

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO PRIMO

LA CONTRATTAZIONE E LE TRATTATIVE NEGOZIALI

1. Formazione e conclusione del contratto: l'accordo delle parti e la libertà contrattuale	1
2. Procedimenti semplificati di conclusione del contratto: proposta ed accettazione	4
3. Formazione "progressiva" del contratto	11
3.1. Dalle trattative negoziali al contratto preliminare	14
3.2. Cenni sull'evoluzione storico-giuridica del contratto preliminare	18
4. I contratti preparatori	19
4.1. La cd. minuta o puntuazione	24
4.2. Il complicato <i>discrimen</i> tra puntuazione e contratto preliminare	28
5. Il contratto normativo	31

CAPITOLO SECONDO

LE DIVERSE FORME DI CONTRATTAZIONE NEGOZIALE E DIFFERENZE CON IL PRELIMINARE. OPZIONE, PROPOSTA IRREVOCABILE, PRELAZIONE, PRELIMINARE DEL PRELIMINARE, PRELIMINARE UNILATERALE

1. La formazione del contratto e i vincoli precontrattuali	37
1.1. Considerazioni generali	39
2. Il patto d'opzione	41
3. Proposta irrevocabile	45
4. Prelazione	47
5. Preliminare del preliminare	50
6. Preliminare unilaterale	51

CAPITOLO TERZO

LA CONTRATTAZIONE PRELIMINARE: NATURA E STRUTTURA DEL PRELIMINARE – LE TEORIE E GLI EFFETTI TRA LE PARTI E TRA I TERZI

1. Il contratto preliminare: inquadramento generale	53
---	----

2. La natura giuridica del preliminare	54
2.1. La tesi tradizionale	56
2.2. La tesi del doppio contratto	57
2.3. La tesi del preliminare come contratto definitivo obbligatorio	60
3. Profili strutturali del contratto preliminare	64
3.1. Contratto preliminare e contratti reali.	64
3.2. Contratto preliminare e donazione.	65
3.3. Contratto preliminare e contratto di società.	67
3.4. Oggetto del contratto preliminare di vendita immobiliare	69
4. Contratto preliminare e contratto a favore del terzo	70
5. Contratto preliminare per persona da nominare	74
6. La forma del preliminare	75
7. I rapporti tra il preliminare ed il definitivo	78
8. Gli effetti verso i terzi : la tutela aquiliana	81
8.1. La tutela del terzo creditore: preliminare e azione revocatoria	82
8.2. La tutela del terzo creditore: preliminare e azione surrogatoria.	85
9. Profili sostanziali della tutela <i>ex art. 2932 c.c.</i>	86

CAPITOLO QUARTO

PRELIMINARE UNILATERALE E PRELIMINARE CONDIZIONATO

1. Nozione	91
2. Natura giuridica e funzione	92
3. Contratto preliminare unilaterale e patto di opzione	93
4. Contratto preliminare unilaterale e proposta irrevocabile	97
5. Contratto preliminare unilaterale e patto di prelazione	97
6. Contratto preliminare unilaterale e “puntuazione” del contratto	99
7. Contratto preliminare unilaterale e patto di retrovendita	100
8. Trascrizione del contratto preliminare unilaterale	101
9. Contratto preliminare condizionato	102

CAPITOLO QUINTO

MINUTA CONTRATTUALE, CONTRATTO NORMATIVO (BILATERALE) E CONTRATTO PRELIMINARE AD EFFETTI ANTICIPATI

1. Premessa	107
2. La minuta contrattuale o puntuazione. Vincolatività o non vincolatività. Il carattere della provvisorietà	110
3. Il contratto normativo (bilaterale). L’effettiva rilevanza giuridica del vincolo. La natura giuridica	111
4. Il contratto preliminare ad effetti anticipati. La qualificazione giuridica degli impegni preliminari	114

CAPITOLO SESTO

IL PRELIMINARE DI VENDITA DI MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

1. Aspetti generali ed ammissibilità del ricorso al preliminare	119
2. Orientamenti giurisprudenziali	122
3. La riforma del 2011	129
4. I requisiti del preliminare di multiproprietà	131
5. Questioni particolari	142
6. Osservazioni conclusive	146

CAPITOLO SETTIMO

LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

1. Premessa: il sistema italiano della pubblicità immobiliare e la trascrivibilità del preliminare ante riforma	149
2. Il quadro normativo successivo alla “Novella” del 1996	151
3. L’ambito di applicazione della riforma	154
4. La trascrivibilità del preliminare unilaterale, dell’opzione e del patto di prelazione	156
4.1. L’atto di esecuzione	159
5. La forma del preliminare trascrivibile	159
6. La trascrizione dei contratti preliminari aventi ad oggetto edifici da costruire o in corso di costruzione ovvero porzioni di essi	161
7. Gli effetti della trascrizione: a) teoria della prenotazione; b) teoria dell’opponibilità.	164
8. L’efficacia della trascrizione in relazione al rapporto di corrispondenza tra preliminare e definitivo: a) la corrispondenza oggettiva	168
8.1. (segue) b) la corrispondenza soggettiva tra contratto preliminare e definitivo	171
9. Durata degli effetti della trascrizione del preliminare	174
10. La cancellazione della trascrizione	175
11. Il privilegio speciale	177
12. I conflitti tra la trascrizione del preliminare ed iscrizioni e trascrizioni incompatibili. Il conflitto tra privilegio speciale ed ipoteche	180

CAPITOLO OTTAVO

ONERI FISCALI ED OBBLIGO DI REGISTRAZIONE DEL PRELIMINARE

1. Introduzione	185
2. La registrazione del preliminare	188
2.1. Gli oneri fiscali	191
2.2. Chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate	196
2.2.1. Finanziaria 2007	198
2.2.2. Il criterio del c.d. prezzo valore	200
2.3. La caparra e gli acconti	204

2.4. Deposito cauzionale	210
2.5. La prelazione e l'opzione	212
3. Rilevanza fiscale delle variazioni soggettive nel contratto preliminare	215
3.1. Il contratto preliminare per persona da nominare	216
3.2. La cessione del contratto preliminare	219
3.3. Il contratto preliminare a favore di terzo	221
3.4. La risoluzione del preliminare	221
4. Il regime sanzionatorio	223
5. Preliminare e agevolazioni prima casa	223
5.1. La cedolare secca	226
5.2. Decreto Monti e novità in materia di detrazioni	226
6. Detrazione dei compensi pagati agli agenti immobiliari	227

CAPITOLO NONO

**LA ROTTURA DELLE TRATTATIVE:
LA RESPONSABILITÀ PRENEGOZIALE**

1. Premessa	231
2. La responsabilità prenegoziale nell'esegesi tradizionale	232
3. La natura giuridica: il dibattito dottrinale e giurisprudenziale	241
3.1. La tesi della natura extracontrattuale	242
3.2. La tesi della natura contrattuale	246
3.3. La tesi del « <i>tertium genus</i> »	248
4. Il risarcimento del danno nella responsabilità prenegoziale	249
5. Verso una nuova stagione della responsabilità precontrattuale: il contatto sociale ed il superamento dell'esegesi tradizionale in dottrina ed in giurisprudenza	255
6. La responsabilità precontrattuale al vaglio delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione	260
7. Responsabilità precontrattuale e risarcimento del danno non patrimoniale: per un interessante connubio	266

CAPITOLO DECIMO

PRELIMINARE A CATENA

1. Natura e caratteri	275
---------------------------------	-----

CAPITOLO UNDICESIMO

PRELIMINARE DI VENDITA DI COSA ALTRUI

1. Inquadramento giuridico del preliminare di vendita di cosa altrui	283
2. Disciplina applicabile: aspetti differenziali con la vendita di cosa altrui	286

3. Modalità di adempimento dell'obbligazione assunta dal promittente venditore	290
4. Rimedi esperibili dal promissario acquirente di buona fede	293
4.1. La garanzia per evizione	297
4.2. Sull'ammissibilità della proposizione della domanda di esecuzione in forma specifica	300
5. Fattispecie applicative particolari: preliminare di vendita di un bene parzialmente altrui e l'esecuzione parziale <i>ex art. 2932 c.c.</i>	303

CAPITOLO DODICESIMO

PRELIMINARE DI COSA COMUNE

1. Considerazioni introduttive	311
2. Preliminare di vendita delle singole quote del bene comune	312
3. Preliminare di vendita della cosa comune	313
3.1. La sorte del preliminare: inefficace, annullabile, nullo o addirittura inesistente?	313
3.1.1. Prima tesi: il contratto è inefficace	313
3.1.2. Seconda tesi: il contratto è invalido	314
3.1.3. Prevale la tesi dell'invalidità: la pronuncia delle sezioni unite 8.7.93, n. 7481	315
4. I rimedi a tutela dell'acquirente in caso di mancata stipula del contratto definitivo	316
4.1. Il contratto preliminare è stato concluso da tutti i comproprietari, ma alcuni si rifiutano di sottoscrivere il definitivo	316
4.2. Il contratto preliminare è stato concluso da alcuni soltanto dei comproprietari.	317
4.2.1. L'orientamento che nega l'ammissibilità di un'esecuzione parziale in ragione della natura della pronuncia <i>ex art. 2932 c.c.</i>	318
4.2.2. (segue) e quello che la esclude perché il preliminare è invalido	320
4.2.3. L'orientamento a favore di una sentenza di esecuzione parziale	321
4.2.4. La soluzione delle sezioni unite	323
4.2.5. I criteri da utilizzare per stabilire se il documento contenga un unico contratto o una pluralità di preliminari	326
4.3. Il preliminare ha ad oggetto le singole quote e non l'intera <i>res</i> comune	328
4.4. Gli altri rimedi. In particolare: sono applicabili gli artt. 1479 e 1480 c.c.?	329

CAPITOLO TREDICESIMO

IMPUGNAZIONE GIUDIZIALE DEL PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

1. Premessa	333
2. Esecuzione in forma specifica del preliminare: caratteri generali dell'istituto	335
2.1. Esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita immobiliare ed adempimenti di cui al D.p.r. 380/2001 dopo la sentenza delle SS. UU. n. 23825/2009	338
3. Vizi e difformità del bene promesso in vendita	343

3.1. Premessa	343
3.2. Il dibattito sulla garanzia per vizi a favore del promissario acquirente	343
3.3. Garanzia per vizi: il favorevole orientamento della Suprema Corte	345
3.4. L'intervento delle Sezioni Unite per una nuova idea di garanzia	346
3.5. Azione di risoluzione	349
3.5.1. Termini per l'azione	354
3.6. Azione di riduzione del prezzo	356
3.7. Azione di esatto adempimento	361
3.7.1. La negazione della garanzia	364
3.8. Cumulabilità dell'azione <i>ex art.</i> 2932 cod. civ. con l'azione di riduzione del prezzo e di esatto adempimento	366

CAPITOLO QUATTORDICESIMO

IL RISARCIMENTO DEL DANNO

1. Caratteri generali	369
2. Risarcimento del danno ed azione <i>ex art.</i> 1494 c.c.	370
2.1. Danno risarcibile: interesse positivo	373
2.2. Interesse positivo ed interesse negativo nell'inadempimento del contratto preliminare	378
3. Caparra confirmatoria. Caratteri generali e presupposti	380
3.1. Rimedi e tutele a favore del creditore	386

CAPITOLO QUINDICESIMO

IL CONTRATTO PRELIMINARE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

1. Introduzione	389
2. Obblighi negoziali della stazione appaltante	391
2.1. L'evidenza pubblica	401
2.2. La trattativa privata	403
2.3. La responsabilità risarcitoria della Pubblica Amministrazione	407
3. La responsabilità prenegoziale della Pubblica Amministrazione	408
3.1. Il risarcimento del danno	414
3.2. L'annullamento di una gara e la responsabilità della PA	419

CAPITOLO SEDICESIMO

IL CONTRATTO PRELIMINARE ED IL REGIME DI COMUNIONE TRA CONIUGI

1. La compravendita preceduta da contratto preliminare: individuazione dei problemi afferenti l'acquisto	423
2. (segue): la caduta in comunione del credito derivante dal contratto preliminare di acquisto stipulato in regime di comunione	428

3. La compravendita preceduta da contratto preliminare: individuazione dei problemi afferenti l'alienazione	433
4. In quali fattispecie l'alienazione è atto di straordinaria amministrazione, ai fini della necessità del consenso dell'altro coniuge?	434
5. (segue): i problemi afferenti l'alienazione	437
6. Peculiarità dell'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare di compravendita, quando uno dei contraenti sia coniugato in regime di comunione legale	439
7. Le responsabilità conseguenti al compimento dell'atto dispositivo	443

CAPITOLO DICIASSETTESIMO

IL CONTRATTO PRELIMINARE PER PERSONA DA NOMINARE

1. Nozioni generali	445
2. Cenni storici ed ambito di applicazione	446
3. Natura giuridica	450
4. Dichiarazione di nomina a forma dell'accettazione	452
5. Rapporti con il preliminare a favore di terzo e le altre figure negoziali affini	459
6. La pubblicità immobiliare	463
7. Risvolti fiscali	466

CAPITOLO DICIOTTESIMO

PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO

1. Il contratto a favore di terzi	471
2. Figure similari e riconducibili	477
3. L'interesse dello stipulante	484
4. La dichiarazione di accettazione	485
5. Inadempimento: azioni e rimedi	486
6. Prestazione del terzo dopo la morte dello stipulante	488
7. Revoca della designazione del terzo	489

CAPITOLO DICIANNOVESIMO

PRELIMINARE E PROFILI SUCCESSORI

1. Successione nel contratto	491
2. Esecuzione in forma specifica	492
3. Patto di prelazione	492
4. Contratto preliminare di donazione	493
5. Diffida ad adempiere	494
<i>Formulario</i>	501
<i>Indice analitico</i>	543