

INDICE

	<i>pag.</i>
<i>Autori</i>	XI
<i>Presentazione</i> di VINCENZO ROPPO	XIII

PARTE PRIMA

LA SEQUENZA PRELIMINARE-DEFINITIVO E LA MODULARITÀ DEL VINCOLO NELLE FONTI CONVENZIONALI DELL'OBBLIGO A CONTRARRE di RAFFAELLA DE MATTEIS	3
1. Il perché di un incontro sul tema della Contrattazione preli- minare	3
2. La prassi contrattuale, gli interventi del legislatore e della giurisprudenza	7
3. Possibili aperture scaturenti da un "confronto di idee"	18
4. Gli accordi preliminari come fonti convenzionali dell'obbligo a contrarre	21
5. Il preliminare "debole" come chiave di lettura della sequenza "preliminare di preliminare"	28
6. Per concludere... risalendo alle origini del preliminare "non eseguibile in forma specifica"	33
CONTRATTO PRELIMINARE E "INTERESSE AL DIFFERIMENTO". UN SECOLO DI TEORIE IN UNA SOGGETTIVA RIVISITAZIONE di GIANFRANCO PALERMO	39
1. Premessa	39
2. Contratto preliminare e <i>pactum de contrahendo</i>	40
3. Il problema dell'" <i>esecuzione effettiva</i> "	42

	<i>pag.</i>
4. Contratto preliminare e contratto definitivo	43
5. Il “contratto preliminare” come fonte dell’obbligo di “ <i>dare il diritto</i> ”	45
6. Scindibilità del <i>titulus</i> dal <i>modus acquirendi</i>	47
7. “Contratto definitivo” e sentenza costitutiva degli effetti del contratto non concluso	49
8. L’interesse al differimento	50
9. La gradualità dell’esercizio del potere dispositivo	51
10. L’“esecuzione anticipata del contratto”	52
11. La tecnica della “contrattazione reale”	53
12. L’assenza di obbligazioni suscettibili di adempimento coattivo	54
13. Il mancato apporto della giurisprudenza	56
14. Il fondamento normativo dell’ipotesi ricostruttiva	57
15. I profili salienti della “contrattazione reale”: controllo delle sopravvenienze, equilibrio delle posizioni soggettive, flessibilità di contenuti nelle “trattative complesse”	58
16. L’equivoco del “collegamento negoziale”	61
17. Anomalie dello sviluppo procedimentale e disciplina a riguardo applicabile	61
18. La natura contrattuale della “responsabilità” e il criterio di commisurazione del danno risarcibile	62
19. Due parole al termine di un complicato discorso	63
CONTRATTO PRELIMINARE, SUE FALSE APPLICAZIONI E REGOLE DI CIRCOLAZIONE DEI DIRITTI	65
di ANGELO LUMINOSO	
1. Il preliminare come strumento di circolazione dei diritti e le criticità della categoria	65
2. Sistema di circolazione dei diritti e tecniche traslative	67
3. La sequenza preliminare-definitivo come procedimento traslativo	70
4. Il c.d. contratto preliminare ad esecuzione anticipata come tecnica traslativa	72
5. Applicazioni della tecnica traslativa fondata sul principio della separazione. Operazioni di scambio di cosa contro prezzo	75
6. Segue: Operazioni di scambio di cosa contro cosa	76
7. Il congegno traslativo dei contratti di godimento di immobili finalizzati all’alienazione	77
8. Il regime e gli effetti della trascrizione dei contratti definitivi con obbligazione di “dare”	79
9. Natura della situazione possessoria dell’aspirante acquirente nei contratti definitivi con obbligazione di dare	80

	<i>pag.</i>
10. Contratto preliminare e fallimento del promittente alienante	81
11. Il problema dell'opponibilità del diritto all'acquisto del promissorio acquirente al fallimento nelle ipotesi di tempestiva trascrizione della domanda <i>ex art.</i> 2932 c.c. o del contratto preliminare	84
12. Le incongruenze presenti nella disciplina fallimentare	86
13. Recenti <i>revirement</i> della giurisprudenza, a favore della "incondizionata" prevalenza del diritto all'acquisto del promissario acquirente sui diritti dei creditori fallimentari	87
IRREGOLARITÀ GIURIDICHE DEL BENE IMMOBILE E TRASFERIMENTO DEL DIRITTO	89
di ANDREA FUSARO	
1. La ricognizione	89
2. La focalizzazione	90
3. I profili problematici. L'opzione interpretativa per la c.d. nullità formale	90
4. Contratti preliminari di compravendita: fabbricati abusivi	93
5. I profili problematici. Esecuzione in forma specifica	95
6. Le ultime sentenze	96
7. L'agibilità	99
8. La ricomposizione del quadro	103
LE VARIANTI DEL PRELIMINARE NELLA PROSPETTIVA PROCEDIMENTALE	109
di ALBERTO MARIA BENEDETTI	
1. Una premessa necessaria: l'autonomia privata procedimentale	109
2. Il problema del c.d. preliminare di preliminare	114
3. Il preliminare di preliminare come negozio procedimentale: (una replica alle) critiche	118
4. Utilità, meritevolezza, causa concreta	121
5. L'inadempimento del preliminare di preliminare: il danno risarcibile	128

PARTE SECONDA

LA PRATICA GIUDIZIARIA TRA ACCORDI PREPARATORI E “DEFINITIVI BONSAI”	135
di ROBERTO BRACCIALINI	
L’AZIONE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA DELL’OBBLIGO A CONTRARRE E QUESTIONI APPLICATIVE	147
di MARCO CAPECCHI	
1. Azione di esecuzione in forma specifica e disciplina speciale della vendita immobiliare	150
1.1. Disciplina edilizia: dalla nullità relativa a quella assoluta	152
1.2. Segue: Disposizioni in tema di trasferimento di fabbricati	156
1.3. Segue: Disposizioni in tema di trasferimento di terreni	163
1.4. Segue: Immobili irregolari	165
1.5. La conformità catastale	175
1.6. La disciplina in materia energetica	179
1.7. Gli immobili ipotecati	181
2. Azione di esecuzione in forma specifica e trascrizione	189
2.1. I presupposti per la trascrizione della domanda <i>ex art.</i> 2932 c.c.	193
2.2. Vicende circolatorie del preliminare	196
2.3. Circolazione <i>inter vivos</i> del contratto preliminare	199
2.4. La trascrizione della sentenza	203
INADEMPIMENTO E RISARCIMENTO NEL CONTRATTO PRELIMINARE: IL “DANNO DA RISOLUZIONE” ALLA PROVA	207
di MATTEO DELLACASA	
1. L’inadempimento del contratto preliminare: un difficile banco di prova per il risarcimento del danno	207
2. Contratto preliminare e “danno da risoluzione”: la determi- nazione dell’interesse positivo	212
3. Segue: L’applicazione giurisprudenziale del criterio della pre- vedibilità. Il risarcimento del danno domandato contestual- mente all’adempimento	217
4. Rapporti con l’azione di adempimento: il mutamento della domanda e la <i>compensatio lucri cum damno</i>	220

	<i>pag.</i>
5. Il risarcimento del danno e la ritenzione della caparra confirmatoria: due rimedi non cumulabili, né sovrapponibili	226
6. Il godimento dell'immobile anticipatamente consegnato: risarcimento o restituzione?	229
7. Il risarcimento delle spese sostenute tra interesse positivo e interesse negativo	232
8. Nel campo dell'interesse negativo: le opportunità di guadagno trascurate dal contraente deluso	238
9. Dove non sembra esservi alternativa al risarcimento dell'interesse negativo: il c.d. "preliminare di preliminare" e le intese precontrattuali	240
CONTRATTAZIONE PRELIMINARE E PRODUZIONE DELL'EFFETTO REALE	247
di MARCO FARINA	
1. Introduzione	247
2. Preliminare ad effetti anticipati e collegamento negoziale: la posizione della giurisprudenza. Critica	249
3. Il contratto preliminare alla prova dell'art. 1376 c.c.: il definitivo quale atto traslativo <i>solutionis causa</i> . La posizione della giurisprudenza	255
4. Fondamento del principio consensualistico e sua derogabilità	263
5. Natura e struttura del pagamento traslativo	271

