

## INDICE SOMMARIO

<i>L'autore</i> . . . . .	v
<i>Introduzione</i> . . . . .	xxi

### PARTE I

#### ECONOMIA IMMOBILIARE E DIRITTO DEGLI SCAMBI

##### Capitolo 1

##### L'EDILIZIA SOSTENIBILE

1. Evoluzione storica dell'edificazione. . . . .	1
2. L'edilizia della modernità . . . . .	2
3. Edilizia e informatizzazione . . . . .	5
4. I volti dell'edilizia. L'operosità benefica e l'impiego distorto . . . . .	6
5. L'edilizia illegale. Le vendite immobiliari serventi . . . . .	9
6. La sostenibilità dell'edilizia secondo i valori costituzionali e europei . . . . .	11
7. La naturazione dell'edilizia e l'economia circolare. La pianificazione territoriale tra urbanistica e ecosistema . . . . .	13
8. Incorporazione al suolo e destinazione degli immobili. . . . .	15
9. L'immobiliarità tra contrazioni, espansioni e integrazione sociale: le nuove frontiere e il PNRR. . . . .	18

##### CAPITOLO 2

##### IL MERCATO IMMOBILIARE

1. Ricchezza immobiliare e investimento edilizio . . . . .	24
2. La mobilizzazione della ricchezza immobiliare . . . . .	25
3. L'equilibrio variabile degli scambi . . . . .	27
4. Il regolamento dei rapporti di scambio . . . . .	30
5. Il mercato immobiliare. . . . .	32
6. Produzione edilizia e commercializzazione di immobili . . . . .	35
7. Gli immobili come beni di consumo. Le proprietà favorite. . . . .	36
8. Supporto e controllo degli usi . . . . .	40

9.	Funzioni e terzietà del notaio . . . . .	42
10.	<i>Segue</i> . Il controllo notarile della legalità ordinamentale . . . . .	46

## CAPITOLO 3

## LA VENDITA E LA DISPOSIZIONE DEI DIRITTI

1.	La circolazione immobiliare nella complessità dell'esperienza giuridica . .	52
2.	La derivazione storica della normativa della vendita . . . . .	54
3.	L'impianto della vendita nel codice civile del 1942 . . . . .	57
4.	Le vendite immobiliari e i plurimi regimi . . . . .	60
5.	Consenso traslativo e ordine pubblico . . . . .	62
6.	La disposizione dei diritti tra proprietà e consenso traslativo: la complessità della vendita. Valori e categorie emergenti . . . . .	64
7.	<i>Segue</i> . La manovra del consenso traslativo. La complementarità delle determinazioni dispositive . . . . .	71
8.	Il diritto europeo dei contratti traslativi. I modelli di trasferimento immobiliare . . . . .	73
9.	La reificazione del bene trasferito. La miope prospettiva della direttiva UE/2019/771 . . . . .	77
10.	La circolazione immobiliare tra sicurezza e pubblicità. . . . .	80
11.	<i>Segue</i> . Per un sistema di conoscenza legale dello statuto integrale dei beni. . . . .	81
12.	L'accesso ai beni tra legalità e solidarietà . . . . .	83
13.	Intermediazione e digitalizzazione del mercato immobiliare: <i>blockchain</i> e <i>smart contract</i> . . . . .	84

## PARTE II

## LA MEDIAZIONE

## CAPITOLO 1

## LA FIGURA PROFESSIONALE DEL MEDIATORE

1.	La mediazione nella esperienza immobiliare . . . . .	89
2.	La figura del mediatore nella evoluzione socio-economica e ordinamentale. . . . .	90
3.	Statuto dell'agente di mediazione immobiliare . . . . .	92
4.	La segnalazione certificata di inizio di attività (Scia) . . . . .	94

## CAPITOLO 2

## L'ATTIVITÀ DI MEDIAZIONE

1.	La mediazione tipica. Il dibattito sulla natura della mediazione . . . . .	97
2.	La tipicità come attivazione imparziale di relazionalità determinativa di un affare (con pluralità di fonti) . . . . .	102

3.	La mediazione atipica. Le incertezze della giurisprudenza . . . . .	104
4.	<i>Segue.</i> La mediazione atipica come mandato di mediazione tipica . . . . .	107
5.	La contrattualistica di incarico . . . . .	112
6.	Il c.d. preliminare di preliminare . . . . .	114

## CAPITOLO 3

## DOVERI DEL MEDIATORE E DELLE PARTI

1.	Il dovere circolare di buona fede . . . . .	119
2.	La “responsabilità del mediatore” . . . . .	120
3.	I doveri specifici delle parti . . . . .	124
4.	La rappresentazione trasparente dell’immobile . . . . .	125
5.	La provvigione e il rimborso spese . . . . .	127
6.	<i>Segue.</i> La mancata conclusione del contratto . . . . .	134
7.	Gli usi ricorrenti . . . . .	136
8.	Mediatori e altre figure di intermediazione. Il procacciatore d'affari e la sostanza dell’attività mediativa . . . . .	140

## PARTE III

## IL CONTRATTO

## CAPITOLO 1

## SOGGETTI E SOSTITUZIONE

1.	Le parti. Requisiti soggettivi . . . . .	145
2.	La identità dei soggetti costituiti . . . . .	147
3.	La costituzione in atto di soggetti legati da rapporto di coppia . . . . .	149
4.	La costituzione in atto di enti e società . . . . .	151
5.	Legittimazione e gestione dell’interesse altrui . . . . .	152
6.	La procura e l’atto stipulato . . . . .	155
7.	Mandato ad acquistare . . . . .	161
8.	Mandato ad alienare . . . . .	163
9.	La forma degli atti di mandato senza rappresentanza . . . . .	166

## CAPITOLO 2

## CONCLUSIONE E PROCEDIMENTALITÀ

1.	Consenso e conclusione del contratto . . . . .	169
----	--	-----

## SEZIONE I. — ACCORDO DELLE PARTI

2.	Proposta e accettazione . . . . .	170
3.	<i>Segue.</i> Trattati comuni e incontro delle dichiarazioni . . . . .	174
4.	Invito a offrire e conclusione del contratto . . . . .	177

5.	Offerta al pubblico e promessa al pubblico . . . . .	177
6.	Predisposizione di condizioni generali di contratto (contratti per adesione) . . . . .	180
7.	Collocazione di immobili di consumo e tutela dei consumatori . . . . .	185
SEZIONE II. — FORMAZIONE PROGRESSIVA DEL CONTRATTO		
8.	La sequenza procedimentale e la maturazione del risultato . . . . .	187
9.	Trattative (puntuazioni, minute, lettere di intenti) . . . . .	188
10.	Proposta irrevocabile e patto di opzione . . . . .	190
11.	Contratto preliminare. Funzione, assetto e natura: la complementarietà con il definitivo . . . . .	196
12.	Il preliminare di vendita immobiliare a effetti anticipati. . . . .	207
13.	Le tutele. L'esecuzione in forma specifica . . . . .	210
14.	<i>Segue.</i> Autotutela e risoluzione . . . . .	218
15.	La vendita con riserva di gradimento . . . . .	223

## CAPITOLO 3

## STIPULAZIONE E FORMA

1.	La rilevanza giuridica della contrattualità immobiliare. . . . .	230
----	--	-----

## SEZIONE I. — IL FORMALISMO IMMOBILIARE

2.	Evoluzione del formalismo . . . . .	231
3.	La forma vincolata tra contenuto contrattuale e conformazione ordinamentale. . . . .	233
4.	La forma degli atti strumentali e accessori e degli allegati. . . . .	237
5.	La forma per la opponibilità . . . . .	241
6.	Il documento informatico. Firma elettronica e digitale . . . . .	242
7.	La previsione convenzionale di forma vincolata . . . . .	243
8.	Le spese della vendita . . . . .	244

## SEZIONE II. — L'ATTO NOTARILE

9.	La stipulazione dell'atto. La prova dell'atto pubblico . . . . .	246
10.	L'atto notarile informatico. . . . .	250
11.	Il controllo di legalità e la rilevazione delle nullità. . . . .	251
12.	<i>Segue.</i> La rilevazione della nullità relativa . . . . .	255
13.	Il presidio del risultato perseguito dalle parti. . . . .	257
14.	La garanzia del prelievo tributario . . . . .	262
15.	L'articolazione della responsabilità . . . . .	266

## CAPITOLO 4

## CONTENUTO E REGOLAMENTO

1.	Determinazione del contenuto del contratto. L'assetto di interessi. . . . .	271
2.	Dichiarazioni necessitate e certificazioni . . . . .	272

## SEZIONE I. — OGGETTO DELLA VENDITA.

3.	La nozione integrale di oggetto della vendita . . . . .	275
----	---	-----

4. Requisiti dell'oggetto del contratto e caratterizzazioni dell'immobile venduto . . . . .	277
5. Contratto incompleto. Arbitraggio e perizia contrattuale . . . . .	281
SEZIONE II. — CAUSA DELLA VENDITA	
6. Evoluzione del concetto di causa . . . . .	284
7. La funzione tipica della vendita e la causa concreta dell'operazione immobiliare . . . . .	287
8. La presupposizione e il vincolo di forma . . . . .	291
SEZIONE III. — REGOLAMENTO DELLA VENDITA	
9. L'interpretazione del contratto tra vincolo di forma e pubblicità . . . . .	293
10. Qualificazione e integrazione del contratto . . . . .	300
11. Liceità, meritevolezza e frode alla legge nelle vendite immobiliari . . . . .	304

## CAPITOLO 5

## L'IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE VENDUTO

1. Identificazione dell'immobile e oggetto della vendita . . . . .	309
SEZIONE I. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE	
2. La categoria della "individuazione" . . . . .	310
3. I criteri di individuazione . . . . .	312
4. <i>Segue.</i> In particolare la raffigurazione giuridica . . . . .	316
SEZIONE II. — CARATTERIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	
5. I criteri di caratterizzazione . . . . .	321
6. La caratterizzazione per paragone con una entità esterna . . . . .	324
7. Vendita su campione . . . . .	328
8. Vendita su tipo di campione . . . . .	329
9. Vendita a corpo e a misura (cenni e rinvio) . . . . .	330
10. Vendita di immobile futuro e da costruire (cenni e rinvio) . . . . .	330
11. Il condhotel . . . . .	330
12. Il problema dei manufatti smontabili e delle case mobili . . . . .	331
SEZIONE III. — LA COMPLESSITÀ IMMOBILIARE	
13. Complessità dell'oggetto della vendita . . . . .	334
14. Le accessioni . . . . .	335
15. Pertinenze e accessori. Il problema dei parcheggi . . . . .	338
16. Pluralità di immobili . . . . .	344

## CAPITOLO 6

## L'ATTRIBUZIONE TRASLATIVA

1. Le coordinate . . . . .	347
SEZIONE I. — TIPOLOGIE DI DIRITTI IMMOBILIARI TRASFERIBILI	
2. Vendita della proprietà e sorte dei diritti alieni co-incidenti sull'immobile . . . . .	349

3.	Vendita di diritti reali di godimento . . . . .	352
4.	<i>Segue.</i> I diritti reali vincolati. . . . .	355
5.	Vendita di immobile in comunione e cessione di quota . . . . .	356
6.	Vendita di immobile condominiale . . . . .	360
7.	Vendita di aspettativa reale . . . . .	364
8.	Vendita di diritti edificatori e di area edificabile . . . . .	364
9.	Vendita di terreno con insistenza di costruzioni . . . . .	367
10.	Cessione di suolo verso immobile da costruire . . . . .	368
11.	Vendita di multiproprietà . . . . .	370
12.	Versamenti in natura di immobili alla società (conferimento e apporto a patrimonio) . . . . .	371
13.	Vendita di immobile locato . . . . .	373
14.	Vendita di immobile assegnato a casa familiare. . . . .	375

#### SEZIONE II. — LE ATTRIBUZIONI INSTABILI

15.	Vendita di immobile di provenienza donativa . . . . .	379
16.	Vendita di immobile di provenienza ereditaria . . . . .	382
17.	Vendita di immobile usucapito senza accertamento giudiziale . . . . .	383
18.	Il problema dell'alienazione del possesso . . . . .	388
19.	Inattualità dell'immobile venduto (cenni e rinvio) . . . . .	393

### CAPITOLO 7

#### IL PREZZO

1.	Il corrispettivo dell'alienazione . . . . .	394
----	---	-----

#### SEZIONE I. — ATTRIBUZIONE DEL PREZZO

2.	La determinazione del prezzo. . . . .	395
3.	Determinabilità del prezzo . . . . .	397
4.	Il vincolo di prezzo nel mercato degli alloggi di edilizia agevolata . . . . .	399
5.	Il prezzo irrisorio e incongruo . . . . .	400
6.	Acquisti con provviste aliene . . . . .	405
7.	Deposito prezzo. . . . .	408
8.	Garanzie del pagamento. L'intervento bancario e l'ammortamento . . . . .	409

#### SEZIONE II. — MISURAZIONE DELL'IMMOBILE E RETTIFICA DEL PREZZO.

9.	Tecniche speciali di adeguamento della corrispettività. . . . .	412
10.	Connessioni con errore di calcolo e errore di quantità . . . . .	415
11.	La vendita a misura . . . . .	417
12.	La vendita a corpo . . . . .	419
13.	Il recesso in autotutela. . . . .	422
14.	Vendita plurima (vendita cumulativa e vendita in blocco) . . . . .	423
15.	<i>Segue.</i> Pluralità di vendite . . . . .	426
16.	Prescrizione . . . . .	427
17.	Tutele speciali e tutele generali . . . . .	429

CAPITOLO 8  
EFFICACIA E ESECUZIONE

1. Il vincolo e gli effetti particolari . . . . .	432
SEZIONE I. — EFFICACIA REALE	
2. Causalità e cronologia del trasferimento del diritto . . . . .	433
3. Il consenso traslativo e il regime del rischio. . . . .	434
SEZIONE II. — EFFICACIA OBBLIGATORIA	
4. Generalità . . . . .	436
5. A) <i>Le obbligazioni del venditore</i> . L'obbligazione di consegna e la contraddittorietà dell'impianto. . . . .	437
6. Modalità della consegna . . . . .	439
7. La custodia dell'immobile da consegnare . . . . .	442
8. La consegna di elementi aggiuntivi . . . . .	443
9. Le altre obbligazioni del venditore . . . . .	445
10. B) <i>Le obbligazioni del compratore</i> . L'obbligazione di pagamento del prezzo e la tracciabilità del pagamento. . . . .	446
11. La corresponsione degli interessi compensativi sul prezzo . . . . .	450
SEZIONE III. — INATTUALITÀ DEL BENE E EFFICACIA CONTRATTUALE	
12. Le attività di attualizzazione del bene venduto . . . . .	452
13. Vendita di cosa futura . . . . .	454
14. <i>Segue</i> . Vendita e promessa di vendita di immobile da costruire . . . . .	456
15. Vendita di cosa altrui . . . . .	459
16. Vendita di immobile di genere . . . . .	463
17. Vendita alternativa e facoltativa. . . . .	465
SEZIONE IV. — EFFICACIA E TERZI	
18. Intestazioni di diritti a terzi. La vendita a favore di terzo . . . . .	467
19. <i>Segue</i> . La vendita per persona da nominare. . . . .	470
20. I c.d. effetti riflessi o indiretti . . . . .	473
21. Promessa del fatto del terzo. . . . .	474
22. Il conflitto di diritti. L'opponibilità . . . . .	475
SEZIONE V. — ESECUZIONE	
23. L'attuazione del risultato programmato. L'esecuzione secondo buona fede. . . . .	476
24. Misure rafforzative dell'esecuzione (caparra confirmatoria, clausola penale e altre misure). . . . .	478
25. Sopravvenienze e adeguamento del contratto . . . . .	484
26. <i>Segue</i> . La rinegoziazione. . . . .	487

**PARTE IV**  
**ARTICOLAZIONI DELLO SCAMBIO**

CAPITOLO 1

MANOVRA DEGLI EFFETTI

1.	Processualità dello scambio e varietà effettuali . . . . .	493
2.	Condizione e termine nella vendita. . . . .	494
3.	Vendita a prova. . . . .	499
4.	Le riserve di diritti. La riserva di proprietà (patto di riservato dominio) .	506
5.	<i>Segue</i> . Le posizioni soggettive dei contraenti e la relativa opponibilità . .	510
6.	La riserva di riscatto (patto di riscatto) . . . . .	516
7.	La vendita a termine finale di immobili . . . . .	520

CAPITOLO 2

PROGRESSIONE DEL RISULTATO TRASLATIVO

1.	L'accesso sequenziale alla proprietà immobiliare: dal godimento all'appartenenza. . . . .	524
2.	<i>Leasing</i> traslativo e <i>sale and lease back</i> . . . . .	526
3.	<i>Rent to buy</i> e <i>buy to rent</i> . . . . .	532
4.	Credito alle imprese con trasferimento di immobile condizionato all'inadempimento. . . . .	535
5.	Credito ipotecario ai consumatori per acquisto di immobile residenziale .	536
6.	Vitalizzazione della proprietà immobiliare. Il prestito vitalizio ipotecario .	539
7.	<i>Segue</i> . Il <i>viager</i> e la rendita vitalizia . . . . .	541
8.	L'accesso alla proprietà dell'abitazione. Le case popolari con diritto di riscatto . . . . .	542
9.	Il <i>leasing</i> immobiliare abitativo . . . . .	544

CAPITOLO 3

OPERAZIONI TRASLATIVE INDIRETTE

1.	Il problema delle alienazioni indirette . . . . .	546
2.	Contratto complesso e collegamento negoziale . . . . .	547
3.	Cessione di contratto. . . . .	551
4.	La rinuncia traslativa (dismissiva verso corrispettivo) . . . . .	555
5.	La vendita di eredità e la cessione di azienda. . . . .	557
6.	La cessione di partecipazioni societarie e l'abuso di alterità soggettiva . .	559
7.	La collocazione di fondi comuni di investimento immobiliare . . . . .	564
8.	La cartolarizzazione immobiliare . . . . .	567



CAPITOLO 4  
VENDITE FITTIME

1.	Rapporti di scambio e intestazioni di immobili. Pratiche fittizie di trasferimento di immobili . . . . .	571
2.	<i>Segue.</i> Alienazioni e infedeltà tributarie . . . . .	575
3.	Vendite simulate e donazioni indirette. . . . .	577
4.	La interposizione fittizia dell'acquirente . . . . .	579
5.	Gli effetti della vendita simulata . . . . .	582
6.	L'azione di simulazione delle vendite immobiliari . . . . .	585
7.	<i>Segue.</i> La prova della simulazione delle vendite immobiliari . . . . .	586
8.	Simulazione del prezzo e patto di occultamento . . . . .	590

**PARTE V**  
**VINCOLI DI INDISPONIBILITÀ**

CAPITOLO 1  
LIMITI LEGALI DI ALIENAZIONE

1.	Libertà economiche e vincoli di indisponibilità. . . . .	593
2.	Eterogeneità di funzione e operatività dei limiti legali. . . . .	594

SEZIONE I. — QUALIFICHE SOGGETTIVE ATTRATTIVE

3.	Vincoli connessi a situazioni familiari . . . . .	596
4.	Rilevanza delle proprietà favorite. L'accesso alla proprietà abitativa. . . . .	598
5.	<i>Segue.</i> L'accesso alla proprietà diretta coltivatrice . . . . .	599
6.	Divieti speciali di comprare . . . . .	601

SEZIONE II. — STATUTI OGGETTIVI INCIDENTI SULLA CIRCOLAZIONE

7.	Beni culturali (ambientali e paesaggistici) . . . . .	602
8.	Terreni soggetti a bonifica e siti contaminati . . . . .	608
9.	Aree percorse da incendi boschivi . . . . .	611
10.	Misure patrimoniali di prevenzione . . . . .	612
11.	Vincolo di redditività degli immobili. . . . .	615
12.	Diritto di sepolcro e cappelle funerarie . . . . .	616

SEZIONE III. — CONFORMITÀ URBANISTICA E CIRCOLAZIONE GIURIDICA

13.	Vincoli urbanistici e edilizi: difformità e sanatoria. Le convenzioni urbanistiche . . . . .	619
14.	Atti dispositivi di terreni e lotti di terreno . . . . .	627
15.	Atti dispositivi di edifici illegali: “nullità formale” e “nullità sostanziale”. . . . .	631
16.	<i>Segue.</i> La formalistica composizione delle Sezioni unite del 2019. Persistente attualità della problematica: principi e valori risolutivi . . . . .	637
17.	Il controllo amministrativo notarile e la responsabilità del notaio . . . . .	647
18.	Il problema della conoscibilità della documentazione urbanistica. Per una interazione pubblicitaria dello statuto degli immobili . . . . .	652

19. Nullità della vendita e responsabilità del venditore. Demolizione e confisca: il problema della ripetizione dell'indebito . . . . .	656
20. <i>Segue</i> . La tutela dell'acquirente in buona fede. La rete delle illiceità e le tecniche di risarcimento . . . . .	660
21. Il preliminare di vendita di immobile non conforme. . . . .	664

SEZIONE IV. — VINCOLI CONNESSI A USI CIVICI

22. La scomposizione del <i>dominium</i> (proprietà collettive e usi civici in senso stretto). La prospettiva dei beni paesaggistici culturali. . . . .	669
23. Il regime di commerciabilità. . . . .	674
24. I vincoli individuali (livelli) . . . . .	676

CAPITOLO 2

LIMITAZIONI CONVENZIONALI DI DISPOSIZIONE

1. Varietà di interessi e di tipologie di vincoli . . . . .	680
2. Il divieto di alienazione <i>ex art.</i> 1379 c.c. . . . .	681
3. Divieti di alienazione di diritti reali . . . . .	687
4. Vincoli di alienazione di partecipazioni societarie . . . . .	691
5. Divieto di cessione del credito . . . . .	694
6. Criteri ispiratori e sviluppi dei differenti regimi . . . . .	696
7. Gli altri vincoli (prelazione e opzione). . . . .	700

CAPITOLO 3

INDISPONIBILITÀ NEGOZIALI DI SCOPO

1. Vincoli di destinazione e circolazione giuridica. . . . .	704
2. <i>Segue</i> . Le segregazioni patrimoniali. . . . .	706
3. Fondo patrimoniale. . . . .	708
4. Cessione di beni ai creditori. . . . .	713
5. I patrimoni separati d'impresa . . . . .	714
6. Atti di destinazione <i>ex art.</i> 2645- <i>ter</i> . . . . .	716
7. Vendite e intestazioni fiduciarie. La forma del patto fiduciario. . . . .	722
8. Il <i>trust</i> . . . . .	726
9. Vendite a scopo di garanzia. Patto commissorio e patto marciano. . . . .	731

PARTE VI

IL SISTEMA DI RIMEDI

CAPITOLO 1

RESPONSABILITÀ PRECONTRATTUALE

1. Informazione precontrattuale e lesione della relazionalità. Le figure tipiche di responsabilità. . . . .	735
---	-----

2.	Contatto sociale e clausola generale del trattare lealmente . . . . .	738
3.	Le trattative nella vendita di immobile e le informazioni dovute . . . . .	741
4.	I danni risarcibili . . . . .	743

## CAPITOLO 2

## DIFFORMITÀ DELL'ATTO DI VENDITA

1.	Anomalie dell'atto e del rapporto . . . . .	745
2.	Le difformità dell'atto dall'ordinamento: protezione individuale e coesione sociale . . . . .	746
3.	Nullità delle vendite immobiliari. La configurazione codicistica e le nuove traiettorie . . . . .	749
4.	Tipologie di nullità e mercato immobiliare . . . . .	752
5.	<i>Segue.</i> Le nullità di protezione . . . . .	758
6.	Annullabilità. Configurazione e cause . . . . .	760
7.	<i>Segue.</i> Errore e garanzia redibitoria. Il requisito della edificabilità . . . . .	764
8.	La rescissione di vendita immobiliare . . . . .	767
9.	I finanziamenti usurari all'acquisto. La c.d. usura bancaria . . . . .	770
10.	Conservazione dell'attività negoziale . . . . .	773

## CAPITOLO 3

## INATTUAZIONI DEL RISULTATO TRASLATIVO

1.	Rappresentazione e ricognizione dell'immobile venduto . . . . .	778
2.	Inadempimento contrattuale e inattuazione del risultato traslativo . . . . .	779
3.	Tutela contrattuale ordinaria e statuto delle garanzie . . . . .	782

## SEZIONE I. — AUTOTUTELA

4.	I principi ordinatori . . . . .	783
5.	La preservazione della corrispettività . . . . .	784
6.	Scioglimento unilaterale del contratto. Recesso e risoluzione unilaterale . . . . .	788
7.	Il controllo dell'autotutela . . . . .	792

## SEZIONE II. — ETEROTUTELA.

8.	Esercizio dei rimedi di garanzia e principi della responsabilità contrattuale . . . . .	794
9.	Conformità del diritto venduto. La garanzia per evizione (vendita di cosa altrui o gravata di limiti). Distanze legali nelle costruzioni . . . . .	796
10.	Conformità della cosa venduta. La garanzia per vizi (difformità e stato soggettivo) . . . . .	806
11.	<i>Segue.</i> I rimedi di garanzia per vizi redibitori . . . . .	811
12.	La mancanza di qualità . . . . .	813
13.	<i>Aliud pro alio</i> . . . . .	817
14.	Vizi redibitori e difetti originari per cose di lunga durata . . . . .	819
15.	Inadempimento delle obbligazioni principali . . . . .	822
16.	Il campo di applicazione degli ordinari rimedi per inadempimento . . . . .	824

17. <i>Segue</i> . Clausola risolutiva espressa e condizione risolutiva: effetti e pubblicità . . . . .	827
18. Il problema dell'azione di esatto adempimento . . . . .	828
19. L'azione di risarcimento danni . . . . .	832
20. L'impossibilità sopravvenuta. Il rischio contrattuale . . . . .	836
21. L'eccessiva onerosità. Il rischio delle sopravvenienze . . . . .	837

SEZIONE III. — LOGICA E SVILUPPI DEL SISTEMA PROTETTIVO

22. Il criterio della proprietà: una tutela menomata . . . . .	839
23. Il criterio della consegna: una tutela apparentemente piena. . . . .	841
24. La razionalizzazione di un sistema evoluto di protezioni: dalla dinamica del trasferimento al regolamento dello scambio . . . . .	843
25. Il regime dell'indebito e delle restituzioni . . . . .	846

CAPITOLO 4

LO SCIoglimento CONVENZIONALE

1. Mutuo dissenso (risoluzione consensuale) e sorte dell'effetto reale. . . . .	849
2. Patto di recesso e recesso legale . . . . .	852
3. Forma e pubblicità . . . . .	854
4. L'accordo in mediazione e negoziazione assistita . . . . .	855
5. Certificazione e autentica. L'artificiosità del sistema . . . . .	857
6. Il ruolo del notaio . . . . .	859

**PARTE VII**

**LA PUBBLICITÀ**

CAPITOLO 1

APPARATI, SISTEMI E FUNZIONI

1. Gli adempimenti successivi alla vendita immobiliare. . . . .	861
2. Funzione, oggetto ed effetti della pubblicità. La pubblicità legale . . . . .	862
3. Apparati e registri. I sistemi pubblicitari immobiliari . . . . .	865

CAPITOLO 2

LA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE ORDINARIA

1. Sistema e servizi di pubblicità ordinaria . . . . .	867
2. L'informatizzazione e la standardizzazione delle informazioni . . . . .	868

SEZIONE I. — TRASCRIZIONE NEI REGISTRI IMMOBILIARI

3. L'impianto dei registri immobiliari ed esecuzione della trascrizione . . . . .	870
4. La responsabilità per trascrizione indebita. Il controllo dell'ufficio . . . . .	874

5.	La soggettività pubblicitaria della trascrizione . . . . .	877
6.	Tipicità dei risultati e atipicità degli atti soggetti a trascrizione. . . . .	878
7.	L'efficacia tipica della trascrizione di vicende circolatorie. . . . .	881
8.	Doppia alienazione immobiliare e responsabilità dei soggetti coinvolti . .	885
9.	Continuità delle trascrizioni e usucapione. . . . .	890
10.	<i>Segue.</i> Usucapione abbreviata . . . . .	893
11.	Trascrizione di atti dispositivi con effetti reali differiti. . . . .	896
12.	Trascrizione di atti con effetti distruttivi. . . . .	899
13.	Acquisto invalido di immobile: c.d. pubblicità sanante . . . . .	900
14.	Trascrizione di contratti preliminari . . . . .	903
15.	Trascrizione di atti di destinazione e segregazione patrimoniale . . . . .	904
16.	Trascrizione di atti costitutivi di vincoli a favore di enti pubblici . . . . .	907
17.	Pubblicità dei regimi patrimoniali e delle convenzioni matrimoniali. . . . .	908
18.	Trascrizione di domande giudiziali e di atti di accesso arbitrale . . . . .	911
19.	La trascrizione prevista da leggi speciali. . . . .	914

## SEZIONE II. — INTESTAZIONE NEI REGISTRI DEL CATASTO

20.	Organizzazione del catasto . . . . .	915
21.	Funzioni del catasto. Determinazione e estimo degli immobili . . . . .	921
22.	L'allineamento catastale delle unità immobiliari urbane. . . . .	922

## CAPITOLO 3

## LA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE TAVOLARE

1.	L'impianto tavolare. . . . .	928
2.	L'intavolazione nei libri fondiari . . . . .	931
3.	Efficacia della iscrizione . . . . .	933
4.	Avvicinamento dei sistemi pubblicitari. . . . .	936

