

INDICE SOMMARIO

<i>L'autore</i>	v
---------------------------	---

INTRODUZIONE

1. Le vendite immobiliari e la complessità dell'esperienza giuridica.	1
2. L'economia immobiliare della modernità. La mobilitazione della ricchezza immobiliare	5
3. L'operosità benefica e il volto brutale dell'edilizia. Le vendite immobiliari serventi.	8
4. Il mercato immobiliare tra contrazioni, espansioni e integrazione sociale .	12
5. Incorporazione al suolo e destinazione degli immobili.	16
6. La disposizione dei diritti tra proprietà e consenso traslativo.	18
7. La circolazione giuridica tra pubblicità e solidarietà	21
8. Il contratto di vendita e le vendite immobiliari.	23
9. L'ufficio notarile per la sicurezza, la terzietà e la legalità	27
10. Modelli europei dei trasferimenti immobiliari e diritto uniforme.	32
11. Supporto e controllo degli usi (normativi e negoziali)	33
12. Le vendite immobiliari tra valori e categorie giuridiche di riferimento . .	36

Capitolo 1

ACCORDO E MEDIAZIONE IMMOBILIARE

1. La conclusione dell'affare e l'intervento del mediatore	39
SEZIONE I. - MEDIAZIONE IMMOBILIARE	
2. La figura del mediatore nella evoluzione legislativa e socio-economica . .	40
3. La mediazione tipica (disciplinata dal codice civile)	44
4. <i>Segue.</i> I rapporti tra le parti e il mediatore	46
5. La mediazione atipica	51
6. Gli usi ricorrenti	54
7. Il c.d. preliminare di preliminare nell'esperienza degli agenti immobiliari.	58
SEZIONE II. - ACCORDO DELLE PARTI	
8. Accordo e conclusione del contratto	62
9. Formazione progressiva del contratto e i vincoli a contrarre	63
10. Tipologie di contratto preliminare	66
11. La proposta irrevocabile e il patto di opzione	80

12. La vendita con riserva di gradimento	81
SEZIONE III. - RESPONSABILITÀ PRECONTRATTUALE	
13. Le ipotesi tipiche e la clausola generale del trattare lealmente	88
14. I doveri di informazione relativi alla titolarità e alle caratteristiche dell'immobile	92
15. I danni risarcibili	94

Capitolo 2

STIPULAZIONE E RAPPRESENTANZA

1. Generalità	95
SEZIONE I. - ATTO DI VENDITA	
2. L'atto notarile	96
3. Il trasferimento di immobile in "accordo amichevole di conciliazione" e in "accordo di negoziazione assistita"	102
4. Le parti. Identità dei soggetti e requisiti soggettivi	108
5. La costituzione dei soggetti coniugati	111
6. La costituzione di enti e società	114
7. Vendita plurisoggettiva e pluralità di vendite	115
8. Predisposizione di condizioni generali di contratto	117
9. Le spese della vendita	124
SEZIONE II. - SOSTITUZIONI	
10. Legittimazione e gestione dell'interesse altrui	126
11. La procura e il contratto stipulato	129
12. Mandato a alienare o acquistare immobili senza rappresentanza	137

Capitolo 3

OGGETTO E ATTRIBUZIONI CORRISPETTIVE

1. L'oggetto della vendita	141
2. Requisiti dell'oggetto	143
SEZIONE I. - ATTRIBUZIONE TRASLATIVA	
3. Generalità	150
4. Situazioni immobiliari alienabili. Le posizioni esclusive	151
5. <i>Segue</i> . Le posizioni in comunione e condominiali	156
6. Situazioni immobiliari inalienabili o non autonomamente alienabili	160
7. Situazioni reali differite e a termine (cenni e rinvio)	162
SEZIONE II. - ATTRIBUZIONE DEL PREZZO	
8. Il corrispettivo del prezzo	163
9. Determinabilità del prezzo	168
10. Il vincolo di prezzo nel mercato degli alloggi di edilizia agevolata	169
11. Il prezzo irrisorio e incongruo	170

12. Acquisti con provviste altrui	173
---	-----

Capitolo 4

DETERMINAZIONE DELL'IMMOBILE VENDUTO

1. Generalità	177
-------------------------	-----

SEZIONE I. - IDENTIFICAZIONE E CARATTERIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

2. La individuazione dell'immobile	178
3. <i>Segue.</i> I criteri identificativi	182
4. La caratterizzazione dell'immobile e le pertinenze. I manufatti smontabili e le case mobili	188

SEZIONE II. - VENDITA A MISURA E VENDITA A CORPO

5. Oggetto della vendita e determinazione del prezzo	192
6. Le connessioni con errore di calcolo, errore di quantità e errore materiale.	195
7. La vendita a misura	197
8. La vendita a corpo	198
9. Il recesso in autotutela	202
10. Prescrizione	204
11. Tutele speciali e tutele generali	205

SEZIONE III. - VENDITA CUMULATIVA DI PIÙ IMMOBILI

12. Complessità dell'oggetto	207
13. La misurazione di ciascuno degli immobili	210
14. La prescrizione	211

SEZIONE IV. - VENDITA SU CAMPIONE E SU TIPO DI CAMPIONE

15. Funzione del campione	212
16. Vendita su campione	216
17. Vendita su tipo di campione	218

Capitolo 5

CAUSA E OPERAZIONI TRASLATIVE IMMOBILIARI

1. Determinazioni del contenuto contrattuale	221
2. Dichiarazioni necessitate e certificazioni	222

SEZIONE I. - LA CAUSA DELLA VENDITA

3. Evoluzione della ricchezza e rilevanza della causa	225
4. Il tipo normativo della vendita: uno scambio sbilanciato. La causa concreta delle operazioni immobiliari	229
5. Presupposizione e sopravvenienze	233
6. Il regolamento contrattuale. Interpretazione e integrazione nelle vendite immobiliari	236
7. <i>Segue.</i> Liceità, meritevolezza e frode alla legge	240

SEZIONE II. - LE OPERAZIONI TRASLATIVE COMPLESSE E INDIRECTE

8.	Contratto complesso e collegamento negoziale	243
9.	Il problema delle alienazioni immobiliari indirette. Figure specifiche . . .	248
10.	<i>Segue.</i> La cessione di contratto	251
11.	<i>Segue.</i> La rinuncia traslativa (dismissiva verso corrispettivo)	256
12.	<i>Segue.</i> La cessione di partecipazioni (azioni o quote) in società proprietarie di immobili e l'abuso di alterità soggettiva	258
13.	La collocazione di fondi comuni di investimento immobiliare	264
14.	La cartolarizzazione immobiliare	269

SEZIONE III. - MANOVRA DELLO SCHEMA TRASLATIVO

15.	Il sistema domestico e le provenienze straniere	272
16.	La vendita a termine finale di immobili	275
17.	Il <i>leasing</i> traslativo e il <i>sale and leaseback</i>	278
18.	Il <i>rent to buy</i> e il <i>buy to rent</i>	284
19.	Il <i>condhotel</i>	286
20.	La vitalizzazione della proprietà immobiliare. Il prestito vitalizio ipotecario.	288
21.	<i>Segue.</i> Il <i>viager</i> e la rendita vitalizia	290

Capitolo 6

VENDITE FITTIZIE E FIDUCIARIE

1.	Rapporti di scambio e intestazioni di immobili	293
2.	Pratiche fittizie di trasferimento di immobili	294
3.	Tipologie di strumenti simulatori. Vendite simulate e donazioni indirette .	300
4.	La interposizione fittizia dell'acquirente	303
5.	Gli effetti della vendita simulata	306
6.	L'azione di simulazione delle vendite immobiliari	309
7.	<i>Segue.</i> La prova della simulazione delle vendite immobiliari	311
8.	Occultamento del prezzo e patto di occultamento	317
9.	Vendite e intestazioni fiduciarie.	318
10.	<i>Segue.</i> Le vendite a scopo di garanzia e il divieto del patto commissorio .	322
11.	Il <i>trust</i>	324

Capitolo 7

FORMA DEL CONTRATTO E DEGLI ATTI CONNESSI

1.	Evoluzione del formalismo	331
2.	La forma vincolata della vendita immobiliare tra contenuto contrattuale e conformazione ordinamentale.	333
3.	La forma degli atti strumentali e accessori e degli allegati.	338
4.	La forma per la opponibilità	343
5.	Il documento informatico. Firma elettronica e digitale	343
6.	<i>Segue.</i> L'atto notarile informatico.	345
7.	La previsione convenzionale di forma vincolata	347

Capitolo 8

EFFICACIA E ESECUZIONE

1. Il vincolo e gli effetti particolari	349
SEZIONE I. - EFFETTI REALI	
2. Il trasferimento del diritto	351
3. Il consenso traslativo e il regime del rischio.	352
SEZIONE II. - EFFETTI OBBLIGATORI	
4. Generalità	354
5. A) <i>Le obbligazioni del venditore</i> . L'obbligazione di consegna	354
6. <i>Segue</i> . La custodia della cosa da consegnare	362
7. Le altre obbligazioni del venditore	364
8. B) <i>Le obbligazioni del compratore</i> . L'obbligazione di pagamento del prezzo.	365
9. <i>Segue</i> . L'intervento bancario e il preammortamento	367
SEZIONE III. - EFFICACIA E TERZI	
10. Le intestazioni a nome altrui (le vendite a favore del terzo e per persona da nominare)	369
11. I c.d. effetti riflessi o indiretti. La vendita di immobile locato	374
12. Promessa del fatto del terzo.	375
13. Il conflitto di diritti. L'opponibilità	377
SEZIONE IV. - ESECUZIONE	
14. L'attuazione del risultato programmato. L'esecuzione secondo buona fede.	378
15. Misure rafforzative dell'esecuzione	380
16. Sopravvenienze e adeguamento del contratto. La rinegoziazione.	386
SEZIONE V. - SCIoglimento CONVENZIONALE	
17. Cause di scioglimento	389
18. Mutuo dissenso (risoluzione consensuale)	390
19. Condizione risolutiva e clausola risolutiva espressa.	392
20. Patto di recesso	393

Capitolo 9

IL DIFFERIMENTO DEGLI EFFETTI

1. La regolazione dell'effetto traslativo	397
SEZIONE I. - MERO DIFFERIMENTO DI EFFETTI	
2. Vendite con condizione sospensiva e a termine iniziale	400
3. Vendita a prova.	403
4. Le riserve di diritti. La riserva di proprietà	411
5. <i>Segue</i> . Le posizioni soggettive dei contraenti	415
6. <i>Segue</i> . La riserva di riscatto	421
SEZIONE II. - DIFFERIMENTO CON OBBLIGAZIONE DI PROCURARE L'EFFETTO REALE	
7. Alienità della cosa venduta	425

8.	Vendita di cose di genere	429
9.	Vendita alternativa e facoltativa.	431
10.	Vendita di cose future	434
11.	<i>Segue.</i> Vendita di immobili da costruire e permuta di aree con immobili da costruire. Vendita di diritti edificatori	436

Capitolo 10

LIMITI LEGALI ALLA CIRCOLAZIONE E VINCOLI CONFORMATIVI

1.	Autonomia individuale e circolazione giuridica	443
2.	Eterogeneità di funzioni e di tecniche di intervento	444
SEZIONE I. - VINCOLI CONNESSI A POSIZIONI SOGGETTIVE		
3.	Posizioni soggettive qualificate	446
4.	<i>Segue.</i> Centralità valoriale dell'abitazione	448
5.	Divieti speciali di comprare	454
6.	Accesso privilegiato a proprietà favorite	455
SEZIONE II. - VINCOLI CONNESSI ALLO STATUTO DEI BENI		
7.	Destinazioni pertinenziali	457
8.	Beni culturali (ambientali e paesaggistici)	461
9.	Vincoli urbanistici e edilizi	466
10.	<i>Segue.</i> Demolizione o confisca del bene	470
11.	Garanzia di redditività degli immobili	476
12.	Le misure patrimoniali di prevenzione.	477
13.	Terreni soggetti a bonifica.	480
14.	Aree percorse da incendi boschivi	481
SEZIONE III. - VINCOLI CONNESSI A USI CIVICI		
15.	La scomposizione del <i>dominium</i> e la ricomposizione della proprietà individuale.	483
16.	I vincoli civici (usi civici e proprietà collettive). La recente prospettiva di beni paesaggistici culturali.	486
17.	I vincoli individuali (livelli)	489

Capitolo 11

LIMITAZIONI NEGOZIALI DELLA UTILIZZAZIONE TRA VINCOLI DI DESTINAZIONE E INDISPONIBILITÀ

1.	Varietà di interessi coinvolti e di tipologie di vincoli	493
SEZIONE I. - DIVIETI CONVENZIONALI DI ALIENAZIONE E ALTRE LIMITAZIONI A CONTRARRE		
2.	Il divieto di alienazione <i>ex art. 1379 c.c.</i>	495
3.	I divieti di alienazione dei diritti reali	500
4.	<i>Segue.</i> Assonanze con il divieto di cessione di altre situazioni soggettive	503
5.	I regimi dei divieti negoziali di alienazione. Criteri ispiratori e sviluppi.	510

6. Gli altri vincoli (prelazione e opzione)	514
SEZIONE II. - VINCOLI DI DESTINAZIONE E SEGREGAZIONI PATRIMONIALI	
7. I patrimoni separati e la circolazione immobiliare	516
8. I negozi dispositivi di destinazione. Campi di diffusione e tipologie.	519
9. Lo schema giuridico generale. Gli atti di destinazione <i>ex art. 2645 ter.</i>	520
10. Fondo patrimoniale.	525
11. Cessione di beni ai creditori.	531
12. I patrimoni separati di impresa	533

Capitolo 12

LE INVALIDITÀ TRA DIMENSIONI INDIVIDUALI E COESIONE SOCIALE

1. L'atto e il rapporto di scambio	535
2. La difformità dall'ordinamento: tradizionali esigenze e nuove emergenze.	536
3. La nullità. Configurazione e azione.	540
4. <i>Segue.</i> I quadri di riferimento.	541
5. Le traiettorie delle nuove nullità	549
6. <i>Segue.</i> La c.d. nullità formale e la c.d. nullità sostanziale. Il controllo notarile.	550
7. <i>Segue.</i> La c.d. nullità di protezione.	555
8. Annullabilità. Configurazione e cause	556
9. <i>Segue.</i> Le cause di annullabilità	557
10. <i>Segue.</i> Errore e garanzia redibitoria	562
11. La rescissione di vendita immobiliare	564
12. <i>Segue.</i> Rescissione ed usura. La c.d. usura bancaria	567
13. Valore e meccanismi della conservazione	573

Capitolo 13

INATTUAZIONI DELLO SCAMBIO E IL SISTEMA DELLE PROTEZIONI

1. La programmazione dello scambio e le tipologie di tutele	577
SEZIONE I. - TUTELE GIUDIZIARIE	
2. La inidoneità della dichiarazione di vendita a far conseguire il risultato traslativo	578
3. L'alienità del diritto o incidenza di diritti altrui. La evizione e la menomazione del contenuto del diritto venduto	581
4. La difformità dell'immobile reale rispetto a quello descritto	587
5. <i>Segue.</i> La garanzia per vizi redibitori.	588
6. <i>Segue.</i> Mancanza di qualità promesse e essenziali. <i>Aliud pro alio</i>	592
7. L'inadempimento delle obbligazioni assunte o di fonte legale	597
8. Ricostruzione del sistema di protezioni del compratore. La logica della proprietà: una tutela menomata.	599

9.	<i>Segue.</i> La logica della consegna: una tutela apparentemente piena	600
10.	<i>Segue.</i> La razionalizzazione di un sistema evoluto di protezioni: dalla dinamica del trasferimento al regolamento dello scambio	603
11.	L'impatto sulla vendita dei comuni rimedi contrattuali. L'inadempimento.	607
12.	<i>Segue.</i> L'impossibilità sopravvenuta e l'eccessiva onerosità	609

SEZIONE II. - AUTOTUTELA

13.	L'autotutela. I principi	613
14.	La preservazione della corrispettività.	614
15.	Lo scioglimento del contratto.	620

Capitolo 14

I SISTEMI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

1.	Gli adempimenti successivi alla vendita immobiliare.	625
2.	Funzione, oggetto ed effetti della pubblicità	627
3.	Gli apparati pubblicitari immobiliari.	629

SEZIONE I. - SISTEMA PUBBLICITARIO ORDINARIO

A)	<i>Trascrizione nei registri immobiliari</i>	630
4.	L'impianto dei registri immobiliari ed esecuzione della trascrizione	630
5.	<i>Segue.</i> L'informatizzazione e la standardizzazione delle informazioni	635
6.	La responsabilità per trascrizione indebita	636
B)	<i>Intestazione nei registri del catasto</i>	639
7.	Organizzazione e funzione del catasto	639
8.	Gli effetti giuridici e l'allineamento catastale	645

SEZIONE II. - SISTEMA PUBBLICITARIO TAVOLARE

9.	La intavolazione nei libri fondiari	647
10.	Efficacia della iscrizione tavolare	650
11.	Modalità di iscrizione	653

Capitolo 15

LA TRASCRIZIONE

1.	La soggettività pubblicitaria della trascrizione	655
2.	Tipicità dei risultati e atipicità degli atti soggetti a trascrizione.	656
3.	Atti nominati soggetti a trascrizione	660
4.	L'efficacia tipica della trascrizione connessa a vicende circolatorie.	662
5.	Continuità delle trascrizioni e usucapione	665
6.	Doppia alienazione immobiliare: primato della trascrizione.	668
7.	<i>Segue.</i> La responsabilità dei soggetti coinvolti	671
8.	Acquisto invalido di immobile: efficacia sanante della trascrizione.	675
9.	Acquisto di immobile da non proprietario (usucapione abbreviata): la trascrizione come coelemento della fattispecie acquisitiva.	678
10.	La trascrizione del contratto preliminare	681

11. La trascrizione degli atti di destinazione con separazione patrimoniale	682
12. La trascrizione di atti costitutivi di vincoli a favore di enti pubblici	684
13. La pubblicità dei regimi patrimoniali e delle convenzioni matrimoniali . .	685
14. La trascrizione di domande giudiziali e di atti di accesso arbitrale.	688
15. La trascrizione di atti con effetti differiti e distruttivi	691
16. La trascrizione prevista da leggi speciali	694