

# LO SFRATTO

di Gian Vincenzo Tortorici

## IMPORTANTE



Le formule riportate in questo testo sono disponibili online e sono personalizzabili

Le istruzioni per scaricare i file sono a pag. 187

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

EDIZIONI  
**FAG**  
MILANO

## Abbreviazioni usate nel presente testo

<b>App.</b>	Corte di Appello
<b>Cass.</b>	Corte di Cassazione
<b>Corte Cost.</b>	Corte Costituzionale
<b>Cons. Stato</b>	Consiglio di Stato
<b>Trib.</b>	Tribunale
<b>c.c.</b>	Codice civile
<b>c.p.c.</b>	Codice di procedura civile
<b>DL</b>	Decreto legge
<b>D.Lgs.</b>	Decreto legislativo
<b>DM</b>	Decreto ministeriale
<b>Disp. att. c.c.</b>	Disposizioni per l'attuazione del codice civile
<b>L./l.</b>	Legge
<b>art.</b>	Articolo
<b>Arch. Locazioni Codice Locazioni</b>	Archivio delle locazioni e del condominio, Casa Editrice La Tribuna, Piacenza Codice delle locazioni, Ipsoa Editore, Milano
<b>Foro it.</b>	Foro Italiano, Zanichelli Editrice, Bologna
<b>Leggi d'Italia</b>	Leggi d'Italia, De Agostini
<b>Lex24</b>	Il Sole 24 Ore, Milano
<b>Rassegna lo- cazioni e con- dominio</b>	Rassegna delle locazioni e del condominio, Cedam, Padova

Prefazione.....	9
<b>Capitolo 1 - Il contratto di locazione</b>	
<i>Legislazione</i> .....	11
<i>Sintesi</i> .....	12
<i>Commento</i> .....	13
<b>1.1</b> Il contratto in genere.....	13
1.1.1 Gli elementi essenziali .....	13
1.1.2 La forma del contratto .....	15
1.1.3 Gli atti unilaterali .....	17
1.1.4 Nullità e annullabilità del contratto.....	17
1.1.5 La risoluzione del contratto.....	21
1.1.6 Altri istituti giuridici .....	22
<b>1.2</b> Il contratto di locazione .....	25
1.2.1 In genere.....	25
1.2.2 Conflitto di interessi tra conduttori.....	28
1.2.3 La forma del contratto .....	29
1.2.4 Gli obblighi contrattuali .....	29
1.2.5 Il canone di locazione.....	33
1.2.6 La durata del contratto.....	35
1.2.7 Gli oneri accessori .....	36
1.2.8 Le fattispecie similari.....	38
<b>Capitolo 2 - Il procedimento di convalida</b>	
<i>Legislazione</i> .....	41

<i>Sintesi</i> .....	42
<i>Commento</i> .....	43
<b>2.1</b> Lo sfratto per finita locazione .....	43
2.1.1 La disdetta del contratto .....	43
2.1.2 L'intimazione di sfratto o di licenza .....	47
2.1.3 La procedura di sfratto .....	54
2.1.4 L'opposizione del conduttore .....	57
<b>2.2</b> Lo sfratto per morosità.....	61
2.2.1 Le obbligazioni del conduttore .....	61
2.2.2 La gravità dell'inadempimento.....	64
2.2.3 Il processo di sfratto .....	67
2.2.4 L'opposizione del conduttore .....	71
2.2.5 Il termine di grazia .....	75
2.2.6 Le vicende processuali della sanatoria .....	80

### **Capitolo 3 - L'esecuzione dello sfratto**

<i>Legislazione</i> .....	85
<i>Sintesi</i> .....	86
<i>Commento</i> .....	86
<b>3.1</b> La procedura esecutiva .....	86
3.1.1 La fissazione della data di rilascio.....	86
3.1.2 L'ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c.....	89
3.1.3 La procedura di sfratto .....	92
3.1.4 L'esecuzione dello sfratto .....	94
3.1.5 L'indennità di occupazione .....	98
3.1.6 L'indennità durante la proroga dello sfratto.....	103
<b>3.2</b> Opposizione all'esecuzione .....	104
3.2.1 Opposizione del conduttore.....	104
3.2.2 L'opposizione di terzo.....	107
3.2.3 L'opposizione tardiva.....	108
<b>3.3</b> Le proroghe dell'esecuzione .....	112
3.3.1 La proroga dei sei mesi.....	112
3.3.2 La proroga di diciotto mesi .....	115
3.3.3 Le nuove proroghe degli sfratti .....	117

### **Capitolo 4 - Le altre procedure**

<i>Legislazione</i> .....	121
<i>Sintesi</i> .....	121
<i>Commento</i> .....	122

<b>4.1</b>	Il ricorso ex art. 447 <i>bis</i> c.p.c. ....	122
4.1.1	L'introduzione del giudizio.....	122
4.1.2	L' <i>iter</i> processuale.....	127
4.1.3	Il giudizio di appello .....	130
4.1.4	Il ricorso per Cassazione.....	133
4.1.5	La casistica.....	135
<b>4.2</b>	I ricorsi ex artt. 633 e 664 c.p.c. ....	139
4.2.1	Il decreto ingiuntivo.....	139
4.2.2	La competenza.....	140
4.2.3	L'opposizione del debitore.....	142
4.2.4	La richiesta di ingiunzione nella procedura di sfratto	145
<b>4.3</b>	Il ricorso ex art. 30 legge n. 392/1978.....	147
4.3.1	Il diniego di rinnovazione .....	147
4.3.2	L' <i>iter</i> processuale.....	151

## Capitolo 5 - Formule

<b>01</b>	Intimazione di sfratto per finita locazione.....	157
<b>02</b>	Intimazione di sfratto per morosità .....	160
<b>03</b>	Atto di precetto per rilascio.....	162
<b>04</b>	Atto di precetto per pagamento di somme .....	163
<b>05</b>	Avviso di soggio ex art. 608 c.p.c.....	165
<b>06</b>	Ricorso per decreto ingiuntivo.....	166
<b>07</b>	Ricorso ex art. 6, comma 4, L. 431/1998.....	168
<b>08</b>	Ricorso ex art. 447 <i>bis</i> c.p.c. per simulazione del contratto ..	170
<b>09</b>	Ricorso ex art. 447 <i>bis</i> c.p.c. per risoluzione del contratto....	172
<b>10</b>	Ricorso ex art. 30 L. 392/1978 per necessità del locatore....	174
<b>11</b>	Ricorso ex art. 30 L. 392/1978 per vendita dell'immobile ..	178
<b>12</b>	Ricevuta di affitto dopo la scadenza contrattuale .....	180
<b>13</b>	Sollecito morosità.....	180
<b>14</b>	Disdetta del contratto di locazione.....	180
<b>15</b>	Diniego di rinnovazione .....	181
	Glossario .....	183