LE LOCAZIONI Affitti brevi, locazioni turistiche e ad uso abitativo

Prezzo:

Prezzo di listino
22,00 € Prezzo a te riservato
20,90 €

Codice	9788891638465
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	7 mar 2020
Reparto	Immobili, LIBRI
Argomento	Locazioni
Autore	Luppino Saverio
Editore	Maggioli

Libri Professionali | L'editoria al servizio del professionista
P.IVA 01534230220

Tel. +39 0461 980546
E-mail: servizioclienti@libriprofessionali.it

Descrizione

L'opera rappresenta uno strumento utile e pratico per gli operatori del settore immobiliare: professionisti, amministratori di condominio, property manager, che si trovino ad affrontare problematiche e casistiche sulla materia delle locazioni immobiliari di fronte alle limitazioni regolamentari del condominio e che desiderino approfondire la materia, originalmente sviluppata dall'autore in un unico contesto sistematico di norme sulla LOCAZIONE e sul CONDOMINIO, senza trascurare le questioni fiscali del settore, in tema di sconti sul canone, esenzioni, agevolazioni, come previste per legge.

Il volume affronta con visione unitaria e sistematica, in unico compendio, gli istituti della locazione per esigenze abitative primarie tipiche ed atipiche (affitti brevi, locazioni turistiche, B&B, AIRBNB, Affittacamere) e secondarie, aiutando il lettore a risolvere le tematiche insorgenti tra il Condominio ed i diritti e gli obblighi del locatore e del conduttore, in considerazione della destinazione dell'unità immobiliare e dei limiti rappresentati dai divieti regolamentari, senza trascurare il contratto di PORTIERATO.

Completano ed arricchiscono l'opera i numerosi ed attuali richiami giurisprudenziali di merito anche (inediti) e di legittimità, nonché gli approcci alla normativa sovranazionale in materia di diritto di proprietà (Convenzione per la Salvaguardia dei diritti dell'Uomo e delle libertà fondamentali), nonché l'appendice legislativa ed il formulario sulla contrattualistica.

PARTE PRIMA Tutela delle esigenze abitative "primarie e secondarie" nelle locazioni di immobili urbani abitativi e ad uso diverso e nel condominio: il contratto di portierato

Capitolo I – La locazione nel codice civile

1. La disciplina generale della locazione nel codice civile

1.1. Le obbligazioni del locatore e del conduttore

1.2. La restituzione della cosa locata

1.3. Trasferimento a titolo particolare della cosa locata

2. La disciplina delle locazioni di immobili urbani ad uso abitativo

2.1. La tutela dell'esigenze abitative "primarie"

2.2. I contratti a canone libero

2.3. I contratti a canone concordato e le novità introdotte dal d.m. 16 gennaio 2017 e dal d.l. 34/2019 convertito in l. 58/2019, art. 19 bis

2.4. Il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza

2.5. I contratti transitori e per studenti universitari

Capitolo II – Le locazioni atipiche – locazioni turistiche e affitti brevi

1. La tutela delle esigenze abitative "secondarie"

1.1. Le locazioni escluse dall'applicazione della l. 431/98 ex art. 1

1.2. Gli alloggi locati "esclusivamente per finalità turistiche" ex art. 1, lett. c) l. 431/98

1.3. Le forme atipiche di affitti brevi: Airbnb, bed & breakfast, affittacamere

Capitolo III – Le locazioni di immobili urbani ad uso diverso da abitazione

Libri Professionali | L'editoria al servizio del professionista
P.IVA 01534230220

Tel. +39 0461 980546
E-mail: servizioclienti@libriprofessionali.it

1. La tutela delle esigenze diverse da quelle abitative, la disciplina degli immobili urbani ad uso diverso da abitazione

1.1. La durata del contratto – recesso del conduttore ed i gravi motivi

1.2. Il rinnovo del contratto ed il diniego di rinnovo alla prima scadenza

1.3. Le tutele dell'art. 79 legge 392/1978 ed il mutamento d'uso

1.4. Le "grandi locazioni commerciali", d.l. 133/14, art. 18 l. 164/14

Capitolo IV – Il Portierato – servizio comune condominiale

1. La peculiarità del contratto e l'inquadramento dell'istituto

1.1. La durata del contratto ed il canone dell'alloggio

1.2. Il rilascio

PARTE SECONDA Obblighi del locatore e del conduttore nel condominio

Capitolo V – Le spese condominiali – la disciplina codicistica e la derogabilità dell'art. 9 l. 392/1978

1. Gli "oneri accessori" e la fruizione di servizi comuni, individuazione delle spese

1.1. Le norme "superstiti" della l. 392/1978 all'abrogazione di cui all'art. 14 l. 431/98

1.2. La derogabilità della disciplina e la funzione suppletiva" dell'art. 9 l. 392/1978; l'autonomia delle parti

1.3. L'estraneità del conduttore ai rapporti condominiali locatore-condominio

1.4. La clausola del contratto di locazione di pagamento di somme distinte per canoni ed acconti spese condominiali

1.5. L'esigibilità del credito ed il mancato pagamento; le tutele del locatore, il procedimento di convalida di sfratto per morosità

1.6. Prescrizione del diritto al rimborso degli oneri condominiali

1.7. La sublocazione ed il pagamento degli oneri accessori

2. Partecipazione del conduttore all'assemblea ex art. 10 l. 392/1978 e suoi poteri deliberativi

2.1. Derogabilità della disciplina di cui all'art. 10, l. 392/1978

2.2. Onere dell'amministratore di condominio di convocare in assemblea tutti gli "aventi diritto"; omissione, conseguenze sull'invalidità della delibera

2.3. Esclusione di un potere di impugnativa delle delibere assembleari da parte del conduttore

2.4. La sospensione dei servizi comuni in caso di omesso pagamento delle spese condominiali, limiti e tutele

2.5. Le peculiarità in caso di proprietà del locatore dell'intero fabbricato e le tutele del conduttore per i servizi comuni

Capitolo VI – La destinazione dell'alloggio in condominio – Limiti e tutele

1. L'espansione ed i limiti del diritto di proprietà

1.1. Le attività a tutela piena ed a tutela limitata ex art. 42 l. 392/1978

1.2. La destinazione dell'alloggio ad "attività" vietate dal regolamento di condominio, gli orientamenti della giurisprudenza di merito e legittimità

1.3. Il regolamento di condominio

1.4. Profili sostanziali e procedurali sul destinatario dei precetti regolamentari, i conflitti tra locatore ed inquilino

Bibliografia

Indice analitico

Libri Professionali | L'editoria al servizio del professionista
P.IVA 01534230220

Tel. +39 0461 980546
E-mail: servizioclienti@libriprofessionali.it

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546
oppure via mail a : servizioclienti@libriprofessionali.it
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220