

## INDICE

<i>Introduzione</i> .....	p.	9
<b>Capitolo I – <i>La disciplina degli immobili in costruzione in Italia</i></b> .....	p.	13
1.1. La tutela del promissario acquirente di immobili in costruzione nel panorama europeo: la Direttiva 94/47 CE e la sua attuazione in Italia ed all'estero.....	p.	13
1.2. Il contenuto del contratto preliminare di vendita dell'immobile da costruire nella tensione all'art. 6 del D.Lgs. n. 122/2005 e le esigenze della prassi.....	p.	22
1.3. Le conseguenze dell'inosservanza delle norme redazionali nel contratto preliminare.....	p.	37
1.4. La necessità di richiedere il permesso di costruire .....	p.	44
1.5. La menzione degli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta .....	p.	46
1.6. La commerciabilità dell'immobile prima della richiesta del permesso di costruire.....	p.	49
1.7. La tutela del promissario acquirente di immobili in costruzione: <i>ratio</i> e fondamento del D.Lgs. n. 122/2005.....	p.	53
1.8. L'acquisto di immobili da costruire in funzione dell'autofinanziamento delle imprese.....	p.	59
<b>Capitolo II – <i>Ambito di operatività e profili fiscali della normativa in materia</i></b> .....	p.	63
2.1. Ambito oggettivo di applicazione della nuova normativa: l'“immobile da costruire”.....	p.	63
2.2. Ambito soggettivo di applicazione della nuova normativa: a) la nozione di acquirente; b) la nozione di costruttore .....	p.	72
2.3. L'assicurazione dell'immobile.....	p.	78
2.4. La “situazione di crisi” del costruttore .....	p.	82
2.5. Le intersezioni tra la tutela reale e la tutela obbligatoria.....	p.	88
2.6. L'alternativa del curatore tra scioglimento o esecuzione del contratto e il potere dell'acquirente di sciogliersi dal vincolo ( <i>ex art. 72 bis della legge fallimentare per le procedure incardinate al 14 luglio 2022</i> ) .....	p.	92

2.7.	La tipizzazione del contenuto della garanzia fideiussoria .....	p.	95
2.8.	Il ruolo e la responsabilità del notaio .....	p.	100
2.9.	La garanzia fideiussoria vista dall'angolo visuale del costruttore: costi, rischi e problemi.....	p.	102
2.10.	Costi a carico dell'acquirente, rischi e problemi.....	p.	107
2.11.	Regime fiscale del passaggio di proprietà di un immobile non completato .....	p.	109
2.12.	Trattamento fiscale e agevolazioni tributarie degli immobili in costruzione.....	p.	113

**Capitolo III – La tutela del promissario acquirente  
di immobili in costruzione in Francia e in Inghilterra .....** p. 117

3.1.	Tutela degli acquirenti e regime fiscale per gli immobili da costruire in Francia .....	p.	117
3.2.	Le obbligazioni del venditore d'immobili da costruire nella <i>vente en l'état futur d'achèvement</i> e la garanzia per vizi dovuta all'acquirente .....	p.	128
3.3.	La funzione notarile nell'ordinamento giuridico francese.....	p.	130
3.4.	Spunti critici, proposte di modifica in Italia e breve raffronto con la normativa francese.....	p.	133
3.5.	La <i>property</i> nel diritto inglese .....	p.	137
3.6.	L'ordinamento inglese: la proprietà dal sistema feudale ad oggi.....	p.	142
3.7.	Acquisto e tassazione della proprietà immobiliare in Inghilterra: spunti per la comparazione .....	p.	148

**Capitolo IV – L'acquisto di immobili in costruzione  
nell'ordinamento giuridico tedesco .....** p. 165

4.1.	La regolamentazione dell'acquisto della proprietà immobiliare in Germania .....	p.	165
4.1.1.	I requisiti formali previsti per i contratti aventi ad oggetto diritti reali su beni immobili.....	p.	167
4.1.2.	La <i>ratio</i> della prescrizione formale – cenni alla tutela del consumatore.....	p.	168
4.1.3.	Il ruolo del notaio. Generalità.....	p.	169
4.1.4.	“Procure” – “rappresentanza” – “ratifica” ( <i>Genehmigung</i> ).....	p.	170
4.1.5.	Oggetto del contratto e peculiarità dei contratti di compravendita dei terreni da frazionare.....	p.	172

4.2. Dichiarazioni reali ( <i>dingliche Erklärungen</i> ): <i>Vormerkung</i> – prenotazione.....	p. 173
4.3. L' <i>Auflassung</i> : contenuto e forma.....	p. 174
4.4. La cosiddetta “esecuzione passo per passo” ( <i>Zug um Zug Abwicklung</i> ) ed il regime delle autorizzazioni.....	p. 176
4.5. Aspetti fiscali e costi notarili .....	p. 180
4.6. Obblighi, divieti e diritti spettanti al notaio.....	p. 182
4.7. Le tipologie contrattuali.....	p. 184
4.7.1. Il pagamento del prezzo. Presupposti e generalità.....	p. 187
4.7.2. L'alternativa della fideiussione e la libertà da aggravii...	p. 188
4.7.3. Edificabilità e permesso a costruire .....	p. 189
4.7.4. I tempi del pagamento.....	p. 189
4.7.5. Il contenuto del contratto, la disciplina dei controlli e le sanzioni.....	p. 190
 <i>Conclusioni: prospettiva di riforma nello spazio fiscale europeo</i> .....	p. 193
 BIBLIOGRAFIA.....	p. 197