

Scuola di Notariato dei Distretti Notarili della Campania

Fondazione Emanuele Casale

Temi di diritto civile - III marco area: **Contratti speciali (10 incontri)** - docenti: notai Antonio Mattera e Salvatore Uttieri - giovedì ore 9.00 - 13.00

Programma: Libro quarto del Codice civile - I singoli contratti

Ogni incontro si articola in *due parti*, con un breve intervallo di 10/15 minuti: nella prima parte - della durata di 1 ora e 45/50 minuti - si procederà all'*analisi teorica delle varie fattispecie contrattuali*; nella seconda parte - della durata di 2 ore - verranno proposte agli studenti *singole questioni*, da discutersi e risolversi in aula, relative alle figure negoziali di volta in volta trattate (c.d. *micro-casi*); si passerà, infine, alla disamina degli *schemi redazionali riguardanti i singoli contratti*.

Nel corso delle lezioni saranno messi a disposizione degli studenti studi e risposte a quesiti del Consiglio Nazionale del Notariato, articoli tratti da riviste, sentenze e schemi redazionali.

PARTE TEORICA

1) La vendita:

- principi generali: la formazione dell'accordo; la causa; l'oggetto; le garanzie; il preliminare di vendita (cenni); differenza dalle figure affini;
- le vendite obbligatorie: vendita di cosa altrui; vendita di cosa futura (*emptio spei* e *emptio rei speratae*); vendita di cosa generica; vendita alternativa;
- la vendita condizionata;
- la vendita con riserva di proprietà;

- la vendita con patto di riscatto;
- la vendita a scopo di garanzia (divieto del patto commissorio ed ipotesi legislative di patto marciano);
- la vendita di *universitas*: vendita di azienda e vendita d'eredità;
- la vendita di immobili da costruire (d.lgs. n. 122/2005);
- la vendita degli spazi adibiti a parcheggio;
- la vendita di multiproprietà;
- la vendita di bene pignorato: tecnica redazionale;
- vendita e liquidazione giudiziale

2) **La permuta:**

- permuta di cosa presente con cosa futura; le tecniche negoziali “alternative”;
- il contratto atipico “*do ut facias*”

3) **Il mandato:**

- mandato con e senza rappresentanza (rapporti con la procura);
- mandato ad acquistare e mandato ad alienare;
- mandato collettivo e congiuntivo;
- la sostituzione del mandatario;
- i limiti del mandato: eccesso di mandato e abuso di mandato; la ratifica;
- il mandato in *rem propriam*;
- il mandato *post mortem, post mortem exequendum e mortis causa*

4) **L'appalto:**

- vendita e appalto;
- il cd. appalto traslativo

5) **La locazione:**

- prelazione del locatario di immobili urbani;
- prelazione del locatario di immobili commerciali;
- locazione di locali commerciali ed affitto d'azienda

6) **Il comodato**

7) **Il *rent to buy***

8) **Il mutuo:**

- la c.d. surroga Bersani;
- il mutuo fondiario;
- il mutuo di scopo;
- il prestito vitalizio ipotecario;
- ipoteca e casi particolari

9) **La rendita:**

- la rendita perpetua;
- la rendita vitalizia;
- i c.d. vitalizi impropri (il contratto di mantenimento; il vitalizio assistenziale; il vitalizio alimentare)

10) **I contratti di garanzia:**

- la fideiussione (fideiussione per obbligazioni future o condizionali; *fideiussio omnibus*; *fideiussio indemnitatis*);
- il mandato di credito;
- il contratto autonomo di garanzia;
- le lettere di *patronage*;

- l'anticresi: una possibile alternativa per il mercato immobiliare e per l'accesso al credito;

- il pegno (*pegno omnibus*; pegno c.d. rotativo; pegno non possessorio)

11) **La transazione**

- la transazione ed il negozio di accertamento;

- la transazione novativa;

- la transazione mista;

- la transazione divisoria e la divisione transattiva

12) **La cessione dei beni ai creditori**

13) **Il *leasing***

- il *leasing* c.d. traslativo;

- il *leasing* abitativo immobiliare;

- il *sale and lease-back* (rapporti con il divieto del patto commissorio)

14) **Il *factoring***

PARTE PRATICA

- brevi casi, da discutersi in aula, con i quali si propone agli studenti la risoluzione delle questioni di maggior rilievo attinenti le singole figure negoziali (c.d. micro-casi);

- struttura formale dell'atto notarile di compravendita e schemi redazionali relativi ai singoli contratti

Bibliografia consigliata:

- G. CIAN-A. TRABUCCHI, *Commentario breve al Codice civile*, CEDAM, 2018 (da consultare e studiare limitatamente alle parti oggetto di programma);
- Manuale universitario di diritto privato aggiornato (a scelta);
- C. CILLO, A. D'AMATO, G. TAVANI, *Dei singoli contratti, vol. I*, in *Collana notarile Guido Capozzi*, Giuffrè, 2014;
- T. DE LUCA, R. COGLIANDRO, M. D'AURIA, M. RONZA, *Dei singoli contratti, vol. II*, in *Manuali ed applicazioni pratiche dalle lezioni di G. Capozzi*, Giuffrè, 2002

Per ulteriori approfondimenti:

- A. LUMINOSO, *La vendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da A. Cicu e F. Messineo, L. Mengoni e continuato da P. Schlesinger, Giuffrè, 2014;
- A. LUMINOSO, *I contratti di alienazione, di godimento e di credito, vol. I*, in *Trattato di diritto privato*, a cura di G. Iudica e P. Zatti, Giuffrè, 1995;
- D. RUBINO, *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, diretto da A. Cicu e F. Messineo, L. Mengoni e continuato da P. Schlesinger, Giuffrè, 1962

Per la parte pratica:

- A. AGOSTINO, A. LOVATO, L. IBERATI, *Formulario degli atti notarili*, UTET, 2018