

INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione alla seconda edizione</i>	VII
<i>Prefazione alla prima edizione</i>	IX

PARTE I PARTE GENERALE

CAPITOLO 1

INTRODUZIONE

1. Premessa	3
2. Le controversie locatizie nel codice di rito del 1940	4
3. Concentrazione della competenza nella legge n. 399/1984	5
4. Antecedenti alla novella n. 353/1990.	6
4.1. Primi disegni di legge governativi	8
5. Unificazione del rito	9
6. Trasferimento della competenza al tribunale	11
7. La riforma processuale di cui al d.lgs. n. 149/2022	12
8. Procedimenti e processi locatizi.	12
9. Caratteristiche del rito locatizio.	14

CAPITOLO 2

MEDIAZIONE

1. L'introduzione della mediazione finalizzata alla conciliazione.	17
2. Dal tentativo di conciliazione della legge dell'equo canone al d.lgs. n. 28/2010	18
3. Controversie locatizie ed assimilate.	20
4. Opposizione tardiva a convalida, accertamento dell'obbligo del terzo e procedura per rilascio	21
5. Opposizione a convalida di sfratto	23
5.1. Problemi dell'ordinanza di rilascio	26

PARTE II

LA TUTELA ORDINARIA LOCATIVA

CAPITOLO 3

AMBITO APPLICATIVO DEL RITO LOCATIZIO

1.	Il rito unitario delle locazioni	31
1.1.	Modifica dell'art. 447- <i>bis</i> in correlazione all'abrogazione dell'art. 8.	33
1.2.	Tassatività dell'elencazione; il contratto di deposito	34
1.3.	La scelta del rito laboristico.	36
2.	Locazione: controversie incluse	37
2.1.	Controversie di tipo pecuniario: canone, buona entrata, buona uscita	38
2.2.	Controversie per restituzione del deposito cauzionale ed oneri accessori	40
2.3.	Obbligazioni gravanti sul terzo; fideiussione	41
3.	Controversie di sub-locazione.	43
4.	Controversie riguardanti rapporti ancora da costituire e responsabilità precontrattuale	44
5.	Controversie scaturenti da locazioni di fatto e federalismo fiscale.	46
6.	Controversie di cui agli artt. 30 e 31 della l. n. 392/1978	47
7.	Controversie sulla convalida dell'offerta reale.	48
8.	Controversie su prelazione e riscatto.	49
9.	Occupazioni senza titolo.	50
9.1.	Rito applicabile	51
10.	Controversie sull'accertamento dell'obbligo del terzo	53
11.	Rapporti esclusi: <i>leasing</i>	54
11.1.	Contratto di alloggio; affittacamere.	54
11.2.	<i>Residence</i> , albergo e pensione.	56
11.3.	Camere mobiliate	57
11.4.	Portierato e lavoro domestico.	58
11.5.	Noleggio di nave ed aeromobile	59
11.6.	Rapporti di natura reale	60
12.	Beni mobili, immobili, universalità di mobili	60
12.1.	Beni immateriali.	61
12.2.	Immobili urbani ed extraurbani	62
12.3.	Significato della <i>summa divisio</i> tra immobile urbano e non urbano.	64
13.	Comodato di immobili	65
13.1.	Precario immobiliare oneroso	66
13.2.	Comodato e separazione.	68
13.3.	Comodato di immobili extraurbani.	69
14.	Affitto di aziende commerciali ed agricole.	70

15. Controversie in materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica	73
15.1. Decadenza, revoca ed annullamento dell'assegnazione.	75
15.2. Occupazioni senza titolo.	77

CAPITOLO 4

COMPETENZA, ARBITRATO E QUESTIONI DI RITO

1. Competenza materiale: il regime originario	79
1.1. Modifiche alla competenza per materia apportate dal d.lgs. n. 51/1998: posizione della dottrina	80
1.2. Posizione della giurisprudenza	83
1.3. Incompetenza	83
2. Competenza territoriale	84
2.1. Rilievo di incompetenza	86
3. Foro erariale.	90
4. Arbitrato rituale.	92
4.1. Regime dettato dalla legge sull'equo canone	92
4.2. Disciplina dettata dalla l. n. 431/1998	94
4.3. Ricadute della riforma arbitrale del 2006	96
4.4. Critiche dottrinali.	96
4.5. Compromesso	97
5. Mediazione concordata	98
6. Connessione di cause soggette a riti diversi	98
6.1. Connessione tra causa locatizia e causa di lavoro o ordinaria.	99
6.2. Causa connessa pendente avanti al giudice di pace	101
7. Mutamento di rito	101
7.1. Passaggio dal rito ordinario a quello speciale ed omesso mutamento di rito	102
7.2. Momento iniziale e momento terminale	103
7.3. Contenuto dell'ordinanza di mutamento del rito, comunicazione e regime di stabilità.	105
7.4. Passaggio dal rito speciale a quello ordinario	108
7.5. Regime probatorio	110

CAPITOLO 5

LA GIUSTIZIA DIGITALE

1. Progressiva digitalizzazione del processo civile	113
2. Generalizzazione del processo telematico	114
2.1. La giustizia digitale nel d.lgs. n. 149/2022.	115
3. Il processo locatizio digitale.	117

CAPITOLO 6

LA FASE INTRODUTTIVA DEL GIUDIZIO

1.	Norme applicabili alle controversie <i>lato sensu</i> locatizie	119
2.	Sospensione feriale dei termini	120
3.	Mediazione obbligatoria	121
4.	Fase introduttiva del giudizio; ricorso e costituzione in giudizio	121
4.1.	Nullità del ricorso	124
4.2.	Effetti sostanziali e processuali del ricorso	125
5.	Costituzione in giudizio del resistente	127
5.1.	Domanda riconvenzionale e memoria di replica del ricorrente riconvenuto	129
6.	Intervento volontario	131
7.	Difesa personale delle parti	133
8.	La riforma del 2022 e la sinteticità degli atti	134
8.1.	Verso il rinnovamento del linguaggio giudiziario	136

CAPITOLO 7

UDIENZA DI DISCUSSIONE ED ISTRUZIONE

1.	Udienza di discussione	139
1.1.	Interrogatorio libero delle parti e tentativo di conciliazione	141
1.2.	<i>Emendatio</i> e <i>mutatio libelli</i>	144
1.3.	<i>Reconventio reconventionis</i>	146
1.4.	Sanatoria della morosità	147
2.	Chiamata di terzo ad istanza di parte	148
2.1.	Chiamata in causa <i>iussu iudicis</i> e ad integrazione del contraddittorio	151
3.	Nuovi mezzi di prova	152
4.	Assunzione di prove orali, prove delegate, rogatorie, decadenza	154
4.1.	Documenti	155
4.2.	Valutazione critica del nuovo orientamento giurisprudenziale	157
4.3.	Ammissione officiosa delle prove	158
4.4.	Ammissione officiosa dell'interrogatorio formale	160
4.5.	Limiti ai poteri giudiziali officiosi.	161
4.6.	Giuramenti	165
4.7.	Ispezione della cosa	166
4.8.	Consulenza tecnica d'ufficio.	168
4.9.	Richiesta di informazioni e osservazioni alle associazioni sindacali	168
4.10.	Richiesta di informazioni nel rito locatizio	169
4.11.	Effetti processuali.	170
4.12.	Prova testimoniale	172
5.	Ordinanze anticipatorie di condanna.	175
5.1.	Ordinanza di pagamento di somme non contestate	176
5.2.	Ordinanza monitoria	178
5.3.	Ordinanza post istruttoria	179

5.4.	Ordinanze definitive.	180
6.	Diverse tipologie di udienze.	181

CAPITOLO 8

DECISIONE DELLA CAUSA

1.	Decisione della causa.	183
1.1.	Rapporti tra dispositivo e motivazione.	185
1.2.	Sentenze definitive e non definitive.	187
1.3.	Cartolarizzazione dell'udienza di discussione e decisione	189
2.	Esecutorietà provvisoria della sentenza	191
2.1.	Esecuzione forzata in forza di dispositivo	193
3.	Inibitoria.	195
3.1.	Sospensione parziale e con cauzione	197
3.2.	Pena pecuniaria per inammissibili inibitorie.	198

CAPITOLO 9

LA PROCEDURA PER RILASCIO

1.	Natura giuridica e mediazione obbligatoria	201
1.1.	Ambito applicativo e competenza	203
2.	Preventivo invio della disdetta	204
2.1.	Inammissibilità, improcedibilità, rigetto nel merito.	206
3.	Ordinanza definitiva del giudizio: presupposti.	209
3.1.	Contenuto	212
3.2.	Rimedi esperibili	213
4.	Ordinanza interinale: momento di pronuncia	215
4.1.	Momenti di stasi processuale	217
4.2.	Presupposti	218
4.3.	Revocabilità	220
4.4.	Ultrattività	222
4.5.	Inoppugnabilità	224

CAPITOLO 10

LE IMPUGNAZIONI

1.	L'appello nelle controversie locative	227
1.1.	Disposizioni applicabili	228
2.	Competenza	230
3.	Forma e termini dell'appello	231
3.1.	Appello con riserva dei motivi e inammissibilità dell'appello contro il dispositivo.	233
3.2.	Errore di rito	235
4.	Costituzione in giudizio dell'appellante e deposito del fascicolo di primo grado	236

5.	Decreto presidenziale e notificazione.	238
6.	Costituzione dell'appellato.	242
6.1.	Appello incidentale.	244
7.	Verifiche preliminari	248
7.1.	Udienza di discussione.	249
7.2.	Divieto di nuove domande	250
7.3.	Divieto di nuove eccezioni.	252
7.4.	Nuovi mezzi di prova	254
7.5.	I documenti	256
7.6.	Poteri istruttori del collegio	258
8.	Ordinanza provvisoria	259
9.	Inattività delle parti.	260
10.	Decisione	261
11.	Esecutività e sospensione dell'esecuzione	263
12.	Giudizio di cassazione e di rinvio	264
13.	Ulteriori mezzi di impugnazione	266
14.	Regolamento di giurisdizione e questioni di giurisdizione.	267

PARTE III LE TUTELE SPECIALI

CAPITOLO 11

DAL PROCEDIMENTO SOMMARIO AL PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO DI COGNIZIONE

1.	Tutela giurisdizionale ordinaria e tutela speciale	271
1.1.	Il procedimento per convalida di licenza o di sfratto: cenni	272
2.	Introduzione del procedimento sommario di cognizione	273
3.	Processi soggetti al rito laboristico	273
3.1.	Obiezioni all'applicabilità dell'istituto	275
3.2.	Inammissibilità o mutamento del rito?.	277
3.3.	Soluzione preferibile	278
4.	Il procedimento semplificato di cognizione	279

CAPITOLO 12

TUTELA CAUTELARE E POSSESSORIA

1.	Tutela cautelare e mediazione.	281
2.	Il sequestro giudiziario.	282
2.1.	I presupposti	283
2.2.	L'oggetto: l'azienda.	284
2.3.	Gestione temporanea dell'azienda e tutela restitutoria.	285
3.	Il provvedimento d'urgenza	286
3.1.	Irreparabilità del pregiudizio del diritto	287
3.2.	Lo stato della giurisprudenza	288

4.	Il sequestro conservativo e quello liberatorio	290
5.	L'istruzione preventiva	291
5.1.	La consulenza tecnica ai fini della composizione della lite	293
6.	Privilegio e sequestro	295
7.	I provvedimenti nunciativi	299
8.	L'azione di reintegrazione	300
8.1.	L'azione di manutenzione	303
9.	La garanzia per molestie	304
9.1.	Molestie di diritto	306
9.2.	Molestie di fatto	309

CAPITOLO 13

DECRETO INGIUNTIVO

1.	La tutela monitoria del rapporto locatizio	313
2.	Competenza	314
3.	Prova scritta	315
4.	Oggetto	315
4.1.	Interessi	316
5.	Pronunzie	317
6.	Esecutività immediata del decreto	319
7.	Opposizione	320
7.1.	Errata introduzione del giudizio oppositorio	321
8.	Giudizio di opposizione: facoltà delle parti	325
8.1.	Produzione in giudizio di copia notificata del decreto ingiuntivo	326
8.2.	Disciplina applicabile all'opposizione	327
8.3.	Mediazione	328
8.4.	Applicabilità degli artt. 649, 650, 656 c.p.c.	328

CAPITOLO 14

OPPOSIZIONE AL PROVVEDIMENTO DI FISSAZIONE DEL RILASCIO

1.	La novella dell'art. 56 l. n. 392/1978.	331
2.	Natura giuridica del giudizio di opposizione	333
2.1.	Ricadute pratiche della qualificazione del rimedio	335
3.	Oggetto dell'opposizione	336
3.1.	Motivi sopravvenuti	337
4.	Termine iniziale di proponibilità	338
4.1.	Termine finale	339
5.	Provvedimenti indilazionabili	340
6.	Rito applicabile, reclamabilità, struttura del giudizio.	342
6.1.	Trattazione e decisione.	344
7.	Impugnazione	345

CAPITOLO 15

**RIFORMA PROCESSUALE:
COMPATIBILITÀ COL RITO LOCATIZIO**

1.	Verifica di compatibilità	347
2.	Verso la digitalizzazione del processo di cognizione	348
3.	Generalizzazione dell'obbligatorietà del processo telematico	350
3.1.	La giustizia digitale di cui al d.lgs. n. 149/2022	351
3.2.	I fascicoli di parte	352
3.3.	La notifica telematica: il problema della casella piena	353
3.4.	Il perfezionamento del deposito telematico	358
3.5.	Tempestività del deposito	360
3.6.	Copie di atti informatici	361
4.	Diversificate tipologie di udienza	363
4.1.	Cartolarizzazione dell'udienza	363
4.2.	Cartolarizzazione dell'udienza di discussione e decisione della causa	365
5.	Il processo locatizio digitalizzato	367
5.1.	Gli avvertimenti del ricorso locatizio	368
6.	Rinvio pregiudiziale interpretativo	369
7.	Il procedimento semplificato di cognizione	369
7.1.	Qualche considerazione	372
7.2.	Mutamento del rito	373
8.	Ordinanze definitive	374
9.	Passaggio dal rito ordinario a quello speciale	376
9.1.	La novella processuale del 2022	376
9.2.	Lettura correttiva dell'art. 171- <i>bis</i> c.p.c. nelle applicazioni pratiche	377
9.3.	Interpretazione ortopedica	380
9.4.	Questione di legittimità costituzionale	381
9.5.	La pronuncia della Corte Costituzionale n. 96/2024	383
9.6.	Il correttivo e l'omessa previsione dell'udienza intermedia	384
9.7.	La garanzia del contraddittorio differito	385
9.8.	Efficacia non vincolante della sentenza interpretativa di rigetto	386
10.	Sinteticità degli atti: i dati normativi	387
10.1.	Contro l'abnorme prolissità	389
10.2.	L'insegnamento di Calamandrei	391
10.3.	L'umanità del processo civile	392

CAPITOLO 16

**IL DECRETO CORRETTIVO 31 OTTOBRE 2024, N. 164:
I RIFLESSI SUL PROCESSO LOCATIZIO**

1.	Introduzione	395
2.	La <i>ratio</i> dell'intervento	396
3.	I fascicoli di parte	397

4.	Le notifiche tramite PEC	399
5.	L'udienza cartolare	400
6.	Ordinanze definitive.	403
7.	Non tassatività delle verifiche preliminari	403
8.	Il procedimento semplificato di cognizione	405
9.	Disciplina transitoria	407
 <i>Indice analitico</i>		 411

