

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO 1

LA LOCAZIONE FINANZIARIA DI GODIMENTO E TRASLATIVA

1.	La moderna tecnica di finanziamento	1
2.	Il versante internazionale	5
3.	Il quadro normativo interno	9
4.	Il procedimento di formazione negoziale	13
5.	Le tipologie contrattuali	16
5.1.	Il <i>discrimen</i> individuato dalla giurisprudenza	16
5.2.	Le critiche espresse dalla dottrina	26
6.	Le clausole di esonero del concedente	29
7.	La mancata consegna o i vizi del bene	31
8.	L'inadempimento dell'utilizzatore	42
9.	Il valore residuo del bene e il prezzo d'opzione	47
10.	La determinazione dell'equo compenso	50
11.	L'indebito vantaggio per il concedente	53
12.	La clausola penale iniqua	57
13.	L'applicazione della disciplina concorsuale	60
13.1.	I rapporti giuridici "pendenti"	60
13.2.	L'equiparazione tra risoluzione e scioglimento del rapporto	69
13.3.	Il fallimento dell'utilizzatore	73
13.4.	Il <i>revirement</i> giurisprudenziale	84
13.5.	I termini del contrasto interpretativo	89
13.6.	L'intervento delle Sezioni Unite	93
14.	I profili fiscali	106
15.	I rapporti condominiali	122

CAPITOLO 2

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

1.	Il quadro normativo e l'inquadramento della fattispecie	131
2.	I profili fisiologici dell'operazione: i soggetti e l'oggetto	140
3.	<i>Segue</i> : la causa, la struttura del contratto e la regolamentazione dei rischi e delle spese	147
4.	<i>Segue</i> : la forma e la trascrizione	160

5.	Le situazioni patologiche: risoluzione del contratto, fallimento e strumenti di tutela	163
6.	Le agevolazioni fiscali	177
7.	Le differenze con altre tipologie contrattuali	181

CAPITOLO 3

IL SALE AND LEASE BACK

1.	L'operazione di autofinanziamento	183
2.	L'alienazione dissimulante il mutuo garantito	185
3.	Il divieto di patto commissorio	187
4.	Gli elementi sintomatici della frode alla legge	189
5.	La validità delle pattuizioni marciante	192
6.	La valutazione complessiva dell'affare	194
7.	La tutela dei consumatori e dei finanziatori	197

CAPITOLO 4

IL RENT TO BUY

1.	La crisi del mercato immobiliare	203
2.	La qualificazione giuridica e la struttura del contratto	215
3.	Il profilo soggettivo e la tipologia di immobili interessati (in particolare, gli immobili da costruire)	225
4.	Gli aspetti pubblicitari e la forma	234
5.	La disciplina sostanziale: gli obblighi delle parti	244
6.	<i>Segue</i> : la regolamentazione del godimento	258
7.	Gli aspetti non disciplinati: miglioramenti e addizioni, garanzia per vizi, rischio di perimento, circolazione del contratto, rapporti con la disciplina del condominio	264
8.	La fase patologica: la risoluzione del contratto, la tutela delle parti e il fallimento	273
9.	I profili fiscali	286

CAPITOLO 5

LA MULTIPROPRIETÀ

1.	Il fenomeno economico-sociale	291
2.	La cornice di riferimento normativo	295
2.1.	Le direttive comunitarie	295
2.2.	La tutela dei consumatori	302
2.3.	Il Codice del turismo	307
2.4.	La riforma della disciplina condominiale	312
3.	La multiproprietà immobiliare	316
3.1.	Il controverso inquadramento dottrinario	316

3.2.	L'intreccio tra diritti reali e aspetti obbligatori	321
3.3.	Il formante giurisprudenziale	328
3.4.	L'ambito oggettivo	333
3.5.	I requisiti soggettivi	337
3.6.	La fase delle trattative	340
3.7.	Gli elementi formali e sostanziali dell'accordo	346
3.8.	L'esercizio del diritto di recesso	350
3.9.	La rinuncia e la vendita della quota	356
4.	La multiproprietà azionaria	361
5.	La multiproprietà alberghiera	364
6.	La fornitura di servizi vacanzieri	370
7.	Le residenze turistiche alberghiere	377
8.	Le eterogenee tipologie negoziali	380

CAPITOLO 6

IL CONDHOTEL

1.	L'iter normativo	383
2.	La nozione e l'ambito applicativo	389
3.	Le condizioni di esercizio dell'attività e le disposizioni regionali	396
4.	La rimozione del vincolo di destinazione alberghiera	406
5.	Le unità abitative a uso residenziale e il contratto di trasferimento	416
6.	I soggetti e gli obblighi del proprietario/gestore della struttura e dei proprietari delle unità immobiliari ad uso residenziale.	428
7.	Il Codice del consumo e il condominio	432
8.	Il credito di imposta per la riqualificazione degli alberghi	437
	<i>Indice analitico</i>	443

