

Indice sistematico

Prefazione.....	9
-----------------	---

Titolo I

La disciplina del contratto di locazione

Capitolo 1	
La natura del contratto	13

Capitolo 2	
I riferimenti normativi	17

Capitolo 3	
Il conflitto di interessi tra conduttori.....	21

Capitolo 4	
La forma del contratto.....	23

Capitolo 5	
Le obbligazioni del locatore.....	25

Capitolo 6	
Le obbligazioni del conduttore	31

Capitolo 7	
I danni per ritardata restituzione.....	37

Capitolo 8	
Le migliorie e addizioni	41

Capitolo 9	
La sublocazione	45
Capitolo 10	
La sicurezza degli impianti.....	47

Titolo II
La normativa specifica dell'uso diverso

Capitolo 11	
La durata.....	53
Capitolo 12	
Il rinnovo	57
Capitolo 13	
La disdetta.....	59
Capitolo 14	
Il diniego di rinnovazione.....	65
Capitolo 15	
Il recesso.....	71
Capitolo 16	
L'aggiornamento del canone di locazione	75
Capitolo 17	
L'avviamento commerciale.....	79
Capitolo 18	
La cessione del contratto	85
Capitolo 19	
La successione del contratto.....	89
Capitolo 20	
La prelazione.....	91
Capitolo 21	
Il diritto di riscatto	97
Capitolo 22	
La proposta di una nuova locazione.....	103

Capitolo 23	
Le norme applicabili dell'uso abitativo.....	105
Capitolo 24	
Gli immobili destinati ad attività particolari.....	107
Capitolo 25	
La nullità dei patti in deroga.....	109
Capitolo 26	
Le aree nude.....	111

Titolo III

Altre norme di riferimento

Capitolo 27	
L'affitto d'azienda	115
Capitolo 28	
Gli alberghi	119
Capitolo 29	
I contratti di affittacamere	121
Capitolo 30	
L'imposta di registro	123
Capitolo 31	
L'IVA.....	129
Capitolo 32	
Le imposte sui redditi.....	133
Capitolo 33	
La denuncia alla Pubblica Sicurezza.....	139
Capitolo 34	
Il fallimento	143
Capitolo 35	
Le azioni di sfratto.....	147
1 L'intimazione di sfratto o licenza.....	147
2 Lo sfratto per morosità.....	151

Capitolo 36	
Le altre azioni.....	157
1 Il ricorso <i>ex art.</i> 447- <i>bis</i> c.p.c.	157
2 Il ricorso <i>ex art.</i> 633 c.p.c.....	166
3 La richiesta di ingiunzione nella procedura di sfratto	169
4 Il ricorso <i>ex art.</i> 30 legge n. 392/1978.....	170
Capitolo 37	
La legge n. 392/1978.....	173
1 Le clausole di risoluzione del contratto	173
2 Gli oneri accessori.....	174
3 L'assemblea dei conduttori	178
4 Il deposito cauzionale.....	181
Capitolo 38	
Il rapporto di locazione d'opera.....	185
Capitolo 39	
I reati	187
Capitolo 40	
Il leasing.....	191

Titolo IV

Le locazioni transitorie

Capitolo 41	
Le locazioni per uso diverso da quello abitativo	197
1 Le locazioni transitorie.....	197
2 Le locazioni stagionali.....	199
Capitolo 42	
Le locazioni per uso abitativo	203
1 Le locazioni transitorie.....	203
2 Le locazioni a uso vacanze.....	206

Prefazione

I contratti di locazione per immobili destinati a uso diverso dall'abitazione, sono disciplinati, in modo specifico, dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, Titolo I – Capo II, modificata solo nel 2007 per inserire le attività teatrali tra quelle tutelate dalle norme *de quibus*.

Pur tuttavia le obbligazioni, che sorgono in capo al locatore e al conduttore, trattandosi di un contratto sinallagmatico, si rinvengono in altre leggi che ineriscono a questi contratti a vario titolo.

Naturalmente si analizza, *in primis*, il Codice civile, considerato che il contratto di locazione è un contratto tipico, vale a dire con una causa, elemento essenziale per la sua validità, prevista direttamente dal legislatore; tra l'altro, nel Codice civile, sono inseriti articoli che riguardano tutti i contratti indistintamente come, ad esempio, quelli che ineriscono alla buona fede dei contraenti, alla risoluzione del contratto, alla prescrizione dei diritti.

Si esaminano non solo il Codice civile, ma anche la normativa fiscale, quella urbanistica, quella penale e in genere quella a carattere imperativo, dettata per gli interessi prevalenti della collettività.

Così, ad esempio, si spazia dalla disciplina della privacy a quella della tutela ambientale e, per meglio districarsi tra la selva delle leggi attualmente in vigore, a volte disposte per il raggiungimento di un fine particolare, ma innovando la teoria generale di un determinato istituto giuridico, il presente volume affronta le principali tematiche

sia risolte dalla giurisprudenza, anche riferite a leggi oggi abrogate, ma per le quali può sussistere ancora una vertenza, sia individuate dalla dottrina, per le leggi più recenti non ancora sottoposte al vaglio della magistratura.

Con le indicazioni fornite, il locatore e il conduttore possono meglio modulare le clausole contrattuali in relazione al soddisfacimento delle loro esigenze e dei loro interessi precipui.

L'Autore