

INDICE SOMMARIO

<i>Gli autori</i>	v
<i>Introduzione di Fernando Bocchini</i>	XXXI

PARTE I STATUTI DELLE PARTI

CAPITOLO 1

RILEVANZA DEI REGIMI PATRIMONIALI NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

di *Fernando Bocchini*

1. Regimi patrimoniali familiari e autonomia negoziale	1
--	---

SEZIONE I. - INCIDENZA DELLA COMUNIONE LEGALE.

2. Configurazione del regime di comunione e separazione giudiziale dei beni . .	2
3. <i>Comunione immediata</i> . Congiunta formazione del risparmio e acquisti in comunione	5
4. Il rifiuto del coacquisto	9
5. Coimprenditorialità e azienda coniugale	11
6. <i>Comunione di residuo</i> . Area di autonomia e azione individuale	12
7. <i>Beni personali</i> . Titolarità esclusiva e trasparenza dell'esclusione dalla comunione	14
8. L'amministrazione paritaria e il regime degli atti dispositivi	20

SEZIONE II. - L'INCIDENZA DEI REGIMI CONVENZIONALI.

9. Le convenzioni regolative dei regimi patrimoniali	24
10. La separazione dei beni come scelta di autonomia patrimoniale	26
11. La <i>comunione convenzionale</i> quale variante della comunione legale	28
12. Il <i>fondo patrimoniale</i> come vincolo di destinazione	29

CAPITOLO 2

ALIENAZIONE E ACQUISTI DI ENTI NON LUCRATIVI

di *Roberto Dante Cogliandro*

1. Il <i>non profit</i> in Italia: evoluzione normativa	31
---	----

2.	Effetti dell'abrogazione dell'art. 17 del Codice Civile	37
2.1.	L'art. 473 c.c.	37
2.2.	Gli artt. 600 e 786 c.c.	39
2.3.	L'art. 782, co. 4, c.c.	42
3.	L'abrogazione dell'autorizzazione per le alienazioni. La modifica dell'art. 13 della L. 127/1997	43

CAPITOLO 3

ALIENAZIONI E ACQUISTI DEGLI ENTI ECCLESIASTICI

di *Fabio Balsamo*

1.	Premessa	45
2.	L'individuazione degli atti di straordinaria amministrazione nel diritto canonico	49
3.	I controlli canonici sugli acquisti a titolo gratuito ed a titolo oneroso di beni immobili	53
4.	I controlli canonici sulle alienazioni immobiliari degli enti ecclesiastici	54
5.	La rilevanza civile dei controlli canonici e le conseguenze della loro omissione sulle compravendite immobiliari degli enti ecclesiastici	58
6.	Profili di responsabilità notarile per le compravendite degli enti ecclesiastici	62
7.	Omissione dei controlli canonici e responsabilità penale dell'amministratore dei beni ecclesiastici nel diritto canonico: la riforma del libro VI del <i>Codex iuris canonici</i>	63
8.	L'alienazione di beni <i>lato sensu</i> ecclesiastici	65
8.1.	I beni gravati dai livelli ecclesiastici	65
8.2.	I vincoli derivanti dalla <i>deputatio ad cultum</i>	66
8.2.1.	La certificazione energetica negli atti di trasferimento degli edifici di culto e delle relative pertinenze. La casa canonica	69
8.3.	I vincoli connessi al rispetto delle pie volontà	71
9.	Autoresponsabilità dell'ente ed affidamento del terzo. Riflessioni conclusive	73

CAPITOLO 4

ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DELLA P.A.

di *Almerina Bove*

1.	La capacità di diritto privato della P.A.	76
2.	L'estensione della capacità negoziale della P.A. In particolare, la capacità di donare e di costituire società lucrative	81
3.	La specialità del contraente pubblico	85
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.	87
5.	Il ricorso al <i>leasing</i> immobiliare	94

6.	I limiti all'acquisto di immobili in funzione di esigenze di contenimento della spesa	100
7.	L'acquisto di cosa futura	107

CAPITOLO 5

DISMISSIONI DI IMMOBILI PUBBLICI

di *Raffaele Picaro*

1.	Introduzione	116
2.	La dismissione degli immobili pubblici: profili normativi	121
3.	Vicende estintive della demanialità	126
4.	Dismissione e valorizzazione	133
5.	La politica di valorizzazione e l'Agenzia del demanio	134
6.	I programmi unitari di valorizzazione del territorio	135
7.	Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni ed altri enti locali: il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	136
8.	La cessione diretta degli immobili	137
9.	La dismissione dei beni immobili del demanio culturale	139

CAPITOLO 6

VENDITA DI IMMOBILI PUBBLICI VALORIZZATI
FATTISPECIE PARTICOLARIdi *Vittorio Occorsio*

1.	La disciplina degli atti di trasferimento di immobili pubblici	144
2.	Un sotto-sistema: art. 33 D.L. 98/2011 e art. 3 D.L. 351/2001	146
3.	L'autorizzazione all'alienazione degli immobili culturali	148
4.	Interesse culturale ed edilizia residenziale pubblica. Lettura coordinata dell'art. 57- <i>bis</i> D.lgs. 42/2004 e della Legge n. 560/1993	151
5.	La disciplina degli atti di rivendita dei beni provenienti da privatizzazioni di immobili pubblici	154
6.	La permuta di immobili appartenenti alla p.a. e le dismissioni patrimoniali	155

CAPITOLO 7

I PROCESSI DI CARTOLARIZZAZIONE
DEGLI IMMOBILI PUBBLICIdi *Raffaele Picaro*

1.	Introduzione	158
2.	La cartolarizzazione	162
3.	La "Patrimonio dello Stato S.p.a."	167
4.	I fondi immobiliari. L'Invimit SGR S.p.A	170

- | | | |
|----|--|-----|
| 5. | Le concessioni di valorizzazione | 174 |
| 6. | Questioni di giurisdizione in tema di dismissione di immobili pubblici | 176 |

CAPITOLO 8

CONDIZIONE GIURIDICA DELLO STRANIERO E RECIPROCIÀ

di *Emanuele Calò*

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Il principio di reciprocità | 182 |
| 2. | La normativa nazionale e europea | 190 |
| 3. | Reciprocità con la Svizzera | 198 |

PARTE II

STATUTI DEGLI IMMOBILI

CAPITOLO 1

VENDITA DI IMMOBILI DESTINATI AD UNO SCOPO

di *Rolando Quadri*

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | L'art. 2645 <i>ter</i> c.c.: atti di destinazione e "proprietà" | 201 |
| 2. | Il problema della circolazione del bene destinato ad uno scopo. Le ipotesi "tipiche": dal fondo patrimoniale (art. 169 c.c.) ai patrimoni destinati ad uno specifico affare (art. 2447 <i>quinquies</i> c.c. ed art. 10, D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117) | 204 |
| 3. | Alienazione del bene destinato ai sensi dell'art. 2645 <i>ter</i> c.c. | 208 |
| 4. | Il criterio della "espressa menzione del vincolo" | 210 |
| 5. | Alienazione del bene destinato con il consenso del beneficiario | 211 |
| 6. | Alienazione del bene destinato senza il consenso del beneficiario | 212 |
| 7. | Alienazione del bene destinato e comunione legale dei beni | 216 |
| 8. | Alienazione del bene destinato e c.d. surrogazione | 217 |

CAPITOLO 2

VENDITA DI TERRENI AGRICOLI E PRELAZIONE AGRARIA

di *Giuseppe Ronza*

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Introduzione | 219 |
| | 1.1. Definizione di terreno agricolo | 220 |
| 2. | Il certificato di destinazione urbanistica | 221 |
| | 2.1. <i>Ratio legis</i> | 221 |
| | 2.2. Organo responsabile del rilascio e contenuto | 222 |

2.3. La mancata allegazione del certificato	224
2.4. La dichiarazione di vigenza	226
2.5. La conferma dell'atto nullo	228
2.5.1. Pubblicità dell'atto di conferma	229
2.6. Le fattispecie escluse dall'applicazione della normativa	231
2.6.1. In ragione dell'oggetto: terreni pertinenze di edifici	231
2.6.2. In ragione del tipo negoziale: l'art. 30, co. 10	232
3. I terreni percorsi dal fuoco	233
3.1. La disciplina	233
3.2. Il sistema di pubblicità	235
3.3. Le nozioni di incendio boschivo e di zona boscata	235
3.4. L'obbligo di menzione del vincolo	236
3.5. Sanzioni	237
4. La prelazione agraria	238
4.1. Definizione, <i>ratio</i> e basi costituzionali	238
4.2. Soggetti	239
4.2.1. Soggetti: ulteriori precisazioni in merito alla prelazione di cui all'art. 8	241
4.2.1.1. L'ipotesi di pluralità di coltivatori diretti	243
4.2.2. Soggetti: ulteriori precisazioni in merito alla prelazione del confinante	244
4.3. Negozi soggetti a prelazione	245
4.4. Natura giuridica della <i>denuntiatio</i>	246
4.5. Rinuncia al diritto ed esercizio del diritto	247
4.6. Il riscatto	248

CAPITOLO 3

FORMALITÀ URBANISTICHE, VINCOLI AMMINISTRATIVI
E CIRCOLAZIONE NEGOZIALE DEGLI IMMOBILI

di *Mario R. Spasiano*

1. L'evoluzione della normativa in materia di titoli abilitativi per l'edilizia .	250
2. La nullità degli atti di trasferimento di immobili non in regola con la normativa urbanistico-edilizia	251
3. Vincoli amministrativi e formalità negoziali: l'obbligo di attestazione dell'avvenuta richiesta del parere delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo	257
4. Vincoli amministrativi successivi all'abuso e circolazione immobiliare nella giurisprudenza del Consiglio di Stato	261
5. La richiesta del parere all'Autorità preposta alla tutela del vincolo: profili procedurali	263

CAPITOLO 4

RILEVANZA DEGLI USI CIVICI
NELLA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILIdi *Marco Calabrò e Giuseppina Mari*

1.	Gli usi civici: una categoria pluriforme. I beni collettivi della L. n. 168/2017	267
2.	La L. n. 1766/1927 e le procedure di sistematizzazione degli usi civici	271
3.	La natura giuridica dei diritti di uso civico	277
4.	Gli usi civici quali beni paesaggistici <i>ex lege</i>	280
5.	La circolazione dei terreni gravati da uso civico	283
5.1.	Distinzioni preliminari: <i>a)</i> circolazione del diritto di uso civico e circolazione di terre gravate da uso civico; <i>b)</i> circolazione di terre gravate da usi civici <i>in re aliena</i> e circolazione di domini collettivi	283
5.2.	Le ipotesi di nullità dell'atto di alienazione	285
5.3.	Gli atti validi di trasferimento delle aree gravate da uso civico	292
6.	Terre gravate da uso civico e deroghe alla disciplina generale dei beni immobili	295
7.	Usi civici e attività notarile	298
7.1.	Criticità della disciplina relativa all'accertamento dell'esistenza di un uso civico	298
7.2.	Il ruolo del notaio: tra oneri di accertamento e responsabilità "limitata"	299

CAPITOLO 5

VENDITA DI IMMOBILI
SITI IN PARCHI NATURALI NAZIONALIdi *Luciana D'Acunto*

1.	La Legge quadro sulle aree naturali protette e il nuovo modo di intendere la tutela ambientale	302
2.	L'articolazione del territorio dei parchi nazionali e lo statuto proprietario dei beni	304
3.	La vendita di immobili siti nel perimetro del parco	307
4.	La prelazione legale dell'Ente Parco. <i>Ratio</i> e ambito di applicazione	314
5.	<i>Segue.</i> Diritti e beni prelazionabili	316
6.	<i>Segue.</i> Atti giuridici oggetto di prelazione	319
7.	La prelazione dell'Ente Parco come prelazione di secondo grado	323
8.	Procedimento attuativo della prelazione e diritto di riscatto	326

CAPITOLO 6

LA VENDITA DEI SITI CONTAMINATI

di *Sveva Bocchini*

1.	Introduzione	331
----	------------------------	-----

2.	La bonifica dei siti inquinati nel Codice dell'Ambiente	333
3.	La posizione giuridica dell'acquirente di un sito inquinato nei confronti dell'Amministrazione	337
4.	L'onere reale e il privilegio speciale immobiliare per il recupero delle spese di bonifica	339
5.	Il problema della sussistenza dell'obbligo di bonifica a carico dell'acquirente	344
6.	La tutela dell'acquirente	348
7.	La "due diligence" ambientale e le clausole contrattuali	351

CAPITOLO 7

VENDITA DEI BENI CULTURALI

di Roberto Dante Cogliandro

1.	Premessa	353
2.	La circolazione in ambito nazionale	357
3.	La <i>denuntiatio</i> e la prelazione	364
4.	Brevi considerazioni conclusive	371

CAPITOLO 8

VENDITA DI DIRITTI EDIFICATORI

di Rolando Quadri

1.	Il problema dell'inquadramento della fattispecie: dalla "cessione di cubatura" al trasferimento di "diritti edificatori"	374
2.	Perequazione, compensazione, incentivazione	383
3.	La vendita dei diritti edificatori nel quadro dei possibili atti traslativi di diritti edificatori	386
4.	La controversa qualificazione dell'oggetto del trasferimento nella vendita di diritti edificatori	388
5.	L'intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte	391
6.	La garanzia del venditore	394
7.	La pubblicità	396

CAPITOLO 9

VENDITA DI IMMOBILI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

di Angelica Lupoli

1.	L'edilizia residenziale pubblica: la normativa	399
2.	Gli alloggi in diritto di proprietà: i divieti di alienazione	404
3.	Gli alloggi in diritto di superficie: la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	410

4.	La convenzione di eliminazione dei vincoli	417
5.	L'edilizia residenziale sociale	421
6.	Le coordinate fiscali	425

CAPITOLO 10

VENDITA DI IMMOBILI
DI RESIDENZA TURISTICO-ALBERGHIERA

di *Angelica Lupoli*

1.	La storia del vincolo alberghiero (dallo Stato alle Regioni)	427
2.	La disciplina delle residenze turistico-alberghiere	430
3.	La commerciabilità e il reato di lottizzazione abusiva	435
4.	I profili fiscali e la prima casa	439
5.	I doveri del Notaio	445
6.	I <i>Condbotel</i>	449

CAPITOLO 11

DISPOSIZIONE DELLE AREE DI PARCHEGGIO

di *Valentina Citarella*

1.	L'inquadramento della fattispecie	452
2.	La disciplina dei parcheggi obbligatori, cd. parcheggi "ponte"	453
2.1.	I problemi interpretativi ed applicativi della L. ponte	454
2.2.	L'intervento della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in relazione ai parcheggi "ponte"	456
2.3.	Gli spazi costruiti in eccedenza rispetto allo standard urbanistico	457
2.4.	La disciplina della L. 28 novembre 2005 n. 246	458
3.	La disciplina dei parcheggi facoltativi, cd. parcheggi "Tognoli"	462
3.1.	La nuova disciplina dei parcheggi privati "Tognoli"	465
3.2.	I parcheggi realizzati su aree condominiali	471
3.3.	I parcheggi comunali	472
4.	La disciplina dei parcheggi "liberi"	473

CAPITOLO 12

ACQUISIZIONE DI AREE PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

di *Bianca Esposito*

1.	Le centrali elettriche e le fonti rinnovabili	477
2.	Impianti per la produzione di energia fotovoltaica	478
3.	Impianti per la produzione di energia eolica	486
4.	Impianti per la produzione di energia idroelettrica	489
5.	Fattispecie contrattuali configurabili	491

CAPITOLO 13

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
E CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTIdi *Viviana Frediani*

1. Attestato di prestazione energetica e scopi della normativa	497
2. La normativa vigente: livello comunitario, nazionale e regionale	498
3. Obbligo di dotazione e relative eccezioni	501
4. Obbligo di allegazione	505
5. Obbligo di consegna e obbligo di informativa	507
6. La garanzia di conformità degli impianti	509
7. I libretti di impianto	510

CAPITOLO 14

VENDITA E PROMESSA DI VENDITA
DI IMMOBILI DA COSTRUIREdi *Fabio Dell'Aversana*

1. Per introdurre il tema	511
1.1. I primi tentativi di regolare la materia: la trascrizione del preliminare	514
1.2. Spunti comparatistici	516
2. L'ambito di applicazione della normativa	523
2.1. Acquirente <i>vs.</i> costruttore	523
2.2. La situazione di crisi	526
2.3. L'ambito oggettivo di applicazione: la nozione di immobile da costruire	527
3. Cenni alle fattispecie contrattuali	533
4. Il contenuto dei contratti	537
5. Garanzia fideiussoria e nullità relativa	541
6. Le altre tutele previste nel D.Lgs. 122/2005	546

CAPITOLO 15

VENDITA DI MULTIPROPRIETÀ E *CONDHOTEL*di *Roberto Galasso*

1. Premessa	552
2. Le forme di multiproprietà: la multiproprietà azionaria	555
3. La multiproprietà immobiliare	557
4. Profili specifici del contratto di multiproprietà	566
5. Il <i>condhotel</i>	572

CAPITOLO 16

LA VENDITA DI IMMOBILI CONDOMINIALI

di *Flora Pirozzi*

1.	Il condominio: natura giuridica e inquadramento normativo	582
1.1.	La relazione di accessorietà	589
2.	I beni comuni: caratteri generali.	590
2.1.	... e loro individuazione	591
3.	La vendita delle parti comuni	594
4.	La vendita di immobili condominiali	596
5.	Problematiche sulla vendita dell'unità immobiliare	599
5.1.	L'opponibilità all'acquirente del regolamento condominiale	599
5.2.	Pagamento dei contributi ancora dovuti dal venditore (art. 63, co. 2, disp. att. c.c.)	602
6.	Il registro di anagrafe condominiale	605
7.	Coordinamento del registro di anagrafe condominiale con il registro del catasto e con quello immobiliare	611

CAPITOLO 17

VENDITA DEL DIRITTO DI SOPRAELEVARE
E DI TETTO, SOTTOTETTO, LASTRICO SOLARE
NEL CONDOMINIOdi *Antonio Bova*

1.	La diversità dei regimi giuridici della proprietà in relazione alla natura e alle caratteristiche del bene	613
2.	Beni in proprietà condominiale e beni in proprietà individuale in contesto condominiale	616
3.	La modifica della destinazione d'uso rende possibile la vendita del bene condominiale?	621
4.	La vendita del tetto e del sottotetto	629
5.	L'art. 1127 c.c. e la vendita del lastrico solare	631
5.1.	La natura del diritto di sopraelevare	640
6.	La vendita del diritto di sopraelevare	659

PARTE III

TECNICHE DISPOSITIVE

CAPITOLO 1

LA CONTRATTAZIONE PRELIMINARE

di *Antonio Areniello e Salvatore Pepe*

1.	L'inquadramento della fattispecie	663
----	---	-----

1.1.	I requisiti del contratto preliminare	664
1.2.	L'oggetto del contratto preliminare di vendita immobiliare	667
2.	Le vicende del contratto preliminare	672
2.1.	La fase preparatoria dell'accordo. Il cd. contratto preliminare di preliminare	672
2.2.	La circolazione del contratto preliminare	674
3.	La contrattazione preliminare ad effetti anticipati	680
3.1.	La ricostruzione causale	680
3.2.	Le fattispecie contrattuali di preliminare immobiliare ad effetti anti- cipati	683
4.	Il preliminare di vendita di edificio abusivo o comunque non conforme	686
5.	La trascrizione del contratto preliminare immobiliare	689
5.1.	Natura giuridica ed efficacia della trascrizione	690
5.2.	Il privilegio immobiliare e la tutela del promissario acquirente	693
5.3.	La trascrizione delle vicende circolatorie del contratto preliminare	695
6.	L'inadempimento e l'esecuzione in forma specifica del contratto prelimi- nare	697

CAPITOLO 2

VENDITA E PROMESSA DI VENDITA DI COSA ALTRUI

di *Francesco Rinaldi*

1.	Premessa	703
2.	La vendita di cosa altrui, il divieto del patto successorio dispositivo e i limiti dell'autonomia negoziale	704
3.	La vendita di cosa altrui fattispecie di « negozio sul patrimonio altrui »	706
4.	La controversa natura giuridica della vendita di cosa altrui	707
5.	La trascrivibilità della vendita di cosa altrui	711
6.	La disciplina della vendita di cosa altrui: l'« appartenenza » e l'« infungibi- lità » del bene	715
7.	Vendita consapevolmente e vendita inconsapevolmente di cosa altrui	718
8.	<i>Segue</i> : la non consapevolezza del venditore circa il carattere altrui del bene alienato: errore o presupposizione?	725
9.	La vendita di cosa parzialmente altrui	731
10.	<i>Segue</i> : la vendita di cosa <i>eventualmente</i> altrui	734
11.	Gli artt. 1481 e 1482 c.c.: la sospensione del pagamento del prezzo	736
12.	L'idoneità della vendita di cosa altrui come titolo astrattamente idoneo <i>ad</i> <i>usucapionem</i>	738
13.	La promessa di vendita di cosa altrui e di cosa parzialmente altrui	740
14.	Considerazioni conclusive	744

CAPITOLO 3

LA VENDITA DI IMMOBILI CON RISERVA
DELLA PROPRIETÀdi *Alberto Caprioli*

1.	Introduzione. Ambito di applicazione della disciplina ed elementi qualificanti la fattispecie	746
2.	Le diverse opinioni dottrinali sulla natura giuridica della vendita con riserva della proprietà. Limiti di un'analisi che si basi esclusivamente sulla qualificazione giuridica della vicenda traslativa	751
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	754
4.	La pubblicità nei Registri Immobiliari: dalla trascrizione del contratto di vendita all'annotazione dell'atto ricognitivo dell'integrale pagamento . . .	760
5.	L'inadempimento del compratore e la risoluzione del contratto	764
6.	Profili dell'imposizione indiretta	767

CAPITOLO 4

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	769
2.	L'introduzione del co. 1 <i>bis</i> all'articolo 23 del Decreto Legge 133/2014	773
3.	Il co. 6 dell'articolo 23 e la sostanziale abrogazione del vecchio co. 7 dell'articolo 23	775
4.	La natura giuridica e la causa del contratto	776
5.	I requisiti per la trascrivibilità del contratto	777
6.	Gli elementi necessari e quelli facoltativi: tecniche redazionali	779
7.	<i>Rent to buy</i> e fallimento	782
8.	I dubbi sull'applicabilità dell'articolo 8 D.Lgs. 122/2005	785
9.	Le diverse soluzioni e figure contrattuali riconducibili al più ampio <i>genus</i> del <i>rent to buy</i>	786
9.1.	Contratto di locazione al quale è collegata un'opzione di vendita	788
9.2.	Contratto di locazione cui è collegato un preliminare di futura vendita	790
9.3.	Contratto di locazione cui è collegata una seconda fase automatica di trasferimento	791
9.4.	La vendita a rate con riserva della proprietà o patto di riservato dominio	791
9.5.	Vendita con condizione risolutiva unilaterale, nell'interesse del venditore, di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo <i>ex art. 1353 c.c.</i>	792
9.6.	Vendita con patto di riscatto <i>ex art. 1500 ss. c.c.</i>	793

9.7. Il cd. <i>Help to buy</i>	795
9.8. Termine di decadenza dell'azione della finanza per l'accertamento e la riscossione dell'imposta principale di registro	796
10. La tassazione del contratto: i chiarimenti dell'agenzia delle entrate sulla tassazione del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili	797
10.1. Profili fiscali in tema di imposte dirette e indirette	798
10.2. Alcuni dubbi ancora aperti	800
11. Il titolo esecutivo notarile <i>ex art. 474 c.p.c.</i> per gli obblighi in esso contenuti e per l'esecuzione per il rilascio	800
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	803
13. Termine, condizione, e clausola risolutiva espressa nell'atto pubblico	804
14. Osservazioni conclusive	807

CAPITOLO 5

IL CONFERIMENTO DI IMMOBILI IN SOCIETÀ DI CAPITALI

di *Roberto Bocchini*

1. L'obbligazione di conferimento: inquadramento della fattispecie	811
2. Il conferimento in natura	813
2.1. Il conferimento del diritto di proprietà su bene immobile	815
2.2. Il conferimento di diritti reali limitati	818
2.3. Beni immobili non suscettibili di conferimento	819
3. La perizia di stima	820
4. Il conferimento di beni immobili sottoposti a vincolo culturale	823
5. Il conferimento di bene immobile non commerciabile. L'ipotesi di conferimento di un immobile abusivo	827
5.1. La responsabilità del socio conferente di immobile abusivo	827
5.2. La validità della delibera di aumento di capitale in caso di conferimento di immobile abusivo	829

CAPITOLO 6

LA VENDITA ALL'ASTA FRA PRIVATI

di *Diomede Falconio*

1. Premessa	834
2. L'ipotesi di indagine: un verbale di constatazione	836
3. Le tesi sulla liceità/illiceità del verbale notarile di constatazione	838
4. La lettura evolutiva del nodo della competenza notarile	840
4.1. La linea normativa degli articoli 2699-2700 c.c.	841
5. <i>Segue</i> . La legittimazione del notaio nel verbale d'asta privata	842
6. Profili di tecnica redazionale	843
7. Conclusioni	845

CAPITOLO 7

LA VENDITA DI EREDITÀ

di *Fernando Bocchini*

1.	La fattispecie	846
2.	Configurazione giuridica	848
3.	Garanzia della vendita. Il gioco desueto dei rimborsi incrociati	850
4.	Oggetto della vendita. Obblighi e responsabilità delle parti	853
5.	Forma e opponibilità	858
6.	La prelazione ereditaria	859
7.	Altri modi di alienazione di beni ereditari	861

CAPITOLO 8

LE VENDITE ESECUTIVE

di *Michele Palagano*

1.	Introduzione. I trasferimenti coattivi. Gli interessi in gioco nella vendita esecutiva	862
2.	Il procedimento di vendita	867
2.1.	La struttura competitiva	867
2.2.	La delibazione sull'istanza di vendita: la cognizione virtualmente petitoria; compatibilità tra prelazione legale e vendita esecutiva; la vendita di immobili abusivi	869
2.3.	L'ordinanza di vendita come <i>lex specialis</i>	873
2.4.	La formazione del "consenso" nella vendita esecutiva: la <i>provocatio ad offerendum</i> e l'offerta	876
3.	Il decreto di trasferimento e gli effetti della vendita esecutiva. Cenni sui vizi della vendita e sulla tutela dell'aggiudicatario	881
3.1.	L'aggiudicazione e la concezione processualistica di "prezzo"	881
3.2.	La natura dell'acquisto. Tra concezione negoziale e pubblicistica della vendita esecutiva	884
3.3.	Il regime dei vizi. Compatibilità con la figura dell' <i>aliud pro alio</i> . L'insensibilità dell'aggiudicazione ai vizi della vendita	887

CAPITOLO 9

VENDITA E ALLINEAMENTO CATASTALE

di *Andrea Dello Russo*

1.	Premessa	893
2.	"Fabbricati esistenti" e "unità immobiliari urbane"	896
2.1.	<i>Segue</i> . Le costruzioni rurali	898
2.2.	<i>Segue</i> . Immobile in corso di costruzione e/o in corso di ristrutturazione	900
2.3.	<i>Segue</i> . Le aree di pertinenza dei fabbricati	901

2.4. <i>Segue</i> . I posti auto scoperti e i diritti di uso esclusivo in ambito condominiale	902
2.5. <i>Segue</i> . L'edicola di giornali	904
2.6. <i>Segue</i> . L'impianto fotovoltaico	905
3. Le tipologie di atti interessate dalla normativa	907
3.1. <i>Segue</i> . Le servitù	914
3.2. <i>Segue</i> . Gli atti societari: fusione, trasformazione, scissione, cambiamento della sede o denominazione	919
3.3. <i>Segue</i> . I trasferimenti di diritti reali in sede giudiziale: esecuzioni immobiliari, procedure fallimentari, separazione, divorzio	920
4. La conformità oggettiva: l'identificazione catastale e il riferimento alle planimetrie depositate in catasto	923
5. La conformità soggettiva e il ruolo del Notaio, compiti e responsabilità	927
6. Il rimedio alla nullità formale	932
7. Osservazioni conclusive	934

CAPITOLO 10

VENDITE IMMOBILIARI E NUOVE TECNOLOGIE

di *Emilio Tucci*

1. Introduzione	936
2. La forma e le nuove tecnologie	937
3. Dal documento analogico a quello informatico	940
4. La sottoscrizione del documento informatico	945
5. La firma elettronica	946
6. La firma elettronica avanzata	947
7. La firma elettronica qualificata	948
8. La firma digitale	950
9. La validazione temporale del documento informatico	953
10. Le regole tecniche integrative del C.A.D	956
11. Il valore giuridico del documento informatico	964
12. L'atto pubblico notarile informatico	966
13. Ripetizione del contratto, preliminare di vendita e nuove tecnologie	974
14. L'informatizzazione del sistema di pubblicità immobiliare	976
15. <i>Segue</i> . Il "modello unico informatico catastale"	983

PARTE IV

PAGAMENTO DEL PREZZO

CAPITOLO 1

MEZZI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

di *Giorgio Sorbo*

1. Il pagamento del prezzo	987
--------------------------------------	-----

2.	La dichiarazione Bersani	987
3.	Mezzi tracciabili di pagamento	990
4.	Prezzo dilazionato ed interessi	992
5.	Modalità di pagamento in senso lato	993
6.	Il prezzo a corpo ed a misura	997

CAPITOLO 2

IL LIMBO DEL “DEPOSITO PREZZO”

di *Diomede Falconio*

1.	Premessa	999
2.	La fattispecie	1003
3.	L’operatività	1008
4.	Conclusioni	1009

CAPITOLO 3

TRASFERIMENTI DI IMMOBILI IN GARANZIA
E FORME DI AUTOTUTELA ESECUTIVAdi *Barbara Salvatore*

1.	Premessa. Strumenti di garanzia del credito e forme di autotutela esecutiva: un problema antico	1012
2.	Nuove fattispecie di garanzie mobiliari: i contratti di garanzia finanziaria come modello per il superamento della disposizione di cui all’art. 2744 c.c. nella sua impostazione tradizionale; il pegno non possessorio	1016
3.	Nuove fattispecie di garanzie immobiliari: il prestito vitalizio ipotecario, il <i>leasing</i> immobiliare abitativo	1021
4.	<i>Segue.</i> Nuove fattispecie di garanzie immobiliari: l’art. 120- <i>quinquiesdecies</i> T.U.B., l’art. 48- <i>bis</i> T.U.B	1028
5.	Il divieto del patto commissorio: <i>ratio</i> e ambito applicativo	1034
6.	Il patto commissorio tra alienazione in funzione di garanzia e funzione solutoria	1040

CAPITOLO 4

NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

di *Viviana Frediani*

1.	Il riciclaggio del denaro	1050
2.	L’adeguata verifica della clientela	1052
3.	La conservazione e la registrazione dei dati	1057
4.	Astensione e segnalazione	1057

CAPITOLO 5
IMPOSIZIONE TRIBUTARIA
E AUTOLIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

di *Michele Nastri*

1.	Il notaio e l'autoliquidazione: profili ricostruttivi	1060
2.	Autoliquidazione dell'imposta principale e controllo dell'ufficio	1069
3.	La liquidazione dell'imposta principale: funzioni del notaio e dell'ufficio	1072
4.	Fattispecie di imposta indebitamente corrisposta: rilevanza per l'inquadramento sistematico del ruolo del notaio	1080

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	1083
2.	Doveri del notaio	1085
3.	<i>Segue</i> . Casistica	1088
4.	Responsabilità del notaio	1107

CAPITOLO 2
PROFILI PENALISTICI DELLA CIRCOLAZIONE
DEI BENI IMMOBILI

di *Catello Maresca*

1.	Il diritto della prevenzione antimafia	1119
2.	La confisca allargata e la confisca per equivalente	1125
3.	Il sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente di beni conferiti dall'indagato in un <i>trust</i>	1132
4.	Il problema di più vincoli d'indisponibilità sul medesimo bene	1134
5.	L'Agenzia Nazionale per la gestione delle ricchezze sottratte ai mafiosi	1142
5.1.	Il riutilizzo dei beni confiscati e la vendita dei beni immobili. Il Protocollo d'Intesa dell'8 luglio 2021, tra Procura Nazionale Antimafia e Agenzia Nazionale dei Beni Sequestrati e Confiscati	1143

CAPITOLO 3

LA PROVENIENZA DONATIVA DEI BENI

di *Alberto de Torres*

1.	La tutela dei legittimari ed i riflessi sulla circolazione immobiliare. Introduzione	1146
1.1.	<i>Segue.</i> La tutela dei legittimari: l'azione di riduzione e l'azione di restituzione	1148
1.2.	L'azione di restituzione contro i donatari	1150
1.3.	L'azione di restituzione contro i terzi aventi causa dai donatari	1153
1.4.	<i>Segue.</i> L'opposizione alla donazione	1155
2.	La tutela degli acquirenti degli immobili di provenienza donativa	1156
2.1.	Rinuncia all'opposizione alla donazione	1157
2.1.1.	<i>Segue.</i> Rinuncia all'opposizione alla donazione e rinuncia all'azione di restituzione	1160
2.1.2.	<i>Segue.</i> Il <i>pactum de non petendo</i>	1161
2.2.	La Fideiussione	1163
2.2.1.	<i>Segue.</i> La fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria assicurativa	1164
2.2.2.	<i>Segue.</i> La fideiussione prestata dai legittimari non donatari	1165
2.2.3.	<i>Segue.</i> La fideiussione prestata dal donante	1167
2.3.	La risoluzione della donazione: il <i>c.d. mutuo consenso o mutuo dissenso</i>	1172
2.3.1.	<i>Segue.</i> Il <i>c.d. mutuo dissenso</i> parziale	1178
2.4.	La risoluzione per inadempimento di un onere	1179
2.5.	Riserva di disporre di cose determinate	1180
2.6.	Ampliamento della garanzia per evizione	1180
2.6.1.	<i>Segue.</i> Assunzione convenzionale della responsabilità solidale per evizione	1181
2.7.	La novazione della donazione	1182
3.	Le liberalità indirette	1185

CAPITOLO 4

GARANZIE E RESPONSABILITÀ

di *Luciana Cabella Pisu*

1.	La "specialità" delle garanzie: brevi cenni storici	1190
2.	Il codice civile vigente e le posizioni dottrinali	1193
3.	Garanzie e inesatta esecuzione della vendita: le scelte giurisprudenziali	1201
4.	Le garanzie nelle vendite immobiliari e nelle vendite mobiliari. La moltiplicazione dei regimi e le esigenze di razionalizzazione del sistema	1205

CAPITOLO 5

GARANZIA PER EVIZIONE

di *Gaetano Di Martino*

1.	Garanzie nella vendita immobiliare: profili generali	1215
2.	Analisi diacronica dell'evizione	1219
3.	Fondamento e natura giuridica della garanzia	1222
4.	Anteriorità dei fatti evizionali alla vendita. La doppia vendita immobiliare	1225
5.	Fatti evizionali	1229
6.	Chiamata in causa del venditore	1232
7.	Tutele del compratore	1235
8.	Tipi di evizione	1238
9.	Pericolo di evizione e cosa gravata da garanzie reali	1243
10.	Modificazione ed esclusione della garanzia	1245
11.	Garanzia per fatto proprio del venditore	1247

CAPITOLO 6

VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ

di *Gaetano Di Martino*

1.	Vizi, mancanza di qualità ed <i>aliud pro alio</i> . Condizione giuridica e vizi	1249
2.	Riduzione del prezzo, risoluzione e risarcimento del danno	1257
3.	Denuncia dei vizi. Oneri probatori e prescrizione delle azioni	1267
4.	Patto con cui si esclude la garanzia	1275
5.	Vendite immobiliari e particolari responsabilità del venditore	1276
6.	Contratto preliminare: esecuzione forzata in forma specifica, riduzione del prezzo ed azione di esatto adempimento	1283
7.	Vendita con riserva della proprietà e <i>leasing</i> immobiliare	1285
8.	<i>Rent to buy</i> , vendita di immobile da costruire e "multiproprietà"	1296
9.	Vendita forzata e tutela dell'acquirente	1304

CAPITOLO 7

AGIBILITÀ E ABITABILITÀ

di *Antonio Lepre*

1.	Agibilità e abitabilità, una lunga storia	1306
2.	Consegna del certificato ed inadempimento del venditore	1310
3.	Assenza delle condizioni per il rilascio: rimedi a tutela dell'acquirente	1316
4.	Preliminare ed altri contratti traslativi della proprietà	1317
5.	La rilevanza nei contratti traslativi diversi dalla vendita	1320

CAPITOLO 8
EFFETTI DELLE PROCEDURE CONCORSUALI
SUI PRELIMINARI E SULLE VENDITE

di *Fabrizio Di Marzio*

1.	Premessa	1323
2.	Contratti in esecuzione nel fallimento. La regola generale	1324
3.	Vendita non ancora eseguita e fallimento. Il trasferimento del diritto	1327
4.	Fallimento del venditore e fallimento del compratore	1329
5.	Poteri del curatore fallimentare. Effetti del subentro e dello scioglimento	1331
6.	Vendita con riserva di proprietà	1334
7.	Vendita mobiliare e restituzione di cose non pagate	1340
8.	Contratti relativi agli immobili da costruire	1342
9.	Contratto preliminare immobiliare e fallimento	1345
10.	La tutela del promissario acquirente nelle decisioni della giurisprudenza	1348
11.	Contratti preliminari immobiliari per l'acquisto a fini abitativi e di esercizio dell'impresa	1354
12.	La vendita nelle procedure concorsuali diverse dal fallimento	1355
13.	<i>Segue</i> . Liquidazione coatta amministrativa	1356
14.	<i>Segue</i> . Amministrazione straordinaria	1357
15.	<i>Segue</i> . Concordato preventivo	1360

PARTE VI
DIRITTO COMPARATO

CAPITOLO 1
IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ 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 <i>tradition feinte</i> e il conseguente assorbimento del <i>modus acquirendi</i> nel <i>titulus</i> . La problematica coesistenza di due regole opposte nel conflitto tra successivi acquirenti. La ricezione del modello del consenso traslativo nel <i>Code Napoléon</i> e nel cod. it. del 1865	1364
2.	<i>Segue</i> . La generalizzazione dell'efficacia traslativa del consenso nel cod. it. del 1942 e nella riforma attuata con <i>Ord. n. 2016-131</i> . 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. Scomposizione della proprietà e <i>trust</i>	1369
3.	<i>Titulus</i> e <i>modus acquirendi</i> nel diritto tedesco. L'efficacia obbligatoria del contratto causale, l' <i>Auflassung</i> e il ruolo costitutivo della pubblicità. L'uni-	

ficazione degli effetti traslativi tra le parti e nei confronti dei terzi. I limiti al potere di disposizione del venditore 1377

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'inadempimento dell'obbligazione di dare: *doctrine of conversion* e *constructive trust*. Risarcimento del danno ed esecuzione in forma specifica 1383

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* 1390

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 1398

7. *Rilievi conclusivi*. Le affinità tra i diversi modelli. La preferenza per i registri di tipo reale. La maggior efficienza del principio di pubblica fede a tutelare le esigenze del traffico giuridico, in ordine sia agli acquirenti sia ai terzi che hanno fatto affidamento sull'apparenza delle risultanze pubblicitarie 1403

8. *Segue*. Teorie del contratto, pubblicità e apparenza nel trasferimento della proprietà immobiliare. Dalla dottrina dell'affidamento legittimo alla teoria della legittimazione formale. L'allineamento del modello inglese all'idea tedesca di apparenza, come 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 . . 1407

CAPITOLO 2

OPZIONE E PRELAZIONE NEL DIRITTO COMPARATO

di Rocco Favale

1. Diritto civile comparato. Comparazione e sviluppo del diritto civile. Il metodo comparativo quale strumento atto a rivelare il "*Kern der Rechtser-scheinungen*". 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 congegno 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 1413

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* 1417
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 dinamiche del modello svizzero. Il ruolo dell'opzione nell'ambito della disciplina della formazione del contratto nel modello austriaco 1420
4. Il modello francese. La riforma del 2016 sul diritto dei contratti. La *promesse unilatérale de contracter* (art. 1124 *code civil*). 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. L'originalità della nuova norma: l'efficacia reale dell'opzione 1426
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* 1430
- 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 nuova norma dell'art. 1123 *code civil*. La violazione del patto di prelazione e i nuovi rimedi a favore del soggetto favorito; la nuova posizione del terzo contraente. 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 prelationario; obbligato e terzo acquirente; prelationario 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* 1432
7. Note conclusive: sguardo comparativo sulla 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 1441