

L'estratto che stai consultando  
fa parte del volume in vendita  
su **ShopWKI**,  
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

**UTET**<sup>®</sup>  
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

## INDICE SOMMARIO

*Introduzione* ..... Pag. VII

### 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...	»	12
3. L'attività di edilizia libera .....	»	15
3.1. L'attività edilizia libera ed il suo campo di applicazione...	»	15
3.2. La disciplina dell'attività edilizia libera.....	»	18
3.3. Incidenza sui trasferimenti immobiliari .....	»	19
4. La sottoclassificazione degli interventi edilizi rilevanti .....	»	20
A) Ristrutturazione edilizia .....	»	20
B) Restauro e risanamento conservativo .....	»	27
C) Manutenzione straordinaria .....	»	28
5. La sottoclassificazione di singoli interventi edilizi .....	»	33
A) Installazione manufatti leggeri.....	»	33
B) Realizzazione di pertinenze .....	»	34
C) Eliminazione delle barriere architettoniche.....	»	35
D) Attività di ricerca nel sottosuolo.....	»	35
E) Movimenti di terra .....	»	35
F) Serre mobili stagionali .....	»	36
6. La C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata).....	»	36
6.1. L'ambito applicativo della C.I.L.A. ....	»	36
6.2. La disciplina della C.I.L.A.....	»	37
6.3. C.I.L.A. e beni vincolati.....	»	38
6.4. C.I.L.A. e variazioni catastali.....	»	39

6.5.	Sanzioni .....	»	40
6.6.	Facoltà delle Regioni.....	»	40
6.7.	La C.I.L.A.-SuperBonus .....	»	40
6.8.	Incidenza sui trasferimenti immobiliari .....	»	44
7.	L'attività edilizia soggetta a permesso di costruire .....	»	45
7.1.	L'ambito applicativo del permesso di costruire .....	»	45
	(a) gli interventi di nuova costruzione.....	»	45
	(b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica .....	»	46
	(c) gli interventi di ristrutturazione edilizia “pesante” .....	»	46
7.2.	Caratteristiche del permesso di costruire.....	»	48
7.3.	Efficacia temporale del permesso di costruire.....	»	49
7.4.	Onerosità del permesso di costruire.....	»	50
7.5.	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire...	»	52
7.6.	Il permesso di costruire in deroga .....	»	55
7.7.	Profili formali nel caso di trasferimenti immobiliari ...	»	57
8.	La S.C.I.A. (ambito applicativo) .....	»	59
A)	Gli interventi strutturali.....	»	59
B)	Le varianti .....	»	61
C)	Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione (in alternativa al permesso di costruire) .....	»	61
D)	I parcheggi “Tognoli” .....	»	62
E)	Le limitazioni all’uso della S.C.I.A. nei “centri storici” ...	»	62
F)	La facoltà di deroga .....	»	63
G)	Facoltà delle Regioni.....	»	63
9.	La S.C.I.A. (il procedimento).....	»	63
9.1.	La S.C.I.A. “ordinaria” .....	»	64
	(a.1) Inizio lavori.....	»	64
	(a.2) Modalità di presentazione .....	»	65
	(a.3) Documentazione integrativa .....	»	66
	(a.4) Pareri e verifiche preventive.....	»	67
	(a.5) Efficacia .....	»	68
	(a.6) Vincolo ambientale paesaggistico e culturale ...	»	69
	(a.7) Contributo concessorio .....	»	71
9.2.	La super-S.C.I.A.....	»	72
	(b.1) Inizio lavori.....	»	72
	(b.2) Modalità di presentazione .....	»	72
	(b.3) Documentazione integrativa .....	»	72
	(b.4) Pareri e verifiche preventive.....	»	73
	(b.5) Efficacia .....	»	73

(b.6) Vincolo ambientale paesaggistico e culturale ...	»	75
(b.7) Contributo concessorio .....	»	76
10. La S.C.I.A. (l'incidenza sulla commerciabilità dei fabbricati) ...	»	76
11. Interventi di conservazione e Usi temporanei .....	»	78
12. Il mutamento di destinazione d'uso.....	»	80
13. Il permesso di costruire convenzionato .....	»	84
14. Le tolleranze costruttive e lo stato legittimo degli edifici .....	»	86
14.1. Tolleranze costruttive ed esecutive.....	»	86
14.2. Stato legittimo dei fabbricati .....	»	87
14.3. L'attestazione dello "stato legittimo" dei fabbricati .....	»	92
15. Le deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.....	»	96
16. L'agibilità.....	»	98
16.1. Il procedimento.....	»	99
16.2. Gli effetti .....	»	101
16.3. L'agibilità parziale .....	»	102
16.4. Agibilità e conformità dell'opera al progetto.....	»	103
16.5. Agibilità di edifici esistenti .....	»	104
16.6. Agibilità e commerciabilità dei fabbricati.....	»	105
17. Conclusioni: disciplina in materia edilizia ed attività notarile ....	»	112
18. Tipologie edilizie e Riflessi sulla circolazione immobiliare (Tabella riepilogativa con descrizione degli interventi edilizi, del relativo titolo abilitativo e della rilevanza ai fini della com- merciabilità degli edifici) .....	»	116

## CAPITOLO II

LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA  
E LA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

1. I requisiti di validità degli atti notarili .....	Pag.	139
1.1. Il requisito formale.....	»	140
1.2. Il requisito sostanziale.....	»	141
2. L'evoluzione giurisprudenziale.....	»	146
2.1. La nullità formale.....	»	147
2.2. La nullità sostanziale.....	»	148
2.3. La rimessione alle Sezioni Unite della questione sulla natura della nullità .....	»	152
2.4. Il pronunciamento delle Sezioni Unite .....	»	153
2.5. La portata del pronunciamento delle Sezioni Unite.....	»	159

3. L'incidenza degli abusi edilizi nel trasferimento di immobili	»	168
3.1. Le irregolarità edilizie .....	»	168
(a) Interventi in assenza di titolo edilizio .....	»	168
(b) Interventi in totale difformità dal titolo edilizio...	»	171
(c) La variazione essenziale .....	»	172
(d) La parziale difformità .....	»	173
(e) La assenza o la difformità (totale o parziale) dalla segnalazione certificata di inizio attività .....	»	175
3.2. La difformità edilizia rilevante ai fini della validità dell'atto.....	»	176
3.3. La commerciabilità degli edifici .....	»	180
3.4. Gli abusi minori e la commerciabilità degli edifici.....	»	184
4. La commerciabilità dei fabbricati: conclusioni .....	»	189
4.1. La commerciabilità dei fabbricati alla luce della sentenza delle SS.UU.....	»	189
(A) La commerciabilità "limitata" .....	»	189
(B) La commerciabilità "piena" .....	»	189
4.2. Le menzioni necessarie per la validità degli atti.....	»	190
(a) Costruzione dell'edificio .....	»	190
(b) Interventi successivi alla costruzione.....	»	191
(c) Precisazioni per il caso di abusi edilizi .....	»	193
5. Nullità e preliminare.....	»	195
6. Nullità e divisione.....	»	200
7. Controllo del Notaio e sua responsabilità .....	»	207
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).....	»	211
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) .....	»	213
10. Appendice 3: i casi dubbi.....	»	218
11. Appendice 4: le irregolarità edilizie e la commerciabilità degli immobili.....	»	219

## CAPITOLO III

## LA SANATORIA EDILIZIA

1. Accertamento di conformità .....	Pag.	227
2. La sanatoria straordinaria.....	»	229
3. L'abuso rilevante ai fini della commerciabilità degli edifici...	»	232

4. Formalità da osservare in caso di sanatoria di abusi maggiori ..	»	234
5. La sanatoria edilizia relativa a beni “vincolati” con procedura ancora <i>in itinere</i> .....	»	237
i) Sanatoria in presenza di vincoli: vincoli per i quali necessita il parere .....	»	237
ii) Sanatoria “ <i>in itinere</i> ” in presenza di vincoli: l’attestazione richiesta dall’art. 2, comma 58, L. n. 662/1996 (primo periodo).....	»	239
iii) Sanatoria “ <i>in itinere</i> ” in presenza di vincoli: il caso del rilascio del parere.....	»	242
iv) Sanatoria “ <i>in itinere</i> ” in presenza di vincoli: il caso del diniego del parere .....	»	244
v) Sanatoria “ <i>in itinere</i> ” in presenza di vincoli: il caso del silenzio-rifiuto .....	»	244
vi) Sanatoria definita mediante silenzio-assenso in presenza di vincoli .....	»	246
vii) Sanatoria in presenza di vincoli: l’accertamento della presenza/assenza di vincoli.....	»	248
6. Sanatoria mediante irrogazione di sanzioni pecuniarie: formalità in caso di successivo trasferimento .....	»	250

## CAPITOLO IV

## I TRASFERIMENTI DEI TERRENI - IL CDU

1. L’obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica (CDU).....	Pag.	257
2. Gli atti soggetti all’obbligo di allegazione del CDU.....	»	258
3. Gli atti esclusi dall’obbligo di allegazione del CDU .....	»	261
4. Validità e modalità di rilascio del CDU .....	»	267
5. La convalida.....	»	267
6. Il contenuto del CDU.....	»	268
7. Casistica in materia di CDU.....	»	270

## CAPITOLO V

## LA CONFORMITÀ CATASTALE

1. La norma.....	Pag.	273
2. Le condizioni per l’applicazione della disciplina sulla conformità catastale.....	»	276
2.1. Gli atti interessati.....	»	277

2.2. Gli atti esclusi.....	»	282
2.3. I casi particolari.....	»	287
2.4. I diritti .....	»	292
3. Il presupposto oggettivo.....	»	292
3.1. I fabbricati esistenti e le unità immobiliari urbane.....	»	292
3.2. Le esclusioni.....	»	298
3.3. I casi particolari.....	»	302
(a) I posti auto scoperti.....	»	302
(b) Le aree scoperte pertinenziali .....	»	303
(c) I fabbricati rurali .....	»	305
(d) I ruderi .....	»	310
4. Il condominio ed il D.L. n. 78/2010.....	»	311
4.1. Le parti comuni condominiali .....	»	311
4.2. I posti auto condominiali.....	»	313
4.3. Le servitù nel condominio .....	»	336
5. Gli elementi formali degli atti interessati.....	»	340
(a) L'identificazione catastale .....	»	340
(b) Il riferimento alle planimetrie depositate in Catasto ....	»	341
(b.1) Le condizioni per il “riferimento planimetrico” ...	»	341
(b.2) Le planimetrie non conformi .....	»	343
(b.3) Le planimetrie con lievi difformità .....	»	345
(b.4) Le planimetrie “non coerenti” .....	»	348
(b.5) La tecnica redazionale .....	»	349
(c) La dichiarazione di parte di conformità allo stato di fatto.....	»	350
(c.1) La forma della dichiarazione.....	»	351
(c.2) Il soggetto dichiarante .....	»	351
(c.3) L'attestazione sostitutiva del tecnico.....	»	353
(c.4) L'aggiornamento catastale .....	»	354
(c.5) La conformità dei dati catastali e delle planimetrie .....	»	356
(c.6) Necessità della dichiarazione “positiva” .....	»	358
6. La nullità .....	»	360
6.1. Il carattere formale della nullità .....	»	360
6.2. La conferma dell'atto nullo .....	»	365
6.3. La conferma dell'atto nullo e la responsabilità del Notaio.....	»	371
7. La conformità “sogettiva” - Ruolo del Notaio.....	»	373

CAPITOLO VI  
LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

1.	La certificazione energetica: normativa, scopi e funzioni .....	Pag.	384
1.1.	La normativa .....	»	384
1.2.	L'adeguamento normativo alla direttiva 2010/31/UE e le nuove Linee Guide nazionali per la certificazione energetica .....	»	386
1.3.	Il rilascio dell'attestato di prestazione energetica a partire dal 01/10/2015 .....	»	393
1.4.	Il D.L. n. 63/2013 e la normativa regionale .....	»	394
1.5.	Scopi .....	»	398
1.6.	Funzioni .....	»	399
1.7.	La redazione dell'attestato di prestazione energetica ...	»	402
1.8.	Il contenuto dell'attestato di prestazione energetica ...	»	406
1.9.	La procedura di attestazione della prestazione energetica .....	»	409
1.10.	La registrazione e la sottoscrizione dell'attestato di prestazione energetica .....	»	410
1.11.	Gli obblighi in materia di Certificazione Energetica ....	»	412
2.	L'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica .....	»	413
2.1.	I presupposti .....	»	413
2.2.	Gli edifici da dotare di certificazione energetica a prescindere da un loro trasferimento o locazione (c.d. "presupposto oggettivo") .....	»	414
2.3.	Gli edifici da dotare di certificazione energetica in occasione del trasferimento e/o della locazione (c.d. "presupposto contrattuale") .....	»	420
2.4.	L'obbligo di dotazione per gli atti traslativi (dopo il D.L. n. 145/2013) .....	»	421
2.5.	La locazione .....	»	425
2.6.	Il preliminare e le trattative contrattuali .....	»	426
2.7.	Il trasferimento e la locazione di immobile da costruire...	»	430
2.8.	Esclusioni oggettive dall'obbligo di dotazione .....	»	430
(i)	Le esclusioni per espressa previsione di legge e/o delle Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica .....	»	431
(ii)	Le esclusioni per interpretazione sistematica della normativa vigente .....	»	440



2.9. Gli immobili soggetti a vincolo culturale e paesaggistico.....	»	443
3. L'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica.....	»	445
3.1. La disciplina dopo il D.L. n. 145/2013 .....	»	445
3.2. L'obbligo di allegazione e l'obbligo di dotazione .....	»	446
3.3. L'obbligo di allegazione e ruolo del Notaio .....	»	450
i) I controlli .....	»	450
ii) L'attestato e la forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà .....	»	453
iii) L'abilitazione dei tecnici .....	»	454
iv) La validità temporale dell'attestato ed i libretti degli impianti .....	»	455
v) La sottoscrizione dell'attestato allegato .....	»	456
3.4. L'allegazione dell'attestato di certificazione rilasciato prima del 06/06/2013 .....	»	456
3.5. Il riutilizzo di un attestato già allegato a precedente atto.....	»	457
4. L'obbligo di consegna dell'attestato di prestazione energetica.....	»	458
5. L'obbligo di informativa.....	»	460
5.1. I presupposti .....	»	460
5.2. La clausola.....	»	462
6. Gli obblighi in materia di certificazione energetica con riguardo alle diverse tipologie di atti .....	»	464
6.1. Gli atti traslativi a titolo oneroso.....	»	464
6.2. Gli atti traslativi a titolo gratuito .....	»	465
6.3. Gli atti non traslativi.....	»	467
6.4. La divisione .....	»	470
6.5. I casi particolari.....	»	472
6.6. Le locazioni .....	»	476
6.7. Il ruolo del Notaio .....	»	477
7. Le sanzioni .....	»	478
7.1. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dotazione .....	»	478
7.2. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di allegazione.....	»	479
7.3. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di consegna .....	»	481

7.4. Le sanzioni per il caso di violazione dell'obbligo di dichiarazione di ricevuta informativa.....	»	483
7.5. La sanzione amministrativa "in luogo" della nullità....	»	483
7.6. Adempimenti successivi all'applicazione della sanzione pecuniaria.....	»	484
8. La validità temporale dell'attestato di prestazione energetica...	»	486
8.1. Le condizioni di validità dell'attestato di prestazione energetica .....	»	486
8.2. Certificazione energetica e libretti degli impianti.....	»	487
8.3. Certificazione energetica e decadenza.....	»	491
9. I soggetti certificatori .....	»	492
9.1. I certificatori abilitati .....	»	492
9.2. I requisiti di indipendenza e imparzialità.....	»	494
9.3. La disciplina in tema di certificazione.....	»	494
9.4. La disciplina regionale .....	»	495
10. Appendice 1: i controlli di efficienza energetica e i libretti di impianto .....	»	496

## CAPITOLO VII GLI IMPIANTI

1. L'abrogazione dell'art. 13, D.M. n. 37/2008.....	Pag.	505
2. Il ruolo del Notaio .....	»	508
3. Modalità operative.....	»	511
4. Gli atti traslativi a titolo oneroso .....	»	513
5. La donazione e gli atti traslativi a titolo gratuito.....	»	514
6. Gli atti senza effetti traslativi.....	»	516
7. Il preliminare .....	»	520
8. La locazione .....	»	521
9. Le esclusioni oggettive.....	»	522
10. Le parti condominiali .....	»	523
11. La dichiarazione di conformità .....	»	523
12. La valutazione della conformità degli impianti .....	»	525
13. L'obbligo di adeguamento di impianti non conformi .....	»	526

PARTE 2  
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

CAPITOLO I  
L'EDILIZIA CONVENZIONATA

1.	Premessa .....	Pag.	531
2.	Le convenzioni di edilizia convenzionata .....	»	534
	2.1. La convenzione "P.E.E.P." .....	»	534
	(a) Caratteristiche.....	»	534
	(b) Forma.....	»	535
	(c) Competenza di rogito.....	»	535
	(d) Trascrizione.....	»	537
	(e) Rappresentanza del Comune.....	»	537
	(f) Oggetto .....	»	538
	(g) Contenuto della convenzione (per la concessione del diritto di superficie) .....	»	539
	(h) Contenuto della convenzione (per la cessione della proprietà) .....	»	540
	(i) Patto di alienazione .....	»	542
	(l) Patto di prelazione.....	»	543
	(m) La modifica delle convenzioni P.E.E.P. già stipulate.....	»	544
	2.2. La Convenzione "Bucalossi" per la riduzione del contributo concessorio .....	»	547
	(a) Caratteristiche.....	»	547
	(b) Forma e trascrizione.....	»	547
	(c) Rappresentanza del Comune.....	»	548
	(d) Contenuto della convenzione.....	»	549
3.	Le modifiche alle convenzioni di edilizia convenzionata .....	»	549
	3.1. La "trasformazione" del diritto di superficie in piena proprietà (art. 31, commi 45, 47 e 48, L. 23/12/1998, n. 448).....	»	549
	(a) Oggetto .....	»	549
	(b) Cessionari.....	»	551
	(c) Corrispettivo.....	»	552
	(d) Forma e contenuto .....	»	555
	(e) Limiti al successivo trasferimento.....	»	556

3.2. La convenzione sostitutiva (art. 31, comma 46, L. 23/12/1998, n. 448) .....	»	556
(a) Oggetto .....	»	556
(b) Contenuto della convenzione.....	»	558
(c) Forma e trascrizione .....	»	559
(d) Limitazioni della facoltà di sostituzione .....	»	559
3.3. La rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo e/o del canone di locazione (art. 31, comma 49-bis, L. 23/12/1998, n. 448) .....	»	562
(a) Oggetto .....	»	562
(b) Modalità per la rimozione dei vincoli .....	»	566
(c) Trascrizione.....	»	568
(d) Richiedente .....	»	569
(e) Corrispettivo .....	»	571
(f) Effetti .....	»	575
(g) Esclusioni.....	»	576
(h) Ambito di applicazione .....	»	577
3.4. Le modifiche delle convenzioni di edilizia convenzionata a contenuto “plurimo” .....	»	578
4. Le sanzioni per il caso di mancato rispetto dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di vendita .....	»	583
4.1. Le norme di riferimento .....	»	583
4.2. La disciplina delle convenzioni P.E.E.P. in superficie (in vigore dal 19/12/2018) .....	»	588
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 .....	»	589
(a) Il dibattito sino al 16/09/2015 .....	»	590
(b) Il dibattito dopo il 16/09/2015: la sentenza della Cass., SS.UU., 16/09/2015, n. 18135 .....	»	595
(c) Le successive sentenze della Cassazione.....	»	602
4.4. Le sanzioni applicabili alla luce delle sentenze della Cassazione .....	»	609
5. Alloggi P.E.E.P. in piena proprietà. Problematiche .....	»	610
5.1. Alienazione di alloggi realizzati su aree P.E.E.P. in proprietà.....	»	610
5.2. I rapporti tra vincolo di prezzo massimo, convenzione ex art. 31, comma 49-bis, L. 23/12/1998, n. 448 e alloggi P.E.E.P. in piena proprietà.....	»	614

5.3. Mancata indicazione del termine nelle convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà .....	»	617
6. Rapporti tra Edilizia Convenzionata ed Edilizia Sovvenzionata.....	»	618
7. Conclusioni.....	»	619

## CAPITOLO II L'EDILIZIA SOVVENZIONATA

1. L'edilizia residenziale sociale.....	Pag.	625
1.1. Premessa.....	»	625
1.2. Gli alloggi sociali. Requisiti .....	»	628
2. Riscatto a termine dell'alloggio sociale (art. 8, D.L. 28/03/2014, n. 47) .....	»	630
2.1. La locazione con clausola di riscatto di alloggi sociali...	»	630
(a) La normativa.....	»	630
(b) Caratteristiche del contratto di locazione con patto di riscatto.....	»	632
(c) Il patto di riscatto .....	»	633
(d) Trattamento fiscale .....	»	639
2.2. La estensione della disciplina dettata per la locazione con clausola di riscatto.....	»	641
3. La riqualificazione edilizia ed urbanistica in funzione dell'offerta di alloggi sociali (art. 10, D.L. 28/03/2014, n. 47) .....	»	644
3.1. Ambito applicativo della norma .....	»	644
3.2. Gli interventi edilizi ed urbanistici.....	»	644
3.3. Le funzioni delegate.....	»	646
4. I precedenti normativi.....	»	647
4.1. Dal R.D. 28/04/1938, n. 1165 al D.P.R. 17/01/1959, n. 2 .....	»	647
4.2. Dal D.P.R. 17/01/1959, n. 2 alla L. 08/08/1977, n. 513 ...	»	649
4.3. La L. 08/08/1977, n. 513 .....	»	650
4.4. La L. 24/12/1993, n. 560 .....	»	654
5. Dalla L. n. 560/1993 al D.L. 28/03/2014, n. 47 .....	»	660
5.1. Disciplina regionale .....	»	660
5.2. Il D.L. 28/03/2014, n. 47.....	»	662
6. Quesiti ricorrenti in materia di edilizia sovvenzionata.....	»	664
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?....	»	664

6.2. Quali atti rientrano nel divieto di alienazione previsto per gli alloggi di edilizia sovvenzionata? .....	»	664
6.3. Qual è la sanzione per il caso di violazione del divieto di alienazione previsto dalle leggi in materia di edilizia sovvenzionata? .....	»	668
6.4. Com'è disciplinato il diritto di prelazione nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata?.....	»	669
6.5. <i>Quid iuris</i> nel caso di morte dell'acquirente prima del decorso del termine di durata del divieto di alienazione?.....	»	672
6.6. <i>Quid iuris</i> nel caso di erronea determinazione del prezzo di cessione?.....	»	673
6.7. 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?.....	»	674
6.8. Gli atti di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica debbono contenere, a pena di nullità, le menzioni urbanistiche? .....	»	674

## 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.	680
2. Le novità in materia di immobile da costruire contenute nel codice della crisi di impresa e dell'insolvenza .....	»	683
Art. 385 (Fideiussione).....	»	683
Art. 386 (Polizza indennitaria decennale) .....	»	685
Artt. 387 e 389 (Entrata in vigore e decorrenza).....	»	688
Art. 388 (Il preliminare ed i contratti comportanti il trasferimento non immediato di immobili da costruire).....	»	690
3. Ambito di applicazione della disciplina dettata dal D.Lgs. 20/06/2005, n. 122 .....	»	694

4. Il presupposto soggettivo .....	»	696
4.1. L'acquirente.....	»	696
4.2. Il venditore .....	»	700
5. Il presupposto oggettivo.....	»	701
5.1. Il fabbricato da costruire .....	»	701
5.2. La ristrutturazione .....	»	705
6. Il presupposto contrattuale.....	»	710
7. La fideiussione.....	»	712
7.1. Contenuto della garanzia .....	»	712
7.2. I soggetti che possono rilasciare la fideiussione.....	»	716
7.3. La fideiussione a contenuto “progressivo” .....	»	717
7.4. La durata di efficacia della fideiussione .....	»	718
7.5. La nullità relativa .....	»	721
7.6. Operatività della garanzia .....	»	728
8. L'obbligo di garanzia fideiussoria in relazione alle caratteristiche dell'immobile da costruire ed al tipo di contratto stipulato.....	»	730
9. Stipula del contratto preliminare e consegna della fideiussione .....	»	732
10. La garanzia fideiussoria e le criticità di tale tutela: possibili forme di elusione della normativa.....	»	735
10.1. Premessa.....	»	735
10.2. La c.d. “vendita sulla carta” .....	»	736
10.3. La c.d. “vendita al grezzo” .....	»	740
11. L'assicurazione indennitaria decennale.....	»	742
11.1. La polizza assicurativa ed i presupposti di applicazione della garanzia.....	»	742
11.2. Le sanzioni .....	»	744
11.3. La menzione in atto degli estremi della polizza indennitaria decennale .....	»	749
12. Il contenuto del contratto preliminare .....	»	752
12.1. Premessa.....	»	752
12.2. Contenuto del preliminare .....	»	754
(a) Le indicazioni previste all'art. 2659, comma 1, n. 1) e all'art. 2826, comma 1, c.c.....	»	755
(b) La descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto.....	»	756

(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.....	» 758
(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 .....	» 759
(e)	I termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione .....	» 762
(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 .....	» 763
(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.....	» 765
(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.....	» 766
(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.....	» 769



(l) L'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici con la specificazione dei relativi dati identificativi .....	»	770
12.3. Sanzioni .....	»	771
(a) La nullità .....	»	772
(b) La annullabilità .....	»	773
(c) La rinegoziazione del contratto .....	»	773
(d) La risoluzione del contratto .....	»	774
13. Il divieto di stipula ai sensi dell'art. 8 .....	»	777
13.1. Le diverse letture dell'art. 8, D.Lgs. 20/06/2005, n. 122 .....	»	777
13.2. I presupposti di applicazione dell'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005 .....	»	779
13.3. Le formalità pregiudizievoli .....	»	782
13.4. Le condizioni per la stipula .....	»	783
13.5. Il titolo idoneo alla cancellazione dell'ipoteca e l'art. 40-bis TU Bancario .....	»	785
13.6. Le sanzioni e le responsabilità del Notaio .....	»	786
13.7. L'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005 ed il "rent to buy" .....	»	787
13.8. La nuova prospettiva (art. 8, D.Lgs. n. 122/2005 e deposito prezzo) .....	»	791

## CAPITOLO II

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

1. Premessa .....	Pag.	797
2. Gli effetti nei confronti del terzo subacquirente .....	»	801
3. Gli atti interessati .....	»	803
4. Le esclusioni .....	»	806
5. Alcuni casi particolari .....	»	808
6. I presupposti per attivare la tutela <i>EX</i> art. 2929-BIS c.c. ....	»	810
7. Le opposizioni del debitore, del terzo proprietario e di ogni interessato alla conservazione del vincolo .....	»	813
8. Il precedente e le modifiche all'art. 64 l. fall. ....	»	814
9. Conclusioni .....	»	816

CAPITOLO III  
I DIRITTI EDIFICATORI

1. Premessa .....	Pag.	819
2. La perequazione .....	»	824
3. Compensazione ed incentivazione .....	»	827
4. La natura giuridica .....	»	833
5. La sentenza della Cassazione, Sezioni Unite, n. 16080/2021. ....	»	840
6. La commerciabilità dei diritti edificatori corrispettivi .....	»	846
6.1. Le problematiche .....	»	846
6.2. Il riconoscimento del diritto .....	»	848
(a) La incentivazione .....	»	848
(b) La compensazione .....	»	851
6.3. La circolazione del diritto .....	»	851
6.4. L'atto finale .....	»	854
7. La commerciabilità dei diritti edificatori perequativi .....	»	855
7.1. Il riconoscimento del diritto edificatorio perequativo....	»	855
7.2. La circolazione dei diritti edificatori perequativi .....	»	856

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.	862
1.1. La natura giuridica .....	»	862
1.2. La struttura del contratto .....	»	863
1.3. Il canone (nelle sue due diverse componenti) .....	»	865
1.4. Il diritto all'acquisto del conduttore .....	»	870
1.5. Pagamento del canone mediante accollo di mutuo .....	»	872
1.6. La forma del contratto .....	»	872
1.7. L'oggetto del <i>rent to buy</i> .....	»	874
1.8. La facoltà di sublocazione .....	»	874
2. La trascrizione .....	»	875
2.1. La trascrivibilità del contratto .....	»	875
2.2. L'opponibilità a terzi .....	»	876

2.3.	L'effetto prenotativo .....	»	876
2.4.	Il privilegio speciale (art. 2775- <i>bis</i> c.c.) .....	»	877
2.5.	La cancellazione della trascrizione (art. 2668 c.c.) .....	»	879
3.	Gli obblighi del concedente e del conduttore .....	»	880
3.1.	Il rinvio alla disciplina dell'usufrutto .....	»	880
3.2.	L'obbligo di inventario e di garanzia .....	»	880
3.3.	Custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria .	»	881
3.4.	Manutenzione straordinaria .....	»	882
3.5.	La facoltà di sostituzione nelle riparazioni straordinarie.....	»	883
3.6.	Rovina dell'accessorio.....	»	883
3.7.	Usurpazione degli immobili .....	»	884
3.8.	Le spese delle liti.....	»	884
3.9.	Le unità in condominio .....	»	884
3.10.	I miglioramenti e le addizioni.....	»	885
4.	La circolazione del contratto.....	»	886
4.1.	Il contratto per persona da nominare .....	»	886
4.2.	La cessione del contratto .....	»	893
5.	Gli immobili da costruire .....	»	898
5.1.	Il richiamo all'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005 .....	»	898
5.2.	Problemi applicativi.....	»	900
6.	L'inadempimento del conduttore.....	»	902
6.1.	Conseguenze dell'inadempimento .....	»	902
6.2.	L'esecuzione forzata <i>ex</i> art. 2910 c.c. ....	»	903
6.3.	La risoluzione per inadempimento .....	»	903
6.4.	Diffida ad adempiere e clausola risolutiva espressa.....	»	904
6.5.	Le conseguenze della risoluzione per inadempimento del conduttore.....	»	905
7.	Il mancato esercizio del diritto di acquisto da parte del conduttore.....	»	906
7.1.	Il diritto all'acquisto.....	»	906
7.2.	Le conseguenze del mancato esercizio del diritto all'acquisto .....	»	907
8.	La restituzione dell'immobile.....	»	909
8.1.	Il procedimento per la restituzione dell'immobile .....	»	909
8.2.	L'atto pubblico quale titolo esecutivo .....	»	911
8.3.	Disciplina applicabile.....	»	912
9.	L'inadempimento del concedente .....	»	913
9.1.	Obblighi a carico del concedente.....	»	913
9.2.	Il diritto oggetto di cessione .....	»	913

9.3. Le conseguenze dell'inadempimento del concedente ...	»	914
9.4. La risoluzione per inadempimento .....	»	915
9.5. Diffida ad adempiere e clausola risolutiva espressa.....	»	915
9.6. Le conseguenze della risoluzione per inadempimento del concedente .....	»	916
9.7. Il privilegio speciale <i>ex art. 2775-bis c.c.</i> .....	»	917
10. Il fallimento del concedente.....	»	917
10.1. Effetti del fallimento del concedente .....	»	917
10.2. L'esercizio dell'azione revocatoria fallimentare .....	»	917
10.3. Il privilegio speciale <i>ex art. 2775-bis c.c.</i> .....	»	918
11. Il fallimento del conduttore .....	»	918
11.1. Effetti del fallimento del conduttore.....	»	918
11.2. Conseguenze dello scioglimento del contratto .....	»	919
12. Modalità operative.....	»	920
12.1. La garanzia per vizi .....	»	920
12.2. Formalità negli atti .....	»	928
13. Regime fiscale .....	»	943

## CAPITOLO II

## IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

1. Premessa .....	Pag.	955
2. Il leasing nella L. n. 124/2017 .....	»	958
3. Caratteristiche del contratto di leasing .....	»	961
4. Il leasing immobiliare "abitativo" .....	»	962
(a) Soggetti.....	»	963
(b) Oggetto.....	»	964
(c) Responsabilità per perimento.....	»	965
(d) Corrispettivo .....	»	965
(e) Facoltà di acquisto .....	»	966
5. La disciplina applicabile al leasing immobiliare "abitativo" ...	»	967
5.1. Revocatoria fallimentare .....	»	967
5.2. Risoluzione del contratto di leasing per inadempimento dell'utilizzatore.....	»	968
5.3. La sospensione del pagamento dei canoni.....	»	972
5.4. Struttura del leasing immobiliare abitativo - Modalità redazionali .....	»	973
5.5. L'uscita dal contratto di leasing immobiliare abitativo.	»	975
6. La disciplina fiscale.....	»	976

6.1. Le detrazioni IRPEF .....	»	976
6.2. Le imposte indirette.....	»	979
(i) La tassazione del contratto di compravendita (cessione soggetta ad imposta di registro) .....	»	979
(ii) La tassazione del contratto di compravendita (cessione soggetta ad I.V.A.) .....	»	982
(iii) Credito di imposta (art. 7, L. 23/12/1998, n. 448) .....	»	983
(iv) La tassazione del contratto di leasing .....	»	983
(v) La tassazione della cessione del contratto di leasing.....	»	985
(vi) La tassazione della cessione finale a favore dell'utilizzatore (c.d. "riscatto").....	»	986

## APPENDICE

Legislazione per il contrasto dell'emergenza da Covid-19 .....	Pag.	991
Lecture consigliate .....	»	999

L'estratto che stai consultando  
fa parte del volume in vendita  
su **ShopWKI**,  
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

**UTET**<sup>®</sup>  
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX