

INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i>	V
<i>Collaboratori e ringraziamenti</i>	XXI
<i>Note per il lettore</i>	XXIII
<i>Elenco delle principali abbreviazioni</i>	XXV

INTRODUZIONE

<i>Guida bibliografica</i>	3
I.1. Le vendite “sulla carta”: lo squilibrio giuridico tra le parti e i rischi dell’acquisto	5
I.2. Il condominio precostituito. Il progetto di legge Carraro-Follieri	9
I.3. La trascrizione del contratto preliminare di vendita di immobili da costruire	15
I.4. La legge delega e il d.lg. n. 122/2005 sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire	18
I.5. La proposta di legge Cota-Lussana, n. 1752 del 7.10.2008	21

CAPITOLO PRIMO

IL COSTRUTTORE

<i>Guida bibliografica</i>	31
1.1. La definizione	33
1.1.1. La professionalità del costruttore	34
1.1.2. La qualità di imprenditore commerciale	42
1.1.3. Il costruttore piccolo imprenditore e la soggezione al fallimento	43
1.1.4. Imprenditore occulto e società occulta	45
1.1.5. Imprenditore occasionale	52
1.1.6. Società occasionale	57
1.1.7. Costruttore per conto proprio	59
1.1.8. Associazioni e fondazioni	73

1.1.9.	Imprese sociali	66
1.1.10.	Imprese di enti pubblici	67
1.2.	La prestazione del costruttore	68
1.2.1.	Lo stato della giurisprudenza e della dottrina prima del d.lg. n. 122: la giurisprudenza	68
1.2.2.	(<i>Segue</i>). La dottrina	80
1.2.3.	L'obbligazione di far acquistare l'immobile da costruire	88
1.2.4.	Inapplicabilità della disciplina dell'appalto alla prestazione del costruttore	90
1.2.5.	La qualificazione negoziale dell'acquisto di immobili da costruire	91

CAPITOLO SECONDO

L'ACQUIRENTE

<i>Guida bibliografica</i>	97	
2.1.	La definizione	99
2.1.1.	L'interpretazione restrittiva (l'acquirente-consumatore).	100
2.1.2.	La nozione di consumatore	102
2.1.3.	(<i>Segue</i>). Il consumatore professionista o imprenditore: gli atti per scopi estranei alla sua attività.	105
2.1.4.	Critica della interpretazione restrittiva (l'acquirente-consumatore).	112
2.1.5.	(<i>Segue</i>). <i>Ratio</i> della tutela del consumatore e dell'acquirente di immobili da costruire.	114
2.1.6.	La tutela del patrimonio dell'acquirente persona fisica. Costituzionalità dell'interpretazione dichiarativa (letterale)	117
2.2.	La sostituzione dei contraenti originari: il contratto per persona da nominare	120
2.3.	(<i>Segue</i>). La clausola per persona da nominare	126
2.4.	(<i>Segue</i>). La cessione del contratto	131
2.5.	L'acquirente che non acquista per sé: la tutela dell'acquisto dei parenti di primo grado	132
2.6.	L'acquirente socio di cooperativa edilizia	134

CAPITOLO TERZO

GLI IMMOBILI DA COSTRUIRE

<i>Guida bibliografica</i>	139	
3.1.	La definizione. I fabbricati da ristrutturare. Sul concetto di bene futuro.	141

3.2.	(<i>Segue</i>). Lo stato della dottrina	144
3.3.	(<i>Segue</i>). Lo stato della giurisprudenza	146
3.4.	(<i>Segue</i>). La distinzione tra bene presente e bene futuro. La venuta ad esistenza del fabbricato da costruire.	150
3.5.	La destinazione d'uso degli immobili	156
3.6.	Vendite sulla carta prima della richiesta del permesso di costruire.	156
3.6.1.	Le vendite "sulla carta" prima del decreto n. 122 e le prescrizioni urbanistico-edilizie. Il contratto preliminare di vendita.	157
3.6.2.	(<i>Segue</i>). La vendita di fabbricati "sulla carta"	161
3.6.3.	La tesi della incommerciabilità degli immobili da costruire prima della richiesta del permesso di costruire.	164
3.6.4.	Critica della tesi della incommerciabilità degli immobili da costruire prima della richiesta del permesso di costruire o del suo rilascio.	166
3.6.5.	La richiesta del permesso di costruire: <i>ratio</i> e portata della relativa disposizione. Se la tutela del d.lg. n. 122 operi anche per gli immobili abusivi.	173
3.7.	Vendita di immobili da costruire e trasferimento non immediato.	175
3.8.	L'acquisto della proprietà dell'immobile da costruire: l'apparente contrasto tra l'art. 2645- <i>bis</i> c.c. e l'art. 1, lett. <i>d</i>), d.lg. n. 122.	177
3.9.	(<i>Segue</i>). La diversa portata dell'art. 2645- <i>bis</i> c.c. e dell'art. 1, lett. <i>d</i>), d.lg. n. 122	178
3.10.	(<i>Segue</i>). Gli effetti della venuta ad esistenza dell'edificio	181
3.11.	(<i>Segue</i>). La portata dell'art. 1 d.lg. n. 122/2005: i fabbricati non ultimati. Fattispecie contrattuali dubbie.	183

CAPITOLO QUARTO

IL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI DA COSTRUIRE

<i>Guida bibliografica</i>	191
4.1. Le fattispecie negoziali soggette alla disciplina del d.lg. n. 122. L'art. 1, lett. <i>a</i>) e <i>b</i>): dubbi interpretativi	193
4.2. La portata della norma. Il concetto di operazione economica. I contratti collegati.	196
4.3. (<i>Segue</i>). Gli effetti del collegamento sulla disciplina dei contratti collegati	202
4.3.1. Vendita del fabbricato da costruire con il terreno di pertinenza	206

4.3.2.	Vendita di immobile da costruire da parte del nudo proprietario e dell'usufruttuario	207
4.3.3.	Vendita della nuda proprietà e rinuncia al diritto di abitazione sull'immobile da costruire	208
4.3.4.	Cessione di terreno collegata ad appalto per la costruzione.	210
4.3.5.	Vendita con riserva della proprietà e c.d. locazione con patto di futura vendita	216
4.3.6.	Il contratto per persona da nominare e la cessione del contratto	217
4.4.	Il trasferimento di immobili da costruire nella prassi contrattuale.	218
4.4.1.	Contratto preliminare di vendita di immobili da costruire.	220
4.4.2.	Vendita di immobile da costruire.	220
4.4.3.	Permuta di terreno in cambio di immobili da costruire	
4.4.4.	Contratti collegati di vendita di terreno e preliminare di vendita di immobili da costruire	222
4.4.5.	Vendita di terreno con riserva della proprietà di porzione del futuro fabbricato	223
4.4.6.	Contratti collegati di vendita di terreno, appalto per la costruzione e divisione del futuro fabbricato.	224
4.4.7.	Cessione di quota di terreno in corrispettivo della costruzione e divisione del futuro fabbricato	226
4.4.8.	Precostituzione di condominio collegata a cessione di quota di terreno in corrispettivo della costruzione di fabbricato	228
4.4.9.	(<i>Segue</i>). Problemi di qualificazione della c.d. precostituzione di condominio	229

CAPITOLO QUINTO LA FIDEIUSSIONE

<i>Guida bibliografica</i>	237
5.1. La norma: l'obbligazione del costruttore	239
5.2. L'accessorietà della garanzia	241
5.3. Il termine di adempimento dell'obbligazione	245
5.4. La nullità per l'inadempimento dell'obbligo di fideiussione	246
5.5. La sanatoria della nullità.	248
5.6. Le parti del contratto di fideiussione	252
5.7. La fideiussione se l'acquirente stipula a favore di terzi.	253
5.8. La fideiussione nel contratto per persona da nominare	254

5.9.	Il fideiussore	256
5.10.	La forma.	258
5.11.	L'oggetto della fideiussione.	259
5.11.1.	La c.d. fideiussione a <i>tranche</i> : esclusione.	264
5.11.2.	La fideiussione nell'ipotesi di vendita al rustico collegata ad appalto per le opere di completamento.	269
5.11.3.	La fideiussione nell'ipotesi di simulazione del prezzo	273
5.11.4.	La fideiussione nell'ipotesi di pagamento del prezzo mediante cambiali	276
5.11.5.	Somme mutate e contributi pubblici per i quali è esclusa la fideiussione	277
5.12.	Il contenuto	280
5.13.	Escussione della fideiussione.	281
5.14.	Estinzione della fideiussione	286
5.15.	Le garanzie alternative	292
5.15.1.	La polizza (assicurazione) fideiussoria.	292
5.15.2.	La fideiussione indennitaria.	294
5.15.3.	Fideiussione a prima richiesta e contratto autonomo di garanzia.	295
5.15.4.	Il deposito in funzione di garanzia	300

CAPITOLO SESTO

L'ASSICURAZIONE DEL COSTRUTTORE

<i>Guida bibliografica</i>	307
6.1. La norma	309
6.2. L'obbligazione del costruttore.	311
6.2.1. L'assicurazione per gli immobili trasferiti al rustico	311
6.2.2. L'assicurazione se la costruzione sia data in appalto o eseguita da terzi.	313
6.2.3. Se l'obbligo dell'assicurazione implichi la responsabilità del costruttore per i danni di cui all'art. 1669 c.c.	316
6.2.4. Se il costruttore sia responsabile per i vizi di cui all'art. 1667 c.c.	323
6.3. Il contratto di assicurazione	327
6.3.1. Le parti (assicuratore e assicurato).	327
6.3.2. Il rischio assicurato: la responsabilità civile del costruttore per i danni di cui all'art. 1669 c.c.	329
6.3.3. (<i>Segue</i>). L'oggetto dell'assicurazione nei contratti collegati.	331
6.3.4. L'immobile e i danni coperti dall'assicurazione	332
6.3.5. La manifestazione del danno	337

6.3.6.	I danni esclusi dall'assicurazione	339
6.3.7.	La prestazione assicurativa e il premio	341
6.4.	Il beneficiario dell'assicurazione.	344
6.5.	L'assicurazione del costruttore nella prassi contrattuale	352
6.6.	L'inadempimento dell'obbligazione del costruttore	356

CAPITOLO SETTIMO IL CONTRATTO PRELIMINARE

<i>Guida bibliografica</i>		365
7.1.	Il contenuto del contratto preliminare: le sanzioni per l'inservanza delle prescrizioni dell'art. 6	367
7.1.1.	La tesi della conformazione del contenuto contrattuale: la nullità per violazione di norme imperative . . .	371
7.1.2.	(<i>Segue</i>). Critica della tesi della nullità relativa. La responsabilità del costruttore per violazione del dovere di buona fede	373
7.2.	Parti e oggetto del contratto (art. 6, co. 1, lett. <i>a</i>)	382
7.3.	Caratteristiche tecniche, capitolato con le caratteristiche dei materiali, elenco delle rifiniture e degli accessori (art. 6, co. 1, lett. <i>d</i>), e co. 2, lett. <i>a</i>). Eventuali imprese appaltatrici (art. 1, co. 1, lett. <i>l</i>)	386
7.4.	Termini massimi di esecuzione della costruzione (art. 6, co. 1, lett. <i>c</i>)	389
7.5.	Prezzo e caparra (art. 6, co. 1, lett. <i>f</i>)	390
7.6.	Estremi della fideiussione (art. 6, co. 1, lett. <i>g</i>)	391
7.7.	Ipotecche e trascrizioni pregiudizievoli (art. 6, co. 1, lett. <i>h</i>) . . .	391
7.8.	Permesso (o richiesta del permesso) di costruire, altri titoli abilitativi ed elaborati del relativo progetto (art. 6, co. 1, lett. <i>i</i>), e co. 2, lett. <i>b</i>)	392
7.9.	Le prescrizioni dell'art. 6 nell'ipotesi di contratti collegati	393

CAPITOLO OTTAVO LA TRASCRIZIONE

<i>Guida bibliografica</i>		397
8.1.	La trascrizione del contratto preliminare	399
8.1.1.	L'effetto prenotativo.	401
8.1.2.	La tesi dell'effetto di opponibilità	402
8.1.3.	(<i>Segue</i>). La tesi della opponibilità: critica	405

8.1.4.	I limiti dell'effetto prenotativo. Il collegamento tra il contratto definitivo e il contratto preliminare	413
8.1.5.	(Segue). Le parti.	415
8.1.6.	(Segue). L'oggetto.	418
8.1.7.	(Segue). Gli immobili al rustico	426
8.1.8.	La portata dell'art. 2645-bis, u.co., c.c.	429
8.1.9.	(Segue). Gli effetti della venuta ad esistenza del fabbricato	431
8.1.10.	(Segue). Il fabbricato "al rustico" come bene autonomo	434
8.1.11.	La durata della prenotazione e l'interesse alla circolazione dei beni	437
8.2.	La trascrizione della vendita di immobili da costruire	438
8.2.1.	La qualificazione del contratto.	438
8.2.2.	La trascrivibilità della vendita	442
8.2.3.	Gli effetti della trascrizione. L'opponibilità.	448
8.2.4.	(Segue). Il conflitto tra l'acquirente del fabbricato da costruire (bene futuro) e l'acquirente del terreno (bene presente)	450

CAPITOLO NONO

LA DIVISIONE DEL FINANZIAMENTO
E DELL'IPOTECA

<i>Guida bibliografica</i>	459
9.1. La norma	461
9.2. Il diritto al frazionamento: l'acquirente	464
9.3. Le operazioni di credito fondiario	466
9.4. I presupposti del frazionamento. L'atto pubblico notarile di frazionamento	468
9.5. Le modalità del frazionamento	471
9.6. L'atto di frazionamento del finanziamento e dell'ipoteca	472
9.7. Il divieto per il notaio di formare l'atto notarile in mancanza di un titolo per il frazionamento o la cancellazione dell'ipoteca	475
9.7.1. La norma	475
9.7.2. La portata del divieto: le fattispecie contrattuali vietate.	476
9.7.3. I problemi interpretativi	477
9.7.4. L'interpretazione dell'art. 8 d.lg. n. 122: la compatibilità dell'interpretazione letterale con l'art. 76 Cost	478
9.7.5. Le interpretazioni proposte dalla dottrina. Considerazioni critiche	482

9.7.5.1.	I tesi: il divieto si applica solo ai contratti definitivi di compravendita conseguenti a contratti preliminari di cui all'art. 1 d.lg. n. 122.	482
9.7.5.2.	II tesi: il divieto si applica ai soli contratti ad effetti reali differiti di cui all'art. 1 d.lg. n. 122.	485
9.7.5.3.	III tesi: il divieto si applica ai contratti con effetti reali conclusi tra il costruttore e l'acquirente e aventi per oggetto immobili da costruire e a quelli conclusi in adempimento di preliminari di cui all'art. 1 del d.lg. n. 122.	489
9.7.6.	La portata del divieto. L'alternativa tra l'interpretazione che lo estende a tutti i contratti traslativi, a effetti immediati o differiti, tra il costruttore e l'acquirente e l'interpretazione letterale	494
9.7.7.	L'interpretazione letterale: portata e <i>ratio</i> del divieto . .	496
9.7.8.	La portata del divieto di cui all'art. 8 d.lg. n. 122	498
9.7.9.	Vendita se l'ipoteca si estingua per l'estinzione dell'obbligazione garantita ma manchi il titolo per la cancellazione.	500
9.7.10.	Atto riproduttivo di precedente contratto di vendita . .	501
9.7.11.	L'estensione del divieto alle scritture private autentiche.	501
9.7.12.	Atti traslativi ricevuti da altri pubblici ufficiali	502
9.7.13.	Sentenze di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto traslativo.	503
9.7.14.	Vendita di immobili gravati da ipoteche giudiziali	504
9.8.	La responsabilità del notaio per la violazione del divieto di cui all'art. 8 d.lg. n. 122.	504

CAPITOLO DECIMO

IL DIRITTO DI PRELAZIONE
NELLA VENDITA ALL'INCANTO

<i>Guida bibliografica</i>	509
10.1. La norma	511
10.2. Titolarità del diritto	512
10.3. La consegna e l'uso dell'immobile come abitazione principale dell'acquirente o di un suo parente di primo grado.	514
10.4. La nascita del diritto	515

10.5.	L'esercizio del diritto	517
10.6.	Obblighi di restituzione al fideiussore	518
10.7.	Mancato esercizio della prelazione per mancata comunicazione delle condizioni della prelazione	521

CAPITOLO UNDICESIMO

IL FALLIMENTO DEL COSTRUTTORE

<i>Guida bibliografica</i>	525
11.1. Gli atti esenti dall'azione revocatoria	527
11.1.1. La <i>ratio</i> dell'esenzione	527
11.1.2. La norma. Il coordinamento con l'art. 67, co. 3, lett. c), l.f.	530
11.1.3. La portata della norma: gli atti esenti dall'azione revocatoria.	532
11.1.4. La destinazione dell'immobile a residenza dell'acquirente o di suoi parenti o affini entro il terzo grado . . .	536
11.1.5. (<i>Segue</i>). La portata dell'espressione parenti e affini . . .	538
11.1.6. (<i>Segue</i>). La dichiarazione di impegno alla residenza . . .	539
11.1.7. Il giusto prezzo	541
11.2. L'art. 72- <i>bis</i> della legge fallimentare.	548

CAPITOLO DODICESIMO

IL FONDO DI SOLIDARIETÀ (CENNI)

<i>Guida bibliografica</i>	555
12. Il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili (cenni)	557

APPENDICE:

1. Schemi contrattuali	563
2. ASSOCOND CONAFI (Associazione Italiana Condomini), www.assocond-conafi.it : stima sullo stato di applicazione del d.lgs. 122/2005 sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire e relazione sulla situazione del Fondo di solidarietà, al novembre 2008.	595
3. ASSOCOND CONAFI (Associazione Italiana Condomini), www.assocond-conafi.it : dati statistici sul numero delle famiglie vittime dei fallimenti immobiliari	605

4. Copie di polizze assicurative indennitarie decennali (art. 4 d.lg. n. 122/2005)	609
5. Proposta di legge d’iniziativa dei deputati Cota, Lussana “Disposizioni per l’incentivazione del mercato delle abitazioni, il contrasto dell’evasione fiscale e la tutela degli acquirenti di immobili”. Presentata il 7 ottobre 2008.	617
<i>Indice bibliografico</i>	627
<i>Elenco delle disposizioni normative</i>	671
<i>Indice analitico</i>	675