



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

PARTE I - CONDOMINIO

CAPITOLO 1 - Il condominio negli edifici

| | |
|---|----|
| 1. Comunione e condominio | 4 |
| 1.1. Premessa | 4 |
| 1.2. Comunione: nozione..... | 6 |
| 1.3. Condominio: nozione | 8 |
| 1.4. Rapporti tra comunione e condominio | 16 |
| 2. Condominio minimo | 17 |
| 2.1. Premessa | 17 |
| 2.2. Nozione..... | 19 |
| 2.3. Disciplina applicabile: assemblea, deliberazioni, amministratore | 19 |
| 2.4. Procedimento di volontaria giurisdizione | 21 |
| 3. Supercondominio o condominio complesso..... | 24 |
| 3.1. La nuova assemblea del supercondominio | 30 |
| 3.2. Il rappresentante e la durata dell'incarico | 35 |
| 4. Condominio orizzontale | 36 |
| 4.1. La previsione espressa dopo la riforma..... | 38 |
| 5. Condominio di gestione..... | 39 |
| 6. Condominio parziale | 42 |
| 7. Scioglimento del condominio | 46 |
| 7.1. Premessa | 46 |
| 7.2. Presupposti | 46 |
| 7.3. Procedura | 48 |
| 7.4. Scioglimento consensuale | 51 |
| 7.5. Scioglimento giudiziale | 52 |
| 7.6. Le parti comuni dopo lo scioglimento | 54 |
| 8. Perimento totale o parziale dell'edificio | 55 |
| 8.1. Premessa | 55 |
| 8.2. Perimento totale..... | 55 |
| 8.3. Perimento parziale | 59 |
| 9. Obblighi fiscali relativi al condominio e adempimenti a cura dell'amministratore | 63 |
| 9.1. Generalità..... | 63 |
| 9.2. Codice fiscale del condominio | 64 |
| 9.3. Il condominio come sostituto di imposta..... | 65 |
| 9.4. Condominio e adempimenti IMU e TASI..... | 68 |
| 9.5. Condominio e comunicazioni all'Anagrafe tributaria: il quadro AC..... | 70 |
| 9.6. Condominio e adempimenti per le agevolazioni fiscali | 71 |

CAPITOLO 2 - Le parti comuni

| | |
|---|----|
| 1. Presunzione di comunione | 76 |
| 1.1. Il nuovo concetto di bene comune introdotto dalla L. n. 220/2012 | 82 |

| | |
|--|-----|
| 1.2. La multiproprietà..... | 83 |
| 1.3. Titolo che esclude la condominalità..... | 84 |
| 2. Le parti comuni e il loro utilizzo..... | 85 |
| 2.1. Il suolo su cui sorge l'edificio; il sottosuolo..... | 85 |
| 2.2. Le fondazioni..... | 89 |
| 2.3. I muri maestri..... | 90 |
| 2.4. I pilastri e le travi portanti..... | 100 |
| 2.5. I tetti e i lastrici solari..... | 101 |
| 2.6. Le scale e i pianerottoli..... | 111 |
| 2.7. I portoni d'ingresso..... | 115 |
| 2.8. Vestiboli, anditi, androne, portici..... | 116 |
| 2.9. I cortili..... | 117 |
| 2.10. I sottotetti..... | 123 |
| 2.11. La facciata..... | 127 |
| 2.12. Le aree destinate a parcheggio..... | 130 |
| 3. La modificazione delle destinazioni d'uso..... | 135 |
| 3.1. Esigenze di interesse condominiale..... | 139 |
| 3.2. Le modalità di convocazione dell'assemblea..... | 141 |
| 4. La tutela delle destinazioni d'uso..... | 142 |
| 4.1. Il rapporto tra assemblea e azione giurisdizionale..... | 145 |
| 5. Il diritto del singolo condomino sulle cose comuni..... | 147 |
| 6. Indivisibilità delle parti comuni..... | 153 |
| 7. Uso delle cose e dei servizi comuni..... | 159 |
| 7.1. Limitazioni all'uso dei beni comuni..... | 162 |
| 7.2. L'abuso delle parti comuni..... | 172 |
| 8. Parti comuni e norme sulla proprietà..... | 174 |
| 8.1. Pertinenze..... | 174 |
| 8.2. Immissioni..... | 176 |
| 8.3. Distanze nelle costruzioni..... | 185 |
| 8.4. Distanze per alberi..... | 187 |
| 8.5. Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo..... | 189 |
| 8.6. Comunione forzosa del muro sul confine e muro di cinta..... | 191 |
| 8.7. Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi..... | 193 |
| 8.8. Atti di emulazione..... | 195 |
| 9. Usucapione..... | 196 |

CAPITOLO 3 - Gli impianti e i servizi comuni

| | |
|---|-----|
| 1. I locali per i servizi comuni..... | 202 |
| 2. Opere, installazioni e manufatti che servono all'uso e godimento comune..... | 204 |
| 2.1. Antenne..... | 205 |
| 2.2. Gli impianti di videosorveglianza..... | 213 |
| 2.3. Ascensori..... | 222 |
| 2.4. Acquedotti, pozzi e cisterne..... | 236 |
| 2.5. Fognature e canali di scarico..... | 239 |
| 2.6. Impianto comune a più edifici..... | 241 |

| | |
|---|-----|
| 2.7. Impianti del gas e per l'energia elettrica | 242 |
| 2.8. Impianto citofonico e di videocitofono | 243 |
| 2.9. Impianti sportivi in genere | 246 |
| 3. Impianto e servizio di riscaldamento | 249 |
| 3.1. Ripartizione spese | 251 |
| 3.2. Installazione e modifiche dell'impianto | 254 |
| 3.3. Aspetti fiscali..... | 281 |
| 4. Servizio di portierato e guardiania | 282 |
| 4.1. La delibera per l'istituzione del servizio | 284 |
| 4.2. Il contratto collettivo nazionale di lavoro..... | 285 |
| 4.3. La portineria e l'alloggio del portiere | 290 |
| 4.4. Aspetti fiscali..... | 294 |

CAPITOLO 4 - Le spese condominiali

| | |
|--|-----|
| 1. Disciplina applicabile | 298 |
| 1.1. Derogabilità della disciplina generale..... | 301 |
| 1.2. Tipologie di spese | 306 |
| 1.3. Spese condominiali e prescrizione..... | 309 |
| 2. Soggetti obbligati | 312 |
| 2.1. Parziarietà e solidarietà tra condebitori | 321 |
| 2.2. Successore a titolo particolare..... | 325 |
| 2.3. Condomino apparente | 332 |
| 2.4. Usufruttuario..... | 333 |
| 2.5. Conduttore e locatore | 335 |
| 3. Criteri di ripartizione delle spese | 337 |
| 3.1. Criterio proporzionale | 338 |
| 3.2. Criterio della utilizzazione differenziata..... | 339 |
| 3.3. Criterio dell'utilizzazione separata | 340 |
| 4. Tassa rifiuti e spese per l'acqua | 345 |
| 4.1. Tassa raccolta rifiuti | 345 |
| 4.2. Riparto della spesa dell'acqua | 348 |
| 5. Spese di manutenzione e ricostruzione delle scale e dell'ascensore | 350 |
| 5.1. Spese inerenti le scale..... | 350 |
| 5.2. Spese inerenti l'impianto di ascensore | 353 |
| 6. Spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai | 356 |
| 7. Spese di manutenzione e ricostruzione di lastrici solari | 358 |
| 8. Spese fatte dal condomino | 369 |
| 8.1. Il condominio minimo..... | 374 |
| 8.2. L'azione di arricchimento senza causa: esclusione | 375 |
| 9. Responsabilità per mancata manutenzione delle parti e dei servizi comuni ... | 376 |
| 9.1. Risvolti civilistici | 376 |
| 9.2. Risvolti penalistici..... | 379 |
| 10. Le opere straordinarie e le agevolazioni fiscali | 383 |
| 10.1. Premessa..... | 383 |
| 10.2. Detrazione 50% per spese di recupero del patrimonio edilizio..... | 383 |

| | |
|---|-----|
| 10.3. Interventi di recupero del patrimonio edilizio su parti comuni di edifici residenziali e adempimenti dell'amministratore..... | 390 |
| 10.4. Regime agevolato IVA con aliquota ridotta | 391 |
| 10.5. Detrazione 65 %per il risparmio energetico | 392 |
| 10.6. Detrazione potenziata 70% e 75% per il risparmio energetico..... | 394 |
| 10.7. Detrazione 75%-85% per interventi antisismici sulle parti comuni degli edifici condominiali..... | 395 |
| 10.8. Cessione del credito..... | 396 |

CAPITOLO 5 - Le innovazioni

| | |
|---|-----|
| 1. Definizione e caratteristiche generali..... | 400 |
| 2. Innovazioni consentite all'assemblea | 405 |
| 2.1. Le novità della L. n. 220/2012 | 406 |
| 3. Innovazioni vietate | 411 |
| 3.1. Distinzione tra innovazioni consentite e innovazioni vietate | 412 |
| 3.2. Decoro architettonico, pregiudizio statico ed estetico..... | 414 |
| 4. Innovazioni gravose e voluttuarie..... | 419 |
| 4.1. Opere suscettibili di utilizzazione separata: ascensore | 419 |
| 5. Opere su parti di proprietà o uso individuale..... | 424 |

CAPITOLO 6 - Le costruzioni sopra l'ultimo piano dell'edificio

| | |
|---|-----|
| 1. Il diritto di sopraelevazione..... | 432 |
| 1.1. Principi generali | 432 |
| 1.2. Cessione del diritto..... | 437 |
| 1.3. Effetti della sopraelevazione | 440 |
| 2. I limiti alla sopraelevazione | 442 |
| 2.1. L'opposizione alla sopraelevazione | 448 |
| 3. Indennità di sopraelevazione | 449 |
| 4. Particolari fattispecie di sopraelevazione | 454 |
| 4.1. Trasformazione del tetto o del lastrico solare in terrazza | 454 |
| 4.2. Trasformazione del sottotetto in vani abitabili | 457 |

CAPITOLO 7 - L'assemblea

| | |
|---|-----|
| 1. La natura dell'assemblea..... | 462 |
| 2. La convocazione | 464 |
| 2.1. Soggetti attivi | 468 |
| 2.2. Soggetti passivi | 470 |
| 2.3. Forma e contenuto della convocazione | 479 |
| 2.4. Termini | 483 |
| 3. Lo svolgimento della riunione | 492 |
| 3.1. Le deleghe | 495 |
| 3.2. Il ruolo del presidente e del segretario | 501 |

| | |
|--|-----|
| 3.3. Pluralità di riunioni | 504 |
| 3.4. Il verbale..... | 505 |
| 4. La doppia maggioranza | 511 |
| 5. Le competenze dell'assemblea..... | 514 |
| 5.1. Per il voto è necessaria la presenza del condomino, di persona o per delega | 516 |
| 5.2. Nomina e retribuzione dell'amministratore..... | 517 |
| 5.3. Approvazione del preventivo di spesa..... | 519 |
| 5.4. Approvazione del rendiconto consuntivo della gestione | 521 |
| 5.5. Residuo attivo..... | 524 |
| 5.6. Opere di manutenzione..... | 525 |
| 5.7. Gli interventi straordinari: manutenzione straordinaria e innovazioni | 527 |
| 5.8. Il fondo speciale obbligatorio | 528 |

CAPITOLO 8 - L'impugnazione delle delibere assembleari

| | |
|---|-----|
| 1. Efficacia delle delibere e cause di impugnazione | 536 |
| 1.1. I vizi delle deliberazioni assembleari | 538 |
| 1.2. Eccesso di potere..... | 541 |
| 2. Procedimento di impugnazione: condizioni, termini e modi, la preventiva mediazione obbligatoria..... | 542 |
| 2.1. La legittimazione attiva | 544 |
| 2.2. L'interesse ad impugnare | 550 |
| 2.3. La decorrenza del termine | 553 |
| 2.4. La forma dell'impugnazione: atto di citazione | 556 |
| 2.5. La notifica degli atti | 559 |
| 2.6. La competenza per materia | 560 |
| 2.7. La competenza per valore | 561 |
| 2.8. La competenza per territorio..... | 562 |
| 2.9. La sospensione della delibera impugnata..... | 563 |
| 2.10. La sostituzione della delibera illegittima e la cessazione della materia del contendere | 566 |

CAPITOLO 9 - L'amministratore

| | |
|---|-----|
| 1. La nuova figura dell'amministratore | 570 |
| 1.1. Contratto di mandato con rappresentanza | 571 |
| 1.2. Contratto di amministratore di condominio..... | 576 |
| 2. L'amministratore persona giuridica..... | 579 |
| 3. La nomina..... | 583 |
| 3.1. I poteri dell'assemblea | 583 |
| 3.2. L'intervento dell'autorità giudiziaria..... | 591 |
| 3.3. Gli incumbenti al momento della nomina | 594 |
| 3.4. L'applicazione estensiva dell'art. 1129 c.c..... | 599 |

| | |
|--|-----|
| 4. La revoca del mandato | 601 |
| 4.1. La revoca giudiziale | 603 |
| 4.2. Il procedimento | 609 |
| 4.3. La competenza a decidere | 611 |
| 4.4. L'amministratore revocato | 614 |
| 5. Il condominio con meno di otto condomini | 615 |
| 6. Il supercondominio..... | 617 |
| 7. Il compenso | 619 |
| 7.1. Gli elementi costitutivi | 619 |
| 7.2. Gli aspetti fiscali | 623 |
| 7.3. Le anticipazioni | 627 |
| 8. La durata del mandato | 629 |
| 8.1. L'amministratore <i>ad interim</i> | 631 |
| 8.2. I doveri dell'amministratore uscente | 635 |
| 9. Le attribuzioni dell'amministratore..... | 640 |
| 9.1. L'esecuzione delle delibere assembleari | 643 |
| 9.2. L'osservanza del regolamento condominiale | 647 |
| 9.3. La disciplina dell'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi. | 650 |
| 9.4. La riscossione dei contributi dovuti | 652 |
| 9.5. La conservazione delle parti comuni | 672 |
| 9.6. L'obbligo di eseguire gli adempimenti fiscali | 679 |
| 9.7. Il registro dell'anagrafe condominiale..... | 679 |
| 9.8. La tenuta dei registri condominiali | 682 |
| 9.9. La conservazione della documentazione | 683 |
| 9.10. Lo stato dei pagamenti..... | 684 |
| 9.11. Il rendiconto annuale..... | 685 |
| 10. La <i>privacy</i> nel condominio..... | 698 |
| 11. La rappresentanza dell'amministratore | 706 |
| 12. Le responsabilità dell'amministratore | 707 |
| 12.1. La responsabilità civile..... | 707 |
| 12.2. La responsabilità penale | 711 |

CAPITOLO 10 - Controversie e liti

| | |
|---|-----|
| 1. Ricorso all'autorità giudiziale..... | 720 |
| 1.1. Premessa | 720 |
| 1.2. La competenza | 720 |
| 1.3. La legittimazione attiva dell'amministratore | 727 |
| 1.4. La legittimazione passiva dell'amministratore..... | 736 |
| 1.5. La ratifica dell'operato dell'amministratore | 740 |
| 1.6. La legittimazione del singolo condomino | 742 |
| 1.7. Il curatore speciale | 743 |
| 1.8. La notificazione degli atti | 746 |

| | |
|--|-----|
| 2. La mediazione obbligatoria | 747 |
| 2.1. La mediazione in condominio | 747 |
| 3. La negoziazione assistita | 752 |
| 4. La clausola compromissoria e l'arbitrato | 753 |
| 5. I procedimenti sommari | 756 |
| 5.1. Il procedimento sommario di cognizione..... | 756 |
| 5.2. Le azioni giudiziarie | 758 |
| 5.3. Procedimento di ingiunzione..... | 763 |
| 5.4. Procedimento per convalida di sfratto | 768 |
| 5.5. Procedimenti cautelari..... | 768 |
| 5.6. Procedimenti di denuncia di nuova opera e di danno temuto | 769 |
| 5.7. Procedimenti di istruzione preventiva..... | 772 |
| 5.8. Provvedimenti d'urgenza | 773 |
| 5.9. Procedimenti possessori | 774 |
| 6. Il dissenso del condomino rispetto alle liti | 776 |

CAPITOLO 11 - Il regolamento di condominio

| | |
|--|-----|
| 1. Regolamento: natura giuridica e forma | 784 |
| 2. Distinzione tra tipi di regolamento | 786 |
| 2.1. Regolamento convenzionale | 786 |
| 2.2. Regolamento assembleare..... | 788 |
| 2.3. Modifica del regolamento..... | 789 |
| 3. La trascrizione del regolamento | 790 |
| 4. Contenuto del regolamento..... | 793 |
| 4.1. Norme inderogabili | 795 |
| 4.2. Clausole e limitazioni | 796 |
| 4.3. Il possesso e la detenzione degli animali | 808 |
| 5. Interpretazione del regolamento | 812 |
| 6. Violazione del regolamento..... | 814 |
| 6.1. Le sanzioni | 815 |

CAPITOLO 12 - Le tabelle millesimali

| | |
|--|-----|
| 1. Nozione e funzione delle tabelle..... | 822 |
| 2. Origine e formazione delle tabelle | 825 |
| 2.1. Tabelle convenzionali e tabelle assembleari | 828 |
| 2.2. Modalità e criteri di predisposizione delle tabelle | 829 |
| 3. La modifica delle tabelle | 833 |
| 3.1. Presupposti | 833 |
| 3.2. Soggetti legittimati | 840 |
| 3.3. Efficacia delle tabelle millesimali..... | 843 |
| 4. La legittimazione passiva | 845 |
| 5. L'applicazione in via analogica | 846 |

PARTE II - LOCAZIONI

CAPITOLO 1 - Il contratto di locazione

| | |
|--|-----|
| 1. La locazione nel codice civile | 852 |
| 1.1. Natura e parti del contratto | 852 |
| 1.2. Durata | 853 |
| 1.3. Locazioni ultranovennali..... | 855 |
| 1.4. Fine della locazione e disdetta | 856 |
| 1.5. Rinnovazione tacita | 857 |
| 1.6. Trasferimento a titolo particolare della cosa locata | 859 |
| 1.7. Clausola di risoluzione in caso di vendita dell'immobile locato..... | 861 |
| 2. Le obbligazioni del locatore | 862 |
| 2.1. L'obbligo di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione | 863 |
| 2.2. La nuova normativa sulla certificazione energetica degli immobili..... | 865 |
| 2.3. L'obbligo di consegna dell'APE al locatario..... | 870 |
| 2.4. Le sanzioni | 871 |
| 2.5. L'obbligo di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto... | 872 |
| 2.6. Necessità di riparazioni | 874 |
| 2.7. L'obbligo di garantire il pacifico godimento della cosa locata..... | 878 |
| 2.8. Garanzia per molestie..... | 880 |
| 2.9. Vizi della cosa locata..... | 882 |
| 3. Le obbligazioni del conduttore | 884 |
| 3.1. La presa in consegna | 884 |
| 3.2. L'uso diligente della cosa locata e l'abuso nel godimento | 887 |
| 3.3. Pagamento del canone | 894 |
| 3.4. La riconsegna del bene al termine della locazione..... | 904 |
| 4. Il deposito cauzionale..... | 912 |

CAPITOLO 2 - Le locazioni ad uso abitativo

| | |
|---|-----|
| 1. Ambito di operatività | 918 |
| 2. Forma del contratto..... | 920 |
| 2.1. Locazione di fatto - Il nuovo art. 13, L. n. 431/1998 | 923 |
| 2.2. I contratti di locazione in generale: a canone libero e a canone concordato..... | 927 |
| 2.3. Contratto a canone libero | 927 |
| 2.4. Contratto a canone concordato | 932 |
| 2.5. I contratti con gli stranieri | 937 |
| 2.6. Patti contrari alla legge - I rimedi | 942 |
| 3. Il rinnovo dei contratti di locazione "liberi" | 946 |
| 4. La durata e il rinnovo dei contratti di locazione "concordati" | 949 |
| 5. Il diniego di rinnovo alla prima scadenza | 951 |
| 5.1. Diniego da parte del locatore..... | 951 |
| 5.2. Diniego da parte del conduttore | 956 |

| | |
|--|-----|
| 6. Convenzione nazionale | 959 |
| 6.1. Alloggi di edilizia residenziale pubblica | 961 |
| 7. Tipi di contratto | 961 |
| 8. Contratti di locazione di natura transitoria | 961 |
| 8.1. Contratti transitori ordinari | 962 |
| 8.2. Contratti per esigenze abitative di studenti universitari | 966 |
| 9. Locazione e adempimenti fiscali: regimi di tassazione e registrazione del contratto | 973 |
| 10. Locazione di immobili abitativi da parte di soggetti privati e imposte di registro | 974 |
| 11. La registrazione del contratto di locazione | 975 |
| 12. La "cedolare secca" | 980 |
| 13. Locazione di immobili abitativi da parte di soggetti IVA | 986 |

CAPITOLO 3 - Le locazioni ad uso diverso dall'abitazione

| | |
|---|------|
| 1. Oggetto e durata della locazione | 992 |
| 1.1. Le deroghe per le grandi locazioni | 997 |
| 1.2. Le attività industriali e commerciali | 998 |
| 1.3. Le attività artigianali | 1003 |
| 1.4. Attività d'interesse turistico | 1004 |
| 1.5. Attività di lavoro autonomo e libero professionali | 1005 |
| 1.7. Immobili destinati ad attività transitorie | 1016 |
| 1.8. Le locazioni stagionali | 1017 |
| 1.9. Immobili destinati a particolari attività | 1020 |
| 2. Il canone di locazione | 1022 |
| 2.1. Il canone in misura differenziata e crescente | 1023 |
| 2.2. L'aggiornamento Istat | 1025 |
| 3. Il recesso del conduttore | 1027 |
| 3.1. Il recesso convenzionale | 1028 |
| 3.2. Il recesso legale | 1031 |
| 3.3. Il recesso per le attività particolari | 1035 |
| 3.4. Il recesso senza indicazione o rispetto del preavviso: effetti | 1036 |
| 3.5. Il recesso esercitato intempestivo e/o illegittimo | 1037 |
| 4. Aspetti fiscali della locazione ad uso diverso dall'abitazione | 1038 |
| 4.1. Imposte indirette: IVA e registro | 1039 |
| 4.2. Imposte dirette: cenni | 1043 |
| 5. Diniego di rinnovazione del contratto: forma e contenuto della comunicazione | 1045 |
| 5.1. Forma della comunicazione | 1048 |
| 5.2. Contenuto della comunicazione | 1049 |
| 5.3. La procedura per il giudizio di diniego di proroga o rilascio | 1054 |
| 5.4. Mancata destinazione dell'immobile rilasciato a seguito del diniego di rinnovazione all'uso dichiarato | 1055 |
| 6. La destinazione ad uso diverso da quello pattuito | 1061 |

CAPITOLO 4 - La sublocazione, la cessione e la successione nel contratto

| | |
|---|------|
| 1. La sublocazione in generale | 1066 |
| 1.1. Rapporti tra il locatore e il subconduttore: nullità, inadempimento e risoluzione..... | 1068 |
| 1.2. Adempimenti fiscali..... | 1069 |
| 2. La cessione del contratto: differenze rispetto alla sublocazione | 1071 |
| 3. La sublocazione nell'uso abitativo: totale e parziale | 1073 |
| 3.1. La presunzione di sublocazione | 1079 |
| 4. La sublocazione nella locazione ad uso diverso dall'abitazione | 1079 |
| 4.1. Sublocazione e cessione del contratto di locazione nell'ambito della cessione e dell'affitto d'azienda | 1080 |
| 4.2. Effetti della cessione e dell'affitto d'azienda sul contratto di locazione | 1085 |
| 4.3. La comunicazione al locatore: forma e contenuto | 1088 |
| 4.4. Opposizione del locatore per gravi motivi, nella cessione del contratto | 1090 |
| 4.5. Cessione del contratto locativo, effetti sulla legittimazione attiva e passiva | 1091 |
| 5. La successione nell'uso abitativo..... | 1092 |
| 5.1. Successione mortis causa | 1092 |
| 5.2. Successione a seguito di separazione o divorzio o cessazione unione civile | 1097 |
| 5.3. Successione nell'assegnazione di alloggi di edilizia pubblica | 1103 |
| 6. La successione nell'uso diverso dall'abitativo..... | 1103 |
| 6.1. Successione "mortis causa" | 1104 |
| 6.2. Successione a seguito di separazione o divorzio o cessazione unione civile | 1104 |
| 6.3. Successione in caso di uso concorrente dell'immobile..... | 1105 |
| 6.4. Successione in caso di recesso del conduttore | 1105 |
| 7. La successione nelle locazioni ad uso particolare | 1106 |
| 8. La successione nel fallimento del locatore o del conduttore | 1106 |
| 9. Il diritto di prelazione in caso di nuova locazione | 1110 |
| 10. Il diritto di prelazione in caso di vendita del bene locato e il diritto di riscatto | 1113 |
| 10.1. I presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione..... | 1114 |
| 10.2. Il diritto di riscatto | 1116 |

CAPITOLO 5 - La morosità

| | |
|---|------|
| 1. Inadempimento del conduttore e morosità nell'uso abitativo | 1122 |
| 1.1. Predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento | 1122 |
| 1.2. Termine per il pagamento dei canoni scaduti: termine di grazia | 1123 |
| 1.3. Sanatoria della morosità e procedimento..... | 1128 |
| 1.4. La morosità incolpevole | 1131 |
| 1.5. L'azione volta al solo recupero del credito del locatore..... | 1133 |
| 2. L'inadempimento del conduttore e morosità nell'uso diverso dall'abitazione | 1134 |
| 2.1. La clausola risolutiva espressa | 1137 |
| 2.2. Il grave inadempimento..... | 1140 |
| 3. Canoni non percepiti per morosità del conduttore: aspetti fiscali | 1143 |

CAPITOLO 6 - La cessazione del contratto e la procedura per il rilascio

| | |
|--|------|
| 1. Il recesso del conduttore nell'uso abitativo..... | 1148 |
| 1.1. La disciplina legale | 1148 |
| 1.2. Forma del recesso e preavviso..... | 1149 |
| 1.3. Recesso per gravi motivi..... | 1150 |
| 1.4. Risoluzione anticipata del contratto e aspetti fiscali | 1152 |
| 2. La disdetta del contratto da parte del locatore nell'uso abitativo..... | 1152 |
| 2.1. Natura e requisiti | 1152 |
| 2.2. Il diritto di prelazione del conduttore..... | 1155 |
| 3. Le azioni giudiziarie..... | 1157 |
| 3.1. Il rito locatizio | 1157 |
| 3.2. La mediazione e la negoziazione assistita | 1162 |
| 3.3. I procedimenti sommari | 1163 |
| 3.4. La procedura per il rilascio..... | 1170 |
| 3.5. Sanzioni | 1174 |

CAPITOLO 7 - Gli oneri accessori

| | |
|--|------|
| 1. Le spese accessorie | 1180 |
| 1.1. Rimborso da parte del conduttore | 1183 |
| 1.2. Termini di prescrizione..... | 1185 |
| 1.3. Morosità del conduttore ed indicazione specifica degli oneri accessori .. | 1186 |
| 1.4. Clausola di forfezzazione | 1188 |
| 2. Conduttore e condominio | 1188 |
| 2.1. Edificio non condominiale | 1190 |

CAPITOLO 8 - Avviamento commerciale

| | |
|--|------|
| 1. Indennità per la perdita dell'avviamento commerciale: presupposti ed eccezioni | 1194 |
| 1.1. Ambito applicativo e limiti..... | 1196 |
| 1.2. Automatismo del diritto a percepire l'indennità: irrilevanza del danno reale | 1199 |
| 1.3. Invio della disdetta da parte del locatore | 1200 |
| 2. Contatto diretto con il pubblico | 1201 |
| 2.1. Uso promiscuo: attività prevalente | 1205 |
| 2.2. Mutamento unilaterale della destinazione d'uso | 1207 |
| 3. Rinuncia all'indennità | 1208 |
| 3.1. Accordo transattivo..... | 1208 |
| 4. Rilascio dell'immobile e diritto di ritenzione | 1210 |
| 5. Indennità aggiuntiva | 1212 |
| 6. Il trattamento tributario dell'indennità per la perdita di avviamento commerciale | 1215 |
| 6.1. Il trattamento dell'indennità ai fini delle imposte dirette in capo al locatore | 1215 |

| | |
|---|------|
| 6.2. La tassazione dell'indennità in capo al conduttore | 1219 |
| 6.3. Il trattamento dell'indennità da parte del sostituto d'imposta | 1219 |
| 6.4. Il trattamento dell'indennità ai fini dell'IVA..... | 1220 |

CAPITOLO 9 - La mediazione obbligatoria nelle controversie in materia di locazione

| | |
|--|------|
| 1. La nuova mediazione..... | 1224 |
| 1.1. La mediazione come metodo alternativo di risoluzione delle controversie | 1224 |
| 1.2. Le principali modifiche introdotte all'istituto della mediazione obbligatoria, facoltativa e delegata | 1225 |
| 1.3. Ambito di applicazione e caratteristiche del procedimento di mediazione | 1228 |
| 1.4. Come attivare il procedimento di mediazione | 1230 |
| 2. La mediazione obbligatoria nelle vertenze in materia di locazione..... | 1233 |
| 2.1. La fase delle trattative come possibile fonte di controversie | 1233 |
| 2.2. Le possibili controversie scaturibili dal rapporto di locazione..... | 1233 |
| 2.3. Quando la mediazione non è obbligatoria nelle controversie locative . | 1234 |

PARTE III - COMPRAVENDITA

CAPITOLO 1 - Le trattative precontrattuali

| | |
|---|------|
| 1. Fase preparatoria..... | 1242 |
| 1.1. Gli atti prodromici..... | 1242 |
| 1.2. Il recesso dalle trattative..... | 1244 |
| 2. L'oggetto delle trattative | 1246 |
| 2.1. Doveri di informazione e pubblicità..... | 1246 |
| 2.2. Informazioni sul bene | 1249 |
| 3. I soggetti | 1267 |
| 3.1. Informazioni sul soggetto venditore | 1267 |
| 3.2. Informazioni sul soggetto acquirente | 1272 |
| 4. La responsabilità precontrattuale | 1273 |
| 4.1. Natura della responsabilità..... | 1273 |
| 4.2. Il danno risarcibile..... | 1275 |

CAPITOLO 2 - La mediazione, la proposta di acquisto e l'accettazione

| | |
|--|------|
| 1. La mediazione e l'attività del mediatore..... | 1280 |
| 1.1. Disciplina codicistica | 1280 |
| 1.2. Il ruolo dell'agente immobiliare..... | 1285 |

| | |
|---|------|
| 1.3. Compiti dell'agente immobiliare | 1292 |
| 1.4. Il diritto alla provvigione e la conclusione dell'affare | 1300 |
| 1.5. Il modello contrattuale | 0000 |
| 1.6. Adempimenti fiscali e responsabilità del mediatore immobiliare | 1311 |
| 2. La proposta di acquisto | 1312 |
| 2.1. Contenuto | 1312 |
| 2.2. Revocabilità e irrevocabilità | 1316 |
| 2.3. Gli aspetti fiscali | 1317 |
| 3. L'accettazione del venditore | 1318 |
| 3.1. Forma ed efficacia | 1318 |
| 3.2. Accettazione non conforme | 1319 |
| 3.3. Revoca dell'accettazione | 1320 |

CAPITOLO 3 - Il contratto preliminare

| | |
|---|------|
| 1. Natura e caratteristiche | 1324 |
| 1.1. Definizione | 1324 |
| 1.2. Funzione del preliminare | 1326 |
| 1.3. Distinzione preliminare-definitivo | 1326 |
| 1.4. Il preliminare del preliminare | 1326 |
| 2. Elementi costitutivi | 1330 |
| 2.1. Accordo delle parti | 1330 |
| 2.2. Oggetto | 1335 |
| 2.3. Prezzo | 1338 |
| 2.4. Forma | 1345 |
| 3. Garanzie del promittente venditore | 1347 |
| 3.1. La garanzia per evizione | 1347 |
| 3.2. Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi | 1351 |
| 3.3. Vizi giuridici occulti | 1351 |
| 3.4. Il certificato di agibilità | 1352 |
| 4. Effetti del contratto preliminare | 1355 |
| 4.1. Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto | 1355 |
| 4.2. Preliminare a effetti anticipati e vizi del bene | 1356 |
| 4.3. Preliminare di vendita di cosa altrui | 1359 |
| 5. La registrazione e la trascrizione | 1360 |
| 5.1. Obbligo di registrazione | 1360 |
| 5.2. La trascrizione | 1362 |
| 6. La caparra e l'acconto prezzo | 1366 |
| 6.1. Caparra confirmatoria | 1367 |
| 6.2. Differenza tra caparra e acconto | 1368 |
| 6.3. Caparra penitenziale | 1370 |
| 6.4. Il regime fiscale | 1371 |
| 7. L'acquisto sulla carta: gli immobili da costruire | 1371 |

CAPITOLO 4 - Il recesso, il patto di opzione e la risoluzione del contratto preliminare

| | |
|---|------|
| 1. La facoltà di recesso | 1376 |
| 1.1. Recesso unilaterale | 1376 |
| 1.2. Natura e disciplina..... | 1376 |
| 1.3. Recesso e compravendita..... | 1377 |
| 1.4. Corrispettivo per il recesso: multa e caparra penitenziale | 1378 |
| 1.5. Recesso e possesso anticipato | 1380 |
| 1.6. Recesso e risoluzione del contratto..... | 1381 |
| 2. Il patto di opzione | 1383 |
| 2.1. Differenza tra proposta irrevocabile e patto di opzione | 1385 |
| 2.2. Il corrispettivo del diritto di opzione | 1386 |
| 2.3. Forma e contenuto dell'opzione | 1387 |
| 3. La risoluzione del contratto preliminare | 1390 |
| 3.1. Risoluzione per mutuo dissenso | 1390 |
| 3.2. Risoluzione per inadempimento | 1391 |
| 3.3. Diffida ad adempiere | 1393 |
| 3.4. Clausola risolutiva espressa | 1398 |
| 3.5. Termine essenziale | 1401 |
| 4. L'inadempimento del promittente venditore | 1402 |
| 4.1. Mancanza del certificato di agibilità..... | 1403 |
| 4.2. Mancanza di licenza o concessione edilizia..... | 1406 |
| 5. L'inadempimento del promissario acquirente..... | 1410 |
| 5.1. Pagamento del prezzo e ipoteca legale | 1410 |

CAPITOLO 5 - Il contratto di compravendita

| | |
|--|------|
| 1. I requisiti del contratto di compravendita..... | 1416 |
| 1.1. Nozione..... | 1416 |
| 1.2. Forma: scrittura privata o atto pubblico..... | 1416 |
| 1.3. Contenuto..... | 1421 |
| 2. Il ruolo del Notaio | 1426 |
| 2.1. Compiti e attribuzioni..... | 1426 |
| 2.2. I costi dell'atto notarile | 1432 |
| 2.3. Responsabilità del Notaio..... | 1434 |
| 3. Gli aspetti fiscali..... | 1442 |
| 3.1. Le imposte indirette..... | 1442 |
| 3.2. Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa | 1450 |
| 3.3. Il venditore e gli aspetti fiscali | 1458 |
| 3.4. Le norme antielusione | 1460 |
| 4. Gli aspetti urbanistici | 1462 |
| 4.1. Le dichiarazioni urbanistico-edilizie | 1463 |
| 4.2. La certificazione energetica | 1469 |
| 4.3. La certificazione acustica | 1473 |
| 5. La trascrizione | 1474 |
| 5.1. La trascrizione del preliminare | 1476 |
| 5.2. La doppia alienazione | 1478 |

CAPITOLO 6 - L'acquisto su carta: gli immobili da costruire

| | |
|---|------|
| 1. Natura e presupposti | 1487 |
| 1.1. Le finalità della L. n. 210/2004 e del D.Lgs. n. 122/2005 | 1487 |
| 1.2. Presupposti soggettivi e oggettivi | 1488 |
| 2. La garanzia fideiussoria | 1492 |
| 2.1. Natura e scopo della garanzia | 1492 |
| 2.2. I contratti per cui è obbligatoria la garanzia | 1493 |
| 2.3. Casi di esclusione della garanzia | 1495 |
| 2.4. Soggetti legittimati a rilasciare la fideiussione | 1496 |
| 2.5. Le somme oggetto della garanzia | 1496 |
| 2.6. Le somme escluse dalla garanzia | 1497 |
| 2.7. Il momento di escussione della garanzia fideiussoria | 1498 |
| 2.8. Mancata consegna della garanzia fideiussoria | 1499 |
| 2.9. La cessazione della garanzia | 1500 |
| 3. La polizza assicurativa decennale | 1501 |
| 3.1. Il contenuto della polizza | 1502 |
| 3.2. Le polizze con contenuti insufficienti o contrari alla legge | 1503 |
| 4. I limiti temporali dell'obbligo fideiussorio e assicurativo | 1504 |
| 5. Il contratto preliminare di compravendita | 1505 |
| 5.1. Il contenuto | 1506 |
| 6. Il diritto alla suddivisione del finanziamento e al frazionamento dell'ipoteca | 1512 |
| 6.1. I soggetti legittimati | 1513 |
| 6.2. Il procedimento | 1513 |
| 7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: gli obblighi del notaio | 1515 |
| 7.1. I destinatari della tutela | 1517 |
| 7.2. Quando non opera il divieto | 1518 |
| 7.3. Ambito di applicazione della norma | 1519 |
| 8. La prelazione in favore dell'acquirente | 1520 |
| 8.1. Natura e scopo della prelazione | 1520 |
| 8.2. Chi ha il diritto di prelazione | 1521 |
| 8.3. Come si esercita la prelazione | 1523 |
| 8.4. L'escussione della fideiussione | 1525 |
| 9. Le deroghe alla disciplina fallimentare | 1526 |
| 9.1. L'azione revocatoria | 1526 |
| 9.2. I requisiti dell'acquirente e dell'immobile | 1527 |
| 9.3. Il prezzo corrisposto e le commissioni pagate | 1528 |
| 9.4. La scelta dell'acquirente | 1528 |
| 10. Il Fondo di solidarietà | 1530 |
| 10.1. Le finalità | 1530 |
| 10.2. La situazione di crisi | 1531 |
| 10.3. Il permesso di costruire | 1532 |
| 10.4. L'accesso al Fondo | 1532 |
| 10.5. Il funzionamento del Fondo | 1533 |
| 10.6. Il contributo obbligatorio | 1533 |

CAPITOLO 7 - L'edilizia residenziale pubblica e l'acquisto in cooperativa

| | |
|---|------|
| 1. Gli immobili in edilizia residenziale pubblica..... | 1538 |
| 1.1. Limiti temporali al trasferimento | 1544 |
| 1.2. La prelazione | 1552 |
| 1.3. I requisiti soggettivi per l'acquisto | 1554 |
| 1.4. Aspetti fiscali | 1555 |
| 2. Le cooperative edilizie | 1557 |
| 2.1. Cooperative a proprietà indivisa | 1559 |
| 2.2. Cooperative a proprietà individuale o divisa | 1559 |
| 2.3. Le regole di iscrizione alla cooperativa | 1559 |
| 2.4. La prenotazione dell'alloggio | 1566 |
| 2.5. Il preliminare di assegnazione | 1566 |
| 2.6. Aspetti fiscali | 1568 |

CAPITOLO 8 - L'acquisto di immobili e il diritto di prelazione

| | |
|--|------|
| 1. Premessa | 1572 |
| 2. Prelazione volontaria | 1573 |
| 3. Le prelazioni legali | 1573 |
| 3.1. La prelazione artistica | 1574 |
| 3.2. La prelazione agraria..... | 1578 |
| 3.3. La prelazione urbana nell'uso diverso dall'abitazione..... | 1580 |
| 3.4. La prelazione urbana nell'uso abitativo..... | 1589 |
| 3.5. Prelazione nell'edilizia residenziale pubblica..... | 1593 |
| 3.6. La prelazione sull'azienda nell'impresa familiare..... | 1593 |
| 3.7. La prelazione dell'acquirente di immobile da costruire..... | 1594 |
| 3.8. La prelazione del coerede..... | 1595 |
| 4. La rinuncia alla prelazione | 1599 |

CAPITOLO 9 - I diversi modi di acquisto

| | |
|---|------|
| 1. L'acquisto in comunione..... | 1604 |
| 1.1. La comunione tra coniugi..... | 1604 |
| 1.2. La comunione ordinaria..... | 1615 |
| 1.3. La comunione ereditaria..... | 1618 |
| 2. L'usucapione..... | 1624 |
| 2.1. Compravendita di bene immobile usucapito | 1626 |
| 2.2. La trascrizione della sentenza dichiarativa dell'usucapione..... | 1629 |
| 2.3. La trascrizione dell'accordo di mediazione | 1630 |
| 2.4. Agevolazione "prima casa" per immobile usucapito | 1631 |
| 3. La nuda proprietà e l'usufrutto | 1631 |
| 3.1. Il prestito ipotecario vitalizio (PIV) | 1634 |
| 4. La circolazione del bene di provenienza donativa | 1635 |
| 4.1. La tutela dei legittimari | 1635 |

| | |
|---|------|
| 4.2. La tutela del terzo acquirente..... | 1638 |
| 4.3. L'opposizione alla donazione e la rinuncia ad esercitare il diritto..... | 1640 |
| 4.4. L'atto di donazione e l'usucapione | 1643 |
| 4.5. Soluzioni per favorire la circolazione di beni donativi..... | 1644 |
| 5. L'asta giudiziaria..... | 1646 |
| 5.1. Il delegato alle operazioni di vendita | 1647 |
| 5.2. L'avviso di vendita | 1649 |
| 5.3. Le modalit  di vendita: senza e con incanto | 1652 |
| 5.4. Le offerte dopo l'incanto..... | 1658 |
| 5.5. L'acquisto all'asta e le spese condominiali | 1659 |
| 6. L'acquisto di immobile occupato..... | 1660 |
| 6.1. I tipi di contratto di locazione..... | 1663 |
| 7. L'acquisto con la formula rent to buy | 1663 |
| 7.1. Contenuto del contratto | 1665 |
| 7.2. La trascrizione | 1666 |
| 7.3. La risoluzione per inadempimento | 1667 |
| 7.4. Il fallimento di una delle parti..... | 1668 |
| 7.5. Gli aspetti fiscali..... | 1669 |
| 7.6. Le differenze con la locazione con opzione di acquisto, locazione con preliminare di acquisto, affitto con riscatto | 1673 |
| 8. Il leasing immobiliare abitativo | 1676 |

CAPITOLO 10 - La patologia del contratto e i rimedi giuridici

| | |
|--|------|
| 1. Risoluzione e rimedi contro i vizi del bene..... | 1682 |
| 2. La garanzia per evizione | 1685 |
| 2.1. Evizione totale | 1687 |
| 2.2. Evizione parziale..... | 1690 |
| 3. Bene gravato da oneri o da diritti reali o personali non apparenti | 1691 |
| 4. Mancanza delle qualit  promesse e vizi redibitori | 1696 |
| 4.1. Differenza tra vizi redibitori e mancanza di qualit  | 1698 |
| 4.2. Rimedi a favore dell'acquirente..... | 1701 |
| 5. L'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto | 1706 |
| 5.1. Presupposti | 1708 |
| 5.2. Fallimento ed esecuzione in forma specifica | 1711 |
| 5.3. Rapporto tra contratto preliminare ed esecuzione in forma specifica... | 1714 |
| 5.4. Esecuzione in forma specifica e riduzione del prezzo per vizi (<i>actio quanti minoris</i>)..... | 1716 |
| <i>Indice analitico</i> | 1719 |



LA LIBRERIA ON LINE DEL PROFESSIONISTA

L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)