



INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione della collana</i>	Pag. VII
<i>Introduzione</i>	» IX

PARTE 1

I PROFILI PUBBLICISTICI NELLA CIRCOLAZIONE IMMOBILIARE

CAPITOLO I

LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA. TITOLI EDILIZI E TIPOLOGIE DI ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Premessa	Pag. 4
2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia e la conferenza di servizi ...	» 13
3. L'attività di edilizia libera	» 16
3.1. L'attività edilizia libera ed il suo campo di applicazione	» 16
3.2. La disciplina dell'attività edilizia libera.....	» 20
3.3. Incidenza sui trasferimenti immobiliari	» 21
4. La sottoclassificazione degli interventi edilizi rilevanti	» 21
A) Ristrutturazione edilizia	» 22
B) Restauro e risanamento conservativo	» 32
C) Manutenzione straordinaria	» 33
5. La sottoclassificazione di singoli interventi edilizi	» 38
A) Installazione manufatti leggeri.....	» 38
B) Realizzazione di pertinenze	» 39
C) Eliminazione delle barriere architettoniche.....	» 39
D) Attività di ricerca nel sottosuolo.....	» 40
E) Movimenti di terra	» 40
F) Serre mobili stagionali	» 40
6. La C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata).....	» 41
6.1. L'ambito applicativo della C.I.L.A.	» 41
6.2. La disciplina della C.I.L.A.....	» 41
6.3. C.I.L.A. e beni vincolati.....	» 43
6.4. C.I.L.A. e variazioni catastali.....	» 44
6.5. Sanzioni	» 45

6.6.	Facoltà delle Regioni.....	»	45
6.7.	La C.I.L.A.-SuperBonus	»	45
6.8.	Incidenza sui trasferimenti immobiliari	»	48
7.	L'attività edilizia soggetta a permesso di costruire	»	49
7.1.	L'ambito applicativo del permesso di costruire	»	49
(a)	gli interventi di nuova costruzione.....	»	49
(b)	gli interventi di ristrutturazione urbanistica	»	50
(c)	gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa "pesante"	»	50
(d)	gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva "pesante"	»	51
(e)	gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva "ampia" aventi per oggetto edifici siti in aree tutelate ai sensi degli artt. 136, comma 1, lett. c) e d), e 142 del D.Lgs. n. 42/2004	»	51
7.2.	Caratteristiche del permesso di costruire.....	»	53
7.3.	Efficacia temporale del permesso di costruire.....	»	54
7.4.	Onerosità del permesso di costruire.....	»	56
7.5.	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire...	»	58
7.6.	Il permesso di costruire in deroga.....	»	62
7.7.	Profili formali nel caso di trasferimenti immobiliari	»	63
8.	La S.C.I.A. (ambito applicativo)	»	65
A)	Gli interventi strutturali.....	»	65
B)	Le varianti	»	67
C)	Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione (in alternativa al permesso di costruire)	»	67
D)	I parcheggi "Tognoli"	»	68
E)	Il mutamento di destinazione d'uso.	»	69
F)	Le limitazioni all'uso della S.C.I.A. nei "centri storici"	»	69
G)	La facoltà di deroga.	»	70
H)	Facoltà delle Regioni.....	»	70
9.	La S.C.I.A. (il procedimento).....	»	70
9.1.	La S.C.I.A. "ordinaria"	»	71
(a.1)	Inizio lavori.....	»	71
(a.2)	Modalità di presentazione	»	72
(a.3)	Documentazione integrativa	»	73
(a.4)	Pareri e verifiche preventive.....	»	74
(a.5)	Efficacia	»	75
(a.6)	Vincolo ambientale paesaggistico e culturale ...	»	77
(a.7)	Contributo concessorio	»	79

9.2. La Super-S.C.I.A.	»	79
(b.1) Inizio lavori.....	»	79
(b.2) Modalità di presentazione.....	»	80
(b.3) Documentazione integrativa	»	80
(b.4) Pareri e verifiche preventive.....	»	80
(b.5) Efficacia	»	81
(b.6) Vincolo ambientale paesaggistico e culturale ...	»	83
(b.7) Contributo concessorio	»	84
10. La S.C.I.A. (l'incidenza sulla commerciabilità dei fabbricati)....	»	85
11. Interventi di conservazione e Usi temporanei	»	87
12. Il mutamento di destinazione d'uso.....	»	88
13. Il permesso di costruire convenzionato	»	94
14. Le tolleranze costruttive e lo stato legittimo degli edifici	»	95
14.1. Tolleranze costruttive ed esecutive.....	»	95
14.2. La particolare tolleranza costruttiva <i>ex art. 34-ter</i>	»	100
14.3. Stato legittimo dei fabbricati	»	103
14.4. L'attestazione dello "stato legittimo" dei fabbricati	»	113
15. Le deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.....	»	117
16. L'agibilità.....	»	119
16.1. Il procedimento.....	»	121
16.2. Gli effetti	»	122
16.3. L'agibilità parziale	»	123
16.4. Agibilità e conformità dell'opera al progetto.....	»	124
16.5. Agibilità di edifici esistenti	»	125
16.6. L'Agibilità in deroga	»	127
16.7. Agibilità e commerciabilità dei fabbricati.....	»	128
17. Conclusioni: disciplina in materia edilizia ed attività notarile ...	»	134
18. Tipologie edilizie e Riflessi sulla circolazione immobiliare....	»	139

CAPITOLO II

LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E LA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

1. I requisiti di validità degli atti notarili	Pag.	165
1.1. Il requisito formale.....	»	166
1.2. Il requisito sostanziale.....	»	167
2. L'evoluzione giurisprudenziale.....	»	173
2.1. La nullità formale.....	»	173
2.2. La nullità sostanziale.....	»	174

2.3. La rimessione alle Sezioni Unite della questione sulla natura della nullità	»	178
2.4. Il pronunciamento delle Sezioni Unite	»	179
2.5. La portata del pronunciamento delle Sezioni Unite.....	»	185
3. L'incidenza degli abusi edilizi nel trasferimento di immobili...	»	194
3.1. Le irregolarità edilizie	»	194
(a) Interventi in assenza di permesso di costruire o di Super-S.C.I.A.....	»	194
(b) Interventi in totale difformità dal permesso di costruire o dalla Super-S.C.I.A.	»	197
(c) La variazione essenziale	»	198
(d) La parziale difformità	»	199
(e) La assenza o la difformità (totale o parziale) dalla segnalazione certificata di inizio attività ...	»	200
3.2. La difformità edilizia rilevante ai fini della validità dell'atto.....	»	201
3.3. La commerciabilità degli edifici	»	205
3.4. Gli abusi minori e la commerciabilità degli edifici	»	209
4. La commerciabilità dei fabbricati: conclusioni	»	214
4.1. La commerciabilità dei fabbricati alla luce della sentenza delle SS.UU.	»	214
(A) La commerciabilità "limitata"	»	214
(B) La commerciabilità "piena"	»	215
4.2. Le menzioni necessarie per la validità degli atti.....	»	216
(a) Costruzione dell'edificio	»	216
(b) Interventi successivi alla costruzione	»	216
(c) Precisazioni per il caso di abusi edilizi	»	218
5. Nullità e preliminare.....	»	220
6. Nullità e divisione.....	»	226
7. Controllo del Notaio e sua responsabilità	»	233
8. Appendice 1: gli atti soggetti alla disciplina degli artt. 40, L. n. 47/1985 e 46, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (TU in materia edilizia).....	»	237
9. Appendice 2: gli atti esclusi dall'ambito di applicazione degli artt. 40, L. n. 47/1985 e 46, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (TU in materia edilizia)	»	239
10. Appendice 3: i casi dubbi.....	»	243
11. Appendice 4: le irregolarità edilizie e la commerciabilità degli immobili	»	245

CAPITOLO III LA SANATORIA EDILIZIA

1. Accertamento di conformità	Pag. 253
2. La sanatoria straordinaria.....	» 260
3. La sanatoria delle varianti in parziale difformità <i>ante</i> 30/01/1977	» 263
4. L'abuso rilevante ai fini della commerciabilità degli edifici ...	» 266
5. Formalità da osservare in caso di sanatoria di abusi maggiori ..	» 268
6. La sanatoria edilizia relativa a beni "vincolati" con procedura ancora <i>in itinere</i>	» 271
i) Sanatoria in presenza di vincoli: vincoli per i quali necessita il parere.....	» 271
ii) Sanatoria " <i>in itinere</i> " in presenza di vincoli: l'attestazione richiesta dall'art. 2, comma 58, L. n. 662/1996 (primo periodo).....	» 274
iii) Sanatoria " <i>in itinere</i> " in presenza di vincoli: il caso del rilascio del parere.....	» 276
iv) Sanatoria " <i>in itinere</i> " in presenza di vincoli: il caso del diniego del parere	» 278
v) Sanatoria " <i>in itinere</i> " in presenza di vincoli: il caso del silenzio-rifiuto	» 278
vi) Sanatoria definita mediante silenzio-assenso in presenza di vincoli.....	» 280
vii) Sanatoria in presenza di vincoli: l'accertamento della presenza/assenza di vincoli.....	» 282
7. Sanatoria mediante irrogazione di sanzioni pecuniarie: formalità in caso di successivo trasferimento	» 284

CAPITOLO IV I TRASFERIMENTI DEI TERRENI - IL CDU

1. L'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica (CDU)	Pag. 291
2. Gli atti soggetti all'obbligo di allegazione del CDU.....	» 292
3. Gli atti esclusi dall'obbligo di allegazione del CDU	» 294
4. Validità e modalità di rilascio del CDU	» 299
5. La convalida.....	» 300
6. Il contenuto del CDU.....	» 300
7. Casistica in materia di CDU.....	» 302

CAPITOLO V
LA CONFORMITÀ CATASTALE

1. La norma.....	Pag. 305
2. Le condizioni per l'applicazione della disciplina sulla conformità catastale.....	» 308
2.1. Gli atti interessati.....	» 309
2.2. Gli atti esclusi.....	» 314
2.3. I casi particolari.....	» 319
2.4. I diritti	» 323
3. Il presupposto oggettivo.....	» 324
3.1. I fabbricati esistenti e le unità immobiliari urbane.....	» 324
3.2. Le esclusioni.....	» 329
3.3. I casi particolari.....	» 333
(a) I posti auto scoperti.....	» 333
(b) Le aree scoperte pertinenziali	» 334
(c) I fabbricati rurali	» 336
(d) I ruderi	» 341
4. Il condominio ed il D.L. n. 78/2010	» 341
4.1. Le parti comuni condominiali	» 341
4.2. I posti auto condominiali.....	» 344
4.3. Le servitù nel condominio	» 369
5. Gli elementi formali degli atti interessati.....	» 373
(a) L'identificazione catastale	» 373
(b) Il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto	» 373
(b.1) Le condizioni per il "riferimento planimetrico"..	» 373
(b.2) Le planimetrie non conformi	» 375
(b.3) Le planimetrie con lievi difformità	» 377
(b.4) Le planimetrie "non coerenti"	» 381
(b.5) La tecnica redazionale	» 382
(c) La dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto	» 383
(c.1) La forma della dichiarazione.....	» 383
(c.2) Il soggetto dichiarante	» 383
(c.3) L'attestazione sostitutiva del tecnico.....	» 385
(c.4) L'aggiornamento catastale	» 387
(c.5) La conformità dei dati catastali e delle planimetrie.....	» 388
(c.6) Necessità della dichiarazione "positiva"	» 390

6. La nullità	»	392
6.1. Il carattere formale della nullità	»	392
6.2. La conferma dell'atto nullo	»	397
6.3. La conferma dell'atto nullo e la responsabilità del Notaio	»	403
7. La conformità "soggettiva" - Ruolo del Notaio.....	»	405

CAPITOLO VI

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1. La certificazione energetica: normativa, scopi e funzioni	Pag.	416
1.1. La normativa	»	416
1.2. L'adeguamento normativo alla direttiva 2010/31/UE e le nuove Linee Guide nazionali per la certificazione energetica	»	418
1.3. Il rilascio dell'attestato di prestazione energetica a partire dal 01/10/2015.....	»	425
1.4. Il D.L. n. 63/2013 e la normativa regionale.....	»	426
1.5. Scopi.....	»	430
1.6. Funzioni	»	431
1.7. La redazione dell'attestato di prestazione energetica...	»	434
1.8. Il contenuto dell'attestato di prestazione energetica...	»	438
1.9. La procedura di attestazione della prestazione energetica	»	441
1.10. La registrazione e la sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica	»	442
1.11. Gli obblighi in materia di Certificazione Energetica...	»	443
2. L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica	»	445
2.1. I presupposti	»	445
2.2. Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento o locazione (c.d. "presupposto oggettivo")	»	446
2.3. Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento e/o della locazione (c.d. "presupposto contrattuale").....	»	452
2.4. L'obbligo di dotazione per gli atti traslativi (dopo il D.L. n. 145/2013)	»	452
2.5. La locazione	»	456
2.6. Il preliminare e le trattative contrattuali	»	457

2.7. Il trasferimento e la locazione di immobile da costruire.....	»	461
2.8. Esclusioni oggettive dall'obbligo di dotazione	»	461
(i) Le esclusioni per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica	»	462
(ii) Le esclusioni per interpretazione sistematica della normativa vigente.....	»	471
2.9. Gli immobili soggetti a vincolo culturale e paesaggistico.....	»	474
3. L'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica	»	475
3.1. La disciplina dopo il D.L. n. 145/2013	»	475
3.2. L'obbligo di allegazione e l'obbligo di dotazione	»	477
3.3. L'obbligo di allegazione e ruolo del Notaio	»	481
i) I controlli	»	481
ii) L'attestato e la forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.....	»	484
iii) L'abilitazione dei tecnici	»	485
iv) La validità temporale dell'attestato ed i libretti degli impianti	»	486
v) la sottoscrizione dell'attestato allegato.....	»	486
3.4. L'allegazione dell'attestato di certificazione rilasciato prima del 06/06/2013	»	487
3.5. Il riutilizzo di un attestato già allegato a precedente atto.....	»	488
4. L'obbligo di consegna dell'attestato di prestazione energetica	»	489
5. L'obbligo di informativa	»	490
5.1. I presupposti	»	490
5.2. La clausola.....	»	493
6. Gli obblighi in materia di certificazione energetica con riguardo alle diverse tipologie di atti	»	494
6.1. Gli atti traslativi a titolo oneroso.....	»	494
6.2. Gli atti traslativi a titolo gratuito.....	»	496
6.3. Gli atti non traslativi.....	»	498
6.4. La divisione	»	500
6.5. I casi particolari.....	»	502
6.6. Le locazioni	»	506
6.7. Il ruolo del Notaio	»	506

7. Le sanzioni.....	»	507
7.1. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione.....	»	507
7.2. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione.....	»	508
7.3. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di consegna.....	»	510
7.4. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dichiarazione di ricevuta informativa.....	»	512
7.5. La sanzione amministrativa "in luogo" della nullità.....	»	512
7.6. Adempimenti successivi all'applicazione della sanzione pecuniaria.....	»	513
8. La validità temporale dell'attestato di prestazione energetica...	»	515
8.1. Le condizioni di validità dell'attestato di prestazione energetica.....	»	515
8.2. Certificazione energetica e libretti degli impianti.....	»	516
8.3. Certificazione energetica e decadenza.....	»	520
9. I soggetti certificatori.....	»	521
9.1. I certificatori abilitati.....	»	521
9.2. I requisiti di indipendenza e imparzialità.....	»	523
9.3. La disciplina in tema di certificazione.....	»	524
9.4. La disciplina regionale.....	»	524
10. Appendice 1: i controlli di efficienza energetica e i libretti di impianto.....	»	525

CAPITOLO VII GLI IMPIANTI

1. L'abrogazione dell'art. 13, D.M. n. 37/2008.....	Pag.	535
2. Il ruolo del Notaio.....	»	538
3. Modalità operative.....	»	541
4. Gli atti traslativi a titolo oneroso.....	»	543
5. La donazione e gli atti traslativi a titolo gratuito.....	»	544
6. Gli atti senza effetti traslativi.....	»	546
7. Il preliminare.....	»	550
8. La locazione.....	»	552
9. Le esclusioni oggettive.....	»	553
10. Le parti condominiali.....	»	553
11. La dichiarazione di conformità.....	»	554

12. La valutazione della conformità degli impianti	»	555
13. L'obbligo di adeguamento di impianti non conformi	»	556

PARTE 2

L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

CAPITOLO I

L'EDILIZIA CONVENZIONATA

1. Premessa	Pag.	561
2. Le convenzioni di edilizia convenzionata	»	564
2.1. La convenzione "P.E.E.P."	»	564
(a) Caratteristiche.....	»	564
(b) Forma.....	»	565
(c) Competenza di rogito	»	566
(d) Trascrizione.....	»	567
(e) Rappresentanza del Comune.....	»	567
(f) Oggetto	»	568
(g) Contenuto della convenzione (per la concessione del diritto di superficie)	»	569
(h) Contenuto della convenzione (per la cessione della proprietà)	»	570
(i) Patto di alienazione	»	572
(l) Patto di prelazione.....	»	573
(m) La modifica delle convenzioni P.E.E.P. già stipulate.....	»	574
2.2. La Convenzione "Bucalossi" per la riduzione del contributo concessorio	»	577
(a) Caratteristiche.....	»	577
(b) Forma e trascrizione	»	578
(c) Rappresentanza del Comune.....	»	578
(d) Contenuto della convenzione.....	»	579
3. Le modifiche alle convenzioni di edilizia convenzionata	»	579
3.1. La "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà (art. 31, commi 45, 47 e 48, L. 23/12/1998, n. 448).....	»	579
(a) Oggetto	»	579
(b) Cessionari.....	»	582
(c) Corrispettivo.....	»	583

(d)	Forma e contenuto	»	585
(e)	Limiti al successivo trasferimento.....	»	586
3.2.	La convenzione sostitutiva (art. 31, comma 46, L. 23/12/1998, n. 448)	»	586
(a)	Oggetto	»	586
(b)	Contenuto della convenzione.....	»	588
(c)	Forma e trascrizione	»	589
(d)	Limitazioni della facoltà di sostituzione	»	589
3.3.	La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo e/o del canone di locazione (art. 31, comma 49- <i>bis</i> , L. 23/12/1998, n. 448)	»	592
(a)	Oggetto	»	592
(b)	Modalità per la rimozione dei vincoli	»	596
(c)	Trascrizione.....	»	598
(d)	Richiedente	»	599
(e)	Corrispettivo.....	»	601
(f)	Effetti	»	604
(g)	Esclusioni.....	»	605
(h)	Ambito di applicazione	»	606
3.4.	Le modifiche delle convenzioni di edilizia convenzionata a contenuto “plurimo”	»	607
4.	Le sanzioni per il caso di mancato rispetto dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di vendita	»	613
4.1.	Le norme di riferimento	»	613
4.2.	La disciplina delle convenzioni P.E.E.P. in superficie (in vigore dal 19/12/2018)	»	617
4.3.	Il dibattito dottrinale e giurisprudenziale in tema di sanzioni per la violazione del prezzo massimo discendente da convenzione P.E.E.P. in superficie.....	»	619
(a)	Il dibattito sino al 16/09/2015	»	619
(b)	Il dibattito dopo il 16/09/2015: la sentenza della Cass., SS.UU., 16/09/2015, n. 18135	»	624
(c)	Le successive sentenze della Cassazione.....	»	630
(d)	La disciplina applicabile alle convenzioni ex art. 18, D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (c.d. Convenzioni Bucalossi) a seguito della sentenza Cass., SS.UU., n. 21348/2022.....	»	637
4.4.	Le sanzioni applicabili alla luce delle sentenze della Cassazione	»	642

5. Alloggi P.E.E.P. in piena proprietà. Problematiche	»	644
5.1. Alienazione di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. in proprietà.....	»	644
5.2. I rapporti tra vincolo di prezzo massimo, convenzione <i>ex art. 31, comma 49-bis</i> , L. 23/12/1998, n. 448 e alloggi P.E.E.P. in piena proprietà.....	»	647
5.3. Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e vincoli sul prezzo massimo di cessione	»	655
5.4. Mancata indicazione del termine nelle convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà.....	»	657
6. Rapporti tra Edilizia Convenzionata ed Edilizia Sovvenzionata	»	658
7. Conclusioni.....	»	660

CAPITOLO II

L'EDILIZIA SOVVENZIONATA

1. L'edilizia residenziale sociale.....	Pag.	667
1.1. Premessa.....	»	667
1.2. Gli alloggi sociali. Requisiti	»	670
2. Riscatto a termine dell'alloggio sociale (art. 8, D.L. 28/03/2014, n. 47)	»	672
2.1. La locazione con clausola di riscatto di alloggi sociali..	»	672
(a) La normativa.....	»	672
(b) Caratteristiche del contratto di locazione con patto di riscatto.....	»	674
(c) Il patto di riscatto	»	675
(d) Trattamento fiscale	»	682
2.2. La estensione della disciplina dettata per la locazione con clausola di riscatto.....	»	683
3. La riqualificazione edilizia ed urbanistica in funzione dell'offerta di alloggi sociali (art. 10, D.L. 28/03/2014, n. 47)	»	686
3.1. Ambito applicativo della norma	»	686
3.2. Gli interventi edilizi ed urbanistici.....	»	686
3.3. Le funzioni delegate.....	»	688
4. I precedenti normativi.....	»	689
4.1. Dal R.D. 28/04/1938, n. 1165 al D.P.R. 17/01/1959, n. 2..	»	689
4.2. Dal D.P.R. 17/01/1959, n. 2 alla L. 08/08/1977, n. 513 ...	»	691
4.3. La L. 08/08/1977, n. 513	»	692
4.4. La L. 24/12/1993, n. 560	»	696

5. Dalla L. n. 560/1993 al D.L. 28/03/2014, n. 47	»	702
5.1. Disciplina regionale	»	702
5.2. Il D.L. 28/03/2014, n. 47	»	704
6. Quesiti ricorrenti in materia di edilizia sovvenzionata	»	705
6.1. In caso di acquisto, da parte di soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, di alloggio di edilizia sovvenzionata, detto alloggio cade in comunione?	»	705
6.2. Quali atti rientrano nel divieto di alienazione previsto per gli alloggi di edilizia sovvenzionata?	»	706
6.3. Qual è la sanzione per il caso di violazione del divieto di alienazione previsto dalle leggi in materia di edilizia sovvenzionata?	»	710
6.4. Com'è disciplinato il diritto di prelazione nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata?	»	710
6.5. È possibile estinguere il diritto di prelazione spettante all'ATER?	»	714
6.6. <i>Quid iuris</i> nel caso di morte dell'acquirente prima del decorso del termine di durata del divieto di alienazione?	»	716
6.7. <i>Quid iuris</i> nel caso di erronea determinazione del prezzo di cessione?	»	716
6.8. Nel caso in cui un alloggio già acquisito ai sensi della L. n. 560/1993 costituisca oggetto di una procedura esecutiva, l'aggiudicatario può vendere liberamente tale alloggio?	»	717
6.9. Gli atti di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica debbono contenere, a pena di nullità, le menzioni urbanistiche?	»	717

PARTE 3

LA DISCIPLINA DI TUTELA

CAPITOLO I

LA TUTELA DELL'ACQUIRENTE DI IMMOBILE DA COSTRUIRE

1. Le tutele previste dal D.Lgs. n. 122/2005 - La L. delega n. 155/2017	Pag.	724
2. Le novità in materia di immobile da costruire contenute nel codice della crisi di impresa e dell'insolvenza	»	727

Art. 385 (Fideiussione)	»	727
Art. 386 (Polizza indennitaria decennale)	»	729
Artt. 387 e 389 (Entrata in vigore e decorrenza)	»	731
Art. 388 (Il preliminare ed i contratti comportanti il trasferimento non immediato di immobili da costruire).....	»	733
3. Ambito di applicazione della disciplina dettata dal D.Lgs. 20/06/2005, n. 122	»	737
4. Il presupposto soggettivo	»	740
4.1. L'acquirente.....	»	740
4.2. Il venditore	»	743
5. Il presupposto oggettivo.....	»	744
5.1. Il fabbricato da costruire	»	744
5.2. La ristrutturazione	»	749
6. Il presupposto contrattuale	»	756
7. La fideiussione.....	»	758
7.1. Contenuto della garanzia	»	758
7.2. I soggetti che possono rilasciare la fideiussione.....	»	761
7.3. La fideiussione a contenuto "progressivo"	»	763
7.4. La durata di efficacia della fideiussione	»	764
7.5. Il Modello Standard di fideiussione	»	766
7.6. La nullità relativa	»	779
7.7. Operatività della garanzia.....	»	786
8. L'obbligo di garanzia fideiussoria in relazione alle caratteristiche dell'immobile da costruire ed al tipo di contratto stipulato	»	788
9. Stipula del contratto preliminare e consegna della fideiussione	»	791
10. La garanzia fideiussoria e le criticità di tale tutela: possibili forme di elusione della normativa.....	»	794
10.1. Premessa.....	»	794
10.2. La c.d. "vendita sulla carta"	»	794
10.3. La c.d. "vendita al grezzo"	»	798
11. L'assicurazione indennitaria decennale.....	»	800
11.1. La polizza assicurativa ed i presupposti di applicazione della garanzia.....	»	800
11.2. Il modello standard di polizza assicurativa decennale..	»	803
11.3. La decorrenza dell'obbligo di conformazione al Modello Standard	»	813
11.4. Le sanzioni	»	819

11.5. La menzione in atto degli estremi della polizza indennitaria decennale.....	»	823
11.6. La polizza assicurativa decennale nel caso di vendita al grezzo	»	826
12. Il contenuto del contratto preliminare	»	833
12.1. Premessa.....	»	833
12.2. Contenuto del preliminare	»	834
(a) Le indicazioni previste all'art. 2659, comma 1, n. 1) e all'art. 2826, comma 1, c.c.....	»	835
(b) La descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto.....	»	837
(c) Gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti.....	»	838
(d) Le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti.....	»	839
(e) I termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione	»	842
(f) L'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento.....	»	843
(g) Gli estremi della fideiussione di cui all'art. 2, D.Lgs. 20/06/2005, n. 122 e l'attestazione della sua conformità al modello standard.....	»	845
(h) L'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile		

con l'indicazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita.....	»	846
(i) Gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione.....	»	849
(l) L'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici con la specificazione dei relativi dati identificativi.....	»	850
12.3. Sanzioni	»	851
(a) La nullità.....	»	851
(b) La annullabilità.....	»	852
(c) La rinegoziazione del contratto.....	»	853
(d) La risoluzione del contratto	»	854
13. Il divieto di stipula ai sensi dell'art. 8	»	857
13.1. Le diverse letture dell'art. 8, D.Lgs. 20/06/2005, n. 122	»	857
13.2. I presupposti di applicazione dell'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005	»	859
13.3. Le formalità pregiudizievoli.....	»	862
13.4. Le condizioni per la stipula	»	863
13.5. Il titolo idoneo alla cancellazione dell'ipoteca e l'art. 40- <i>bis</i> TU Bancario.....	»	865
13.6. Le sanzioni e le responsabilità del Notaio.....	»	866
13.7. L'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005 ed il " <i>rent to buy</i> "	»	867
13.8. La nuova prospettiva (art. 8, D.Lgs. n. 122/2005 e deposito prezzo).....	»	871

CAPITOLO II

L'ART. 2929-BIS C.C.: UNA NUOVA TUTELA
PER IL CETO CREDITORIO

1. Premessa	Pag.	877
2. Gli effetti nei confronti del terzo subacquirente	»	881
3. Gli atti interessati.....	»	883

4. Le esclusioni	»	886
5. Alcuni casi particolari.....	»	888
6. I presupposti per attivare la tutela <i>ex art. 2929-bis c.c.</i>	»	890
7. Le opposizioni del debitore, del terzo proprietario e di ogni interessato alla conservazione del vincolo	»	893
8. Il precedente (l'art. 64 Legge fallimentare)	»	894
9. Conclusioni.....	»	897

CAPITOLO III

I DIRITTI EDIFICATORI

1. Premessa	Pag.	899
2. La perequazione	»	904
3. Compensazione ed incentivazione.....	»	907
4. La natura giuridica	»	913
5. La sentenza della Cassazione, Sezioni Unite, n. 16080/2021...	»	919
6. La commerciabilità dei diritti edificatori corrispettivi	»	925
6.1. Le problematiche.....	»	925
6.2. Il riconoscimento del diritto.....	»	928
(a) La incentivazione.....	»	928
(b) La compensazione	»	930
6.3. La circolazione del diritto.....	»	931
6.4. L'atto finale.....	»	933
7. La commerciabilità dei diritti edificatori perequativi	»	934
7.1. Il riconoscimento del diritto edificatorio perequativo...	»	934
7.2. La circolazione dei diritti edificatori perequativi	»	935

PARTE 4

LE NUOVE FIGURE NEGOZIALI

CAPITOLO I

IL RENT TO BUY

1. Le caratteristiche del contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (o <i>rent to buy</i>).....	Pag.	940
1.1. La natura giuridica.....	»	940
1.2. La struttura del contratto	»	941
1.3. Il canone (nelle sue due diverse componenti).....	»	943
1.4. Il diritto all'acquisto del conduttore	»	948

1.5. Pagamento del canone mediante accollo di mutuo	»	950
1.6. La forma del contratto	»	950
1.7. L'oggetto del <i>rent to buy</i>	»	952
1.8. La facoltà di sublocazione	»	952
2. La trascrizione	»	953
2.1. La trascrivibilità del contratto	»	953
2.2. L'opponibilità a terzi	»	954
2.3. L'effetto prenotativo	»	954
2.4. Il privilegio speciale (art. 2775- <i>bis</i> c.c.)	»	955
2.5. La cancellazione della trascrizione (art. 2668 c.c.)	»	957
3. Gli obblighi del concedente e del conduttore	»	957
3.1. Il rinvio alla disciplina dell'usufrutto	»	957
3.2. L'obbligo di inventario e di garanzia	»	958
3.3. Custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria...	»	959
3.4. Manutenzione straordinaria	»	960
3.5. La facoltà di sostituzione nelle riparazioni straordinarie.....	»	961
3.6. Rovina dell'accessorio	»	961
3.7. Usurpazione degli immobili	»	961
3.8. Le spese delle liti	»	962
3.9. Le unità in condominio	»	962
3.10. I miglioramenti e le addizioni	»	963
4. La circolazione del contratto	»	963
4.1. Il contratto per persona da nominare	»	963
4.2. La cessione del contratto	»	970
5. Gli immobili da costruire	»	976
5.1. Il richiamo all'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005	»	976
5.2. Problemi applicativi	»	978
6. L'inadempimento del conduttore	»	979
6.1. Conseguenze dell'inadempimento	»	979
6.2. L'esecuzione forzata <i>ex</i> art. 2910 c.c.	»	980
6.3. La risoluzione per inadempimento	»	981
6.4. Diffida ad adempiere e clausola risolutiva espressa.....	»	982
6.5. Le conseguenze della risoluzione per inadempimento del conduttore.....	»	983
7. Il mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.....	»	984
7.1. Il diritto all'acquisto.....	»	984
7.2. Le conseguenze del mancato esercizio del diritto all'acquisto.....	»	984

8. La restituzione dell'immobile.....	» 986
8.1. Il procedimento per la restituzione dell'immobile	» 986
8.2. L'atto pubblico quale titolo esecutivo	» 989
8.3. Disciplina applicabile.....	» 989
9. L'inadempimento del concedente.....	» 990
9.1. Obblighi a carico del concedente.....	» 990
9.2. Il diritto oggetto di cessione	» 991
9.3. Le conseguenze dell'inadempimento del concedente ..	» 992
9.4. La risoluzione per inadempimento	» 992
9.5. Diffida ad adempiere e clausola risolutiva espressa.....	» 993
9.6. Le conseguenze della risoluzione per inadempimento del concedente	» 993
9.7. Il privilegio speciale <i>ex art. 2775-bis c.c.</i>	» 994
10. Fallimento/Liquidazione giudiziale del concedente	» 995
10.1. Effetti del fallimento e/o della liquidazione giudiziale del concedente	» 995
10.2. L'esercizio dell'azione revocatoria nel fallimento e/o nella liquidazione giudiziale	» 996
10.3. Il privilegio speciale <i>ex art. 2775-bis c.c.</i>	» 996
11. Fallimento/Liquidazione giudiziale del conduttore.....	» 997
11.1. Effetti del fallimento e/o della liquidazione giudiziale del conduttore.....	» 997
11.2. Conseguenze dello scioglimento del contratto	» 998
12. Modalità operative.....	» 999
12.1. La garanzia per vizi	» 999
12.2. Formalità negli atti.....	» 1007
13. Regime fiscale	» 1022

CAPITOLO II

IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

1. Premessa	Pag. 1035
2. Il leasing nella L. n. 124/2017	» 1038
3. Caratteristiche del contratto di leasing	» 1041
4. Il leasing immobiliare "abitativo"	» 1042
(a) Soggetti.....	» 1043
(b) Oggetto.....	» 1044
(c) Responsabilità per perimento.....	» 1045
(d) Corrispettivo	» 1046
(e) Facoltà di acquisto	» 1046

5. La disciplina applicabile al leasing immobiliare “abitativo” ...	» 1047
5.1. Revocatoria nell’ambito del fallimento e/o della liquidazione giudiziale	» 1047
5.2. Risoluzione del contratto di leasing per inadempimento dell’utilizzatore.....	» 1049
5.3. La sospensione del pagamento dei canoni.....	» 1053
5.4. Struttura del leasing immobiliare abitativo - Modalità redazionali	» 1055
5.5. L’uscita dal contratto di leasing immobiliare abitativo...	» 1056
6. La disciplina fiscale.....	» 1057
6.1. Le detrazioni IRPEF.....	» 1057
6.2. Le imposte indirette.....	» 1060
(i) La tassazione del contratto di compravendita (cessione soggetta ad imposta di registro)	» 1060
(ii) La tassazione del contratto di compravendita (cessione soggetta ad I.V.A.)	» 1063
(iii) Credito di imposta (art. 7, L. 23/12/1998, n. 448)	» 1064
(iv) La tassazione del contratto di leasing	» 1065
(v) La tassazione della cessione del contratto di leasing.....	» 1066
(vi) La tassazione della cessione finale a favore dell’utilizzatore (c.d. “riscatto”).....	» 1067

APPENDICE

Lettere consigliate	Pag. 1071
---------------------------	-----------

