

# I CONTRATTI IMMOBILIARI

Prezzo: **Prezzo di listino**  
**42,00 €** **Prezzo a te riservato**  
**39,90 €**



Codice	9788891639639
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	17 nov 2020
Reparto	Diritto, LIBRI
Argomento	Immobili, Contratti e obbligazioni
Autore	Peluso Flaviano
Editore	Maggioli

## Descrizione

---

Con un taglio pratico e operativo, l'opera affronta la complessità della contrattualistica in materia immobiliare, analizzando la portata e le implicazioni delle clausole contenute negli accordi conclusi dalle parti.

Attenzione viene dedicata alle garanzie del venditore e alla disciplina relativa alla vendita di immobili da costruire.

Uno specifico capitolo è inoltre dedicato alla figura contrattuale del rent to buy.

Completano l'opera la trattazione degli aspetti fiscali della compravendita e delle imposizioni tributarie.

Il volume si caratterizza per l'evidenza dei riferimenti normativi e giurisprudenziali, nonché per l'utilizzo di tabelle riassuntive che supportano il professionista nella comprensione delle questioni più rilevanti e complesse.

### Capitolo I – Il contratto preliminare

1. Il contratto preliminare e l'evoluzione del principio consensualistico
2. La formazione progressiva del consenso
3. Il contratto preliminare e il preliminare aperto
4. Rapporto tra contratto preliminare e definitivo
  - 4.1. Le tesi sulla natura giuridica del contratto preliminare
  - 4.2. Le teorie sulla causa del contratto preliminare e definitivo
5. Preliminare o definitivo viziati: le interferenze reciproche
6. La forma del contratto preliminare
7. La trascrizione del preliminare
8. Il contratto preliminare e gli altri negozi preparatori: brevi cenni

Riferimenti giurisprudenziali

### Capitolo II – L'inadempimento e l'invalidità del contratto preliminare

1. L'inadempimento del contratto preliminare: l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre. Arresti più recenti della giurisprudenza di legittimità
2. Segue: L'inadempimento del contratto preliminare ad effetti anticipati
3. L'inadempimento del contratto preliminare: ulteriori ipotesi
4. L'invalidità del contratto preliminare
5. Segue: L'invalidità del contratto preliminare nelle contrattazioni immobiliari

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

### Capitolo III – Il contratto di compravendita

1. La natura giuridica del contratto di compravendita
2. Gli elementi del contratto di vendita
3. Gli obblighi delle parti ed il contratto definitivo
4. La multiproprietà

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

### Capitolo IV – Le garanzie per il compratore

1. La garanzia di libertà da vincoli e diritti dei terzi
  2. Il deposito del prezzo nel conto corrente dedicato del notaio
  3. La garanzia per evizione
  4. La provenienza donativa degli immobili
  5. La garanzia per vizi
  6. La garanzia per gli impianti, il consumo energetico e la classificazione sismica degli edifici. Il super-bonus al 110% nel decreto Rilancio
  7. La conformità urbanistica e catastale dei fabbricati
  8. La garanzia per le pendenze condominiali e fiscali
- Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Capitolo V – Il diritto di superficie, l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione e la trasformazione in proprietà piena nell'edilizia convenzionata

1. Origine e peculiarità del diritto di superficie
  2. La disciplina codicistica fra accessione e diritto di superficie
  3. Modalità costitutive del diritto di superficie
  4. Diritti e obblighi del proprietario del suolo
  5. Diritti e obblighi del superficiario
  6. L'esigenza abitativa e l'uso massiccio del diritto di superficie da parte della P.A
  7. Il diritto di superficie nei piani di edilizia economica e popolare
  8. L'alienazione del bene oggetto di diritto di superficie ed il vincolo di prezzo massimo di cessione
  9. L'affrancazione dal prezzo massimo di cessione e la trasformazione del diritto di superficie affrancato in proprietà piena
  10. L'estinzione del diritto di superficie
- Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Capitolo VI – La compravendita di immobile da costruire

1. La compravendita di immobile da costruire: introduzione al d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122
2. L'ambito soggettivo di applicazione del d.lgs. n. 122/2005: acquirente e costruttore
3. L'ambito oggettivo di applicazione del d.lgs. n. 122/2005: l'immobile da costruire
4. La situazione di crisi
5. La fideiussione: caratteri ed escussione
6. La polizza assicurativa
- 6.1. Segue: L'applicabilità della disciplina
7. Il contenuto del contratto preliminare
- 7.1. Il trasferimento degli immobili da costruire: le fattispecie contrattuali (cenni)
8. L'obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita
9. La rilevanza della destinazione d'uso dell'immobile: il diritto di prelazione e i limiti alla revocatoria fallimentare
- 9.1. Il diritto di prelazione

9.2. Esenzioni e limiti alla revocatoria fallimentare

10. Il fondo di solidarietà

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Capitolo VII – La disciplina del rent to buy

1. La natura giuridica e gli effetti del rent to buy

2. L'oggetto del contratto e la pubblicità

3. Gli obblighi del concedente e del conduttore

4. Il subingresso nella posizione del conduttore

5. L'inadempimento del conduttore e del concedente

6. Il mancato acquisto del conduttore

7. Il fallimento del concedente e del conduttore

8. Schema di contratto di rent to buy

9. La nuova fattispecie e i contratti tradizionali per realizzare il godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Capitolo VIII – Il trattamento fiscale nella compravendita immobiliare

1. Breve storia sui tributi degli immobili

2. Differenza tra catasto e conservatoria

3. Imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo (breve spiegazione)

4. Differenze in termini di imposte tra privati e imprese

5. Le agevolazioni fiscali di "prima casa" e il criterio del prezzo-valore

6. Le ultime modifiche apportate dalla legge di bilancio 2020 (cenni)

7. Il credito d'imposta e la perdita delle agevolazioni fiscali di "prima casa"

8. Novità e modifiche 2020

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Risoluzioni Agenzia delle Entrate

Capitolo IX – L'imposizione tributaria sugli immobili

1. Il possesso dell'immobile e gli obblighi fiscali

1.1. Aggiornamento alla legge di bilancio 2020

2. Imposta municipale propria o Imposta municipale unica (Imu)

3. La Tasi (Tassa sui servizi indivisibili)

4. La Tari (Tassa sui rifiuti urbani)

5. Imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie)

6. I redditi da fabbricati

6.1. La "cedolare secca"

Riferimenti normativi e giurisprudenziali

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546

oppure via mail a : [servizioclienti@libriprofessionali.it](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)

www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

