

## INDICE SOMMARIO

<i>Gli autori</i> . . . . .	v
<i>Introduzione di Fernando Bocchini</i> . . . . .	xxxv

### Parte I STATI SOGGETTIVI

#### Capitolo 1

#### ALIENAZIONI E ACQUISTI DEI CONIUGI E REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

di *Alberto Chiosi*

1. Generalità . . . . .	3
2. La comunione legale dei beni . . . . .	6
3. I beni personali . . . . .	18
4. Il fondo patrimoniale . . . . .	21

#### Capitolo 2

#### ALIENAZIONE E ACQUISTI DI ENTI NON LUCRATIVI

di *Roberto Dante Cogliandro*

1. Il <i>non profit</i> in Italia: evoluzione normativa . . . . .	27
2. Effetti dell'abrogazione dell'art. 17 del Codice Civile . . . . .	32
2.1. L'art. 473 c.c. . . . .	32
2.2. Gli artt. 600 e 786 c.c. . . . .	34
2.3. L'art. 782, co. 4, c.c. . . . .	37
3. L'abrogazione dell'autorizzazione per le alienazioni. La modifica dell'art. 13 della L. 127/1997 . . . . .	38

#### Capitolo 3

#### ALIENAZIONI E ACQUISTI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI

di *Fabio Balsamo*

1. Premessa . . . . .	41
-----------------------	----

2.	I controlli canonici sugli atti di straordinaria amministrazione degli enti ecclesiastici . . . . .	44
2.1.	I controlli sugli acquisti a titolo gratuito ed a titolo oneroso di beni immobili . . . . .	47
2.2.	I controlli sulle alienazioni immobiliari degli enti ecclesiastici . . . . .	49
3.	La rilevanza civile dei controlli canonici e le conseguenze della loro omissione sulle compravendite immobiliari degli enti ecclesiastici . . . . .	52
4.	Profili di responsabilità notarile per le compravendite degli enti ecclesiastici . . . . .	56
5.	Alienazione di beni <i>lato sensu</i> ecclesiastici . . . . .	58
5.1.	I beni gravati dai livelli ecclesiastici . . . . .	58
5.2.	I vincoli derivanti dalla <i>deputatio ad cultum</i> . . . . .	60
5.2.1.	La certificazione energetica negli atti di trasferimento degli edifici di culto e delle relative pertinenze. La casa canonica. . . . .	62
5.3.	I vincoli connessi al rispetto delle pie volontà . . . . .	64
6.	Autoresponsabilità dell'ente ed affidamento del terzo. Riflessioni conclusive . . . . .	66

#### Capitolo 4

### ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DELLA P.A.

di *Almerina Bove*

1.	La capacità di diritto privato della P.A. . . . .	69
2.	L'estensione della capacità negoziale della P.A. In particolare, la capacità di donare e di costituire società lucrative . . . . .	74
3.	La specialità del contraente pubblico . . . . .	76
4.	Il procedimento di evidenza pubblica preordinato alla stipulazione di contratti "attivi" e "passivi". In particolare, la disciplina dell'acquisto di beni immobili da parte della P.A. . . . .	78
5.	Il ricorso al <i>leasing</i> immobiliare. . . . .	82
6.	I limiti all'acquisto di immobili in funzione di esigenze di contenimento della spesa . . . . .	86
7.	L'acquisto di cosa futura. . . . .	90

#### Capitolo 5

### DISMISSIONI DI IMMOBILI PUBBLICI

di *Raffaele Picaro*

1.	Introduzione. . . . .	97
2.	La dismissione di immobili pubblici: ricognizione normativa. . . . .	103
3.	Vicende estintive della demanialità. . . . .	112
4.	La gestione del patrimonio immobiliare pubblico fonte di valore. Il ricorso alla <i>due diligence</i> immobiliare. . . . .	119
5.	Dismissione e valorizzazione . . . . .	121
6.	La politica di valorizzazione e l'Agenzia del demanio . . . . .	122

7.	I programmi unitari di valorizzazione del territorio . . . . .	123
8.	Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni ed altri enti locali: il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari . . . . .	125
9.	Lo <i>spin-off</i> immobiliare . . . . .	127
10.	La cessione diretta degli immobili . . . . .	128
11.	La dismissione dei beni immobili del demanio culturale . . . . .	131

## Capitolo 6

### I PROCESSI DI CARTOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

di *Raffaele Picaro*

1.	Introduzione. . . . .	137
2.	La cartolarizzazione . . . . .	141
3.	La “Patrimonio dello Stato S.p.a.” . . . . .	146
4.	I fondi immobiliari . . . . .	149
5.	Le concessioni di valorizzazione . . . . .	153
6.	Questioni di giurisdizione in tema di dismissione di immobili pubblici . . . . .	155

## Capitolo 7

### CONDIZIONE GIURIDICA DELLO STRANIERO E RECIPROCIÀ

di *Emanuele Calò*

1.	Dall'autarchia alla globalizzazione . . . . .	161
1.1.	Il principio di reciprocità nella giurisprudenza — Lineamenti generali. . . . .	162
1.2.	Ambito oggettivo e soggettivo — Il ruolo dei trattati . . . . .	166
1.3.	Subentra il diritto dell'U.E.: il Regolamento (UE) n. 1219/2012 del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2012. . . . .	171
1.4.	Un dibattito sterile? In dottrina si dibatte la vigenza del principio di reciprocità . . . . .	173
2.	Reciprocità e diritti fondamentali. . . . .	174
2.1.	Successioni. . . . .	176
2.2.	Associazioni . . . . .	187
2.3.	Cariche sociali. . . . .	188
2.4.	Diritto all'abitazione . . . . .	190
2.5.	Reciprocità con la Svizzera . . . . .	191
3.	Attualità del principio di reciprocità? . . . . .	193

**Parte II**  
**TECNICHE DISPOSITIVE**

Capitolo 1

**LA CONTRATTAZIONE PRELIMINARE**

SEZIONE I. - IL PRELIMINARE

di *Antonio Areniello*

- |      |  |     |
|------|--|-----|
| 1.   | L'inquadramento della fattispecie. . . . .   | 199 |
| 1.1. | I requisiti del contratto preliminare . . . . .  | 200 |
| 1.2. | L'oggetto del contratto preliminare di vendita immobiliare. . . . .                      | 203 |
| 2.   | Le vicende del contratto preliminare. . . . .  | 207 |
| 2.1. | La fase preparatoria dell'accordo. Il cd. contratto preliminare di preliminare . . . . . | 208 |
| 2.2. | La circolazione del contratto preliminare . . . . .                                      | 209 |
| 3.   | La contrattazione preliminare ad effetti anticipati . . . . .                            | 215 |
| 3.1. | La ricostruzione causale . . . . .   | 215 |
| 3.2. | Le fattispecie contrattuali di preliminare immobiliare ad effetti anticipati . . . . .   | 218 |
| 4.   | La trascrizione del contratto preliminare immobiliare . . . . .                          | 221 |
| 4.1. | Natura giuridica ed efficacia della trascrizione . . . . .                               | 221 |
| 4.2. | Il privilegio immobiliare e la tutela del promissario acquirente. . . . .                | 225 |
| 4.3. | La trascrizione delle vicende circolatorie del contratto preliminare. . . . .            | 227 |
| 5.   | L'inadempimento e l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare . . . . .    | 229 |

SEZIONE II. - IL CONTRATTO DEFINITIVO

di *Valentina Citarella*

- |      |  |     |
|------|--|-----|
| 6.   | L'inquadramento della fattispecie. . . . .                                       | 231 |
| 6.1. | La natura giuridica del contratto definitivo . . . . .                           | 233 |
| 7.   | I rapporti tra contratto preliminare e definitivo . . . . .                      | 236 |
| 7.1. | Il collegamento genetico tra contratto preliminare e definitivo . . . . .        | 237 |
| 7.2. | Il rapporto di reciproca autonomia tra preliminare e definitivo . . . . .        | 238 |
| 7.3. | Il tempo di stipula del definitivo . . . . .                                     | 239 |
| 8.   | L'incidenza delle cause di invalidità, risoluzione e rescissione . . . . .       | 240 |
| 8.1. | L'influenza delle cause di nullità del preliminare sul definitivo. . . . .       | 240 |
| 8.2. | L'influenza delle cause di annullabilità del preliminare sul definitivo. . . . . | 242 |
| 8.3. | I riflessi dell'invalidità del contratto definitivo sul preliminare . . . . .    | 243 |
| 8.4. | L'azione di rescissione . . . . .  | 244 |

Capitolo 2

**LA VENDITA PER PERSONA DA NOMINARE**

di *Francesca Filauri*

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| 1. | Natura giuridica, funzione, profili generali e ambito applicativo dell'istituto. . . . . | 247 |
|----|--|-----|

2.	Efficacia del contratto per persona da nominare . . . . .	256
3.	La dichiarazione di nomina: natura giuridica, forma e comunicazione . .	258
4.	Il contenuto della dichiarazione di nomina. Effetti della dichiarazione di nomina sul contratto per persona da nominare. . . . .	262
5.	La trascrizione del contratto per persona da nominare . . . . .	267
6.	Figure negoziali affini . . . . .	274

Capitolo 3

**LA COMPRAVENDITA A FAVORE DEL TERZO**

di *Daniele Muritano*

1.	Struttura e disciplina . . . . .	279
2.	Contratto a favore di terzo e acquisto di diritti reali. . . . .	284
3.	L'interesse dello stipulante . . . . .	285
4.	Compravendita a favore di terzo e prestazione da eseguirsi dopo la morte dello stipulante . . . . .	287
5.	La compravendita a favore di terzi come strumento di intestazione di beni a nome altrui. Riflessi sulla circolazione immobiliare. . . . .	290
6.	Il trattamento tributario della compravendita immobiliare a favore di terzo. In particolare le agevolazioni fiscali . . . . .	297

Capitolo 4

**VENDITA E PROMESSA DI VENDITA DI COSA ALTRUI**

di *Francesco Rinaldi*

1.	Premessa . . . . .	301
2.	La vendita di cosa altrui ed il divieto del patto successorio dispositivo: i limiti dell'autonomia negoziale . . . . .	304
3.	La vendita di cosa altrui fattispecie di « negozio sul patrimonio altrui » .	309
4.	La controversa natura giuridica della vendita di cosa altrui. . . . .	315
5.	La trascrivibilità della vendita di cosa altrui. . . . .	319
6.	La disciplina della vendita di cosa altrui: l'« appartenenza » e l'« infungibilità » del bene. . . . .	325
7.	Vendita consapevolmente e vendita inconsapevolmente di cosa altrui. . .	330
8.	<i>Segue.</i> La non consapevolezza del venditore circa il carattere altrui del bene alienato: errore o presupposizione?. . . . .	338
9.	La vendita di cosa parzialmente altrui . . . . .	347
10.	<i>Segue.</i> La vendita di cosa <i>eventualmente</i> altrui . . . . .	351
11.	Gli artt. 1481 e 1482 del c.c.: la sospensione del pagamento del prezzo nel caso di pericolo di rivendica e nel caso in cui la cosa sia gravata da garanzie reali o altri vincoli di <i>espropriabilità</i> . . . . .	353
12.	L'idoneità della vendita di cosa altrui come titolo astrattamente idoneo <i>ad usucapionem</i> . . . . .	355
13.	La promessa di vendita di cosa altrui e di cosa parzialmente altrui . . . .	359
14.	Considerazioni conclusive . . . . .	365

## Capitolo 5

**LA VENDITA CON PATTO DI RISCATTO  
E CON PATTO DI RETROVENDITA**di *Francesca Filauri*

1.	Introduzione. . . . .	369
2.	Fondamento dell'istituto e natura giuridica della vendita con patto di riscatto; riflessi sul regime patrimoniale della famiglia . . . . .	370
3.	Requisiti, forma e trascrizione della vendita con patto di riscatto . . . . .	379
4.	Effetti della vendita con patto di riscatto; riscatto su cose indivise . . . . .	384
5.	Cedibilità del diritto di riscatto . . . . .	388
6.	Il patto di retrovendita. . . . .	392
7.	Vendita con patto di riscatto, patto di retrovendita e divieto del patto commissorio . . . . .	395
8.	Regime fiscale e profili redazionali della vendita con patto di riscatto e del patto di retrovendita . . . . .	405
9.	Figure affini . . . . .	414

## Capitolo 6

**LA VENDITA DI IMMOBILI CON RISERVA DELLA PROPRIETÀ**di *Alberto Caprioli*

1.	Introduzione. Ambito di applicazione della disciplina ed elementi qualificanti la fattispecie. . . . .	419
2.	Le diverse opinioni dottrinarie sulla natura giuridica della vendita con riserva della proprietà. Limiti di un'analisi che si basi esclusivamente sulla qualificazione giuridica della vicenda traslativa . . . . .	424
3.	<i>Segue.</i> La posizione giuridica dell'acquirente con patto di riservato dominio quale angolo prospettico privilegiato per esaminare le peculiarità dell'istituto e tracciare le principali differenze con fattispecie negoziali affini . . . . .	427
4.	La pubblicità nei Registri Immobiliari: dalla trascrizione del contratto di vendita all'annotazione dell'atto ricognitivo dell'integrale pagamento . . . . .	432
5.	L'inadempimento del compratore e la risoluzione del contratto . . . . .	436
6.	Profili dell'imposizione indiretta . . . . .	439

## Capitolo 7

**LA VENDITA ALL'ASTA FRA PRIVATI**di *Diomedede Falconio*

1.	Premessa . . . . .	441
2.	L'ipotesi di indagine: un verbale di constatazione . . . . .	443
3.	Le tesi sulla liceità/illiceità del verbale notarile di constatazione . . . . .	445
4.	La lettura evolutiva del nodo della competenza notarile. . . . .	447
4.1.	La linea normativa degli articoli 2699-2700 c.c. . . . .	448

5.	<i>Segue</i> . La legittimazione del notaio nel verbale d'asta privata . . . . .	449
6.	Profili di tecnica redazionale . . . . .	450
7.	Conclusioni . . . . .	452

## Capitolo 8

### IL CONFERIMENTO DI IMMOBILI IN SOCIETÀ DI CAPITALI

di *Roberto Bocchini*

1.	L'obbligazione di conferimento: inquadramento della fattispecie. . . . .	453
2.	Il conferimento in natura . . . . .	455
	2.1. Il conferimento del diritto di proprietà su bene immobile . . . . .	457
	2.2. Il conferimento di diritti reali limitati . . . . .	460
	2.3. Beni immobili non suscettibili di conferimento. . . . .	461
3.	La perizia di stima . . . . .	462
4.	Il conferimento di beni immobili sottoposti a vincolo culturale . . . . .	465
5.	Il conferimento di bene immobile non commerciabile. L'ipotesi di conferimento di un immobile abusivo . . . . .	469
	5.1. La responsabilità del socio conferente di immobile abusivo . . . . .	469
	5.2. La validità della delibera di aumento di capitale in caso di conferimento di immobile abusivo . . . . .	471

## Capitolo 9

### RENT TO BUY E FIGURE COLLEGATE

di *Andrea Dello Russo*

1.	L'introduzione nel nostro ordinamento di una fattispecie tipizzata di <i>rent to buy</i> : le previsioni della legge n. 164/2014 di conversione del decreto Sblocca Italia . . . . .	477
2.	L'introduzione del co. 1 <i>bis</i> all'articolo 23 del decreto legge 133/2014 . . . . .	481
3.	Il co. 6 dell'articolo 23 e la sostanziale abrogazione del vecchio co. 7 dell'articolo 23 . . . . .	483
4.	La natura giuridica e la causa del contratto . . . . .	484
5.	I requisiti per la trascrivibilità del contratto. . . . .	485
6.	Gli elementi necessari e quelli facoltativi: tecniche redazionali . . . . .	487
7.	<i>Rent to buy</i> e fallimento . . . . .	492
8.	I dubbi sull'applicabilità dell'articolo 8 D.Lgs. 122/2005 . . . . .	493
9.	Le diverse soluzioni e figure contrattuali riconducibili al più ampio <i>genus</i> del <i>rent to buy</i> . . . . .	494
	9.1. Contratto di locazione al quale è collegata un'opzione di vendita . . . . .	496
	9.2. Contratto di locazione cui è collegato un preliminare di futura vendita . . . . .	498
	9.3. Contratto di locazione cui è collegata una seconda fase automatica di trasferimento . . . . .	499
	9.4. La vendita a rate con riserva della proprietà o patto di riservato dominio . . . . .	499

9.5.	Vendita con condizione risolutiva unilaterale, nell'interesse del venditore, di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo <i>ex art.</i> 1353 c.c. . . . .	500
9.6.	Vendita con patto di riscatto <i>ex art.</i> 1500 ss. c.c. . . . .	501
9.7.	Il cd. <i>Help to buy</i> . . . . .	503
9.8.	Registrazione ordinaria <i>ex art.</i> 16 del TUR non accompagnata da alcun pagamento . . . . .	504
9.9.	Imposta di bollo e planimetrie catastali, certificati energetici e copie conformi degli stessi, allegati ad atti notarili . . . . .	506
9.10.	Termine di decadenza dell'azione della finanza per l'accertamento e la riscossione dell'imposta principale di registro . . . . .	507
10.	La tassazione del contratto: i chiarimenti dell'agenzia delle entrate sulla tassazione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. . . . .	508
10.1.	Profili fiscali in tema di imposte dirette e indirette. . . . .	509
10.2.	Alcuni dubbi ancora aperti . . . . .	511
11.	Il titolo esecutivo notarile <i>ex art.</i> 474 c.p.c. per gli obblighi in esso contenuti e per l'esecuzione per il rilascio. . . . .	511
12.	Effettività della tutela giurisdizionale per l'inadempimento del conduttore ad un contratto di <i>rent to buy</i> con la forma di atto pubblico. . . . .	514
13.	Termine, condizione, e clausola risolutiva espressa nell'atto pubblico. . . . .	515
14.	Osservazioni conclusive . . . . .	518

## Capitolo 10

### IL MODELLO UNICO INFORMATICO E L'ALLINEAMENTO CATASTALE

di *Andrea Dello Russo*

1.	Premessa . . . . .	523
2.	“Fabbricati esistenti” e “unità immobiliari urbane” . . . . .	526
2.1.	<i>Segue.</i> Le costruzioni rurali . . . . .	528
2.2.	<i>Segue.</i> Immobile in corso di costruzione e/o in corso di ristrutturazione . . . . .	530
2.3.	<i>Segue.</i> Le aree di pertinenza dei fabbricati . . . . .	531
2.4.	<i>Segue.</i> I posti auto scoperti e i diritti di uso esclusivo in ambito condominiale . . . . .	533
2.5.	<i>Segue.</i> L'edicola di giornali . . . . .	534
2.6.	<i>Segue.</i> L'impianto fotovoltaico . . . . .	535
3.	Le tipologie di atti interessate dalla normativa . . . . .	537
3.1.	Le servitù . . . . .	544
3.2.	<i>Segue.</i> Gli atti societari: fusione, trasformazione, scissione, cambiamento della sede o denominazione. . . . .	548
3.3.	<i>Segue.</i> I trasferimenti di diritti reali in sede giudiziale: esecuzioni immobiliari, procedure fallimentari, separazione, divorzio . . . . .	550
4.	La conformità oggettiva: l'identificazione catastale e il riferimento alle planimetrie depositate in catasto . . . . .	553

5. La conformità soggettiva e il ruolo del Notaio, compiti e responsabilità . 557  
 6. Osservazioni conclusive . . . . . 562

### Capitolo 11

## VENDITA IMMOBILIARE E NUOVE TECNOLOGIE

di *Emilio Tucci*

1. Introduzione. . . . . 565  
 2. La forma e le nuove tecnologie . . . . . 566  
 3. Dal documento analogico a quello informatico. . . . . 569  
 4. La sottoscrizione del documento informatico . . . . . 573  
 5. La firma elettronica. . . . . 575  
 6. La firma elettronica avanzata . . . . . 576  
 7. La firma elettronica qualificata . . . . . 577  
 8. La firma digitale . . . . . 580  
 9. La validazione temporale del documento informatico . . . . . 584  
 10. Le regole tecniche integrative del C.A.D. . . . . 587  
 11. Il valore giuridico del documento informatico . . . . . 592  
 12. L'atto pubblico notarile informatico . . . . . 594  
 13. Ripetizione del contratto, preliminare di vendita e nuove tecnologie . . . 601  
 14. L'informatizzazione del sistema di pubblicità immobiliare . . . . . 603

### Capitolo 12

## LA VENDITA IMMOBILIARE NEL DIRITTO COMPARATO

di *Antonino Procida Mirabelli di Lauro*

1. Il sistema franco-italiano. L'abbandono del modello romano ad opera dei glossatori e dei giusnaturalisti: la pratica della *tradition feinte*. *Nantissement* e *appropriance*. La problematica coesistenza di due regole opposte nel conflitto tra successivi acquirenti. La ricezione del consenso traslativo nel *Code Napoléon* e nel cod. it. del 1865 . . . . . 612  
 2. *Segue*. Il perfezionamento dell'efficacia traslativa del consenso nel cod. it. del 1942. La dinamica tra regola ed eccezione nei diritti di area francese: le vendite condizionali e obbligatorie. Il ruolo della trascrizione e la scoperta della categoria dell'"opponibilità". La doppia vendita immobiliare: responsabilità delittuale del secondo acquirente e inopponibilità della seconda vendita in Italia e Francia. Scomposizione della proprietà e *trust*. 617  
 3. *Titulus* e *modus acquirendi* nel diritto tedesco. L'efficacia obbligatoria del contratto causale, l'*Auflassung* e il ruolo costitutivo della pubblicità. L'unificazione degli effetti traslativi tra le parti e nei confronti dei terzi. I limiti al potere di disposizione del venditore: divieto giudiziale di alienare e *Vormerkung* . . . . . 624  
 4. Le analogie con il diritto inglese. La duplice efficacia, obbligatoria e reale, del *contract for sale of land in common law* e in *equity*. L'efficacia reale della *conveyance* e la *doctrine of merger*. Le tutele del venditore ai fini del

- pagamento del prezzo. L'inadempimento dell'obbligazione di dare: *doctrine of conversion* e *constructive trust*. Risarcimento del danno ed esecuzione in forma specifica . . . . . 630
5. *Segue*. Gli inconvenienti della *investigation of title* e l'introduzione di un modello di *registration* obbligatoria su base reale. L'incidenza della pubblicità "costitutiva" sul *Law of Property*. Il perfezionamento del *mirror principle* ad opera del Land Reg. Act 2002 e del Land Reg. Rule 2003. *Overriding interests* e tutela del principio di pubblica fede nell'*electronic conveyancing*. Dalla «*registration of title*» al «*title by registration*». . . . . 637
6. Il formalismo del *Torrens System*. La fase dell'immatricolazione e la circolazione cartolare della proprietà immobiliare. Il ruolo del principio di astrazione ai fini dell'inoppugnabilità del titolo di proprietà. L'istituto del *caveat* e l'eccessiva espansione delle "*in personam exceptions*". Le ragioni del fallimento del *Torrens System* negli Stati Uniti . . . . . 645
7. *Rilievi conclusivi*. Le affinità del diritto tedesco con l'area di *common law* in ordine alle modalità di trasferimento della proprietà. Alcune analogie con il sistema franco-italiano. La preferenza per i registri immobiliari di tipo reale. Il principio di pubblica fede tutela in maniera più efficiente il traffico giuridico, proteggendo le posizioni degli acquirenti e dei terzi che hanno fatto affidamento sull'apparenza delle risultanze pubblicitarie . . . . . 650
8. *Segue*. Teorie del contratto, pubblicità e apparenza nel trasferimento della proprietà immobiliare. Dalla dottrina dell'affidamento legittimo alla teoria della legittimazione formale (*Rechtsschein*). L'allineamento del modello inglese all'idea tedesca di apparenza, come generale soluzione che privilegia l'esteriorizzazione dei fatti e delle vicende. La realizzazione delle esigenze di celerità e di certezza del traffico giuridico sulla base dei diversi modelli proposti dalla tradizione . . . . . 654

### Capitolo 13

## OPZIONE E PRELAZIONE NEL DIRITTO COMPARATO

di Rocco Favale

1. Diritto civile comparato. Cenni generali. Comparazione e sviluppo del diritto civile. Il metodo comparativo strumento atto a rivelare il "*Kern der Rechtserscheinungen*". I comparatisti e il problema del diritto privato europeo: misurazione dei termini da comparare appartenenti alle discipline nazionali. Le codificazioni e l'affinamento delle tecniche comparative. La *rechtsvergleichende Methodenlehre* quale strumento di espansione degli orizzonti ermeneutico-ricostruttivi. La posizione centripeta del problema entro l'ambito della *funktionale Rechtsvergleichung*: i vantaggi della comparazione lineare. Il ruolo insostituibile della comparazione nel fenomeno di europeizzazione del diritto civile . . . . . 660

### SEZIONE I. - IL PATTO D'OPZIONE

2. I modelli europei ed i formanti legali. L'assenza di una puntuale disciplina nei modelli europei: la disposizione dell'art. 1331 c.c. quale eccezione. Il

- carattere innovativo della norma rispetto al codice civile del 1865. La famosa controversia Bocconi c. La Rinascente. L'assenza della figura entro i vari progetti europei. Le ragioni del silenzio e la *civilian tradition* . . . . . 664
3. Il modello germanico. Assenza di una disciplina sul patto d'opzione: le figure precontrattuali e l'*Alles-Oder-Nicht-Prinzip*. Lo sviluppo della figura dell'opzione: la prospettiva del *pactum de contrahendo*: le critiche. *Optionsvertrag* e *Festofferte*: le scelte del BGB. La disciplina dell'*Optionsvertrag*. Le scelte del modello svizzero. Il ruolo dell'opzione nell'ambito della disciplina della formazione del contratto nel modello austriaco . . . . . 667
4. Il modello francese. La figura dell'opzione collegata alla *promesse unilatérale de contracter*. La posizione favorevole del beneficiario: proposta irrevocabile ed opzione. Il patto di opzione fra proposta irrevocabile e contratto definitivo. La natura di diritto potestativo del potere del beneficiario nell'opzione di concludere il contratto mediante accettazione . . . 673
5. Il modello inglese. La natura revocabile della proposta di contratto: il caso *Payne v. Cave*. La *standing offer* e la sua revocabilità. L'*option contract* e la *consideration*: il caso *Dickinson v. Dodds*. L'opzione fra *conditional contract* e *irrevocable offer* . . . . . 675

## SEZIONE II. - IL PATTO DI PRELAZIONE

6. *Pacte de préférence*, *Vorrechtsverträge*, *right of pre-emption*. La disciplina generale dei *Vorkaufsrechte* nel BGB. La prelazione in prospettiva storica: il suo declino all'epoca pre-codificazione. Il risveglio di interesse per la prelazione in seno al *code civil*. Il *pacte de préférence* e la sua efficacia: la qualificazione fra preliminare unilaterale e contratto *sui generis*. La violazione del patto di prelazione e i rimedi a favore del soggetto favorito; la posizione del terzo acquirente. I cc.dd. *Vorfeldsverträge* nel modello tedesco. Le caratteristiche dei *Vorrechtsverträge* e le diverse tipologie. Le figure del *Vorkauf* (§ 463 ss. BGB) e del *Vorkaufsrecht* (§ 1094 ss. BGB). Il problema della natura giuridica: vendita sottoposta a doppia condizione, la concezione del diritto potestativo, la teoria dell'offerta. Il presupposto della vendita a terzi. La disciplina del diritto di prelazione. I rapporti fra le tre parti: obbligato e prelazionario; obbligato e terzo acquirente; prelazionario e terzo acquirente. Il *right of preemption* ed il *right of having the first opportunity of purchasing* nel modello di *common law*. Il *leading case Manchester Ship Canal Company v. Manchester Racecourse Company*. La figura del *first refusal*. . . . . 677
7. Note conclusive: lo sguardo comparativo mostra la molteplicità di esigenze soddisfatte dalle figure dell'opzione e della prelazione. Le complesse discipline europee tra i diversi formanti: l'assenza o la presenza di una disciplina legale puntuale quale variabile da non sopravvalutare per una adeguata ricostruzione delle regole di governo delle figure . . . . . 685

**Parte III**  
**DESTINAZIONI E REGIMI DEI BENI**

Capitolo 1

**VENDITA DI IMMOBILI DESTINATI E VINCOLATI AD UNO SCOPO**

di *Rolando Quadri*

1.	L'art. 2645 <i>ter</i> c.c.: atti di destinazione e "proprietà" . . . . .	689
2.	Il problema della circolazione del bene vincolato ad uno scopo. Le ipotesi "tipiche" . . . . .	692
3.	Alienazione del bene destinato ai sensi dell'art. 2645 <i>ter</i> c.c. . . . .	695
4.	Il criterio della "espressa menzione del vincolo" . . . . .	697
5.	Alienazione del bene destinato con il consenso del beneficiario . . . . .	698
6.	Alienazione del bene destinato senza il consenso del beneficiario . . . . .	699
7.	Alienazione del bene destinato e comunione legale dei beni . . . . .	702
8.	Alienazione del bene destinato e c.d. surrogazione. . . . .	704

Capitolo 2

**VENDITA DI TERRENI AGRICOLI E PRELAZIONE AGRARIA**

di *Giuseppe Ronza*

1.	Introduzione. . . . .	707
1.1.	Definizione di terreno agricolo . . . . .	708
2.	Il certificato di destinazione urbanistica . . . . .	709
2.1.	<i>Ratio legis</i> . . . . .	709
2.2.	Organo responsabile del rilascio e contenuto . . . . .	710
2.3.	La mancata allegazione del certificato . . . . .	712
2.4.	La dichiarazione di vigenza . . . . .	714
2.5.	La conferma dell'atto nullo . . . . .	716
2.5.1.	Pubblicità dell'atto di conferma . . . . .	718
2.6.	Le fattispecie escluse dall'applicazione della normativa . . . . .	719
2.6.1.	In ragione dell'oggetto: terreni pertinenze di edifici . . . . .	719
2.6.2.	In ragione del tipo negoziale: l'art. 30, co. 10. . . . .	720
3.	I terreni percorsi dal fuoco . . . . .	722
3.1.	La disciplina. . . . .	722
3.2.	Il sistema di pubblicità. . . . .	723
3.3.	Le nozioni di incendio boschivo e di zona boscata. . . . .	724
3.4.	L'obbligo di menzione del vincolo . . . . .	724
3.5.	Sanzioni . . . . .	726
4.	La prelazione agraria . . . . .	726
4.1.	Definizione, <i>ratio</i> e basi costituzionali . . . . .	726
4.2.	Soggetti . . . . .	728
4.2.1.	Soggetti: ulteriori precisazioni in merito alla prelazione di cui all'art. 8 . . . . .	730
4.2.1.1.	L'ipotesi di pluralità di coltivatori diretti . . . . .	732

4.2.2. Soggetti: ulteriori precisazioni in merito alla prelazione del confinante . . . . .	732
4.3. Negozi soggetti a prelazione. . . . .	734
4.4. Natura giuridica della <i>denuntiatio</i> . . . . .	735
4.5. Rinuncia al diritto ed esercizio del diritto. . . . .	735
4.6. Il riscatto. . . . .	736

### Capitolo 3

## VENDITA DI IMMOBILI SITI IN PARCHI NATURALI NAZIONALI

di *Luciana D'Acunto*

1. La legge quadro sulle aree protette ed il nuovo modo di intendere la tutela ambientale . . . . .	739
2. Il diritto di proprietà e la zonizzazione del territorio del Parco . . . . .	743
3. La vendita di immobili siti nel perimetro di un Parco nazionale. . . . .	746
4. La prelazione dell'Ente Parco. <i>Ratio</i> ed ambito soggettivo di applicazione. . . . .	756
5. L'ambito oggettivo della prelazione. Posizione dei problemi . . . . .	758
5.1. <i>Segue</i> . Diritti prelazionabili e oggetto materiale dello <i>ius</i> <i>praelationis</i> . . . . .	758
5.2. <i>Segue</i> . Atti giuridici oggetto di prelazione. . . . .	763
6. La prelazione dell'Ente Parco come prelazione di secondo grado . . . . .	768
7. Procedimento attuativo della prelazione e diritto di riscatto . . . . .	771

### Capitolo 4

## VENDITA DEI BENI CULTURALI

di *Roberto Dante Cogliandro*

1. Premessa . . . . .	777
2. La circolazione in ambito nazionale . . . . .	781
3. La <i>denuntiatio</i> e la prelazione. . . . .	787
4. Brevi considerazioni conclusive. . . . .	793

### Capitolo 5

## VENDITA DI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

di *Angelica Lupoli*

1. L'edilizia residenziale pubblica: la normativa . . . . .	797
2. Gli alloggi in diritto di proprietà: i divieti di alienazione . . . . .	802
3. Gli alloggi in diritto di superficie: la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà . . . . .	808
4. La convenzione di eliminazione dei vincoli . . . . .	815
5. L'edilizia residenziale sociale . . . . .	817
6. Le coordinate fiscali . . . . .	821

## Capitolo 6

**VENDITA DI IMMOBILI DI RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERA**di *Angelica Lupoli*

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| 1. | La storia del vincolo alberghiero (dallo Stato alle Regioni) . . . . . | 823 |
| 2. | La disciplina delle residenze turistico-alberghiere . . . . .          | 826 |
| 3. | La commerciabilità e il reato di lottizzazione abusiva . . . . .       | 831 |
| 4. | I profili fiscali e la prima casa. . . . .                             | 835 |
| 5. | I doveri del Notaio . . . . .  | 842 |

## Capitolo 7

**LA REGOLARITÀ URBANISTICA  
E LA VENDITA DEGLI IMMOBILI ABUSIVI**di *Ludovico Maria Capuano*

## SEZIONE I. - LA REGOLARITÀ URBANISTICA

- |      |   |     |
|------|---|-----|
| 1.   | Evoluzione del quadro normativo . . . . .   | 847 |
| 2.   | I titoli edilizi. . . . .   | 850 |
| 2.1. | L'attività edilizia libera. . . . .   | 850 |
| 2.2. | Il Permesso di Costruire — il rilascio per silenzio-assenso . . . . .                           | 853 |
| 2.3. | La S.C.I.A. e la D.I.A. . . . .   | 858 |
| 3.   | Le menzioni urbanistiche nella vendita degli immobili e le fattispecie<br>controverse . . . . . | 861 |

## SEZIONE II. - LA VENDITA DEGLI IMMOBILI ABUSIVI

- |    |  |     |
|----|--|-----|
| 4. | La normativa sul condono edilizio . . . . .  | 866 |
| 5. | Le menzioni urbanistiche in caso di vendita di immobili abusivi. . . . .                                 | 867 |
| 6. | La conferma degli atti nulli, la sanatoria <i>in itinere</i> e l'accertamento di<br>conformità . . . . . | 868 |

## Capitolo 8

**CONTRATTO PRELIMINARE E REGOLARITÀ URBANISTICA.  
UN CONTRASTO INTERNO  
ALLA GIURISPRUDENZA DI LEGITTIMITÀ**di *Andrea Fusaro*

- |      |   |     |
|------|---|-----|
| 1.   | Le fonti legislative . . . . .  | 871 |
| 2.   | L'opzione interpretativa per la c.d. nullità formale. . . . .                       | 874 |
| 3.   | La sorte dei contratti preliminari di compravendita di fabbricati abusivi . . . . . | 877 |
| 4.   | Le domande di esecuzione in forma specifica. . . . .                                | 881 |
| 5.   | L'applicazione ultrattiva della legge 10/1977 . . . . .                             | 884 |
| 6.   | Le ultime sentenze di legittimità . . . . .   | 887 |
| 7.   | La ricomposizione del quadro . . . . .  | 889 |
| 7.1. | La regolarità urbanistica . . . . .   | 889 |

7.2.	L'agibilità . . . . .	892
7.3.	L'alternativa tra inadempimento del venditore e invalidità del contratto osservata sul piano dei rimedi . . . . .	896

### Capitolo 9

#### LA VENDITA DEI SITI CONTAMINATI

di *Sveva Bocchini*

1.	Introduzione. . . . .	903
2.	La bonifica dei siti inquinati nel Codice dell'Ambiente . . . . .	904
3.	La posizione giuridica dell'acquirente di un sito inquinato nei confronti dell'Amministrazione . . . . .	908
4.	L'onere reale e privilegio speciale immobiliare per il recupero delle spese di bonifica . . . . .	908
5.	Il problema della sussistenza dell'obbligo di bonifica a carico dell'acquirente . . . . .	913
6.	La tutela dell'acquirente . . . . .	918
7.	La "due diligence" ambientale e le clausole contrattuali . . . . .	921

### Capitolo 10

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

di *Viviana Frediani*

1.	Attestato di prestazione energetica e scopi della normativa . . . . .	923
2.	La normativa vigente: livello comunitario, nazionale e regionale . . . . .	924
3.	Obbligo di dotazione e relative eccezioni . . . . .	927
4.	Obbligo di allegazione . . . . .	931
5.	Obbligo di consegna e obbligo di informativa . . . . .	934
6.	La garanzia di conformità degli impianti . . . . .	935
7.	I libretti di impianto . . . . .	936

### Capitolo 11

#### VENDITA DI DIRITTI EDIFICATORI

di *Antonio Bova*

1.	I "diritti edificatori": <i>genus</i> o <i>species</i> ? . . . . .	939
2.	I diritti edificatori <i>ex art.</i> 2643, n. 2 <i>bis</i> , c.c.: natura e negozi dispositivi . . . . .	941
3.	<i>Segue.</i> Gli orientamenti della dottrina a seguito dell'intervento del Legislatore del 2011 . . . . .	947
4.	Una prospettiva diversa: i diritti edificatori comunque denominati <i>ex art.</i> 2643, n. 2 <i>bis</i> , c.c. quali aspettative reali di proprietà . . . . .	967

## Capitolo 12

**VENDITA E PROMESSA DI VENDITA  
DI IMMOBILI DA COSTRUIRE**di *Fabio Dell'Aversana*

1.	Per introdurre il tema . . . . .	983
1.1.	I primi tentativi di regolare la materia: la trascrizione del preliminare . . . . .	986
1.2.	Spunti comparatistici . . . . .	988
2.	L'ambito di applicazione della normativa . . . . .	995
2.1.	Acquirente <i>vs.</i> costruttore . . . . .	995
2.2.	La situazione di crisi . . . . .	998
2.3.	L'ambito oggettivo di applicazione: la nozione di immobile da costruire . . . . .	999
3.	Cenni alle fattispecie contrattuali . . . . .	1005
4.	Il contenuto dei contratti . . . . .	1009
5.	Garanzia fideiussoria e nullità relativa . . . . .	1014
6.	Le altre tutele previste nel D.Lgs. 122/2005 . . . . .	1017

## Capitolo 13

**DISPOSIZIONE DELLE AREE DI PARCHEGGIO**di *Valentina Citarella*

1.	L'inquadramento della fattispecie . . . . .	1023
2.	La disciplina dei parcheggi obbligatori, c.d. parcheggi "ponte" . . . . .	1024
2.1.	I problemi interpretativi ed applicativi della legge ponte . . . . .	1025
2.2.	L'intervento della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in relazione ai par- cheggi "ponte" . . . . .	1027
2.3.	Gli spazi costruiti in eccedenza rispetto allo standard urbanistico .	1028
2.4.	La disciplina della L. 28 novembre 2005, n. 246 . . . . .	1029
3.	La disciplina dei parcheggi facoltativi, c.d. parcheggi "Tognoli" . . . . .	1034
3.1.	La nuova disciplina dei parcheggi privati "Tognoli" . . . . .	1036
3.2.	I parcheggi realizzati su aree condominiali . . . . .	1040
3.3.	I parcheggi comunali . . . . .	1040
4.	La disciplina dei parcheggi "liberi" . . . . .	1042

## Capitolo 14

**VENDITA DI TETTO, SOTTOTETTO, LASTRICO SOLARE  
E DIRITTO DI SOPRAELEVARE NEL CONDOMINIO**di *Antonio Bova*

1.	La diversità dei regimi giuridici della proprietà in relazione alla natura e alle caratteristiche del bene . . . . .	1047
2.	Beni in proprietà condominiale e beni in proprietà individuale in contesto condominiale . . . . .	1050

3.	La modifica della destinazione d'uso rende possibile la vendita del bene condominiale? . . . . .	1055
4.	La vendita del tetto e del sottotetto . . . . .	1063
5.	L'art. 1127 c.c. e la vendita del lastrico solare . . . . .	1065
5.1.	La natura del diritto di sopraelevare . . . . .	1074
6.	La vendita del diritto di sopraelevare . . . . .	1092

### Capitolo 15

## LA VENDITA DI IMMOBILI CONDOMINIALI

di *Flora Pirozzi*

1.	Il condominio: natura giuridica e inquadramento normativo . . . . .	1097
1.1.	La relazione di accessorietà . . . . .	1104
2.	I beni comuni: caratteri generali... . . . .	1105
2.1.	... e loro individuazione . . . . .	1106
3.	La vendita delle parti comuni . . . . .	1109
4.	La vendita di immobili condominiali . . . . .	1111
5.	Problematiche sulla vendita dell'unità immobiliare . . . . .	1115
5.1.	L'opponibilità all'acquirente del regolamento condominiale . . . . .	1115
5.2.	Pagamento dei contributi ancora dovuti dal venditore (art. 63, co. 2, disp. att. c.c.) . . . . .	1118
6.	Il registro di anagrafe condominiale . . . . .	1121
7.	Coordinamento del registro di anagrafe condominiale con il registro del catasto e con quello immobiliare . . . . .	1126

### Capitolo 16

## LA VENDITA DI IMMOBILI LOCATI

di *Michele Palagano*

1.	Delimitazione del campo di indagine . . . . .	1129
2.	Le ipotesi di prelazione urbana nel confronto con le altre ipotesi di prelazione legale e volontaria . . . . .	1132
3.	La prelazione commerciale . . . . .	1136
3.1.	<i>Ratio</i> dell'istituto e rilievi di incoerenza sistematica . . . . .	1136
3.2.	Ambito soggettivo di operatività . . . . .	1137
3.3.	Ambito oggettivo di operatività . . . . .	1138
3.4.	Il problema della "vendita in blocco" e delle "vendite cumulative". . . . .	1140
3.5.	Natura, forma e contenuto della <i>denuntiatio</i> . . . . .	1142
3.6.	Lo <i>ius retractionis</i> . . . . .	1145
4.	La prelazione abitativa . . . . .	1147
4.1.	La disdetta alla prima scadenza . . . . .	1148
4.2.	L'impossidenza . . . . .	1149
4.3.	Rilievi finali . . . . .	1150
5.	Il principio <i>emptio non tollit locatum</i> e le disposizioni codicistiche relative alla gestione del rapporto locatizio in seguito all'alienazione dell'immobile. . . . .	1151

## Capitolo 17

**VENDITA DI MULTIPROPRIETÀ**di *Roberto Galasso*

- |    |   |      |
|----|---|------|
| 1. | Premessa . . . . .  | 1159 |
| 2. | Le forme di multiproprietà: la multiproprietà azionaria . . . . . | 1162 |
| 3. | La multiproprietà immobiliare . . . . .                           | 1165 |
| 4. | Profili specifici del contratto di multiproprietà . . . . .       | 1179 |

## Capitolo 18

**ACQUISIZIONE DI AREE PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA**di *Bianca Esposito*

- |    |   |      |
|----|---|------|
| 1. | Le centrali elettriche e le fonti rinnovabili. . . . .        | 1187 |
| 2. | Impianti per la produzione di energia fotovoltaica. . . . .   | 1188 |
| 3. | Impianti per la produzione di energia eolica . . . . .        | 1198 |
| 4. | Impianti per la produzione di energia idroelettrica . . . . . | 1200 |

## Capitolo 19

**LA CIRCOLAZIONE DI TERRENI DESTINATI A USI CIVICI**di *Federica De Luca*

- |    |  |      |
|----|--|------|
| 1. | Ricostruzione e principi fondamentali . . . . .                      | 1203 |
| 2. | Il commissario per la liquidazione degli usi civici . . . . .        | 1209 |
| 3. | L'accertamento degli usi e dei beni civici . . . . .                 | 1210 |
| 4. | La legislazione regionale e la tutela paesistico-ambientale. . . . . | 1212 |
| 5. | Gli usi civici su terre private e la loro liquidazione . . . . .     | 1213 |
| 6. | Il demanio civico . . . . .  | 1216 |
| 7. | L'assegnazione a categoria. . . . .                                  | 1219 |
| 8. | I beni destinati a bosco o pascolo permanente . . . . .              | 1220 |
| 9. | La quotizzazione . . . . .   | 1221 |

## Capitolo 20

**LA VENDITA DI EREDITÀ**di *Fernando Bocchini*

- |    |  |      |
|----|--|------|
| 1. | La fattispecie . . . . .   | 1223 |
| 2. | Oggetto della vendita. Obblighi e responsabilità delle parti . . . . . | 1224 |
| 3. | Forma e opponibilità. . . . .  | 1228 |
| 4. | La prelazione ereditaria . . . . .                                     | 1229 |
| 5. | Altri modi di alienazione di beni ereditari. . . . .                   | 1230 |

**Parte IV**  
**PAGAMENTO DEL PREZZO**

Capitolo 1

**MEZZI E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

di *Giorgio Sorbo*

1.	Il pagamento del prezzo . . . . .	1233
2.	La dichiarazione Bersani . . . . .	1233
3.	Mezzi tracciabili di pagamento . . . . .	1236
4.	Prezzo dilazionato ed interessi . . . . .	1238
5.	Modalità di pagamento in senso lato . . . . .	1239
6.	Il prezzo a corpo ed a misura . . . . .	1243

Capitolo 2

**IL LIMBO DEL “DEPOSITO PREZZO”**

di *Diomede Falconio*

1.	Premessa . . . . .	1245
2.	La fattispecie . . . . .	1249
3.	L’operatività . . . . .	1254
4.	Le criticità e le prospettive correttive . . . . .	1255

Capitolo 3

**NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO**

di *Viviana Frediani*

1.	Il riciclaggio del denaro . . . . .	1259
2.	L’adeguata verifica della clientela . . . . .	1261
	2.1. Livello standard . . . . .	1264
	2.2. Adeguata verifica semplificata . . . . .	1266
	2.3. Adeguata verifica rafforzata . . . . .	1267
3.	La conservazione e la registrazione dei dati . . . . .	1269
4.	Astensione e segnalazione . . . . .	1270

Capitolo 4

**LE OPERAZIONI BANCARIE PER L’ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ**

di *Marilena Rispoli Farina*

SEZIONE I. - LE OPERAZIONI BANCARIE PER L’ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ E LA RIFORMA DEI CREDITI SPECIALI		
1.	Premessa . . . . .	1274

2.	I crediti speciali nel vecchio ordinamento bancario . . . . .	1274
3.	Problematiche e istanze di riordino . . . . .	1279
4.	L'attuazione del modello della « banca universale » e il processo di « de-specializzazione » dei crediti speciali . . . . .	1282
5.	La riforma dei crediti speciali nel T.U. in materia bancaria e creditizia . .	1287
6.	Gli ultimi sviluppi: il D.Lgs. n. 342 del 1999 . . . . .	1291
SEZIONE II. - LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO		
7.	Aspetti generali . . . . .	1292
8.	Le origini della legislazione italiana in tema di credito fondiario. Il Testo Unico n. 646 del 1905 . . . . .	1294
9.	Il « credito edilizio » . . . . .	1297
10.	Il D.P.R. n. 7 del 1976. . . . .	1299
11.	La legge n. 175 del 1991. . . . .	1300
12.	Il decreto legislativo n. 481 del 1992. . . . .	1301
13.	La attuale disciplina del credito fondiario . . . . .	1302
13.1.	Premessa . . . . .	1302
13.2.	La nozione di credito fondiario . . . . .	1304
13.3.	I profili « soggettivi » delle operazioni di credito fondiario: la « riserva » a favore delle banche; profili di costituzionalità della disciplina e ricostruzione dell'operazione in senso oggettivo (il « rapporto qualificato » tra il credito e la cosa) . . . . .	1307
13.4.	Disciplina del credito fondiario e categoria del « credito edilizio ». . . . .	1309
13.5.	Il rispetto delle percentuali di finanziabilità . . . . .	1311
13.6.	La elezione di domicilio . . . . .	1313
13.7.	Le tecniche di perfezionamento del contratto di credito fondiario: loro incidenza sulla individuazione delle tipologie contrattuali utilizzabili . . . . .	1314
13.8.	Finanziamenti fondiari con clausole di indicizzazione . . . . .	1318
13.9.	Le operazioni di credito fondiario e l'esonero dall'esercizio dell'azione revocatoria fallimentare . . . . .	1318
13.10.	La disciplina delle « riduzioni » e delle « restrizioni » ipotecarie. Il frazionamento del credito e dell'ipoteca. Gli onorari e le spese notarili. . . . .	1320
13.11.	Estinzione anticipata e risoluzione del contratto. . . . .	1323
13.11.1.	<i>Segue.</i> Una disposizione « extra-vagante »: il nuovo art. 40 <i>bis</i> del Testo Unico Bancario. . . . .	1327
13.12.	Premessa: i « privilegi » delle operazioni di credito fondiario . .	1328
13.13.	I privilegi procedurali: caratteri generali . . . . .	1330
13.14.	Atti preparatori dell'esecuzione . . . . .	1330
13.15.	Il rapporto tra esecuzione individuale e fallimento . . . . .	1331
13.16.	Credito fondiario e credito ai consumatori . . . . .	1335

## Capitolo 5

**VENDITA IMMOBILIARE A SCOPO DI GARANZIA**di *Barbara Salvatore*

1. Premessa . . . . .	1339
2. L'evoluzione della giurisprudenza in tema di patto commissorio. . . . .	1342
3. Vendite ed alienazioni in funzione di garanzia: causa tipica del contratto di compravendita e funzione di garanzia. Analisi dei differenti schemi negoziali . . . . .	1346
4. Il contratto di <i>sale and lease back</i> . . . . .	1351
5. Il divieto del patto commissorio: <i>ratio</i> e ambito applicativo . . . . .	1355
6. Le novità normative e la compatibilità con le alienazioni in funzione di garanzia . . . . .	1361

**Parte V****CONTROLLI E TUTELE**

## Capitolo 1

**IL CONTROLLO NOTARILE DI LEGALITÀ  
DOVERI E RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO**di *Renato Capunzo e Agostino Rizzo*

1. Note introduttive . . . . .	1369
2. Doveri del notaio . . . . .	1371
3. <i>Segue</i> . Casistica . . . . .	1374
4. Responsabilità del notaio . . . . .	1388

## Capitolo 2

**LE VENDITE IMMOBILIARI TRA MISURE CAUTELARI  
E PROCESSO PENALE**di *Catello Maresca*

1. Premessa: i beni immobili di origine e derivazione criminale . . . . .	1399
2. I rimedi contro le diseconomie mafiose: i sequestri e le confische . . . . .	1402
2.1. L'articolata cornice legislativa in materia di confisca . . . . .	1404
2.2. Sequestri e confische <i>ex art. 12 sexies</i> D.L. 306/1992 . . . . .	1407
2.3. La disciplina (cenni) . . . . .	1407
3. L'ablazione dei beni immobili mafiosi: evoluzione storica della legislazione. . . . .	1408
3.1. Lo strumento ablativo previsto dall'art. 12 <i>sexies</i> L. 356/1992 . . . . .	1409
3.2. Il sequestro di prevenzione . . . . .	1413
4. La sottrazione e la gestione dei beni di origine illecita: le criticità generali. . . . .	1414
5. I diritti dei terzi in caso di ablazione dei beni immobili mafiosi . . . . .	1416
5.1. L'evoluzione storica della normativa . . . . .	1417

5.2.	L'esercizio delle azioni da parte del terzo creditore nell'evoluzione giurisprudenziale . . . . .	1421
5.3.	L'attuale disciplina . . . . .	1427
6.	Conclusioni: un regime di circolazione differenziato per i beni di origine e derivazione mafiosa. . . . .	1432

### Capitolo 3

## LA PROVENIENZA DONATIVA DEI BENI

di *Alberto de Torres*

1.	La tutela dei legittimari ed i riflessi sulla circolazione immobiliare. Introduzione. . . . .	1437
1.1.	<i>Segue.</i> La tutela dei legittimari: l'azione di riduzione e l'azione di restituzione . . . . .	1439
1.2.	L'azione di restituzione contro i donatari . . . . .	1441
1.3.	L'azione di restituzione contro i terzi aventi causa dai donatari . . . . .	1444
1.4.	<i>Segue.</i> L'opposizione alla donazione . . . . .	1446
2.	La tutela degli acquirenti degli immobili di provenienza donativa . . . . .	1447
2.1.	Rinuncia all'opposizione alla donazione . . . . .	1448
2.1.1.	<i>Segue.</i> Rinuncia all'opposizione alla donazione e rinuncia all'azione di restituzione . . . . .	1450
2.1.2.	<i>Segue.</i> Il <i>pactum de non petendo</i> . . . . .	1452
2.2.	La fideiussione . . . . .	1454
2.2.1.	<i>Segue.</i> La fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria assicurativa. . . . .	1455
2.2.2.	<i>Segue.</i> La fideiussione prestata dai legittimari non donatari. . . . .	1456
2.2.3.	<i>Segue.</i> La fideiussione prestata dal donante . . . . .	1458
2.3.	La risoluzione della donazione: il c.d. mutuo consenso o mutuo dissenso . . . . .	1463
2.3.1.	<i>Segue.</i> Il c.d. mutuo dissenso parziale . . . . .	1469
2.4.	La risoluzione per inadempimento di un onere. . . . .	1469
2.5.	Riserva di disporre di cose determinate . . . . .	1470
2.6.	Ampliamento della garanzia per evizione . . . . .	1471
2.6.1.	<i>Segue.</i> Assunzione convenzionale della responsabilità solidale per evizione . . . . .	1472
2.7.	La novazione della donazione. . . . .	1473
3.	Le liberalità indirette. . . . .	1476

### Capitolo 4

## GARANZIE E RESPONSABILITÀ

di *Luciana Cabella Pisu*

1.	La "specialità" delle garanzie: brevi cenni storici. . . . .	1481
2.	Il codice civile vigente e le posizioni dottrinali . . . . .	1484
3.	Garanzie e inesatta esecuzione della vendita: le scelte giurisprudenziali. . . . .	1491

4. Le garanzie nelle vendite immobiliari e nelle vendite mobiliari. La multi-  
plicazione dei regimi e le esigenze di razionalizzazione del sistema . . . . 1494

### Capitolo 5

## GARANZIA PER EVIZIONE

di *Chiara Cucinella*

1. Origini dell'istituto e nozione . . . . . 1505  
 2. Natura giuridica dell'evizione e dell'evizione immobiliare: il dibattito  
dottrinale e giurisprudenziale . . . . . 1507  
 3. Necessità che la causa di evizione sia precedente alla vendita e il caso della  
doppia vendita immobiliare . . . . . 1511  
 4. Fatti evizionali: tipologia. . . . . 1515  
 5. Chiamata in causa del venditore . . . . . 1519  
 6. Le tutele . . . . . 1522  
 7. I tipi di evizione . . . . . 1526  
 8. Pericolo di evizione e cosa gravata da garanzie reali . . . . . 1533  
 9. Modificazione ed esclusione della garanzia . . . . . 1535  
 10. La garanzia per fatto proprio del venditore . . . . . 1538  
 11. Prescrizione . . . . . 1539

### Capitolo 6

## GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ

### SEZIONE I. - PROBLEMI GENERALI

di *Gaetano Di Martino*

1. Vizi della cosa compravenduta: profili generali . . . . . 1541  
 2. Vizi, mancanza di qualità ed *aliud pro alio*. Condizione giuridica e vizi. . 1545  
 3. Riduzione del prezzo, risoluzione e risarcimento del danno . . . . . 1556  
 4. Oneri del compratore e prescrizione delle azioni. . . . . 1572  
 5. Patto con cui si esclude la garanzia . . . . . 1577  
 6. Vendite immobiliari e particolari responsabilità del venditore . . . . . 1579  
 7. Contratto preliminare: esecuzione forzata in forma specifica, riduzione del  
prezzo ed azione di esatto adempimento . . . . . 1588  
 8. Vendita con riserva della proprietà e *leasing* immobiliare . . . . . 1591  
 9. *Rent to buy*, vendita di immobile da costruire e "multiproprietà" . . . . . 1604  
 10. Vendita forzata e tutela dell'acquirente . . . . . 1616

### SEZIONE II. - AGIBILITÀ E ABITABILITÀ

di *Antonio Lepre*

1. Agibilità è abitabilità . . . . . 1617  
 2. Consegna del certificato ed inadempimento del venditore . . . . . 1621  
 3. Assenza delle condizioni per il rilascio: rimedi a tutela dell'acquirente . . 1626  
 4. Preliminare ed altri contratti traslativi della proprietà . . . . . 1627

## Capitolo 7

**EFFETTI DELLE PROCEDURE CONCORSUALI  
SUI PRELIMINARI E SULLE VENDITE**di *Fabrizio Di Marzio*

1.	La regola generale sui contratti in esecuzione nel fallimento . . . . .	1633
2.	Vendita non ancora eseguita e fallimento. Il trasferimento del diritto . . .	1636
3.	Fallimento del venditore e fallimento del compratore . . . . .	1638
4.	Poteri del curatore fallimentare. Effetti del subentro e dello scioglimento.	1640
5.	Vendita con riserva di proprietà . . . . .	1642
6.	Vendita mobiliare e restituzione di cose non pagate . . . . .	1648
7.	Contratti relativi agli immobili da costruire . . . . .	1651
8.	Contratto preliminare immobiliare e fallimento. . . . .	1654
9.	La tutela del promissario acquirente nelle decisioni della giurisprudenza .	1657
10.	Contratti preliminari immobiliari per l'acquisto a fini abitativi e di esercizio dell'impresa . . . . .	1662
11.	Cenni sulla vendita nelle procedure concorsuali diverse dal fallimento . .	1663

**Parte VI****IL REGIME TRIBUTARIO**

## Capitolo 1

**LA FISCALITÀ IMMOBILIARE: LA COMPRAVENDITA**di *Manlio Ingresso*

1.	Premessa . . . . .	1673
1.1.	L'imposizione degli immobili e il trasferimento della proprietà e dei diritti reali immobiliari. . . . .	1673
1.2.	Principi e criteri dell'imposizione immobiliare . . . . .	1676
1.3.	Rapporti tra norme tributarie e autonomia privata. . . . .	1680
1.4.	Il catasto . . . . .	1682
2.	La tassazione indiretta . . . . .	1685
2.1.	Le imposte da applicare in caso di compravendita. . . . .	1685
2.2.	Le operazioni sottoposte all'imposta di registro: il principio di alternatività . . . . .	1686
2.2.1.	L'applicazione dell'imposta di registro. . . . .	1689
2.2.2.	La base imponibile e l'accertamento del valore venale. . . .	1693
2.2.3.	I soggetti obbligati . . . . .	1697
2.2.4.	L'agevolazione per l'acquisto della prima casa . . . . .	1699
2.3.	Le operazioni sottoposte all'IVA . . . . .	1709
2.3.1.	Le cessioni di fabbricati abitativi . . . . .	1710
2.3.2.	Le cessioni di fabbricati strumentali . . . . .	1713
2.3.3.	L'opzione per l'applicazione del <i>reverse charge</i> . . . . .	1714
2.4.	Il contratto preliminare . . . . .	1715
2.5.	Il contratto <i>rent to buy</i> . . . . .	1719

2.6.	La permuta . . . . .	1729
2.7.	Le imposte ipotecaria e catastale . . . . .	1731
3.	La tassazione diretta . . . . .	1733
3.1.	Le plusvalenze realizzate dal soggetto non imprenditore e non professionista . . . . .	1733
3.1.1.	Le cessioni di terreni . . . . .	1737
3.1.2.	L'imposta sostitutiva . . . . .	1739
3.2.	Le plusvalenze realizzate nell'esercizio di arti o professioni. . . . .	1742
3.3.	Le plusvalenze realizzate nell'esercizio d'impresa. . . . .	1745
3.4.	Le plusvalenze ai fini IRAP . . . . .	1751
3.5.	L'accertamento dei trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte dirette . . . . .	1752

## Capitolo 2

### **IMPOSIZIONE TRIBUTARIA E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE**

di *Michele Nastri*

1.	Il notaio e l'autoliquidazione: profili ricostruttivi. . . . .	1759
2.	Autoliquidazione dell'imposta principale e controllo dell'ufficio . . . . .	1767
3.	La liquidazione dell'imposta principale: funzioni del notaio e dell'ufficio. . . . .	1770
4.	Fattispecie di imposta indebitamente corrisposta: rilevanza per l'inquadra- mento sistematico del ruolo del notaio. . . . .	1776