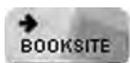

AFFITTARE GLI IMMOBILI

Gian Vincenzo Tortorici



Tutte le formule presenti in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili. Le istruzioni per scaricare i file relativi sono riportate a pag. 303.

EDIZIONI
FAG
MILANO

Indice

Abbreviazioni e sigle.....	9
Prefazione.....	11

Capitolo 1 - Le locazioni a uso abitativo Legge 9 dicembre 1998, n. 431

1. Ambito di applicazione della legge n. 431/1998.....	13
1.1 I contratti turistici.....	18
2. Il rinnovo automatico	21
3. Il canone concertato	27
4. Il diniego di rinnovazione	33
5. La stipulazione degli accordi in sede locale.....	39
6. I contratti a uso transitorio	44
7. Le vecchie ordinanze di sfratto.....	48
8. Le nuove ordinanze di sfratto.....	52
9. Il risarcimento dei danni.....	55
10. La riserva per gli sfrattati.....	56
11. L'esecuzione dello sfratto.....	57
12. Le agevolazioni IRPEF e registro.....	59
13. La morosità del conduttore.....	63
14. I fondi per la previdenza complementare	64
15. La copertura delle minori entrate.....	64
16. I fondi per i meno abbienti.....	65
17. L'osservatorio della condizione abitativa.....	68
18. I patti contrari alla legge	68
19. Le disposizioni di coordinamento	74
20. Copertura finanziaria.....	77

Capitolo 2 - Immobili destinati a uso diverso dall'abitazione

1. Gli articoli da 27 a 31 L. 392/1978 e articolo 80 RD 267/1942	79
2. La durata	83
3. Il recesso	85
4. Il rinnovo.....	87
5. Il diniego di rinnovazione	88
6. La procedura e le sanzioni.....	90
7. L'aggiornamento del canone di locazione	91
8. L'avviamento commerciale.....	94
8.1 La casistica	98
8.2 La procedura	99
9. La cessione del contratto	100
10. La successione del contratto	104
11. Gli articoli da 38 a 40, legge 392/1978	105
12. La prelazione	107
13. Il diritto di riscatto	112
14. La proposta per una nuova locazione	117
15. Disposizioni finali.....	118
15.1 Norme applicabili	119
15.2 Gli immobili destinati a particolare attività	119
16. Nullità dei patti in deroga.....	120

Capitolo 3 - Il codice civile

1. Il contratto di locazione.....	123
2. Le obbligazioni del locatore	127
3. Le obbligazioni del conduttore.....	133
3.1 Le obbligazioni principali	134
3.2 L'uso della cosa locata.....	137
4. Danni per ritardata restituzione	140
5. Migliorie e addizioni.....	143
6. La sublocazione	145
7. La disdetta	148
7.1 La natura.....	149
7.2 Le forme	152
8. La risoluzione del contratto	154
8.1 Aspetti generali.....	155
8.2 L'inadempimento del locatore	158
8.3 Le deroghe ammissibili.....	160
8.4 Il pacifico godimento da parte del conduttore	161
8.5 L'inadempimento del conduttore.....	162

8.6	L'incidenza della legge n. 392/1978.....	165
8.7	Il corrispettivo.....	166
8.8	La sanatoria della morosità.....	168
8.9	La cessione del contratto	169

Capitolo 4 - Le norme vigenti della legge 392/1978

1.	Il recesso del conduttore	173
2.	La successione nel contratto.....	175
3.	Le clausole di risoluzione del contratto	178
4.	Gli oneri accessori.....	179
5.	L'assemblea dei conduttori.....	183
6.	Il deposito cauzionale	187

Capitolo 5 - I contratti affini

1.	Il contratto di abitazione.....	191
2.	Il contratto di affittacamere.....	192
3.	La foresteria	193
4.	Il comodato	195
5.	Le aree nude	196
6.	L'affitto di azienda.....	198
7.	Gli alberghi.....	200

Capitolo 6 - Norme processuali, fiscali e di ordine pubblico

1.	La convalida di sfratto per morosità.....	203
2.	L'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione	212
3.	Le altre procedure giudiziarie.....	219
	3.1 Il giudizio di merito	220
	3.2 Il decreto ingiuntivo.....	222
4.	L'imposta di registro	224
5.	La mediazione	232
6.	La denuncia alla Pubblica Sicurezza	240
7.	I reati.....	243

Formulario

001	Proposta di rinnovo ex lege 431/1998	245
002	Cessione d'azienda	246
003	Richiesta di avviamento commerciale	246
004	Aggiornamento canone	247
005	Diniego di rinnovazione	248
006	Deposito cauzionale	248

007_Conguaglio delle spese condominiali	249
008_Disdetta	250
009_Messa in mora	250
010_Verbale di consegna	251
011_Verbale di riconsegna	252
012_Contratto di locazione libero uso abitativo	252
013_Contratto di locazione a uso diverso dall'abitazione	256
014_Contratto di comodato	260
015_Comunicazione ex art. 38 L. 392/1978	261
016_Subentro nel contratto per studenti	262
017_Danni per ritardata riconsegna	263
018_Contratto a uso commerciale - Diniego di rinnovazione	264
019_Contratto a uso diverso dall'abitazione - Successione a causa di morte .	264
020_Rimozione di addizioni	265
021_Offerta di vendita	266
022_Fatto personale del conduttore	266
023_Offerta reale per riconsegna alloggio	267
024_Replica al rifiuto di ricevere in restituzione l'alloggio	268
025_Richiesta di convocazione della commissione di conciliazione	268
026_Apertura abusiva di porta	269

Appendice

1. Codice di procedura civile	271
2. Convenzione nazionale 8 febbraio 1999	274
3. Scheda di variazione dei tassi degli interessi legali	298
4. Allegato G al DM 30.12.2002	298
Booksite: istruzioni per l'uso	303