
AFFITTARE GLI IMMOBILI

Gian Vincenzo Tortorici

IMPORTANTE

→ PDF

Il volume è disponibile anche in versione pdf

→ BOOKSITE

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 elettroniche del volume tutti i rimandi (per es. da Sommario a Paragrafi) sono attivabili (link)

EDIZIONI
FAG
MILANO

Indice

Abbreviazioni e sigle.....	9
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	19
1.2 Il rinnovo automatico	21
1.3 Il canone concordato.....	27
1.4 Il diniego di rinnovazione	33
1.5 La stipulazione degli accordi in sede locale.....	40
1.6 I contratti a uso transitorio	44
1.7 Le vecchie ordinanze di sfratto	48
1.8 Le nuove ordinanze di sfratto	53
1.9 Il risarcimento dei danni	55
1.10 La riserva per gli sfrattati.....	57
1.11 L'esecuzione dello sfratto.....	57
1.12 Le agevolazioni IRPEF e registro.....	59
1.13 La morosità del conduttore	64
1.14 I fondi per la previdenza complementare.....	65
1.15 La copertura delle minori entrate	65
1.16 I fondi per i meno abbienti	66
1.17 L'osservatorio della condizione abitativa	69
1.18 I patti contrari alla legge.....	70
1.19 Le disposizioni di coordinamento	76
1.20 Copertura finanziaria	79

Capitolo 2 - Immobili destinati a uso diverso dall'abitazione

2.1	Gli articoli da 27 a 31 L. 392/1978 e articolo 80 RD 267/1942	81
2.2	La durata	85
2.3	Il recesso	87
2.4	Il rinnovo.....	89
2.5	Il diniego di rinnovazione	90
2.6	La procedura e le sanzioni	92
2.7	L'aggiornamento del canone di locazione	94
2.8	L'avviamento commerciale	97
	2.8.1 La casistica.....	101
	2.8.2 La procedura	102
2.9	La cessione del contratto	103
2.10	La successione del contratto	108
2.11	Gli articoli da 38 a 40, legge 392/1978.....	109
2.12	La prelazione.....	111
2.13	Il diritto di riscatto.....	117
2.14	La proposta per una nuova locazione.....	121
2.15	Disposizioni finali	122
	2.15.1 Norme applicabili.....	123
	2.15.2 Gli immobili destinati a particolare attività.....	124
2.16	Nullità dei patti in deroga	124

Capitolo 3 - Il codice civile

3.1	Il contratto di locazione	127
3.2	Le obbligazioni del locatore.....	131
3.3	Le obbligazioni del conduttore.....	138
	3.3.1 Le obbligazioni principali	138
	3.3.2 L'uso della cosa locata	141
3.4	Danni per ritardata restituzione	145
3.5	Migliorie e addizioni.....	148
3.6	La sublocazione.....	151
3.7	La disdetta	153
	3.7.1 La natura	154
	3.7.2 Le forme.....	157
3.8	La risoluzione del contratto.....	159
	3.8.1 Aspetti generali.....	160
	3.8.2 L'inadempimento del locatore.....	163
	3.8.3 Le deroghe ammissibili	165
	3.8.4 Il pacifico godimento da parte del conduttore.....	166

3.8.5	L'inadempimento del conduttore.....	167
3.8.6	L'incidenza della legge n. 392/1978	170
3.8.7	Il corrispettivo	170
3.8.8	La sanatoria della morosità	173
3.8.9	La cessione del contratto.....	174

Capitolo 4 -Le norme vigenti della legge 392/1978

4.1	Il recesso del conduttore.....	177
4.2	La successione nel contratto	179
4.3	Le clausole di risoluzione del contratto.....	182
4.4	Gli oneri accessori.....	183
4.5	L'assemblea dei conduttori	187
4.6	Il deposito cauzionale.....	191

Capitolo 5 - I contratti affini

5.1	Il contratto di abitazione.....	195
5.2	Il contratto di affittacamere.....	196
5.3	La foresteria	197
5.4	Il comodato	199
5.5	Le aree nude	201
5.6	L'affitto di azienda.....	203
5.7	Gli alberghi.....	205

Capitolo 6 - Norme processuali, fiscali e di ordine pubblico

6.1	La convalida di sfratto per morosità	207
6.2	L'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione.....	216
6.3	Le altre procedure giudiziarie	223
	6.3.1 Il giudizio di merito.....	224
	6.3.2 Il decreto ingiuntivo	227
6.4	L'imposta di registro.....	228
6.5	La mediazione.....	237
6.6	La denuncia alla Pubblica Sicurezza	246
6.7	I reati	249

Formulario

001	Proposta di rinnovo ex lege 431/1998	253
002	Cessione d'azienda	254

003_Richiesta di avviamento commerciale	255
004_Aggiornamento canone	255
005_Diniogo di rinnovazione	256
006_Deposito cauzionale	257
007_Conguaglio delle spese condominiali	257
008_Disdetta	258
009_Messa in mora	259
010_Verbale di consegna	259
011_Verbale di riconsegna	260
012_Contratto di locazione libero uso abitativo	261
013_Contratto di locazione a uso diverso dall'abitazione	264
014_Contratto di comodato	268
015_Comunicazione ex art. 38 L. 392/1978	269
016_Subentro nel contratto per studenti	271
017_Danni per ritardata riconsegna	271
018_Contratto a uso commerciale - Diniogo di rinnovazione	272
019_Contratto a uso diverso dall'abitazione - Successione a causa di morte .	273
020_Rimozione di addizioni	273
021_Offerta di vendita	274
022_Fatto personale del conduttore	275
023_Offerta reale per riconsegna alloggio	275
024_Replica al rifiuto di ricevere in restituzione l'alloggio	276
025_Richiesta di convocazione della commissione di conciliazione	277
026_Apertura abusiva di porta	277
027_Facoltà di cui al D.Lgs. 23/2011	278
028_Contratto di locazione agevolato	279

Appendice

1.1 Codice di procedura civile.....	285
1.2 Convenzione nazionale 8 febbraio 1999	288
1.3 Scheda di variazione dei tassi degli interessi legali.....	313
1.4 Allegato G al DM 30.12.2002	313