

# INDICE SOMMARIO

## CAPITOLO 1 **LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

1.	Requisiti del contratto di locazione .....	1
1.1.	L'accordo e l'oggetto del contratto .....	2
1.2.	Il canone di locazione .....	4
1.3.	La durata generale del contratto .....	6
1.4.	Deposito cauzionale .....	7
2.	Oneri accessori al canone .....	8
3.	Il regime della cedolare secca .....	16
4.	Gli obblighi del locatore .....	19
4.1.	La consegna del bene .....	20
4.2.	L'assenza di vizi .....	22
4.3.	L'inidoneità all'uso dell'immobile .....	24
4.4.	La conservazione della cosa in buono stato di manutenzione .	24
4.5.	Il pacifico godimento durante la locazione .....	27
5.	Gli obblighi del conduttore .....	29
5.1.	Presa in consegna della cosa locata .....	30
5.2.	Corrispettivo e deposito cauzionale .....	31
5.3.	La custodia .....	36
5.4.	L'obbligo di intervenire.....	38
5.5.	Il non uso dell'immobile .....	39
5.6.	La diligenza del buon padre di famiglia .....	40
5.7.	Mantenimento della destinazione d'uso .....	43
5.8.	Le migliorie e le addizioni .....	46
6.	La forma del contratto .....	49
7.	La disciplina del contratto ad uso abitativo .....	53
7.1.	Il contratto di locazione a canone libero .....	54
7.2.	Il contratto di locazione a canone concordato .....	55
7.3.	Il contratto di locazione ad uso transitorio .....	60
7.4.	Il contratto di locazione transitorio per studenti universitari .	63
8.	La cessazione del rapporto di locazione .....	65

8.1.	La scadenza del termine finale .....	66
8.2.	La disdetta .....	68
8.3.	Il diniego di rinnovo .....	69
8.4.	Riflessi processuali .....	72
9.	Il recesso anticipato del conduttore .....	73
10.	La restituzione dell'immobile .....	76
11.	Il danno risarcibile e il rifiuto di prendere in consegna la cosa .....	83

## CAPITOLO 2 ASPETTI PROCESSUALI DEL CONTENZIOSO

1.	Il procedimento sommario a tutela del locatore .....	89
2.	L'atto di intimazione di sfratto .....	93
2.1.	Competenza .....	96
2.2.	Mancata opposizione o mancata comparizione dell'intimato ..	96
2.3.	Mancata comparizione del locatore .....	98
3.	Opposizione del conduttore .....	99
3.1.	Trasformazione del rito .....	100
3.2.	Mutamento del rito e mediazione .....	101
3.3.	L'improcedibilità della domanda per mancato espletamento della mediazione .....	102
4.	L'opposizione tardiva del conduttore .....	104
5.	La notifica delle intimazioni .....	111
5.1.	La notifica al domicilio .....	114
5.2.	La notifica a persona giuridica o associazione non ricono- sciuta .....	116
6.	La convalida e l'ordinanza di rilascio: caratteristiche .....	117
7.	L'art. 56 l. 392/1978 e il rilascio dell'immobile ad uso abitativo .....	119
8.	La successione nel contratto di locazione .....	121
8.1.	La successione a causa di morte .....	125

## CAPITOLO 3 RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE IN FAVORE DEL LOCATORE

1.	Inquadramento .....	129
1.1.	Il titolo esecutivo e la formula esecutiva .....	130
2.	Il precetto per il rilascio di beni immobili .....	132
3.	Il preavviso di rilascio .....	134
4.	L'accesso tramite l'ufficiale giudiziario .....	136
4.1.	L'intervento della forza pubblica .....	138
5.	Ritardo nel rilascio .....	140

5.1.	Il danno risarcibile ex art. 1591 c.c. ....	141
6.	Rifissazione del termine di rilascio .....	143
7.	La morosità incolpevole .....	145
8.	Obbligo di restituire l'immobile nello stato originario .....	148
8.1.	Obbligo risarcitorio del conduttore dell'immobile rilasciato in cattivo stato .....	152
9.	Restituzione del deposito cauzionale .....	155
10.	Azione di manutenzione .....	160
11.	Azione negatoria .....	167
12.	Azione di reintegrazione .....	174
13.	Azione di rivendicazione .....	176
14.	Limitazione del diritto di proprietà del locatore .....	178

#### CAPITOLO 4 INADEMPIMENTO CONTRATTUALE

1.	Mancato adempimento contrattuale .....	185
2.	Risoluzione del contratto per inadempimento in materia locatizia ..	187
3.	La morosità del conduttore e la sanatoria .....	188
4.	La richiesta e concessione del termine di grazia .....	192
5.	La morosità degli oneri accessori .....	198
6.	Decreto ingiuntivo nel procedimento di convalida di sfratto .....	199
6.1.	L'opposizione a decreto ingiuntivo .....	202
7.	Riduzione e autoriduzione del canone: effetti .....	204
8.	La risoluzione del contratto di locazione per fatto del locatore .....	209
8.1.	La riduzione del canone di locazione .....	212
9.	La risoluzione del contratto di locazione per fatto del conduttore ..	212

#### CAPITOLO 5 QUESTIONI LEGATE ALL'IMMOBILE LOCATO

1.	Custodia e responsabilità delle parti .....	217
1.1.	La responsabilità del conduttore .....	219
1.2.	La responsabilità del locatore .....	221
1.3.	La responsabilità concorrente .....	222
2.	La tutela del conduttore per i vizi della cosa locata .....	223
3.	Il contratto di locazione di un immobile abusivo .....	225
4.	Perdita e deterioramento della cosa locata .....	228
5.	L'incendio del bene locato: deterioramento e distruzione dell'immobile .....	230
6.	Immobile non idoneo all'uso .....	233
7.	Le infiltrazioni nell'immobile locato .....	234

8.	Il problema delle immissioni di terzi .....	237
9.	Locazione a cittadini clandestini .....	240
10.	La locazione di immobile a scopo di esercizio di una casa di prostituzione .....	243
11.	Mobbing immobiliare .....	244
12.	Molestie al godimento della cosa locata .....	246
	12.1. Molestie di diritto .....	246
	12.2. Molestie di fatto .....	248

## CAPITOLO 6 **OCCUPAZIONE SINE TITULO**

1.	Aspetti generali .....	253
2.	I rimedi del soggetto danneggiato .....	254
3.	Azione di rivendica e azione restitutoria .....	256
4.	L'applicazione del rito locatizio nelle occupazioni abusive in senso lato .....	258
5.	Gli affitti in nero e l'occupazione senza titolo .....	258
6.	L'indennità di occupazione .....	262
7.	La stima del danno (evento o conseguenza) .....	265

## CAPITOLO 7 **STRUMENTI DI RISOLUZIONE ALTERNATIVA**

1.	La mediazione civile .....	269
	1.1. Mediazione preventiva obbligatoria .....	270
	1.2. Casi di esclusione .....	271
2.	Il procedimento .....	272
	2.1. Gli obblighi del mediatore .....	273
	2.2. Primo incontro di mediazione e presenza delle parti .....	273
	2.3. La conciliazione .....	275
3.	Gli effetti dell'accordo di mediazione .....	275
4.	La rinuncia alla mediazione .....	277
5.	Aspetti procedurali: mediazione e rito delle locazioni .....	279
	5.1. Procedimenti per ingiunzione .....	279
	5.2. Procedimento per convalida di sfratto .....	281
	5.3. L'improcedibilità della domanda e le spese di lite .....	282
	5.4. Il mancato accordo in mediazione e l'instaurazione del procedimento ordinario .....	283
6.	Mediazione espletata in luogo diverso .....	284
7.	La condanna del conduttore .....	285
8.	Rapporti con la commissione paritetica di cui al d.m. 16 gennaio 2017 .....	287

---

9.	L'istituto della negoziazione assistita .....	287
10.	Il rapporto tra la negoziazione assistita e la mediazione .....	289
11.	Applicazione della mediazione in materia di negoziazione assistita.	291
 <i>Indice bibliografico</i> .....		 295