



## I CONTRATTI DI LOCAZIONE

**Cod. P21033**

**Date: 28-30 aprile 2021 (con formazione da remoto)**

**Responsabile del corso: Lorenza Calcagno, Componente del Comitato direttivo della Scuola Superiore della Magistratura**

**Esperto formatore: Antonietta Scrima, Consigliere della Corte Suprema di Cassazione**

### Presentazione

Il corso si propone di esaminare i profili più attuali e problematici della materia, con un approccio teorico-pratico finalizzato anche a confrontare le prassi utilizzate sul territorio nazionale.

Il corso, oltre ad una trattazione ragionata degli aspetti legali e fiscali nei diversi contratti di locazione (la legge n. 392 del 1978 per le locazioni commerciali; la legge n. 431 del 1998, il d.m 16 gennaio 2017 e gli accordi territoriali per i contratti di locazione abitativi concordati), intende esaminare le disposizioni introdotte dal decreto-legge n. 50 del 2017, convertito in l. 96/2017 (locazioni brevi) e la tipologia dei moderni contratti di locazione (ad esempio, le vetrine a tempo per i locali commerciali; i contratti di locazione finanziaria ad uso abitativo; le problematiche relative agli sviluppi delle piattaforme airbnb), allo scopo di fornire una panoramica completa ed approfondita su un settore del diritto sempre in costante e rapida evoluzione. Il legislatore è intervenuto anche di recente, in sede di conversione del DL 34/2019 (legge n. 58/2019) poiché ha voluto chiarire che cosa si intendesse con “...il contratto si rinnova alle medesime condizioni” e, a tal fine, ha inserito l’articolo 19 bis titolandolo come “Norma di interpretazione autentica in materia di rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato”. Tale norma ha risolto i dubbi sulla durata della proroga del contratto di locazione a canone concordato o convenzionato ai sensi della legge 431/98 articolo 2 comma 3 ed ha specificato che il contratto a canone concordato, decorsi i 5 anni, si rinnova di due anni in due anni. Non può poi tacersi come la normativa emergenziale, legata alla crisi sanitaria derivata dalla epidemia da Covid-19, ha avuto significativi riflessi sulle locazioni commerciali ed ha potenziato le problematiche sociali correlate con la locazione abitativa. L’attualità conferma, dunque, la rilevanza e la criticità della materia, da sempre oggetto di dubbi interpretativi, di forti contrasti e di un significativo contenzioso e costantemente dominata dall’esigenza prioritaria di trovare un equo temperamento tra le opposte pretese del conduttore e della proprietà immobiliare, anche con finalità deflattiva.

Attesa dunque la complessità del tema, il corso riserverà approfondimenti tanto ai profili procedurali (in specie alle problematiche applicative nell'ambito del procedimento per convalida di sfratto e delle controversie ordinarie o sommarie in materia di locazione di immobili,) quanto ai profili sostanziali, con particolare riferimento alle innovazioni giurisprudenziali, anche di legittimità (ad esempio, obbligo di registrazione del contratto di locazione), così da fornire al giudice specializzato nella materia locatizia una panoramica aggiornata delle tematiche, oggetto di contenzioso e dei possibili inquadramenti.

## **Programma**

### **28 aprile 2021**

**ore 15.00** Collegamento dei partecipanti. Prove di connessione.

**ore 15.30** Presentazione del corso a cura del responsabile e dell'esperto formatore.

**ore 15.45** *L'esperimento di «nomofilachia settoriale» della terza Sezione Civile: i «casi pilota» in materia di locazione*  
*Angelo Spirito, Presidente Titolare della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione*

**ore 16,00** *“Il contratto di locazione: dal modello codicistico alle nuove fattispecie diffuse nell'ambito commerciale”*  
*Un dialogo a due voci tra dottrina e giurisprudenza*  
*Elena Bargelli, Prof.ssa ordinaria di diritto privato, Università degli Studi di Pisa*  
e  
*Ivana Peila, Giudice presso il Tribunale di Torino*

**ore 17,00** Dibattito in chat.

**ore 17,30** Chiusura lavori.

### **29 aprile 2021**

**ore 9.00** Collegamento dei partecipanti.

**ore 9.15** *Negoziabilità dell'indennità di avviamento commerciale nel corso della locazione.*  
*Stefano Giaime Guizzi, Consigliere della Corte Suprema di Cassazione*

ore 9.45      **Discussione in chat.**

ore 10.00      *Obblighi fiscali e validità del contratto di locazione*  
*Marco Dell'Utri, Consigliere della Corte Suprema di Cassazione*

ore 10.30      **Discussione in chat.**

**ore 11.00**      *L'emergenza Covid 19 e la sua incidenza sui contratti di locazione*  
*Dialogo a due voci*  
*Benedetta Agostinelli, Prof.ssa associata di diritto privato, Università degli Studi di Roma Tre*  
e  
*Fulvio Troncone, Sostituto Procuratore Generale presso la Corte Suprema di Cassazione*

**ore 12.00**      **Discussione in chat.**

**ore 12.30**      **Pausa.**

**ore 14.15**      **Gruppi di lavoro**

*Gruppo A:*

*Locazione ed esecuzione*

*Franco De Stefano, Presidente di sezione della Corte Suprema di Cassazione*

*Gruppo B:*

*Gli accordi territoriali per i contratti di locazione abitativi concordati (legge n. 431 del 1998 e d.m. 16 gennaio 2017) - Il rinnovo dei contratti di locazione a canone agevolato art. 19 bis d.l. 34/2019, convertito, con modificazioni, con la legge n. 58/2019)*

*Gian Andrea Chiesi, Magistrato addetto all'Ufficio del Massimario e del Ruolo presso la Corte Suprema di Cassazione*

*Gruppo C:*

*Locazione di immobili e risarcimento dei danni nei rapporti tra locatore e conduttore e tra questi e i terzi.*

*Roberta Nardone, Giudice presso il Tribunale di Roma*

- ore 16.00 **Ripresa dei lavori con connessione plenaria, con breve esposizione da parte di un rappresentante per gruppo dei principali temi emersi nel corso dei lavori del pomeriggio.**
- ore 16.45 **Discussione in chat.**
- ore 17.00 **Chiusura dei lavori.**

### **30 aprile 2021**

ore 9.00 **Collegamento dei partecipanti.**

ore 9.15 *Questioni processuali in materia locatizia:*

*L'intimazione e le notifiche telematiche nel procedimento sommario per convalida di sfratto*

*Barbara Di Tonto, Giudice presso il Tribunale di Napoli*

*Rito locatizio e rito sommario di cognizione – Mutamento del rito da sommario ad ordinario - Mutatio ed emendatio libelli in materia di locazione*

*Giuseppe Olivieri, già Professore ordinario di diritto processuale civile nell'Università Federico II di Napoli*

*Questioni di competenza - Mutamento del rito e mediazione – Rito locatizio ed opposizione a decreto ingiuntivo -*

*Raffaele Frasca, Presidente di sezione della Corte Suprema di Cassazione*

ore 11.00 **Discussione in chat.**

ore 12.00 **Chiusura dei lavori. Compilazione dell'auto dichiarazione relativa alla presenza del corso.**