

---

## INDICE

### INTRODUZIONE

1. Il sistema dei privilegi in generale e le distinzioni rilevanti . . . . .	1
2. Peculiarità problematiche specifiche dei privilegi immobiliari . . . . .	8
3. Metodologia di indagine prescelta . . . . .	14

### **Art. 2770** (*Crediti per atti conservativi o di espropriazione*)

1. Profili storici e <i>ratio</i> della disposizione . . . . .	21
2. Rapporto con i crediti c.d. “in prededuzione” . . . . .	24
3. Privilegio <i>ex art.</i> 2770 c.c. e procedure concorsuali . . . . .	28
3.1. <i>Segue.</i> Le spese sostenute dal creditore istante nel fallimento .	30
3.2. <i>Segue.</i> Spese sostenute dal creditore istante nel giudizio di opposizione al fallimento concluso con la soccombenza dell’op- ponente . . . . .	32
4. Presupposti di operatività del privilegio . . . . .	36
4.1. Esistenza del credito . . . . .	36
4.2. <i>Segue.</i> Le “spese di giustizia” . . . . .	38
4.3. <i>Segue.</i> Gli “atti conservativi” o compiuti “per l’espropriazione” .	39
4.4. <i>Segue.</i> L’“interesse comune dei creditori” . . . . .	40
5. Procedimenti specifici e applicazioni controverse del privilegio <i>ex art.</i> 2770 c.c. . . . .	43
6. Spese per la dichiarazione di liberazione dell’immobile dalle ipoteche .	51
7. Crediti non assistiti dal privilegio <i>ex art.</i> 2770 c.c. e possibile illegitti- mità della norma per irragionevolezza e disparità di trattamento: esclu- sione . . . . .	53

### **Art. 2771** (*Crediti per le imposte sui redditi immobiliari*)

1. Contenuto della disposizione abrogata . . . . .	59
--	----

2. Ragioni dell'abrogazione . . . . .	60
---------------------------------------	----

**Art. 2772 (Crediti per tributi indiretti)**

1. Evoluzione storica e <i>ratio</i> della disposizione . . . . .	66
2. I beni oggetto del privilegio . . . . .	68
3. I tributi indiretti coperti dal privilegio e le regole generali che presiedono alla sua applicazione . . . . .	69
4. I singoli tributi privilegiati . . . . .	72
4.1. Il privilegio che assiste l'imposta sul valore aggiunto . . . . .	72
4.1.2. <i>Segue.</i> Il privilegio che assiste i crediti di rivalsa Iva . . . . .	75
4.2.1. <i>Segue.</i> Il privilegio che assiste l'imposta di registro: profili generali . . . . .	78
4.2.2. <i>Segue.</i> Nascita del privilegio. Il problema del ruolo da riconoscere alla registrazione dell'atto oggetto di imposizione fiscale . . . . .	80
4.2.3. <i>Segue.</i> Fattispecie escluse dall'ambito applicativo del privilegio . . . . .	82
4.2.4. <i>Segue.</i> La posizione del terzo acquirente del bene oggetto del privilegio . . . . .	83
4.2.5. <i>Segue.</i> La peculiare ipotesi di "estinzione" del privilegio per decorso del termine quinquennale dalla data di registrazione dell'atto sottoposto ad imposizione fiscale . . . . .	86
4.2.6. <i>Segue.</i> Il peculiare regime del privilegio nelle ipotesi di revoca o di decadenza dalle agevolazioni per l'acquisto della prima casa . . . . .	88
4.3. <i>Segue.</i> Il privilegio che assiste l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale e l'imposta di bollo . . . . .	92
4.4. <i>Segue.</i> Il privilegio che assiste l'imposta sulle successioni e sulle donazioni . . . . .	93
4.5. <i>Segue.</i> Il problema relativo all'estensibilità del privilegio al credito per l'abolita indennità di mora, per l'aggio esattoriale, per le sanzioni amministrative (ex sopratasse e pene pecuniarie), per gli interessi e per le spese . . . . .	98
5. Privilegio <i>ex art. 2772 c.c.</i> e diritti dei terzi . . . . .	106
5.1. La generale prevalenza dei diritti dei terzi acquirenti secondo la "regola" ( <i>rectius</i> : eccezione, nel presente ambito) del <i>prior in tempore potior in iure</i> . . . . .	106
5.2. <i>Segue.</i> Il problema dell'opponibilità del privilegio nell'ipotesi di trasferimento del bene da un soggetto nell'ultimo semestre di vita . . . . .	108
5.3. <i>Segue.</i> La prevalenza dei diritti dei terzi acquirenti anche successivi al sorgere del privilegio nell'ipotesi di imposte suppletive . . . . .	113
6. Crediti privilegiati <i>ex art. 2772 c.c.</i> e procedure fallimentari . . . . .	116

**Art. 2773** (*Crediti dei comuni e delle province per tributi*)

1. Contenuto della disposizione abrogata e ragioni dell'abrogazione . . . 125
2. Crediti tutelati . . . . . 126

**Art. 2774** (*Crediti per concessione di acque*)

1. Profili generali e *ratio* della disposizione . . . . . 131
2. Inquadramento dell'art. 2774 c.c. nel contesto della legislazione speciale in tema di acque pubbliche . . . . . 133
3. I crediti garantiti . . . . . 138
4. Oggetto del privilegio . . . . . 140
5. Privilegio *ex art.* 2774 c.c. e diritti dei terzi . . . . . 140
6. Prescrizione del credito privilegiato . . . . . 142

**Art. 2775** (*Contributi per opere di bonifica e di miglioramento*)

1. Profili generali . . . . . 145
2. I crediti privilegiati: i concetti di "opere di bonifica" e di "opere di miglioramento" . . . . . 148
3. L'art. 2775, comma 2, c.c. . . . . 151
4. Estensione temporale del privilegio . . . . . 152
5. Privilegio *ex art.* 2775 c.c. e diritti dei terzi . . . . . 153
6. Trasferimento coattivo del fondo appartenente al consorzio e sorte del privilegio . . . . . 155
7. Figure affini . . . . . 157

**Art. 2775-bis** (*Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari*)

1. Premessa . . . . . 161
2. *Ratio* della disposizione . . . . . 163
3. Presupposti applicativi del privilegio . . . . . 164
4. Contenuto e oggetto del credito privilegiato . . . . . 171
5. Il problematico rapporto tra il privilegio *ex art.* 2775-bis c.c. e l'ipoteca . 173
  - 5.1. La controversa natura del privilegio *ex art.* 2775-bis c.c.: considerazioni preliminari sui c.d. privilegi "iscrizionali" . . . . . 173
  - 5.2. *Segue.* La tesi della prevalenza del privilegio *ex art.* 2775-bis c.c. sulle sole ipoteche iscritte successivamente alla trascrizione del contratto preliminare . . . . . 176
  - 5.3. *Segue.* La tesi preferibile della prevalenza del privilegio *ex art.* 2775-bis c.c. anche sulle ipoteche iscritte anteriormente alla trascrizione del contratto preliminare . . . . . 182
  - 5.4. *Segue.* La posizione delle Sezioni Unite della Cassazione del 2009 . . . . . 188

5.5.1.	<i>Segue</i> . Le reazioni della dottrina all'arresto delle Sezioni Unite: le posizioni favorevoli . . . . .	194
5.5.2.	<i>Segue</i> . Le (condivisibili) posizioni contrarie . . . . .	197
5.6.	<i>Segue</i> . La giurisprudenza successiva all'arresto delle Sezioni Unite . . . . .	207
6.	Questioni di diritto intertemporale . . . . .	209
7.	Il secondo comma dell'art. 2775- <i>bis</i> c.c.: i crediti garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile e i crediti garantiti da ipoteca ai sensi dell'art. 2825- <i>bis</i> c.c. . . . .	213
8.	Privilegio <i>ex</i> art. 2775- <i>bis</i> c.c. e procedure fallimentari: l'esclusione della pretesa risarcitoria in caso di scioglimento dal contratto preliminare da parte del curatore . . . . .	219

**Art. 2776** (*Collocazione sussidiaria sugli immobili*)

1.	Profili generali . . . . .	225
2.	Questioni di legittimità costituzionale . . . . .	231
3.	I presupposti per la collocazione sussidiaria <i>ex</i> art. 2776 c.c. . . . .	234
4.	Le modalità operative del privilegio "sussidiario" . . . . .	237
5.	I crediti privilegiati richiamati dall'art. 2776 c.c. . . . .	240
5.1.	<i>Segue</i> . I crediti di cui all'art. 2751- <i>bis</i> c.c. . . . .	243
5.2.	<i>Segue</i> . I crediti di cui all'art. 2752 c.c.: problemi di diritto intertemporale . . . . .	249

INDICI

<i>Indice degli autori</i> . . . . .	255
<i>Indice analitico</i> . . . . .	259