sharecom

CORSO
DIRITTO DELLE LOCAZIONI

SCAN ME

diretta streaming

11-18-25 Febbraio 2025

orario 14.30-18.30

n. 6 crediti CNF

Presentazione

Durante il corso si esaminerà la disciplina delle locazioni in tutte le sue sfaccettature. Posta la distinzione tra locazioni abitative e non abitative, ci si soffermerà sui temi di rilevanza pratica: la durata e il rinnovo del contratto, le diverse tipologie di canoni (fissi, variabili, a scaletta) e l'indennità per la perdita dell'avviamento. Si toccherà anche la tematica dei contratti di affitto di ramo d'azienda, diffusi nei centri commerciali e negli outlet. Verranno poi affrontati tutti gli aspetti processuali del contenzioso sulle locazioni, partendo dall'obbligo di mediazione, per arrivare alla gestione della fase processuale.
Il seminario ha taglio operativo, consiste nell'analisi di fattispecie concrete e risponde ai principali quesiti che si pongono nella pratica professionale. I partecipanti possono contribuire attivamente alla discussione e portare i propri casi al dibattito. Il seminario si rivolge ad avvocati e commercialisti nonché a tutti gli operatori del settore immobiliare.
Rilascio dell'attestato di partecipazione al termine del corso.

Diretta streaming – La presenza del docente e degli iscritti in live streaming consente al partecipante, accendendo il microfono, di interagire al 100% nell'immediato (sia con il docente che con gli altri partecipanti), fare domande e partecipare attivamente alla sessione formativa. Lo scopo è quello di creare un'aula virtuale quanto più simile a quella in presenza e avere una vera esperienza formativa.

Questa modalità di formazione viene identificata dal CNF come "iniziative di Formazione di Gruppo" e non rientra nel limite del quaranta per cento (40%) fissato dall'art.12, comma 6 del Regolamento (vedere art. 2.1 Regolamento CNF)

Materiale – verrà inviato via mail il materiale della lezioni unitamente all'accesso alla piattaforma per lo svolgimento della lezione
Incontri Registrati – gli incontri vengono registrati e in caso di assenza si possono richiedere le registrazioni per non perdere nemmeno una lezione. La registrazione non è valida ai fini dei crediti formativi.

Docenti

Avv.Saverio Luppino
Avv. Valerio Sangiovanni

Programma

1 Giornata – Locazioni in generale, noleggio e locazioni abitative

Le locazioni in generale

Le locazioni nel codice civile

Le locazioni immobiliari

La legge n. 392 del 1978

La legge n. 431 del 1998

Le locazioni di beni mobili

Il noleggio

Il noleggio di lunga durata

La responsabilità delle parti del contratto di noleggio

Il nolo a freddo e il nolo a caldo

L'opponibilità del noleggio alle procedure concorsuali

Le locazioni abitative

La legge 431 del 1998 sulle locazioni ad uso abitativo

Modalità di stipula e rinnovo dei contratti

La disdetta del contratto da parte del locatore

Le convenzioni nazionali

I contratti di natura transitoria

Esame di un contratto di locazione abitativa

Le garanzie nelle locazioni

Il deposito cauzionale

Le funzioni del deposito

Gli interessi sul deposito

Compensazione fra canoni non pagati e deposito cauzionale

Le fideiussioni a garanzia del locatore

L'escussione della garanzia

I canoni di locazione

Canoni di locazione e oneri accessori

Il mancato pagamento dei canoni e la risoluzione

Il rilascio dell'immobile

L'occupazione abusiva dell'immobile

2 Giornata – Locazioni commerciali e affitti d’azienda

La disciplina delle locazioni commerciali

La legge n. 392 del 1978

La durata minima delle locazioni commerciali (art. 27 legge n. 392/1978)

Le locazioni temporanee

La rinnovazione automatica del contratto alla prima scadenza

Il diniego di rinnovazione del contratto

Il recesso dal contratto

L’indennità per la perdita dell’avviamento

L’indennità per la perdita dell’avviamento (art. 34 legge n. 392/1978)

Il pagamento dell’indennità come presupposto per il rilascio dell’immobile

I casi di esclusione

La prova dei contatti con il pubblico

Gli immobili accessori e pertinenziali

L’avviamento nei centri commerciali

Altre questioni trattate dalla giurisprudenza

La sublocazione e i rapporti fra locatore e subconduttore

La cessione del contratto di locazione

La prelazione del conduttore in caso di vendita dell’immobile

Il diritto di riscatto del conduttore

Esame di un contratto di locazione commerciale

Inflazione e caro energia: quali effetti sui contratti di locazione?

Il fenomeno inflattivo e l’impatto sui contratti di durata

L’aggiornamento automatico del canone

Il dovere di rinegoziazione del contratto

L’impatto del caro energia sui contratti di locazione

L’eccessiva onerosità sopravvenuta del contratto

Gli affitti di azienda

I contratti di cessione e di affitto di azienda

L’affitto di azienda con immobili e senza immobili

La situazione nei centri commerciali e negli outlet

La Corte di cassazione sulla differenza fra affitto d’azienda e locazione

L’inadempimento del contratto di affitto d’azienda

3 Giornata – Gli aspetti processuali delle locazioni

La tutela delle parti

le adr in materia locatizia: commissioni paritetiche, negoziazione, media conciliazione

Le tutele processuali

i procedimenti sommari di convalida di sfratto

opposizione dopo la convalida ex articolo 668 cpc

il rito locatizio ex art. 447 bis cpc

le impugnazioni

Le azioni di protezione a difesa del possesso dell'immobile

La locazione e il fallimento