

INDICE

Capitolo I

ACCORDI PRENEGOZIALI E CONTRATTO PRELIMINARE

Antonio Scarpa

1. La conclusione immediata del contratto	1
2. Il contratto preliminare: nozione, funzione e natura	5
3. Il contratto normativo	9
4. Il patto di opzione	10
5. Il patto di prelazione	11
6. Preliminare unilaterale, preliminare a favore di terzo e opzione di preliminare a favore di terzo	12
7. Il contratto preparatorio (o puntuazione)	13
8. Il preliminare di preliminare	13
9. Responsabilità precontrattuale e obblighi d'informazione	16

Capitolo II

IL CONTRATTO PRELIMINARE: FORMA, OGGETTO, EFFETTI

Antonio Scarpa

1. La forma del contratto preliminare	21
2. Il preliminare ad effetti anticipati	25
3. Il preliminare di cosa futura	27
4. Il preliminare di cosa altrui	29
5. Caparra confirmatoria e caparra penitenziale	32
6. L'accollo	36
7. Registrazione e trascrizione del preliminare	38
8. Il preliminare e la responsabilità del mediatore	41

Capitolo III

LE MODIFICAZIONI SOGGETTIVE DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Antonio Scarpa

1. La cessione del contratto preliminare	43
2. Il preliminare per persona da nominare	46
3. Il preliminare a favore di terzi	50

Capitolo IV
INVALIDITÀ ED INADEMPIMENTO
DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Antonio Scarpa

1. Le impugnative del preliminare e del definitivo	51
2. I rimedi avverso l'inadempimento del preliminare	55
2.1 La risoluzione per inadempimento	57
2.2 Il risarcimento dei danni	58
2.3 L'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il definitivo	60

Capitolo V
IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Ivana Musio

1. Il contratto di compravendita immobiliare: natura giuridica e funzioni	65
2. Vendita ad effetti reali e vendita obbligatoria	67
3. La forma del contratto di compravendita immobiliare, la trascrizione e la responsabilità del notaio	69
4. Conservatoria dei Registri Immobiliari - Visura ipocatastale	75
5. Catasto, visura catastale e ipocatastale. La responsabilità del notaio	76
6. La regolarità catastale nel contratto	81
7. Beni immobili e destinazione d'uso	85
8. Identificazione dell'immobile alienato	86

Capitolo VI
VENDITA A CORPO E VENDITA A MISURA (ARTT. 1537-1541 C.C.)

Ivana Musio

1. La vendita a corpo e a misura: disciplina codicistica	89
2. (Segue): la vendita a misura	94
3. (Segue): la vendita a corpo	96
4. La vendita cumulativa	98

INDICE

VII

Capitolo VII
LE GARANZIE PREVISTE PER IL COMPRATORE

Ivana Musio

1. Garanzia per i vizi della cosa venduta <i>ex art.</i> 1490 c.c.	101
2. Responsabilità del venditore per difetti delle opere di ristrutturazioni eseguite sull'immobile alienato	105
3. Mancanza di qualità promesse <i>ex art.</i> 1497 c.c.	108
4. <i>Aliud pro alio</i>	112
5. Evizione totale e parziale - artt. 1483 e 1484 c.c.	115
6. Cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi <i>ex art.</i> 1489 c.c.	119
7. Distinzione tra l'evizione della cosa (artt. 1483-1484 c.c.) e cosa gravata da oneri o da diritti di godimento di terzi (1489 c.c.)	123

Capitolo VIII
LA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ivana Musio

1. I titoli abilitativi degli edifici	127
2. Nullità del contratto di compravendita di immobile abusivo	131
3. Contratto preliminare di compravendita di fabbricati abusivi	134
4. Attestato di agibilità	137
5. L'attestazione di prestazione energetica - A.P.E.	143
6. Il certificato di conformità degli impianti	149
7. La certificazione urbanistica dei terreni	150

Capitolo IX
COMPRAVENDITA DI EDIFICIO DA COSTRUIRE

Ivana Musio

1. Il D.Lgs. 122/2005: "immobile da costruire" ed "immobili sulla carta"	157
2. D.Lgs. 122/2005: requisiti soggettivi e presupposto contrattuale	164
3. L'immobile da ristrutturare	168
4. La garanzia fideiussoria	169
5. La polizza assicurativa indennitaria di durata decennale	176
6. La nuova disciplina del contratto preliminare	179
7. Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita	184
8. Il diritto di prelazione dell'acquirente	190

VIII

INDICE

9. Esenzioni e limiti all'esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare	191
10. Le tutele a favore dell'acquirente	193

Capitolo X**COMPRAVENDITA DI BENI CULTURALI***Antonio Scarpa*

1. Nozione di "beni culturali"	195
2. Procedimento di dichiarazione	197
3. Circolazione e commerciabilità dei beni culturali	200
4. La denuncia degli atti di trasferimento	203
5. La nullità ex art. 164 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42	205
6. La prelazione sui beni culturali	206
7. Le alienazioni a titolo oneroso	213
8. L'alienazione dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici territoriali ed agli altri enti pubblici	216

Capitolo XI**EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA***Ivana Musio*

1. Edilizia sovvenzionata, edilizia agevolata, edilizia convenzionata	219
2. Edilizia convenzionata e la rivendita	220
3. La compravendita ed il vincolo del "prezzo massimo di cessione" dell'immobile costruito in regime di edilizia convenzionata	226