

COME SEGNALARE I TITOLETTI LATERALI

Per la segnalazione dei tioletti esterni come nell'immagine di esempio riportata nella pagina seguente si prega di usare i seguenti metodi:

A) fare un file word separato dal contributo nel quale indicare:

- 1) Pagina della rivista;
- 2) Capoverso;
- 3) Rigo al quale deve corrispondere il tioletto;
- 4) Tioletto.

Di seguito l'esempio dal file "Esempio tioletti esterni.pdf"

La contrattazione immobiliare "sulla carta" e la tutela dell'acquirente di immobile da costruire

di Donatomarco Pirro

p.157, capoverso 1, rigo 1, La questione

p.157, capoverso 1, rigo 19, "Vendita sulla carta"

p. 158, capoverso 1, rigo 15, il D.Lgs. n.122 del 20 giugno 2005

ecc...

in alternativa è possibile

B) inserire i tioletti in ROSSO e in grassetto nel file word del contributo:

Esempio dal file "Esempio tioletti esterni.pdf"

Di seguito si riporta un estratto del file così come ci dovrà essere inviato

1. La vicenda al vaglio della Cassazione e il problema dei margini di applicabilità del decreto legislativo 122/2005

Il caso in esame ha inizio con la domanda di esecuzione in forma specifica (**la questione**) di un contratto preliminare stipulato nel 2006. Tale contratto aveva ad oggetto l'obbligo di concludere una permuta di bene presente (terreno edificabile) con bene futuro, con la particolarità che, al momento della stipula, ancora non era stato richiesto il titolo abilitativo dell'immobile da costruire. In primo grado, il Tribunale di Monza, con sentenza del 19 marzo 2008, aveva rigettato la domanda della parte promissaria acquirente, dichiarando la nullità del contratto per violazione dell'art. 2 del d.lgs. 122/2005, a causa del mancato rilascio della fideiussione. La Corte d'Appello di Milano, con sentenza depositata il 19 dicembre 2009, ha rigettato il gravame ed ha ribadito la nullità del contratto adducendo una diversa motivazione, cioè per violazione dell'art. 6, comma 1, lett. i) del citato d.lgs.: accogliendo un'eccezione pregiudiziale al merito, la Corte ha affermato che l'art. 6 è applicabile anche al contratto preliminare avente ad oggetto un immobile "sulla carta" e, per l'effetto, ha dichiarato il contratto preliminare nullo in quanto privo dell'indicazione degli estremi del titolo abilitativo o della sua richiesta. Infine, con la sentenza n. 5749 del 20111, la Suprema Corte, cassando la pronuncia di secondo grado, ha sancito la piena validità del preliminare in oggetto perché la tutela del (**"Vendita sulla carta"**) promissario acquirente di immobili "sulla carta" è fuori dall'ambito di applicazione del d.lgs. 122/2005.

Di seguito si riporta un estratto del file così come verrà da noi impaginato

La contrattazione immobiliare “sulla carta” e la tutela dell’acquirente di immobile da costruire

di Donatomarco Pirro

SOMMARIO: 1. La vicenda al vaglio della Cassazione e il problema dei margini di applicabilità del decreto legislativo 122/2005 – 2. Tra l’impossibilità e l’illiceità dell’oggetto – 3. L’incidenza delle norme urbanistiche sul preliminare di vendita di immobili da costruire – 4. Della commerciabilità dell’immobile da costruire in assenza di richiesta di permesso di costruire – 5. La validità del preliminare “sulla carta” senza previa richiesta del titolo abilitativo: una prima conferma – 6. Il contratto traslativo avente ad oggetto il trasferimento non immediato di immobile da costruire sprovvisto di titolo abilitativo – 7. La tutela volontaria e la sopravvenienza degli elementi richiesti dalla legge – 8. (*segue*) Si può condizionare il contratto di trasferimento non immediato al rilascio del permesso di costruire? – 9. Conclusioni.

1. La vicenda al vaglio della Cassazione e il problema dei margini di applicabilità del decreto legislativo 122/2005

Il caso in esame ha inizio con la domanda di esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare stipulato nel 2006. Tale contratto aveva ad oggetto l’obbligo di concludere una permuta di bene presente (terreno edificabile) con bene futuro, con la particolarità che, al momento della stipula, ancora non era stato richiesto il titolo abilitativo dell’immobile da costruire. In primo grado, il Tribunale di Monza, con sentenza del 19 marzo 2008, aveva rigettato la domanda della parte promissaria acquirente, dichiarando la nullità del contratto per violazione dell’art. 2 del d.lgs. 122/2005, a causa del mancato rilascio della fideiussione. La Corte d’Appello di Milano, con sentenza depositata il 19 dicembre 2009, ha rigettato il gravame ed ha ribadito la nullità del contratto adducendo una diversa motivazione, cioè per violazione dell’art. 6, comma 1, lett. i) del citato d.lgs.: accogliendo un’eccezione pregiudiziale al merito, la Corte ha affermato che l’art. 6 è applicabile anche al contratto preliminare avente ad oggetto un immobile “sulla carta” e, per l’effetto, ha dichiarato il contratto preliminare nullo in quanto privo dell’indicazione degli estremi del titolo abilitativo o della sua richiesta. Infine, con la sentenza n. 5749 del 2011¹, la Suprema Corte, cassando la pronuncia di secondo grado, ha sancito la piena validità del preliminare in oggetto perché la tutela del promissario acquirente di immobili “sulla carta” è fuori dall’ambito di applicazione del d.lgs. 122/2005.

1. Il testo completo della sentenza è riportato nella sezione “Rassegna Giurisprudenziale”.

TITOLETTO

La questione

“Vendita sulla carta”