

INDICE SOMMARIO

PARTE I

LA PROPRIETÀ ED IL POSSESSO IMMOBILIARE

CAPITOLO I

IL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUI BENI IMMOBILI

§ 1. Nozione di bene immobile.	pag.	3
§ 2. Le pertinenze immobiliari	»	4
§ 3. Il diritto di proprietà immobiliare.	»	9
§ 4. <i>Segue</i> : le caratteristiche del diritto di proprietà immobiliare	»	10
§ 5. L'estensione spaziale della proprietà immobiliare.	»	11
§ 6. <i>Segue</i> : l'estensione orizzontale della proprietà. L'accesso al fondo altrui	»	12
§ 7. <i>Segue</i> : la divisione per piani della proprietà	»	15

CAPITOLO II

I LIMITI ALLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

§ 1. I limiti di diritto pubblico alla proprietà immobiliare: l'espropriazione per pubblico interesse	»	17
§ 2. <i>Segue</i> : le requisizioni	»	22
§ 3. <i>Segue</i> : i limiti posti a tutela della proprietà fondiaria	»	23
§ 4. I limiti alla proprietà edilizia	»	23
§ 5. Limiti di diritto privato: i rapporti di (buon) vicinato	»	30
§ 6. <i>Segue</i> : la comunione forzosa del muro	»	35
§ 7. <i>Segue</i> : luci e vedute.	»	37
§ 8. <i>Segue</i> : lo stillicidio	»	42
§ 9. Le immissioni	»	44
§ 10. <i>Segue</i> : l'azione inibitoria <i>ex art.</i> 844 c.c.	»	49
§ 11. Gli atti emulativi.	»	50

CAPITOLO III

LA DIFESA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

§ 1. Premessa	pag. 53
§ 2. L'azione di rivendica. Generalità	» 54
§ 3. <i>Segue</i> : competenza (per territorio).	» 56
§ 4. <i>Segue</i> : legittimazione attiva	» 57
§ 5. <i>Segue</i> : legittimazione passiva	» 57
§ 6. <i>Segue</i> : litisconsorzio necessario	» 58
§ 7. <i>Segue</i> : oneri probatori	» 59
§ 8. L'azione negatoria. Osservazioni generali. Avvertenza	» 60
§ 9. <i>Segue</i> : legittimazione processuale	» 62
§ 10. <i>Segue</i> : litisconsorzio necessario	» 62
§ 11. <i>Segue</i> : oneri probatori	» 63
§ 12. L'azione di regolamento di confini	» 63
§ 13. <i>Segue</i> : legittimazione attiva e passiva	» 64
§ 14. <i>Segue</i> : accertamento del confine	» 65
§ 15. <i>Segue</i> : casistica	» 66
§ 16. L'azione per apposizione di termini.	» 71

CAPITOLO IV

IL POSSESSO IMMOBILIARE

§ 1. Il possesso. Nozione	» 75
§ 2. <i>Segue</i> : possesso e detenzione	» 76
§ 3. <i>Segue</i> : gli «atti di tolleranza»	» 77
§ 4. Il compossesso	» 78
§ 5. Acquisto del possesso	» 79
§ 6. L'interversione del possesso	» 80
§ 7. <i>Segue</i> : casistica	» 82

CAPITOLO V

LA TUTELA DEL POSSESSO IMMOBILIARE

§ 1. Generalità	» 89
§ 2. L'azione di reintegrazione o di spoglio. In generale	» 90
§ 3. <i>Segue</i> : sul concetto di spoglio	» 90
§ 4. <i>Segue</i> : nozione di violenza	» 91
§ 5. <i>Segue</i> : clandestinità.	» 92
§ 6. <i>Segue</i> : l' <i>animus spoliandi</i>	» 92
§ 7. <i>Segue</i> : la legittimazione attiva e passiva	» 93
§ 8. <i>Segue</i> : il termine annuale (decadenziale)	» 94
§ 9. L'azione di manutenzione. Generalità	» 95

§ 10. <i>Segue</i> : turbativa o molestia.	pag. 96
§ 11. <i>Segue</i> : l' <i>animus turbandi</i>	» 97
§ 12. <i>Segue</i> : ultra annualità del possesso	» 97
§ 13. <i>Segue</i> : la legittimazione.	» 98
§ 14. Denuncia di nuova opera e di danno temuto	» 98
§ 15. <i>Segue</i> : legittimazione attiva e passiva	» 100
§ 16. <i>Segue</i> : procedimento ed effetti.	» 100
§ 17. Casistica	» 101

PARTE II

ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

CAPITOLO I

GENERALITÀ

§ 1. I modi d'acquisto della proprietà	» 109
§ 2. Modi di acquisto della proprietà a titolo originario e derivativo	» 109
§ 3. Acquisto degli altri diritti reali.	» 110

CAPITOLO II

LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

§ 1. Il contratto di compravendita. Nozione e caratteri.	» 111
§ 2. L'oggetto del contratto di compravendita immobiliare	» 112
§ 3. La forma della compravendita immobiliare: atto pubblico e scrittura privata autenticata	» 113
§ 4. Il prezzo del contratto di compravendita immobiliare	» 115
§ 5. <i>Segue</i> : determinazione del prezzo affidata ad un terzo	» 116
§ 6. Le spese del contratto di compravendita	» 116
§ 7. Le obbligazioni del compratore.	» 117
§ 8. Le obbligazioni del venditore	» 117
§ 9. <i>Segue</i> : ulteriori obblighi del venditore. La garanzia per l'evizione	» 118
§ 10. Vendita di cosa gravata da garanzie reali o da altri vincoli	» 122
§ 11. La garanzia per vizi occulti	» 124
§ 12. <i>Segue</i> : la garanzia in caso violazione della normativa in tema d'impatto acustico	» 126
§ 13. La nuova normativa in tema di sicurezza degli impianti (elettrici; di gas; di luce; di automazione dei cancelli; radiotelevisi; di telefono etc.).	» 128

§ 14. Le azioni a disposizione del compratore	pag. 129
§ 15. <i>Segue</i> : casistica	» 130
§ 16. Figure principali di vendita immobiliare: vendita di cosa futura	» 136
§ 17. <i>Segue</i> : vendita di cosa altrui	» 136
§ 18. <i>Segue</i> : la vendita a corpo e la vendita a misura	» 137
§ 19. <i>Segue</i> : vendita cumulativa di più immobili	» 141
§ 20. <i>Segue</i> : la vendita immobiliare con riserva di proprietà	» 141
§ 21. Vendita e permuta immobiliare	» 146
§ 22. Alcune clausole inserite nei contratti di compravendita immobiliare. Consigli pratici	» 149
§ 23. Le nuove revocatorie fallimentari	» 150

CAPITOLO III

IL CONTRATTO PRELIMINARE

§ 1. Il contratto preliminare. Nozione. Preliminare proprio e compromesso	» 155
§ 2. Il contratto preliminare proprio	» 156
§ 3. Requisiti ed elementi del contratto preliminare proprio	» 157
§ 4. Contratto preliminare unilaterale e preliminare bilaterale	» 158
§ 5. <i>Segue</i> : casistica	» 158
§ 6. Rimedi all'inadempimento del contratto preliminare proprio: l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto	» 165
§ 7. <i>Segue</i> : il risarcimento del danno	» 167
§ 8. <i>Segue</i> : casistica	» 168
§ 9. Il contratto preliminare improprio o compromesso	» 176
§ 10. La trascrizione del preliminare proprio	» 177
§ 11. La trascrizione del preliminare improprio	» 179
§ 12. Accertamenti da compiere prima della stesura del preliminare. Consigli pratici	» 180
§ 13. <i>Segue</i> : possibili conseguenze della qualifica imprenditoriale del venditore	» 182
§ 14. <i>Segue</i> : esistenza di protesti	» 185
§ 15. <i>Segue</i> : pendenza di altre procedure esecutive	» 185
§ 16. <i>Segue</i> : testimonianza e visita di un medico	» 185
§ 17. La tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire	» 185
§ 18. <i>Segue</i> : l'assicurazione dell'immobile	» 187
§ 19. <i>Segue</i> : applicabilità della disciplina di cui al d. lgs. n. 122/2005	» 187
§ 20. <i>Segue</i> : contenuto del contratto preliminare	» 187
§ 21. <i>Segue</i> : obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita	» 189
§ 22. <i>Segue</i> : diritto di prelazione	» 189

§ 23. <i>Segue</i> : esenzioni e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare.	pag. 190
§ 24. <i>Segue</i> : il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire.	» 190

CAPITOLO IV

L'USUCAPIONE IMMOBILIARE

§ 1. Premessa.	» 193
§ 2. L'usucapione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari . . .	» 194
§ 3. L'usucapione decennale	» 196
§ 4. Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale	» 197
§ 5. <i>Segue</i> : la legislazione speciale.	» 198
§ 6. Applicazione di norme sulla prescrizione	» 200
§ 7. Inefficacia delle cause d'impedimento e di sospensione rispetto al terzo possessore	» 201
§ 8. Interruzione dell'usucapione per perdita di possesso.	» 201
§ 9. Recente casistica applicativa	» 202

CAPITOLO V

LA PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

§ 1. La trascrizione di atti relativi ai beni immobili	» 213
§ 2. Effetti della trascrizione	» 214
§ 3. <i>Segue</i> : la c.d. continuità delle trascrizioni	» 216
§ 4. <i>Segue</i> : trascrizione dell'acquisto a titolo originario.	» 216
§ 5. Le formalità della trascrizione	» 219
§ 6. <i>Segue</i> : trascrizione e contratto preliminare	» 222

PARTE III

LA MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

CAPITOLO I

LA MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

§ 1. Premessa.	» 225
§ 2. Qualificazione giuridica: la posizione della dottrina.	» 225
§ 3. <i>Segue</i> : nostra opinione	» 226
§ 4. <i>Segue</i> : l'opinione della giurisprudenza. Conseguenze.	» 226

§ 5. Regime giuridico della multiproprietà	pag. 228
§ 6. Casistica	» 229

CAPITOLO II

ALTRI TIPI DI MULTIPROPRIETÀ

§ 1. Premessa	» 233
§ 2. La multiproprietà azionaria	» 233
§ 3. <i>Segue</i> : i sottotipi della multiproprietà azionaria	» 235
§ 4. La multiproprietà alberghiera	» 236
§ 5. <i>Segue</i> : ulteriori considerazioni sulla multiproprietà alberghiera	» 237
§ 6. Casistica	» 238

CAPITOLO III

I CONTRATTI RELATIVI ALL'ACQUISIZIONE DI
UN DIRITTO DI GODIMENTO RIPARTITO
DI BENI IMMOBILI

§ 1. Premessa	» 243
§ 2. Definizione di contratto, venditore e di bene immobile	» 243
§ 3. <i>Segue</i> : pubblicità e informazioni precontrattuali	» 245
§ 4. <i>Segue</i> : requisiti del contratto	» 246
§ 5. <i>Segue</i> : la fidejussione obbligatoria	» 247
§ 6. <i>Segue</i> : diritto di recesso	» 247
§ 7. <i>Segue</i> : esercizio del diritto di recesso	» 248

PARTE IV

I DIRITTI REALI IMMOBILIARI E LA
PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

CAPITOLO I

I DIRITTI REALI IMMOBILIARI

§ 1. Premessa. I diritti reali su cosa altrui	» 251
§ 2. <i>Segue</i> : caratteri dei diritti reali	» 251
§ 3. I modi di acquisto dei diritti reali parziali	» 252
§ 4. Profili processuali: la difesa dei diritti reali	» 253
§ 5. La fine del diritto reale: la consolidazione e la confusione	» 253

CAPITOLO II
LA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

§ 1. Generalità	pag. 255
§ 2. Costituzione a tempo determinato	» 256
§ 3. Divieto di proprietà separata	» 256
§ 4. Estinzione del diritto di superficie	» 256
§ 5. Casistica	» 257

CAPITOLO III
L'ENFITEUSI

§ 1. Definizione	» 261
§ 2. Costituzione ed oggetto	» 261
§ 3. Durata	» 262
§ 4. Diritti ed obblighi dell'enfiteuta	» 262
§ 5. L'affrancazione del fondo	» 263
§ 6. La devoluzione del fondo	» 263
§ 7. La ricognizione	» 264
§ 8. Estinzione dell'enfiteusi	» 264
§ 9. Applicazioni pratiche	» 265

CAPITOLO IV
L'USUFRUTTO IMMOBILIARE

§ 1. Premessa	» 269
§ 2. Oggetto del diritto di usufrutto	» 269
§ 3. Costituzione dell'usufrutto	» 270
§ 4. Diritti nascenti dall'usufrutto	» 270
§ 5. Obblighi derivanti dall'usufrutto	» 272
§ 6. <i>Segue</i> : obblighi nell'esercizio dell'usufrutto	» 272
§ 7. Modificazione ed estinzione dell'usufrutto. L'abuso dell'usufruttuario ed il perimento del fondo	» 274

CAPITOLO V
L'USO IMMOBILIARE

§ 1. Il diritto di uso immobiliare	» 277
§ 2. <i>Segue</i> : oggetto e titolarità	» 277
§ 3. <i>Segue</i> : costituzione	» 277
§ 4. Divieto di cessione	» 278
§ 5. Ambito della famiglia	» 278

§ 6. Obblighi inerenti all'uso	pag. 279
§ 7. Diritto reale d'uso sulle aree di parcheggio.	» 279
§ 8. Casistica	» 279

CAPITOLO VI

IL DIRITTO DI ABITAZIONE

§ 1. Nozione.	» 289
§ 2. Ambito della famiglia	» 289
§ 3. Obblighi inerenti all'abitazione	» 290
§ 4. Divieto di cessione	» 290
§ 5. Estinzione	» 291
§ 6. Casistica	» 291

CAPITOLO VII

LE SERVITÙ PREDIALI

§ 1. Definizione	» 299
§ 2. Caratteri del diritto.	» 299
§ 3. Costituzione delle servitù.	» 300
§ 4. Le servitù coattive: costituzione.	» 301
§ 5. <i>Segue</i> : i singoli tipi	» 302
§ 6. Servitù volontarie	» 303
§ 7. Servitù acquistate per usucapione e per destinazione del padre di famiglia.	» 304
§ 8. Esercizio delle servitù: estensione del diritto	» 305
§ 9. <i>Segue</i> : esercizio conforme al titolo.	» 306
§ 10. <i>Segue</i> : divieto di aggravare la servitù	» 307
§ 11. <i>Segue</i> : opere sul fondo servente.	» 308
§ 12. Estinzione delle servitù	» 308
§ 13. <i>Segue</i> : impossibilità di uso e mancanza di utilità.	» 309
§ 14. <i>Segue</i> : abbandono del fondo servente	» 309
§ 15. <i>Segue</i> : ipotesi residuali	» 310
§ 16. Azioni a difesa della servitù	» 310
§ 17. I più recenti orientamenti in tema di servitù prediali	» 311

CAPITOLO VIII

L'IPOTECA IMMOBILIARE

§ 1. Nozione, oggetto ed effetti.	» 319
§ 2. Specialità e indivisibilità dell'ipoteca.	» 320
§ 3. L'iscrizione dell'ipoteca. Ordine e grado delle ipoteche.	» 320

§ 4. Durata dell'efficacia dell'iscrizione. Nuova iscrizione	pag. 321
§ 5. Estinzione dell'ipoteca	» 321
§ 6. I più recenti orientamenti in tema di ipoteca immobiliare	» 322

PARTE V

LE LOCAZIONI IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO

CAPITOLO I

LA DISCIPLINA CODICISTICA

§ 1. Premessa	» 341
§ 2. Ambito di applicazione della disciplina codicistica	» 342
§ 3. Nozione di contratto di locazione	» 346
§ 4. Locazione eccedente l'ordinaria amministrazione	» 347
§ 5. Durata della locazione	» 348
§ 6. Obbligazioni principali del locatore	» 349
§ 7. Mantenimento della cosa in buono stato locativo: riparazioni	» 354
§ 8. Vizi della cosa locata	» 361
§ 9. Divieto di innovazione	» 367
§ 10. Garanzia per molestie	» 368
§ 11. Obbligazioni principali del conduttore	» 370
§ 12. Uso pattuito della cosa locata secondo la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1587, <i>sub</i> 1)	» 371
§ 13. Prestazione del corrispettivo	» 374
§ 14. Perdita, deterioramento ed incendio della cosa locata	» 375
§ 15. Restituzione della cosa locata	» 381
§ 16. Danni per ritardata restituzione	» 392
§ 17. Miglioramenti	» 398
§ 18. Addizioni	» 401
§ 19. Sublocazione	» 403
§ 20. Rapporti tra subconduttore e locatore	» 405
§ 21. Cessione del contratto di locazione	» 407
§ 22. Scadenza della locazione	» 410
§ 23. Risoluzione del contratto di locazione: cenni generali sulla risoluzione, in particolare per impossibilità sopravvenuta e per eccessiva onerosità	» 412
§ 24. Risoluzione del contratto di locazione: cenni generali sulla risoluzione per inadempimento - Casistica in tema di locazioni	» 414
§ 25. Clausola risolutiva espressa - Risoluzione <i>ipso iure</i>	» 427
§ 26. Rinnovazione tacita del contratto	» 429
§ 27. Garanzie della locazione	» 432
§ 28. Trasferimento a titolo particolare della cosa locata	» 433
§ 29. Effetti dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente	» 436
§ 30. Clausola di scioglimento del contratto in caso di alienazione	» 439

§ 31. Vendita della cosa locata con patto di riscatto	pag. 440
§ 32. Liberazione o cessione del corrispettivo della locazione	» 440
§ 33. Estinzione del diritto del locatore	» 441
§ 34. Recesso convenzionale del locatore	» 442
§ 35. Facoltà di recesso degli impiegati pubblici	» 443
§ 36. Morte dell'inquilino	» 443
§ 37. Affitti a stranieri irregolari	» 446

CAPITOLO II

LEGISLAZIONE SPECIALE: LEGGE 9 DICEMBRE 1998,
N. 431 NORME DI APPLICAZIONE GENERALE

§ 1. Premessa	» 451
§ 2. L. 9.12.1998, n. 431 - Ambito di applicazione	» 452
§ 3. L. 9.12.1998, n. 431 - La forma dei contratti di locazione	» 455
§ 4. Violazioni della l. n 431/1998: Articolo 13	» 458
§ 5. Disdetta del contratto da parte del locatore - Recesso del conduttore	» 463
§ 6. Disposizioni transitorie e abrogazione di norme.	» 470

CAPITOLO III

LEGISLAZIONE SPECIALE: LEGGE 9 DICEMBRE 1998,
N. 431 CONTRATTI DI LOCAZIONE
«A CANONE LIBERO»

§ 1. Locazione a canone libero.	» 475
§ 2. Modalità di stipula, durata e rinnovo dei contratti di locazione a canone libero	» 478
§ 3. La libera determinazione del canone.	» 482

CAPITOLO IV

LEGISLAZIONE SPECIALE: LEGGE 9 DICEMBRE 1998,
N. 431 CONTRATTI DI LOCAZIONE «A CANONE
CONVENZIONATO»

§ 1. Locazione a canone «convenzionato» o «concertato»	» 487
§ 2. Modalità di stipula, durata e rinnovo dei contratti a canone concordato	» 490
§ 3. Procedura di definizione dei contratti-tipo in sede nazionale (locazioni a canone convenzionato - locazioni di natura transitoria - locazioni a studenti universitari)	» 493
§ 4. D.M. 30.12.2002 sostitutivo del decreto 1999	» 502

CAPITOLO V

LEGISLAZIONE SPECIALE: LEGGE 9 DICEMBRE 1998,
N. 431 CONTRATTI DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA

§ 1. Locazione di natura transitoria: definizione	pag. 511
§ 2. Locazioni per finalità turistiche	» 513
§ 3. Locazioni di natura transitoria.	» 514
§ 4. Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 5.3.1999: Condizioni e modalità di stipula dei contratti di locazione di natura transito- ria	» 516
§ 5. D.M. dicembre 2002 sostitutivo del decreto 1999	» 520
§ 6. Esigenze transitorie non documentate	» 521
§ 7. Contratti di locazione per studenti universitari	» 523
§ 8. Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 5.3.1999: Criteri generali per la determinazione dei canoni e per i contratti tipo per gli studenti universitari fuori sede.	» 525
§ 9. D.M. dicembre 2002 sostitutivo del decreto 1999 (studenti uni- versitari)	» 527

CAPITOLO VI

LEGISLAZIONE SPECIALE:
ASPETTI DISCIPLINATI DALLA L. 392/1978

§ 1. Ambito di applicazione: rapporti tra l. n. 431/1998 e l. n. 392/1978.	» 529
§ 2. Sublocazione.	» 531
§ 3. Cessione di contratto	» 534
§ 4. Recesso del conduttore	» 535
§ 5. Inadempimento del conduttore: Corresponsione del canone e degli oneri accessori	» 537
§ 6. Successione nel contratto.	» 542
§ 7. Clausola di scioglimento in caso di alienazione.	» 547
§ 8. Spese di registrazione.	» 548
§ 9. Oneri accessori.	» 548
§ 10. Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini	» 550
§ 11. Deposito cauzionale	» 551

CAPITOLO VII

LA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

§ 1. Premessa	» 555
§ 2. Obbligo di registrazione ex L. 311/2004.	» 557
§ 3. Obbligo di registrazione ex D.Lgs. 23/2011	» 562
§ 4. Modalità di registrazione	» 566

§ 5. Cedolare secca	pag. 567
§ 6. Comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza.	» 569

CAPITOLO VIII

PROFILI FISCALI

§ 1. Le agevolazioni fiscali nella legislazione speciale	» 571
§ 2. Fondo nazionale	» 573
§ 3. Osservatorio della condizione abitativa.	» 577
§ 4. Imposte al momento della registrazione	» 578
§ 5. Imposte di registrazione con cedolare secca	» 579
§ 6. Il pagamento dell'imposta sostitutiva	» 581
§ 7. Locatore fra Irpef e cedolare secca	» 581
§ 8. Le detrazioni per l'inquilino	» 582
§ 9. Contratti di locazioni per studenti universitari fuori sede	» 584

CAPITOLO IX

LO SFRATTO

§ 1. Premessa: disciplina in vigore	» 587
§ 2. Le norme del Codice di Procedura Civile.	» 588
§ 3. Connessione tra locazione d'opera e locazione di immobile	» 592
§ 4. Forma dell'intimazione - Competenza del giudice	» 593
§ 5. Mancata comparizione del locatore.	» 597
§ 6. Mancata comparizione o mancata opposizione dell'intimato.	» 598
§ 7. Pagamento dei canoni	» 600
§ 8. Opposizione - Provvedimenti del giudice.	» 601
§ 9. Sfratto per morosità: contestazioni sull'ammontare dei canoni	» 603
§ 10. Opposizione alla convalida: mutamento del rito	» 604
§ 11. Opposizione dopo la convalida (opposizione tardiva)	» 607
§ 12. Sfratto per morosità: giudizio separato per il pagamento dei canoni	» 610

PARTE VI

AFFITTACAMERE E COMODATO

CAPITOLO I

L'AFFITTACAMERE

§ 1. Nozione. Fonti	» 613
§ 2. Caratteri essenziali	» 614

§ 3. Modalità per l'esercizio dell'attività di affittacamere	pag. 617
§ 4. La suddivisione in categorie.	» 620
§ 4.1. <i>Affittacamere e condominio</i>	» 621
§ 5. Attività di bed and breakfast	» 621
§ 5.1. <i>Bed and Breakfast e condominio</i>	» 623
§ 6. Doveri ed obblighi degli affittacamere	» 625
§ 6.1. <i>Vigilanza e relative sanzioni</i>	» 625
§ 7. Differenze con attività ed esercizi analoghi.	» 626
§ 7.1. <i>L'attività alberghiera</i>	» 626
§ 7.2. <i>L'attività di pensione familiare</i>	» 629
§ 7.3. <i>Il contratto di locazione</i>	» 630
§ 7.4. <i>La locazione per esigenze abitative di natura transitoria</i> . .	» 631

CAPITOLO II

IL CONTRATTO DI COMODATO

§ 1. Definizione. Caratteristiche principali.	» 633
§ 2. Obbligazioni del comodatario.	» 638
§ 3. Perimento della cosa.	» 640
§ 4. Stima della cosa in comodato.	» 641
§ 5. Deterioramento per effetto dell'uso	» 641
§ 6. Spese per l'uso della cosa e spese straordinarie	» 642
§ 7. Effetti del comodato.	» 644
§ 8. Comodato senza determinazione di durata - cd. comodato precario.	» 647
§ 9. Morte del comodatario.	» 652
§ 10. Morte del comodante.	» 652
§ 11. Danni al comodatario per vizi della cosa.	» 653
§ 12. Tutela giuridica del comodato.	» 654
§ 13. Casi particolari.	» 656

PARTE VII

LE LOCAZIONI AD USO NON ABITATIVO

CAPITOLO I

LE FIGURE AFFINI

§ 1. Profili normativi.	» 663
§ 2. L'affitto di fondo rustico	» 665
§ 3. L'affitto di azienda	» 668
§ 4. Il contratto di albergo	» 671
§ 5. Il contratto di comodato e precario oneroso.	» 674

CAPITOLO II
GLI ASPETTI PRODROMICI

§ 1. Il criterio dell'uso effettivo e prevalente	pag. 679
§ 2. Le attività comprese e tutelate dalla legge vincolistica	» 685
§ 3. Le attività collegate agli immobili locati. Le aree nude.	» 699
§ 4. Le attività a tutela limitata ed attenuata	» 709

CAPITOLO III
NOZIONI GENERALI DEL CONTRATTO

§ 1. La forma del contratto	» 717
§ 2. La durata del contratto	» 723
§ 3. Le attività di carattere transitorio e stagionale	» 729
§ 4. La durata dei contratti in corso	» 736
§ 5. La determinazione del canone	» 739
§ 6. La morosità.	» 749
§ 7. Patti contrari alla legge.	» 753
§ 8. I Temporary Store – Locazione non abitativa transitoria	» 758

CAPITOLO IV
LA DINAMICA CONTRATTUALE

§ 1. Il rinnovo del contratto e la disdetta	» 759
§ 2. La validità della disdetta alla prima scadenza	» 768
§ 3. Le sanzioni	» 780
§ 4. Il recesso del conduttore	» 786
§ 5. La sublocazione e la cessione del contratto.	» 795
§ 6. La successione nel contratto	» 804
§ 7. La tutela dell'avviamento.	» 811
§ 8. L'avviamento nella disciplina transitoria	» 828

CAPITOLO V
LA PRELAZIONE ED IL RISCATTO

§ 1. Nozioni generali	» 831
§ 2. Ambito applicativo.	» 837
§ 3. La vendita in blocco e <i>pro quota</i>	» 841
§ 4. Il patto di prelazione	» 846
§ 5. La prelazione in caso di nuova locazione	» 849

PARTE VIII
 RESPONSABILITÀ CIVILE. PROFILI
 ASSICURATIVI E PENALI

CAPITOLO I
 RESPONSABILITÀ CIVILE ED IMMOBILI

§ 1.	La responsabilità per danni da rovina di edificio	pag. 853
§ 1.1.	Concetto di “rovina”.	» 855
§ 1.2.	<i>Locazione di immobili. Rapporti con l’art. 2051 c.c.</i>	» 855
§ 2.	Danni da rovina di edifici.	» 857
§ 2.1.	<i>Casistica</i>	» 867
§ 2.2.	<i>Schema riassuntivo</i>	» 869
§ 3.	Responsabilità per danni da cose in custodia	» 870
§ 3.1.	<i>Responsabilità per danni cagionati da immobili concessi in locazione. Casistica.</i>	» 880
§ 3.2.	<i>Tutela processuale.</i>	» 884
§ 4.	Responsabilità per l’esercizio di attività pericolose.	» 885
§ 4.1.	<i>Carattere di pericolosità dell’attività edilizia.</i>	» 889

CAPITOLO II
 PROFILI ASSICURATIVI RELATIVI AGLI IMMOBILI

§ 1.	Assicurazione contro i danni. Interessa l’assicurazione	» 893
§ 1.1.	<i>L’assicurazione della responsabilità civile per danni a terzi</i> ..	» 895
§ 1.2.	<i>Danni alle abitazioni.</i>	» 899
§ 1.3.	<i>Entità e limiti del risarcimento.</i>	» 900
§ 2.	Assicurazione contro il furto.	» 905
§ 2.1.	<i>Sfera di operatività.</i>	» 906
§ 2.2.	<i>Casi di esclusione.</i>	» 908
§ 2.3.	<i>Furti negli edifici ed impresa appaltatrice.</i>	» 910
§ 2.4.	<i>Risarcimento: limiti.</i>	» 911
§ 3.	Assicurazione contro l’incendio.	» 913
§ 3.1.	<i>Casi di esclusione.</i>	» 914
§ 3.2.	<i>Incendio nel caso di immobile locato.</i>	» 914
§ 3.3.	<i>Incendio di casa abitata da più inquilini.</i>	» 918
§ 3.4.	<i>Incendio di cosa assicurata e sottoscrizione del contratto di mutuo.</i>	» 919
§ 3.5.	<i>Danno risarcibile.</i>	» 921
§ 4.	Polizza globale fabbricati.	» 922
§ 5.	Casistica.	» 925

§ 6. Assicurazione obbligatoria ex art. 4 del D.Lgs. n. 122/05.....	pag. 928
§ 7. Schema. Gravi difetti e condominio.....	» 930
§ 8. Schema. Poteri dell'amministratore e dei condomini.....	» 930

CAPITOLO III

PROFILI PENALI RELATIVI AGLI IMMOBILI

§ 1. Incendio. Incendio boschivo. Danneggiamento seguito da incendio. Circostanze aggravanti	» 933
§ 2. Crollo di costruzioni.....	» 939
§ 2.1. <i>Ipotesi dolosa</i>	» 939
§ 2.2. <i>Ipotesi colposa</i>	» 942
§ 2.3. <i>Rovina di edifici o di altre costruzioni</i>	» 947
§ 2.4. <i>Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina</i>	» 948
§ 2.5. <i>Varie fattispecie: differenze</i>	» 954
§ 3. Violazione di domicilio	» 957
§ 4. Invasione di terreni o edifici.....	» 960
§ 4.1. <i>Turbativa violenta del possesso di cose immobili</i>	» 965
§ 4.2. <i>Danneggiamento</i>	» 966
§ 5. Ingresso abusivo nel fondo altrui.....	» 968
§ 5.1. <i>La diversa fattispecie dell'art. 636 c.p.</i>	» 969
§ 6. Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone.....	» 970

PARTE IX

PROFILI FISCALI

CAPITOLO I

ACQUISTO DI TERRENO

§ 1. Fondo rustico	» 977
§ 2. Terreno edificabile	» 977
§ 3. Imposte sul trasferimento	» 978
§ 4. Tassazione dei redditi fondiari.....	» 979
§ 4.1. <i>Reddito fondiario art. 25 D.P.R. n. 917/96</i>	» 979
§ 4.2. <i>Criteri di determinazione dei redditi fondiari</i>	» 980
§ 4.3. <i>Reddito dominicale dei terreni art. 24 del TUIR</i>	» 981
§ 4.4. <i>La qualificazione del reddito dominicale</i>	» 981
§ 4.5. <i>Determinazione del reddito dominicale</i>	» 982

§ 4.6. <i>Imputazione dei redditi fondiari</i>	pag. 982
§ 4.7. <i>Reddito agrario</i>	
<i>art. 29 del TUIR.</i>	» 983
§ 4.8. <i>Determinazione del reddito agrario</i>	
<i>art. 31 del TUIR.</i>	» 983
§ 4.9. <i>Imputazione del reddito agrario</i>	» 983
§ 4.10. <i>Le attività dirette alla coltivazione del fondo</i>	» 984
§ 4.11. <i>Imputazione del reddito agrario nelle ipotesi di terreni dati in affitto o in comodato per uso agricolo</i>	» 985
§ 5. <i>Contitolarità e coesistenza di diritti reali</i>	» 985
§ 6. <i>Trasferimento di immobili in corso d'anno</i>	» 986
§ 7. <i>Terreni che non producono reddito</i>	» 986

CAPITOLO II

ACQUISTO DI FABBRICATI

§ 1. <i>Nozione</i>	» 989
§ 2. <i>Imposte sul trasferimento</i>	» 990
§ 3. <i>Tassazione del reddito dei fabbricati</i>	» 996
§ 4. <i>Determinazione del reddito medio ordinario</i>	» 997
§ 5. <i>Imputazione soggettiva e temporale dei redditi fondiari</i>	» 998

CAPITOLO III

FISCO E CONTRATTO DI LOCAZIONE

§ 1. <i>Nozione</i>	» 1001
§ 2. <i>Registrazione dei contratti di locazione ed affitto di beni immo- bili</i>	» 1001
§ 3. <i>Misura dell'imposta e sua determinazione</i>	» 1003
§ 4. <i>Contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale</i>	» 1003
§ 5. <i>Versamento dell'imposta</i>	» 1004
§ 6. <i>Registrazione del contratto</i>	» 1004
§ 7. <i>Sanzioni</i>	» 1005
§ 8. <i>Tassazione del reddito di fabbricati dati in locazione</i>	» 1006
§ 9. <i>Legge n. 431 del 9/12/1998 nuove disposizioni sugli affitti</i>	» 1007

CAPITOLO IV

PARTICOLARI FATTISPECIE

§ 1. <i>Unità immobiliari non ancora iscritte in catasto</i>	» 1011
§ 2. <i>Fabbricati di nuova costruzione</i>	» 1011
§ 3. <i>Trasferimento di fabbricati in corso d'anno</i>	» 1012

§ 4. Contitolarità e coesistenza di diritti reali	pag. 1012
§ 5. Abitazioni secondarie o a disposizione	» 1012
§ 6. Locazioni	» 1013

CAPITOLO V

IL COMODATO E IL DIRITTO DI ABITAZIONE

§ 1. Il comodato	» 1017
§ 2. Il diritto di abitazione	» 1017

CAPITOLO VI

USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ E IMMOBILI
IMPRODUTTIVI DI REDDITO FONDIARIO

§ 1. L'usufrutto	» 1019
§ 2. L'usufrutto decennale	» 1019
§ 3. La nuda proprietà	» 1020
§ 4. Immobili non produttivi di reddito fondiario	» 1020
§ 5. Interessi passivi e loro deducibilità	» 1020

CAPITOLO VII

IUC – IMPOSTA UNICA COMUNALE

§ 1. IUC	» 1023
§ 2. IMU	» 1023
§ 3. Presupposto dell'imposta	» 1024
§ 4. Soggetti dell'imposta	» 1024
§ 5. Determinazione dell'importo	» 1025
§ 6. Base imponibile	» 1025
§ 7. Aliquote	» 1026
§ 8. Detrazioni	» 1026
§ 9. Dichiarazione	» 1027
§ 10. TASI	» 1027
§ 11. Presupposto dell'imposta	» 1027
§ 12. Aliquota base	» 1028
§ 13. Termini di versamento	» 1028

CAPITOLO VIII

SCHEMI	» 1031
------------------	--------

FORMULARIO
(LE FORMULE SONO RIPORTATE ANCHE
NELL'ALLEGATO CD-ROM)

PARTE I

LA PROPRIETÀ ED IL POSSESSO IMMOBILIARE

§ 1. Formula di atto di citazione ex art. 833 c.c. (atti emulativi)	pag. 1037
§ 2. Formula di atto di citazione ex art. 844 c.c.	» 1039
§ 3. Formula dell'azione di rivendica	» 1041
§ 4. Formula dell'azione negatoria	» 1043
§ 5. Formula di azione per regolamento di confini	» 1045
§ 6. Formula di azione per apposizione di termini	» 1047
§ 7. Formula di azione di reintegrazione (o di spoglio)	» 1049
§ 8. Formula di azione di manutenzione	» 1051
§ 9. Formula di azione di denuncia di nuova opera e di danno temuto	» 1052
§ 10. Formula di provvedimento del giudice di fissazione d'udienza a seguito di ricorso cautelare	» 1053
§ 11. Formula di memoria di costituzione in detti procedimenti	» 1054

PARTE II

ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

§ 12. Formula di contratto di compravendita di beni immobili	» 1057
§ 13. Formula di contratto di compravendita di immobile da costruire	» 1059
§ 14. Formula di contratto preliminare di compravendita immobiliare	» 1062
§ 15. Formula di contratto preliminare compravendita di immobile da costruire	» 1064
§ 16. Formula di contratto di permuta	» 1067
§ 17. Formula del contratto di permuta di cosa presente con cosa futura	» 1068
§ 18. Formula di contratto di divisione	» 1071
§ 19. Formula della donazione di beni immobili con contestuale accettazione	» 1072
§ 20. Formula della revoca della donazione	» 1074

§ 21. Formula della donazione con riserva di usufrutto	pag. 1075
§ 22. Formula di revoca della donazione	» 1076
§ 23. Formula di atto di citazione per usucapione.	» 1077
§ 24. Formula di comparsa di costituzione e risposta in adesione alla domanda di usucapione.	» 1079
§ 25. Formula di comparsa di costituzione e risposta di contestazione domanda di usucapione.	» 1080
§ 26. Formula della nota di iscrizione d'ipoteca legale	» 1081
§ 27. Formula della scrittura privata per la concessione d'ipoteca	» 1082
§ 28. Formula della nota di iscrizione d'ipoteca volontaria.	» 1082
§ 29. Formula della nota di rinnovazione dell'ipoteca (ex art. 2950 c.c.).	» 1083

PARTE III

LA MULTIPROPRIETÀ IMMOBILIARE

§ 30. Formula di contratto di vendita di un diritto reale di godimento a tempo parziale su beni immobili.	» 1085
§ 31. Formula di documento informativo (D. L.vo n. 122/2005)	» 1088

PARTE IV

I DIRITTI REALI IMMOBILIARI E LA
PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

§ 32. Formula di atto costitutivo di servitù di passaggio	» 1091
§ 33. Formula di atto costitutivo di servitù di veduta o prospetto	» 1092
§ 34. Formula di atto costitutivo di servitù di non edificare	» 1093
§ 35. Formula di atto di estinzione consensuale di servitù	» 1094
§ 36. Formula di vindicatio servitutis (azione diretta al riconoscimento dell'esistenza di una servitù)	» 1096
§ 37. Formula di azione negatoria servitutis.	» 1098
§ 38. Formula di comparsa di costituzione e risposta detti procedi- menti.	» 1099

PARTE V

LE LOCAZIONI IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO

§ 39. Formula del contratto di locazione disciplinato dal Codice Civile.	» 1101
§ 40. Formula del contratto di locazione disciplinato dal Codice Civile (come ulteriore esempio si adotta la formula della locazione di posto auto)	» 1103

§ 41. Formula del contratto di LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA	pag. 1105
§ 42. Formula del contratto di LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA	» 1110
§ 43. TABELLA ONERI ACCESSORI: RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE AMMINISTRAZIONE.....	» 1121
§ 44. Formula del contratto di LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA	» 1124
§ 45. Formula del contratto di LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA	» 1130
§ 46. Formula del contratto di LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI.....	» 1141
§ 47. Formula del contratto di LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI.....	» 1146
§ 48. Formula del contratto di LOCAZIONE DI POSTO-AUTO ...	» 1156
§ 49. Formula del contratto di LOCAZIONE A FINE TURISTICO.....	» 1158
§ 50. Formula del contratto di LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO AD USO ABITATIVO	» 1160

PARTE VI

AFFITTACAMERE E COMODATO

§ 51. Formula della comunicazione di inizio attività di affittacamere..	» 1163
§ 52. Formula della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (per la persona diversa dal dichiarante)	» 1164
§ 53. Formula di denuncia di inizio attività di bed and breakfast.....	» 1165
§ 54. Formula di dichiarazione sostitutiva della certificazione di stato di famiglia.....	» 1165
§ 55. Formula di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.....	» 1166
§ 56. Formula del contratto di comodato.....	» 1166

PARTE VII

LE LOCAZIONI AD USO NON ABITATIVO

§ 57. Formula del contratto di locazione ad uso non abitativo.....	» 1169
§ 58. Formula dell'intimazione di licenza per finita locazione e contestuale citazione per la convalida	» 1171
§ 59. Formula dell'intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida.....	» 1173
§ 60. Formula dell'atto di precetto per rilascio di immobile.....	» 1176

PARTE VIII
 RESPONSABILITÀ CIVILE. PROFILI
 ASSICURATIVI E PENALI

- § 61. Formula del ricorso per denuncia di danno temuto pag. 1177
 § 62. Formula del ricorso per accertamento tecnico preventivo » 1178

PARTE IX
 PROFILI FISCALI

- § 63. Formula di Ricorso contro la cartella di pagamento » 1181
 § 64. Formula di contratto di locazione » 1182
 § 65. Istanza di annullamento al Comune in materia di IMU » 1184

SEZIONE I
 L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE NELLA
 SEPARAZIONE E NEL DIVORZIO

- § 66. Ricorso per separazione giudiziale con richiesta di assegnazione
 della casa familiare » 1189
 § 67. Istanza per la revoca del provvedimento di assegnazione della
 casa familiare » 1190
 § 68. Ricorso per lo scioglimento del matrimonio » 1191

SEZIONE II
 AFFITTO ED ACQUISTO DEL FONDO RUSTICO

- § 69. Contratto d'affitto a conduttore coltivatore diretto » 1193
 § 70. Contratto d'affitto a conduttore non coltivatore diretto » 1195
 § 71. Comunicazione di offerte di affitto ricevute dal locatore » 1197
 § 72. Comunicazione per l'esercizio del diritto di prelazione » 1198
 § 73. Disdetta dal contratto d'affitto di fondo rustico » 1198
 § 74. Contestazione di grave inadempimento contrattuale » 1198
 § 75. Comunicazione preventiva per l'esecuzione di miglioramenti/
 addizioni sul fondo affittato » 1199
 § 76. Richiesta per tentativo di conciliazione » 1200
 § 77. Comunicazione per l'esercizio del diritto di ripresa » 1201
 § 78. Comunicazione di preavviso del recesso dell'affittuario » 1202
 § 79. Comunicazione per l'esercizio della prelazione *ex art. 26 L. n.*
590/1965 » 1202

§ 80. Atto giudiziario per l'esercizio della prelazione in caso di mancato rispetto da parte del proprietario della procedura prevista	pag. 1203
§ 81. Atto giudiziario per il riconoscimento della proprietà rurale per usucapione speciale <i>ex art. 1159 bis c.c.</i>	» 1204
§ 82. Atto giudiziario per la risoluzione del contratto d'affitto per grave inadempimento dell'affittuario	» 1205
§ 83. Atto giudiziario per l'accertamento della cessazione del rapporto di affitto di fondo rustico	» 1207

SEZIONE III

PROFILI AMMINISTRATIVI

§ 84. Lettera di trasmissione integrazioni	» 1209
§ 85. Richiesta del certificato di consistenza abitativa	» 1209
§ 86. Comunicazione di fine lavori	» 1210
§ 87. Osservanza normativa sismica art. 4 C. 1 Lettere <i>a)</i> e <i>b)</i> della legge 64/74	» 1210
§ 88. Oggetto delle opere (nel caso di opere di variante, citare l'oggetto riportato nella concessione/autorizzazione edilizia)	» 1213
§ 89. Domanda di autorizzazione per attività temporanea di cantiere in deroga ai limiti di rumorosità	» 1214
§ 90. Comunicazione di inizio lavori e richiesta di delimitazione punti fissi	» 1215
§ 91. Deposito progetto impianti tecnologici	» 1216
§ 92. Certificato di collaudo finale per lavori soggetti a d.I.A.	» 1217
§ 93. Richiesta attestazione di classificazione dell'intervento edilizio	» 1217
§ 94. Domanda per il rilascio del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori	» 1218
§ 95. Attestato di qualificazione energetica	» 1219
§ 96. Scheda informativa per interventi	» 1222
<i>Indice analitico</i>	» 1225

INDICE SOMMARIO DEL TESTO SU CD-ROM

SEZIONE I

L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE NELLA SEPARAZIONE E NEL DIVORZIO

§ 1. L'assegnazione della casa familiare nella separazione e nel divorzio: introduzione e riferimenti normativi	pag. 3
§ 2. La casa familiare	» 6
§ 3. La <i>ratio</i> dell'istituto dell'assegnazione della casa coniugale nella separazione e nel divorzio: la tutela della prole.	» 10
§ 4. La convivenza con figli maggiorenni economicamente non autosufficienti	» 15
§ 5. Lo squilibrio reddituale	» 20
§ 6. La sentenza delle sezioni unite 28 ottobre 1995, n. 11297	» 22
§ 7. L'assegnazione in proprietà della casa familiare	» 25
§ 8. La natura del diritto di abitazione della casa familiare nascente dal provvedimento giudiziale di assegnazione	» 26
§ 9. L'opponibilità del provvedimento di assegnazione della casa familiare	» 30
§ 10. La sentenza delle sezioni unite 26 luglio 2002, n. 11096	» 32
§ 11. L'immobile adibito a casa familiare condotto in locazione.	» 35
§ 12. L'assegnazione della casa coniugale al convivente <i>more uxorio</i> con prole naturale.	» 40
§ 13. L'immobile adibito a casa familiare oggetto di contratto di comodato in favore dei coniugi.	» 41
§ 14. Le spese dell'immobile adibito a casa familiare	» 52
§ 15. Convivenza <i>more uxorio</i> o nuovo matrimonio dell'assegnatario ed assegnazione della casa coniugale	» 54
§ 16. Lo scioglimento della comunione sulla casa coniugale in sede di separazione	» 57

SEZIONE II

AFFITTO E ACQUISTO DEL FONDO RUSTICO

§ 1. L'affitto del fondo rustico: profili normativi	» 61
§ 2. L'affitto a coltivatore diretto	» 62

§ 3. Caratteri principali del contratto d'affitto	pag. 65
§ 4. La durata del contratto, la disdetta, la prelazione	» 68
§ 5. Il canone	» 72
§ 6. Il recesso e la risoluzione	» 75
§ 7. Il subaffitto del fondo rustico e la cessione del contratto d'affitto	» 77
§ 8. Il regime dei miglioramenti, delle addizioni e delle trasformazioni del fondo	» 80
§ 9. Il diritto di ritenzione	» 85
§ 10. Il tentativo obbligatorio di conciliazione	» 86
§ 10.1 <i>la sanatoria della morosità</i>	» 90
§ 10.2 <i>Cause agrarie e il rito applicabile</i>	» 92
§ 11. Contratto d'affitto a conduttore non coltivatore diretto	» 92
§ 12. L'usucapione speciale per la piccola proprietà rurale	» 94
§ 13. La prelazione agraria: profili normativi	» 98
§ 14. I soggetti titolari del diritto di prelazione: il requisito soggettivo	» 99
§ 15. I requisiti oggettivi	» 104
§ 16. La prelazione a favore del confinante	» 105
§ 17. Il fondo	» 111
§ 18. Il procedimento: la prelazione	» 114
§ 19. Il diritto di prelazione nel caso di più fondi confinanti di proprietari diversi	» 123
§ 20. Il riscatto	» 125
§ 21. Il terzo acquirente	» 128

SEZIONE III

PROFILI AMMINISTRATIVI

CAPITOLO I

VINCOLI AMMINISTRATIVI E BENI IMMOBILI

§ 1. Diritto di proprietà: contenuto e limiti	» 133
§ 2. Procedimenti ablatori	» 134
§ 3. Espropriazione per pubblica utilità	» 137
§ 4. <i>Segue</i> : fasi e modalità del procedimento espropriativo	» 138
§ 5. <i>Segue</i> : indennità	» 139
§ 6. Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico	» 142
§ 7. giurisdizione	» 146
§ 8. Beni privati di interesse pubblico	» 150
§ 9. Diritti demaniali su beni privati	» 151

CAPITOLO II
URBANISTICA

§ 1. Definizione; titolarità della funzione; fonti legislative	pag. 153
§ 2. Limitazioni e vincoli urbanistici.	» 154
§ 3. Pianificazione urbanistica	» 154
§ 4. Strumenti urbanistici generali	» 154
§ 5. <i>Segue</i> : piano regolatore generale	» 155
§ 6. Strumenti urbanistici attuativi	» 155
§ 7. <i>Segue</i> : piano regolatore particolareggiato	» 155
§ 8. <i>Segue</i> : piani di lottizzazione	» 156
§ 9. Parametri ed indici urbanistici.	» 156
§ 10. Il catasto	» 157
§ 11. Nuovo catasto urbano	» 158
§ 12. Progetti di riforma	» 159

CAPITOLO III
EDILIZIA

§ 1. Premessa	» 163
§ 2. <i>Segue</i> : titolarità della funzione e fonti legislative.	» 164
§ 3. <i>Segue</i> : sportello unico per l'edilizia	» 164
§ 4. Disposizioni del codice civile.	» 167
§ 5. Regolamento edilizio	» 168
§ 6. Parametri edilizi	» 169
§ 7. <i>Segue</i> : piano di riferimento	» 169
§ 8. <i>Segue</i> : superficie	» 169
§ 9. <i>Segue</i> : altezza	» 171
§ 10. <i>Segue</i> : volume	» 172
§ 11. <i>Segue</i> : distanze	» 173

CAPITOLO IV
TERRENI EDIFICABILI

§ 1. Permesso di costruire	» 175
§ 2. <i>Segue</i> : Caratteristiche e presupposti	» 177
§ 3. Oggetto della domanda e competenza	» 178
§ 4. Formulazione della domanda	» 178
§ 5. Procedimento di rilascio	» 179
§ 6. <i>Segue</i> : intervento sostitutivo regionale.	» 181
§ 7. <i>Segue</i> : permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	» 181
§ 8. Contributo di costruzione	» 182

§ 9. Efficacia temporale e decadenza dal permesso di costruire	pag. 185
§ 10. Voltura del permesso	» 186
§ 11. Inizio lavori.	» 186
§ 12. Ultimazione dei lavori	» 188
§ 13. Decadenza	» 189
§ 14. Abitabilità.	» 192
§ 15. Accatastamento	» 194

CAPITOLO V

BENI IMMOBILI URBANI AD USO ABITATIVO

§ 1. Attività edilizia libera	» 197
§ 2. Denuncia di inizio attività	» 199
§ 3. <i>Segue</i> : procedimento di rilascio	» 201
§ 4. <i>Segue</i> : autorizzazione	» 203
§ 5. Interventi di manutenzione ordinaria	» 204
§ 6. Interventi di manutenzione straordinaria	» 206
§ 7. Interventi di ristrutturazione edilizia	» 208
§ 8. SCIA	» 210
§ 9. <i>Segue</i> : modifiche del 2012	» 211
§ 10. <i>Segue</i> : modifiche del 2014	» 213
§ 11. <i>Segue</i> : ambito applicativo.	» 216

CAPITOLO VI

AGEVOLAZIONI EDILIZIE

§ 1. Premessa	» 223
§ 2. Detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione	» 225
§ 3. Soggetti a cui spetta la detrazione	» 226
§ 4. Lavori per cui spetta la detrazione	» 227
§ 5. Box auto	» 233
§ 6. Procedura per fruire della detrazione	» 234
§ 7. Perdita della detrazione	» 237
§ 8. Possesso	» 237
§ 9. Cumulabilità con la detrazione Irpef per il risparmio energetico	» 238
§ 10. Detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici	» 238
§ 11. Iva agevolata per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	» 241
§ 12. Iva agevolata per lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.	» 242
§ 13. Acquirenti e assegnatari di immobili ristrutturati.	» 242
§ 14. Interessi passivi sui mutui	» 243

CAPITOLO VII

BENI IMMOBILI URBANI AD USO COMMERCIALE

§ 1. Premessa	pag. 247
§ 2. Disciplina legislativa	» 247
§ 3. Programmazione urbanistica	» 248
§ 4. Esercizi di vicinato	» 248
§ 5. Medie strutture di vendita	» 249
§ 6. Grandi strutture di vendita	» 250
§ 7. Centri commerciali	» 252
§ 8. Agibilità	» 255
§ 9. Insegne	» 256

CAPITOLO VIII

BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO O ARTISTICO

§ 1. Premessa	» 261
§ 2. Beni oggetto di tutela	» 262
§ 3. Disciplina legislativa	» 264
§ 4. Conservazione	» 265
§ 5. Obblighi a carico del proprietario	» 268
§ 6. Interventi conservativi volontari	» 269
§ 7. <i>Segue</i> : interventi di restauro e conservazione tipologia	» 269
§ 8. <i>Segue</i> : interventi di risanamento conservativo	» 270
§ 9. Norme di procedura	» 270
§ 10. Oneri a carico del proprietario e intervento finanziario dello Stato	» 272
§ 11. Poteri di controllo ed intervento dello Stato	» 273
§ 12. <i>Segue</i> : conservazione e valorizzazione	» 274
§ 13. Interventi conservativi imposti	» 275
§ 14. Altre forme di protezione indiretta	» 276
§ 15. Espropriazione dei beni culturali	» 277
§ 16. Regime fiscale	» 279
§ 16.1 <i>Segue</i> : imposte dirette	» 279
§ 16.2 <i>Segue</i> : locazioni	» 282
§ 16.3 <i>Segue</i> : imposte indirette	» 283

CAPITOLO IX

BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI

§ 1. Premessa	» 287
§ 2. Forme di tutela	» 289

§ 3. Piani paesaggistici.	pag. 290
§ 3.1. <i>Segue: eleborazione</i>	» 291
§ 3.2. <i>Segue: verifica ed adeguamento dei piani paesaggistici</i>	» 294
§ 4. Vincoli generali.	» 296
§ 5. Vincoli speciali	» 297
§ 6. Apposizione del vincolo.	» 298
§ 7. Effetti del vincolo.	» 301
§ 7.1. <i>Segue: autorizzazione</i>	» 301
§ 7.2. <i>Segue: inibizione o sospensione dei lavori</i>	» 304
§ 8. Interventi non soggetti ad autorizzazione	» 305
§ 9. Interventi soggetti a particolari prescrizioni	» 305
§ 10. Forme di tutela indiretta	» 306
§ 11. Indennità e durata del vincolo	» 307
§ 12. Vigilanza e violazione della normativa.	» 308
<i>Indice analitico</i>	» 311