

# Indice

<i>Prefazione</i> . . . . .	VII
<i>Prefazione alla seconda edizione</i> . . . . .	XI
<i>Avvertenze</i> . . . . .	XXIII

## SEZIONE PRIMA IL CONTRATTO PRELIMINARE. IN PARTICOLARE LA TRASCRIZIONE

### Capitolo I Generalità

1.1. <i>Nozione di contratto preliminare e cenni storici.</i> . . . . .	3
1.2. <i>Funzione del contratto preliminare.</i> . . . . .	6
1.3. <i>I requisiti del contratto preliminare.</i> . . . . .	9
1.3.1. Generalità. . . . .	9
1.3.2. In particolare il contenuto del contratto preliminare di compravendita notarile. . . . .	11
1.4. <i>Gli elementi accidentali nel contratto preliminare: la condizione e il termine.</i> . . . . .	22
1.5. <i>Gli effetti del contratto preliminare. In particolare il contratto preliminare ad effetti anticipati.</i> . . . . .	23
1.6. <i>L'esecuzione del contratto preliminare. Il contratto definitivo.</i> . . . . .	27
1.6.1. Generalità. . . . .	27
1.6.2. Natura giuridica del contratto definitivo. . . . .	27
1.6.3. La causa del contratto definitivo. . . . .	28
1.7. <i>L'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare. La sentenza costitutiva ex art. 2932.</i> . . . . .	29
1.7.1. Generalità. . . . .	29
1.7.2. Natura giuridica. . . . .	30
1.7.3. Presupposti. . . . .	30
1.7.4. Disciplina. . . . .	33
1.8. <i>L'ambito di operatività del contratto preliminare. Tipologia di contratto preliminare.</i> . . . . .	34
1.9. <i>Le figure discusse di contratto preliminare.</i> . . . . .	43

### Capitolo II La trascrizione del contratto preliminare

2.1. <i>Generalità. La tutela del promissario acquirente.</i> . . . . .	45
---	----

2.2.	<i>La ratio della nuova disciplina.</i>	47
2.3.	<i>La funzione della trascrizione del contratto preliminare.</i>	50
2.4.	<i>La forma del contratto preliminare ai fini della trascrizione.</i>	54
2.5.	<i>I limiti dell'effetto prenotativo. Il limite temporale.</i>	55
2.6.	<i>(Segue): il finanziamento garantito ipotecariamente di cui all'art. 2825-bis.</i>	57
2.7.	<i>L'ambito di applicazione dell'art. 2645-bis.</i>	62
2.8.	<i>In particolare: la trascrizione del contratto preliminare avente ad oggetto un edificio da costruire.</i>	65
2.8.1.	Nozione e fondamento.	65
2.8.2.	Efficacia.	66
2.9.	<i>L'esecuzione del contratto preliminare e le variazioni (soggettive, oggettive e di titolo) ammissibili</i>	67
2.9.1.	Generalità.	67
2.9.2.	Le variazioni soggettive.	68
2.9.3.	Le variazioni oggettive.	75
2.9.4.	Le variazioni di titolo.	76
2.10.	<i>Il privilegio speciale derivante dalla trascrizione del contratto preliminare (art. 2775-bis).</i>	77
2.10.1.	Nozione.	77
2.10.2.	Costituzione e caratteri.	78
2.10.3.	Oggetto.	80
2.10.4.	Mancata esecuzione del contratto preliminare.	81
2.10.5.	Tipologia dei crediti garantiti.	83
2.10.6.	Prevalenza del privilegio sull'ipoteca iscritta successivamente alla trascrizione del contratto preliminare. I limiti.	84
2.10.7.	Rapporto fra il privilegio e le ipoteche iscritte anteriormente sul bene promesso in vendita.	86
2.10.8.	Il privilegio speciale previsto dall'art. 72, comma 7, r.d. 16 marzo 1942, n. 267.	93

SEZIONE SECONDA  
**LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI  
DI IMMOBILI DA COSTRUIRE**

Capitolo III  
**Generalità**

3.1.	<i>Premessa.</i>	99
3.2.	<i>Le varie misure di protezione dell'acquirente di immobile da costruire previste nel d.lgs n. 122/2005. L'intervento normativo del d.l. 28 marzo 2014, n. 47 convertito con la l. 23 maggio 2014, n. 80. Il Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza (d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14). Cenni.</i>	104
3.3.	<i>I presupposti soggettivi: la parte acquirente.</i>	110
3.4.	<i>(Segue): il costruttore.</i>	114
3.5.	<i>L'oggetto degli acquisti da tutelare: l'immobile da costruire.</i>	116
3.5.1.	Generalità.	116

3.5.2.	(Segue): L'inapplicabilità della disciplina agli immobili da costruire o in corso di costruzione, per i quali non sia stato neppure richiesto il permesso di costruire o presentata la denuncia di inizio di attività. Il c.d. preliminare di vendita di immobili sulla carta. . . . .	118
3.5.3.	(Segue): Il momento temporale finale: prima del completamento delle finiture e della conseguente richiesta del certificato di agibilità . . . . .	122
3.5.4.	(Segue): l'immobile da ristrutturare. . . . .	123
3.5.5.	(Segue): la destinazione di uso dell'immobile . . . . .	125
3.6.	<i>Ambito negoziale di applicazione del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122.</i> . . . .	126
3.6.1.	Generalità. . . . .	126
3.6.2.	Le fattispecie negoziali c.d. preparatorie. . . . .	128
3.6.3.	Le fattispecie negoziali c.d. definitive. . . . .	129
3.6.4.	Le fattispecie negoziali atipiche, miste e collegate. . . . .	130
3.6.5.	Le operazioni di <i>leasing</i> immobiliare. . . . .	131
3.6.6.	L'assegnazione dell'immobile da una cooperativa. . . . .	134
3.6.7.	Le fattispecie negoziali escluse dall'applicazione della nuova disciplina. . . . .	134

#### Capitolo IV

#### Le varie forme di tutela

4.1.	<i>Il contenuto del contratto avente ad oggetto un immobile da costruire (art. 6, d.lgs. n. 122/2005).</i> . . . . .	137
4.1.1.	Generalità e <i>ratio</i> . . . . .	137
4.1.2.	Ambito di applicazione . . . . .	138
4.1.3.	Forma del contratto . . . . .	139
4.1.4.	Contenuto del contratto. . . . .	139
4.1.5.	Le allegazioni previste dall'art. 6, comma 2. . . . .	151
4.1.6.	Il contenuto del contratto preliminare quando l'immobile da costruire verrà alienato in multiproprietà. . . . .	151
4.1.7.	Sanzioni per l'inosservanza dell'art. 6. . . . .	153
4.1.8.	La violazione della disciplina in tema di multiproprietà. . . . .	158
4.1.9.	Ruolo del notaio nella redazione del contratto preliminare o di altri contratti ai quali si applica l'art. 6. . . . .	158
4.2.	<i>La garanzia fideiussoria (artt. 2 e 3, d.lgs. n. 122/2005).</i> . . . . .	159
4.2.1.	Nozione. . . . .	159
4.2.2.	Fondamento. . . . .	161
4.2.3.	Contenuto e disciplina. . . . .	162
4.2.4.	Il momento in cui deve essere consegnata all'acquirente la garanzia fideiussoria. . . . .	171
4.2.5.	Caratteristiche e natura giuridica della fideiussione. . . . .	172
4.2.6.	(Segue): soggetti legittimati al rilascio della garanzia fideiussoria. . . . .	175
4.2.7.	Gli obblighi formali. Il ruolo del notaio e il controllo della polizza fideiussoria. . . . .	175
4.2.8.	Gli obblighi e responsabilità del fideiussore. . . . .	177
4.2.9.	Sanzioni per il mancato rilascio: la nullità (relativa) del contratto. . . . .	177
4.2.10.	Irrinunciabilità alla fideiussione. L'art. 5, comma 1- <i>bis</i> del d.lgs. n. 122/2005 . . . . .	179

4.2.11.	Cessazione dell'efficacia della fideiussione. . . . .	180
4.2.12.	Effetti della garanzia fideiussoria. . . . .	181
4.2.13.	(Segue): l'escussione della garanzia fideiussoria in caso di situazione di crisi. Definizione della situazione di crisi . . . . .	182
4.2.14.	(Segue): l'escussione della garanzia fideiussoria in caso di inadempimento da parte del venditore/costruttore dell'obbligo di prestare la polizza assicurativa decennale . . . . .	184
4.2.15.	(Segue): le condizioni . . . . .	185
4.2.16.	(Segue): il cumulo delle garanzie (fideiussione e privilegio speciale <i>ex art. 2775-bis</i> ) nel caso di contratti preliminari di edifici da costruire. . . . .	186
4.3.	<i>La polizza assicurativa indennitaria per i danni derivanti da rovina (art. 4, d.lgs. n. 122/2005).</i> . . . . .	187
4.3.1.	Norma. . . . .	187
4.3.2.	<i>Ratio</i> della previsione normativa. . . . .	188
4.3.3.	L'art. 386 del d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 che ha modificato l'art. 4 del citato d.lgs. n. 122/2005 . . . . .	189
4.3.4.	I soggetti obbligati a contrarre e a consegnare la polizza indennitaria decennale. . . . .	191
4.3.5.	Contenuto e caratteristiche. . . . .	192
4.3.6.	(Segue). Ambito. . . . .	193
4.3.7.	Presupposti . . . . .	195
4.3.8.	L'obbligo di menzione in atto degli estremi identificativi della polizza assicurativa indennitaria e l'attestazione della sua conformità al c.d. modello standard: la mancanza di una espressa sanzione per l'ipotesi di mancata indicazione e l'attività del notaio (art. 4, comma 1- <i>quater</i> ) . . . . .	198
4.3.9.	Le conseguenze per il contratto della mancanza della copertura assicurativa: la nullità del contratto comunque stipulato in assenza della copertura assicurativa contratto (art. 4, comma 1). . . . .	200
4.3.10.	(Segue): Il diritto dell'acquirente di recedere (dal contratto preliminare) con escussione della garanzia fideiussoria (art. 3, comma 3, lettera <i>b</i> ); e art. 4, comma 1- <i>ter</i> ) del citato d.lgs. n. 122/2005, come modificato dal d.lgs. n. 14/2019. . . . .	202
4.3.11.	L'art. 5, comma 1- <i>bis</i> e l'impossibilità di rinunciare alla polizza. . . . .	204

## Capitolo V

### Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca

#### (art. 8, d.lgs. n. 122/2005)

5.1.	<i>Generalità.</i> . . . . .	205
5.2.	<i>Disciplina.</i> . . . . .	207
5.2.1.	Generalità. . . . .	207
5.2.2.	Atto di frazionamento del mutuo. Cenni e rinvio. . . . .	212
5.2.3.	Atto di frazionamento e cancellazione dell'ipoteca. . . . .	212
5.2.4.	(Segue): la cancellazione delle quote di ipoteca derivanti dal frazionamento ai sensi dell'art. 8, d.lgs. n. 122/2005 e l'applicabilità del procedimento semplificato di cancellazione previsto dall'art. 40- <i>bis</i> del d.lgs 1 settembre 1993 n. 385 (Testo Unico Bancario). . . . .	215

5.3.	<i>Ambito applicativo.</i> . . . . .	222
5.3.1.	Presupposti soggettivi ed oggettivi. . . . .	222
5.3.2.	Presupposto contrattuale: le fattispecie negoziali interessate dal divieto. . . . .	226
5.3.3.	(Segue): le modalità pratiche applicative del divieto ai negozi ad efficacia reale differita. . . . .	231
5.3.4.	(Segue): ipotesi del trasferimento del bene da costruire con mutuo già stipulato ed ipoteca già esistente. . . . .	233
5.3.5.	(Segue): ipotesi del trasferimento del bene da costruire con mutuo non ancora stipulato ed ipoteca non ancora esistente. . . . .	235
5.3.6.	Conclusioni. . . . .	238
5.4.	<i>Effetti della violazione della norma.</i> . . . . .	240
5.5.	<i>L'art. 8 del d.lgs. n. 122/2005 ed il c.d. rent to by</i> . . . . .	242
5.6.	<i>Il "deposito prezzo" come possibile alternativa alla tutela offerta dall'art. 8 del d.lgs. n. 122/2005</i> . . . . .	245

## Capitolo VI

**Il diritto di prelazione  
(art. 9, d.lgs. n. 122/2005)**

6.1.	<i>Generalità.</i> . . . . .	249
6.1.1.	Generalità e fondamento. . . . .	249
6.1.2.	Presupposti. . . . .	251
6.1.3.	Fideiussione e prelazione. . . . .	252
6.2.	<i>Le modalità di esercizio del diritto di prelazione.</i> . . . . .	253
6.3.	<i>L'esclusione del diritto di riscatto dell'aggiudicatario.</i> . . . . .	254

## Capitolo VII

**Il fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire  
(artt. 12-18, d.lgs. n. 122/2005)**

7.1.	<i>Generalità.</i> . . . . .	255
7.2.	<i>I requisiti per l'accesso alle prestazioni del fondo.</i> . . . . .	256

## Capitolo VIII

**Il fallimento del venditore e i contratti relativi ad immobili da costruire  
(art. 72-bis legge fall.) . . . . .**

261

## SEZIONE TERZA

**IL MUTUO FONDIARIO: PROBLEMATICHE DI INTERESSE NOTARILE**

## Capitolo IX

**Il mutuo fondiario e l'attività del notaio**

9.1.	<i>Generalità.</i> . . . . .	271
------	------------------------------	-----

9.1.1.	Distinzione tra c.d. mutuo fondiario e mutuo ipotecario ordinario. . . . .	271
9.1.2.	Evoluzione storica della disciplina del mutuo fondiario. . . . .	272
9.2.	<i>Il credito fondiario ai sensi del d.lgs. 1 ° settembre 1993, n. 385.</i> . . . . .	276
9.2.1.	Premessa. . . . .	276
9.2.2.	Nozione. . . . .	276
9.2.3.	Struttura. . . . .	279
9.2.4.	La garanzia ipotecaria. . . . .	281
9.3.	<i>L'atto di frazionamento del mutuo e dell'ipoteca.</i> . . . . .	282
9.3.1.	Generalità . . . . .	282
9.3.2.	La norma. . . . .	283
9.3.3.	Soggetti legittimati al frazionamento. . . . .	284
9.3.4.	Ambito applicativo della disposizione. . . . .	284
9.3.5.	Presupposti del frazionamento. . . . .	285
9.3.6.	Restrizione dell'ipoteca. . . . .	287
9.3.7.	Atto pubblico di frazionamento delegato al notaio. . . . .	287
9.3.8.	Annotamento del frazionamento. . . . .	290
9.4.	<i>Estinzione anticipata e risoluzione del contratto di mutuo.</i> . . . . .	290
9.5.	<i>Natura della normativa sul credito fondiario.</i> . . . . .	292

## SEZIONE QUARTA L'AZIONE REVOCATORIA

### Capitolo X

#### L'azione revocatoria ordinaria

10.1.	<i>Premessa.</i> . . . . .	297
10.2.	<i>Nozione e cenni storici.</i> . . . . .	298
10.3.	<i>Presupposti.</i> . . . . .	299
10.4.	<i>Effetti.</i> . . . . .	303
10.5.	<i>La prescrizione.</i> . . . . .	305
10.6.	<i>L'azione revocatoria ordinaria e il fallimento.</i> . . . . .	305
10.6.1.	Esperibilità dell'azione revocatoria ordinaria in sede fallimentare. . . . .	305
10.6.2.	Pendenza dell'azione revocatoria ordinaria al momento della dichiarazione di fallimento. . . . .	307

### Capitolo XI

#### L'azione revocatoria fallimentare

11.1.	<i>Premessa.</i> . . . . .	309
11.2.	<i>Nozione.</i> . . . . .	312
11.3.	<i>Natura giuridica.</i> . . . . .	315
11.4.	<i>Legittimazione attiva e legittimazione passiva.</i> . . . . .	316
11.5.	<i>Effetti: la ricostruzione del patrimonio del fallito.</i> . . . . .	317
11.6.	<i>Presupposti.</i> . . . . .	318
11.7.	<i>Atti oggetto di azione revocatoria fallimentare.</i> . . . . .	320
11.7.1.	Atti privi di efficacia per presunzione assoluta di frode. . . . .	320
11.7.2.	La revoca giudiziale. . . . .	324

11.7.3. (Segue): gli atti c.d. anormali. . . . .	325
11.7.4. (Segue): gli atti c.d. normali. . . . .	329
11.8. <i>Atti dispositivi esclusi dalla azione revocatoria fallimentare.</i> . . . . .	331
11.9. (Segue): <i>altri casi di esenzione dall'azione revocatoria fallimentare contenuti in leggi speciali.</i> . . . . .	345
11.10. (Segue): <i>in particolare l'ipotesi di cui all'art. 10 del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122</i> . . . . .	347
11.11. (Segue): <i>differenze tra l'art. 67, comma 3, lett. c), legge fall. e l'art. 10 del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122.</i> . . . . .	348
11.12. <i>L'azione revocatoria fallimentare e i patrimoni destinati ad uno specifico affare (art. 67-bis legge fall.)</i> . . . . .	350
11.12.1. Generalità. . . . .	350
11.12.2. Ambito di applicazione. . . . .	351
11.12.3. Presupposti dell'azione revocatoria <i>ex art. 67-bis</i> legge fall. . . . .	351
11.12.4. (Segue): <i>tipologia degli atti soggetti ad azione revocatoria fallimentare: il significato dell'espressione « atti che incidono sul patrimonio destinato ».</i> . . . . .	352
11.12.5. (Segue): <i>presupposto oggettivo.</i> . . . . .	353
11.12.6. (Segue): <i>presupposto soggettivo.</i> . . . . .	355
11.12.7. <i>Mancanza di limiti temporali e decadenza dall'azione.</i> . . . . .	355
11.13. <i>Azione revocatoria fallimentare contro gli atti compiuti tra i coniugi.</i> . . . .	356
11.14. (Segue): <i>atti di disposizione del coniuge del fallito con terzi.</i> . . . . .	357
11.15. <i>Decadenza dall'azione revocatoria fallimentare.</i> . . . . .	358

### Schemi di atti

Contratto preliminare di vendita di immobile da costruire ai sensi del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122 . . . . .	363
Contratto di permuta di area contro porzione di edificio da costruire ai sensi del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122 . . . . .	370
Vendita di porzione di edificio da costruire ai sensi del d.lgs. 20 giugno 2005 n. 122 . . . . .	378
 <i>Bibliografia</i> . . . . .	 387

