



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

INDICE SOMMARIO

<i>Prefazione</i>	pag. XIX
-------------------------	----------

CAPITOLO PRIMO

NOZIONE E NATURA GIURIDICA

1. La novella legislativa.....	pag. 1
2. La crisi del mercato immobiliare. La genesi del fenomeno economico di « <i>rent to buy</i> ».....	» 4
3. L'erroneo richiamo della dottrina al concetto di trasmigrazione dei modelli giuridici.....	» 10
4. L'errore semantico e l'acronimo «GfA» (Godimento in funzione dell'Alienazione).....	» 15
5. <i>Ratio legis</i> . Lo spirito del contratto nell'ottica della progressiva disintermediazione del mercato immobiliare...	» 17
6. Struttura bifasica del modello, operazione economica, sequenza negoziale. La natura giuridica dello schema contrattuale: preliminare unilaterale od opzione di preliminare bilaterale.....	» 21
7. L'operazione deduttivo-ricostruttiva ed il perimetro del contratto.....	» 30
7.1. (<i>Segue</i>) GfA e <i>leasing</i> immobiliare.....	» 33
7.2. (<i>Segue</i>) GfA e locazione collegata a preliminare di vendita od opzione di acquisto.....	» 35
7.3. (<i>Segue</i>) GfA e locazione con trasferimento vincolante per entrambi i contraenti (art. 1526 comma 3 c.c.).....	» 37
7.4. (<i>Segue</i>) GfA e vendita con riserva della proprietà.....	» 40
7.5. (<i>Segue</i>) GfA e preliminare di vendita con effetti anticipati (con un breve approfondimento sul cd. « <i>Help to buy</i> »).....	» 41
7.6. (<i>Segue</i>) GfA e « <i>Buy to rent</i> ».....	» 46
8. Norme inderogabili e dinamiche di mercato. Il <i>favor</i> del conduttore quale <i>fil rouge</i> della disciplina giuridica del contratto.....	» 47

CAPITOLO SECONDO

ELEMENTI ESSENZIALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI
DELLA FATTISPECIE

SEZIONE PRIMA

ELEMENTI ESSENZIALI

1. Piano dell'esposizione. Chiarimento terminologico della «partizione».....	pag.	53
2. I soggetti e l'accessibilità al modello. L'eterogeneità terminologica adottata dal legislatore.....	»	55
3. Gli accordi delle parti all'interno della sequenza negoziale. Il contratto preliminare di GfA.....	»	59
4. L'applicabilità del negozio agli « <i>iure in re aliena</i> » ..	»	62
5. Contratto di godimento in funzione dell'alienazione e beni immobili.....	»	65
6. (<i>Segue</i>) Gli immobili da costruire ed il divieto di cui all'art. 8 d. lgs. 20 giugno 2005 n. 122.....	»	67
7. (<i>Segue</i>) Contratto di GfA di «azienda»: il dibattito sulle prospettive di una applicazione estensiva della disciplina dell'art. 23 (<i>rinvio</i>).....	»	74
8. La forma degli atti negoziali nella sequenza procedimentale di GfA.....	»	75
9. Profili causali dell'operazione. Il contratto di GfA come nuovo contratto tipico. Un chiarimento sulla inapplicabilità della disciplina vincolistica della locazione.....	»	79
10. (<i>Segue</i>) La funzione di finanziamento: «convitato di pietra» della disciplina del contratto.....	»	88
11. Il dibattito sulla estensione della disciplina dettata dall'art. 23 alle altre operazioni economiche di <i>rent to buy</i>	»	90
12. I rischi di utilizzo «laterale» del contratto.....	»	96
13. Sull'utilizzo di un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile all'interno della procedura fallimentare.....	»	97

SEZIONE SECONDA

ELEMENTI COSTITUTIVI

1. L'individuazione degli «elementi tipologicamente essenziali» del contratto di GfA.....	pag.	102
---	------	-----

2.	«Primo elemento»: anticipata concessione del godimento dell'immobile.....	»	106
3.	La natura personale del diritto di godimento del conduttore.....	»	106
4.	L'immediatezza del godimento come anticipazione in senso lato.....	»	109
5.	«Secondo elemento»: determinazione del canone (con suddivisione nelle sue diverse componenti).....	»	111
6.	Un chiarimento terminologico e concettuale sui tre livelli di suddivisione del canone.....	»	112
7.	Il macro-frazionamento del canone in due parti (parte-godimento; parte-acconto).....	»	115
	7.1. Parte del canone a titolo di godimento (cd. parte-godimento).....	»	115
	7.2. Parte del canone a titolo di acconto (cd. parte-acconto). Il <i>sub</i> -frazionamento di essa in quote (ai sensi dell'art. 23 comma 1 <i>bis</i>).....	»	116
8.	Sulla condizione giuridica delle somme corrisposte a titolo di acconto-prezzo.....	»	117
9.	Il mancato frazionamento del canone.....	»	121
	9.1. Mancata suddivisione del canone in parte-godimento e parte-acconto, ai sensi dell'art. 23 comma 1.....	»	122
	9.2. Mancata suddivisione della parte-acconto, per il caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, ai sensi dell'art. 23 comma 1 <i>bis</i>	»	126
	9.3. Mancata suddivisione della parte-acconto, per il caso di inadempimento del conduttore, ai sensi dell'art. 23 comma 5.....	»	129
10.	Le pattuizioni anomale in tema di frazionamento del canone.....	»	129
11.	Suddivisione n. 1: clausole contrattuali sulla ripartizione tra godimento e acconto prezzo, ai sensi dell'art. 23 comma 1.....	»	130
	11.1. Della totale o della mancata imputazione del canone al prezzo di vendita.....	»	132
	11.2. Della determinazione simbolica di una delle parti del canone.....	»	139
	11.3. Della significativa sproporzione dai valori di mercato.....	»	140
12.	Suddivisione n. 2: clausole contrattuali sulla restituzione di una quota della parte-acconto, in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto, ai sensi dell'art. 23 comma 1 <i>bis</i>	»	141
13.	Suddivisione n. 3: clausole contrattuali sulla restituzio-		

ne di una quota della parte-acconto, in caso di inadempimento del conduttore, ai sensi dell'art. 23 comma 5.	»	144
14. «Terzo elemento»: diritto all'acquisto (del conduttore).	»	145
15. L'inderogabilità del diritto all'acquisto del conduttore..	»	146
16. L'esercizio anticipato del diritto di acquisto.....	»	150
17. Sul diritto oggetto del trasferimento (<i>rinvio</i>).....	»	151
18. Clausole di variabilità del prezzo	»	151

CAPITOLO TERZO

LA DISCIPLINA DEL CONTRATTO

SEZIONE PRIMA

OBBLIGAZIONI DEL CONCEDENTE

1. Piano dell'esposizione.....	pag.	155
2. Obbligo di concedere in godimento il bene al conduttore.....	»	156
3. Garanzia per i vizi della cosa	»	157
4. Il rischio di perimento della <i>res</i>	»	162
5. Spese per le riparazioni straordinarie	»	164
6. L'accantonamento della parte del canone versata a titolo di acconto prezzo.....	»	166
7. (<i>Segue</i>) Il deposito della cd. parte-acconto nel conto corrente dedicato del notaio (ai sensi della «legge concorrenza» del 4 agosto 2017, n. 124, art. 1, comma 142 ss.)	»	168
8. Le altre obbligazioni, alla luce della effettiva esecuzione del rapporto (<i>rinvio</i>).....	»	170

SEZIONE SECONDA

OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE

1. Considerazioni introduttive sul (parziale) rinvio al quadro normativo operante nei rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario	pag.	171
2. Gli obblighi di inventario e garanzia. Le misure applicabili in caso di mancanza o insufficienza della garanzia.....	»	172
3. Spese di manutenzione ordinaria ed obblighi di custodia e amministrazione	»	175

4. Obbligo alla corresponsione degli interessi (legali) sulle somme spese dal concedente per le riparazioni straordinarie	»	176
5. Il rifiuto del concedente alle riparazioni poste a suo carico	»	177
6. L'assenza di indennità per i miglioramenti apportati alla cosa concessa in godimento.....	»	178
7. La disciplina in tema di addizioni eseguite sulla cosa concessa in godimento.....	»	179
8. Il mancato richiamo agli artt. 1008-1009 c.c.....	»	180
9. Perdita e deterioramento della cosa.....	»	181
10. Delle usurpazioni durante l'usufrutto e azioni relative alle servitù. Spese per le liti.....	»	182

SEZIONE TERZA

TRASCRIZIONE

1. Riflessioni preliminari.....	pag.	184
2. La trascrizione prenotativa decennale del contratto di GfA.....	»	186
3. Il richiamo agli effetti della trascrizione delle locazioni ultranovennali. L'opponibilità secondo il quadro normativo applicabile ai diritti personali di godimento	»	189
4. (<i>Segue</i>) La trascrizione dell'atto dotato di efficacia traslativa.....	»	196
5. La cancellazione della trascrizione ai sensi dell'art. 2668 comma 4 c.c.	»	197
6. Il privilegio speciale immobiliare, ai sensi dell'art. 2775 <i>bis</i> c.c.....	»	199
7. La prevalenza dell'ipoteca sulla trascrizione anteriore di GfA (art. 2825 <i>bis</i> c.c.).....	»	202
8. Brevi riflessioni sull'evoluzione del sistema pubblicitario della trascrizione.....	»	204

SEZIONE QUARTA

VICENDE DEL RAPPORTO

1. Considerazioni introduttive.....	pag.	206
2. Sublocazione (o concessione in comodato) dell'immobile in godimento al conduttore.....	»	206

3.	Contratto di GfA per persona da nominare: ammissibilità e «momenti» della dichiarazione di nomina.....	»	209
4.	Della cessione del contratto di GfA e della cessione dell'azienda (con subentro nel contratto di GfA).....	»	211
5.	Sull'applicabilità dello schema del «contratto a favore di terzi» alle differenti fasi del rapporto di GfA...	»	214
6.	Del recesso unilaterale. L'inammissibilità di un diritto di recesso unilaterale in favore del concedente.....	»	216
7.	Successione <i>mortis causa</i> e contratto di GfA. L'inapplicabilità delle norme in tema di locazione.....	»	220
8.	Clausola risolutiva espressa, clausola penale, termine e condizione.....	»	221

CAPITOLO QUARTO

FASE FISIOLÓGICA DEL RAPPORTO

SEZIONE PRIMA

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO

1.	Piano dell'esposizione.....	pag.	223
2.	Il termine per l'esercizio del diritto di acquisto.....	»	224
3.	L'esercizio del diritto di acquisto dell'immobile.....	»	227
4.	L'atto funzionalmente idoneo a trasferire il diritto di proprietà.....	»	231
5.	Della imputazione di parte dei canoni al prezzo di vendita.....	»	234

SEZIONE SECONDA

MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTO

1.	Modalità e termini della volontà di non acquistare...	pag.	237
2.	Restituzione dell'immobile al concedente.....	»	240
3.	(<i>Segue</i>) Disciplina in tema di variazioni del bene.....	»	241
4.	Restituzione (del concedente al conduttore) di una quota della parte di canone imputata ad acconto-prezzo.....	»	242
5.	Incameramento dell'altra quota (della parte di canone imputata ad acconto-prezzo).....	»	245
6.	Mancata determinazione della quota di canone da restituire, ai sensi del comma 1 <i>bis</i> dell'art. 23 (<i>rinvio</i>)	»	246

CAPITOLO QUINTO

FASE PATOLOGICA DEL RAPPORTO

SEZIONE PRIMA

INADEMPIMENTO DEL CONCEDENTE

1. Piano dell'esposizione.....	pag. 249
2. Inadempienze del concedente: casistica e rimedi giuridici.....	» 250
3. La risoluzione per inadempimento del concedente....	» 254
4. (<i>Segue</i>) Le cd. risoluzioni di diritto (<i>rinvio</i>)	» 257
5. L'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il negozio in esecuzione del contratto di GfA (art. 2932 c.c.)	» 257

SEZIONE SECONDA

INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE

1. Inadempienze del conduttore: casistica e rimedi giuridici.....	pag. 262
2. Del riconoscimento (anche) in favore del concedente dell'esecuzione specifica di cui all'art. 2932 c.c.....	» 265
3. La risoluzione per inadempimento del conduttore....	» 266
4. (<i>Segue</i>) Le cd. risoluzioni di diritto. Problematicità in tema di cancellazione della trascrizione	» 269
5. (<i>Segue</i>) La risoluzione per mancato pagamento di un numero prefissato di canoni.....	» 271
6. Conseguenze in caso di risoluzione per inadempimento	» 275
7. a) Integrale incameramento dei canoni: giustificazione causale e potenziali iniquità economiche del rapporto..	» 276
8. b) Restituzione dell'immobile.....	» 281
9. (<i>Segue</i>) Procedimento per convalida di sfratto.....	» 282
10. (<i>Segue</i>) L'esecuzione per consegna o rilascio del bene	» 283

SEZIONE TERZA

FALLIMENTO DEL CONCEDENTE

1. Considerazioni introduttive.....	pag. 288
2. La prosecuzione degli effetti del contratto (art. 23	

- comma 6), alla luce del quadro normativo applicabile alle figure affini..... » 289
3. L'esenzione dalla revocatoria fallimentare di cui all'art. 67 comma 3 lett. c) l. fall..... » 292

SEZIONE QUARTA

FALLIMENTO DEL CONDUTTORE

1. La sospensione del rapporto in caso di fallimento del conduttore..... pag. 294
2. Scioglimento del rapporto ad opera del curatore: il rinvio al comma 5 dell'art. 23..... » 296

CAPITOLO SESTO

UN'ANALISI COMPARATIVA: L'ACQUISTO PROGRESSIVO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE NEGLI STATI UNITI D'AMERICA (USA)

1. Riflessioni introduttive..... pag. 299
2. Brevi cenni sul «sistema» del diritto immobiliare statunitense. La comune esigenza: l'acquisto della proprietà dell'abitazione da parte dei cittadini a basso reddito..... » 301
3. I modelli contrattuali tradizionali per l'accesso alla proprietà dell'abitazione. Il riallineamento nel rapporto tra l'abitazione in proprietà e gli schemi contrattuali locativi..... » 304
4. Fattispecie contrattuali alternative per l'accesso alla proprietà dell'abitazione («*the informal path to homeownership*»)..... » 309
- 4.1. *Installment Contracts*..... » 310
- 4.2. *Lease to Own Agreements*..... » 311
- 4.3. *Seller-Financed Purchases*..... » 313
5. Vantaggi e svantaggi nell'acquisto «informale» di una abitazione..... » 314
6. (*Segue*) *Case study*: l'acquisto «informale» nella prassi e l'impatto delle riforme legislative in Texas.. » 317
7. I modelli contrattuali statunitensi ed il contratto di godimento in funzione dell'alienazione: conclusioni comparative..... » 320

CAPITOLO SETTIMO

EFFICIENZA DEL MODELLO
ED EVOLUZIONE DEL SISTEMA

1.	Percorso di analisi.....	pag. 328
2.	Valutazione di efficienza del modello in rapporto alle altre operazioni economiche di <i>rent to buy</i>	» 329
2.1.	(<i>Segue</i>) Vendita con prezzo dilazionato, vendita sotto condizione risolutiva (all'inadempimento del pagamento del prezzo) e vendita con riserva della proprietà.....	» 333
2.2.	(<i>Segue</i>) Locazione con clausola di trasferimento automatico della proprietà (art. 1526 comma 3 c.c.).....	» 335
2.3.	(<i>Segue</i>) Preliminare di vendita ad effetti anticipati.....	» 336
2.4.	(<i>Segue</i>) Locazione collegata a preliminare di vendita od opzione di acquisto.....	» 337
2.5.	(<i>Segue</i>) <i>Leasing</i> immobiliare.....	» 340
2.6.	(<i>Segue</i>) I contratti di « <i>Help to buy</i> » e di « <i>Buy to rent</i> ».....	» 343
3.	Complessità diffusa e mutamenti sociali. La cd. «procedimentalizzazione» nelle trame delle attuali contrattazioni immobiliari.....	» 343
4.	La circolazione immobiliare come paradigma della rivisitazione del principio consensualistico.....	» 347
5.	La vendita immobiliare come procedimento: esigenze sottese e chiarezza del quadro disciplinare.....	» 354
6.	Evoluzione del sistema: la progressiva «disintermediazione» del mercato immobiliare.....	» 358
7.	(<i>Segue</i>) Alla ricerca di schemi negoziali «autonomi» per l'acquisto progressivo della proprietà immobiliare.....	» 364
8.	Il contratto di godimento in funzione dell'alienazione: soluzione tecnica alle problematiche. Gli ostacoli alla diffusione del negozio.....	» 365
9.	Accorgimenti <i>de iure condito</i> e <i>de iure condendo</i> per la redazione di un più efficiente contratto di GfA.....	» 368
9.1.	Deposito della parte di canone a titolo di acconto (cd. parte-acconto) nel nuovo conto corrente dedicato del notaio (l. 4 agosto 2017, n. 124, art. 1, comma 142 ss.).....	» 368
9.2.	Abrogazione del richiamo all'art. 2825 <i>bis</i> c.c.....	» 370
9.3.	Imputazione (atecnica) dell'intero canone al prezzo di vendita.....	» 371

9.4. «Rigore» nell'interpretazione della disciplina giuridica.....	»	372
9.5. Trascrizione prenotativa «rotativa» o contratto di GfA finalizzato alla vendita con riserva della proprietà.....	»	375
9.6. Incentivi fiscali per la diffusione del contratto di godimento in funzione dell'alienazione (<i>rinvio</i>). Riflessioni conclusive.....	»	379
<i>Bibliografia</i>	»	383



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWki - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)