

CODICI E GUIDE
di Roberto GAROFOLI

Antonio LOMBARDI

**CODICE
DELLE
LOCAZIONI**

con
GIURISPRUDENZA
FORMULE
E SCHEMI DI CONTRATTO

**NEL DIRITTO
EDITORE**

PREMESSA

Il codice delle locazioni, analiticamente annotato con la più recente giurisprudenza e corredato dalle formule, contratti, atti giudiziari e stragiudiziali in uso nella specifica materia è fondamentale strumento per il professionista alle prese con la materia locatizia in senso ampio (locazione, affitto ed altri contratti affini).

L'annotazione giurisprudenziale è stata curata con organicità e completezza, ed è aggiornata alle ultimissime pronunce del dicembre del 2011. La scelta grafica di evidenziare le pronunce più recenti è funzionale ad una immediata visualizzazione degli ultimi filoni giurisprudenziali. Oggetto di annotazione sono la normativa codicistica, sostanziale e processuale, e le principali leggi speciali in materia locatizia.

La parte dedicata alle formule dei contratti ed agli atti stragiudiziali e giudiziari in uso nella specifica materia ha la precipua finalità di evidenziare le concrete applicazioni degli istituti sostanziali e processuali disciplinati dalle norme ed offrire al professionista un valido ausilio pratico nella redazione di documenti contrattuali ed atti giudiziari.

Roma, gennaio 2012

l'autore

SOMMARIO

Premessa

PARTE I - LA NORMATIVA FONDAMENTALE ANNOTATA CON LA GIURISPRUDENZA

CODICE CIVILE

A) LOCAZIONI CONCLUSE DALL'USUFRUTTUARIO

LIBRO III - Della proprietà

TITOLO V - Dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione

CAPO I - Dell'usufrutto

SEZIONE II - Dei diritti nascenti dall'usufrutto

ART. 999 Locazioni concluse dall'usufruttuario 3

B) I CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI AFFITTO

LIBRO IV - Delle obbligazioni

TITOLO III - Dei singoli contratti

CAPO VI - Della locazione

SEZIONE I - Disposizioni generali

ART. 1571 Nozione	7
ART. 1572 Locazioni e anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione	74
ART. 1573 Durata della locazione	76
ART. 1574 Locazione senza determinazione di tempo	79
ART. 1575 Obbligazioni principali del locatore	80
ART. 1576 Mantenimento della cosa in buono stato locativo	107
ART. 1577 Necessità di riparazioni	130
ART. 1578 Vizi della cosa locata	142
ART. 1579 Limitazioni convenzionali della responsabilità	181
ART. 1580 Cose pericolose per la salute	186
ART. 1581 Vizi sopravvenuti	188
ART. 1582 Divieto d'innovazione	193
ART. 1583 Mancato godimento per riparazioni urgenti	194
ART. 1584 Diritti del conduttore in caso di riparazioni	198
ART. 1585 Garanzia per molestie	211
ART. 1586 Pretese da parte di terzi	221
ART. 1587 Obbligazioni principali del conduttore	223
ART. 1588 Perdita e deterioramento della cosa locata	266
ART. 1589 Incendio di cosa assicurata	277
ART. 1590 Restituzione della cosa locata	279
ART. 1591 Danni per ritardata restituzione	309

ART. 1592 Miglioramenti	402
ART. 1593 Addizioni	417
ART. 1594 Sublocazione o cessione della locazione	427
ART. 1595 Rapporti tra il locatore e il subconduttore	439
ART. 1596 Fine della locazione per lo spirare del termine	449
ART. 1597 Rinnovazione tacita del contratto	461
ART. 1598 Garanzie della locazione	490
ART. 1599 Trasferimento a titolo particolare della cosa	491
ART. 1600 Detenzione anteriore al trasferimento	504
ART. 1601 Risarcimento del danno al conduttore licenziato	507
ART. 1602 Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente	509
ART. 1603 Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione	532
ART. 1604 Vendita della cosa locata con patto di riscatto	533
ART. 1605 Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione	533
ART. 1606 Estinzione del diritto del locatore	535

SEZIONE II - Della locazione di fondi urbani

ART. 1607 Durata massima della locazione di case	537
ART. 1608 Garanzie per il pagamento della pigione	538
ART. 1609 Piccole riparazioni a carico dell'inquilino	539
ART. 1610 Spurgo di pozzi e di latrine	542
ART. 1611 Incendio di casa abitata da più inquilini	542
ART. 1612 Recesso convenzionale del locatore	542
ART. 1613 Facoltà di recesso degli impiegati pubblici	544
ART. 1614 Morte dell'inquilino	545

SEZIONE III - Dell'affitto

§ 1 - Disposizioni generali

ART. 1615 Gestione e godimento della cosa produttiva	546
ART. 1616 Affitto senza determinazione di tempo	549
ART. 1617 Obblighi del locatore	549
ART. 1618 Inadempimenti dell'affittuario	550
ART. 1619 Diritto di controllo	551
ART. 1620 Incremento della produttività della cosa	552
ART. 1621 Riparazioni	553
ART. 1622 Perdite determinate da riparazioni	555
ART. 1623 Modificazioni sopravvenute del rapporto contrattuale	555
ART. 1624 Divieto di subaffitto. Cessione dell'affitto	556
ART. 1625 Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione	557
ART. 1626 Incapacità o insolvenza dell'affittuario	557
ART. 1627 Morte dell'affittuario	557

§ 2 - Dell'affitto di fondi rustici

ART. 1628 Durata minima dell'aff	560
ART. 1629 Fondi destinati al rimboschimento	571
ART. 1630 Affitto senza determinazione di tempo	571
ART. 1631 Estensione del fondo	571
ART. 1632 [Miglioramenti]	571
ART. 1633 [Diritti derivanti dall'esecuzione dei miglioramenti]	572
ART. 1634 [Inderogabilità]	572
ART. 1635 Perdita fortuita dei frutti negli affitti pluriennali	572
ART. 1636 Perdita fortuita dei frutti negli affitti annuali	572
ART. 1637 Accollo di casi fortuiti	572
ART. 1638 Espropriazione per pubblico interesse	573
ART. 1639 Canone di affitto	575
ART. 1640 Scorte morte	576
ART. 1641 Scorte vive	577
ART. 1642 Proprietà del bestiame consegnato	577
ART. 1643 Rischio della perdita del bestiame	577
ART. 1644 Accrescimenti e frutti del bestiame	577
ART. 1645 Riconsegna del bestiame	577
ART. 1646 Rapporti fra gli affittuari uscente e subentrante	578

§ 3 - Dell'affitto a coltivatore diretto

ART. 1647 Nozione	578
ART. 1648 Casi fortuiti ordinari	588
ART. 1649 Subaffitto	588
ART. 1650 [Morte dell'affittuario]	590
ART. 1651 [Miglioramenti]	590
ART. 1652 Anticipazioni all'affittuario	592
ART. 1653 [Sostituzione del locatore all'affittuario]	593
ART. 1654 Inderogabilità	593

C) CESSIONE ED AFFITTO DI AZIENDA E SUCCESSIONE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

LIBRO V - Del lavoro TITOLO VIII - Dell'azienda CAPO I - Disposizioni generali

ART. 2558 Successione nei contratti	593
ART. 2562 Affitto dell'azienda	609

D) LOCAZIONE E TITOLI DI PRELAZIONE

**LIBRO VI - Della tutela dei diritti
TITOLO III - Della responsabilità patrimoniale
SEZIONE II - Dei privilegi sui beni mobili
§ 2 - Dei privilegi sopra determinati mobili**

ART. 2764 Crediti del locatore di immobili 629

SEZIONE IV - Dell'ordine dei privilegi

ART. 2778 Ordine degli altri privilegi sui mobili 631

E) ESPROPRIAZIONE FORZATA E LOCAZIONI

**TITOLO IV - Della tutela giurisdizionale dei diritti
§ 3 - Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione**

ART. 2923 Locazioni 633

F) CANONI DI LOCAZIONE ED AFFITTO E PRESCRIZIONE

**TITOLO V - Della prescrizione e della decadenza
CAPO I - Della prescrizione
SEZIONE IV - Del termine della prescrizione
§ 2 - Delle prescrizioni brevi**

ART. 2948 Prescrizione di cinque anni 646

CODICE DI PROCEDURA CIVILE

G) COMPETENZA NELLE CAUSE LOCATIZIE

**LIBRO I - Disposizioni generali
TITOLO I - Degli organi giudiziari
CAPO I - Del Giudice
SEZIONE II - Della competenza per materia e per valore**

ART. 12 Cause relative a rapporti obbligatori, a locazioni e a divisioni 659

**H) IL RITO APPLICABILE ALLE CONTROVERSIE IN MATERIA
LOCATIZIA (CD. RITO DEL LAVORO)**

LIBRO II - Del processo di cognizione

TITOLO IV - Norme per le controversie in materia di lavoro

CAPO I - Delle controversie individuali di lavoro

SEZIONE II - Del procedimento

ART. 414 Forma della domanda	661
ART. 415 Deposito del ricorso e decreto di fissazione dell'udienza	672
ART. 416 Costituzione del convenuto	676
ART. 417 Costituzione e difesa personali delle parti	684
ART. 418 Notificazione della domanda riconvenzionale	685
ART. 419 Intervento volontario	690
ART. 420 Udienza di discussione della causa	692
ART. 421 Poteri istruttori del giudice	703
ART. 422 Registrazione su nastro	707
ART. 423 Ordinanze per il pagamento di somme	707
ART. 424 Assistenza del consulente tecnico	709
ART. 426 Passaggio dal rito ordinario al rito speciale	711
ART. 427 Passaggio dal rito speciale al rito ordinario	715
ART. 428 Incompetenza del giudice	717
ART. 429 Pronuncia della sentenza	722
ART. 430 Deposito della sentenza	729

§ 2 - Delle impugnazioni

ART. 433 Giudice d'appello	732
ART. 434 Deposito del ricorso in appello	736
ART. 435 Decreto del presidente	744
ART. 436 Costituzione dell'appellato e appello incidentale	748
ART. 437 Udienza di discussione	752
ART. 438 Deposito della sentenza di appello	757
ART. 439 Cambiamento del rito in appello	758
ART. 440 Appellabilità delle sentenze	759
ART. 441 Consulente tecnico in appello	760
ART. 447 <i>bis</i> Norme applicabili alle controversie in materia di locazione, di comodato e di affitto	761
ART. 560 Modo della custodia	768

I) ESECUZIONE FORZATA PER CONSEGNA E RILASCIO

LIBRO III - Del processo di esecuzione

TITOLO III - Dell'esecuzione per consegna o rilascio

ART. 605 Precetto per consegna o rilascio	772
ART. 606 Modo della consegna	779
ART. 607 Cose pignorate	780
ART. 608 Modo del rilascio	780

ART. 608 <i>bis</i> Estinzione dell'esecuzione per rinuncia della parte istante	785
ART. 609 Provvedimenti circa i mobili estranei all'esecuzione	785
ART. 610 Provvedimenti temporanei. (Commentario)	787
ART. 611 Spese dell'esecuzione	791

L) IL PROCEDIMENTO PER CONVALIDA DI LICENZA O SFRATTO

LIBRO IV - Dei procedimenti speciali

TITOLO I - Dei procedimenti sommari

CAPO II - Del procedimento per convalida di sfratto

ART. 657 Intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione	794
ART. 658 Intimazione di sfratto per morosità	810
ART. 659 Rapporto di locazione d'opera	821
ART. 660 Forma dell'intimazione	824
ART. 661 Giudice competente	828
ART. 662 Mancata comparizione del locatore	831
ART. 663 Mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato	832
ART. 664 Pagamento dei canoni	839
ART. 665 Opposizione, provvedimenti del giudice	840
ART. 666 Contestazione sull'ammontare dei canoni	847
ART. 667 Mutamento del rito	848
ART. 668 Opposizione dopo la convalida	850
ART. 669 Giudizio separato per il pagamento di canoni	854

CODICE PENALE

M) GLI ILLECITI PENALI

LIBRO II - Dei delitti in particolare

TITOLO III - Dei delitti contro l'amministrazione della giustizia

CAPO III - Della tutela arbitraria delle private ragioni

ART. 392 Esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose	855
ART. 393 Esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza alle persone.	859

TITOLO XII - Dei delitti contro la persona

CAPO III - Dei delitti contro la libertà individuale

SEZIONE IV - Dei delitti contro la inviolabilità del domicilio

ART. 614 Violazione di domicilio.	863
-----------------------------------	-----

TITOLO XIII - Dei delitti contro il patrimonio
CAPO I - Dei delitti contro il patrimonio mediante violenza alle cose o alle persone

ART. 634 Turbativa violenta del possesso di cose immobili	868
ART. 635 Danneggiamento	869
ART. 639 Deturpamento e imbrattamento di cose altrui	873

LIBRO III - Delle contravvenzioni in particolare

TITOLO I - Delle contravvenzioni di polizia

CAPO I - Delle contravvenzioni concernenti la polizia di sicurezza

SEZIONE II - Delle contravvenzioni concernenti l'incolumità pubblica

§ 1 Delle contravvenzioni concernenti l'incolumità delle persone nei luoghi di pubblico transito o nelle abitazioni

ART. 674 Getto pericoloso di cose	875
ART. 675 Collocamento pericoloso di cose	881
ART. 676 Rovina di edifici o di altre costruzioni	882
ART. 677 Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina	884

LEGGI SPECIALI

N) LE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (EQUO CANONE)

TITOLO I - Del contratto di locazione

CAPO I - Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione

Legge 27 luglio 1978, n. 392

(in Gazz. Uff., 29 luglio, n. 211). - Disciplina delle locazioni di immobili urbani. (EQUO CANONE)	889
--	-----

TITOLO I - Del contratto di locazione

CAPO I - Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione

ART. 1 Durata della locazione	889
ART. 2 Disciplina della sublocazione	889
ART. 3 Rinnovazione tacita	890
ART. 4 Recesso del conduttore	890
ART. 5 Inadempimento del conduttore	893
ART. 6 Successione nel contratto	896
ART. 7 Clausola di scioglimento in caso di alienazione	903
ART. 8 Spese di registrazione	903

ART. 9 Oneri accessori	904
ART. 10 Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini	911
ART. 11 Deposito cauzionale	915
ART. 12 Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione	920
ART. 13 Superficie convenzionale	926
ART. 14 Costo base	932
ART. 15 Coefficienti correttivi del costo base	935
ART. 16 Tipologia	937
ART. 17 Classe demografica dei comuni	940
ART. 18 Ubicazione	942
ART. 19 Livello di piano	943
ART. 20 Vetustà	947
ART. 21 Stato di conservazione e manutenzione	949
ART. 22 Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975	949
ART. 23 Riparazioni straordinarie	952
ART. 24 Aggiornamento del canone	956
ART. 25 Adeguamento del canone	960
ART. 26 Ambito di applicazione	961

CAPO II - Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

ART. 27 Durata della locazione	966
ART. 28 Rinnovazione del contratto	973
ART. 29 Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza	978
ART. 30 Procedura per il rilascio	985
ART. 31 Sanzioni	989
ART. 32 Aggiornamento del canone	993
ART. 33 Canone delle locazioni stagionali	996
ART. 34 Indennità per la perdita dell'avviamento	996
ART. 35 Limiti	1005
ART. 36 Sublocazione e cessione del contratto di locazione	1006
ART. 37 Successione nel contratto	1013
ART. 38 Diritto di prelazione	1015
ART. 39 Diritto di riscatto	1021
ART. 40 Diritto di prelazione in caso di nuova locazione	1028
ART. 41 Norme applicabili	1029
ART. 42 Destinazione degli immobili a particolari attività	1029

CAPO III - Disposizioni processuali

ART. 43 Improcedibilità della domanda	1032
ART. 44 Tentativo obbligatorio di conciliazione	1034
ART. 45 Ricorso al giudice	1037
ART. 46 Rinvio alle norme relative al procedimento sulle controversie	

individuali di lavoro	1038
ART. 47 Poteri istruttori del giudice	1040
ART. 48 Passaggio dal rito ordinario al rito speciale	1040
ART. 49 Passaggio dal rito speciale al rito ordinario	1041
ART. 50 Incompetenza del giudice	1042
ART. 51 Delle impugnazioni	1043
ART. 52 Cambiamento del rito in appello	1045
ART. 53 Consulente tecnico in appello	1045
ART. 54 Clausola compromissoria	1045
ART. 55 Termine per il pagamento dei canoni scaduti	1047
ART. 56 Modalità per il rilascio	1051
ART. 57 Esenzioni fiscali ed onorari professionali	1053

TITOLO II - Disciplina transitoria

CAPO I - Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione

ART. 58 Durata dei contratti in corso soggetti a proroga	1053
ART. 59 Recesso del locatore	1055
ART. 60 Ripristino del rapporto e risarcimento del danno	1060
ART. 61 Acquirente dell'immobile locato	1063
ART. 62 Canone dei contratti soggetti a proroga	1065
ART. 63 Aggiornamento del canone dei contratti in corso soggetti a proroga	1066
ART. 64 Particolari contratti soggetti a proroga	1067
ART. 65 Contratti in corso non soggetti a proroga	1067
ART. 66 Oneri accessori conglobati nel canone	1068

CAPO II - Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

ART. 67 Contratti in corso soggetti a proroga	1069
ART. 68 Aumenti del canone	1075
ART. 69 Diritto di prelazione in caso di nuova locazione e indennità per l'avviamento commerciale	1076
ART. 70 Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga	1085
ART. 71 Contratti in corso non soggetti a proroga	1086
ART. 72 Mutamento della destinazione	1091
ART. 73 Norme applicabili	1091

CAPO III - Disposizioni processuali

ART. 74 Rinvio	1096
----------------	------

Titolo III - Fondo sociale

ART. 75 Istituzione del fondo sociale	1099
ART. 76 Ripartizione del fondo	1100
ART. 77 Integrazione del canone	1100
ART. 78 Copertura finanziaria	1100

TITOLO IV - Disposizioni finali

ART. 79 Patti contrari alla legge	1101
ART. 80 Uso diverso da quello pattuito	1113
ART. 81 Pubblicazione dei dati ISTAT nella Gazzetta Ufficiale	1120
ART. 82 Giudizi in corso	1120
ART. 83 Relazione al Parlamento	1121
ART. 84 Abrogazione	1121
ART. 85 Entrata in vigore	1124

O) PATTI IN DEROGA

Decreto-Legge 11 luglio 1992, n. 333

(in Gazz. Uff., 11 luglio, n. 162).

Decreto convertito con modificazioni in legge 8 agosto 1992, n. 359 (in Gazz. Uff., 13 agosto 1992, n. 190). Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica.

ART. 11	1124
---------	------

P) LE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

Legge 9 dicembre 1998 n. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo	1130
--	------

CAPO I - Locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo

ART. 1 Ambito di applicazione	1130
ART. 2 Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione	1133
ART. 3 Disdetta del contratto da parte del locatore	1137

CAPO II - Contratti di locazione stipulati in base ad accordi definiti in sede locale

ART. 4 Convenzione nazionale	1144
ART. 4 <i>bis</i> Tipi di contratto	1146
ART. 5 Contratti di locazione di natura transitoria	1146

Capo III - Esecuzione di provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

ART. 6 Rilascio degli immobili	1147
--------------------------------	------

ART. 7 Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile	1153
--	------

CAPO IV - Misure di sostegno al mercato delle locazioni

ART. 8 Agevolazioni fiscali	1155
ART. 9 Disposizioni per i fondi per la previdenza complementare	1156
ART. 10 Ulteriori agevolazioni fiscali	1157
ART. 11 Fondo nazionale	1157

CAPO V - Disposizioni finali

ART. 12 Osservatorio della condizione abitativa	1160
ART. 13 Patti contrari alla legge	1161
ART. 14 Disposizioni transitorie e abrogazione di norme.	1163
ART. 15 Copertura Finanziaria	1163

Q) SOSPENSIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE DI RILASCIO

Legge 8 febbraio 2007, n. 9

(in Gazz. Uff., 14 febbraio, n. 37).

Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali.	1164
ART. 1 Sospensione delle procedure esecutive di rilascio	1164
ART. 2 Benefici fiscali	1166
ART. 3 Interventi dei comuni per l'edilizia sovvenzionata e agevolata e per la graduazione degli sfratti	1167
ART. 4 Concertazione istituzionale per la programmazione in materia di edilizia residenziale pubblica	1168
ART. 5 Definizione di alloggio sociale	1170
ART. 6 Proroga dei termini di inizio dei lavori degli alloggi di edilizia residenziale in locazione	1171
ART. 7 Modifiche agli articoli 27 e 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392	1171
ART. 8 Clausola di salvaguardia	1172
ART. 9 Copertura finanziaria	1172

PARTE II LA NORMATIVA COMPLEMENTARE

1. Provvedimento 7 aprile 2011 dell'Agenzia delle entrate

Modalità di esercizio dell'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, modalità di versamento dell'imposta e altre disposizioni di attuazione dell'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Approvazione dei modelli per la registrazione dei contratti di locazione	1175
--	------

2. D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23	
Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.	1184
3. Ministero delle infrastrutture e dei trasporti D.M. 18 ottobre 2010	
Allegato - l. 9 dicembre 1998, n. 431- Fondo nazionale di sostegno. Riparto delle risorse del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, relative all'annualità 2010	1199
4. D.L. 31 maggio 2010, n. 78	
Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica.	1202
5. L. 18 dicembre 2008, n. 199	
Allegato - Modificazioni apportate in sede di conversione al d.l. 20 ottobre 2008, n. 158 - Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 20 ottobre 2008, n. 158, recante misure urgenti per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali.	1203
6. D.L. 20 ottobre 2008, n. 158	
Misure urgenti per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali	1205
7. Ministero delle infrastrutture D.M. 22 aprile 2008	
Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea	1208
8. D.P.R. 8 dicembre 2007, n. 276	
Regolamento concernente i criteri e le modalità per l'affidamento in locazione ad uso abitativo dei beni immobili appartenenti al Fondo edifici di culto.	1211
9. L. 8 febbraio 2007, n. 9	
Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali	1216
10. D.L. 29 settembre 2006, n. 261	
Interventi urgenti per la riduzione del disagio abitativo in favore di particolari categorie sociali	1221
11. Ministero delle infrastrutture e dei trasporti D.M. 16 marzo 2006	
Riduzione del disagio abitativo dei conduttori di immobili assoggettati a misure esecutive di rilascio	1225

12. Ministero delle infrastrutture e dei trasporti D.M. 10 marzo 2006	1228
13. D.L. 1 febbraio 2006, n. 23 Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni	1232
14. Ministero delle infrastrutture e dei trasporti D.M. 28 settembre 2005 Differimento del termine di esecuzione dei provvedimenti di rilascio immobili ad uso abitativo	1235
15. L. 26 luglio 2005, n. 148 Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 27 maggio 2005, n. 86, recante misure urgenti di sostegno nelle aree metropolitane per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio	1237
16. D.L. 27 maggio 2005, n. 86 Misure urgenti di sostegno nelle aree metropolitane per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio	1239
17. Ministero delle infrastrutture e dei trasporti D.M. 15 settembre 2004 Termine di scadenza per l'approvazione dei provvedimenti regionali di rimodulazione dei Piani operativi, relativi al programma sperimentale denominato «20.000 abitazioni in affitto»	1244
18. D.L. 13 settembre 2004, n. 240 Misure per favorire l'accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio, nonché integrazioni alla L. 9 dicembre 1998, n. 431	1245
19. Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, D.M. 14 luglio 2004 Condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione, da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero per la mancata definizione degli accordi di cui al medesimo art. 2, comma 3	1252

20. Delibera Comitato Inter. Programmazione Economica 13 novembre 2003, n. 87/03	1255
Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa (legge n. 431 del 1998, art. 8). (Deliberazione n. 87/03)	
21. Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, D.M. 30 dicembre 2002	1265
Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge	
22. L. 1 agosto 2002, n. 185	1331
Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 20 giugno 2002, n. 122, recante disposizioni concernenti proroghe in materia di sfratti, di edilizia e di espropriazione	
23. D.I. 20 giugno 2002, n. 122	1332
Disposizioni concernenti proroghe in materia di sfratti, di edilizia e di espropriazione	
24. D.L. 2 luglio 2001, n. 247	1334
Disposizioni in materia di rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo	
25. L. 8 febbraio 2001, n. 21	1335
Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione	
26. D.P.R. 8 gennaio 2001, n. 41	1339
Regolamento di semplificazione del procedimento relativo alle concessioni e locazioni di beni immobili demaniali e patrimoniali dello Stato a favore di enti o istituti culturali, enti pubblici territoriali, aziende sanitarie locali, ordini religiosi ed enti ecclesiastici (n. 1, allegato 1, della L. n. 50/1999)	
27. L. 20 aprile 2000, n. 97	1346
Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 25 febbraio 2000, n. 32, recante disposizioni urgenti in materia di locazioni per fronteggiare il disagio abitativo	
28. D.L. 25 febbraio 2000, n. 32	1347
Disposizioni urgenti in materia di locazioni per fronteggiare il disagio abitativo	

- 29. Ministero dei lavori pubblici D.M. 5 marzo 1999**
 Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 9 dicembre 1998, n. 431 1349
- 30. D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427**
 Attuazione della direttiva 94/47/CE concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili 1370
- 31. L. 1 aprile 1998, n. 67**
 Conversione in legge del d.l. 2 febbraio 1998, n. 7, recante disposizioni urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitativa 1377
- 32. Ministero delle finanze D.M. 19 gennaio 1998, n. 63**
 Regolamento recante nuovi criteri per la determinazione dei canoni degli alloggi di servizio di cui all'art. 7, lettera b), della L. 1° dicembre 1986, n. 831 1378
- 33. D.L. 19 giugno 1997, n. 172**
 Misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitativa 1381
- 34. L. 4 novembre 1996, n. 566**
 Disposizioni in materia di rilascio di immobili urbani ad uso abitativo e disposizioni di sanatoria 1383
- 35. L. 14 luglio 1993, n. 259**
 Ratifica ed esecuzione della Convenzione UNIDROIT sul leasing finanziario internazionale, fatta a Ottawa il 28 maggio 1988 1384
- 36. D.P.R. 3 settembre 1990, n. 266**
 Determinazione del costo base per gli immobili ultimati nell'anno 1989, ai sensi dell'art. 22 della l. 27 luglio 1978, n. 392, recante disciplina della locazione degli immobili urbani 1394
- 37. D.L. 30 dicembre 1988, n. 551**
 Misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative 1395
- 38. D.L. 8 febbraio 1988, n. 26**
 Misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative 1401
- 39. L. 25 novembre 1987, n. 478**
 Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 25 settembre 1987, n. 393, recante norme in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo, di alloggi di edilizia agevolata e di prestiti emessi dalle ferrovie dello Stato,

nonché interventi per il settore distributivo	1403
40. D.L. 25 settembre 1987, n. 393	
Norme in materia di locazione di immobili ad uso non abitativo, nonché di cessione e di assegnazione di alloggi di edilizia agevolata convenzionata	1404
41. Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato D.M. 21 luglio 1987, n. 323	
Modalità di attuazione dell'art. 3 del d.l. 9 dicembre 1986, n. 832 convertito, con modificazioni, dalla l. 6 febbraio 1987, n. 15, e successive modificazioni, concernente misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione	1407
42. L. 6 febbraio 1987, n. 15	
Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 9 dicembre 1986, n. 832, recante misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione	1410
43. L. 23 dicembre 1986, n. 899	
Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 29 ottobre 1986, n. 708, recante misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative	1411
44. D.L. 9 dicembre 1986, n. 832	
Misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione	1412
45. D.L. 29 ottobre 1986, n. 708	
Misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative	1415
46. D.L. 7 febbraio 1985, n. 12	
Misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa	1422
47. L. 25 luglio 1984, n. 377	
Norme correttive ed integrative degli articoli 24 e 67 della l. 27 luglio 1978, n. 392	1433
48. D.L. 12 settembre 1983, n. 462	
Modificazioni agli articoli 10 e 14 del d.l. 25 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella l. 25 marzo 1982, n. 94, in materia di sfratti, nonché disposizioni procedurali per l'edilizia agevolata	1434
49. L. 25 marzo 1982, n. 94	
Conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 23 gennaio 1982, n. 9,	1437

concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.

50. D.L. 23 gennaio 1982, n. 9

Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti 1438

51. D.L. 15 dicembre 1979, n. 629

Dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso di abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia 1463

52. D.L. 30 gennaio 1979, n. 21

Dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione 1479

53. D.L. 24 giugno 1978, n. 298

Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani 1484

54. D.L. 30 marzo 1978, n. 77

Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani 1485

55. D.L. 23 dicembre 1976, n. 849

Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani 1487

56. D.L. 19 giugno 1974, n. 236

Provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani 1489

57. L. 22 dicembre 1973, n. 841

Proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani e degli immobili destinati ad uso di albergo, pensione e locanda 1494

58. L. 4 agosto 1973, n. 495

Conversione in legge del d.l. 24 luglio 1973, n. 426, concernente provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani 1497

60. D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035

Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica 1500

61. L. 11 dicembre 1971, n. 1115	
Proroga del vincolo alberghiero e dei contratti di locazione di immobili adibiti all'esercizio di attività di natura commerciale od artigianale	1514
62. D.L. 27 giugno 1967, n. 460	
Disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani	1515
63. L. 27 gennaio 1963, n. 19	
Tutela giuridica dell'avviamento commerciale	1522
64. L. 21 dicembre 1960, n. 1521	
Disciplina transitoria delle locazioni di immobili urbani	1525
65. L. 23 maggio 1950, n. 253	
Disposizioni per le locazioni e sub locazioni di immobili urbani	1557
66. D.Lgs. Capo provvisorio dello stato 27 febbraio 1947, n. 39	
Modificazioni alla disciplina delle locazioni degli immobili urbani	1545
67. D.Lgs. Luogotenenziale 12 ottobre 1945, n. 669	
Disciplina delle locazioni degli immobili urbani	1549

PARTE II - FORMULARIO E PRATICA

CONTRATTI

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a canone libero	1567
Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo a canone agevolato	1573
Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di natura transitoria	1578
Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di natura transitoria per soddisfare esigenze dell'impresa conduttrice	1583
Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di natura transitoria per esigenze abitative degli studenti universitari	1586
Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo per finalità turistica	1591
Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo	1595
Contratto di locazione di immobile adibito ad attività alberghiera	1602

COMUNICAZIONI E DICHIARAZIONI

Richiesta adeguamento ISTAT	1608
Disdetta del contratto di locazione da parte del locatore per la scadenza contrattuale	1609
Comunicazione di diniego di rinnovo del contratto di locazione ad uso abitativo alla prima scadenza contrattuale(art. 3, comma 1, L. n. 431/98)	1610

Comunicazione di diniego di rinnovo del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo alla prima scadenza contrattuale (art. 29, L. n. 392/78)	1611
Recesso del locatore	1612
Comunicazione di rinnovo del contratto di locazione a nuove condizioni dopo la seconda scadenza	1613
Comunicazione di accettazione di rinnovo del contratto di locazione a nuove condizioni dopo la seconda scadenza	1614
Comunicazione di disponibilità al rilascio dell'immobile a seguito di versamento dell'indennità di avviamento	1615
Comunicazione di recesso del conduttore (art. 3, comma 6, L. n. 431/98; art. 27, comma 8, L. n. 392/78)	1616
Comunicazione al conduttore di vendita dell'immobile locato ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione	1617
Dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione	1618
Dichiarazione di esercizio del diritto di riscatto	1619

ATTI

Intimazione di licenza per finita locazione	1620
Intimazione di sfratto per finita locazione	1622
Atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida e ricorso per ingiunzione ex art. 658 c.p.c.	1624
Opposizione alla convalida dell'intimazione di sfratto per morosità	1626
Note integrative a seguito di mutamento del rito	1630
Atto di precetto per il rilascio di immobile	1634
Risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore	1635
Ricorso per inadempimento del locatore	1638
Ricorso per ottenere l'indennità di avviamento	1640
Indice analitico	1643