

INDICE SOMMARIO

<i>Indice sistematico generale</i>	v
--	---

CAPITOLO I

LA LOCAZIONE. PROFILI COSTITUTIVI E NORMATIVI

Legislazione.	3
1. <i>Disposizioni del codice civile.</i>	3
2. <i>Legge 27 luglio 1978 n. 392.</i>	4
Bibliografia	21

Sezione 1

Natura giuridica. Distinzioni. Presupposti

1.1.1. Qual è la natura giuridica della locazione	47
1.1.2. Qual è la distinzione tra immobile urbano ed immobile rustico	50
1.1.3. Come si individua l'uso abitativo dell'immobile.	51
1.1.4. Qual è la differenza tra il mandato e la locazione di opera	52
1.1.5. Come si distingue il precario oneroso dalla locazione	53
1.1.6. Qual è la differenza tra locazione e comodato.	55
1.1.7. Qual è la diversità tra rapporto di locazione e contratto di noleggio di cose mobili	63
1.1.8. Qual è la distinzione tra locazione e concessione amministrativa	65
1.1.9. Se la locazione ultranovennale deve essere trascritta.	68
1.1.10. Se è soggetto alla forma scritta un contratto stipulato dalla Pubblica Amministrazione come soggetto privato	69
1.1.11. Se si può stipulare con atto notarile un contratto di locazione	75
1.1.12. Se la locazione infranovennale rientra tra gli atti di ordinaria amministrazione	77
1.1.13. Se le parti possono attribuire efficacia retroattiva ad un contratto di locazione	79
1.1.14. Se in assenza di specifica volontà contrattuale è configurabile un rapporto di accessorietà tra due distinti contratti di locazione	83
1.1.15. Se i contratti di locazione non abitativi devono essere trascritti	84
1.1.16. Se per assumere la qualità di locatore è necessario essere proprietario dell'immobile.	87
1.1.17. Se il conduttore (convenuto in giudizio) può eccepire al locatore di non essere proprietario dell'immobile locato	92

1.1.18.	Quale disciplina si applica se l'uso è promiscuo	93
1.1.19.	Da quale momento decorre la locazione nel caso di mutamento d'uso consolidatosi <i>ex art. 80 l. 392/78</i>	100
1.1.20.	Se è imputabile alla società la locazione stipulata da amministratore senza poteri	102
1.1.21.	Se è possibile collegare la scadenza del contratto al verificarsi di una condizione.	104
1.1.22.	Se nel caso di estinzione con effetto retroattivo del diritto del locatore resta ferma la locazione da lui conclusa.	104
1.1.23.	Se la destinazione particolare dell'immobile locato diventa rilevante solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione	106
1.1.24.	Se è possibile desumere <i>per facta concludentia</i> il perfezionamento di un contratto di locazione di cosa mobile	107
1.1.25.	Se è esperibile l'azione di esecuzione specifica in relazione alla locazione.	107
1.1.26.	Come si individua il contratto di rent to buy.	107
1.1.27.	Come si individua il leasing di godimento	115
1.1.28.	Se può sussistere una responsabilità precontrattuale della p.a. in relazione alla locazione di immobili ad uso non abitativo	115
1.1.29.	Se il proprietario può affittare la cosa pignorata	115

Sezione 2

La comproprietà nella locazione

1.2.1.	Se un immobile può essere locato ad uno dei comproprietari	119
1.2.2.	Se è valida la locazione stipulata da un comproprietario senza il consenso preventivo degli altri	123
1.2.3.	Se ciascuno dei condomini-locatori può svolgere le azioni nascenti dal contratto.	125
1.2.4.	Se è consentito al coerede di chiedere la risoluzione della locazione limitatamente alla propria porzione	130
1.2.5.	Se nel caso di pluralità di locatori è possibile delegare ad un amministratore i rapporti relativi alla locazione del bene	131
1.2.6.	Se il comproprietario non locatore può agire per il rilascio del bene comune	132
1.2.7.	Se il comproprietario può chiedere il pagamento del canone pro-quota	132

Sezione 3

Nudo proprietario ed usufruttuario

1.3.1.	Se l'art. 27 legge 392/78 (durata minima delle locazioni non abitative) ha modificato l'art. 999 c.c. sulla durata del rapporto dopo la cessazione dell'usufrutto	133
1.3.2.	Se la locazione viene a concentrarsi nel titolare dell'usufrutto ove vi sia scissione della piena proprietà	142
1.3.3.	Se il nudo proprietario diventa automaticamente titolare del contratto di locazione al momento della cessazione dell'usufrutto	143
1.3.4.	Se la legislazione vincolistica ha influito sull'opponibilità della locazione stipulata dall'usufruttuario.	143
1.3.5.	Se è proponibile l'azione di nullità della locazione stipulata dall'usufruttuario in danno del nudo proprietario.	145

1.3.6.	Se dopo la morte dell'usufruttuario che ha dato in locazione un bene il contratto passa ai suoi eredi se i proprietari restano silenti	145
1.3.7.	Se il nudo proprietario può agire per il pagamento del canone	147

Sezione 4
Acquirente

1.4.1.	Se è opponibile all'acquirente la locazione con data certa e con corrispettivo inferiore di un terzo al giusto prezzo.	151
1.4.2.	Se può essere opposta all'acquirente ai fini della data certa <i>ex art.</i> 1599 c.c. una denuncia verbale non sottoscritta da entrambi i contraenti	152
1.4.3.	Se la conoscenza della locazione da parte dell'acquirente può avere rilevanza ai fini dell'art. 1599 c.c.	153
1.4.4.	Quali sono gli effetti sulla locazione nel caso che il conduttore acquisti una quota dell'immobile locato	154
1.4.5.	Se il promissario acquirente può stipulare un contratto di locazione . . .	155
1.4.6.	Se e con quali modalità la locazione è opponibile all'acquirente di un immobile espropriato	157
1.4.7.	Se una locazione per uso commerciale per la durata di sei anni è opponibile al terzo acquirente dell'immobile locato.	159
1.4.8.	Se è valido l'accordo tra venditore ed acquirente tendente a stabilire che il rapporto di locazione continui a svolgersi nei confronti dell'alienante per tutta la durata convenzionale.	160
1.4.9.	Se l'acquirente dell'immobile può far valere la simulazione della locazione stipulata dal venditore o di patti della stessa.	160

Sezione 5
Questioni particolari

1.5.1.	Se la locazione di un immobile comprende, oltre le pertinenze, ogni componente necessaria al completamento dell'immobile	163
1.5.2.	Se una casa colonica alienata separatamente dal fondo perde la natura pertinenziale e può dar luogo ad un rapporto di locazione	163
1.5.3.	Se va individuata una locazione nel caso di concessione del godimento di un'abitazione ad una famiglia "vita natural durante" contro la prestazione di assistenza.	164
1.5.4.	Se si ricostituisce la locazione nel caso di richiesta di un provvedimento di convalida di sfratto per morosità avanzata dopo la scadenza contrattuale sancita in un provvedimento di finita locazione	164
1.5.5.	Se il contratto di locazione di un piazzale costituisce titolo idoneo al rilascio dell'autorizzazione edilizia alla realizzazione di interventi per l'esercizio di impianto di distribuzione di prodotti petroliferi.	165
1.5.6.	Se il giudice può dare ingresso ad una prova tendente a dimostrare che il contratto ha una durata indeterminata	165
1.5.7.	Se può configurarsi il reato di estorsione nel caso di minaccia da parte del locatore di far valere una disdetta rilasciata con data in bianco dal conduttore	165
1.5.8.	Se la locazione si concentra nell'unico socio rimasto qualora la Snc non ripristina la pluralità dei soci	166
1.5.9.	Se l'agente immobiliare deve sempre informare i contraenti di un atto di vendita dell'esistenza di un contratto di locazione	166
1.5.10.	Se il contratto preliminare di locazione va registrato.	167

Sezione 6

Scioglimento della locazione

1.6.1.	Se cessa necessariamente l'intero rapporto locativo quando scade la locazione per uno dei due immobili locati rispettivamente per uso abitativo e per uso diverso.	169
1.6.2.	Se lo scioglimento limitatamente ad un bene si estende anche agli altri allorché più immobili siano locati ad un solo inquilino.	169
1.6.3.	Se si scioglie la locazione quando al locatore non viene attribuito in sede di divisione ereditaria l'immobile da lui locato	171
1.6.4.	Se nel caso di locazione non abitativa a favore di più conduttori si risolve la locazione quando cessa l'attività di uno dei conduttori	172
1.6.5.	Se lo scioglimento di una comunione di beni determina il frazionamento dell'originario contratto di locazione	172
1.6.6.	Se la cessazione di attività determina lo scioglimento della locazione. . .	173
1.6.7.	Se lo scioglimento di una società di fatto conduttrice di un immobile determina la prescrizione del rapporto con il socio che abbia proseguito l'attività	174
1.6.8.	Se il pignoramento di uno dei due immobili locati comporta la cessazione del contratto di locazione	175
1.6.9.	Se fallito il conduttore la locazione viene a cessare o continua con il fallimento	175
1.6.10.	Se e con quali modalità il contratto di locazione si può sciogliere consensualmente.	178

Sezione 7

Nullità ed annullamento della locazione

1.7.1.	Se e con quali presupposti è configurabile la sanzione di nullità prevista dall'art. 79 l. 392/78.	181
1.7.2.	Se è valida la clausola che subordina la efficacia del contratto di locazione abitativa ad una durata inferiore ad anni quattro	184
1.7.3.	Se la nullità della clausola che limita la durata della locazione determina l'automatica eterointegrazione del contratto con l'applicazione della durata legale.	185
1.7.4.	Se è nulla la clausola che fissa una durata inferiore a quella legale collegando la locazione ad altro diverso rapporto.	194
1.7.5.	Se la sanzione di nullità <i>ex art. 79 l. 392/78</i> può riguardare gli accordi transattivi conclusi dal conduttore	194
1.7.6.	Se può essere rilevata di ufficio la nullità della pattuizione che limita la durata legale della locazione	197
1.7.7.	Se la locazione è valida ove non sia stata rilasciata la licenza di abitabilità.	197
1.7.8.	Se è legittima la locazione di una costruzione abusiva	200
1.7.9.	Se è valido un contratto di locazione avente ad oggetto un bene realizzato abusivamente su terreno demaniale	206
1.7.10.	Se è legittima la locazione successiva al sequestro giudiziario	207
1.7.11.	Se è nulla la locazione di immobile da destinare a pubblico esercizio in assenza delle autorizzazioni amministrative	207
1.7.12.	Se è legittima una locazione di mobili che venga stipulata contestualmente alla locazione dell'immobile.	208

1.7.13.	Se è legittima la trasformazione di una locazione in comodato quando essa sia intervenuta, nell'assenza del conduttore capo-famiglia, con altro membro del nucleo familiare	208
1.7.14.	Se la mancata sottoscrizione di un contratto di locazione intervenuto con la p.a. è causa di inesistenza della stessa	208
1.7.15.	Se è consentito convalidare con un nuovo contratto una locazione nulla per mancanza dell'oggetto	208
1.7.16.	Se il contratto concluso con un conduttore apparente realizza una fattispecie negoziale relativamente simulata	209
1.7.17.	Se è nulla la locazione che simuli la transitorietà dell'uso	209
1.7.18.	Se nella locazione l'accertamento dell'accordo simulatorio deve essere fatta con riferimento alla persona del mandatario	214
1.7.19.	Qual è la prova che si deve fornire per la simulazione della locazione	214
1.7.20.	Come si individua la simulazione relativa in relazione all'uso del bene locato	214
1.7.21.	Come si individua la simulazione in relazione al canone	215
1.7.22.	Se è nulla la locazione contraria a norme urbanistiche	216
1.7.23.	Se è nulla la clausola di divieto di ospitalità	217
1.7.24.	Se è valida la clausola compromissoria con la quale le controversie inerenti al rapporto di locazione sono attribuite ad amichevoli compositori	218
1.7.25.	Se è valida la clausola che attribuisce alla p.a. il potere di determinare i danni superiori alla normale usura dell'immobile locato alla stessa p.a. per l'occupazione da parte delle vittime di un terremoto	222
1.7.26.	Se è nulla la locazione nel caso di annullamento della delibera della p.a. che autorizzi la stipula del contratto	222

Sezione 8

Azione revocatoria

1.8.1.	Se il contratto di locazione può essere assoggettato a revocatoria fallimentare	225
1.8.2.	Se è soggetto a revocatoria fallimentare il contratto di locazione ultranovennale	227

Sezione 9

La legge n. 431/98. La durata

1.9.1.	Se la legge n. 431/98 si applica alle locazioni non abitative	229
1.9.2.	Quali sono i tipi contrattuali previsti dalla l. n. 431/98	229
1.9.3.	Se e con quali modalità nei contratti stipulati dopo la entrata in vigore della legge 431/98 è prevista <i>ad substantiam</i> la forma scritta	242
1.9.4.	Se e in quali ipotesi la locazione stipulata dopo la legge n. 431/98 può essere disdettata alla prima scadenza	268
1.9.5.	Quali sono i rapporti della l. n. 431/98 con la l. n. 392/78	285
1.9.6.	Quali norme della l. n. 392/78 sono state abrogate dall'art. 14 della l. n. 431/98	294
1.9.7.	Come l'art. 13 della l. n. 431/98 disciplina le locazioni di fatto	308
1.9.8.	Se anche alla legge n. 431/98 può applicarsi il regime legale delle presunzioni nel caso di locazione verbale	312

1.9.9.	Qual è l'intervento normativo della l. n. 431/98 sulla esecuzione degli sfratti.	313
1.9.10.	Con quali modalità si rinnovano le locazioni stipulate prima della l. 431/98.	315
1.9.11.	Se il contratto transitorio invalido si trasforma in un contratto 4+4	320
1.9.12.	Con quali modalità va comunicata la disdetta alla seconda scadenza . . .	321
1.9.13.	Come si attua la proroga biennale alla scadenza delle locazioni <i>ex art. 2, 5° comma, l. 431/98</i>	324
1.9.14.	Come si individua la locazione transitoria per finalità turistica	329
1.9.15.	Se sono nulli i contratti di locazione non registrati	331
1.9.16.	Con quali modalità si registra il contratto di locazione per evitare la nullità	345
1.9.17.	Se è nullo il contratto di comodato non registrato	345
1.9.18.	Se si può registrare un contratto transitorio di locazione mediante il deposito di una fotocopia del contratto	346
1.9.19.	Se spetta al conduttore di un'abitazione la prelazione nel caso di disdetta alla prima scadenza con volontà di cedere	347
1.9.20.	Qual è la disciplina della locazione per gli studenti universitari	347

CAPITOLO II
LA DURATA

Sezione 1
La disdetta

Sub-sezione 1.1
Natura giuridica e modalità

2.1.1.1.	Se e con quali modalità la disdetta ha natura di atto recettizio.	351
2.1.1.2.	Se il preavviso di recesso può valere come disdetta della locazione	354
2.1.1.3.	Se è nulla la disdetta priva di sottoscrizione	356
2.1.1.4.	Se può esistere una disdetta contestuale alla stipula della locazione . . .	358
2.1.1.5.	Se la disdetta richiede la forma scritta <i>ad substantiam</i>	358
2.1.1.6.	Se la disdetta può essere inviata con lettera raccomandata a mano	362
2.1.1.7.	Se è valida la disdetta inviata con raccomandata semplice	363
2.1.1.8.	Se è valida la disdetta effettuata a mezzo telegramma	364
2.1.1.9.	Se è valida la disdetta inviata a mezzo fax	365
2.1.1.10.	Se la disdetta può essere contenuta nell'atto di intimazione di licenza per finita locazione	365
2.1.1.11.	Se la disdetta può essere implicitamente contenuta nell'intimazione di sfratto per morosità	370
2.1.1.12.	Se la comunicazione al conduttore di ristrutturazione dell'immobile locato può avere efficacia di disdetta della locazione	370
2.1.1.13.	Se la disdetta può valere per una data successiva	370
2.1.1.14.	Se può avere efficacia una disdetta intimata per una scadenza diversa e pertinente ad altro rapporto.	373
2.1.1.15.	Se è efficace la disdetta intimata per una data successiva	373
2.1.1.16.	Se la disdetta è revocabile	374
2.1.1.17.	Se è valida la clausola che esime il locatore dall'onere della preventiva disdetta	376

2.1.1.18.	Se il conduttore ha diritto di avvalersi della disdetta dal momento della comunicazione	376
2.1.1.19.	Se la disdetta data con l'atto giudiziale permane quando si sia verificata la estinzione del giudizio	376
2.1.1.20.	Se fa carico al locatore la prova che la disdetta sia pervenuta al conduttore.	377
2.1.1.21.	Se e con quali modalità può avere efficacia la disdetta successiva alla tacita riconduzione	378
2.1.1.22.	Se è valida la disdetta sottoscritta dai figli del locatore	379
2.1.1.23.	Se la disdetta tardiva può determinare, in caso di adesione del conduttore, la cessazione della locazione.	379
2.1.1.24.	Se il locatore può recedere dal contratto nel caso che la p.a. riduca il canone	379

Sub-sezione 1.2
Il termine della disdetta

2.1.2.1.	Come si calcola a ritroso il termine della disdetta prevista dall'art. 3 l. 392/78	381
2.1.2.2.	Se il termine della disdetta decorre dalla consegna della raccomandata all'ufficio postale ovvero dalla consegna al destinatario	381
2.1.2.3.	Se si proroga al giorno seguente il termine per la disdetta che scade di giorno festivo.	386
2.1.2.4.	Se per la disdetta esiste un limite temporale massimo	386

Sub-sezione 1.3
Soggetto attivo

2.1.3.1.	Se è efficace la disdetta intimata da uno solo dei locatori	387
2.1.3.2.	Se la disdetta della locazione può essere effettuata da un mandatario con incarico verbale	388
2.1.3.3.	Se il difensore può sottoscrivere l'atto di disdetta in luogo del locatore	390
2.1.3.4.	Se è efficace la disdetta inviata dal solo nudo proprietario	392
2.1.3.5.	Se l'aggiudicatario di un immobile può comunicare la disdetta ancor prima dell'emissione del decreto di trasferimento.	392
2.1.3.6.	Se il curatore del fallimento del locatore di immobile urbano ha il potere di inviare la disdetta	392
2.1.3.7.	Se è valida la disdetta inviata dal padre dei proprietari dell'immobile locato	393
2.1.3.8.	Se e con quali modalità può essere ratificata la disdetta intimata dal <i>falsus procurator</i>	393
2.1.3.9.	Se la disdetta data dal locatore-alienante è efficace anche per il locatore-acquirente	395

Sub-sezione 1.4
Destinatario

2.1.4.1.	Se è efficace la disdetta inviata ad un solo condomino.	397
2.1.4.2.	Se è sufficiente la disdetta inviata ad uno solo degli eredi.	397
2.1.4.3.	Se è valida la disdetta intimata al conduttore premorto	398

2.1.4.4.	Se nel caso di assenza del destinatario la comunicazione di disdetta si perfeziona con il rilascio dell'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale	398
2.1.4.5.	Se la disdetta deve essere intimata anche al coniuge non titolare del contratto.	399
2.1.4.6.	Se è valida la clausola che accolla al conduttore il rischio di disservizi postali nella comunicazione della disdetta	399
2.1.4.7.	Se è inefficace la disdetta quando è indicato in modo errato il nome di battesimo del conduttore.	399

Sub-sezione 1.5

Disdetta. Fattispecie particolari

2.1.5.1.	Se è impugnabile la deliberazione comunale che decida di notificare la disdetta della locazione.	400
2.1.5.2.	Se incide sull'efficacia della disdetta già comunicata la sopravvenienza di un vincolo storico di destinazione dell'immobile a farmacia	400
2.1.5.3.	Se il conduttore può disconoscere la firma apposta in calce all'avviso di ricevimento della lettera raccomandata di disdetta	401
2.1.5.4.	Se la disdetta intempestiva può determinare la cessazione della locazione nel caso di adesione del conduttore	401

Sezione 2

Il nuovo contratto e la rinnovazione della locazione

2.2.1.	Se l'accettazione dei canoni, avvenuta dopo la scadenza contrattuale o legale, costituisce un accordo tacito di rinnovo della locazione, ancorché il locatore abbia inviato tempestiva disdetta o manifestato volontà contraria.	403
2.2.2.	Se può aversi rinnovazione tacita della locazione per effetto della permanenza del conduttore nel godimento dell'immobile.	408
2.2.3.	Se il ritardo nel proporre l'azione di rilascio costituisce rinnovazione tacita della locazione	418
2.2.4.	Se un aumento del canone può dar luogo ad un nuovo contratto	420
2.2.5.	Se nel caso di rinnovazione della locazione possono invocarsi le clausole relative al contratto precedente.	426
2.2.6.	Se può valere come rinnovo contrattuale la richiesta di rilascio ad una data successiva alla scadenza del contratto	427
2.2.7.	Se da un verbale di conciliazione o da una transazione può scaturire un nuovo contratto di locazione	428
2.2.8.	Se scaduto il regime transitorio o se prevista una durata iniziale più lunga rispetto a quella minima la locazione non abitativa ha la durata minima di sei anni più sei	432
2.2.9.	Se costituisce novazione la stipula di un contratto in cui all'immobile locato se ne aggiunga altro di natura accessoria.	436
2.2.10.	Se la mancata esecuzione di un provvedimento di rilascio può dare luogo alla ripresa in vigore del contratto	436
2.2.11.	Se la rinnovazione tacita della locazione è consentita nei confronti della Pubblica Amministrazione.	436
2.2.12.	Se occorre la preventiva disdetta del locatore per evitare la rinnovazione tacita delle locazioni abitative soggette a proroga.	442

2.2.13.	In quale caso vanno considerati nuovi i contratti di locazione stipulati in sostituzione di altri soggetti alla disciplina transitoria	447
2.2.14.	Se si ha nuovo contratto nel caso di continuazione del rapporto con restituzione di una parte dei locali fittati	448
2.2.15.	Se nel caso di inagibilità dell'immobile a seguito dell'evento sismico permane il rapporto di locazione anche se è maturata la scadenza	448
2.2.16.	Se la modifica del termine di scadenza è di per sé indice della novazione del rapporto di locazione.	451
2.2.17.	Se sono automatici i rinnovi successivi alla prima scadenza.	452
2.2.18.	Se la rinnovazione tacita è compatibile con la natura transitoria della locazione	453
2.2.19.	Se e con quali modalità deve essere effettuata la notifica della disdetta alla p.a.	453
2.2.20.	Se la rinnovazione avviene per la durata prevista dalla legge 392/78 . . .	453
2.2.21.	Quali sono i presupposti di una novazione soggettiva	454
2.2.22.	Se è valida una rinnovazione per un periodo superiore al minimo.	454
2.2.23.	Se vi è incompatibilità tra la dichiarazione di disdetta e la comunicazione <i>ex art. 38 l. 392/78</i> che il locatore deve effettuare.	454
2.2.24.	Se nel caso di immobile assoggettato a pignoramento è configurabile la rinnovazione tacita senza una formale autorizzazione del giudice dell'esecuzione.	457
2.2.25.	Se realizza una nuova locazione la concessione all'inquilino di una proroga dell'esecuzione dello sfratto.	457
2.2.26.	Se si è in presenza di un nuovo contratto nel caso di fissazione di un canone maggiore con soluzione di continuità rispetto ad una prima durata del rapporto	458
2.2.27.	Se si ha un nuovo contratto nel caso di riduzione dei conduttori con aumento del canone.	458
2.2.28.	Se nei contratti di locazione disciplinati dall'art. 42 l. 392/78 la mancanza di comunicazione <i>ex art. 29 l. citata</i> determina la rinnovazione automatica del contratto	459
2.2.29.	Se si applica la rinnovazione automatica <i>ex art. 29 l. 392/78</i> alle locazioni aventi ad oggetto attività scolastica senza fine di lucro.	461
2.2.30.	Se il conduttore può rinunciare preventivamente alla rinnovazione automatica della locazione	462
2.2.31.	Se la dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 9-bis, l. 11/85 comporta la reviviscenza del precedente rapporto anche se le parti abbiano sottoscritto una nuova scrittura contrattuale.	464
2.2.32.	Se è in contrasto con l'art. 79 l. 392/78 una decorrenza del quadriennio più favorevole per il conduttore.	466
2.2.33.	Se è consentito nel corso del quadriennio convenire una nuova durata quadriennale della locazione	466
2.2.34.	Se la rinnovazione del contratto può essere provata con testimoni	466
2.2.35.	Se l'offerta di nuovo canone costituisce condizione di procedibilità dell'azione di rilascio alla seconda scadenza	467
2.2.36.	Se si ha novazione del rapporto nel caso di determinazione con scrittura privata dell'aggiornamento Istat	467
2.2.37.	Se la modifica convenzionale del termine per la disdetta produce novazione del contratto	468

2.2.38.	Se è configurabile una novazione della locazione nel caso di mutamento di una parte contraente	469
2.2.39.	Se il diritto di rifiutare il rinnovo del contratto <i>ex art. 3 l. 392/78</i> spetta anche al locatore che sia una società di assicurazione	469
2.2.40.	Se la clausola di rinnovazione in mancanza di disdetta cessa d'essere efficace al sopravvenire della <i>l. 392/78</i>	470
2.2.41.	Se è valida la richiesta di rinnovo della locazione stagionale effettuata nella forma dell'atto di citazione	470
2.2.42.	Se è valida la clausola con la quale le parti stabiliscono che la locazione cesserà anche in mancanza di ulteriore disdetta	471
2.2.43.	A chi fa carico l'onere della prova della rinnovazione tacita del contratto.	473
2.2.44.	A quale regime di rinnovazione contrattuale è sottoposta la locazione di immobile adibito ad uso promiscuo	473
2.2.45.	Se la clausola di rinnovo contrattuale per un periodo superiore al quadriennio è sostituita di diritto dall'art. 65 primo comma <i>l. 392/78</i>	474
2.2.46.	Se la richiesta di adeguamento Istat e della quota di registrazione del contratto è sufficiente per la rinnovazione del contratto	475
2.2.47.	Come si rinnova il contratto di affitto di azienda	475
2.2.48.	Se per la rinnovazione della locazione di immobile sottoposto a sequestro giudiziario è necessaria l'autorizzazione del giudice	476
2.2.49.	Se la deduzione di morosità del conduttore con riferimento ad un periodo successivo alla scadenza comporta che si possa ritenere rinnovata la locazione	476
2.2.50.	Se si ha novazione del rapporto quando le parti abbiano fissato una nuova data di inizio della locazione	477
2.2.51.	Se e con quali modalità sussiste il diritto alla rinnovazione della locazione garantito dall'art. 3, comma 109, lett. <i>b</i>), <i>l. 662/96</i> nell'ipotesi di dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà pubblica	477
2.2.52.	Se nel caso di procedura esecutiva occorre l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione per la rinnovazione della locazione.	478
2.2.53.	Se il diniego di rinnovazione nullo può convertirsi in una disdetta <i>cd. "semplice"</i>	478
2.2.54.	Se solo al locatore (e non al conduttore) può essere consentita la disdetta motivata alla prima scadenza <i>ex l. 431/98</i>	479
2.2.55.	Se è possibile il rinnovo della locazione per un periodo superiore al minimo legale	479

CAPITOLO III

IL RECESSO DEL CONDUTTORE

Sezione 1

Profili generali

3.1.1.	Se è necessario che nella comunicazione di recesso vengano indicati i motivi	483
3.1.2.	Se i gravi motivi per il recesso del conduttore devono valutarsi temperando i contrapposti interessi delle parti.	485
3.1.3.	Se è valido il recesso del conduttore per gravi motivi quando manchi la indicazione del termine ultimo della locazione.	485

3.1.4.	Se l'abbandono dell'alloggio costituisce manifestazione implicita di recesso del conduttore dal contratto	485
3.1.5.	Se nella valutazione della serietà del recesso esercitato dal conduttore il giudice deve tener conto della corrispondenza delle ragioni del recesso con quelle enunciate nell'atto di preavviso	486
3.1.6.	Se è valido l'accordo con cui le parti riducono a mesi quattro il preavviso di recesso da parte del conduttore	486
3.1.7.	Se ha rilevanza sulla legittimità del recesso del conduttore la circostanza che lo stesso abbia fornito al locatore i nominativi di nuovi inquilini . . .	487
3.1.8.	Se i gravi motivi per il recesso del conduttore possono essere soltanto di ordine economico	487
3.1.9.	Se il recesso del conduttore deve essere necessariamente comunicato con lettera raccomandata	497
3.1.10.	Se è tenuto al risarcimento del danno il conduttore che receda ingiustificatamente dalla locazione	499
3.1.11.	Se il conduttore che recede dal contratto è obbligato a pagare il canone fino alla scadenza ove il locatore accetti con riserva la restituzione dell'immobile.	500
3.1.12.	Se il diritto di recesso del conduttore è assoggettabile a transazione o arbitrato.	504
3.1.13.	Se è causa ostativa del recesso il fatto che i motivi si siano manifestati in pendenza dei termini per impedire la rinnovazione della locazione ed il conduttore non si sia avvalso di tale facoltà	504
3.1.14.	Se la consegna delle chiavi preclude la richiesta di pagamento dell'indennità da recesso senza preavviso	512
3.1.15.	Se la risoluzione per inadempienza prevale sul recesso del conduttore . .	514
3.1.16.	Se il disturbo della quiete e del riposo notturno può giustificare il recesso del conduttore dal contratto.	515
3.1.17.	Se il recesso del conduttore è suscettibile di ratifica	515
3.1.18.	Se il recesso del conduttore è operativo nel caso di pignoramento dei canoni	519

Sezione 2

Locazioni non abitative

3.2.1.	Se il recesso del conduttore da locazione non abitativa deve basarsi su fatti imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo. . . .	523
3.2.2.	Se l'insufficienza e l'inadeguatezza dell'immobile locato giustifica il recesso del conduttore per gravi motivi da locazione non abitativa	533
3.2.3.	Se tra i "gravi motivi" del recesso del conduttore da locazione non abitativa può figurare la convenienza o meno di continuare a svolgere la propria attività nell'immobile locato.	536
3.2.4.	Se può integrare grave motivo un andamento della congiuntura economica.	537
3.2.5.	Se ricorre l'estremo del grave motivo nel caso che la domanda di recesso del conduttore sia fondata sul diniego dell'autorizzazione amministrativa per l'esercizio dell'attività convenuta	539
3.2.6.	Se l'art. 27 che prevede il recesso del conduttore da locazione non abitativa si applica nel regime transitorio.	540
3.2.7.	Se è ammissibile il recesso del conduttore ente pubblico territoriale . . .	540

3.2.8.	Con quali modalità va liquidato il giusto compenso al locatore nel caso di recesso che venga esercitato dal curatore del fallimento del conduttore	544
3.2.9.	Se costituisce grave motivo di recesso del conduttore lo scioglimento a livello nazionale di una formazione politica	545
3.2.10.	Se può costituire legittimo recesso del conduttore la circostanza che i costi di produzione siano divenuti onerosi a causa dei mancati pagamenti da parte della clientela	545
3.2.11.	Se costituisce grave motivo di recesso la revoca del contratto di agenzia.	546
3.2.12.	Se può integrare grave motivo la sopravvenuta inadeguatezza dell’immobile locato per fattori legati ad esigenze di ridimensionamento dell’attività svolta dalla società conduttrice	546
3.2.13.	Come va interpretata la clausola che legittima il recesso “nei termini e modalità previsti dall’art. 27 l. 392/78”	547
3.2.14.	Se è consentito il recesso dell’Istituto bancario	547
3.2.15.	Se è legittimo il recesso quando è imprevedibilmente sfumato l’atteso sviluppo commerciale della zona	547
3.2.16.	Se può recedere dalla locazione l’imprenditore che ha l’esigenza di adeguare strutturalmente l’azienda.	548
3.2.17.	Se il conduttore può recedere dal contratto nel caso di sopravvenuta nuova normativa nel settore della telefonia	548
3.2.18.	Se è consentito il recesso nel caso di locazione stagionale.	549
3.2.19.	Se il recesso può essere escluso dalla circostanza che il conduttore abbia manifestato la volontà di escludere il rinnovo automatico.	551
3.2.20.	Se nel caso di recesso del conduttore il condominio deve risarcire i danni per l’allagamento del locale commerciale.	551
3.2.21.	Se è legittimo il recesso in relazione ad un ramo di azienda	553
3.2.22.	Se il recesso del conduttore è applicabile alle locazioni disciplinate dall’art. 42 l. 392/78.	555

Sezione 3

Locazioni abitative

3.3.1.	Se l’art. 4 legge n. 392/78 — che prevede il recesso del conduttore da locazione abitativa — si applica ai contratti in regime transitorio	557
3.3.2.	Se è legittimo il recesso del conduttore che deve cambiare città per ragioni di lavoro.	558

CAPITOLO IV

IL DINIEGO DI RINNOVAZIONE

Sezione 1

Presupposti e modalità

4.1.1.	Con quali modalità va comunicato al conduttore il diniego di rinnovazione della locazione alla prima scadenza	567
4.1.2.	Se è nullo l’atto introduttivo di diniego di rinnovazione formulato con l’atto di intimazione e non già con il ricorso secondo il rito speciale	581
4.1.3.	Se nella comunicazione di diniego di rinnovazione alla prima scadenza il locatore può far valere più motivi	582

4.1.4.	Se la comunicazione di diniego di rinnovazione della locazione deve necessariamente precedere la domanda giudiziale del rilascio	585
4.1.5.	Se ai fini del legittimo esercizio dell'azione di diniego di rinnovazione <i>ex art. 29</i> occorre la necessità del locatore	588
4.1.6.	Se per il diniego di rinnovazione <i>ex art. 29 l. 392/78</i> è sufficiente il richiamo ad una delle ripartizioni della citata norma.	594
4.1.7.	Se è valida la disdetta non sottoscritta dal locatore.	597
4.1.8.	Se è valida la rinuncia del conduttore alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza.	597
4.1.9.	Se il locatore può integrare il motivo del diniego nel ricorso introduttivo del giudizio	601
4.1.10.	Se è valida la disdetta per il diniego comunicata dal procuratore	602
4.1.11.	Se la valutazione della serietà dell'intenzione del locatore ai fini del diniego può essere effettuata al momento della decisione.	602
4.1.12.	Se per la tempestività della dichiarazione di diniego occorre rifarsi alla data di spedizione della raccomandata	605
4.1.13.	Se la nullità del diniego per mancata specificazione dei motivi può impedire che l'atto possa valere per la scadenza successiva.	605
4.1.14.	Se proposta una prima domanda di diniego che sia stata rigettata il locatore può esperirne una nuova adducendo diversi motivi	606
4.1.15.	Se la disdetta per diniego di rinnovazione può essere validamente rinnovata	608
4.1.16.	Se la disdetta ai fini del diniego può essere effettuata da un mandatario.	609
4.1.17.	Se la disdetta intimata dal difensore senza mandato <i>ad hoc</i> può essere ratificata.	610
4.1.18.	Se è efficace il diniego intimato dal locatore senza sottoscrivere la raccomandata.	610
4.1.19.	Se è ammissibile il diniego parziario di rinnovazione.	611
4.1.20.	Se le situazioni legittimanti il diniego vanno valutate con riferimento al momento in cui è esercitato il diniego stesso.	611
4.1.21.	Se gli artt. 29 e 30 l. 392/78, in tema di diniego di rinnovo della locazione alla prima scadenza, si applicano ai contratti con durata superiore alla minima.	612
4.1.22.	Se può essere fatta valere solo dal conduttore la nullità della comunicazione di diniego della rinnovazione	613
4.1.23.	Se il dissenso di alcuni comproprietari può ostacolare la legittimità del diniego di rinnovazione.	613
4.1.24.	Se alla nuova locazione, stipulata dopo la cessazione del regime transitorio, si applicano alla scadenza le norme in materia di diniego di rinnovazione	614
4.1.25.	Se conferisce al conduttore un diritto di opzione la clausola che gli attribuisce il diritto al rinnovo della locazione alla prima scadenza	614
4.1.26.	Se il diniego di rinnovo può essere comunicato al conduttore nel domicilio eletto in sede di stipula del contratto	614
4.1.27.	Se è rilevabile di ufficio la nullità conseguente alla mancanza di specificazioni dei motivi del diniego.	615
4.1.28.	Se nel caso di rinuncia del locatore al diniego di rinnovazione alla prima scadenza la scadenza del secondo periodo diventa prima scadenza legale.	616
4.1.29.	Se alla scadenza del contratto per effetto del regime transitorio si applica la normativa sul diniego di rinnovazione	617

4.1.30.	Se è rilevante ai fini della legittimità del diniego di rinnovazione che il locatore abbia venduto un altro immobile	618
4.1.31.	Se il diniego di rinnovazione è escluso dalla particolare categoria catastale dell'immobile locato	618
4.1.32.	Se il diniego di rinnovazione per le locazioni non abitative è ammesso nel caso di alienazione dell'immobile da parte del fallimento	619

Sezione 2
Uso abitativo

4.2.1.	Se il diniego di rinnovazione può essere fatto valere per la destinazione dell'immobile ad abitazione del socio accomandatario di una società in accomandita semplice	621
4.2.2.	Se la disponibilità di altri immobili inficia la legittimità del diniego di rinnovazione	622

Sezione 3
Usi diversi

4.3.1.	Se costituisce valido motivo di diniego di rinnovazione il generico richiamo all'intento di destinare l'immobile locato all'esercizio di attività professionale	623
4.3.2.	Se è legittimo il diniego per l'uso del socio di società in nome collettivo.	624
4.3.3.	Se ai fini del diniego di rinnovazione alla prima scadenza o del recesso da una locazione alberghiera è richiesto il requisito della capacità professionale	625
4.3.4.	Se il diniego di rinnovazione può essere esercitato con riguardo a locali adibiti ad esercizio di farmacia	626
4.3.5.	Se l'art. 29 della l. 392/78 si applica nel caso che il coltivatore diretto sia imprenditore agricolo	627
4.3.6.	Se è legittimo il diniego di rinnovazione intimato da una Banca o da una società commerciale per l'ampliamento della propria attività.	628
4.3.7.	Se è legittimo il diniego di rinnovazione alla prima scadenza per adibire l'immobile a studio professionale ancorché esso comporti un mutamento funzionale della destinazione d'uso	629
4.3.8.	Se per il diniego di rinnovo del contratto è rilevante il difetto delle prescrizioni richieste per il commercio	632
4.3.9.	Se il locatore può legittimamente esercitare l'azione di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza per l'esercizio di attività di ricerca nel settore storico-giuridico.	635
4.3.10.	Se costituisce valido motivo di diniego di rinnovazione l'intenzione di destinare l'immobile all'esercizio di attività commerciale praticata dalla figlia del locatore in regime di impresa familiare	635
4.3.11.	Se per giustificare la domanda di diniego di rinnovazione il locatore (medico ospedaliero) deve preventivamente presentare domanda per il passaggio dal regime del tempo pieno a quello definito	636
4.3.12.	Se è consentito il diniego per l'esercizio di un'attività culturale-didattica nel settore della musica lirica	636
4.3.13.	Se è legittimo il diniego di rinnovazione per un'attività strumentale ed integrativa dell'impresa.	636

4.3.14.	Se il diniego di rinnovazione alla prima scadenza può trovare ostacolo nell'assenza di autorizzazione o di iscrizione alla Camera di commercio .	636
4.3.15.	Se il locatore può negare la rinnovazione della locazione per adibire l'immobile ad attività di tappezziere e materassaio del figlio del locatore.	637
4.3.16.	Se la normativa sul diniego motivato di rinnovazione alla prima scadenza si applica ai partiti.	637
4.3.17.	Se la destinazione alberghiera deve risultare al momento dell'invio della disdetta	638
4.3.18.	Se è legittimo il diniego per destinare l'immobile all'attività commerciale svolta dal proprio genitore e dai propri nipoti in forma di società a responsabilità limitata	638
4.3.19.	Quali sono le condizioni affinché sia seria e realizzabile l'intenzione di adibire l'immobile all'esercizio di attività di agente immobiliare.	638
4.3.20.	Come si individua la seria intenzione di adibire l'immobile ad attività di pittore	639
4.3.21.	Se va esclusa la legittimità del diniego nel caso che vi sia un impedimento all'esercizio dell'attività professionale	639
4.3.22.	Se è legittimo il diniego di rinnovazione per la destinazione del bene a galleria artistica	640
4.3.23.	Se è efficace la disdetta motivata da una società con la necessità di rientrare in possesso dei locali a causa di una fusione societaria.	640
4.3.24.	Se è legittimo il diniego per destinare l'immobile a deposito.	640
4.3.25.	Se si applica l'art. 29 ad una locazione alberghiera soggetta al regime transitorio.	641
4.3.26.	Se è legittimo il diniego nel caso di generico richiamo alla volontà del locatore di voler adibire il locale "a proprie attività aziendali".	641

Sezione 4
Enti pubblici

4.4.1.	Se ai contratti disciplinati dall'art. 42 della l. 392/78 si applica il secondo comma dell'art. 28 stessa legge od invece godono di una tutela attenuata.	643
4.4.2.	Se costituisce valido motivo di diniego <i>ex art. 29 l. 392/78</i> il generico richiamo all'intenzione di destinare l'immobile agli scopi statuari dell'Ente	649
4.4.3.	Se il diniego di rinnovazione può essere giustificato dalla necessità di un Comune di sistemare nuovo personale assunto per effetto della legge n. 285/77 sull'occupazione giovanile.	650
4.4.4.	Se l'art. 29 legge 392/78 (diniego di rinnovazione alla prima scadenza) si applica ai benefici parrocchiali	650
4.4.5.	Se il diniego di rinnovazione è applicabile alle opere pie	651

Sezione 5
Ristrutturazione, restauro, etc.

4.5.1.	Se nel diniego <i>ex lett. b) art. 29 l. 392/78</i> il possesso della concessione edilizia costituisce condizione necessaria dell'azione	651
4.5.2.	Se la decadenza dalla concessione rende illegittimo il diniego <i>ex art. 29 l. 392/78</i>	653

4.5.3.	Se nel caso di diniego di rinnovazione alla prima scadenza per l'esecuzione di ristrutturazioni e restauri occorre la concessione edilizia per l'ipotesi di interventi di manutenzione straordinaria	654
4.5.4.	Se i lavori di ristrutturazione ai sensi di art. 29 lett. c) legge 392/78 possono riguardare altre parti dell'edificio in cui è situato l'immobile locato. . . .	654
4.5.5.	Quale prova deve fornire il locatore che si oppone alla rinnovazione della locazione, alla prima scadenza, per ristrutturazione <i>ex art. 29 legge 392/78</i>	654
4.5.6.	Se la previsione normativa di cui all'art. 29 lett. c) legge 392/78, con il rinvio al programma comunale pluriennale, si riferisce alle sole ipotesi di intervento obbligatorio	655
4.5.7.	Se l'esigenza di specificità del motivo di diniego di rinnovazione può ritenersi soddisfatta del generico richiamo delle ipotesi considerate nell'art. 29, comma primo, lett. c)	656
4.5.8.	Se ai fini della legittimità del diniego per ristrutturazione dell'immobile locato è rilevante la circostanza che la concessione edilizia è intestata ad uno solo dei locatori	657
4.5.9.	Se la concessione edilizia costituisce condizione per il diniego esercitato per la ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile locato	657
4.5.10.	Se per l'esercizio del diniego di rinnovazione <i>ex art. 29 lett. c) l. 392/78</i> è necessario l'inizio dei lavori di ristrutturazione, etc.	658
4.5.11.	Se per l'esercizio del diniego <i>ex art. 29 lett. c) l. 392/78</i> la concessione edilizia deve sussistere al momento della decisione.	658
4.5.12.	Se l'integrale ristrutturazione è ristretta ai soli casi di rifacimento o rafforzamento degli elementi essenziali dell'immobile locato	659
4.5.13.	Se l'impossibilità di permanenza del conduttore nell'immobile locato è oggetto di una presunzione <i>iuris tantum</i>	660
4.5.14.	Se la produzione della concessione edilizia può avvenire anche nel grado di appello	661
4.5.15.	Se rientra nella previsione di cui all'art. 29 lett. c) legge n. 392/78 l'unificazione di tre locali contigui	661
4.5.16.	Se nel caso di patto in deroga il locatore può negare il rinnovo della locazione per eseguire gli interventi edilizi indicati dall'art. 29, comma 1, lett. c) l. 392/78.	662
4.5.17.	Se il diniego <i>ex art. 29 l. 392/78</i> si applica anche alle aree nude su cui sia stato costruito un manufatto.	662

Sezione 6

Questioni processuali

4.6.1.	Se esiste litispendenza tra una causa di diniego ed una causa di accertamento dell'avvenuto rinnovo della locazione.	663
4.6.2.	Se il giudizio di riscatto è pregiudiziale rispetto alla causa di diniego di rinnovazione alla prima scadenza.	663
4.6.3.	Se il giudice deve acquisire di ufficio le fonti normative nel caso che il conduttore deduca la impossibilità giuridica della dedotta destinazione	664
4.6.4.	Se è inammissibile il ricorso per cassazione proposto da uno solo dei comproprietari che hanno esercitato il diniego di rinnovo.	664
4.6.5.	Se la sospensione dei termini processuali si applica alla controversia in tema di diniego di rinnovazione	665
4.6.6.	Se in appello può essere prospettata la questione di nullità del diniego di rinnovazione per la mancata specificazione del motivo.	665

4.6.7.	Se la risoluzione del contratto per diniego di rinnovazione preclude la risoluzione per inadempimento	666
--------	---	-----

Sezione 7

Il ripristino del contratto e le sanzioni da applicare

4.7.1.	Se la sanzione di ripristino del contratto di locazione e di risarcimento del danno devono ricondursi alla responsabilità obiettiva del locatore	667
4.7.2.	Se l'art. 60 l. 392/78 in tema di perdita di efficacia del provvedimento di rilascio è applicabile anche prima della riconsegna dell'immobile	684
4.7.3.	Se si applica la sanzione del ripristino del contratto nel caso di utilizzazione parziale del bene rilasciato.	685
4.7.4.	Quale natura ha la sanzione pecuniaria <i>ex art. 60 legge n. 392/78</i>	685
4.7.5.	Se sussiste il diritto al ripristino per mancata occupazione anche nel caso di spontanea adesione del conduttore al rilascio.	686
4.7.6.	Da quale data decorre il termine di prescrizione dell'azione di ripristino del contratto di locazione e di risarcimento del danno.	690
4.7.7.	Se è incostituzionale l'art. 60 l. 392 del 1978 in tema di sanzioni per la mancata occupazione dell'immobile	690
4.7.8.	Se il locatore può impedire il ripristino del contratto — quando non ha occupato nei sei mesi l'alloggio — eccependo la scadenza della locazione.	691
4.7.9.	Se la sanzione del ripristino si applica alle conciliazioni giudiziali	692
4.7.10.	Se ha rilevanza, ai fini delle sanzioni <i>ex art. 60 legge 392/78</i> , l'indicazione nel verbale di conciliazione della necessità dedotta nell'atto introduttivo.	694
4.7.11.	Se è valida la transazione avente per oggetto la rinuncia ai diritti di indennizzo e risarcimento del danno, previsti <i>ex art. 60 l. 392/78</i> , intervenuta prima del rilascio dell'immobile	694
4.7.12.	Se ottenuto il rilascio dell'immobile, per l'esercizio di attività di bar, albergo e trattoria per l'abitazione del gestore, vanno applicate le sanzioni <i>ex art. 33 l. 392/78</i> nel caso di attivazione del solo bar con abitazione	695
4.7.13.	Se sono applicabili le sanzioni <i>ex art. 60 l. 392/78</i> nel caso che l'immobile arredato e sistemato non sia stato occupato nei sei mesi per ragioni economiche e di impegno lavorativo.	696
4.7.14.	Se si applica la sanzione del ripristino per mancata occupazione nel caso che il conduttore si sia reso moroso nel pagamento del canone	696
4.7.15.	Se la sanzione del ripristino della locazione <i>ex art. 31 l. 392/78</i> si applica anche alla mancata destinazione da parte dei parenti del locatore indicati nell'art. 29 lett. b) stessa legge	697
4.7.16.	Se la presenza saltuaria può costituire legittima occupazione dell'immobile per evitare il ripristino della locazione.	697
4.7.17.	Se si applicano gli effetti sanzionatori previsti dall'art. 60 l. 392/78 quando il locatore non adibisce l'immobile all'uso per il quale aveva agito per timore degli effetti del bradisismo	697
4.7.18.	Se è sanzionabile <i>ex art. 60 l. 392/78</i> il ritardo nell'inizio dei lavori di ristrutturazione per avere il conduttore lasciato i mobili nell'immobile rilasciato.	698
4.7.19.	Se il ripristino del contratto importa che il rapporto prosegua fino all'originaria scadenza	698
4.7.20.	Se il Comune ha autonoma azione per pretendere il pagamento della penale <i>ex art. 60 l. 392/78</i>	700

4.7.21.	Se le sanzioni previste dall'art. 60 l. 392/78 sono applicabili nel caso di mancata occupazione derivante dall'aggravamento delle condizioni di salute del locatore	702
4.7.22.	Se si applicano le sanzioni <i>ex art.</i> 60 l. 392/78 nel caso di inizio dei lavori di adattamento dell'appartamento prima della scadenza dei sei mesi . . .	702
4.7.23.	Se è passibile delle sanzioni di cui all'art. 31 l. 392/78 il locatore che stipuli con il conduttore un nuovo contratto di locazione ancorché abbia ottenuto sentenza di rilascio per la dedotta necessità	703
4.7.24.	Se la sentenza di condanna al risarcimento del danno <i>ex art.</i> 60 l. 392/78 fa venir meno la precedente sentenza di rilascio	703
4.7.25.	Se spetta il ripristino della locazione nel caso che l'inoccupazione derivi dalla vendita esercitata dal proprietario non locatore	703
4.7.26.	Se la tutela restitutoria e risarcitoria è invocabile ove il conduttore abbia goduto dell'intero periodo di durata della locazione	704
4.7.27.	Se le sanzioni previste dall'art. 31 l. 392/78 sono applicabili ove il locatore abbia variato, nell'ambito del motivo indicato nel diniego di rinnovazione, le modalità attuative dell'esercizio dell'impresa	704
4.7.28.	Se costituiscono danno risarcibile <i>ex art.</i> 31 l. n. 392/78 le spese occorse per la ristrutturazione del nuovo immobile preso in locazione dal conduttore e la differenza del canone dovuto	705
4.7.29.	Se in sede di applicazione dell'art. 31 l. n. 392/78 deve essere risarcito il danno effettivamente arrecato e provato	706
4.7.30.	Se la disciplina sanzionatoria trova applicazione nel caso che il locatore si avvalga di una società controllata	706
4.7.31.	Se è sanzionabile il comportamento del locatore che occupi l'immobile per la vendita al dettaglio rispetto alla prospettata vendita all'ingrosso della stessa merce	707
4.7.32.	Se è ammissibile la rinuncia del conduttore al risarcimento del danno in caso di mancata utilizzazione dell'immobile	707

CAPITOLO V
LA SUCCESSIONE NEL RAPPORTO

Legislazione.	713
1. <i>Codice civile</i>	713
2. <i>L. 27 luglio 1978 n. 392</i>	714
Bibliografia	715

Sezione 1
Le abitazioni

Sub-sezione 1.1
Erede, coniuge e parente convivente

5.1.1.1.	In base a quali presupposti spetta il diritto di subentrare nella locazione di un'abitazione nel caso di morte del conduttore	719
5.1.1.2.	Se il convivente <i>more uxorio</i> può subentrare nella locazione	723

5.1.1.3.	Se un parente può succedere nella locazione nel caso di recesso o abbandono dell'alloggio da parte del conduttore	729
5.1.1.4.	Se l'art. 6 l. 392/78 si applica nei casi di infermità mentale del conduttore.	735
5.1.1.5.	Se l'erede del conduttore non convivente può considerarsi detentore precario	736
5.1.1.6.	Se l'art. 6 l. 392/78 si applica alle locazioni abitative disciplinate dal regime transitorio	736
5.1.1.7.	Se la successione nel rapporto avviene simultaneamente nei confronti degli aventi diritto.	736
5.1.1.8.	Se l'art. 6 della legge 392/78, in tema di successione nel contratto di locazione, opera nei giudizi pendenti al momento dell'entrata in vigore della stessa legge.	737
5.1.1.9.	Se nel caso di morte del conduttore i soggetti subentranti sono titolari di un diritto autonomo rispetto al precedente conduttore	737
5.1.1.10.	Se si possono verificare a norma dell'art. 6 l. 392/78 ulteriori successioni <i>ex lege</i> oltre la prima	738
5.1.1.11.	Se con l'entrata in vigore della disciplina fissata dalla l. 392/78 in tema di successione si deve intendere abrogata la diversa disciplina dell'art. 1614 c.c.	738
5.1.1.12.	Se il riconoscimento del diritto di abitazione riconosciuto dall'art. 540 c.c. al coniuge superstite trova limite nella comproprietà del coniuge defunto.	739
5.1.1.13.	Se il chiamato rinunziante all'eredità del conduttore succede nel contratto.	740
5.1.1.14.	Se il parente subentra nella locazione qualora sia venuto a far parte del nucleo familiare successivamente alla locazione	740
5.1.1.15.	Se la successione avviene una sola volta a favore dei soggetti previsti dall'art. 6 l. 392/78.	741
5.1.1.16.	Se la successione nella locazione avviene anche nel caso di contitolarità del rapporto	741
5.1.1.17.	Se sussiste la ipotesi di convivenza abituale nel caso che il successore si sia trasferito a convivere con il conduttore ai fini di assistenza	741
5.1.1.18.	Se gli eredi di uno dei locatori hanno l'onere di dimostrare la loro legittimazione	741
5.1.1.19.	Se la comunicazione di disdetta va notificata al conduttore subentrante .	742
5.1.1.20.	Se il coniuge del conduttore defunto succede nella locazione quando ha rinunciato all'eredità	742
5.1.1.21.	Se la successione dell'assegnazione di immobile di edilizia pubblica avviene solo dopo un certo periodo di ospitalità.	743

Sub-sezione 1.2

Coniuge separato o divorziato

5.1.2.1.	Con quali modalità il coniuge divorziato o separato subentra nella locazione e se per la successione nella locazione occorre la comunicazione al locatore	746
5.1.2.2.	Se la separazione di fatto produce effetti in ordine alla successione nella locazione	748
5.1.2.3.	Da quale momento il coniuge separato, assegnatario dell'alloggio, succede nella locazione	751
5.1.2.4.	Se si verifica la successione nel rapporto nel caso che tra i coniugi si sia convenuto il pagamento del canone da parte del coniuge non assegnatario dell'alloggio.	752

5.1.2.5.	Se il terzo acquirente della casa assegnata in abitazione ad uno dei coniugi è tenuto a rispettare l'obbligazione del coniuge alienante	753
5.1.2.6.	Se la locazione retrocede al conduttore originario quando interviene la revoca dell'assegnazione della casa familiare al coniuge affdatario della prole	754
5.1.2.7.	Se la legge 392/78 in tema di successione del rapporto ha derogato la normativa civilistica di assegnazione della casa familiare al coniuge divorziato non proprietario	755
5.1.2.8.	Se l'assegnazione della casa familiare a favore del coniuge separato viene meno con la riconciliazione dei coniugi	757
5.1.2.9.	Se la emissione di ordinanza di rilascio preclude il successivo subingresso nella locazione del coniuge cui l'alloggio sia stato assegnato	757
5.1.2.10.	Se il coniuge separato ed assegnatario della casa coniugale è legittimato passivo nel giudizio di sfratto per morosità.	757
5.1.2.11.	Se l'assegnazione della casa familiare al coniuge separato può impedire al locatore di riottenere alla scadenza l'immobile locato	758
5.1.2.12.	Se può rivivere il rapporto locatizio con l'originario conduttore nel caso di abbandono dell'immobile da parte del coniuge separato assegnatario	759
5.1.2.13.	Se la successione nella locazione del coniuge separato si applica anche per le locazioni di immobili di edilizia residenziale pubblica.	759
5.1.2.14.	Se l'art. 6 l. 392/78 può essere applicato analogicamente al rapporto di comodato	760
5.1.2.15.	Se l'assegnazione della casa al coniuge del conduttore in sede di separazione determina successione nelle obbligazioni assunte dal coniuge con l'accordo conciliativo	761
5.1.2.16.	Se si applica il principio dell'apparenza del diritto nel caso di successione nel rapporto di locazione nel caso di separazione e divorzio	762
5.1.2.17.	Se il diritto di ripetere le somme indebitamente versate spetta all'originario conduttore.	762
5.1.2.18.	Se l'art. 6 l. 392/78, che prevede il subentro del coniuge separato o divorziato nella posizione di conduttore della casa familiare, si applica ove l'immobile locato non sia stato adibito ad abitazione familiare.	763
5.1.2.19.	Se e con quali modalità subentra il coniuge non conduttore nel caso di separazione e di nullità matrimoniale	763

Sezione 2
Gli usi diversi

5.2.1.	A favore di quali soggetti avviene la successione nel contratto di locazione di un immobile adibito ad uso commerciale, artigianale o professionale nel caso di morte del conduttore	765
5.2.2.	Se il successore del conduttore defunto può associare altri nell'attività svolta nell'immobile locato	768
5.2.3.	Se il sostituto del professionista ha diritto alla successione nel contratto.	769
5.2.4.	Se l'art. 37, comma terzo e quarto, della legge n. 392/78 si applica solo nell'ipotesi in cui la presenza di più professionisti sia concomitante alla stipula del contratto.	769
5.2.5.	Se si verifica l'ipotesi di successione del contratto <i>ex art. 36, comma terzo, legge 392/78</i> nel caso di non omogeneità tra l'attività del primo conduttore e l'attività di chi subentra	770

5.2.6.	Se ai fini della successione nel rapporto fa carico agli eredi l'onere di provare di avere continuato l'attività del defunto.	771
5.2.7.	Se agli enti pubblici mutualistici sono subentrate come conduttrici le unità sanitarie locali	774
5.2.8.	Se nella successione del rapporto l'erede che continua l'attività del defunto può esercitare per interposta persona.	774
5.2.9.	Se l'intestazione della licenza di esercizio costituisce elemento sufficiente per accertare la continuazione dell'attività del defunto	774
5.2.10.	Quali sono i gravi motivi per l'opposizione del locatore alla successione nel rapporto locatizio nel caso di recesso del conduttore	775
5.2.11.	Con quali modalità va manifestata la opposizione del locatore alla successione del rapporto	775
5.2.12.	Se può succedere nella locazione un ente pubblico non economico	776
5.2.13.	Se l'atto di data certa per la successione del rapporto <i>ex art. 37</i> , primo comma, l. 392/78 deve provenire dal conduttore.	776
5.2.14.	Se subentrano nel rapporto <i>ex art. 37 l. 392/78</i> coloro che pur avendone diritto non esercitano direttamente l'attività.	776
5.2.15.	Se cessata la conduttrice società in nome collettivo può subentrare nella locazione una società per azioni che continui la stessa attività	779
5.2.16.	Se la successione nel rapporto di locazione di garage privato è regolata dall'art. 1614 c.c.	780
5.2.17.	Se lo scioglimento di una società di fatto comporta la prosecuzione del rapporto locativo con il socio che abbia proseguito l'attività imprenditoriale.	780

Sezione 3

Trasferimento e successione ereditaria

5.3.1.	Se la vendita dell'immobile locato comporta la successione a titolo particolare del compratore nella locazione	783
5.3.2.	Se nel caso di espropriazione per pubblica utilità si verifica la successione dell'acquirente nel rapporto di locazione	787
5.3.3.	Se nel caso di successione da parte di diversi eredi ciascuno può agire autonomamente per la risoluzione del rapporto limitatamente alla propria quota.	788
5.3.4.	Se l'acquirente di un immobile, successore nella locazione, può iniziare un nuovo giudizio per la finita locazione già chiesta dal venditore.	789
5.3.5.	Se la sentenza emessa in un giudizio di rilascio fa stato sia nei confronti dell'alienante che nei confronti dell'acquirente (successione a titolo particolare)	790
5.3.6.	Se nel caso di successione ereditaria la titolarità del rapporto può essere attribuita all'usufruttuario del bene diverso dall'erede.	791
5.3.7.	Se l'art. 1602 c.c., secondo il quale l'acquirente subentra nella locazione, è derogabile in base all'esplicito accordo delle parti	791
5.3.8.	Se la vendita di un immobile locato comporta il subentro automatico dell'acquirente nei crediti del venditore per canoni arretrati	792
5.3.9.	Se nel caso di morte di una delle parti nel corso del giudizio gli eredi si vengono a trovare in una situazione di litisconsorzio necessario	793
5.3.10.	Se l'acquirente della cosa locata può agire contro il conduttore per i danni arrecati al bene prima del suo acquisto	795

5.3.11.	Se la regola “ <i>emptio non tollit locatum</i> ” opera quando il terzo abbia acquistato il bene a titolo originario	798
5.3.12.	Se sono opponibili all’acquirente le locazioni consentite da chi abbia subito l’esecuzione mobiliare	798
5.3.13.	Se nel caso di morte dell’originario usufruttuario-locatore subentrano i nuovi eredi	799

Sezione 4

Questioni processuali

5.4.1.	Se il titolo esecutivo di rilascio emesso nei confronti del conduttore spiega i suoi effetti anche nei confronti dei successori a titolo particolare	801
5.4.2.	Se il successore a titolo particolare deve notificare l’appello al suo dante causa	801
5.4.3.	Se nel caso di vendita dell’immobile locato il conduttore, al quale sia stato chiesto il rilascio, può opporre le eccezioni concernenti la titolarità del diritto di proprietà dell’attore	802
5.4.4.	Se nel caso di successione ereditaria, in relazione ad un giudizio di rilascio, sussiste litisconsorzio necessario tra l’erede del conduttore convivente e gli altri eredi	803

CAPITOLO VI

LA SUBLOCAZIONE E LA CESSIONE DEL CONTRATTO

Legislazione.	807
1. <i>Codice civile</i>	807
2. <i>L. 27 luglio 1978 n. 392</i>	807
Bibliografia	809

Sezione 1

La sublocazione

Sub-sezione 1.1

Presupposti e normativa generale

6.1.1.1.	Se alla sublocazione sono applicabili le stesse norme che regolano la locazione	813
6.1.1.2.	Se il compratore è tenuto a rispettare la sublocazione consentita dal precedente proprietario	814
6.1.1.3.	Se si applica alle locazioni non abitative il principio fissato dall’art. 59 n. 7 legge n. 392/78 in tema di esistenza della sublocazione	814
6.1.1.4.	Quando vi è sublocazione parziale e non comodato	815
6.1.1.5.	Se un contratto di sublocazione stipulato dallo Stato o da altro ente pubblico, in qualità di conduttore, rientra nella legge 392/78	817
6.1.1.6.	Se la sublocazione vietata può dar luogo alla risoluzione del contratto per inadempimento ed allo stesso tempo al recesso dalla locazione <i>ex art.</i> 59, n. 7, legge n. 392/78	817

6.1.1.7.	Se il divieto contrattuale di sublocazione è efficace nelle locazioni non abitative	817
6.1.1.8.	Qual è la differenza tra sublocazione parziale e cessione parziale	818
6.1.1.9.	Se per la sussistenza del contratto di sublocazione è necessario che il subconduttore paghi un canone superiore	819
6.1.1.10.	Se il divieto di sublocazione richiede la specifica approvazione per iscritto.	819
6.1.1.11.	Se è efficace la dichiarazione del locatore di consentire la sublocazione a persona a lui ben vista quando la legge non ne prevede l'effetto automatico	819
6.1.1.12.	Se nel caso di sublocazione vietata occorre avere riguardo alla gravità dell'inadempimento	820
6.1.1.13.	Se può considerarsi inadempiente all'obbligo di riconsegna il conduttore che abbia sublocato a terzi l'immobile	820
6.1.1.14.	Se è consentito al subconduttore di addurre il divieto di sublocazione per sottrarsi agli obblighi contrattuali	820
6.1.1.15.	Se la sublocazione presuppone la locazione e quali sono gli effetti	820
6.1.1.16.	Con quali modalità il conduttore può sublocare parzialmente l'immobile locato per uso abitativo	821
6.1.1.17.	Se il locatore, alienando l'azienda anziché cedere il contratto, può stipulare con l'acquirente un contratto di sublocazione	821
6.1.1.18.	Se può avere rilevanza rispetto all'originario rapporto la sublocazione dell'immobile in relazione alla locazione d'azienda.	824
6.1.1.19.	Con quali presupposti si stabilisce se nell'affitto di azienda si verifichi la sublocazione o la cessione del contratto.	825
6.1.1.20.	Se il contratto di sublocazione o di cessione del contratto deve perfezionarsi prima della immissione del subconduttore o cessionario nella detenzione dell'immobile	826
6.1.1.21.	Se il diritto di prelazione spetta al subconduttore.	827
6.1.1.22.	Se e con quali modalità la violazione del divieto pattizio di sublocazione consente la pronuncia di risoluzione del contratto	828
6.1.1.23.	Se il subconduttore ha il diritto di esigere la riparazione dei difetti e vizi dal sublocatore.	828
6.1.1.24.	Se è valida la clausola che vieta la sublocazione in una locazione abitativa.	828
6.1.1.25.	Se il divieto di sublocazione è violato nel caso di ospitalità di terze persone	829
6.1.1.26.	Se il conduttore può sublocare la cosa locatagli anche a prescindere dal consenso del locatore	829
6.1.1.27.	Se la presunzione di sublocazione di cui all'art. 22 l. 23 maggio 1950 n. 253 è stata abrogata dalla l. 392/78	829
6.1.1.28.	Se la ospitalità, anche non temporanea e protratta nel tempo, concreta ipotesi di presunzione di sublocazione.	830
6.1.1.29.	Se è valido il divieto di ospitalità non temporanea	830

Sub-sezione 1.2

Rapporti tra locatore, conduttore e subconduttore

6.1.2.1.	Se la sentenza resa contro il conduttore ha effetto anche contro il subconduttore	831
6.1.2.2.	Se può considerarsi surrogatoria l'azione diretta dal locatore contro il subconduttore per esigere il pagamento del canone	834

6.1.2.3.	Se il locatore può far valere direttamente contro il subconduttore cause di risoluzione inerenti al rapporto principale	835
6.1.2.4.	Se il sublocatore ha azione diretta contro il subconduttore per i danni arrecati alla cosa locata.	836
6.1.2.5.	Se la disdetta intimata al conduttore originario è opponibile al subconduttore o cessionario	836
6.1.2.6.	Se il subconduttore può eccepire all'assegnatario in locazione la decadenza dell'assegnazione	837

Sub-sezione 1.3

Comunicazione della sublocazione

6.1.3.1.	Se la omessa comunicazione al locatore della sublocazione con cessione dell'azienda o della cessione della locazione dà luogo alla risoluzione del contratto.	838
6.1.3.2.	Se vi è differenza fra regime vincolistico e legge 392/78 in tema di omessa comunicazione della sublocazione o cessione del contratto	842

Sub-sezione 1.4

Pagamento del canone

6.1.4.1.	Se il subconduttore ha il diritto di pagare direttamente il canone al locatore principale.	844
6.1.4.2.	Se la illegittimità degli aumenti del canone, fondata sulla simulazione di un contratto di sublocazione, può essere fatta valere dopo la prescrizione dell'azione di simulazione	844
6.1.4.3.	Se il corrispettivo della sublocazione può consistere in cose diverse dal danaro	845
6.1.4.4.	Se il pagamento del canone da parte di un terzo, anche se subconduttore, vale a fargli acquisire la veste di parte dell'originario contratto di locazione	846
6.1.4.5.	Se può operare la compensazione nella sublocazione	846
6.1.4.6.	Se costituisce reato la sublocazione a immigrati clandestini.	846

Sub-sezione 1.5

Fattispecie particolari

6.1.5.1.	Se l'esercizio dell'attività di affittacamere integra una ipotesi di sublocazione	849
6.1.5.2.	Se costituisce sublocazione vietata la gratuita ospitalità di un'amica . . .	849
6.1.5.3.	Se la convivenza <i>more uxorio</i> del conduttore omosessuale con un amico integra una sublocazione parziale	849
6.1.5.4.	Se la sublocazione nel periodo estivo può essere legittima senza il consenso del locatore	850
6.1.5.5.	Se può ritenersi commerciale l'attività del locatario che subaffitti a terzi i beni locati.	851
6.1.5.6.	Se è consentita la sublocazione di una striscia di terreno per l'installazione di un impianto di scivovia	851
6.1.5.7.	Se in sede di liquidazione dei danni subiti dal conduttore per inadempimento del locatore si può tener conto di una sublocazione non consentita.	851
6.1.5.8.	Quando ricorre la sublocazione "a giornata".	852

6.1.5.9.	Se integra spoglio la condotta del subconduttore che non restituisce l'immobile dopo la scadenza della locazione	852
6.1.5.10.	Se esiste contraddizione tra l'accertamento dell'abbandono dell'immobile da parte del sublocatore e la condanna di quest'ultimo al rilascio	852
6.1.5.11.	Se la sublocazione di un immobile pattuita in via strumentale all'affitto di un'azienda integra un rapporto autonomo dalle vicende dell'affitto.	852
6.1.5.12.	Se la dichiarazione di fallimento del conduttore impedisce al locatore di agire nei confronti del subconduttore per l'esazione del canone	853
6.1.5.13.	Se rientrano nella legge 392/78 i contratti di sublocazione di immobili adibiti ad attività consolari.	853
6.1.5.14.	Se è proponibile l'azione di spoglio nel caso che il conduttore sublochi la cosa locata nonostante il divieto contrattuale	853
6.1.5.15.	Se è possibile compensare il danno da ritardato rilascio con il vantaggio derivante dalla stipulazione di una sublocazione	854

Sub-sezione 1.6
Questioni processuali

6.1.6.1.	Se la presunzione di sublocazione a terzi <i>ex art. 21 l. 253/50</i> consente la prova contraria del conduttore tendente a dimostrare il comodato o la mera ospitalità	861
6.1.6.2.	Se il conduttore sublocatore può chiedere lo sfratto per morosità in data posteriore alla scadenza del contratto di locazione	862
6.1.6.3.	Se l'azione di rilascio va proposta contro tutti i subconduttori	862
6.1.6.4.	Se si ha litisconsorzio necessario nei confronti del locatario nel caso che gli occupanti dell'immobile eccepiscano la legittima detenzione in base a sublocazione	864
6.1.6.5.	Se il subconduttore è legittimato a proporre domanda di reintegrazione contro i terzi e contro lo stesso locatore	864
6.1.6.6.	Se nella causa per finita locazione il conduttore può spiegare intervento nel giudizio promosso contro il conduttore e proporre impugnativa contro la decisione di rilascio	865
6.1.6.7.	Se esiste pregiudizialità tra l'azione proposta dalla sublocatrice per il pagamento dei canoni e quella di revocatoria fallimentare avente ad oggetto il contratto principale di locazione	865

Sezione 2
La cessione del contratto

Sub-sezione 2.1
Presupposti e normativa generale

6.2.1.1.	Se e con quali modalità può essere fatta valere nei confronti del locatore senza il suo consenso la cessione del contratto di locazione di un immobile adibito ad uso commerciale	867
6.2.1.2.	Se è legittima la cessione del contratto quando vi è cessione parziale di azienda	884
6.2.1.3.	Se è rilevante ai fini dell'art. 36 la cessione della locazione con cessione dell'azienda quando il cessionario intraprenda nell'immobile un'attività del tutto nuova o diversa.	888

6.2.1.4.	Se e con quali modalità il locatore si può opporre alla cessione della locazione	889
6.2.1.5.	Se l'originario conduttore, il quale abbia ceduto il contratto o sublocato l'immobile, rimane obbligato in solido anche in caso di successiva cessione o sublocazione del subconduttore cessionario	898
6.2.1.6.	Se nel caso di cessione dell'azienda e del contratto il cessionario può legittimamente mutarne l'indirizzo commerciale	901
6.2.1.7.	Se può produrre effetto per acquiescenza del locatore la cessione del contratto operata dal conduttore fuori dall'ipotesi prevista dall'art. 36. . .	901
6.2.1.8.	Se nell'ipotesi di cessione di azienda il cessionario subentra nel rapporto in corso alle condizioni contrattuali fissate dalle parti	902
6.2.1.9.	Se il conduttore cedente deve provare per iscritto la cessione di azienda ai fini della cessione della locazione.	902
6.2.1.10.	A favore di chi si risolve il conflitto tra il conduttore cessionario ed un terzo al quale sia stato locato e consegnato l'immobile da parte del locatore, senza aspettare l'avvenuta cessione del contratto	904
6.2.1.11.	Qual è la disciplina applicabile nel caso che, a seguito di cessione di azienda, il conduttore stipuli un nuovo contratto di locazione	904
6.2.1.12.	Se nel caso di cessione della locazione <i>ex art. 36</i> la necessità del locatore va apprezzata con minore rigore	905
6.2.1.13.	Se costituisce illegittimità della cessione del contratto la circostanza che il cessionario venda nell'immobile merci diverse da quelle vendute dal cedente	905
6.2.1.14.	Se la cessione di poche attrezzature può dar luogo alla cessione di azienda ai fini dell'art. 36.	906
6.2.1.15.	Se il cedente di un'azienda, e quindi di una locazione, è tenuto a garantire che l'immobile locato sia immune da vizi.	906
6.2.1.16.	Se il conduttore che ha ceduto la locazione può rinunciare a dare esecuzione alla cessione nel caso di opposizione immotivata del locatore. . . .	906
6.2.1.17.	Se e come alla cessione del contratto per cessione di azienda si accompagna la garanzia legale della responsabilità solidale del cedente.	907
6.2.1.18.	Se con il subentro nella locazione per cessione del rapporto si subentra anche in tutte le proroghe del contratto medesimo	907
6.2.1.19.	Quale differenza sussiste tra sublocazione e cessione del contratto negli effetti sostitutivi soggettivi previsti dalla legge.	908
6.2.1.20.	Se il solo locatore può far valere il divieto di cessione.	909
6.2.1.21.	Se il cessionario del contratto può a sua volta cedere la locazione	909
6.2.1.22.	Se la vendita dell'immobile locato comporta la cessione del contratto di locazione al terzo acquirente	910
6.2.1.23.	Se si ha cessione di azienda quando il cessionario vende articoli diversi, ma della stessa categoria merceologica del cedente	913
6.2.1.24.	Se il locatore può agire nei confronti del cedente per l'inadempimento contrattuale del cessionario di mantenere la cosa locata in buono stato locativo	914
6.2.1.25.	Se la costituzione di una società tra gli eredi del conduttore defunto comporta la cessione del contratto	916
6.2.1.26.	Se produce effetti la cessione del contratto dopo la cessazione del rapporto	916
6.2.1.27.	Se è legittima la cessione della locazione abitativa senza il consenso del locatore	917

6.2.1.28.	Se la sublocazione o la cessione di una locazione non abitativa è consentita nel caso di patto contrario.	918
6.2.1.29.	Se il locatore ceduto deve avvertire il cedente nel caso di inadempienza del cessionario	919
6.2.1.30.	Se è valida la cessione della locazione con cessione di azienda trasferita in locale diverso da quello locato	920
6.2.1.31.	Se il locatore può chiedere al conduttore copia dell'atto di cessione del contratto e dell'azienda	920
6.2.1.32.	Se la devoluzione dei canoni al promissario acquirente integra una cessione del contratto.	920
6.2.1.33.	Se è legittima ai fini della successione nel rapporto la cessione di un'intera azienda distinta in due rami.	920
6.2.1.34.	Se il locatore può liberare il cedente dalle sue obbligazioni.	921
6.2.1.35.	Se è necessaria la contestualità tra cessione dell'azienda e cessione del contratto.	922
6.2.1.36.	Se sussiste responsabilità solidale tra cedente e cessionario nel caso di nuova locazione	924
6.2.1.37.	Se si applica l'art. 36 nel caso di cessione parziale dell'immobile	924
6.2.1.38.	Se è consentita la cessione del contratto nel caso che conduttore sia un Ente pubblico	925
6.2.1.39.	Se si determina la cessione del contratto nel caso che il conduttore poi deceduto abbia ceduto la azienda	926
6.2.1.40.	Se occorre l'atto scritto per il consenso del contraente ceduto nella locazione ultranovennale.	926
6.2.1.41.	Se è valido l'accordo mediante il quale il locatore ceduto riceve una somma dal conduttore cedente per liberarlo da ogni obbligazione nei suoi confronti.	926
6.2.1.42.	Con quali criteri si individua una cessione del contratto alle precedenti condizioni e non un nuovo contratto	927
6.2.1.43.	Quali sono gli effetti del trasferimento dell'immobile dopo la cessazione della locazione in relazione alla cessione del contratto.	927
6.2.1.44.	Se nel caso di cessioni plurime esiste la responsabilità solidale di tutti i cedenti.	932
6.2.1.45.	Quali sono gli effetti sulla locazione della cessione di azienda effettuata da uno solo dei conduttori.	933
6.2.1.46.	Se fa carico al cessionario l'onere di restituire la cosa locata in buono stato di manutenzione	934
6.2.1.47.	Se sussiste cessione di azienda in mancanza del requisito formale del patto scritto tra il titolare dell'attività commerciale ceduta ed il gestore di fatto in attesa dell'autorizzazione amministrativa	934
6.2.1.48.	Se va presunta la cessione del contratto nel caso di affitto di azienda comprendente un immobile goduto in forza di un contratto di locazione.	934
6.2.1.49.	Se l'art. 36 consente la scissione di un atto originariamente unitario in due locazioni separate	937
6.2.1.50.	Come si individua la legittimazione passiva tra cedente e cessionario nel caso di cessione del contratto	937
6.2.1.51.	Se l'art. 36 si applica alle locazioni destinate all'attività professionale o di lavoro autonomo.	938
6.2.1.52.	Se una situazione di inadempimento del cedente preclude l'efficacia della cessione del contratto.	938

6.2.1.53.	Se la cessione di un ramo di azienda si configura come una sublocazione consentita dall'art. 36.	938
6.2.1.54.	Se sussiste responsabilità solidale tra conduttore cedente e cessionario nel caso di deterioramento della cosa locata	938
6.2.1.55.	Se è applicabile il principio di solidarietà quando vi sia cessione di contratto e non cessione di azienda	941

Sub-sezione 2.2

Comunicazione della cessione ed opposizione del locatore

6.2.2.1.	Quali sono i requisiti della comunicazione della cessione al locatore e se è opponibile al locatore la cessione della locazione da lui conosciuta <i>aliunde</i>	942
6.2.2.2.	Se l'accettazione del locatore può sostituire negli effetti la comunicazione della cessione.	944
6.2.2.3.	Se la comunicazione della cessione sana ogni situazione irregolare	945
6.2.2.4.	Se la comunicazione della cessione del contratto inviata dal conduttore al locatore dopo l'inizio dell'azione di recesso incide sui presupposti dell'azione stessa	945
6.2.2.5.	Se nel caso di omessa comunicazione al locatore della cessione della locazione e dell'azienda il conduttore cedente rimane legittimato passivo nel giudizio di recesso per necessità promosso dal locatore.	946
6.2.2.6.	Se è efficace la cessione del contratto comunicata dal difensore del conduttore nel giudizio pendente nei confronti del medesimo	946
6.2.2.7.	Se il locatore ceduto può opporre al cessionario la nullità dell'atto di cessione	946
6.2.2.8.	Se il locatore ceduto può opporre al cessionario l'intervenuta risoluzione del rapporto locatizio al momento della cessione	947
6.2.2.9.	Se l'opposizione del locatore ha l'effetto di sospendere l'efficacia della cessione	947
6.2.2.10.	Se è configurabile un grave motivo di opposizione nell'insolvibilità del cessionario, presunta per i protesti cambiari emessi da una società in nome collettivo di cui egli è socio	948

Sub-sezione 2.3

Pagamento del canone

6.2.3.1.	Se nel caso di cessione del contratto il locatore può agire contro il cedente per il pagamento del canone	949
6.2.3.2.	Se il conduttore cessionario è legittimato a chiedere la restituzione dei canoni versati in più nel corso di tutto il rapporto di locazione	951
6.2.3.3.	Se il conduttore cedente ha diritto di recuperare dal cessionario la somma versata al locatore a titolo di deposito cauzionale.	952
6.2.3.4.	Se il mancato pagamento del canone al momento della cessione integra la fattispecie dei "gravi motivi" per la opposizione del locatore.	953

Sub-sezione 2.4

Fattispecie particolari

6.2.4.1.	Se rappresenta una violazione del divieto di cessione consentire che presso l'immobile venga fissata la sede della società	954
----------	--	-----

6.2.4.2.	Se ai fini della configurabilità della cessione di azienda con cessione della locazione può affermarsi il carattere di azienda in relazione ad un locale adibito a deposito di materiali	954
6.2.4.3.	Se si ha cessione del contratto nel caso di esercizio dell'attività imprenditoriale con soci di fatto.	954
6.2.4.4.	Se il cessionario ha diritto alla continuazione nella locazione <i>ex art. 36</i> nel caso che inizi l'attività di lavorazione di pellicce in luogo di quella vendita di articoli di abbigliamento	955
6.2.4.5.	Se risponde dei danni il locatore che rifiuta di volturare il contratto di locazione a seguito della legittima cessione dell'attività	955
6.2.4.6.	Come influisce la cessione del contratto sul diniego di rinnovazione . . .	956
6.2.4.7.	Se il cedente e il cessionario rispondono entrambi della manutenzione dell'immobile locato (serrature, infissi, etc.)	956
6.2.4.8.	Se è opponibile al cessionario la simulazione relativa del canone	956
6.2.4.9.	Se la normativa sui vizi della cosa locata si applica al cessionario	958

Sub-sezione 2.5
Questioni processuali

6.2.5.1.	Se e in quali limiti la inopponibilità al locatore della cessione comporta sul piano processuale la legittimazione passiva dell'originario conduttore . .	959
6.2.5.2.	Se sussiste litisconsorzio necessario tra locatore ceduto, conduttore cedente e terzo cessionario nel caso che si controverta sull'avvenuto perfezionamento del contratto di locazione.	960
6.2.5.3.	Se una sentenza di risoluzione del contratto può fare stato contro il cedente del contratto che non sia stato parte del giudizio.	961
6.2.5.4.	Se il cessionario può intervenire nel giudizio di appello	961
6.2.5.5.	Se realizza una <i>mutatio libelli</i> la modificazione del titolo di responsabilità da solidale a principale	961
6.2.5.6.	Se il locatore può agire solo contro il conduttore cedente nel caso di inadempimento degli obblighi contrattuali	962
6.2.5.7.	Se il cessionario è l'esclusivo legittimato passivo dell'azione di morosità. .	962
6.2.5.8.	Se la cessione d'azienda intervenuta nel giudizio di risoluzione dà luogo ad una successione nel diritto controverso <i>ex art. 111 c.p.c.</i>	962

<i>Indice analitico</i>	965
-----------------------------------	-----

