Indice

Introduzione ..... p. 7

Parte I
LOCAZIONE

Capitolo I
LA DISCIPLINA CODICISTICA

1. Il contratto di locazione e figure analoghe: riferimenti normativi e giurisprudenziali ..... » 13
   1.1 Definizione del contratto di locazione ..... » 13
   1.2 Consensualità e tipologia di contratto ..... » 14
   1.3 Correlazione tra prestazioni e oneri ..... » 14
   1.4 Durata del contratto di locazione ..... » 14
   1.5 Flessibilità e atipicità del contratto ..... » 14
   1.6 Riferimenti a figure contrattuali affini ..... » 15
2. I soggetti del contratto ..... » 16
   2.1 Locatori e conduttori pluralità di soggetti ..... » 17
   2.2 Applicazione dei principi di comunione ..... » 17
   2.3 Conduttori plurali e obbligazioni solidali ..... » 17
3. Oggetto della locazione ..... » 19
4. La durata della locazione ..... » 19
5. La sublocazione ed il trasferimento della cosa locata ..... » 25
6. Le prestazioni del locatore e del conduttore ..... » 27
   6.1 Obbligazioni del locatore ..... » 27
   6.2 Obbligazioni del conduttore ..... » 34
7. Conseguenze derivanti dai vizi, responsabilità e ritardi ..... » 36
8. Migliorie ed addizioni ..... » 41
9. Risoluzione del contratto e risarcimento del danno ..... » 43

Capitolo II
COSA RESTA DELL'EQUO CANONE E DEI PATTI IN DEROGA

1. Il modello contrattuale delle locazioni ..... » 45
2. Le attuali nullità ..... » 46
3. L'abrogazione dell'art. 79 della legge sull'equo canone ..... » 49
4. Locazioni convenzionate e libere ..... » 50

Capitolo III
LA LEGGE N. 431/1998

1. Abrogazioni ..... » 51
2. I tipi di contratto, locazioni esentate dal regime della l. n. 431/98 e disciplina applicabile ..... » 51
3. Le locazioni atipiche ..... » 56

Capitolo IV
LOCAZIONI CONVENZIONATE E TRANSITORIE

1. Le locazioni convenzionate ..... » 65
2. La procedura per la definizione della convenzione nazionale e degli accordi locali ..... » 66
3. Efficacia delle fonti normative e poteri delle organizzazioni sindacali ..... » 68
4. La durata dei contratti convenzionati ..... » 69
5. Le agevolazioni fiscali ..... » 70
6. Le locazioni transitorie ..... » 71
7. Le locazioni per studenti universitari ..... » 74

Capitolo V
LOCAZIONI LIBERE

1. La durata del contratto ..... » 77
2. Il recesso ..... » 79
3. Il regime sanzionatorio ..... » 85

Capitolo VI
LE VICENDE DEL CONTRATTO

1. L'obbligo di forma scritta e di registrazione del contratto ..... » 89
2. Obblighi accessori: comunicazioni al Questore - APE ..... » 92
3. La registrazione dei contratti ..... » 92
4. Omessa registrazione - ravvedimento e sanzioni ..... » 97
5. I contratti conclusi dagli stranieri ..... » 100
6. Disdetta e rinnovazione del contratto ..... » 101
7. Rinnovazione tacita e per *facta concludentia* ..... » 103
8. Risoluzione per inadempimento, morosità e garanzie ..... » 104
9. La successione nel contratto ..... » 110
10. Le spese accessorie ..... » 117
11. Il deposito cauzionale ..... » 120

Capitolo VII
LE LOCAZIONI A USO DIVERSO

1. Definizione ... » 123
2. Ipotesi particolari ... » 125
3. Durata ... » 128
4. Obblighi di manutenzione del locatore ... » 131
5. Recesso ... » 131
6. Rilascio ... » 135
7. Sanzioni per la mancata occupazione dei locali dopo il recesso motivato del locatore ... » 136
8. Canone e morosità ... » 138
9. Aggiornamento del canone ... » 143
10. Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria ... » 145
11. Sublocazione e cessione del contratto ... » 146
12. Successione nel contratto ... » 149
13. Cambio di destinazione d'uso ... » 151
14. Contratto di locazione e sublocazione uso diverso: prelazione, avviamento e riscatto. Definizione del quadro normativo ... » 153
15. *Ius praeferendi* ... » 154
16. Prelazione: perimetro di applicazione ... » 156
17. Prelazione: limiti applicativi ... » 158
18. Applicazione dell'art. 38 della legge n. 392/1978 ... » 158
19. *Ius redemptionis* ... » 159
20. Indennità di avviamento e casi di esclusione ... » 160
21. Legittimazione attiva ... » 163
22. Il particolare caso delle attività stagionali: disciplina e regime fiscale ... » 164
23. Inadempimento per mancata corresponsione dell'indennità ... » 165
24. Indennità suppletiva ... » 167
25. Inderogabilità della norma e prescrizione ... » 168

Capitolo VIII
RILASCIO, SFRATTO E RITO LOCATIZIO

1. Le procedure stragiudiziali ... » 171
2. Il meccanismo dell'esecuzione e la transitorietà della norma di cui all'art. 6, comma 6 ... » 179
3. Danni da ritardata consegna dell'immobile ... » 182
   3.1 Il nuovo DDL sicurezza e l'incidenza nel procedimento di sgombero degli alloggi ... » 186
4. Rito locatizio e la competenza funzionale ... » 187

Capitolo IX
FORMULARIO

1. Locazione abitativa ..... » 195
2. Contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo a canone libero ..... » 204
3. Lettera di richiesta adeguamento canone ..... » 206
4. Recesso del conduttore ..... » 207
5. Lettera di messa in mora per mancato pagamento dei canoni di locazione ..... » 208
6. Comunicazione del locatore di disdetta del contratto alla prima scadenza *ex* art. 3, lett. *a)*, l. n. 431/98 ..... » 210
7. Atto di accettazione dell'offerta di vendita in prelazione dell'immobile condotto in locazione ..... » 211
8. Atto di disdetta di contratto di locazione di immobile adibito ad abitazione con contestuale comunicazione di vendita e invito al conduttore di esercitare il diritto di prelazione ..... » 212
9. Atto di disdetta di contratto di locazione di immobile adibito ad uso diverso da abitazione ..... » 213
10. Atto di opposizione alla convalida dello sfratto per finita locazione ..... » 214
11. Atto di recesso dal contratto di locazione dell'immobile per gravi motivi ..... » 216
12. Comunicazione di recesso del conduttore di immobile adibito ad uso diverso da abitazione ..... » 217
13. Comunicazione di risoluzione del contratto di locazione di immobile adibito ad uso di abitazione ..... » 218
14. Contratto di comodato ..... » 219
15. Contratto di locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello di abitazione ..... » 220
16. Contratto di locazione per finalità turistica ..... » 222
17. Intimazione di sfratto per morosità e convalida ..... » 226
18. Memoria difensiva per il convenuto ..... » 228
19. Memoria difensiva per il ricorrente ..... » 230
20. Opposizione a precetto di sfratto ai sensi dell'art. 615, comma 1, c.p.c. . » 231
21. Opposizione agli atti esecutivi ..... » 233
22. Opposizione all'esecuzione per rilascio d'immobile *ex* art. 615, comma 2, c.p.c. ..... » 235
23. Opposizione alla convalida dello sfratto per morosità ..... » 237
24. Ricorso *ex* artt. 700 e 669-*bis* e segg. c.p.c. ..... » 239
25. Ricorso in opposizione alla convalida della licenza ..... » 243
26. Ricorso per decreto ingiuntivo ..... » 245
27. Ricorso per la risoluzione del contratto per inadempimenti del conduttore ..... » 248
28. Ricorso per ottenere il risarcimento di cui all'art. 3, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431 ..... » 250

Parte II
CONDOMINIO

Prefazione ..... p. 257

Capitolo I
DEFINIZIONE DI CONDOMINIO E AMMINISTRATORE

1. Condominio e condomino: le definizioni chiave ..... » 259
2. La scelta dell'amministratore di condominio ..... » 259
3. La revoca dell'amministratore. La revoca giudiziaria ..... » 262
4. Nomina del nuovo amministratore e passaggio di consegne ..... » 266
5. Obblighi e responsabilità ..... » 266
   5.1 Obblighi dell'amministratore di condominio ..... » 267
   5.2 La colpa per anomalie amministrative e responsabilità penale ..... » 269
   5.3 La responsabilità civile ..... » 272
   5.4 L'omessa manutenzione ..... » 275
   5.5 Le attenuanti ..... » 278

Capitolo II
L'ASSEMBLEA E IL VERBALE

1. L'assemblea ..... » 279
2. L'accesso ai documenti del condominio ..... » 280
3. Come esaminare un verbale assembleare: casi di nullità e di annullabilità » 281
4. Come impugnare il verbale. La condizione di procedibilità della mediazione ..... » 282

Capitolo III
VIVERE IN CONDOMINIO

1. Acquistare casa in condominio ..... » 285
2. I doveri e gli obblighi dell'amministratore ..... » 286
3. Ristrutturare l'immobile: cosa può fare e non fare il proprietario. Dal fotovoltaico all'impianto di videosorveglianza ..... » 288
4. I lavori urgenti che l'amministratore deve eseguire senza delibera e quelli non urgenti e i diritti dei condomini ..... » 290
5. Gli impianti ..... » 291
   5.1 Responsabilità per gli impianti di riscaldamento ..... » 293
   5.2 Impianti tecnologici da energia rinnovabile ..... » 295
   5.3 L'attestazione di prestazione energetica ..... » 296

Capitolo IV
LA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE ED I RAPPORTI TRA I CONDOMINI

1. Il registro dell'anagrafe condominiale; il registro di nomina e revoca dell'amministratore; il registro dei verbali; il registro di contabilità ... » 299
2. Uso del conto corrente condominiale ... » 301
3. La solidarietà passiva in condominio ... » 303
4. Le immissioni in condominio ... » 304

Capitolo V
LA COSA COMUNE ED IL RIPARTO SPESE

1. Animali in condominio ... » 307
2. Uso e abuso del bene comune, dal sottotetto ai pianerottoli ... » 309
3. Rifacimento delle terrazze: spesa personale o condominiale? ... » 311
4. Le tabelle millesimali: approvazione, modifica e contestazione ... » 312

Capitolo VI
IL REGOLAMENTO E LA DIVISIONE DEL CONDOMINIO

1. Il potere e i limiti del regolamento condominiale ... » 315
2. La diagnosi prima di acquistare una unità immobiliare in condominio ... » 317
3. La scissione nel condominio ... » 318
4. L'*iter* per installare l'ascensore nel condominio ... » 320
5. Regolamento di condominio e sanzioni pecuniarie: ruolo e limiti dell'amministratore di condominio ... » 321

Capitolo VII
IL NUOVO MODELLO DI SICUREZZA NEL CONDOMINIO

1. Valutazione delle condizioni di sicurezza delle parti comuni ... » 325
2. Valutare le condizioni di sicurezza delle parti comuni non equivale a redigere il Documento di Valutazione Rischi, costituisce tutela per l'amministratore ... » 328
3. Sicurezza in condominio: chiarimenti dal Ministero del Lavoro ... » 332
4. Valutazione delle condizioni (analisi) di sicurezza delle parti comuni ... » 333
5. Valutazione dei rischi e sicurezza dei condomini ... » 336
6. Sicurezza in condominio - Interferenze tra imprese presenti contemporaneamente a lavoro - Responsabilità ... » 341

7. Sicurezza parti comuni e responsabilità penale dell'amministratore di condominio ... » 342
8. Condizioni di sicurezza delle parti comuni e limiti della responsabilità penale dell'amministratore ... » 348
9. Condizioni di sicurezza delle parti comuni e responsabilità civile dell'amministratore ... » 350
10. La manutenzione programmata come garanzia di sicurezza delle parti comuni ... » 352
11. Giurisprudenza e responsabilità dell'amministratore, le sentenze significative ... » 354

Capitolo VIII
LA MEDIA-CONCILIAZIONE CIVILE E COMMERCIALE IN CONDOMINIO

1. La natura giuridica ... » 371
   1.1 Libertà di forme ... » 371
   1.2 I tipi di mediazione ... » 374
   1.3 Esclusi dall'istituto di mediazione ... » 376
2. Lo svolgimento della procedura ... » 376
   2.1 Riservatezza ... » 378
   2.2 Organismi di conciliazione ... » 379
   2.3 La riforma Cartabia ... » 379
3. Clausola di mediazione ... » 382
4. Istanza di mediazione ... » 383
5. Invito alla mediazione ... » 387
6. Verbale di comparizione ed accordo o mancato accordo ... » 389
7. Istanza di omologazione dell'accordo ... » 391
8. Tecniche di gestione dei conflitti: promuovere l'armonia attraverso la mediazione ... » 392

Capitolo IX
CASI E QUESTIONI

1. La condominialità ... » 397
2. Il diritto di accesso agli atti ... » 399
3. I rimedi per l'esecuzione dei lavori straordinari ... » 400
4. La tenuta dei libri contabili e l'obbligo di restituzione ... » 401
5. Inesistenza dell'obbligo di trascrivere la modifica delle tabelle millesimali nel verbale di assemblea che le approva ... » 403
6. La divisione o scioglimento del condominio ... » 404
7. La responsabilità penale dell'amministratore per omissione nella redazione del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) ... » 405

8. La simmetria tra domanda di mediazione e la procedura svolta per l'assolvimento della condizione di procedibilità ..... » 407
9. Lavori in danno ..... » 408

Capitolo X
FORMULARIO COMMENTATO

1. Il dissenso alle liti ..... » 415
2. La richiesta di convocazione dell'assemblea, la nomina e la revoca giudiziale dell'amministratore condominiale ..... » 416
3. Le sanzioni pecuniarie ..... » 424
4. Il passaggio di consegne tra amministratori ..... » 428
5. Il parere consultivo ..... » 431
6. Gli atti giudiziari ..... » 437
7. L'attività di recupero e l'esecuzione immobiliare ..... » 446
8. *Privacy* e trattamento dei dati ..... » 450
9. I risvolti tributari ..... » 454