

Affittare gli immobili

di Gian Vincenzo Tortorici

IMPORTANTE



Tutte le formule riportate nel Formulario sono disponibili on line e sono personalizzabili.

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. **317**

N.B.: Nelle versioni digitali del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

|

|

Indice sistematico

Prefazione	11
Capitolo 1 - Le locazioni a uso abitativo (Legge 9 dicembre 1998, n. 431)	
1.1 Ambito di applicazione della Legge n. 431/1998.....	13
1.1.1 - I contratti turistici	18
1.2 Il rinnovo automatico	21
1.3 Il canone concordato.....	25
1.4 Il diniego di rinnovazione	32
1.5 La stipulazione degli accordi in sede locale.....	37
1.6 I contratti a uso transitorio.....	42
1.7 Le vecchie ordinanze di sfratto	46
1.8 Le nuove ordinanze di sfratto	49
1.9 Il risarcimento dei danni	51
1.10 La riserva per gli sfrattati.....	53
1.11 L'esecuzione dello sfratto	53
1.12 Le agevolazioni Irpef e registro	55
1.13 La morosità del conduttore	58
1.14 I fondi per la previdenza complementare.....	58
1.15 La copertura delle minori entrate	59

1.16	I fondi per i meno abbienti	59
1.17	L'osservatorio della condizione abitativa	63
1.18	I patti contrari alla legge.....	63
1.19	Le disposizioni di coordinamento	69
1.20	Copertura finanziaria	72

Capitolo 2 - Immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione

2.1	Gli articoli da 27 a 31 L. 392/1978 e articolo 80 R.D. 267/1942	73
2.2	La durata	74
2.3	Il recesso	77
2.4	Il rinnovo.....	79
2.5	Il diniego di rinnovazione	80
2.6	La procedura e le sanzioni	82
2.7	L'aggiornamento del canone di locazione	83
2.8	L'avviamento commerciale	87
	2.8.1 La casistica.....	90
	2.8.2 La procedura	92
2.9	La cessione del contratto	93
2.10	La successione del contratto	97
2.11	Gli articoli da 38 a 40, Legge 392/1978.....	98
	2.11.1 La prelazione	98
	2.11.2 Il diritto di riscatto	104
	2.11.3 La proposta per una nuova locazione	109
2.12	Disposizioni finali	110
	2.12.1 Norme applicabili.....	110
	2.12.2 Gli immobili destinati a particolare attività.....	111
2.13	Nullità dei patti in deroga	112

Capitolo 3 - Il Codice civile

3.1	Il contratto di locazione	115
3.2	Le obbligazioni del locatore.....	118
3.3	Le obbligazioni del conduttore.....	124

3.3.1	Le obbligazioni principali	124
3.3.2	L'uso della cosa locata	128
3.4	Danni per ritardata restituzione	131
3.5	Migliorie e addizioni	135
3.6	La sublocazione.....	137
3.7	La disdetta	139
3.7.1	La natura	140
3.7.2	Le forme.....	142

Capitolo 4 - Le norme vigenti della Legge 392/1978

4.1	Il recesso del conduttore.....	145
4.2	L'inadempimento del conduttore	147
4.2.1	Il corrispettivo	147
4.2.2	La sanatoria della morosità	150
4.3	La successione nel contratto	151
4.4	Le clausole di risoluzione del contratto	153
4.5	Gli oneri accessori.....	154
4.6	L'assemblea dei conduttori	159
4.7	Il deposito cauzionale.....	162

Capitolo 5 - I contratti affini

5.1	Il contratto di affittacamere.....	167
5.2	Il comodato	169
5.3	Le aree nude.....	171
5.4	L'affitto di azienda.....	173
5.5	Gli alberghi.....	175

Capitolo 6 - Le norme processuali

6.1	La convalida di sfratto per morosità	177
6.2	L'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione.....	187
6.3	La procedura di sfratto	194
6.3.1	La fissazione della data di rilascio	194
6.3.2	La procedura esecutiva.....	195

6.3.3	L'esecuzione dello sfratto.....	196
6.3.4	Opposizione del conduttore.....	198
6.3.5	L'opposizione di terzo	199
6.3.6	L'opposizione tardiva	199
6.4	Le altre procedure giudiziarie	201
6.4.1	Il giudizio di merito.....	201
6.4.2	Il decreto ingiuntivo	204
6.4.3	Il ricorso ex art. 30 Legge n. 392/1978	209

Capitolo 7 - Le altre normative

7.1	L'imposta di registro.....	213
7.2	La mediazione.....	220
7.3	I reati.....	227

Formule

001	Proposta di rinnovo ex lege 431/1998	232
002	Cessione d'azienda	232
003	Richiesta di avviamento commerciale.....	233
004	Aggiornamento canone	233
005	Diniego di rinnovazione.....	234
006	Deposito cauzionale	235
007	Conguaglio delle spese condominiali.....	235
008	Disdetta	236
009	Messa in mora.....	237
010	Verbale di consegna.....	237
011	Verbale di riconsegna	238
012	Contratto di locazione libero uso abitativo	238
013	Contratto di locazione a uso diverso dall'abitazione.....	242
014	Contratto di comodato	246
015	Comunicazione ex art. 38 L. 392/1978.....	247
016	Subentro nel contratto per studenti.....	249
017	Danni per ritardata riconsegna	250
018	Contratto a uso commerciale - Diniego di rinnovazione.....	250

019 _Contratto a uso diverso dall'abitazione - Successione a causa di morte	251
020 _Rimozione di addizioni	252
021 _Offerta di vendita.....	252
022 _Fatto personale del conduttore	253
023 _Offerta reale per riconsegna alloggio.....	253
024 _Replica al rifiuto di ricevere in restituzione l'alloggio	254
025 _Richiesta di convocazione della commissione di conciliazione....	255
026 _Apertura abusiva di porta	255
027 _Facoltà di cui al D.Lgs. 23/2011	256
028 _Intimazione di sfratto per finita locazione.....	256
029 _Intimazione di sfratto per morosità	258
030 _Atto di precetto per rilascio	259
031 _Atto di precetto per pagamento di somme.....	260
032 _Avviso di soggio ex art. 608 c.p.c.....	262
033 _Ricorso per decreto ingiuntivo	263
034 _Ricorso ex art. 447- <i>bis</i> c.p.c. per simulazione del contratto.....	264
035 _Ricorso ex art. 447- <i>bis</i> c.p.c. per risoluzione del contratto	266
036 _Ricorso ex art. 30 L. 392/1978 per necessità del locatore	268
037 _Ricevuta di affitto dopo la scadenza contrattuale	271
038 _Sollecito morosità.....	271

Appendice

DM 16 gennaio 2017	273
Allegato A Locazione abitativa	285
Allegato B Locazione abitativa di natura transitoria	293
Allegato C Locazione abitativa per studenti universitari	302
Allegato D Tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore.....	310
Allegato E Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della commissione...	313