

SEGNALAZIONI

Mauro della Porta Raffo, *Piero Chiara nel 30° anniversario della dipartita*, Dissensi & Discordanze ed., pp. 160 con molte ill.

L'autore, per decenni amico del grande scrittore, ne rievoca vita, affetti, scritti, pellicole, con commossa partecipazione e una vastissima ricchezza di testimonianze, sempre attento a cogliere aspetti dei territori in cui Chiara visse.

Salvatore Zecchini, *La politica italiana per l'innovazione*, Biblioteca di ImpresaLavoro ed., pp. 146

Gli interventi messi in atto dal governo per sostenere l'innovazione, raffrontati sia con le necessità delle nostre imprese sia con le strategie di altri Paesi.

Massimo Blasoni, *Privatizziamo!*, Rubbettino ed., pp. 190

Ridurre lo Stato per liberare l'Italia: una serie di ricette, puntualmente analizzate e proposte con motivata convinzione, per far sì che uffici pubblici, scuola, sanità, pensioni, acqua, non siano più gestiti direttamente dallo Stato.

Giuliana Albini, *Povertà e povertà nel Medioevo*, Carocci ed., pp. 354

Miseria economica, disagi sociali e privazioni di diritti: chi erano i poveri nell'Alto e Basso Medioevo, quali erano le loro condizioni di esistenza, com'era percepita e concepita la povertà, come ci si prevedeva cura dei poveri.

Indice della libertà fiscale 2016, Biblioteca di ImpresaLavoro ed., pp. 58

Attraverso diversi indicatori, viene stilato l'indice, che vede l'Italia pessimamente piazzata, fra i Paesi "oppesi" fiscalmente.

Joe Wicks, *In forma in 15*, Tea ed., pp. 224 con ill.

Un nuovo stile di vita, fondato su un'alimentazione fatta di ricette semplici e veloci, in polemica con le diete ipocaloriche, per nutrire il corpo con un cibo giusto al momento giusto.

Mercato, merito e concorrenza

Il tentativo di convincere la sinistra che mercato, merito e concorrenza sono gli strumenti per sbloccare l'Italia – tentativo fatto da alcuni liberali, me compreso – è fallito. Con Prodi e D'Alema la sinistra ha perso un'occasione storica: anziché sbloccare la società ha essa pure promesso protezione. Ma chi ha protetto? Non chi temeva la globalizzazione – che infatti si è fatto proteggere dalla Lega – ma il sindacato, anzi i suoi leader. Temo ci vorrà qualche legislatura per riparare questo errore.

Francesco Giavazzi

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

Sfratto: come liberare l'appartamento da animali del conduttore?

In ipotesi di mancato spontaneo rilascio, se il conduttore nei confronti del quale si esegue lo sfratto convive con animali, la liberazione dell'appartamento non può essere eseguita senza la presenza in loco dell'assistenza veterinaria dell'Asl competente: infatti né la forza pubblica, né l'Ufficiale Giudiziario hanno titolo per asportare gli animali, né possono di certo abbandonarli, pena commissione di reato.

Come si caratterizza la locazione transitoria?

È un contratto sostanzialmente in deroga alla disciplina ordinaria delle locazioni. Risponde ad esigenze provvisorie non turistiche del conduttore – come ad esempio quelle concernenti la salute e l'attività professionale – ad esclusione dei motivi di studio universitario, per cui è stata creata dal legislatore una fatispecie contrattuale autonoma. La durata della locazione transitoria è per legge limitata nel tempo, più specificamente fra uno e diciotto mesi. In merito va precisato che se le parti pattuiscono un periodo inferiore a un mese, la clausola è illegittima e si applica automaticamente la norma sulla durata minima di un mese. Similmente, se le parti pattuiscono un periodo superiore a diciotto mesi, la clausola è ugualmente invalida e si applica di norma la durata massima prevista dalla legge.

Quali differenze tra sfratto per morosità, per finita locazione e intimazione di licenza?

Lo sfratto per morosità è una procedura giudiziale avanti il Giudice delle locazioni del Tribunale nel circondario nel quale è sito l'immobile; procedura promovibile quando il conduttore non ha pagato i canoni.

Anche lo sfratto per finita locazione è una vera e propria causa con rito sommario avanti il medesimo Tribunale succitato, ma con essa procedura si può chiedere il rilascio dell'immobile solo dopo che è scaduto il termine di durata del contratto.

Infine, nel nostro ordinamento è tipizzato anche il procedimento di licenza per finita locazione, con il quale si può chiedere – sempre in via giudiziale – il rilascio dell'immobile prima che il contratto sia scaduto, in vista della futura scadenza, per essere già in tale data forniti di un titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile. In quest'ultimo caso, l'ordine di rilascio ha ovviamente effetto dopo la scadenza del contratto.

A chi spetta pagare la registrazione del contratto?

La spesa di registrazione è da dividersi in parti uguali tra locatore e conduttore, salvo diverso accordo contrattualmente stabilito.

Quali tipologie d'immobili sono oggetto di locazione ad uso diverso dall'abitativo?

Nella volgarmente detta "locazione commerciale" rientrano tutti i contratti concernenti gli immobili adibiti ad attività industriali, com-

merciali ed artigianali, attività di interesse turistico, esercizi professionali ed abituali, attività alberghiere o teatrali. Sono inoltre soggetti a tale disciplina le locazioni relative ad aree nude e quelle stipulate per attività – ovviamente commerciali – transitorie o stagionali, ed anche i contratti relativi ad immobili adibiti a attività ricreative, assistenziali, culturali, scolastiche. Sono invece esclusi i contratti riguardanti attività agricole.

Come si libera l'azienda dall'affittuario moroso?

In ipotesi di mancato pagamento dei canoni di affitto d'azienda non è legittimamente possibile utilizzare il procedimento di sfratto per morosità per liberare l'azienda medesima dall'affittuario moroso. Ciò poiché il procedimento per convalida costituisce un'eccezione al principio processuale generale per il quale il riconoscimento dei diritti deve avvenire secondo le forme del procedimento ordinario di cognizione, per cui le relative norme non sono suscettibili di applicazione analogica (ma solo di interpretazione estensiva), ai sensi dell'art. 14 delle preleggi. Ne deriva pertanto, che le ipotesi in cui è possibile attivare il più veloce procedimento di sfratto per morosità sono tassative, non potendosi estendere ai casi non previsti. Si potrà eventualmente valutare, in fatispecie in cui la prova dell'inadempimento sia documentale, di promuovere davanti al Tribunale competente il cosiddetto procedimento sommario di cognizione, disciplinato dagli artt. 702 bis-702 quater del Codice di procedura civile: un procedimento semplificato con funzione decisoria, con tempi e costi più ridotti rispetto a quello di cognizione ordinario, seppure non così ridotti come quello di convalida.

Decorrono gli interessi sul deposito cauzionale?

Il deposito cauzionale è sempre fruttifero. Al momento della cessazione della locazione, il conduttore avrà pertanto diritto alla restituzione di quanto versato a titolo di deposito cauzionale e dei relativi interessi alla data finale. Tutto ciò in mancanza di provvedimento del giudice legittimante – dopo gli accertamenti del caso in punto danni –, il diritto in capo al proprietario di trattenere come ristoro la somma a suo tempo detenuta come deposito. Unico onere in capo al conduttore è dunque quello di dare prova che la somma è stata corrisposta quale deposito cauzionale e non ad altro titolo.

Da ultimo si precisa che la restituzione al conduttore va eseguita a prescindere da eventuali ritardi nella liberazione dell'immobile da parte dell'inquilino.

Sfratto e animali

Locazione transitoria

Sfratto per morosità, per finita locazione e intimazione

Costo registrazione contratto

Quali immobili nella locazione ad uso diverso dall'abitativo

Morosità e affitto d'azienda

Deposito cauzionale e interessi

"Padroni di casa"?

Con le tasse che paghiamo siamo tutti inquilini.

Dello Stato e del Comune