

## INDICE

	<i>pag.</i>
IL DIRITTO DEI CONTRATTI NELLO SPECCHIO DELLA CONTEMPORANEITÀ	1
di LUIGI BALESTRA	
1. Premessa	1
2. L'ampliamento dell'area di incidenza dell'autonomia contrattuale	3
3. ( <i>Segue</i> ). Sulla c.d. perdita di incisività	9
4. La giustizia contrattuale	11
5. A mo' di conclusione	17
FRANTUMAZIONE DEL TIPO VENDITA E PERDITA DI CENTRALITÀ	21
di FABRIZIO VOLPE	
1. Vendita e donazione e la centralità dell'effetto traslativo	21
2. Perdita di centralità del tipo vendita e rilevanza del suo oggetto. Moltiplicazione degli statuti normativi della vendita. Perdita di rilevanza della causa	25
3. La relatività del principio consensualistico. La fuga verso l' <i>Abstraktionsprinzip</i>	27
4. La prevalenza del <i>titulus</i> . Modelli traslativi e sua derogabilità	31
5. <i>Mos italicus</i> . Il pagamento traslativo	34
6. Corollario. <i>Expressio causae</i>	40
7. Conseguenze (nullità o <i>condictio indebiti</i> ) del pagamento traslativo eseguito in mancanza di una corrispondente obbligazione di dare	42
8. Il fallimento delle esperienze di armonizzazione	44
9. Autonomia privata e garanzie	45
10. Contrattazione immobiliare e operazioni creditizie collegate	49

	<i>pag.</i>
LA VENDITA DI COSE IMMOBILI	53
di ROBERTO CALVO	
1. La vendita a misura: il difetto di quantità	53
2. ( <i>Segue</i> ). La rettifica	56
3. ( <i>Segue</i> ). Il recesso	57
4. La vendita a corpo	58
5. Il preliminare	60
6. L'orientamento delle corti	61
7. L'obbligo di restituzione	62
8. Vendita in blocco	63
9. Il termine di prescrizione: <i>ratio legis</i>	63
10. ( <i>Segue</i> ). La sequenza preliminare-definitivo	64
11. Regole particolari	64
CONSENSUALISMO E TRASCRIZIONE	67
di CRISTIANO CICERO	
1. Il problema della riflessione sulla regola consensualistica	67
2. Consenso delle parti legittimamente manifestato, ovvero l'accordo raggiunto nei modi di legge	71
3. La trascrizione immobiliare quale strumento di soluzione del conflitto fra più aventi causa dal medesimo autore. Il problema della rilevanza del contratto nullo di fronte ai terzi	75
4. L'esigenza di dare affidamento al terzo	78
5. La trascrizione del titolo e i diversi percorsi acquisitivi <i>ex artt.</i> 1159 (usucapione immobiliare decennale) e 2644 c.c.	82
6. La negazione del consensualismo	85
7. «Consenso delle parti legittimamente manifestato» e le eccezioni al modello traslativo generale consensualistico	87
CONSIDERAZIONI STORICHE SULLA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	91
di ALESSANDRO CIATTI CÀIMI	
1. Il sistema del <i>nantissement</i>	91
2. L'insinuazione dei contratti e l'editto di Colbert	95
3. L'epoca rivoluzionaria, la codificazione napoleonica e la riforma del 1885	98
4. La pubblicità immobiliare nella codificazione italiana	102

**AUTONOMIA PRIVATA E PATTUZIONI  
DI ESCLUSIONE TOTALE DELLA GARANZIA PER VIZI  
NEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA. NOTE A MARGINE  
DI DUE RECENTI PRONUNCE DELLA CORTE DI CASSAZIONE** 107

di GIOVANNI DE CRISTOFARO

1. Premessa introduttiva 107
2. Pattuizioni di esclusione e limitazione della garanzia per vizi e pattuizioni di modificazione del regime normativo della garanzia per vizi inserite nel contratto di compravendita 108
3. Limitazioni all'autonomia privata: le norme rilevanti (codice civile e codice del consumo) 110
4. L'art. 1229, comma 1, c.c.: inapplicabilità ai patti di esclusione della garanzia per vizi 112
5. L'art. 1490, comma 2, c.c.: l'elemento oggettivo della fattispecie 117
6. (*Segue*). L'elemento soggettivo della fattispecie 121
7. La (mera) inopponibilità al compratore del patto di esclusione della garanzia che il venditore abbia stipulato tacendo in mala fede i vizi della cosa 122
8. Art. 1490, comma 2, c.c. e distribuzione degli oneri probatori 125
9. Patti di esclusione della garanzia per vizi e art. 1341, comma 2, c.c. 128
10. Patti di esclusione della garanzia per vizi e artt. 33 ss. cod. cons. 131

**VENDITA IMMOBILIARE ED OBBLIGHI D'INFORMAZIONE  
DEI PROFESSIONISTI INCARICATI** 135

di SALVATORE MONTICELLI

1. Fondamento e funzione degli obblighi d'informazione gravanti sul professionista: considerazioni generali 135
2. Gli obblighi d'informazione del mediatore e del notaio nel contratto di vendita immobiliare 139
3. Il mediatore immobiliare e gli obblighi d'informazione *ex art.* 1759 c.c. 140
4. Il ruolo del notaio e gli obblighi d'informazione delle parti 143
5. Gli obblighi d'informazione nell'attività preparatoria al compimento del rogito di vendita e la valenza della esenzione dalle visure ipocatastali 145
6. L'estensione degli obblighi d'informazione e l'attività di consulenza del notaio: un confine talvolta problematico 148
7. La conformazione degli obblighi d'informazione gravanti sul notaio nella ricorrenza di nullità di protezione 149

	<i>pag.</i>
<b>L'ACCESSO AL CREDITO IMMOBILIARE</b>	<b>155</b>
di FABRIZIO PIRAINO	
1. Il problema dell'accesso al credito immobiliare tra stretta creditizia e fiducia nel mercato del credito	155
2. Gli strumenti: agevolazioni finanziarie e rafforzamento della posizione del creditore-finanziatore	157
3. Il <i>rent to buy</i>	157
4. La locazione finanziaria immobiliare o c.d. <i>leasing</i> abitativo	161
5. Il prestito vitalizio ipotecario	164
6. Il credito immobiliare alle imprese	170
7. Il credito immobiliare ai consumatori	178
<b>IL PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE ABUSIVO E LE OSCILLAZIONI DELLA GIURISPRUDENZA</b>	<b>201</b>
di NICOLA ALESSANDRO VECCHIO	
1. La vendita e il preliminare: l'ideal-tipo del contratto e l'idea (a)-tipica del contratto	201
2. L'evoluzione della disciplina	208
3. Forma e sostanza: i termini del contrasto, fra alternativa e duplicità	215
4. L'estensione al preliminare	219
5. Un (doppio) <i>revirement</i> : "tracce" di una motivazione	227
6. Gli ultimi sviluppi: la rondine, la primavera e i ritorni al passato	230
<b>DINAMICHE NEGOZIALI E SCAMBIO DI AREA EDIFICABILE CON IMMOBILI DA COSTRUIRE</b>	<b>239</b>
di ACHILLE ANTONIO CARRABBA	
1. Gli interessi coinvolti	239
2. Il momento negoziale (tra vendita e appalto)	241
3. La permuta	243
4. Il frazionamento dello scambio	247
5. L'atto programmatico	251

pag.

**CONSIDERAZIONI SULLA CLAUSOLA “A CORPO”  
NELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI** 255

di ANTONIO MUSIO

1. Prassi contrattuali e clausole di stile nelle compravendite immobiliari 255
2. La duplice valenza della descrizione quantitativa del bene: identificazione dell’oggetto e determinazione del prezzo 259
3. Finalità e fondamento delle norme in tema di vendite immobiliari 262
4. Critica alla presunta automatica applicabilità delle norme in tema di vendite immobiliari 267
5. Concreti interessi perseguiti dalle parti e disciplina applicabile 269

**LA VENDITA DA PARTE DEL COERED E DI SINGOLI  
BENI EREDITARI ALLA LUCE DELLA RECENTE DECISIONE  
DELLA CORTE DI CASSAZIONE A SEZIONI UNITE  
N. 5068 DEL 2016** 275

di GIUSEPPE WERTHER ROMAGNO

1. Considerazioni introduttive 275
2. L’atteggiamento della giurisprudenza 278
3. Spunti di riflessione in merito alla posizione giurisprudenziale 280
4. L’esame del dato normativo 284
5. Considerazioni conclusive 287

**NUOVI MECCANISMI MARCIANI E DIVIETO  
DEL PATTO COMMISSORIO** 289

di DOMENICO RUSSO

1. Note introduttive 289
2. L’emersione del patto marciano nella disciplina dei contratti di garanzia finanziaria 290
3. I nuovi spazi dell’autotutela esecutiva nel prestito vitalizio ipotecario 293
4. Il patto marciano nella disciplina del nuovo pegno non possessorio 295
5. La disciplina dei contratti di finanziamento alle imprese: oltre il patto marciano 297
6. La disciplina dei contratti di credito ai consumatori relativi ad immobili residenziali: oltre il patto marciano 300
7. Riflessioni sul patto commissorio “1.0” 303
8. Rilievi sistematici: il patto commissorio-marciano “2.0” 309