

PRESENTAZIONE .....	VII
INTRODUZIONE .....	IX

## CAPITOLO I

### LA MICROPIANIFICAZIONE EDILIZIA

1. Gli accordi di micropianificazione .....	1
2. Profili negoziali del trasferimento reale di cubatura negli accordi di micropianificazione .....	11
3. Natura giuridica del negozio di trasferimento di cubatura, nell'evoluzione storica.....	20
4. La concentrazione di volumetria (il c.d. accorpamento di cubatura).....	45
5. La riserva di cubatura .....	57
6. Emersione pubblicitaria delle operazioni di micro pianificazione dopo la novella del 2011 .....	67

## CAPITOLO II

### DALLA ZONIZZAZIONE ALLE TECNICHE URBANISTICHE COMPLESSE

1. Il principio di equità urbanistica in materia di diritti edificatori	71
2. La perequazione quale fattispecie polimorfa.....	92
3. Le compensazioni .....	118
4. Le fonti normative (statali e regionali).....	140
5. Esperienze perequative e compensative regionali a confronto .	151
6. I meccanismi di generazione premiale dei diritti edificatori (la c.d. incentivazione).....	179
7. I diritti edificatori premiali originati dalle leggi regionali.....	202
8. Il ruolo dei Comuni e i diritti edificatori.....	240
9. I c.d. crediti edilizi e le tecniche circolatorie prima della riforma del 2011 .....	252
10. I registri dei crediti edilizi e la c.d. Borsa dei diritti edificatori.....	265
11. I divieti di acquisto di cui alla Legge di stabilità per il 2013 e la compensazione urbanistica .....	273
12. Il ruolo del notaio .....	277
13. Le esperienze straniere .....	278

## CAPITOLO III

LA PREVISIONE E LA REGOLAZIONE DELLE  
CATEGORIE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Gli interessi in gioco.....	285
2. Le scarse regole.....	290
3. La riforma del 2011 .....	305
4. La natura giuridica dei diritti edificatori .....	307
5. La pluralità di specie di diritti edificatori e l'esigenza di una loro tipizzazione .....	357
6. L'atterraggio dei diritti edificatori .....	362
7. Diritti edificatori e diritti parziari.....	366
8. Le società di trasformazione urbana.....	369

## CAPITOLO IV

## LA PUBBLICITÀ NEI REGISTRI IMMOBILIARI

1. L'efficacia della trascrizione nei registri immobiliari degli atti aventi ad oggetto i diritti edificatori .....	389
2. La soluzione dei conflitti ed il principio di continuità.....	397
3. Sentenze, domande giudiziali, transazioni e pignoramenti di diritti edificatori.....	405
4. L'usucapione e la prescrizione dei diritti edificatori.....	411
5. Tecniche di emersione pubblicitaria: la compilazione della nota .....	414
6. La pubblicità nei registri dei diritti edificatori, dopo la riforma del 2011 .....	424

## CAPITOLO V

## GLI ELEMENTI DEL CONTRATTO E LE CLAUSOLE

1. La forma e la formazione del contratto .....	429
2. La definizione dell'oggetto.....	431
3. La modulazione del contenuto contrattuale.....	435
4. Le speciali avvertenze in funzione del volo dei diritti edificatori.....	443
5. La previsione di meccanismi condizionali .....	452
6. La modulazione delle regole evizionali.....	454

7. La modulazione delle regole in tema di vizi e di difetto di qualità .....	460
8. La previsione di meccanismi di salvaguardia .....	461
9. Meccanismi rimediali nei confronti della Pubblica amministrazione e inammissibile esperimento dell'azione di risoluzione per impossibilità sopravvenuta.....	463
10. La sorte delle formalità pregiudizievoli sul terreno ceduto e sul terreno oggetto dell'incremento edificatorio .....	467
11. Il regime patrimoniale dei coniugi.....	469
12. La conformità catastale.....	471
13. Le modalità di pagamento del prezzo, la mediazione e la certificazione energetica.....	471
14. Le menzioni urbanistiche.....	473

## CAPITOLO VI

### GLI ATTI AVENTI AD OGGETTO LA CUBATURA

1. Introduzione.....	475
2. Il contratto preliminare di vendita e la sua cessione.....	478
3. Le vendite .....	479
4. La permuta.....	487
5. La prestazione in luogo di adempimento.....	488
6. La donazione.....	491
7. La rinuncia ai diritti edificatori .....	495
8. La divisione dei diritti edificatori .....	496
9. La messa in comunione dei diritti edificatori.....	504
10. La risoluzione per mutuo consenso (o dissenso).....	504
11. Il conferimento in società ed in consorzio nonché la sottoscrizione dell'aumento di capitale in natura.....	506
12. La inammissibile costituzione di ipoteca.....	507
13. Il patto di non estensione dell'ipoteca e la possibile restrizione ipotecaria .....	510
14. La surrogazione nell'ipoteca.....	514
15. Il pegno di diritti edificatori .....	517
16. Il fondo patrimoniale .....	518
17. La convenzione matrimoniale di inclusione o di esclusione dei beni dalla comunione dei beni .....	521

18. La destinazione dei diritti edificatori.....	522
19. La <i>cessio bonorum</i> avente ad oggetto diritti edificatori .....	527
20. La circolazione successoria dei diritti edificatori.....	528

## CAPITOLO VII

### GLI ATTI COSTITUTIVI DI VINCOLI PUBBLICISTICI

1. L'art. 2645- <i>quater</i> c.c.....	533
2. I tipi di atto costituenti vincoli pubblicistici rilevanti per l'art. 2645- <i>quater</i> c.c. ....	537
3. Le fonti dei vincoli di uso pubblico .....	539
4. I soggetti pubblici beneficiari dei vincoli .....	544
5. Le fattispecie.....	545
6. L'efficacia della trascrizione dei vincoli pubblici.....	554
7. I vincoli pubblici e il diritto intertemporale.....	560
8. La modificazione e l'estinzione dei vincoli pubblici .....	560
9. I vincoli pubblici e i diritti edificatori .....	562

## CAPITOLO VIII

### IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO

1. Impostazione generale .....	565
2. L'imposizione diretta.....	565
3. L'imposizione indiretta .....	570
4. Le prospettive fiscali .....	587

## CAPITOLO IX

Conclusioni .....	589
-------------------	-----

## APPENDICE

- Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3.....	599
---	-----