

INDICE SOMMARIO

Presentazione di <i>Maurizio D'Errico</i>	VII
Introduzione	XVII

CAPITOLO 1

LA CIRCOLAZIONE (TRASLATIVA) IMMOBILIARE IN GENERALE

1. Il contratto	1
2. Dichiarazioni necessarie e certificazioni	3
3. Le dichiarazioni fiscali	3
4. La certificazione energetica degli edifici	16
5. La conformità catastale	54
5.1. Nozione	54
5.2. Individuazione dell'intestatario catastale	54
5.3. Requisiti della dichiarazione ed effetti	56
5.4. Requisito e contenuto della dichiarazione di conformità e legittimazione	58
5.5. Formalismo e posizione della giurisprudenza e della dottrina	59
5.6. Conformità e "disposizioni vigenti in materia catastale"; dichiarazione, effetti	62
5.7. Attività redazionale; nullità	64
5.8. Dichiarazione e/o attestazione non veritiera	67
5.9. Dichiarazione falsa o erronea	69
5.10. Presupposto oggettivo: particolari tipologie di beni	70
5.11. Fabbricati condominiali	76
5.12. Aree attrezzate	80
5.13. Posti auto, box e parcheggi	82
5.14. Aree scoperte pertinenziali	83
5.15. Tipologie di negozi (o presupposto negoziale)	85

CAPITOLO 2

LA CIRCOLAZIONE IMMOBILIARE NELLA LEGISLAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

1. Dettato normativo e nullità: formale o sostanziale	123
2. La tipologia degli atti	135
3. Documentazione negoziale	165

CAPITOLO 3

LA CIRCOLAZIONE DEI TERRENI

1. Analisi delle problematiche	175
2. Il concetto di lottizzazione abusiva	177
3. Il certificato di destinazione urbanistica	181
4. Oggetto del certificato di destinazione urbanistica	183
5. La durata	194
6. La dichiarazione di vigenza	195
7. L'allegazione del certificato all'atto notarile	200
8. La mancata coincidenza della descrizione del certificato e del terreno. . .	200
9. Obbligo di allegazione e tipologie negoziali	205

CAPITOLO 4

CONFERMA DEGLI ATTI NULLI AVENTI AD OGGETTO TERRENI

1. La legislazione vigente	237
2. Analisi delle fattispecie	238
3. Elementi soggettivi necessari	241
4. Requisiti di firma	243
5. Modalità redazionali	245
6. Efficacia dell'atto di conferma e opponibilità	246

CAPITOLO 5

CONFERMA DEGLI ATTI NULLI AVENTI AD OGGETTO FABBRICATI

1. Disciplina normativa	253
2. Natura dell'atto di conferma	254
3. Esclusione	255
4. Fattispecie di confermabilità	257

CAPITOLO 6

RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO

1. Fattispecie comportamentali	261
2. Responsabilità e controllo documentale	263
3. Criterio della riferibilità	266

CAPITOLO 7

LA RINUNCIA AL DIRITTO DI PROPRIETÀ

1. Rinuncia abdicativa pura e rinuncia liberatoria alla comproprietà: l'evoluzione dell'istituto	269
--	-----

CAPITOLO 8

DIRITTI EDIFICATORI

1. Disciplina	297
-------------------------	-----

2.	Natura giuridica	300
3.	Circolazione dei diritti edificatori	304
4.	La trascrizione	307

CAPITOLO 9

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1.	Edilizia convenzionata	309
	1.1. L'acquisizione dell'area	313
	1.2. La fase di acquisizione dell'area in proprietà piena o in proprietà superficiaria	328
2.	Oggetto della convenzione	336
3.	Prezzo massimo di cessione degli alloggi	340
4.	Le sanzioni	346
	4.1. La decadenza	346
	4.2. La risoluzione	350
5.	La fase di gestione e alienazione o locazione dell'alloggio	354
	5.1. Le convenzioni stipulate sotto la legge n. 865/1971	354
	5.2. Le convenzioni stipulate secondo la legge n. 865/1971, dopo la Ferrarini Botta (l. n. 179/1992) e prima della entrata in vigore della legge n. 662/1996	357
	5.3. La convenzione stipulata secondo la legge n. 865/1971 dopo l'en- trata in vigore della legge n. 662/1996	358
	5.4. La convenzione stipulata secondo la legge n. 10/1977 (c.d. legge Bucalossi)	364
	5.5. La convenzione per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione .	366
6.	Le convenzioni modificative e/o sostitutive	376
	6.1. La convenzione per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà	376
	6.2. La convenzione per la sostituzione della vecchia convenzione con la nuova di cui alla legge n. 380/2001	382
	6.3. La convenzione per la sostituzione della proprietà superficiaria con il diritto in piena proprietà, con la contestuale eliminazione degli altri vincoli anche di natura pattizia discendenti dalla originaria convenzione	387
7.	La convenzione Bucalossi	392
8.	I requisiti soggettivi	397
9.	La durata della convenzione	399
10.	Il nulla osta alla cessione	400
11.	Edilizia sovvenzionata	401
	11.1. La disciplina della cessione (art. 28 della legge n. 513/1977)	412
	11.2. La legge 24 dicembre 1993, n. 560	414
	11.3. L'edilizia residenziale sociale	423
	11.4. Il riscatto a termine dell'alloggio sociale	427
	11.5. L'estensione della disciplina dettata per la locazione con clausola di riscatto	434

CAPITOLO 10

NEGOZIAZIONE DEI POSTI AUTO E PARCHEGGI

1.	Stato dell'arte	437
2.	La legge di semplificazione n. 246 del 28 novembre 2005	449
3.	I parcheggi e posti auto "Tognoli" di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122	458
3.1.	Ubicazione dei parcheggi Tognoli	461
3.2.	Ambito applicativo della legge Tognoli	467
4.	I parcheggi su area pubblica	470
4.1.	Trattamento dei parcheggi realizzati su area pubblica	472
4.2.	La convenzione quale elemento essenziale dei parcheggi Tognoli su area pubblica	473
4.3.	Il contenuto della convenzione	475
4.4.	Modificabilità della convenzione ed eliminabilità del diritto di superficie	476
5.	La disciplina dei parcheggi liberi	481
6.	Schema riassuntivo	484

CAPITOLO 11

IL RENT TO BUY

1.	Disciplina	487
2.	Contratto di <i>Rent to buy</i>	507
3.	<i>Rent to buy</i> di azienda con immobili	516
3.1.	Applicabilità della regolamentazione al bene "azienda"	522
3.2.	Modalità operative	528
3.3.	Conclusioni	539

CAPITOLO 12

**IL TRASFERIMENTO DEI BENI IMMOBILI
NEL CODICE DEI BENI CULTURALI**

1.	Premessa	543
2.	Il procedimento di verifica.	546
3.	Il problema della nullità	560
4.	Tipologia degli atti soggetti ad autorizzazione: artt. 55 e 58 cod. beni culturali	570
5.	Tipologia degli atti soggetti ad obbligo di denuncia: art. 59 cod. beni culturali	571
6.	Atti soggetti a prelazione	577
7.	Atti di trasferimento sotto il profilo oggettivo	578
8.	Atti di trasferimento sotto il profilo causale	583

CAPITOLO 13

LA NEGOZIAZIONE DEI FABBRICATI DA COSTRUIRE

1.	Fondamento normativo	589
----	--------------------------------	-----

2.	Presupposti generali di applicazione delle tutele: gli atti, i soggetti, i beni . . .	593
3.	I soggetti negoziali: presupposti soggettivi	597
4.	Il venditore	598
5.	I beni deducibili in contratto: presupposti oggettivi	599
6.	Fabbricati futuri e permesso di costruire	605
7.	La fideiussione	608
8.	L'assicurazione indennitaria decennale	620
9.	Art. 8 d.lgs. n. 122/2005 (TAIC)	626
10.	La forma dei contratti comportanti il trasferimento non immediato di immobili da costruire	631
	<i>Indice analitico</i>	633

