

# INDICE

	<i>pag.</i>
<i>Prefazione</i>	VII
CAPITOLO I	
PERIMETRO APPLICATIVO DELLA NORMATIVA: QUESTIONI E TENDENZE	
1. L'acquisto di immobili in costruzione: direttrici di sistema	1
2. Asimmetria di potere contrattuale e tecniche di tutela dell'acquirente di un immobile da costruire	6
3. Operazione economica <i>asimmetrica</i> e «perimetro soggettivo» del d.lgs. n. 122/2005	11
4. ( <i>Segue</i> ) Gli orientamenti e la preferibile ricostruzione <i>de iure condito</i>	15
5. ( <i>Segue</i> ) La «debolezza» di tutti gli acquirenti: un auspicio <i>de iure condendo</i>	19
6. Il <i>favor</i> dell'acquirente quale chiave di lettura del d.lgs. n. 122/2005	21
7. «Paternalismo» legislativo e dinamiche di mercato	23
8. ( <i>Segue</i> ) La tendenza alla disapplicazione della normativa: gli scenari	25
9. Il «perimetro oggettivo»: immobili futuri, immobili da costruire, immobili in corso di costruzione, immobili venuti ad esistenza, immobili <i>finiti</i> . Il problema delle vendite «sulla carta»	28
10. ( <i>Segue</i> ) La giurisprudenza di legittimità sul «perimetro oggettivo» di applicazione del d.lgs. n. 122/2005	33
11. ( <i>Segue</i> ) La giurisprudenza costituzionale. Alcuni rilievi critici su Corte cost. n. 32/2018	36
12. ( <i>Segue</i> ) Sull'approccio difforme adottato dalla nuova pronuncia Corte cost. n. 43/2022 in merito alla prelazione di cui all'art. 9 d.lgs. n. 122/2005	39
13. I criteri di interpretazione della legge e la loro operatività con riferimento all'art. 1, lett. <i>d</i> , d.lgs. n. 122/2005. L'efficienza di un giudizio di incostituzionalità in rapporto a soluzioni <i>de iure condito</i> o <i>de iure condendo</i>	42
14. Il tentativo del legislatore di contrastare la disapplicazione della normativa: il «(neo)formalismo» quale tecnica di protezione della parte debole	45

	<i>pag.</i>
15. ( <i>Segue</i> ) Le fattispecie contrattuali da stipulare per atto pubblico o scrittura privata autenticata e la «conformazione» del loro contenuto. L'inevitabile nullità di tutti i negozi ad esse antecedenti	48
16. Spunti e riflessioni sulle tutele previste in Francia dal <i>Code de la construction et de l'habitation</i> . L'auspicio di una armonizzazione europea sulla tutela degli interessi degli acquirenti di immobili da costruire (o da ristrutturare)	52

## CAPITOLO II

### GARANZIA FIDEIUSSORIA: CONTENUTO PREDETERMINATO, RILASCIO TARDIVO, NULLITÀ RELATIVA. LA RICERCA DI STRUMENTI ALTERNATIVI

1. Premessa. La fideiussione di cui all'art. 2 d.lgs. n. 122/2005: legittimazione all'emissione e struttura della garanzia	59
2. ( <i>Segue</i> ) Predeterminazione legale del contenuto, modello <i>standard</i> e derogabilità <i>in melius</i>	64
3. L'«efficacia» della garanzia fideiussoria nel nuovo impianto normativo (come novellato dal d.lgs. n. 14/2019 e dal d.m. n. 125/2022)	70
4. ( <i>Segue</i> ) L'escutibilità della fideiussione nel caso di atto trasferimento privo di polizza assicurativa: brevi riflessioni. Profili di gerarchia delle fonti	75
5. Escussione della fideiussione e scioglimento del contratto pendente relativo ad immobile da costruire: la «competizione di velocità» tra curatore ed acquirente ai sensi dell'art. 174 ccii	78
6. La «nullità relativa» a protezione degli interessi dell'acquirente	81
7. ( <i>Segue</i> ) Sulla rilevabilità d'ufficio della nullità di cui all'art. 2 d.lgs. n. 122/2005, anche alla luce della pronuncia delle Sezioni Unite (Cass., n. 26242/2014)	84
8. Brevi riflessioni sulla sanatoria e/o sulla convalida della nullità relativa ai sensi dell'art. 2 d.lgs. n. 122/2005	87
9. ( <i>Segue</i> ) Il rilascio tardivo della fideiussione. La nullità insanabile nelle argomentazioni della giurisprudenza di merito e di legittimità	90
10. ( <i>Segue</i> ) Interesse ad agire per la nullità (relativa) ed azioni «meramente strumentali» dell'acquirente. Gli altri percorsi della giurisprudenza: abuso del diritto ed <i>exceptio doli generalis</i>	93
11. ( <i>Segue</i> ) Note critiche sul richiamo all'«abuso del diritto». Alla ricerca di una soluzione efficiente: l'azionabilità della nullità relativa fino al momento del trasferimento della proprietà dell'immobile	99
12. Le inefficienze operative della garanzia fideiussoria e la ricerca di strumenti ad essa alternativi	103

	<i>pag.</i>
13. ( <i>Segue</i> ) Il deposito al notaio del prezzo dell'acquisto di un immobile da costruire: profili di compatibilità	106
14. ( <i>Segue</i> ) Deposito prezzo e divieto di corresponsione del denaro al venditore prima del trasferimento della proprietà: gli stretti «margini di manovra»	110

### CAPITOLO III

#### L'OBBLIGO DI FRAZIONAMENTO O CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA DI CUI ALL'ART. 8 D.LGS. N. 122/2005: RILIEVI E RIFLESSIONI

1. Il perimetro dell'indagine: «momento» traslativo e tutele previste dal legislatore	115
2. Le problematiche antecedenti all'introduzione dell'art. 8 d.lgs. n. 122/2005: i rischi per gli acquirenti di immobili da costruire	116
3. L'assetto delineato dagli artt. 7 e 8 d.lgs. n. 122/2005. L'ambigua formulazione dell'art. 8 d.lgs. n. 122/2005: le incertezze interpretative	119
4. ( <i>Segue</i> ) Le attività necessarie ai sensi dell'art. 8 d.lgs. n. 122/2005: suddivisione del finanziamento e frazionamento/cancellazione dell'ipoteca	122
5. L'applicazione del divieto di cui all'art. 8 d.lgs. n. 122/2005 alle varie «modalità traslative»: alcuni correttivi	124
6. ( <i>Segue</i> ) Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobile (art. 23 d.l. n. 133/2014) e divieto di cui all'art. 8 d.lgs. n. 122/2005: il perimetro di applicazione	127
7. Il problema dell'applicabilità del divieto di cui all'art. 8 d.lgs. n. 122/2005 al trasferimento di immobili «finiti»: gli orientamenti interpretativi	131
8. ( <i>Segue</i> ) L'impostazione «letterale» ed estensiva: l'indiscriminata applicazione del divieto a tutte le compravendite immobiliari	133
9. ( <i>Segue</i> ) L'impostazione «sistematica» e restrittiva. L'avallo della giurisprudenza di legittimità sulla necessaria presenza dei requisiti «oggettivi» e «soggettivi» della normativa	135
10. ( <i>Segue</i> ) L'impostazione «teleologica» e restrittiva: il rilievo riconosciuto alla preesistenza di un contratto preliminare	139
11. ( <i>Segue</i> ) L'impostazione «teleologica» ed estensiva. Il ruolo delle definizioni di cui all'art. 1 d.lgs. n. 122/2005	142
12. Riflessioni conclusive e ruolo dell'interprete	145

## CAPITOLO IV

POLIZZA ASSICURATIVA INDENNITARIA:  
CONTENUTO PREDETERMINATO, APPLICAZIONE  
ALLE RISTRUTTURAZIONI, PROFILI *DE IURE CONDENDO*

1. Piano dell'indagine	149
2. La polizza assicurativa indennitaria decennale di cui all'art. 4 d.lgs. n. 122/2005: brevi cenni. Il richiamo all'art. 1669 c.c. ( <i>rinvio</i> )	151
3. ( <i>Segue</i> ) Predeterminazione legale del contenuto, modello <i>standard</i> e derogabilità <i>in melius</i>	154
4. Le conseguenze della mancata consegna della polizza assicurativa: il dibattito sulla previgente disposizione e la (nuova) nullità relativa del contratto	157
5. ( <i>Segue</i> ) Nullità relativa, legittimazione ad agire, e rilascio «tardivo» della polizza assicurativa	160
6. Sull'applicabilità dell'art. 4 d.lgs. n. 122/2005 al trasferimento di immobili «finiti» ( <i>rinvio</i> ). Sull'irrelevanza del preesistente contratto preliminare	162
7. L'applicazione della polizza assicurativa (e delle altre tutele) agli «immobili da ristrutturare». Un chiarimento preliminare sulla collocazione dell'indagine	164
8. ( <i>Segue</i> ) La «questione» e le impostazioni interpretative	166
9. ( <i>Segue</i> ) Le sotto-varianti alla tesi estensiva. Profili di diritto urbanistico in materia di «ristrutturazione edilizia»	170
10. ( <i>Segue</i> ) Verso una nuova qualificazione di «ristrutturazione rilevante» nel d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122	174
11. ( <i>Segue</i> ) Art. 1669 c.c. e immobili da ristrutturare, nel pensiero delle Sezioni Unite n. 7756/2017	175
12. ( <i>Segue</i> ) Sul rilievo del sintagma «gravi difetti costruttivi» nel contesto del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122	179
13. ( <i>Segue</i> ) La recente giurisprudenza di merito e di legittimità: brevi cenni	182
14. ( <i>Segue</i> ) Il riferimento alle «ristrutturazioni» nel nuovo modello <i>standard</i> di polizza assicurativa	187
15. Prospettive <i>de iure condendo</i> in materia di art. 4 d.lgs. n. 122/2005	190
16. Primo intervento: precisazione del perimetro di applicazione del d.lgs. n. 122/2005	191
17. Secondo intervento: una polizza assicurativa indennitaria decennale che incentivi una «edilizia sostenibile»	193
<i>Bibliografia</i>	197