

# INDICE SOMMARIO

<b>CAPITOLO 1</b>	<b>CARATTERI GENERALI DELLE LOCAZIONI ABITATIVE</b>	
1.	Premessa .....	1
2.	Le fattispecie disciplinate dalla l. n. 431 del 1998: in genere .....	5
3.	Efficacia temporale della l. n. 431 del 1998 .....	8
<b>CAPITOLO 2</b>	<b>FORMA E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO</b>	
1.	Forma del contratto .....	15
2.	La registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo .....	21
<b>CAPITOLO 3</b>	<b>CONTRATTI DEL PRIMO CANALE</b>	
1.	Premessa .....	35
2.	Il corrispettivo nei contratti liberi .....	36
3.	La durata dei contratti del primo canale .....	37
4.	Rinnovazione del contratto alla prima scadenza quadriennale. Diniego di rinnovazione alla prima scadenza: motivi di diniego riferiti al locatore .....	38
5.	Motivi riferiti al conduttore .....	48
6.	I requisiti della comunicazione di disdetta o diniego di rinnovazione alla prima scadenza .....	51
7.	Illegittimo esercizio della disdetta. Responsabilità del locatore. Sanzioni .....	52
8.	La seconda scadenza contrattuale .....	54
9.	Assistenza facoltativa delle organizzazioni di proprietari e inquilini nei contratti del primo canale .....	55
10.	Il deposito cauzionale nei contratti del primo canale .....	56

11. Gli oneri accessori nei contratti del primo canale .....	57
12. L'aggiornamento del canone nei contratti del primo canale .....	58
13. Risoluzione consensuale e recesso unilaterale del conduttore nei contratti del primo canale .....	59

#### **CAPITOLO 4    CONTRATTI DEL SECONDO CANALE**

1. Premessa. Caratteri essenziali dei contratti del secondo canale .....	63
2. Il procedimento per la determinazione dei canoni .....	66
3. La convenzione nazionale .....	67
4. Le organizzazioni maggiormente rappresentative di proprietari e conduttori .....	69
5. Gli accordi territoriali (o locali) .....	72
6. Modalità di partecipazione delle organizzazioni agli accordi locali. Effetti della mancata partecipazione .....	73
7. Modifica o integrazione degli accordi locali .....	75
8. Durata minima dei contratti. Proroga biennale. Rinnovo espresso. Disdetta motivata alla prima scadenza. Rinnovo alla scadenza della proroga .....	76
9. Agevolazioni fiscali. Elenco dei comuni ad alta tensione abitativa in vigore dal 18 febbraio 2004 raggruppati per regione .....	77
10. Contratti concordati, oneri accessori e spese di manutenzione .....	93
11. Contratti concordati e aggiornamento del canone .....	94
12. Contratti concordati e deposito cauzionale .....	95
13. La prima convenzione nazionale .....	96
14. L'esordio della normativa: il d.m. 5 marzo 1999 e i primi accordi locali. ....	99
15. La normativa successiva al d.m. 5 marzo 1999 .....	103
16. Esame delle disposizioni del d.m. 16 gennaio 2017 .....	105
17. I contratti tipo .....	108
18. Il modello di contratto allegato A .....	108
19. La contrattazione per le grandi proprietà .....	110
20. Il deposito degli accordi .....	110
21. Protocolli d'intesa .....	111
22. Cenni sintetici su alcuni accordi territoriali stipulati dopo il d.m. 16 gennaio 2017 .....	112
23. L'attestazione di rispondenza del contratto tipo all'accordo territoriale e alla legge. Fac simile di attestazione .....	119
24. Requisiti di forma e tipi di contratto: conseguenze della mancata adozione .....	122
25. Funzione, compiti e poteri delle commissioni paritetiche .....	124

26. Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale. Modalità di funzionamento della commissione .....	126
27. Bilancio dell'applicazione della l. n. 431 del 1998 relativamente ai contratti agevolati a vent'anni dall'entrata in vigore della riforma .....	129

## **CAPITOLO 5    CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI E PER STUDENTI UNIVERSITARI**

1. Premessa .....	133
2. La nuova disciplina dei contratti transitori ordinari dopo il d.m. 16 gennaio 2017 .....	135
3. Alcune delle fattispecie di transitorietà individuate dagli accordi territoriali .....	140
4. Il corrispettivo nei contratti transitori ordinari .....	142
5. I contratti transitori e per studenti universitari nel d.m. 10 maggio 2006 .....	143
6. Contratti di locazione per esigenze abitative di studenti universitari ..	144
7. Durata dei contratti per studenti universitari .....	145
8. Diniego di rinnovazione .....	146
9. Modello per la stipula del contratto individuale .....	146
10. L'assistenza delle associazioni nella stipula dei contratti transitori ordinari e universitari .....	147

## **CAPITOLO 6    LOCAZIONI SOGGETTE AL CODICE CIVILE**

1. Le locazioni ad uso esclusivamente turistico: premessa .....	149
2. La durata delle locazioni turistiche .....	152
3. I motivi dei contraenti nelle locazioni turistiche .....	153
4. Significato e portata della locuzione alloggi "locati esclusivamente" per finalità turistiche .....	153
5. Ubicazione dell'immobile e locazioni turistiche .....	155
6. La forma del contratto turistico .....	156
7. I cosiddetti contratti o "affitti brevi" ( <i>rectius</i> : contratti di locazione brevi) .....	157
8. Contratto di affittacamere .....	164
9. Contratto d'albergo, pensione e residence .....	167
10. Contratti stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori .....	168
11. Contratti ad uso foresteria .....	171

## **CAPITOLO 7    OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE**

1. Le principali obbligazioni gravanti sul locatore .....	175
---	-----

- |    |   |     |
|----|---|-----|
| 2. | Innovazioni alla cosa locata da parte del locatore. Garanzia per i vizi . | 183 |
| 3. | Ulteriori obblighi a carico del locatore .....                            | 191 |

## CAPITOLO 8    **OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE**

- |    |   |     |
|----|---|-----|
| 1. | La presa di consegna e il godimento, secondo l'uso convenuto, dell'immobile ..... | 195 |
| 2. | L'obbligo di restituzione della cosa locata .....                                 | 202 |
| 3. | L'obbligo di corrispondere il canone di locazione .....                           | 208 |
| 4. | Ulteriori obblighi incombenti sul conduttore .....                                | 216 |

## CAPITOLO 9    **VICENDE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

- |      |   |     |
|------|---|-----|
| 1.   | Addizioni e miglioramenti .....   | 219 |
| 2.   | Sublocazione, cessione del contratto, successione nel contratto di locazione, trasferimento della cosa locata ..... | 222 |
| 2.1. | La sublocazione .....   | 223 |
| 2.2. | La cessione del contratto .....   | 227 |
| 2.3. | Successione nel contratto di locazione .....  | 228 |
| 2.4. | Trasferimento della cosa locata. Usufrutto e locazione .....  | 231 |
| 3.   | Durata della locazione, rinnovazione e disdetta .....   | 236 |
| 3.1. | Locazioni soggette agli artt. 2, 3 e 5 della l. n. 431 del 1998 ....  | 237 |
| 3.2. | Locazioni non soggette agli artt. 2, 3 e 5 della l. n. 431 del 1998 ..  | 237 |
| 4.   | Sorte del contratto di locazione in caso di fallimento e di esecuzione forzata sul bene oggetto di contratto .....  | 242 |
| 5.   | Garanzie prestate dai terzi nella locazione prorogata .....   | 244 |

## CAPITOLO 10    **LOCAZIONE E CONDOMINIO**

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| 1. | Il condominio come locatore .....  | 247 |
| 2. | Immobile ad uso portineria .....   | 251 |
| 3. | La posizione giuridica dei conduttori delle proprietà esclusive nei confronti del condominio ..... | 252 |
| 4. | Locazioni, affittacamere, <i>bed and breakfast</i> e regolamenti di condominio .....               | 260 |

## CAPITOLO 11 ISTITUTI PARTICOLARI PREVISTI DALLA L. N. 431 DEL 1998 E ASPETTI SPECIFICI DI DISCIPLINA TRIBUTARIA

1. Il fondo nazionale in favore dei conduttori meno abbienti .....	263
2. L'Osservatorio della condizione abitativa .....	266
3. La cedolare secca sugli affitti .....	266
4. Ulteriori agevolazioni fiscali .....	268

## CAPITOLO 12 LOCAZIONE E PROCESSO

1. Le controversie in materia locatizia dal codice di procedura civile del 1940 ad oggi .....	271
1.1. Il procedimento ordinario <i>ex art. 447-bis</i> c.p.c.: cenni .....	272
2. Le procedure speciali in materia locatizia .....	274
2.1. I procedimenti per convalida di licenza e sfratto. Caratteri comuni .....	275
2.1.1. La licenza e lo sfratto per finita locazione .....	277
2.1.2. Sfratto per morosità .....	278
2.2. Il procedimento per rilascio in caso di diniego alla prima scadenza .....	279
3. La mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale .....	280
4. L'esecuzione dei titoli giudiziali di rilascio .....	282