PRESENTAZIONE

In ogni frangente della storia dell'economia e del diritto il bene immobile ha avuto un ruolo centrale, che tuttora permane (e, anzi, si accresce, trovandoci in un'epoca in cui l'investimento in strumenti finanziari non ha rendimento e, anzi, talora, ha profili di rischio elevati). E ciò sia perché il bene immobile ha sempre viaggiato "a braccetto" con il concetto di "appartenenza" e quindi di "titolarità", di "patrimonio" e di "ricchezza", sia perché la trasmissione e l'utilizzo dei beni immobili (intesi tanto come "suolo", quanto come "edifici") comportano lo spostamento di ingenti somme di denaro (e il sorgere di conseguenti appetiti fiscali). E poi anche in quanto il bene immobile non può non essere inquadrato nella dimensione della sua indubbia rilevanza sociale: basti aver riguardo alla questione abitativa che coinvolge le fasce più deboli della popolazione, alla materia del governo e dell'ordinato utilizzo del territorio, all'espropriazione per ragioni di pubblica utilità, alla tutela dei beni storico-artistici, alla protezione delle attività economiche che sono strettamente connesse all'utilizzo di un bene immobile (si pensi solo agli agricoltori e ai conduttori di immobili urbani destinati all'esercizio di un'attività commerciale a contatto con il pubblico).
Tutti questi aspetti di evidenza del bene immobile in una vasta pluralità di contesti rendono probabilmente impossibile a chiunque di dominare esaustivamente la materia immobiliare nella sua interezza, stante la variegatezza delle situazioni in cui un immobile può esser preso in considerazione: quando lo si compra, quando lo si vende e quando lo si possiede; quando lo si costruisce, quando lo si usa e quando lo si modifica; quando si vive e quando si muore; quando lo si abita o lo si utilizza per lo svolgimento di un'attività; e così via.
Ogni qualvolta si parla di immobili si deve infatti spaziare dalla disciplina catastale a quella urbanistica, dalle imposte sui redditi a quelle sui trasferimenti e a quelle patrimoniali, dalla contrattazione che ha per oggetto il trasferimento della proprietà e dei diritti reali a quella che ha per oggetto l'utilizzo dell'immobile; si deve guardare all'immobile diversamente a seconda che l'osservazione sia quella propria di un soggetto imprenditore o di un professionista oppure quella di un soggetto che non agisce nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale, ma solo per ragioni di investimento o per disporre di un'abitazione.
Insomma, un insieme di considerazioni che permettono facilmente di comprendere perché non esista, nell'intero panorama editoriale italiano, un volume o una serie di volumi che trattino compiutamente la materia immobiliare nel suo complesso.
L'impegno degli Autori di questo volume, tutti assai competenti nel loro specifico campo d'indagine, è stato dunque proprio quello di colmare questo vuoto, concentrando e affiancando in un unico contesto le rispettive professionalità, in modo da mettere qualsiasi lettore in rapida confidenza con il bene immobile e la sua rilevanza nelle molteplici situazioni in cui esso viene in considerazione; e ciò mediante un linguaggio sintetico ed efficace: al lettore professionale sono così dedicati i capitoli aventi a oggetto quegli aspetti che inevitabilmente sfuggono alla sua specifica specializzazione; al lettore non specialista è invece offerta una vasta varietà di argomenti, trattati con immediatezza e semplicità, senza con questo diminuire però l'autorevolezza dei contenuti.
Altro impegno degli Autori è stato quello di riuscire a far precedere ogni capitolo da una *smart chart* che anticipa al Lettore il contenuto del capitolo stesso, usando un linguaggio semplice nell'ottica dell'innovativo metodo "How to".
Milano, aprile 2017.

Angelo Busani