedimento autoritativo di riduzione dell'attività commerciale	508
› Risoluzione automatica della locazione commerciale in caso di morosità	517
› Richiesta del conduttore di riduzione del canone per i vizi della cosa locata	523
› Mancato pagamento dell'aggiornamento del canone agli indici ISTAT per la locazione non abitativa ...	530
› Mancato pagamento dell'aumento del canone di locazione ad uso diverso per lavori straordinari eseguiti dal locatore	536
› Restituzione di somme pagate dal conduttore fuori dal contratto	542
› Restituzione di somme indebitamente pagate e riconduzione della locazione a condizione di legge	548
› Azione del conduttore per l'accertamento del patto occulto di maggiorazione del canone oggetto di simulazione	555
› Accertamento dell'illegittimità dell'aumento del canone c.d. a scaletta	562
› Richiesta del proprietario di sgombero dei locali occupati abusivamente	569

Parte VII PRELAZIONE E RISCATTO

› Riscatto del conduttore dell'immobile venduto in caso di locazione abitativa	579
› Riscatto del conduttore dell'immobile venduto in caso di locazione non abitativa	586

Parte VIII AVVIAMENTO COMMERCIALE

› Indennità di avviamento per locazione di immobili con contatti diretti con il pubblico	595
› Indennità di avviamento per locazione di immobili destinati all'esercizio di attività professionali	602
› Indennità di avviamento per locazione di immobili inseriti in centri commerciali	609
› Ulteriore indennità di avviamento in caso di immobile adibito alla stessa o analoga attività	616
› Indennità di avviamento per locazione di immobili con diversa destinazione commerciale tra loro comunicanti	623
› Ritenzione dell'immobile locato in caso di mancato pagamento dell'indennità di avviamento	629

Parte IX VICENDE MODIFICATIVE DEL RAPPORTO

› Violazione da parte del conduttore del divieto contrattuale di sublocazione ad uso abitativo	639
--	-----

› Violazione da parte del conduttore del divieto contrattuale di sublocazione ad uso non abitativo	646
› Morosità dell'ex coniuge e opposizione del conduttore assegnatario dell'immobile a seguito di separazione o divorzio	653
› Abbandono dell'immobile dell'ex conduttore, e opposizione del convivente <i>more uxorio</i> a seguito dell'intimazione di sfratto per finita locazione	660
› Decesso del locatore e mancato pagamento del canone di locazione da parte del conduttore nei confronti degli eredi	668
› Decesso del conduttore e mancato rilascio dell'immobile da parte dell'erede non convivente	674

