

# **Test Agente Immobiliare**

<a href="#"><u>Equo Canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani.....</u></a>	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>Mediazione I .....</u></a>	<a href="#"><u>32</u></a>
<a href="#"><u>Nota Usufrutto.....</u></a>	<a href="#"><u>38</u></a>
<a href="#"><u>Mediazione II (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>40</u></a>
<a href="#"><u>Nota Irap.....</u></a>	<a href="#"><u>40</u></a>
<a href="#"><u>Nota Acconto e caparra confirmatoria.....</u></a>	<a href="#"><u>46</u></a>
<a href="#"><u>Mediazione III (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>47</u></a>
Nota Condizione Sospensiva:.....	56
Nota Obbligazione Parziaria: divisibile e non solidale.....	57
<a href="#"><u>Mediazione IV (36 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>58</u></a>
Nota Registrazione Contratto.....	61
<a href="#"><u>Diritto.....</u></a>	<a href="#"><u>65</u></a>
Nota incapacità.....	66
<a href="#"><u>Diritto Civile e Diritti Reali (56 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>70</u></a>
Nota Possesso e Diritto Reale.....	70
Nota animus possidendi e corpus.....	76
<a href="#"><u>Fallimento.....</u></a>	<a href="#"><u>79</u></a>
Nota Art. 66 del Diritto Fallimentare.....	81
<a href="#"><u>Finanziamenti (41 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>82</u></a>
Nota I diritti reali di godimento .....	85
<a href="#"><u>Ipoteca (5 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>87</u></a>
<a href="#"><u>Negozi Giuridico, Contratti I (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>88</u></a>
Nota contratti consensuali e reali.....	88
Nota Comodato.....	89
Nota : differenza tra risoluzione e rescissione del contratto.....	91
Nota Il patto d'opzione, prelazione, riservato dominio.....	93
Nota contratti atipici.....	97
Nota L'annullabilità, nullità.....	98
<a href="#"><u>Negozi Giuridico, Contratti II (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>99</u></a>
Nota nullo/annullabile (bis).....	100
Nota Locazioni transitorie/stagionali.....	104
Nota pro soluto/pro solvendo.....	106
Nota Factoring.....	107
<a href="#"><u>Negozi Giuridico, Contratti III (26 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>108</u></a>
Nota locazione/affitto.....	110
Nota Contratti immobiliari.....	112
<a href="#"><u>Obbligazioni I (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>115</u></a>
Nota Conservatoria/Ufficio del Registro.....	118
<a href="#"><u>Obbligazioni II (48 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>122</u></a>
Nota caparra penitenziale e caparra confirmatoria (bis).....	123
<a href="#"><u>Società I (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>128</u></a>
Nota le SS, Snc, Sas.....	128
Nota escussione.....	135
<a href="#"><u>Società II (53 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>135</u></a>
Nota Patto Leonino.....	136
Nota Girata.....	138
<a href="#"><u>Titoli di Credito (28 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>142</u></a>
Nota Cambiali e Tratte.....	143
<a href="#"><u>Tributi ed Imposte (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>146</u></a>

<a href="#"><u>Tributi ed Imposte II (51 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>152</u></a>
Nota Imposte.....	152
Nota Redditi.....	155
Nota Ires.....	161
Nota ESTIMO CATASTALE.....	166
<a href="#"><u>Catasto I (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>167</u></a>
Nota Fase di formazione del catasto. ....	168
Nota unità di misura.....	170
Nota Categorie catastali.....	171
NOTA Rendite.....	172
Nota Voltura.....	174
Nota Determinazione del reddito dominicale .....	176
<a href="#"><u>Catasto II (50 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>178</u></a>
<a href="#"><u>Catasto III (25 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>184</u></a>
<a href="#"><u>Stima Aree Edificabili (28 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>187</u></a>
<a href="#"><u>Stima Fabbricati (53 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>190</u></a>
<a href="#"><u>Condominio (35 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>196</u></a>
<a href="#"><u>Estimo Generale (55 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>201</u></a>
Nota Comodi e scomodi.....	202
Nota Le stime. ....	204
Nota IL METODO IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	210
<a href="#"><u>Estimo Legale (64 domande).....</u></a>	<a href="#"><u>212</u></a>
Nota Iscrizione Ruolo.....	219
<a href="#"><u>CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE.....</u></a>	<a href="#"><u>233</u></a>
<a href="#"><u>L'acquirente:(firma).....</u></a>	<a href="#"><u>235</u></a>
<a href="#"><u>PRIMA CASA.....</u></a>	<a href="#"><u>235</u></a>
Visura Catastale.....	236

## **Equo Canone. Disciplina delle locazioni di immobili urbani**

Publicata nella Gazzetta Ufficiale del 29 luglio 1978, n. 211

### **TITOLO I**

#### **Del contratto di locazione**

##### **Capo I**

##### **Locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione**

##### **Art. 1**

##### **Durata della locazione**

La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni. Il disposto del comma precedente non si applica quando si tratti di locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria.

##### **Art. 2**

##### **Disciplina della sublocazione**

Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, né può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore. Salvo patto contrario il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati.

##### **Art. 3**

##### **Rinnovazione tacita**

Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo. La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza.

##### **Art. 4**

##### **Recesso del conduttore**

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

## Art. 5

### Inadempimento del conduttore

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.

## Art. 6

### Successione nel contratto

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto(1).

(1) La Corte Cost., con sentenza 7 aprile 1988, n. 404, ha dichiarato: l'illegittimità cost. del presente comma, nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente more uxorio; l'illegittimità cost. del terzo comma, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto; l'illegittimità dell'art. 6, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale.

## Art. 7

### Clausola di scioglimento in caso di alienazione

È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

## Art. 8

### Spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

## Art. 9

### Oneri accessori

Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono

intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633(1). La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi(1).

(1) Comma aggiunto dall'art. 67, d.l. 30 agosto 1993, n. 331, conv. in l. 29 ottobre 1993, n. 427.

#### Art. 10

##### Partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.

#### Art. 11

##### Deposito cauzionale

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

#### Art. 12

##### Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione

Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato. Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo. Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15. Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione. Se l'immobile locato è completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento(1). (Omissis) (2).

(1) Vedi l'art. 11, d.l. 11 luglio 1992, n. 333, conv. in l. 8 agosto 1992, n. 359.

(2) Comma abrogato dall'art. 1, d.l. 13 settembre 1991, n. 299, conv. in l. 18 novembre 1991, n. 363.

#### Art. 13

##### Superficie convenzionale

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

l'intera superficie dell'unità immobiliare;

il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;

il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. è detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70(1);

1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46(1).

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

Note:

(1)

Con sentenza 18 giugno 1987, n. 236, la Corte cost. ha dichiarato:

l'illegittimità cost. della lett. b) del presente comma, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 70;

l'illegittimità cost. della lett. c) del presente comma, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 46.

#### Art. 14

##### Costo base

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna. La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

#### Art. 15

##### Coefficienti correttivi del costo base

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

#### Art. 16

##### Tipologia

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);

1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);

1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);

0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);

0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);

0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);

1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);

0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.

#### Art. 17

##### Classe demografica dei comuni

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;

1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;

1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;

0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti. Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.



#### Art. 18

##### Ubicazione

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

0,85 per la zona agricola;

1 per la zona edificata periferica;

1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;

1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;

1,30 per il centro storico. I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

0,85 per la zona agricola;

1 per il centro edificato;

1,10 per il centro storico. All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati.

#### Art. 19

##### Livello di piano

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;

0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;

1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

1,20 per le abitazioni situate al piano attico. Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

#### Art. 20

##### Vetustà

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

1 per cento per i successivi quindici anni;

0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni. Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

## Art. 21

### Stato di conservazione e manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

1,00 se lo stato è normale;

0,80 se lo stato è mediocre;

0,60 se lo stato è scadente. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

pavimenti;

pareti e soffitti;

infissi;

impianto elettrico;

impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni:

accessi, scale e ascensore;

facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari. Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti.

## Art. 22

### Immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica. Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;

dell'incidenza del contributo di concessione;

del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;

degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b) e d) del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti. Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati

dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione.

#### Art. 23

##### Riparazioni straordinarie

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta. Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile. Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 43 e seguenti.

#### Art. 24

##### Aggiornamento del canone

Per gli immobili ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

#### Art. 25

##### Adeguamento del canone

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15, escluso il parametro relativo alla vetustà che si applica al momento del rinnovo contrattuale. L'adeguamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata.

#### Art. 26

##### Ambito di applicazione

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano:  
alle locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio;  
alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti;

alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata<sup>(1)</sup>;  
alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/9. Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente la entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT. Il comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni.

Note:

(1)

La Corte cost., con sentenza 11 febbraio 1988, n. 155, ha dichiarato l'illegittimità cost. della presente lettera, nella parte in cui non dispone che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non deve comunque superare il canone che risulterebbe dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I, della presente legge.

## Capo II

Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

### Art. 27

#### Durata della locazione

La durata delle locazioni e sublocazioni di immobili urbani non può essere inferiore a sei anni se gli immobili sono adibiti ad una delle attività appresso indicate:

industriali, commerciali e artigianali;

di interesse turistico comprese tra quelle di cui all'articolo 2 della legge 12 marzo 1968, n. 326.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti relativi ad immobili adibiti all'esercizio abituale e professionale di qualsiasi attività di lavoro autonomo. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere. Se è convenuta una durata inferiore o non è convenuta alcuna durata, la locazione si intende pattuita per la durata rispettivamente prevista nei commi precedenti. Il contratto di locazione può essere stipulato per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio. Se la locazione ha carattere stagionale, il locatore è obbligato a locare l'immobile, per la medesima stagione dell'anno successivo, allo stesso conduttore che gliene abbia fatta richiesta con lettera raccomandata prima della scadenza del contratto. L'obbligo del locatore ha la durata massima di sei anni consecutivi o di nove se si tratta di utilizzazione alberghiera. é in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

## Art. 28

### Rinnovazione del contratto.

Per le locazioni di immobili nei quali siano esercitate le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27, il contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni, e per quelle di immobili adibiti ad attività alberghiere, di nove anni in nove anni; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, rispettivamente almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei o di nove anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 con le modalità e i termini ivi previsti.

## Art. 29

### Diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza.

Il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza di cui all'articolo precedente è consentito al locatore ove egli intenda:

adibire l'immobile ad abitazione propria o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;

adibire l'immobile all'esercizio, in proprio o da parte del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, di una delle attività indicate nell'articolo 27, o, se si tratta di pubbliche amministrazioni, enti pubblici o di diritto pubblico, all'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle loro finalità istituzionali;

demolire l'immobile per ricostruirlo, ovvero procedere alla sua integrale ristrutturazione o completo restauro, ovvero eseguire su di esso un intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti. Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono se, prima della sua esecuzione, siano scaduti i termini della licenza o della concessione e quest'ultima non sia stata nuovamente disposta;

ristrutturare l'immobile al fine di rendere la superficie dei locali adibiti alla vendita conforme a quanto previsto nell'articolo 12 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e ai relativi piani comunali, sempre che le opere da effettuarsi rendano incompatibile la permanenza del conduttore nell'immobile.

Anche in tal caso il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio; gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Per le locazioni di immobili adibiti all'esercizio di albergo, pensione o locanda, anche se ammobiliati, il locatore può negare la rinnovazione del contratto nelle ipotesi previste dall'articolo 7 della legge 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'articolo 4-bis del decreto-legge 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella legge 28 luglio 1967, n. 628, qualora l'immobile sia oggetto di intervento sulla base di un programma comunale pluriennale di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

Nei casi suddetti il possesso della prescritta licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio.

Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella precedente lettera c). Il locatore può altresì negare la rinnovazione se intende esercitare personalmente nell'immobile o farvi esercitare dal coniuge o da parenti entro il secondo grado in linea retta la medesima attività del conduttore, osservate le disposizioni di cui all'art. 5 della L. 2 marzo 1963, n. 191, modificato dall'art. 4-bis del D.L. 27 giugno 1967, n. 460, convertito, con modificazioni, nella L. 28 luglio 1967, n. 628. Ai fini di cui ai commi precedenti il locatore, a pena di decadenza, deve dichiarare la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile locato; tale dichiarazione deve essere effettuata, con lettera raccomandata, almeno 12 o 18 mesi prima della scadenza, rispettivamente per le attività indicate nei commi primo e secondo dell'articolo 27 e per le attività alberghiere. Nella comunicazione deve essere specificato, a pena di nullità, il motivo, tra quelli

tassativamente indicati nei commi precedenti, sul quale la disdetta è fondata. Se il locatore non adempie alle prescrizioni di cui ai precedenti commi il contratto s'intende rinnovato a norma dell'articolo precedente.

#### Art. 30

##### Procedura per il rilascio

Avvenuta la comunicazione di cui al terzo comma dell'articolo 29 e prima della data per la quale è richiesta la disponibilità ovvero quando tale data sia trascorsa senza che il conduttore abbia rilasciato l'immobile, il locatore può convenire in giudizio il conduttore, osservando le norme previste dall'art. 447-bis del codice di procedura civile<sup>(1)</sup>. (Omissis)<sup>(2)</sup>.

Competente per territorio è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile. Sono nulle le clausole derogative dalla competenza per territorio. Alla prima udienza, se il convenuto compare e non si oppone, il giudice ad istanza del locatore, pronunzia ordinanza di rilascio per la scadenza di cui alla comunicazione prevista dall'articolo 29. L'ordinanza costituisce titolo esecutivo e definisce il giudizio. Nel caso di opposizione del convenuto il giudice esperisce il tentativo di conciliazione. Se il tentativo riesce viene redatto verbale che costituisce titolo esecutivo. In caso contrario o nella contumacia del convenuto si procede a norma dell'articolo 420 e seguenti del codice di procedura civile. Il giudice, su istanza del ricorrente, alla prima udienza e comunque in ogni stato del giudizio, valutate le ragioni addotte dalle parti e le prove raccolte, può disporre il rilascio dell'immobile con ordinanza costituente titolo esecutivo.

Note:

(1)

Comma così modificato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477, e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673. Fino a tale data il riferimento all'art. 447-bis c.p.c. deve intendersi effettuato all'art. 46 della presente legge.

(2)

Comma abrogato dall'art. 6, l. 30 luglio 1984, n. 399 e successivamente abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

#### Art. 31

##### Sanzioni

Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'art. 29 e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'art. 27, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'art. 34. Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da L. 500.000 a L. 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale previsto dal titolo III della presente legge.

#### Art. 32

##### Aggiornamento del canone

Le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira. Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75 per cento di quelle, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione stagionale<sup>(1)</sup>.

(1) Articolo così sostituito dall'art. 1, comma 9-sexies, d.l. 7 febbraio 1985, n. 12, conv. in l. 5 aprile 1985, n. 118

#### Art. 33

##### Canone delle locazioni stagionali

Il canone delle locazioni stagionali può essere aggiornato con le modalità di cui all'articolo 32.

#### Art. 34

##### Indennità per la perdita dell'avviamento

In caso di cessazione del rapporto di locazione relativo agli immobili di cui all'articolo 27, che non sia dovuta a risoluzione per inadempimento o disdetta o recesso del conduttore o a una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, il conduttore ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'articolo 27, ad una indennità pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto; per le attività alberghiere l'indennità è pari a 21 mensilità. Il conduttore ha diritto ad una ulteriore indennità pari all'importo di quelle rispettivamente sopra previste qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata dall'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui al primo comma. L'indennità di cui al secondo comma deve essere corrisposta all'inizio del nuovo esercizio. Nel giudizio relativo alla spettanza ed alla determinazione dell'indennità per la perdita dell'avviamento, le parti hanno l'onere di quantificare specificatamente la entità della somma reclamata o offerta e la corresponsione dell'importo indicato dal conduttore, o, in difetto, offerto dal locatore o comunque risultante dalla sentenza di primo grado, consente, salvo conguaglio all'esito del giudizio, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile (1) (2)

(1) Comma aggiunto dall'art. 9, d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, conv. in l. 21 febbraio 1989, n. 61.

(2) La Corte cost., con sentenza 14 dicembre 1989, n. 542, ha dichiarato l'illegittimità cost. del presente articolo, nella parte in cui non prevede i provvedimenti della Pubblica Amministrazione tra le cause di cessazione del rapporto di locazione che escludono il diritto del conduttore alla indennità per la perdita dell'avviamento.

## Art. 35

### Limiti

Le disposizioni di cui all'articolo precedente non si applicano in caso di cessazione di rapporti di locazione relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività che non comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori nonché destinati all'esercizio di attività professionali, ad attività di carattere transitorio, ed agli immobili complementari o interni a stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, aree di servizio stradali o autostradali, alberghi e villaggi turistici.

## Art. 36

### Sublocazione e cessione del contratto di locazione

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

## Art. 37

### Successione nel contratto

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto di data certa anteriore alla apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività. In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio. Se l'immobile è adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti e uno solo di essi è titolare del contratto, in caso di morte gli succedono nel contratto, in concorso con gli aventi diritto di cui ai commi precedenti, gli altri professionisti, artigiani o commercianti. Nelle ipotesi di recesso del titolare del contratto, succedono nello stesso gli altri professionisti, artigiani o commercianti. In tal caso il locatore può opporsi alla successione nel contratto, per gravi motivi, con le modalità di cui all'articolo precedente.

## Art. 38

### Diritto di prelazione

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione



della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare. Nel caso in cui l'immobile risulti locato a più persone, la comunicazione di cui al primo comma deve essere effettuata a ciascuna di esse. Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai rimanenti o dal rimanente conduttore. L'avente titolo che, entro trenta giorni dalla notificazione di cui al primo comma, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera avere rinunciato alla prelazione medesima. Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del codice civile, per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi, e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

#### Art. 39

##### Diritto di riscatto

Qualora il proprietario non provveda alla notificazione di cui all'articolo precedente, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa. Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto. Se per qualsiasi motivo, l'acquirente o successivo avente causa faccia opposizione al riscatto, il termine di tre mesi decorre dal giorno del passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio.

#### Art. 40

##### Diritto di prelazione in caso di nuova locazione

Il locatore che intende locare a terzi l'immobile, alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'articolo 28, deve comunicare le offerte al conduttore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sessanta giorni prima della scadenza. Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto di locazione dovuti a risoluzione per inadempimento o recesso del conduttore o ad una delle procedure previste dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, relative al conduttore medesimo. Il conduttore ha diritto di prelazione se, nelle forme predette ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offra condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nel caso in cui il contratto tra il locatore e il nuovo conduttore sia sciolto entro un anno, ovvero quando il locatore abbia ottenuto il rilascio dell'immobile non intendendo locarlo a terzi, e, viceversa, lo abbia concesso in locazione entro i sei mesi successivi.

#### Art. 41

## Norme applicabili

Ai contratti previsti nell'articolo 27 si applicano le disposizioni degli articoli da 7 a 11. Le disposizioni di cui agli articoli 38, 39 e 40 non si applicano ai rapporti di locazione di cui all'articolo 35.

### Art. 42

#### Destinazione degli immobili a particolari attività

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, nonché a sede di partiti o di sindacati, e quelli stipulati dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori, hanno la durata di cui al primo comma dell'articolo 27. A tali contratti si applicano le disposizioni degli articoli 32 e 41, nonché le disposizioni processuali di cui al titolo I capo III, ed il preavviso per il rilascio di cui all'articolo 28.

### Capo III

#### Disposizioni processuali

### Art. 43

#### Improcedibilità della domanda

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

### Art. 44

#### Tentativo obbligatorio di conciliazione.

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

### Art. 45

#### Ricorso al giudice

omissis(1)

Fino al termine del giudizio il conduttore è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato.

(1) L'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, ha abrogato i commi da 1 a 4 del presente articolo a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

### Art. 46

#### Rinvio alle norme relative al procedimento sulle controversie individuali di lavoro

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

#### Art. 47

Poteri istruttori del giudice

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

#### Art. 48

Passaggio dal rito ordinario al rito speciale

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

#### Art. 49

Passaggio dal rito speciale al rito ordinario

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

#### Art. 50

Incompetenza del giudice

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

#### Art. 51

## Delle impugnazioni

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

### Art. 52

Cambiamento del rito in appello

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

### Art. 53

Consulente tecnico in appello

omissis(1)

(1) Articolo abrogato dall'art. 89, l. 26 novembre 1990, n. 353, a far data dal 30 aprile 1995, ai sensi dell'art. 2, l. 4 dicembre 1992, n. 477 e dell'art. 3, d.l. 7 ottobre 1994, n. 571, conv. in l. 6 dicembre 1994, n. 673.

### Art. 54

Clausola compromissoria

È nulla la clausola con la quale le parti stabiliscono che le controversie relative alla determinazione del canone siano decise da arbitri.

### Art. 55

Termine per il pagamento dei canoni scaduti

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice. Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato. La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà. Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

#### Art. 56

##### Modalità per il rilascio

(modificato dall'art. 7-bis della legge 269/2004)

Col provvedimento che dispone il rilascio, il giudice, tenuto conto delle disposizioni del conduttore e del locatore e delle ragioni per le quali viene disposto il rilascio stesso, fissa anche la data della esecuzione entro il termine massimo di mesi sei ovvero, in casi eccezionali, di mesi dodici dalla data del provvedimento. Nelle ipotesi di cui all'articolo 55 per il caso in cui il conduttore non provveda al pagamento nel termine assegnato, la data dell'esecuzione non può essere fissata oltre sessanta giorni dalla scadenza del termine concesso per il pagamento.

Trascorsa inutilmente la data fissata, il locatore promuove l'esecuzione ai sensi degli articoli 605 e seguenti del codice di procedura civile.

#### Art. 57

##### Esenzioni fiscali ed onorari professionali

Gli atti, i documenti ed i provvedimenti relativi alle controversie in materia di locazione il cui valore non eccede le lire 600.000, nonché i provvedimenti di cui all'articolo 44, sono esenti dall'imposta di bollo e di registro; negli stessi casi gli onorari di avvocato e procuratore sono ridotti alla metà. é abrogata ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge(1).

(1) Articolo così sostituito dall'art. 6, l. 30 luglio 1984, n. 399.

## TITOLO II

### DISCIPLINA TRANSITORIA

#### Capo I

##### Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso di abitazione

#### Art. 58

##### Durata dei contratti in corso soggetti a proroga

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la durata prevista nell'articolo 1 con le seguenti decorrenze:

dal 1° gennaio 1979, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1952;

dal 1° luglio 1979, per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1953 ed il 7 novembre 1963;

dal 1° gennaio 1980, per i contratti stipulati dopo il 7 novembre 1963(1).

(1) La Corte cost., con sentenza 27 febbraio 1980, n. 22, ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1 e 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dei contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Con successiva sentenza 28 luglio 1983, n. 250, la Corte cost. ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 2, 3, 6 e 8, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga; la stessa Corte ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 4, 5 e 7 dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga.

## Art. 59

### Recesso del locatore

Nei casi di cui all'articolo precedente il locatore può recedere in ogni momento dal contratto dandone comunicazione al conduttore mediante lettera raccomandata e con un preavviso di almeno sei mesi: quando abbia la necessità, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge o dei parenti in linea retta entro il secondo grado;

quando, volendo disporre dell'immobile per abitazione propria, del coniuge o dei propri parenti in linea retta fino al secondo grado oppure quando, trattandosi di ente pubblico o comunque con finalità pubbliche sociali, mutualistiche, cooperativistiche, assistenziali o di culto che voglia disporre dell'immobile per l'esercizio delle proprie funzioni, offra al conduttore altro immobile idoneo per cui sia dovuto un canone di locazione proporzionato alle condizioni del conduttore medesimo e comunque non superiore del 20 per cento al canone del precedente immobile e assuma a suo carico le spese di trasloco. Quando l'opposizione del conduttore all'azione del locatore risulti infondata, questi potrà essere esonerato dalle spese di trasloco;

quando l'immobile locato sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore impedisca di compiere gli indispensabili lavori;

quando il proprietario intenda demolire o trasformare notevolmente l'immobile locato per eseguire nuove costruzioni o, trattandosi di appartamento sito all'ultimo piano, quando intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge, e per eseguire sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'appartamento stesso;

quando l'immobile locato sia di interesse artistico o storico, ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, nel caso in cui la competente sovrintendenza riconosca necessario ed urgente che si proceda a riparazioni o restauri, la cui esecuzione sia resa impossibile dallo stato di occupazione dell'immobile;

quando il conduttore può disporre di altra abitazione idonea alle proprie esigenze familiari nello stesso comune ovvero in un comune confinante;

quando il conduttore, avendo sublocato parzialmente l'immobile, non lo occupa nemmeno in parte, con continuità. Si presume l'esistenza della sublocazione quando l'immobile risulta occupato da persone che non sono alle dipendenze del conduttore o che non sono a questo legate da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado, salvo che si tratti di ospiti transitori. La presunzione non si applica nei confronti delle persone che si sono trasferite nell'immobile assieme al conduttore;

quando il conduttore non occupa continuativamente l'immobile senza giustificato motivo.

Nelle ipotesi di cui ai numeri 4) e 5) del precedente comma, il possesso della licenza o concessione è condizione per l'azione di rilascio. Gli effetti del provvedimento di rilascio si risolvono alle condizioni previste nella lettera c) dell'articolo 29. Alla procedura per il rilascio dell'immobile si applicano le norme di cui ai precedenti articoli 30 e 56(1).

Note:

(1)

La Corte Cost., con sentenza 27 febbraio 1980, n. 22, ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1 e 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dei contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Con successiva sentenza 28 luglio 1983, n. 250, la Corte cost. ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 2, 3, 6 e 8, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga; la stessa Corte ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 4, 5 e 7 dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga.

#### Art. 60

##### Ripristino del rapporto e risarcimento del danno

Il provvedimento che dispone il rilascio dell'immobile in conseguenza dell'esercizio da parte del locatore del diritto di recesso, perde efficacia se il locatore, nel termine di sei mesi da quando ha riacquisito la disponibilità dell'immobile non lo adibisca all'uso per il quale aveva agito ovvero, nei casi di cui ai numeri 3), 4) e 5) dell'articolo 59, non inizi, nel suddetto termine, i lavori per i quali è stata rilasciata licenza o concessione. Il conduttore ha diritto, nei confronti del locatore e dei suoi aventi causa, al ripristino del contratto di locazione, salvi i diritti acquisiti dai terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero a sua scelta il risarcimento del danno da determinarsi dal giudice in misura non inferiore a 12 e non superiore a 48 mensilità del canone, oltre ad un equo indennizzo per le spese di trasloco. Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento, ordina al locatore il pagamento di una somma da L. 500.000 a L. 2.000.000 da devolvere al comune nel cui territorio è sito l'immobile, ad integrazione del fondo sociale di cui al titolo III della presente legge.

#### Art. 61

##### Acquirente dell'immobile locato

La facoltà di recesso nel caso previsto da n. 1) dell'articolo 59 non può essere esercitata da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finché non siano decorsi almeno due anni dalla data dell'acquisto. Il termine è ridotto ad un anno se nei confronti dell'acquirente è in corso un procedimento di rilascio non dovuto a morosità ovvero se l'acquirente è cittadino emigrato in un paese straniero in qualità di lavoratore e intenda rientrare in Italia per risiedervi stabilmente. Quando l'immobile è stato donato a causa di matrimonio o costituito in fondo patrimoniale e il matrimonio sia stato celebrato, il termine di cui al primo comma si computa dal giorno in cui il dante causa ha acquistato il diritto sull'immobile.

#### Art. 62

##### Canone dei contratti soggetti a proroga

Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti previsti nell'articolo 58 dall'inizio del sesto anno a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15. Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato a richiesta del locatore, a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge, nella misura del 20 per cento all'anno per i primi due anni e del 15 per cento all'anno per gli anni successivi della differenza risultante tra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto. Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo alla entrata in vigore della presente legge. Ove alcuni parametri, coefficienti o altri elementi necessari per la determinazione del canone a norma dell'articolo 12 non siano noti in tempo utile gli adeguamenti del canone di locazione di cui ai precedenti commi si applicano tenendo conto di tutti gli altri elementi noti, salvo i conguagli che decorreranno in ogni caso dalle date di cui ai commi precedenti. Le parti possono liberamente concordare modalità diverse sempre che il canone definito non superi quello risultante dall'applicazione degli articoli 12 e 24.

#### Art. 63

##### Aggiornamento del canone dei contratti in corso soggetti a proroga

Per i primi due anni a decorrere dalla entrata in vigore della presente legge il canone di locazione relativo ai contratti previsti nell'articolo 58 non è aggiornato per gli effetti di cui all'articolo 24. Dall'inizio del terzo anno il canone di locazione è aggiornato in base alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente. Se le variazioni sono in aumento, di esse si applica soltanto: il 20 per cento dall'inizio del terzo anno; il 40 per cento dall'inizio del quarto anno; il 60 per cento dall'inizio del quinto anno; il 75 per cento dall'inizio del sesto anno. In ogni caso con l'integrale applicazione dell'equo canone l'aggiornamento di cui all'articolo 24 si applica nella intera misura ivi prevista.

#### Art. 64

##### Particolari contratti soggetti a proroga

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera d) e comma secondo, soggetti a proroga secondo la legislazione vigente, si applicano per la durata le disposizioni dell'articolo 58. Fino al termine di tale durata il canone può essere modificato a richiesta del locatore mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.



## Art. 65

### Contratti in corso non soggetti a proroga

Le disposizioni degli articoli 1 e 3 si applicano anche ai contratti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga, detraendosi, per la determinazione della durata prevista all'articolo 1 il tempo già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche ai contratti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto per finita locazione. Il canone di cui agli articoli 12 e 24 si applica ai contratti di cui al presente articolo a partire dall'inizio del secondo anno a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, ed il canone è adeguato in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15. Fino alla data suddetta il canone di locazione corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere aumentato su richiesta del locatore a decorrere dal primo giorno del quarto mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge nella misura del 50 per cento della differenza risultante fra il canone definito ai sensi dell'articolo 12 ed il canone attualmente corrisposto. Se il canone attualmente corrisposto è superiore a quello definito ai sensi dell'articolo 12 si applicano le disposizioni dello stesso articolo 12 e quelle dell'articolo 24 a partire dal primo giorno del quarto mese successivo all'entrata, in vigore della presente legge. Ai contratti di locazione di cui all'articolo 26, comma primo, lettera d) e comma secondo, non soggetti a proroga, si applicano le disposizioni di cui ai commi primo e secondo del presente articolo. Fino alla scadenza di cui al primo comma il canone può essere modificato, su richiesta del locatore, soltanto mediante aggiornamento annuale, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente<sup>(1)</sup>.

(1) La Corte cost., con sentenza 27 febbraio 1980, n. 22, ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59, n. 1 e 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso per necessità del locatore dei contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga. Con successiva sentenza 28 luglio 1983, n. 250, la Corte cost. ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 2, 3, 6 e 8 nonché 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 2, 3, 6 e 8, dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga; la stessa Corte ha dichiarato l'illegittimità cost. del combinato disposto degli artt. 58, 59 nn. 4, 5 e 7 nonché 65 della presente legge, nella parte in cui esclude il diritto di recesso del locatore, per i motivi indicati nel cit. art. 59 nn. 4, 5 e 7 dai contratti in corso alla data del 30 luglio 1978 e non soggetti a proroga.

## Art. 66

### Oneri accessori conglobati nel canone

Gli oneri accessori che, nei rapporti in corso, siano stati posti a carico del conduttore e conglobati nel canone, non possono essere computati in misura superiore al 10 per cento del canone pattuito, qualora il contraente interessato non ne provi l'importo effettivo.

## Capo II

### Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione

#### Art. 67

##### Contratti in corso soggetti a proroga

I contratti di locazione di cui all'articolo 27 in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e soggetti a proroga secondo la legislazione vigente si considerano prorogati ed hanno la seguente durata:

anni 4, i contratti stipulati prima del 31 dicembre 1964;

anni 5, i contratti stipulati tra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;

anni 6, i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

La durata di cui sopra decorre dal giorno e dal mese, successivi alla entrata in vigore della presente legge, corrispondenti a quelli di scadenza previsti nel contratto di locazione; ove tale determinazione non sia possibile, dallo stesso giorno di entrata in vigore della presente legge. È in facoltà delle parti di stipulare anche prima della scadenza sopra prevista un nuovo contratto di locazione secondo le disposizioni del capo II, titolo I, della presente legge.

#### Art. 68

##### Aumenti del canone

Nei contratti di locazione o sublocazione di cui al precedente articolo il canone corrisposto dal conduttore, calcolato al netto degli oneri accessori, può essere a richiesta del locatore, aumentato a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge per il restante periodo di durata del contratto, nelle misure seguenti:

non superiore al 15 per cento all'anno, per i contratti stipulati anteriormente al 31 dicembre 1964;

non superiore al 10 per cento all'anno per i contratti stipulati fra il 1° gennaio 1965 ed il 31 dicembre 1973;

non superiore al 5 per cento all'anno per i contratti stipulati dopo il 31 dicembre 1973.

#### Art. 69

##### Diritto di prelazione in caso di nuova locazione e indennità per l'avviamento commerciale

Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, di cui agli articoli 67 e 71 della presente legge, il locatore comunica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviarsi entro il 28 febbraio 1987, se ed a quali condizioni intende proseguire la locazione ovvero le condizioni offerte da terzi per la locazione dell'immobile. L'obbligo ricorre anche quando il locatore non intende proseguire nella locazione per i motivi indicati all'articolo 29.

Tale obbligo non ricorre quando il conduttore abbia comunicato al locatore che non intende rinnovare la locazione e nei casi di cessazione del rapporto per inadempimento o recesso del conduttore o qualora sia in corso una delle procedure previste dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, a carico del conduttore medesimo. Il conduttore deve rendere noto al locatore, entro trenta giorni dalla comunicazione di cui al primo comma, se intende proseguire la locazione alle nuove condizioni.

Il conduttore ha diritto di prelazione se, entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al primo comma, offre condizioni uguali a quelle comunicategli dal locatore. Egli conserva tale diritto anche nell'ipotesi di cui al quarto comma dell'art. 40.

Il conduttore, se non accetta le condizioni offerte dal locatore ovvero non esercita la prelazione, ha diritto ad un compenso pari a 24 mensilità, ovvero a trenta per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone richiesto dal locatore od offerto dal terzo. Se il locatore non intende proseguire nella locazione il conduttore può, entro trenta giorni dalla comunicazione del locatore o in mancanza di questa, se dovuta, dalla scadenza del termine di cui al primo comma, offrire un nuovo canone, impegnandosi a costituire, all'atto del rinnovo e per la durata del contratto, una polizza assicurativa oppure una fidejussione bancaria per una somma pari a 12 mensilità del canone offerto. Se il locatore non intende proseguire nella locazione sulla base delle condizioni offerte al conduttore è dovuta l'indennità per l'avviamento commerciale nella misura di 24 mensilità, ovvero di 30 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone offerto ai sensi del comma precedente. In mancanza dell'offerta del nuovo canone da parte del conduttore nonché nei casi di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29 salvo quelli di cui al primo comma, lettera a), è dovuta l'indennità per avviamento commerciale nella misura di 21 mensilità, ovvero di 25 per le locazioni con destinazione alberghiera, del canone corrente di mercato per i locali aventi le stesse caratteristiche. In caso di rilascio dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29, primo comma, lettera a), la predetta indennità è calcolata con riferimento al canone corrisposto. L'indennità dovuta è complessivamente di 24 mensilità, ovvero di 32 per le locazioni con destinazione alberghiera, nei casi di cui al secondo comma dell'art. 34. L'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di cui ai precedenti commi sesto, ottavo e nono. Per i contratti di cui agli articoli 67 e 71 le disposizioni del presente articolo sono sostitutive di quelle degli articoli 34 e 40. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti relativi ad immobili utilizzati per lo svolgimento di attività di cui all'art. 27, primo comma, che non comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, di attività professionali e di attività di cui all'art. 42. In tali casi, il compenso spettante al conduttore ai sensi dei precedenti commi sesto, ottavo e nono, è limitato a dodici mensilità. Il compenso non è dovuto qualora il locatore intenda ottenere la disponibilità dell'immobile per i motivi di cui all'art. 29 (1).

(1) Articolo così sostituito dall'art. 1, d.l. 9 dicembre 1986, n. 832, conv. in l. 6 febbraio 1987, n. 15. La Corte cost., con sentenza 3 giugno 1992, n. 242, ha dichiarato l'illegittimità cost. del presente articolo, nella parte in cui non prevede che l'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore la indennità per l'avviamento commerciale non ricorre quando causa di cessazione del rapporto è un provvedimento della pubblica Amministrazione che esclude indefinitamente la utilizzazione economica dell'immobile.

#### Art. 70

Immobili destinati a particolari attività soggetti a proroga

Ai contratti di locazione di cui all'articolo 42 si applicano le disposizioni degli articoli 67 e 68.

#### Art. 71

Contratti in corso non soggetti a proroga

Le disposizioni degli articoli 27 e 42, primo comma, si applicano anche in contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge e non soggetti a proroga legale, detraendosi, per la determinazione della durata prevista in detta disposizione, il periodo di locazione già trascorso dall'inizio della locazione o, in caso di intervenuto rinnovo contrattuale, dalla data di esso. La durata non può comunque essere inferiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai contratti di cui sopra per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, è in corso procedimento per convalida di licenza o di sfratto. Il canone potrà essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore dal giorno della scadenza contrattualmente prevista, in base al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

## Art. 72

### Mutamento della destinazione

I nuovi contratti di locazione di immobili il cui uso venga mutato da quello preesistente di abitazione non possono prevedere, per un periodo di quattro anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, un canone superiore a quello di cui agli articoli 12 e 24, tranne che siano intervenute radicali trasformazioni dell'immobile stesso autorizzate ai sensi delle vigenti leggi.

## Art. 73

### Norme applicabili

Per i contratti previsti negli articoli 67, 70 e ferme restando le scadenze convenzionali, nell'articolo 71, il locatore può recedere in base ai motivi di cui all'articolo 29 e con il preavviso di cui all'articolo 59. Nei casi previsti dalle lettere a), e b) dell'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 29 tale facoltà è riconosciuta soltanto ove ricorra la necessità del locatore o del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, verificatasi dopo la costituzione del rapporto locatizio. Si applicano le disposizioni degli articoli 30 e 31 e degli articoli da 35 a 39, nonché quelli dell'articolo 69, settimo, ottavo e nono comma(1).

Note:

(1)

Articolo così modificato dall'art. 1-bis, d.l. 30 gennaio 1979, n. 21, conv. in l. 31 marzo 1979, n. 93. La Corte Cost., con sentenza 10 dicembre 1987, n. 562, ha dichiarato l'illegittimità cost. del presente articolo nella parte in cui non richiama espressamente l'obbligo di corrispondere l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 69, settimo, ottavo e nono comma, della presente legge nel testo originario.

## Capo III

### Disposizioni processuali

## Art. 74

### Rinvio

Le disposizioni degli articoli da 43 a 57 sono applicabili alle locazioni previste nei capi I e II del presente titolo.

## TITOLO III

### FONDO SOCIALE

## Art. 75

### Istituzione del fondo sociale

Presso il Ministero del tesoro è istituito un fondo sociale per l'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti. Tale fondo è costituito da un conto corrente infruttifero sul quale le regioni potranno prelevare le cifre messe a disposizione secondo le modalità di cui agli articoli seguenti. Il Ministro del bilancio riunisce annualmente la commissione interregionale di cui alla legge 16 maggio 1970, n. 281, e sottopone ad essa una proposta di ripartizione per regione della somma disponibile. Le proposte del Ministro e il parere della commissione sono rimesse al CIPE per le decisioni definitive.

#### Art. 76

##### Ripartizione del fondo

Le regioni, con provvedimento del consiglio regionale, decidono entro un mese dalla ripartizione dei fondi, le modalità di distribuzione tra i vari comuni tenendo conto delle esigenze esistenti in ciascuno di essi. Le somme così ripartite devono servire a concorrere al pagamento degli aumenti del canone di locazione per i conduttori meno abbienti. Di norma i comuni, nell'ambito degli stanziamenti assegnati destineranno le somme secondo i seguenti criteri:

il reddito annuo complessivo, riferito alla somma dei redditi imputati al conduttore ed alle altre persone cui lui abitualmente conviventi, non sia superiore complessivamente all'importo di due pensioni minime INPS per la generalità dei lavoratori per nuclei familiari costituiti da uno o due componenti;

al momento dell'entrata in vigore della presente legge, i conduttori siano intestatari del contratto di affitto dell'alloggio, che, per ubicazione, tipologia e superficie, deve essere strettamente necessario alle esigenze del conduttore e delle persone con lui abitualmente conviventi;

i conduttori abbiano ricevuto per effetto dell'entrata in vigore della presente legge, richiesta di aumento del canone di locazione attualmente corrisposto.

#### Art. 77

##### Integrazione del canone

L'integrazione consisterà nella corresponsione di un contributo annuo non superiore all'80 per cento dell'aumento del canone di locazione conseguente all'applicazione dell'equo canone, secondo l'entità e le modalità definite dalla presente legge. Il contributo di cui al comma precedente non può in ogni caso essere superiore alla somma annua di L. 200.000. Ai conduttori che usufruiscono del contributo integrativo è fatto divieto di procedere alla sublocazione dell'immobile locato a pena di decadenza del contributo medesimo.

#### Art. 78

##### Copertura finanziaria

La spesa di lire 240 miliardi derivante dall'applicazione del presente titolo sarà iscritta nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro in ragione di lire 15 miliardi nell'anno 1978, di lire 25 miliardi nell'anno 1979, di lire 35 miliardi nell'anno 1980, di lire 45 miliardi nell'anno 1981, di lire 55 miliardi nell'anno 1982 e di lire 65 miliardi nell'anno 1983. All'onere di lire 15 miliardi relativo all'anno finanziario 1978 si provvede con corrispondente riduzione del fondo speciale iscritto al capitolo 9001 dello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro per l'anno finanziario medesimo. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

## TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 79

#### Patti contrari alla legge

È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge. Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge.

### Art. 80

#### Uso diverso da quello pattuito

Se il conduttore adibisce l'immobile ad un uso diverso da quello pattuito, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione<sup>(1)</sup>. Decorso tale termine senza che la risoluzione sia stata chiesta, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso effettivo dell'immobile. Qualora la destinazione ad uso diverso da quello pattuito sia parziale, al contratto si applica il regime giuridico corrispondente all'uso prevalente.

(1) La Corte cost., con sentenza 18 febbraio 1988, n. 185, ha dichiarato l'illegittimità cost. del presente comma, nella parte in cui dispone «e comunque entro un anno dal mutamento di destinazione».

### Art. 81

#### Pubblicazione dei dati ISTAT nella Gazzetta Ufficiale

Le variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

### Art. 82

#### Giudizi in corso

Ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le leggi precedenti.

### Art. 83

#### Relazione al Parlamento

Il Ministro di grazia e giustizia, di concerto col Ministro dei lavori pubblici, ogni anno, a decorrere da quello successivo all'entrata in vigore della presente legge, presenta al Parlamento, entro il 31 marzo, una relazione sulla applicazione del nuovo regime, delle locazioni, che consenta di valutarne tutti gli effetti, ai fini di ogni necessaria e tempestiva modificazione della presente legge.

Art. 84  
Abrogazione

Sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con la presente legge.

Art. 85  
Entrata in vigore

La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale

## Quiz (CCIA di Roma) esame ruolo agenti affari in mediazione Legislazione sulla

### Mediazione I (50 domande)

#### Mandato

Artt.1703-1730, non è ne necessariamente ne occasionalmente un contratto d'impresa. Il mandato è il contratto con il quale **una parte, mandatario, si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra, mandante.**

Compiere atti giuridici per conto altrui: porre in essere atti giuridici e concludere contratti i cui risultati economici sostanziali sono destinati al mandante ma sono compiute in nome proprio del mandatario. È una ipotesi di cooperazione gestoria: il mandatario è una delle figure giuridiche di cui l'imprenditore può avvalersi nello svolgimento dell'attività (in quanto cooperatore giuridico) ma è un ausiliario autonomo.

Oltre alla gestione, altra forma di sostituzione di un soggetto ad un altro è la **rappresentanza**; il rappresentante compie atti giuridici in nome del rappresentato. Si possono avere:

Mandato **senza rappresentanza**: il mandatario non agisce in nome proprio; è autore del contratto e destinatario degli effetti economici e giuridici, l'interessato effettivo rimane nascosto al terzo contraente. Non ha forma solenne ma forma scritta se l'oggetto del contratto è l'alienazione o l'acquisto di beni immobili o negozi formali.

Mandato **con rappresentanza**: mandante appare e diventa parte del contratto, conferendo al mandatario la procura. Non ha una forma particolare, è prevista solo la forma scritta per la procura.

Il **negozio** il rapporto tra il mandante ed il terzo contraente mentre il **mandato** è il rapporto tra mandante e mandatario.

Il mandato può essere:

A titolo oneroso o gratuito, ma la legge presuppone il titolo oneroso

Speciale prevede il compimento di 1 o più atti specificatamente individuati

Generale cura tutti gli affari del mandante che però non eccedono atti d'ordinaria amministrazione

Disgiunto quando è conferito contemporaneamente a più mandatarî; ciascun mandatario può eseguire l'incarico anche da solo

Congiuntivo se tutti i mandatarî devono agire contemporaneamente

Collettivo se conferito nell'interesse di più persone

In rem propriam quando serve a soddisfare l'interesse di un mandatario o di un terzo. Questo tipo di contratto solleva difficoltà costruttive poiché la legge non fornisce né i caratteri né le precisazioni sul contratto dell'interesse, => tesi prevalente in giurisprudenza. Vi è l'esistenza di diritti di credito del mandatario o del terzo nei confronti del mandante, derivanti da un diverso rapporto.

Il mandante può compiere autonomamente gli atti per cui il mandato è stato conferito

La ricostruzione degli effetti comporta problemi, dovuti alle difficoltà d'interpretazione di alcune norme e per le differenze tra mandato con o senza rappresentanza; entrambi producono obbligo per il mandatario di compiere l'attività gestoria, ma gli effetti sono diversi.

Nel mandato con **rappresentanza**, gli effetti degli atti posti in essere dal mandatario si producono direttamente sul mandante, in quanto si agisce in suo nome;



Nel mandato **senza** rappresentanza il mandatario agisce in nome proprio, gli effetti giuridici si manifestano nella sfera patrimoniale di costui; i terzi non hanno alcun rapporto con il mandante. Art. 1705 conta la spendita del nome.

1) Si può dare in locazione il diritto di abitazione?

Si

No

Solo per motivi di necessita'

2) Nel Ruolo di quale Camera di Commercio deve iscriversi una società che intende svolgere attività di mediazione immobiliare?

**Della provincia ove ha la sede legale**

Della provincia ove risiede il rappresentante legale

Della provincia ove risiede il maggior numero di soci

3) Il mediatore può accedere all'Elenco dei consulenti tecnici del tribunale?

No

Sì, dopo due anni dall'iscrizione nel Ruolo

**Sì, dopo tre anni dall'iscrizione al Ruolo**

4) Il legale rappresentante di una società di mediazione può essere legale rappresentante di altra società con attività diversa dalla mediazione?

No

In alcuni casi, per attività collegate

Si

5) I mediatori creditizi sono obbligati ad iscriversi?

Sì, nella sezione servizi vari del ruolo degli agenti di affari in mediazione

No, perchè non sono soggetti ad alcun obbligo

**Sì, presso l'Unità di Informativa Finanziaria**

6) L'esercizio di un'attività incompatibile con quella di mediazione comporta:  
la sospensione

**la cancellazione**

la radiazione

7) La Giunta della Camera di Commercio è un organo collegiale:

**della Camera di Commercio**

del Ministero dello Sviluppo Economico

della Regione

8) Il conduttore può recedere in qualunque momento dal contratto di locazione abitativa?

No

Sì, sempre

Solo se vi è giusta causa, dando comunque un preavviso di 6 mesi al locatore

9) La perdita di uno dei requisiti previsti dalla Legge n.39/1989 per l'iscrizione al ruolo comporta:

la sospensione

la cancellazione

la radiazione

10) Lo svolgimento dell'attività di mediazione durante il periodo di sospensione comporta:

la sospensione

la cancellazione

la radiazione

11) La radiazione si applica dopo aver irrogato la sanzione di sospensione per:

due volte

tre volte

quattro volte

12) Le funzioni della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato vengono esercitate:

nell'ambito dei confini territoriali della Regione

nell'ambito dei confini territoriali della Provincia

nell'ambito dei confini territoriali dello Stato

13) Compete al mediatore il segreto professionale?

Sì, in ogni caso

Sì, soltanto a seguito di un accordo tra le parti

No

14) L'iscrizione al Ruolo è obbligatoria anche se l'attività viene esercitata in modo occasionale o discontinuo?

No

Sì, in ogni caso

Sì, solo per coloro che svolgono l'attività per un periodo inferiore al quinquennio

15) Da quale legge è stata modificata la norma istitutiva del Ruolo ?

5 marzo 2000 n. 67 (art.28)

5 marzo 2001 n. 57 (art.18)

5 marzo 2002 n. 59 (art.38)

16) La Commissione Esaminatrice per l'iscrizione al Ruolo degli Agenti di Affari in mediazione è nominata:

dalla Giunta Regionale

dalla Giunta della Camera di Commercio

dal Presidente della Camera di Commercio

17) E' ammessa la sub-locazione totale nei contratti di locazione ad uso abitativo?

Sì, basta renderlo noto al locatore

No, se non vi è il consenso del locatore

Sì, anche senza renderlo noto al locatore

18) Che durata in anni è prevista per il contratto di locazione abitativa a canone **libero**?

5+5

3+2

**4+4**

19) La forma scritta per i contratti di locazione è obbligatoria?

**Sì, sempre in base alla nuova Legge n. 431 del 1998**

No, possono essere stipulati anche verbalmente

No, è espressamente vietata dalla Legge n. 431 del 1998

20) I contratti di locazione abitativa previsti dalla Legge n. 431 del 1998 possono essere:  
solo a canone convenzionale

solo a canone libero

**sia a canone libero che a canone convenzionale**

21) Che cosa disciplina la legge n. 431/1998?

I contratti a canone convenzionale

Sia la locazione di immobili urbani ad uso abitativo che immobili ad uso commerciale

**La locazione di immobili urbani ad uso abitativo**

22) Un geometra può esercitare unitamente alla sua professione l'attività di mediazione immobiliare?

Sì

**No**

Sì, a condizione che operi in maniera occasionale

23) L'aspirante mediatore che ha conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado per ottenere l'iscrizione deve:

effettuare un anno di tirocinio

frequentare un corso ed effettuare un anno di tirocinio

**frequentare un corso e superare l'esame presso la Camera di Commercio**

24) L'iscrizione nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione da chi è disposta?

Dal Presidente della Camera di Commercio

Dalla Giunta Camerale

**Dal Dirigente della Camera di Commercio a cui fa capo l'Ufficio per la tenuta del Ruolo**

25) E' dovere del mediatore garantire l'autenticità della sottoscrizione delle scritture?

**Sì**

No

Solo se espressamente incaricato

26) In cosa incorre il mediatore iscritto al Ruolo e con attività dichiarata al Registro delle Imprese, se non deposita presso la Camera di Commercio i moduli e formulari che utilizza?  
Può scegliere di non depositare la modulistica

E' passibile penalmente

E' passibile di una sanzione pecuniaria e anche di sanzioni disciplinari

27) Il mandato può essere revocato?

No

Sì, sempre

Sì, ma se era stata pattuita l'irrevocabilità, il mandante risponde dei danni in assenza di giusta causa

28) Qual è uno dei requisiti che devono avere gli extracomunitari per l'iscrizione al Ruolo?

Essere coniugati

Avere il permesso di soggiorno

Avere la patente di guida per le autovetture

29) Per poter esercitare l'attività di mediazione è obbligatorio prestare la garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali?

No

Sì

Solo se viene espressamente richiesta dalle parti

30) I moduli o formulari depositati sono conservati presso:

il Ministero delle Attività Produttive

la Giunta Camerale

la Camera di Commercio

31) Il mediatore abusivo ovvero che esercita l'attività di mediazione senza essere iscritto al Ruolo, ha diritto al pagamento della provvigione?

No, in nessun caso

Sì, sempre

No, a meno che non svolga la propria attività presso una società regolarmente iscritta al Ruolo

32) Nel mandato con rappresentanza il mandatario agisce:

in nome e per conto del mandante

in nome e per conto proprio

in nome proprio e per conto del mandante

33) Secondo la vigente normativa, quali sono le caratteristiche che devono avere i moduli e formulari?

Possono essere generici nella loro impostazione e poi esplicitati dalle parti

Devono essere chiari, comprensibili e ispirati ai principi della buona fede contrattuale

Non possono contenere più di due clausole vessatorie

34) Da quale documento è possibile riscontrare l'indice di edificabilità di un terreno?

Da visura catastale

Da quanto riportato nel titolo di proprietà del venditore

**Dal certificato di destinazione urbanistica**

Esempio parziale

A T T E S T A

-che il terreno riportato in catasto al foglio 50  
particella 561056 sub 1-2-3, secondo il P.R.G.C. e'  
classificato in zona omogenea "D9" - Insediamenti  
produttivi industriali, artigianali e commerciali  
all'ingrosso;

-che su detto terreno insiste lo stabilimento della  
Soc. S.p.A. i cui manufatti sono stati  
realizzati a seguito di rilascio dei sotto elencati  
titoli autorizzativi:

-L.E. rilasciata in data 16/05/1960

-L.E. rilasciata in data 11/03/1969

-L.E. n. 33 del 2/10/1974

35) Il mediatore ha titolo ad accedere al ruolo dei periti e degli esperti?

No

Sì, dopo 1 anno dall'iscrizione al Ruolo Mediatori

**Sì, dopo tre anni dall'iscrizione al Ruolo Mediatori**

36) Dopo quante sanzioni amministrative può essere denunciato all'autorità giudiziaria chi esercita abusivamente l'attività di mediazione?

Due

**Tre**

Quattro

37) Può essere esercitata l'attività di mediazione senza prestare garanzia assicurativa a copertura dei rischi professionali?

**No**

Si

Sì, a condizione che sia richiesto dal cliente

38) Per esercitare la mediazione, una società di persone deve prestare opportuna garanzia assicurativa per i rischi professionali con massimale di copertura pari a:

euro 260.000,00

**euro 520.000,00**

euro 1.550.000,00

39) Per esercitare la mediazione, una ditta individuale deve prestare opportuna garanzia assicurativa per i rischi professionali con massimale di copertura pari a:

euro 260.000,00

euro 520.000,00

euro 1.550.000,00

40) Per esercitare la mediazione, una società di capitali deve prestare opportuna garanzia assicurativa per i rischi professionali con massimale di copertura pari a:

euro 260.000,00

euro 520.000,00

euro 1.550.000,00

41) E' alienabile il diritto di usufrutto?

Sì, sempre

No, mai

Solo in alcuni casi

## Nota Usufrutto

### Usufrutto

Diritto a godere di una cosa e trarne ogni utilità (per esempio, locandola) , pur non essendone proprietario. Può essere costituito per un certo periodo (30 anni personalità giuridiche) o, più spesso, vita natural durante. E liberamente alienabile ad altri.

### Uso

Diritto simile all'usufrutto, salvo per il fatto che non è cedibile e che lo sfruttamento economico dei frutti è permesso solo nel ristretto ambito dei bisogni familiari.

### Diritto di abitazione

Facoltà di abitare un edificio, anche saltuariamente (seconda casa), ma senza poter cederle tale diritto o locarlo ad altri.

### Nuda proprietà

Proprietà di un bene gravato da un diritto altrui d'uso, d'usufrutto o di abitazione. Quando tale diritto giunge a scadenza, il nudo proprietario diviene proprietario pieno.

### Enfiteusi

Diritto, da vent'anni in su, di godere un fondo con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un canone e, estinguibile quando esso viene "affrancato", versando una somma stabilita per legge. .

**Servitù.** Obblighi che gravano su un immobile, a favore di terzi, stabiliti dalla legge o contrattualmente. Le più diffuse sono la servitù di passaggio (obbligo a consentire l'attraversamento del proprio fondo) e quelle di cavo o acquedotto. Tra le altre, per esempio, quella a non edificare, o edificare a certe distanze dal confine o non oltre certe altezze.

### Diritto di superficie

Diritto (alienabile) ad edificare sopra o sotto al suolo altrui. In genere è concesso da enti pubblici per un periodo determinato (per esempio 99 anni). Scaduto il termine l'ente diviene proprietario dell'edificio (salvo riscatto).

42) Il mediatore può svolgere la sua attività:

**su tutto il territorio nazionale**

solo nella provincia in cui è nato

solo nella provincia di residenza

43) Il mandatario a titolo oneroso può agire in nome e per conto del mandante?

No

**Sì, a condizione che gli sia conferita la procura**

Sì

44) Coloro che svolgono attività di mediazione marittima hanno l'obbligo di iscriversi al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

**No, perchè si iscrivono ad altro Ruolo tenuto dalla Camera di Commercio**

Sì, nella sezione servizi vari

No, ma sono obbligati ad iscriversi al Ruolo tenuto dalla Capitaneria di Porto

45) Il Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione è tenuto presso:

il Comune

**la Camera di Commercio della provincia di appartenenza**

il Ministero del Lavoro

46) Chi dà l'autorizzazione per la vendita di un immobile di proprietà di un interdetto?

Un parente

**Il giudice tutelare**

Lo stesso interdetto assistito da uno psicologo

47) Coloro che svolgono attività di mediazione creditizia hanno l'obbligo di iscriversi al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

Sì

**No, però hanno l'obbligo di iscriversi all'Unità di Informativa Finanziaria**

Sì e nella richiesta di partita IVA devono indicare l'attività di mediazione creditizia

48) Quale reddito produce l'agente immobiliare?

**Reddito d'impresa**

Reddito misto

Reddito fondiario

49) L'iscrizione al Registro delle Imprese per inizio attività dell'agente immobiliare deve essere effettuata:

entro sei mesi

**entro 30 giorni**

non è obbligatoria

50) L'inizio dell'attività di mediazione in **proprio** comporta l'apertura della partita IVA:

**sempre**

solo se si opera professionalmente

solo se si opera in più Province

## Mediazione II (50 domande)

1) L'agente immobiliare che esercita l'attività deve iscriversi all'INPS?

Si

No

Solo in alcuni casi

2) La ritenuta d'acconto IRPEF è presente nella fattura dell'agente immobiliare?

Solo nel caso sia emessa nei confronti di privati

Sì sempre

**Solo nel caso sia emessa nei confronti di società, imprese o professionisti**

3) Le provvigioni dell'agente immobiliare sono soggette ad IVA?

Si

No

Alcune volte

4) La ritenuta alla fonte ai fini IRPEF che l'agente immobiliare applica in fattura sulla provvigione è:

del 20% sul 50% della base imponibile

del 50% sul 30% della base imponibile

**del 23% sul 50% della base imponibile se opera da solo o del 23% sul 20% della base imponibile se si avvale di dipendenti**

5) La determinazione del reddito dell'agente immobiliare avviene in base a quale criterio?

**Della competenza economica**

Di cassa

Della competenza immobiliare

6) L'agente immobiliare è soggetto al pagamento dell'IRAP?

Solo in caso di società

Si

No

## Nota Irap

L'**Imposta regionale sulle attività produttive**, nota anche con l'**acronimo IRAP**, è stata istituita con il **decreto legislativo** 15 dicembre 1997 n.446. È un'**imposta** di competenza Statale, nella sua applicazione più comune, colpisce il valore della produzione delle imprese ossia in termini generali il reddito prodotto al lordo dei **costi** per il personale e degli oneri e dei proventi di natura finanziaria.



7) La cancellazione dal Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione su richiesta dell'interessato da chi è disposta?

Dal Presidente della Camera di Commercio

**Dal Dirigente della Camera di Commercio a cui fa capo l'Ufficio per la tenuta del Ruolo**

Dalla Giunta Camerale

8) In quale caso spetta la doppia indennità di avviamento nelle locazioni commerciali?

Non è prevista la doppia indennità

**Nel caso in cui, entro un anno dalla disdetta da parte del locatore, quest'ultimo apra un'attività simile o uguale a quella del locatario uscente**

Nel caso in cui sia il locatario a decidere di recedere dal contratto

9) La caparra confirmatoria in caso di registrazione è soggetta a tassazione?

**Sì, sempre**

No, mai

Solo se la caparra supera euro 2.500,00

10) Da quali articoli del Codice Civile è disciplinata la mediazione?

Dal 2755 al 2780

**Dal 1754 al 1765**

Dal 2950 al 2960

11) Se il mediatore è al corrente che una delle parti è un soggetto notoriamente insolvente o in stato di incapacità, può incorrere:

in una sanzione disciplinare

in una sanzione pecuniaria

**in entrambe le suddette sanzioni**

12) Il mediatore può prestare fidejussione per una delle parti?

**Sì**

No, in quanto farebbe venire meno l'imparzialità

Solo in determinati casi

13) Può il mediatore rappresentare una delle parti?

Sì, la rappresentanza caratterizza l'attività di mediazione

Sì, sempre

**Sì, solo dopo la conclusione dell'affare per l'esecuzione del contratto definitivo**

14) Nella locazione di immobili ad uso commerciale è previsto il diritto di prelazione?

**Sì, sia nel caso di vendita del locale che nel caso di nuova locazione**

Sì, solo nel caso di vendita del locale

Sì, solo nel caso di nuova locazione

15) Ha diritto il mediatore al rimborso delle spese se l'affare non si conclude?

No

**Sì, salvo che sia stabilito diversamente**

Solo in determinati casi previsti dal Codice Civile

16) Nel caso in cui le parti stipulano un contratto sottoposto a condizione, al mediatore: spetta la provvigione sia in caso di condizione sospensiva che risolutiva  
non spetta la provvigione sia in caso di condizione risolutiva che sospensiva  
**spetta la provvigione solo se la condizione è risolutiva**

17) La Commissione Provinciale per la tenuta del Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione è tuttora operante?

Sì

**No, è stata soppressa**

Sì, ma soltanto per l'applicazione di sanzioni amministrative

18) In caso di contratti annullabili o rescindibili la provvigione: spetta anche se il mediatore era a conoscenza delle cause di invalidità  
non spetta  
**spetta solo se il mediatore non era a conoscenza delle cause di invalidità'**

19) In quanto tempo si prescrive la provvigione?

6 mesi

3 anni

**1 anno**

20) Quale legge ha disciplinato il Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

**Legge 03/02/1989 n. 39**

Legge 06/03/2004 n. 67

Legge 21/08/1968 n. 273

21) Entro quanti giorni il mediatore deve chiedere il trasferimento d'iscrizione a seguito di variazione di residenza in altra provincia?

60 giorni

120 giorni

**90 giorni**

22) Il Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione:

**è un ruolo provinciale**

è un ruolo nazionale

è un ruolo comunale

23) L'attività di mediazione è compatibile:

con impiego pubblico a tempo pieno

con l'esercizio della professione di geometra

**con l'attività svolta come dipendente di una società che esercita mediazione**

24) In quante sezioni è diviso il Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

**Quattro (Mediatori, Merci,..)**

tre

cinque

25) Un incarico di vendita scritto a mano e conferito ad un agente immobiliare, è valido anche

se non depositato presso la Camera di Commercio?

Acquista la sua validità solo dopo che sia stato depositato presso la Camera di Commercio

**E' comunque valido**

Non è mai valido

26) In quale sanzione disciplinare può incorrere il mediatore iscritto nel Ruolo?

L'ammenda

La censura

**La sospensione**

27) L'agente immobiliare cancellato dal Ruolo per perdita dei requisiti morali:

può iscriversi nuovamente solo dopo il decorso di almeno dieci anni

non potrà mai più iscriversi

**può iscriversi nuovamente non appena ottiene la riabilitazione**

28) Su quale territorio può essere esercitata l'attività di mediazione?

Solo sul territorio provinciale

Solo sul territorio regionale

**Su tutto il territorio nazionale**

29) Il mandato si presume:

a titolo oneroso

a titolo gratuito

**a titolo oneroso fatte salve le volontà delle parti**

30) Ogni quanti anni avviene la pubblicazione del Ruolo a cura della Camera di Commercio?

**Ogni anno**

Ogni quattro anni

Ogni tre anni

31) Qual è la sanzione amministrativa per esercizio abusivo della professione?

Da 2.065,00 a 3.098,00 euro

**Da 7.500,00 a 15.000,00 euro**

Da 258,00 a 516,00 euro

32) Il **mandato** è:

una procura

un incarico esclusivo

**un contratto consensuale ad effetti obbligatori**

33) Nel mandato senza rappresentanza il mandatario agisce:

**in nome proprio e per conto del mandante**

in nome e per conto del mandante

in nome e per conto proprio

34) Il mandante è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato:

no

solo quando è stato concordato fra le parti  
**si, salvo patto contrario**

35) Il mandato può essere:  
solo con rappresentanza  
solo senza rappresentanza  
**con o senza rappresentanza**

36) Il mandatario che agisce in nome proprio risponde verso il mandante dell'adempimento dei terzi?

No

Sì, in ogni caso

**No, tranne nel caso che l'insolvenza dei terzi gli fosse nota all'atto della conclusione del contratto**

37) La **procura** é:  
un mandato a titolo oneroso  
un contratto ad effetti obbligatori  
**un atto unilaterale di volontà**

38) La rinuncia del mandatario comporta il risarcimento del danno nel mandato a tempo indeterminato?

Sì, in ogni caso

**Solo se non vi è stato un congruo preavviso da parte del mandatario**

No

39) Il mandato si può estinguere per morte del mandante o del mandatario?

**Sì, tranne il caso in cui il mandato riguardi il compimento di atti relativi all'esercizio di un'impresa, e se detto esercizio sia continuato**

No, mai

Sì, solo nel caso di mandato a titolo gratuito

40) Colui al quale viene conferito un mandato a vendere, può discostarsi dalle indicazioni ricevute dal mandante?

No, mai

Sì, se il mandato conferito è generale

**No, tranne nel caso di particolari circostanze**

41) Il mandato a vendere e la procura a vendere si identificano nello stesso concetto giuridico?

Sì, a volte

**No**

Sì

42) L'IRPEF è :

**un'imposta diretta**

un'imposta indiretta

una tassa

43) L'IVA è una:

tassa

imposta diretta

**imposta indiretta**

44) Le fatture ricevute, ai fini della normativa IVA, devono essere registrate nel:

registro delle fatture

**registro degli acquisti**

registro dei corrispettivi

45) Può il **nudo proprietario** di un bene immobile vendere il suo diritto?

Sì, ma solo con il consenso scritto dell'usufruttuario

**Sì, sempre**

No, mai

46) In quale caso l'agente di affari in mediazione iscritto nel Ruolo è obbligato a stipulare la polizza assicurativa?

**Quando denuncia l'inizio di attività**

Mai

In occasione di ogni affare concluso

47) Nel caso di conclusione di un contratto preliminare di vendita immobiliare, redatto in forma verbale, al mediatore spetta la provvigione?

Sì

**Non spetta la provvigione**

Sì, ma deve essere stabilita dalla Camera di Commercio

48) A quale organo può ricorrere l'aspirante mediatore contro il provvedimento di negata iscrizione nel Ruolo?

**Al Ministero dello Sviluppo Economico**

Alla Giunta della Camera di Commercio

Non è ammesso ricorrere

49) Se l'affare è concluso con l'intervento di più mediatori, la provvigione spetta:

al primo mediatore

al 50% ai due primi mediatori

**ciascun mediatore ha diritto ad una quota della provvigione**

50) Il mediatore nato a Roma, residente a Frascati ed operante a Rieti deve dichiarare l'inizio di attività:

a Roma

a Frascati

**a Rieti**

## Nota Acconto e caparra confirmatoria

Entrambe le somme vengono generalmente pagate al momento della stipulazione del contratto preliminare di compravendita. Questo deve essere registrato entro 20 giorni dalla data di stipula, pagando l'imposta di registro in misura fissa pari ad euro 168. Nel caso il contratto preliminare preveda il pagamento di somme anticipate, queste saranno assoggettate ad imposta di registro a seconda della loro natura: se si tratta di **caparra confirmatoria**, l'imposta applicata sarà pari allo 0,50%, mentre nel caso la somma rappresenti un **acconto**, l'aliquota in vigore è del 3% (sempre che la transazione in oggetto non sia soggetta ad IVA, quindi l'imposta di registro non viene applicata). Le somme pagate a titolo di imposta di registro sul contratto preliminare saranno poi detraibili dalla successiva imposta di registro che verrà conteggiata alla stipula del rogito notarile. Vediamo nel dettaglio la natura delle due somme indicate poco sopra.

**L'acconto**, rappresenta un'anticipazione del pagamento complessivo che dovrà essere effettuato al termine della transazione dall'acquirente. Siccome si tratta di una parte dell'intero corrispettivo indicato nel contratto, è assoggettato alla medesima disciplina prevista per l'intera transazione. Di conseguenza, se l'immobile oggetto di cessione è assoggettato ad IVA, l'acconto dovrà essere regolarmente fatturato dalla società venditrice con l'applicazione dell'IVA; nel caso in cui la vendita sia soggetta ad imposta di registro, l'acconto dovrà essere gravato dalla medesima imposta di registro che potrà successivamente essere scomputata da quella che sarà calcolata al momento del rogito notarile. In quest'ultimo caso l'aliquota da calcolare sarà del 3%.

**La caparra confirmatoria**, trova invece la sua definizione giuridica nell'articolo 1385 del codice civile, che la definisce come somma di denaro con natura risarcitoria in caso di inadempienza da parte di una delle due parti coinvolte. Difatti, nel caso la parte inadempiente sia quella che ha dato la caparra, questa potrà essere trattenuta a titolo di risarcimento dalla parte venditrice, mentre nel caso sia quest'ultima a non adempiere ai propri doveri, egli dovrà risarcire il doppio della caparra incassata dall'acquirente. Se la transazione che si perfeziona è soggetta ad imposta di registro, la caparra stessa sarà assoggetta alla medesima imposta di registro applicando l'aliquota dello 0,50%. Invece, nel caso di transazioni assoggettate ad IVA, la caparra non potrà essere fatturata in quanto trattasi di somma pagata a titolo di risarcimento danni; per questo motivo mancano infatti i presupposti per l'applicazione dell'IVA e sarà quindi applicata l'imposta di registro per lo 0,50%.

Secondo la dottrina prevalente, la somma di denaro indicata nel contratto preliminare assume la veste di caparra confirmatoria solamente nel caso in cui sia richiamato espressamente che la somma stessa ha natura di risarcimento per eventuali inadempienze; nel caso in cui questa dizione manchi, la somma in oggetto dovrà essere considerata come un semplice acconto sul prezzo finale. Al momento della conclusione del contratto di compravendita, la somma versata a titolo di acconto o di caparra, potranno essere detratta dal prezzo finale pattuito. Nel caso di somma versata a titolo di caparra, questa muta la sua natura divenendo un acconto; per fare questo è però necessario che nel contratto preliminare sia espressamente indicato la doppia natura delle somma di denaro come "prezzo a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo". Riferimenti normativi:

Codice	Civile	art.	1385;
D.P.R.			633/1972;
D.P.R. 131/1986;			

Diversa è invece la funzione della **caparra penitenziale** (art. 1386 c.c.) che rappresenta il corrispettivo del diritto di recesso, stabilito convenzionalmente. Chi decide di recedere deve dare all'altra parte quanto pattuito a titolo di caparra penitenziale e l'altra parte non potrà chiedere altro.

### Mediazione III (50 domande)

- 1) La dichiarazione di inizio attività del mediatore professionale deve essere presentata:  
al Registro delle Imprese  
all'Agenzia delle Entrate  
all'Agenzia del Territorio
- 2) Il mediatore è:  
un agente di commercio  
un promotore finanziario  
colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare
- 3) La locazione di immobili urbani ad uso commerciale prevede in caso di mancato rinnovo del contratto da parte del locatore un'indennità di avviamento a favore del conduttore:  
pari a 10 mensilità  
pari a 18 mensilità  
un risarcimento stabilito dal giudice secondo equità
- 4) Qual è il carattere essenziale dell'attività di mediazione?  
La dipendenza di una delle parti interessate all'affare  
L'imparzialità e la neutralità tra le parti interessate all'affare  
La rappresentanza di tutte e due le parti interessate all'affare
- 5) Il rapporto di mediazione si conclude:  
con la sottoscrizione delle parti  
all'atto della consegna dell'immobile  
quando le parti corrispondono il compenso al mediatore
- 6) Quando un contratto può dirsi concluso?  
Nel momento in cui chi ha formulato una proposta ha conoscenza dell'accettazione della stessa  
Nel momento in cui viene sottoscritto dalle parti  
Nel momento in cui viene registrato
- 7) Il mediatore ha diritto al suo compenso nel momento in cui:  
il cliente gli conferisce l'incarico professionale  
le parti concludono il contratto per mezzo del suo intervento  
il contratto viene registrato
- 8) Ha diritto al compenso provvisorio:  
il soggetto che svolge attività di mediazione ma non è iscritto al ruolo  
il mediatore iscritto al ruolo degli agenti di affari in mediazione  
l'amministratore di condominio





**Nota Compensi AI** Egregio Avv. Ciucio, mi può cortesemente spiegare quando scatta il diritto da parte dell'agente immobiliare alla provvigione? E' sufficiente il preliminare oppure occorre la stipulazione del rogito notarile? L'art. 1755 c.c. è la norma di riferimento: "Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento". Il comma in questione è sufficientemente chiaro nella lettera legis, residuando solamente qualche dubbio esegetico in merito al termine "affare". Cosa s'intende per "conclusione dell'affare"? Il quesito non è di poco conto, soprattutto nella realtà variegata in cui si muovono i pratici del settore. Per giurisprudenza consolidata, poichè il sostantivo "affare" ha un significato più ampio di quello di "contratto", comprendendo ogni operazione di contenuto economico risolvendosi in un'utilità di carattere patrimoniale, la stipulazione del preliminare di vendita (vulgo, il "compromesso"), pur non avendo l'effetto reale di trasferire la proprietà dell'immobile bensì - più semplicemente - quello obbligatorio di pervenire al contratto definitivo, ove concluso con l'intervento del mediatore, configura la conclusione di affare al fine di riconoscimento del diritto di quest'ultimo alla provvigione. Questo purchè si tratti di contratto definitivo o preliminare validamente concluso e rivestito dei prescritti requisiti (e quindi di forma scritta quando richiesta ad substantiam). Occorre tuttavia aggiungere che, affinchè l'agente immobiliare abbia diritto al compenso, quest'ultimo deve essere iscritto presso appositi ruoli; insomma, gli "abusivi" non possono pretendere alcunchè, essendo anzi esposti a sanzioni pecuniarie non lievi, oltre alla restituzione di quanto eventualmente riscosso. La legge che disciplina il settore è n.89 del 3.2.1989. Eccone alcuni punti salienti: -"Tutti coloro che esercitano, a qualsiasi titolo, le attività disciplinate dalla presente legge per conto di imprese organizzate, anche in forma societaria, per l'esercizio dell'attività di mediazione debbono essere iscritti nel ruolo"(art. 3, comma V L. 03.02.1989 n. 89);-L'iscrizione al Ruolo Agenti di Affari in mediazione "è personale; l'iscritto non può delegare le funzioni relative all'esercizio della mediazione, se non ad altro agente di affari in mediazione iscritto nel ruolo" (art. 3, comma II L. 03.02.1989 n. 89);

- "hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli" (art. 6 comma I L. 03.02.1989 n. 89).- l'art. 11 del regolamento di attuazione D.M. n. 452 del 1990 dispone inoltre che, qualora l'attività di mediazione sia esercitata da una società, i requisiti per l'iscrizione nel ruolo debbano essere posseduti dal legale rappresentante, il quale, se non iscritto per conto della società stessa, non può esercitare alcuna attività mediatrice. In primo luogo, quindi, un controllo della serietà professionale della persona con la quale abbiamo rapporti d'affari è - più che consigliabile - quasi obbligatorio. Richiedete al mediatore il certificato camerale di iscrizione al Ruolo Agenti Immobiliari. In secundis, l'agente immobiliare è co-obbligato con le parti alla registrazione del preliminare o del contratto di locazione, e del pagamento dell'imposta di registro è addirittura garante. La Legge 296 del 27 dicembre 2006 - cd. Finanziaria 2007 - prevede infatti all'art. 1, commi da 46 a 49, alcune rilevanti novità per l'attività degli agenti immobiliari. In particolare il comma 46, modificando il Testo Unico dell'Imposta di Registro, introduce due nuovi obblighi in capo agli agenti di affari in mediazione iscritti nella sezione degli agenti immobiliari del ruolo di cui all'art. 2 della legge 3 febbraio 1989 n. 39: 1) quello di procedere alla registrazione delle scritture private non autenticate di natura negoziale stipulate a seguito della loro attività (come i contratti preliminari, i contratti di locazione, ecc...); 2) quello di essere obbligati in solido con i contraenti al pagamento dell'imposta di registro per le predette scritture private stipulate a seguito dell'attività di mediazione. Ancora. Il comma 48 dell'art. 1 della Legge Finanziaria modifica il comma 22 dell'art. 35 del decreto legge 04/07/2006 n. 223 convertito con modifiche dalla legge 04/08/2006 n. 248 - (cd. Bersani Visco) prevedendo che all'atto della compravendita di un immobile, anche se assoggettata ad Iva, ciascuna delle parti ha l'obbligo di rendere apposita auto-dichiarazione recante i seguenti elementi: a) se si è avvalsa di un mediatore, ed in ipotesi affermativa, deve fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica ovvero del mediatore che ha operato per la stessa società; b) il codice fiscale o la partita Iva del mediatore; c) il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di commercio del titolare dell'agenzia immobiliare se persona fisica, ovvero del legale rappresentante dell'agenzia immobiliare se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore che ha operato per la stessa società; d) l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa. Il sopra citato comma 48 dell'art. 1 della Legge Finanziaria 2007 introduce un nuovo punto al comma 22 dell'art. 35 della Bersani Visco: «In caso di assenza dell'iscrizione al ruolo degli agenti d'affari in mediazione ai sensi della legge 03/02/1989 n. 39, e successive modificazioni il notaio è obbligato a effettuare specifica segnalazione all'agenzia delle Entrate di competenza. In caso di omissione, incompleta o mendace indicazione dei dati di cui al comma 22, si applica la sanzione amministrativa da 500 euro a 10.000 euro e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati a rettifica di valore ai sensi dell'articolo 52, comma 1, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, e successive modificazioni». In altri termini il notaio rogante, ove le parti contraenti si siano avvalse dell'attività di un mediatore immobiliare, deve richiedere prova dell'iscrizione al ruolo dell'intervenuto mediatore e se quest'ultimo non è iscritto a tale ruolo è obbligo del notaio segnalare tale soggetto all'Amministrazione Finanziaria. Sono state inoltre inasprite considerevolmente le sanzioni in caso di esercizio abusivo dell'attività. Infatti il comma 47 porta la sanzione da un minimo di Euro 7.500 ad un massimo di Euro 15.000. La legge 296/06 - Finanziaria 2007 - pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27.12.2006 (suppl. ord. N. 244) - è entrata in vigore il 1.1.2007. La nuova disciplina, integrando il disposto dell'art. 10 D.P.R. 26.4.1986 n. 131, inserisce anche la figura dell'agente immobiliare tra i soggetti tenuti a richiedere la registrazione delle scritture negoziali (non autenticate) stipulate a seguito della sua attività. L'agente immobiliare dovrà provvedere a sua cura, qualora non lo facciano direttamente le parti contraenti, a chiedere la registrazione dei contratti (es: contratti preliminari di compravendita e/o di locazione, contratti di locazione, ecc) stipulati per via della sua attività professionale. Dovrà altresì provvedere, anche contestualmente alla registrazione, egli stesso al pagamento dell'imposta di registro, qualora non la versino i contraenti, essendo diversamente responsabile solidalmente con le medesime verso l'Agenzia delle Entrate per il suddetto pagamento (salva la successiva possibilità, nel caso di effettivo pagamento da parte dell'agente immobiliare, di rivalsa nei confronti dei contraenti stessi). Per poter registrare una scrittura privata non autenticata, quale ad esempio il contratto preliminare di compravendita e/o di locazione, il contratto definitivo di locazione, ecc. bisogna recarsi con una copia del contratto sottoscritto in originale dalle parti contraenti ed una fotocopia presso l'Ufficio del Registro entro 20 giorni dalla data di sua stipulazione (30 giorni in caso di contratto di locazione di beni immobili), corrispondendo la relativa imposta di registro. L'integrazione del disposto della legge Bersani - Visco contenuta nella Finanziaria 2007 non cambia i soggetti che debbono effettuare la dichiarazione in sede notarile. Si tratta sempre e solo dei contraenti (è escluso l'agente immobiliare, il quale però avrà preventivamente l'obbligo di comunicare agli stessi il proprio numero di iscrizione al ruolo, quello della società e quello del collaboratore che eventualmente ha gestito la trattativa per suo conto, e la C.C.I.A.A. nel quale è tenuto il ruolo sopra indicato).

**Riferimento: agenzie immobiliari: ricevute o fatture?** per le prestazioni di mediazione immobiliare deve essere emessa regolare fattura anche al privato. Tanto più che per le fatture emesse dal 1° gennaio 2007, viene

riconosciuta una detrazione del 19% per i compensi corrisposti ai mediatori immobiliari nel limite di 1.000 euro per immobile (cfr. art. 35, comma 22-bis, D.L. 223/2006 / circolare Agenzia delle entrate 4 agosto 2006, n. 28, par. 13). . da <http://blog.studiolegaleciucio.it/2009/05/09/la-provvigione-dellagente-immobiliare/>

9) Su quale base territoriale è organizzata la tenuta del Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

Nazionale

Regionale

**Provinciale**

10) Una società può svolgere attività di mediazione immobiliare?

No, mai

Sì, sempre

**Sì, se iscritta al ruolo degli agenti di affari in mediazione**

11) In quale sezione il mediatore deve iscriversi per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende?

**Agenti immobiliari**

Agenti merceologici

Agenti in servizi vari

12) L'agente di affari in mediazione può essere iscritto in altri ruoli o albi professionali?

No

**Sì purchè non eserciti la relativa attività**

Sì sempre

13) Un cittadino dell'Unione Europea può ottenere l'iscrizione nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

No

Sì, se ha ottenuto la cittadinanza italiana

**Sì, se è in possesso dei requisiti previsti per l'iscrizione nel Ruolo**

14) Presso quale Camera di Commercio va presentata la domanda di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione?

Presso qualsiasi Camera di Commercio

**Presso la Camera di Commercio della Provincia ove il richiedente ha la sua residenza**

Presso la Camera di Commercio ove il richiedente è nato

15) Quale titolo di studio è richiesto per l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione?

Licenza elementare

Licenza di scuola media inferiore

**Diploma di scuola media superiore**

16) Esistono titoli di studio che consentono l'iscrizione automatica al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

**No, nessuno**

Sì, i diplomi di scuola media superiore

Sì, le lauree in discipline giuridico-economiche

17) I lavoratori dipendenti, iscritti regolarmente al Ruolo, possono esercitare attività di mediazione?

No, mai

**Sì, solo se svolta per conto di imprese di mediazione iscritte al ruolo**

Sì, sempre

18) Quale di questi organi può irrogare sanzioni disciplinari agli iscritti nel ruolo degli agenti di affari in mediazione?

Il Presidente della Camera di Commercio

**La Giunta della Camera di Commercio**

La Commissione per la Tenuta del Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione

19) L'esercizio dell'attività di commercio è compatibile con l'attività di mediazione?

Sì

A condizione che l'attività di mediazione sia prevalente rispetto all'attività di commercio

**No**

20) L'amministratore di una società a responsabilità limitata può delegare le funzioni relative all'attività di mediazione ad un soggetto non iscritto nel Ruolo?

Sì, purchè si tratti di un collaboratore

**No, mai**

No, ad eccezione del caso in cui venga rilasciata una procura

**21)** Il mediatore può delegare ad altri le funzioni relative all'esercizio della mediazione?

No, a nessuno

**Sì, ma solo al personale regolarmente assunto anche se non mediatore**

Sì, ma solo ad un altro mediatore iscritto nel ruolo

22) La misura della provvigione per il mediatore, in assenza di patto, è determinata:

Da un collegio arbitrale

**Dalla Giunta della Camera di Commercio tenuto conto della Raccolta degli usi e delle consuetudini**

Dalle Associazioni di categoria

23) Chi esercita abusivamente la mediazione è punito:

con una sanzione disciplinare

con una sanzione penale

**con una sanzione pecuniaria**

24) Quali obblighi di legge ha il mediatore?

Far realizzare al venditore il più alto prezzo praticato sul mercato

**Comunicare alle parti le circostanze a lui note, che possano influire sulla conclusione dell'affare**

Far ottenere all'acquirente il finanziamento o mutuo necessario per la conclusione dell'affare

25) Il mediatore ha diritto alla provvigione:

**se iscritto nel ruolo degli agenti di affari in mediazione**

se in possesso di una licenza di pubblica sicurezza

se in possesso di un'autorizzazione amministrativa

26) Quali interessi deve far prevalere il mediatore non iscritto nella sezione con mandato a titolo oneroso?

Di coloro che gli hanno affidato l'incarico di vendita

**Entrambi, quelli del venditore e dell'acquirente**

Quelli dell'acquirente

27) Il mediatore può acquistare in proprio immobili per rivenderli?

Sì, nei casi previsti dalla legge

Sì, solo una volta l'anno

**Mai in nessun caso**

28) Il mediatore che presta la sua attività nell'interesse di persona notoriamente insolvente è punito dalla legge?

No, perchè non ha alcuna responsabilità

**Sì, perchè previsto dal codice civile**

No, perchè non rientra tra i suoi doveri

29) L'interdetto giudiziale può ottenere l'iscrizione nel Ruolo?

Sì

No

**Sì, se è stata revocata l'interdizione giudiziale**

30) La sospensione dal Ruolo dei Mediatori non può essere inflitta per un periodo superiore a:

**sei mesi**

un anno

due anni

31) L'attuale ruolo dei mediatori non comprende la sezione per:

gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso

gli agenti in servizi vari

**i mediatori pubblici**

32) Il ruolo dei mediatori è sottoposto a revisione periodica dalle Camere di Commercio ogni: anno

**quattro anni**

sei anni

33) Da chi è nominata la Commissione esaminatrice per l'iscrizione nel Ruolo Agenti di Affari in mediazione?

**Dal Presidente della Camera di Commercio**

Dalla Giunta della Camera di Commercio

Dal Ministero dello Sviluppo Economico

34) Quale delle seguenti sanzioni disciplinari non può essere inflitta al mediatore?

La sospensione dal ruolo

**La censura**

La cancellazione dal ruolo

35) Che cosa contraddistingue la funzione del mediatore?

**L'imparzialità**

La dipendenza

La rappresentanza

36) Può essere richiesta l'iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione in più sezioni?

**Sì**

No

Sì, purchè in sezioni affini tra loro

37) L'iscrizione nella sezione per agenti con **mandato a titolo oneroso** in quale settore consente di operare?

**Immobiliare**

Dei titoli pubblici

Nel settore turistico

**38)** Quando l'attività di mediazione viene svolta in forma societaria, l'obbligo di iscrizione al ruolo, oltre che sulla società su chi ricade?

**Su tutti coloro che esercitano a qualsiasi titolo l'attività di mediazione per conto della società'**

Solo sui legali rappresentanti della società'

Su tutti i soci

39) L'agente che si avvale di moduli e formulari per l'esercizio dell'attività senza ottemperare al deposito è punito con la sanzione:

da euro 258,23 ad euro 1.549,37

**di euro 1.549,00**

di euro 2.582,28

40) Dopo quante sanzioni amministrative per lo svolgimento dell'attività abusiva di mediazione è prevista la denuncia alla Procura della Repubblica?

Una sanzione

**Tre sanzioni**

Sei sanzioni

41) L'aspirante mediatore che sia stato condannato per furto, rapina, estorsione, può ottenere l'iscrizione dopo:

che siano trascorsi tre anni dall'ultima condanna

aver scontato la pena

**aver ottenuto la riabilitazione**

42) Un avvocato può svolgere l'attività di mediazione?

**No, in quanto non può svolgere la propria professione unitamente a quella di mediatore**

Sì, utilizzando una modulistica propria

Sì, in alcuni casi

### **Nota Condizione Sospensiva:**

In diritto si ha una condizione sospensiva quando gli effetti del negozio giuridico ad essa sottoposta non si producono immediatamente, ma solo qualora la condizione espressa si avveri (es. *parere favorevole sulla fattibilità di un progetto di un terreno che possa diventare edificabile.*)

In pendenza della condizione sospensiva l'acquirente **non** può esercitare il diritto ma può compiere atti conservativi mentre, in pendenza della condizione risolutiva, l'acquirente **può** esercitare il diritto e l'alienante può compiere atti conservativi. Entrambe le parti possono disporre del diritto (ma l'atto di trasferimento resta subordinato alla condizione) e devono comportarsi secondo buona fede (artt. 1357 e 1358 c.c.).

**Il mediatore ha diritto alla provvigione al verificarsi della condizione**

Dalla condizione sospensiva si distingue la condizione risolutiva, che invece si ha quando la produzione degli effetti che il negozio ha già prodotto cessa con il verificarsi dell'evento dedotto nella condizione (es. *Al verificarsi (eventuale) dell'evento il contratto perde efficacia:*

*Acquisto una casa in previsione di una vittoria concorsuale. vincita del concorso (clausola risolutiva). Al verificarsi della non vittoria (perdita) del concorso, il contratto perde efficacia, ovvero l'acquirente ben potrà restituire l'immobile e il proprietario riavere i soldi avuti quale corrispettivo del prezzo).*

**Il mediatore ha diritto alla provvigione nel momento della conclusione del contratto**

Pertanto la condizione, ovvero avvenimento naturale o causato dall'uomo, è quella parte del contratto, o negozio giuridico, c.d. "futura o incerta" (v. art. 1353 c.c.).

\*\*\*

43) Nei contratti sottoposti a condizione **risolutiva** il mediatore:

**ha diritto alla provvigione nel momento della conclusione del contratto**

ha diritto alla provvigione nel momento in cui l'evento si verifica

non ha in nessun caso diritto alla provvigione

44) Nei contratti sottoposti a condizione **sospensiva** il mediatore:

**ha diritto alla provvigione al verificarsi della condizione**

non ha diritto alla provvigione

può ottenerla solo dal contraente adempiente



45) E' possibile il pagamento della provvigione a carico di una sola parte?

**Sì, è possibile per i mandatarî a titolo oneroso**

No, perchè la legge dispone che il pagamento deve essere posto a carico di tutte e due le parti

No, in nessun caso

46) Quale **obbligazione** si costituisce tra le parti per il pagamento della provvigione?

Solidale

Alternativa

**Parziaria**

### **Nota Obbligazione Parziaria: divisibile e non solidale**

*Altra categoria importante è quella delle obbligazioni in **solido**. Si possono avere due forme di solidarietà: attiva (cioè fra più creditori) e passiva (cioè fra più debitori).*

*Quest'ultima (che è quella di gran lunga più frequente nella pratica) si ha quando vi sono più debitori ciascuno dei quali risponde dell'intera prestazione, in modo che può essere costretto ad adempierla per la totalità, e l'adempimento da parte di uno libera gli altri debitori.*

*Così, ad esempio, si supponga che Tizio, Caio e Sempronio siano debitori in **solido**, verso di me, di 30 €. Ciò significa che ciascuno di essi risponde verso di me dell'intera somma, di guisa che io potrò rivolgermi, a mia scelta, contro uno qualsiasi dei tre e pretenderne il pagamento. Tale pagamento, ovviamente, estingue l'obbligazione dei tre nei miei confronti.*

*Il debitore solidale che ha pagato, però, ha poi diritto di rivalersi sugli altri condebitori, dai quali può pretendere la quota che a ciascuno di essi spetta. Così, riprendendo l'esempio di sopra, se è Tizio che mi ha pagato, egli potrà rivolgersi verso Caio e Sempronio ed esigere da ciascuno 10 €.*

*Si ha, invece, un' obbligazione **parziaria** (detta anche rateale) quando vi sono più debitori, ciascuno dei quali risponde unicamente della propria quota.*

*Così, ad esempio, se Tizio e Caio sono debitori, non solidali, ma parziari, verso di me di 20 €, ciascuno di essi sarà tenuto a pagarmi soltanto la sua quota, e cioè 10 € (dato che le quote, salvo patto contrario, si presumono uguali), né io potrò pretendere più di tale cifra dall'uno o dall'altro.*

47) Se la mediazione ha per oggetto un'attività illecita, il mediatore ha diritto alla provvigione?

Sì, purchè l'affare sia concluso

**No, perchè il contratto è nullo per illiceità dell'oggetto**

Sì, se il contratto, anche se nullo, viene convalidato

48) Se il venditore nasconde al compratore l'esistenza di vizi occulti nella cosa venduta, il mediatore:

**è responsabile solo se non li ha comunicati all'altra parte e ne aveva conoscenza**

è sempre solidalmente responsabile con il venditore

non è mai responsabile perchè la sua funzione è soltanto quella di mettere in relazione le due parti

49) Il mediatore può non manifestare ad uno dei due contraenti il nome dell'altro?

**Si**

No

Soltanto se autorizzato

50) Il mediatore può essere rappresentante di una delle parti?

Sì, sempre

No, mai

**Soltanto nella fase dell'esecuzione del contratto**

## **Mediazione IV (36 domande)**

1) Quali delle seguenti cause comportano la radiazione dal Ruolo?

La perdita dei requisiti soggettivi

**L'esercizio dell'attività di mediazione durante il periodo di sospensione dal Ruolo**

L'esercizio di attività incompatibili con la mediazione

2) In caso di assunzione della qualità di imputato per i delitti contro la pubblica amministrazione, il mediatore è:

radiato

**sospeso**

cancellato

3) Nello svolgimento dell'attività di mediazione, quale è la funzione della polizza assicurativa?

Garantire il risarcimento danni nel caso di sinistri automobilistici

**Coprire i rischi professionali e tutelare la clientela**

Nessuna

4) Cosa prevede la Legge n. 39 del 1989 se un soggetto svolge attività di mediazione privo di iscrizione al Ruolo e viene sanzionato per tre volte per esercizio abusivo?

**L'applicazione delle pene previste dall'art. 348 del codice penale nonché dall'art. 2231 del codice civile**

La sospensione dell'attività di mediazione

Il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad euro 1.548,00

5) Per l'iscrizione nel ruolo dei mediatori il richiedente deve dimostrare:

**il possesso dei requisiti morali e professionali**

il possesso di una laurea

l'iscrizione all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale

6) Un locale commerciale può essere dato in locazione dall'usufruttuario?

**Si**

No

Sì, solo se ha l'autorizzazione scritta del nudo proprietario

7) Quale dei sottoindicati provvedimenti è di competenza della Giunta camerale?

La delibera di iscrizione

La conservazione dei moduli e formulari

**La sospensione, cancellazione e radiazione dal Ruolo**

8) Se la modulistica depositata presso la Camera di Commercio è diversa da quella utilizzata dal mediatore, l'art. 21 del Decreto n. 452 del 1990 prevede:

la possibilità di depositare la modulistica aggiornata

**una sanzione pari ad Euro 516,00**

una sanzione pari ad Euro 1.549,00

9) L'emissione di un assegno a vuoto costituisce una causa ostativa per l'iscrizione al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

Sì, solo se l'importo dell'assegno è superiore a 12.500,00 Euro

Sì, sempre

**No, perchè il reato è stato depenalizzato**

10) L'usufruttuario di un immobile di civile abitazione lo può locare?

**Si**

No

Solo in caso di necessità accertata

11) Chi cura la pubblicazione del Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

La Provincia

La Regione

**La Camera di Commercio**

12) Il mediatore:

**è un soggetto che mette in relazione le parti per la conclusione di un affare**

è un investitore

è un imprenditore edile

13) Il mediatore iscritto al Ruolo che intende svolgere la propria attività in forma societaria, deve chiedere l'iscrizione al Ruolo anche della società?

No

**Si**

E' a sua discrezione

14) Il proprietario di un terreno con destinazione agricola può venderlo senza effettuare attività preliminari?

**Sì, solo se non ha confinanti regolarmente iscritti come coltivatori diretti**

No, si deve accertare se i confinanti vogliono comunque acquistarlo

Può vendere sempre il terreno come crede

15) Il mediatore immobiliare che, nell'esercizio della propria attività utilizza moduli e formulari, deve necessariamente:

avvalersi della collaborazione di un legale

**avere dichiarato al Registro delle Imprese l'inizio di attività ed avere depositato la modulistica presso la Camera di Commercio**

essere iscritto all'INPS

16) In quale caso il giudice determina la misura della provvigione secondo equità?

Nel caso in cui la provvigione sia eccessiva

In caso di mancanza di tariffe professionali

**In mancanza di patto tra le parti, di tariffe professionali o di usi**

17) Se il contratto stipulato è annullabile viene meno il diritto del mediatore alla provvigione?

No, mai

**Sì, ma solo nel caso in cui il mediatore era a conoscenza della causa di invalidità**

Sì, sempre

18) Se il mandante compie in proprio l'atto o l'affare per il quale aveva conferito incarico in **esclusiva** al mandatario:

il mandato si intende tacitamente revocato e nulla è dovuto al mandatario

l'atto è invalido

**il mandante deve comunque pagare il compenso al mandatario**

19) Il mediatore iscritto al Ruolo può prestare attività di lavoro subordinato?

Sì, solo come legale rappresentante

No

**Sì, ma solamente nelle imprese di mediazione**

20) Svolgere attività di mediazione senza essere iscritti al Ruolo comporta:

**la perdita del diritto alla provvigione**

l'impossibilità di partecipare all'esame di ammissione al Ruolo

la reclusione da un minimo di 6 ad un massimo di 18 mesi

21) Per esercitare l'attività di mediazione sotto forma di impresa individuale e/o società è richiesta:

**l'iscrizione nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione e nel Registro delle Imprese**

l'iscrizione nel Registro delle Imprese

l'iscrizione nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione e la licenza di pubblica sicurezza

22) Entro quanti giorni si deve **registrare** un contratto di locazione?

90 giorni

**30 giorni**

60 giorni

23) Qual è l'ufficio preposto per la registrazione dei contratti di locazione?

L'Ufficio Tecnico del Comune

**L'Agenzia delle Entrate**

La Circoscrizione ove è sito l'immobile

## Nota Registrazione Contratto

Secondo quanto previsto dal testo unico Imposta di registro (Dpr 131/86), modificato negli anni da varie finanziarie (leggi 449/97, 448/99, 388/2000 e 311/2004) l'obbligo di registrazione riguarda le locazioni di durata superiore ai 30 giorni complessivi in un anno.

La vera e propria registrazione e', in realta', successiva al pagamento dell'imposta di registro. Vediamo, nel dettaglio, come muoversi:

### Pagamento dell'imposta

L'imposta di registro va liquidata entro 30gg dalla data di stipula dei contratti, scritta o verbale che sia (o, se anteriore, dalla data di inizio della loro esecuzione). Il versamento puo' essere fatto presso la banca concessionaria (utilizzando un modulo specifico di versamento - F23) oppure tramite posta (modello F32).

L'imposta di registro e' pari al 2% del canone annuo per le locazioni di fabbricati abitativi, di fabbricati strumentali dove il locatore e' un privato (non soggetto IVA) e di terreni non agricoli (per i terreni agricoli si paga lo 0,50%), con un minimo di euro 67 (aumentato, rispetto ai "vecchi" 51,65 euro, dalla finanziaria 2005, quindi a decorrere dal 1/1/05).

L'importo va arrotondato, secondo quanto dice la legge, all'unita' di euro per difetto se la frazione e' inferiore ai 50 centesimi, a quella per eccesso se e' uguale o superiore ai 50 centesimi.

L'imposta, oltre che all'atto della registrazione, e' dovuta nella stessa misura (2% del canone annuo, ma senza il minimo) anche per tutti gli anni successivi nel caso in cui la durata della locazione superi l'anno, e va versata entro 30gg dall'inizio di ogni annualita'.

Per i contratti pluriennali la legge prevede la possibilita' di pagare, al momento della registrazione, un'unica imposta di registro corrispondente all'intera durata del contratto, invece di effettuare i pagamenti anno per anno. In questo caso si puo' usufruire di una riduzione dell'imposta, in misura percentuale, pari alla meta' del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero di annualita'. Se il contratto venisse poi risolto anticipatamente, c'e' il diritto al rimborso per le annualita' successive a quella di rescissione.

Sia conduttore che locatore rispondono in solido del pagamento dell'intera imposta, indipendentemente da chi abbia pagato. L'onere spetta ad ambedue in parti uguali, quindi chi paga (solitamente il locatore) puo' addebitare la meta' dell'imposta all'altra parte.

**Nota:** Per i contratti stipulati dal 2007 c'e', in merito, un'interessante novita'. La finanziaria 2007 (legge 296/06) ha esteso la responsabilita' della registrazione, e la solidarieta' riguardo al pagamento dell'imposta, all'eventuale agente immobiliare a seguito della cui attivita' il contratto e' stato concluso. Questa co-responsabilita', piu' precisamente, riguarda tutte le scritture private non autenticate, tra le quali, tipicamente, rientrano i contratti di locazione. E' presumibile, pertanto, un'intervento degli stessi mediatori al fine di sollecitare la registrazione del contratto nei termini di legge, se non il loro diretto adempimento.

Sul modulo di pagamento devono essere specificati i seguenti dati, oltre ovviamente a quelli identificativi del locatore e del conduttore:

\* codice dell'ufficio del registro territorialmente competente (l'elenco e' disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate);

\* estremi dell'atto: per il primo anno (registrazione) va riportato l'anno di stipula ed il primo dei numeri di repertorio indicati nell'elenco degli atti da presentare all'ufficio. Per i versamenti relativi agli anni successivi va riportato l'anno di stipula e numero registrazione dell'atto;

\* causale di versamento: RP;

\* codice del tributo, 115T per la prima registrazione, 112T per i pagamenti delle annualita' successive alla prima, 107T se si paga, all'atto della registrazione, l'imposta per l'intera durata della locazione;

Puo' essere utile, in proposito, il sito dell'Agenzia delle Entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it/ilwwcm/connect/Nsi/>

#### **Note:**

- non si paga imposta di registro sul deposito cauzionale eventualmente versato dall'inquilino. Il deposito o le altre forme di garanzia sono soggette all'imposta (nella misura dello 0,50%), se prestate invece da un soggetto terzo.

- per i contratti di comodato redatti in forma scritta l'imposta e' dovuta nella misura fissa di euro 168.

- per i contratti ad uso abitativo a canone "concordato", frutto di accordi delle organizzazioni della proprieta' con gli inquilini, il corrispettivo annuo da considerare per il calcolo dell'imposta e' assunto per il 70%. Cio' a condizione che l'immobile si trovi in un comune ad alta tensione abitativa (come Bari, Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, vedi l'art.1 del d.l.551/88).

- l'imposta e' dovuta anche in caso di cessione, risoluzione, rinnovo e proroga del contratto. In questi casi si deve ottemperare al pagamento entro 30gg e poi presentare l'attestato di pagamento all'ufficio competente entro 20gg dal pagamento.

- in caso di cessione di un contratto di locazione a titolo gratuito l'imposta e' dovuta nella misura fissa di 67 euro se la registrazione e' avvenuta per l'intero periodo di locazione (pagamento pluriennale di cui sopra). Se invece si e' scelto il pagamento anno per anno, l'imposta e' dovuta in misura percentuale, il 2% dei canoni residui -con minimo di 168 euro-. In questo caso resta fermo, ovviamente, l'obbligo delle parti di continuare a pagare l'imposta annuale per il periodo successivo.

-In caso di risoluzione anticipata del contratto occorre pagare una tassa fissa pari ad euro 67 (codice tributo 113T), e si ha diritto al rimborso nel caso si sia versata una cifra per l'intero periodo della locazione (superiore all'anno).

- per i contratti di affitto di fondi rustici non perfezionati da un atto pubblico o da una scrittura privata autenticata l'obbligo della registrazione puo' essere assolto presentando all'ufficio del registro, entro il mese di febbraio, una denuncia in doppio originale relativa ai contratti in essere nell'anno precedente. La denuncia deve essere sottoscritta e presentata da una delle parti contraenti e deve contenere le generalita' e il domicilio nonche' il codice fiscale delle parti contraenti, il luogo e la data di stipulazione, l'oggetto, il corrispettivo pattuito e la durata del contratto.

- l'imposta di registro per le locazioni di immobili strumentali effettuate da soggetti IVA verso altri soggetti IVA o verso privati e' dell'1%, indipendentemente dal regime IVA a cui e' sottoposto il contratto. Cio' per effetto del d.lgs.223/06 (il cosiddetto Bersani, convertito nella legge 248/2006).

#### **Registrazione**

E' bene, per cominciare, fare chiarezza sul termine utile di registrazione. Secondo quanto prevede all'art.13 il testo unico sopra citato, questa dev'essere effettuata entro 20 gg dalla stipula nel caso di contratti formati in Italia, ed entro 60 gg per i contratti formati all'estero. Spicca all'occhio l'incongruenza tra il primo termine (20gg) e quello utile per effettuare il pagamento dell'imposta (30gg dalla stipula). A tal proposito, considerando che la registrazione e' eseguita previo pagamento dell'imposta, il Ministero delle Finanze ha specificato -nella circolare n.207/E del 16/11/00- che anche per essa il termine deve intendersi di 30 gg dalla stipula.

In pratica occorre consegnare l'attestato del versamento dell'imposta di registro all'ufficio del registro (ufficio delle entrate) territorialmente competente insieme al contratto in originale (piu' 2 copie), alla richiesta di registrazione (il modulo 69, che si trova presso l'ufficio), e al modello A8, riepilogativo dei contratti presentati.

Sul contratto originale e sulle copie dev'essere apposto un bollo da 14,62 euro ogni quattro facciate scritte, e comunque ogni 100 righe. L'ufficio dovrebbe, dopo aver ottemperato alla registrazione, restituire l'originale del contratto riportante, tramite stampigliatura, i riferimenti della registrazione stessa.

*Dettagli ed informazioni al riguardo, contenenti spiegazioni dettagliate sulla registrazione, gli importi da pagare e le scadenze, i codici da utilizzare, nonché le modalità per la per la **registrazione telematica**, possono essere trovati nella guida dell'Agenzia delle entrate riportata tra i link di questa scheda.*

Da : [http://sosonline.aduc.it/scheda/registrazione+dei+contratti+locazione+cosa+fare\\_587.php](http://sosonline.aduc.it/scheda/registrazione+dei+contratti+locazione+cosa+fare_587.php)

24) Che durata hanno i contratti di locazione per gli immobili con destinazione ad ufficio?

anni 4 rinnovabili

anni 5 rinnovabili

**anni 6 rinnovabili**

25) Il proprietario di un bene immobile pignorato, può procedere ad affittarlo?

**No, mai**

Sì, solo se è di tipo abitativo

Sì, solo se è per un'attività commerciale

26) Un mandatario a titolo oneroso che opera nel settore immobiliare e ha turbato in modo non grave l'andamento del mercato è punito:

con la radiazione dal Ruolo

**con la sospensione dall'esercizio della professione**

con la cancellazione dal Ruolo

27) L'immobile intestato ad un minore si può vendere:

se il padre e la madre firmano il rogito

in caso di necessità dei genitori

**con l'autorizzazione del Giudice Tutelare**

28) Nei contratti di locazione abitativa con **canone convenzionale** la durata è di anni:

6+6

4+4

**3+2**

29) Può essere ceduto il diritto di abitazione?

Sì, con atto di rinuncia

**No, mai**

Con un atto di compravendita

30) L'usufruttuario di un immobile è tenuto al pagamento delle spese condominiali ordinarie?

No, le paga il nudo proprietario

**Sì, sempre**

Solo se non ha superato il 75° anno di età

31) Il beneficiario di un contratto di comodato può a sua volta cedere l'immobile a terzi con contratto di locazione?

Sì, ma deve registrare il contratto di locazione

**No, mai**

Solo in caso di insorgenza di necessità economica del beneficiario del contratto di comodato

32) Il proprietario di un locale commerciale locato, può effettuare la vendita a terzi?

**Sì, solo dopo avere notificato l'offerta al conduttore e dopo che questi vi abbia rinunciato**

Sì, senza problemi

No, si può vendere solo al conduttore

33) Che documento è necessario allegare al Rogito Notarile, per la vendita di un terreno?

**Il certificato di destinazione urbanistica**

Una visura catastale aggiornata

Un'autorizzazione scritta del comune ove sorge il terreno

34) Quale titolo di studio è necessario per accedere al corso ed all'esame abilitante per l'iscrizione al ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

Qualsiasi attestato di partecipazione a corsi della durata di almeno sei mesi

**Diploma di scuola secondaria di secondo grado**

Diploma di licenza media

35) Con il diploma di scuola secondaria di secondo grado è prevista l'iscrizione automatica nel Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione?

**No, in quanto è necessario dimostrare anche il possesso dei requisiti professionali e dichiarare, sotto la propria responsabilità, il possesso dei requisiti morali**

Sì, con il diploma di geometra

Sì, con il diploma di ragioniere

36) Quali reati non consentono l'iscrizione al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione?

Tutti i reati previsti dal codice penale

**I reati espressamente previsti dalla Legge n. 39 del 1989**

Solo il reato di emissione di assegni a vuoto

37) Per il mediatore il termine per la dichiarazione di inizio attività è:

8 giorni

**30 giorni**

90 giorni



## Diritto

Capacità Giuridica e Capacità di Agire (27 domande)

1) Sono soggetti giuridici:

le associazioni

i comitati

**le persone fisiche**

2) La capacità giuridica si acquista:

al raggiungimento della maggiore età

**al momento della nascita**

quando si diventa emancipati

3) Le persone fisiche hanno tutte la personalità giuridica?

**Si**

Solo quelle che hanno parzialmente capacità di intendere e di volere

Solo se riconosciute

4) Quale delle seguenti società ha personalità giuridica?

La società per azioni non registrata

**La società a responsabilità limitata**

La società di fatto

5) La capacità di agire è:

la capacità di intendere e di volere

**l'attitudine a compiere atti di esercizio dei propri diritti (dal 18°anno)**

avere la titolarità di diritti ed obblighi

6) La capacità di agire è scindibile dalla capacità giuridica?

**Si**

No

Si, se il soggetto è immaturo

7) In presenza del genitore da chi sono esercitati i diritti del minore?

**Da chi ha la potestà parentale**

Dal tutore

Dal curatore

8) La rappresentanza del minore da parte dei genitori è:  
volontaria  
**legale**  
giudiziale

9) La residenza è:

il luogo in cui la persona ha la sede principale dei suoi affari ed interessi  
**il luogo in cui la persona si trova abitualmente**  
la sede in cui abita effettivamente in un determinato momento

10) Quali atti può compiere il minore emancipato?

**Atti di ordinaria amministrazione**  
Atti di straordinaria amministrazione  
Tutti gli atti

11) Il tutore è organo:

di assistenza  
**di rappresentanza**  
di controllo

12) L'emancipazione:

è uno stato di anticipazione della piena capacità di agire  
è uno stato di capacità di agire  
**è una capacità di agire limitata ai soli atti di ordinaria amministrazione**

13) Gli incapaci assoluti possono:

**continuare l'esercizio di un'impresa commerciale** (da apprendere)  
iniziare l'esercizio di un'impresa commerciale  
non svolgere alcuna attività

## **Nota incapacità**

Si distinguono al riguardo tre tipi di incapacità:

**Incapacità assoluta.** In questa categoria vengono racchiusi i [minorenni](#), gli [interdetti](#) legali (ovvero coloro che hanno subito una condanna superiore ai cinque anni) e gli interdetti giudiziali (che si trovano in condizioni di [infermità mentale stabile](#)). Tutti questi soggetti non possono compiere alcun atto giuridico e serve perciò un [tutore](#).

**Incapacità relativa.** In questa categoria vengono ricondotti i [minorenni emancipati di diritto](#) (cioè, coloro che hanno contratto [matrimonio](#) raggiunti i sedici anni di età, naturalmente nei termini disposti dalla [legge](#)); gli inabilitati (ovvero i [ciechi](#) e i [sordi](#) dalla nascita o dalla prima infanzia); coloro che sono affetti da [disturbi mentali non gravi](#); e, infine, i prodighi (i soggetti che non sono in grado di gestire il loro [patrimonio](#) perché lo sperperano creando danno per sé e per la propria famiglia, comprese le generazioni future). In particolare, questi soggetti

posso compiere atti di "ordinaria amministrazione" (acquisti di vario genere, per esempio) ma non atti di "straordinaria amministrazione" ([testamento](#), per esempio). In quest'ultimo caso, infatti, devono essere assistiti da un terzo, il [curatore](#).

**Incapacità naturale.** Si tratta di soggetti che non possiedono la [capacità di agire](#) solo in determinati momenti, poiché anziani, o sotto effetto di [stupefacenti](#) e di [alcolici](#), o perché si trovano in stato di [ipnosi](#). In questo caso, la legge tutela il soggetto consentendogli l'[annullamento](#) di qualsiasi [atto](#), a condizione che si possa [provare](#) la temporanea incapacità. L'incapacità naturale deve altresì essere tale da pregiudicare una corretta valutazione dell'atto che si sta compiendo, ai fini della sua impugnabilità. Da <http://it.wikipedia.org/wiki>

14) In quali atti interviene il curatore dell'inabilitato?

**Atti eccedenti l'ordinaria amministrazione**

Atti economici di ordinaria amministrazione

Atti sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione

15) L'assoluta incapacità di intendere e di volere comporta:

**la dichiarazione di interdizione giudiziale**

la interdizione legale

la dichiarazione di inabilitazione

16) Un minorenni può fare atti di compravendita di beni immobili?

**No,mai**

Si con l'assistenza di un curatore speciale

Con la semplice rappresentanza dei genitori

17) L'interdizione legale dipende:

da ragioni di natura fisica

**dal fatto che una persona viene condannata a pene superiori a cinque anni**

da situazioni di abituale infermità mentale

18) La dichiarazione di morte presunta di una persona fisica può averi:

in caso di assenza prolungata di una persona

**dopo dieci anni dalla scomparsa**

dopo cinque anni dalla scomparsa

19) La capacità giuridica è:

**la capacità di essere titolare di diritti e doveri**

la capacità di esercitare con il proprio volere il contenuto dei diritti di cui si è titolari

la capacità di agire in giudizio

20) La capacità di agire si acquista:

al momento della nascita

al compimento del 18° anno di età

per effetto del matrimonio

21) Una persona minore di diciotto anni si dice emancipata:

se ha una buona cultura

se non è stata interdetta

se ha contratto matrimonio con l'autorizzazione del tribunale

22) Quando un soggetto espone sé o la propria famiglia a gravi pregiudizi economici per prodigalità o per abuso di alcool o droghe:

può essere interdetto

può essere inabilitato

può essere posto in stato di fermo

23) L'incapacità naturale è:

un'incapacità congenita

un'incapacità transitoria

un'incapacità di modesta portata

24) Il domicilio è:

il luogo in cui la persona ha la dimora abituale

il luogo in cui la persona si trova anche occasionalmente

il luogo in cui la persona ha stabilito la sede principale dei suoi affari e dei suoi interessi

25) Se la persona non è più comparsa nel luogo del suo ultimo domicilio da più di dieci anni, il tribunale può dichiarare:

la scomparsa

l'assenza

la morte presunta

26) Se la persona di cui è stata dichiarata la morte presunta ritorna, l'eventuale nuovo matrimonio contratto dal coniuge ha valore?

Si

No

Solo in alcuni casi

27) Le associazioni sono:

organizzazioni di persone costituite per il perseguimento di finalità non lucrative

organizzazioni di persone costituite per svolgere attività lucrative

organizzazioni di beni destinati ad uno scopo ideale

## Diritto Civile e Diritti Reali (56 domande)

### Nota Possesso e Diritto Reale

In diritto si definisce **possesso** una situazione di fatto che consiste nell'utilizzare una cosa e nel disporne, nei modi e con i poteri che la legge attribuisce ai titolari di diritti reali sulla cosa stessa. Il possesso è regolato nel codice civile italiano dagli artt. 1140-1170 c.c.

Esempio: il soggetto titolare di un diritto di passaggio a titolo di servitù, lo esercita attraversando con regolarità il fondo servente; questa azione di attraversamento indica che essa ha pure il possesso della servitù. Allo stesso modo il possessore - ad immagine della proprietà - di un'auto ne fa uso in modo esclusivo, paga la tassa di possesso, ne cura la manutenzione e così via. Il nucleo fondante del possesso (salvo il concorso di altri elementi in ragione della tesi accolta) consiste, dunque, nello svolgimento, rispetto ad una cosa, di comportamenti propri e peculiari del titolare di un diritto reale, senza che abbia rilievo la titolarità effettiva del diritto stesso (questa concorre all'identificazione della buona o mala fede del possessore, ma non alla qualificazione del possesso in quanto tale).

Il **diritto reale** è un diritto che ha per oggetto una cosa (in latino res) e la segue indipendentemente dal suo proprietario. Caratteristiche peculiari dei diritti reali sono: l'assolutezza, cioè possono essere fatti valere erga omnes, contro tutti, e non solo contro l'alienante; l'immediatezza del potere sulla cosa; tipicità, cioè sono stabiliti dalla legge e patrimonialità, in quanto il contenuto è prevalentemente economico.

Nel nostro sistema giuridico sono a numero chiuso, e tra di essi spicca il diritto di proprietà (il diritto reale fondamentale),

affiancata dai cosiddetti "diritti reali minori" (o "diritti reali su cosa altrui"), che a loro volta si distinguono in:

diritti reali di godimento:

l'enfiteusi,

il diritto di superficie,

l'usufrutto,

il diritto reale d'uso,

il diritto reale di abitazione,

le servitù (o servitù prediali);

diritti reali di garanzia:

il pegno,

l'ipoteca.

1) Nel nostro ordinamento i diritti reali costituiscono:

una categoria tipica prevista dal codice civile

una categoria ampliabile contrattuale

una categoria appartenente ai diritti non patrimoniali

2) La quota di legittima o necessaria, in una successione ereditaria, compete:

agli eredi legittimi

agli eredi legittimari

agli eredi testamentari

3) L'acquisto a titolo originario della proprietà si ha:

per successione ereditaria

per donazione

per accessione

4) Per usucapione si acquistano:

solo beni immobili

solo beni immobili e mobili registrati

tutti i beni, sia mobili che immobili

5) L'acquisto della proprietà per usucapione:

è a titolo originario

è a titolo derivativo

è un titolo derivante da una sentenza del giudice

6) I limiti posti alla proprietà nell'interesse privato riguardano:

l'espropriazione

rapporti di vicinato

nessun obbligo

7) La requisizione comporta:

la temporanea indisponibilità del bene per pubblico interesse

la definitiva perdita della proprietà

la indisponibilità temporanea del bene per un interesse privato

8) Il divieto di atti emulativi comporta per il proprietario:

di non poter compiere quegli atti che hanno come scopo di nuocere o molestare altri il godimento di un bene

la possibilità di esercitare l'azione di rivendicazione

9) Si acquista a titolo originario la proprietà di un bene:

per successione ereditaria

per invenzione

per permuta

10) Il diritto di superficie comporta:

la facoltà di costruire su terreni altrui

il diritto di fare propri i frutti di un fondo rustico

imporre una servitù sul fondo altrui

11) Il possesso è:

una mera relazione di fatto con il bene

uno stato di diritto riconosciuto e protetto

il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà

12) La proprietà dei beni immobili si prescrive:

in dieci anni per mancato esercizio

per possesso decennale da parte di terzi in mala fede

è imprescrittibile

13) L'usufrutto ha per oggetto:

solo beni immobili

solo beni mobili registrati

beni mobili, beni immobili e beni mobili registrati

14) L'usufrutto a favore di una persona giuridica ha durata massima:

trenta anni

cinquanta anni

indeterminata

15) In presenza di usufrutto la nuda proprietà può essere venduta?

No

Si, sempre

Si, col consenso dell'usufruttuario



16) L'azione di **reintegrazione** tutela:

il locatore di un immobile

il proprietario di un bene

**il possessore**

17) I beni mobili abbandonati dal proprietario si acquistano:

**per occupazione da parte di chi se ne impossessa**

per usucapione

a titolo derivativo

18) Le pertinenze sono:

limiti al diritto di proprietà

elementi che qualificano in modo essenziale un altro bene detto principale

**beni posti al servizio o ad ornamento di altro bene**

19) Il possesso di buona fede dei beni mobili:

**comporta l'acquisto del diritto se supportato da titolo astrattamente idoneo a tale effetto**

non produce alcun effetto giuridico

non è utile per l'usucapione

20) Le immissioni consistono:

in arbitrarie ingerenze in situazioni giuridiche di altri soggetti

**nel causare propagazioni di fumo, calore, rumori nel fondo altrui**

nell'interferire in affari che riguardano altri soggetti distinti

21) L'azione di **rivendicazione** tutela:

**il proprietario del bene**

il possessore del bene

il detentore del bene

22) Le servitù prediali sono:

**autonomi diritti reali di godimento sul fondo altrui**

forme di garanzie gravanti su fondi rustici

una forma di affitto gravante su un fondo rustico

23) Il demanio:

**è costituito da beni che possono appartenere solo allo Stato e ad altri enti pubblici territoriali**

è costituito da beni che possono appartenere a privati

è costituito da beni che possono essere liberamente alienati a terzi

24) L'usufruttuario è tenuto:

**al rispetto della destinazione economica**

ad alienare il bene oggetto di usufrutto

a sottrarsi all'obbligo di restituire il bene al proprietario al termine dell'usufrutto

25) L'azione di manutenzione tutela:

il diritto di proprietà

**il possesso**

il diritto di servitù

26) L'usufrutto sui beni immobili, per essere opponibile, esige:

che sia fatto per atto scritto

**che sia fatto per iscritto e l'atto trascritto**

è esente da vincoli formali

27) Il non uso della servitù comporta:

la prescrizione estintiva decennale

**la prescrizione estintiva ventennale**

solo le servitù negative

28) Il locatario di un immobile acquista la qualità di **possessore**?

**No**

Si

Si, se è previsto nel contratto di locazione

29) La vendita del bene gravato da usufrutto comporta che:

l'acquirente può negare il godimento del bene dell'usufruttuario

**l'usufruttuario conserva inalterato il suo diritto**

l'usufrutto si trasferisce solo se grava su beni mobili

30) Il diritto di abitazione è cedibile?

**No mai**

Si

Si, se l'immobile è detenuto da terzi

31) E' causa di estinzione della servitù:

la vendita del fondo servente

la vendita del fondo dominante

**la confusione**

32) Il contratto di pegno è:

reale

consensuale  
con effetti reali

33) Oggetto di pegno sono:

beni mobili registrati

beni mobili e diritti reali su di essi

brevetti industriali

34) Che cosa sono i diritti reali di garanzia?

Cause legittime di prelazione

Garanzie personali

Mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale

35) I beni demaniali sono:

espropriabili

trasferibili

fuori commercio

36) Sono detti fungibili i beni:

sostituibili con altri dello stesso genere

rapidamente consumabili

iscritti nei pubblici registri

37) Il patrimonio è:

l'insieme dei beni che appartengono ad una persona

il diritto di una persona di usufruire di un bene

l'insieme di diritti e di obblighi inerenti ad una persona

38) Il proprietario che affidi le chiavi di uno stabile ad un amministratore perchè lo gestisca:

ne perde il possesso

ne conserva il possesso

ne rimane solo detentore

39) Si ha **possesso indiretto** quando:

si conserva l'animus possidendi ma non il corpus

si possiede per conto di altri

si possiede senza essere proprietari

## Nota animus possidendi e corpus

Una persona può tanto essere pieno possessore (coincidenza di *corpus* ed *animus*), quanto possessore mediato (conserva l' *animus*, ma il *corpus* compete ad un altro soggetto il quale ne è detentore, in adempimento di un suo obbligo, oppure in base ad un rapporto di cortesia). Per esempio, rispetto a un appartamento dato in locazione, il locatario (inquilino) è detentore, mentre il locatore (proprietario) è e resta possessore.

40) La buona fede del possessore:

è sempre presunta, salvo prova contraria

non è mai presunta

sussiste solo se il possessore è anche proprietario

41) Il principio Possesso vale titolo si applica:

solo ai beni mobili

solo ai beni immobili

solo ai beni mobili registrati

42) L'usucapione si può interrompere:

riprendendosi il bene anche con la forza

diffidando per iscritto il possessore a rilasciare il bene

citando in giudizio il possessore

43) Se alcuni amici acquistano insieme una baita in montagna realizzano:

un condominio

una multiproprietà

una comunione

44) Il proprietario che voglia riavere un bene posseduto o detenuto da altri può esercitare:

l'azione di rivendicazione

l'azione di reintegrazione

l'azione negatoria

45) Il diritto che consente al titolare di godere temporaneamente o al massimo per tutta la propria vita di un bene altrui si chiama:

usufrutto

uso

servitù

46) Il diritto oggettivo è costituito dall'insieme di:

**norme giuridiche vigenti nello Stato**

leggi poste dallo Stato

norme consuetudinarie

47) Fonti del diritto sono chiamati gli atti da cui provengono:

**tutte le norme giuridiche**

solo le leggi

solo i regolamenti

48) Le norme giuridiche sono astratte perchè:

**non prevedono casi concreti ma descrivono una situazione tipo**

hanno poca attinenza con la realtà

si rivolgono a tutti i cittadini

49) La norma giuridica normalmente entra in vigore:

subito dopo essere stata approvata

subito dopo essere stata pubblicata sul Sole 24 Ore

**15 giorni dopo la pubblicazione sulla G.U.**

50) Le norme giuridiche:

sono sempre inderogabili

sono sempre derogabili

**possono essere derogabili o inderogabili**

51) Il testamento redatto da notaio alla presenza di testimoni e sottoscritto dal testatore è un atto:

irrevocabile

**revocabile**

revocabile solo per giusta causa o giustificato motivo

52) Gli eredi legittimi sono:

**coloro tra i quali si divide l'intera eredità in mancanza di un valido testamento**

coloro che, anche in presenza di un testamento, hanno diritto a beneficiare della quota indicata dalla legge

coloro a cui il de cuius ha lasciato uno o più beni determinati

53) La prescrizione è:

l'estinzione del diritto soggettivo conseguente al mancato esercizio nel tempo previsto dalla legge

l'estinzione del diritto soggettivo causato dalla mancata osservanza del termine perentorio  
la rinuncia espressa da parte del titolare ad esercitare il diritto.

54) La prescrizione inizia a decorrere:

dal momento in cui il diritto può essere fatto valere

solo dopo la costituzione in mora del debitore

solo dopo 10 anni

55) Il sequestro conservativo serve:

a rendere inefficace l'alienazione del bene sequestrato da parte del creditore sequestrante

a rendere invalida la vendita del bene sequestrato

a ben conservare il bene sequestrato

56) La fidejussione è:

una garanzia reale

una garanzia personale

una fonte di privilegio

## Fallimento

1) La presunzione di **inefficacia** degli atti di liberalità e del pagamento di debiti non ancora scaduti è:

**assoluta**  
relativa  
semplice

2) L'istanza di fallimento può essere avanzata:

**su ricorso del debitore o di uno o più creditori o su richiesta del Pubblico Ministero**  
dal comitato dei creditori  
dalla Camera di Commercio

3) Il presupposto soggettivo del fallimento è costituito:

dallo stato di insolvenza  
dalla concorsualità della procedura  
**dalla qualità di imprenditore commerciale del fallito**

4) La liquidazione del patrimonio dell'imprenditore commerciale e la parità di trattamento dei creditori sono le finalità specifiche:

dell'amministrazione controllata  
**del fallimento**  
dell'amministrazione straordinaria e del fallimento

5) Il presupposto oggettivo della liquidazione coatta amministrativa è costituito sempre:

dallo stato d'insolvenza  
da irregolarità amministrative o da violazioni di legge  
**dallo stato d'insolvenza, da irregolarità amministrative e da violazioni di legge**

6) Il fallimento viene dichiarato dal tribunale fallimentare:

con decreto  
con sentenza non opponibile  
**con sentenza opponibile**

7) Con la dichiarazione di fallimento, il fallito perde:

la capacità di intendere e di volere  
**il potere di disporre dei suoi beni**  
l'esercizio dei diritti politici

8) Il curatore è un organo del fallimento con funzioni:

consultive  
**amministrative**  
di gestione dell'impresa nell'amministrazione controllata

- 9) Il concordato fallimentare:  
previene la dichiarazione di fallimento  
**è una delle cause di chiusura del fallimento**  
chiude il fallimento per insussistenza del passivo
- 10) Nelle società commerciali il fallimento della società determina il fallimento:  
dei soci a responsabilità limitata  
**dei soci a responsabilità illimitata**  
dei componenti del Consiglio di amministrazione
- 11) Nella procedura fallimentare l'accertamento del passivo ha il fine di:  
**individuare i creditori e stabilire l'ammontare dei loro crediti**  
individuare soltanto i creditori privilegiati  
stabilire se ricorrono le condizioni per la dichiarazione di fallimento
- 12) Si fa ricorso alle procedure concorsuali perchè:  
sono più celeri rispetto alle procedure esecutive individuali  
**realizzano l'unicità, la universalità e la concorsualità del procedimento**  
sono più economiche
- 13) La sentenza dichiarativa di fallimento produce effetti:  
su tutti i rapporti giuridici preesistenti dell'imprenditore  
non investe i rapporti giuridici preesistenti dell'imprenditore  
**sulla maggior parte dei rapporti giuridici preesistenti dell'imprenditore**
- 14) In una procedura fallimentare la ripartizione dell'attivo:  
deve avvenire in un'unica fase  
**può avvenire in più fasi**  
deve avvenire in più fasi
- 15) La bancarotta fraudolenta è un reato:  
colposo  
**doloso**  
può essere doloso o colposo
- 16) I reati fallimentari possono essere commessi:  
soltanto dal fallito  
**anche da persone diverse dal fallito**  
soltanto dai creditori



## **AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA**

*Il curatore può domandare che siano dichiarati inefficaci gli atti compiuti dal debitore in pregiudizio dei creditori, l'azione si propone dinanzi al tribunale fallimentare, sia in confronto del contraente immediato, sia in confronto dei suoi aventi causa nei casi sia proponibile contro costoro .*

*Attraverso l'esercizio dell'azione revocatoria ordinaria i beni usciti dal patrimonio continuano a costituire una garanzia per i creditori, la responsabilità del terzo contraente trova invece la sua giustificazione nell'aver questi acquistato un bene ancora vincolata dalla garanzia delle obbligazioni del suo dante causa.*

**Le differenze tra Revocatoria ordinaria e fallimentare attengono a 2 sostanziali profili:**

*le condizioni di esercizio  
i termini di prescrizione*

*Nel fallimento l'azione revocatoria è esperibile dal curatore non solo nei confronti del primo acquirente dal fallito, ma anche nei confronti degli aventi causa da quest'ultimo quando siano acquirenti in mala fede, tuttavia in questo caso è sempre revocatoria ordinaria, che ha come necessario presupposto l'esercizio della revocatoria fallimentare art. 67 nei confronti dell'atto del fallito, che è all'origine della catena dei trasferimenti e la conseguente dichiarazione di inefficacia di tale atto.*

*La mala fede del primo acquirente deve individuarsi nella consapevolezza delle circostanze che rendono revocabili l'atto compiuto dal fallito, l'acquirente era a conoscenza dello stato di insolvenza del fallito.*

*Quanto alla prova, mentre la revocatoria fallimentare è sorretta dalla presunzione della conoscenza dello stato di insolvenza da parte del primo acquirente, per i subacquirenti la dimostrazione della revocabilità sia del primo atto sia degli atti successivi, costituisce ONERE PROBATORIO GRAVANTE SULL'ATTORE.*

**IL TERMINE DI PRESCRIZIONE PER LA REVOCATORIA E' DI 5 ANNI,**

17) Il curatore fallimentare può esercitare:  
soltanto l'azione revocatoria fallimentare  
soltanto l'azione revocatoria ordinaria  
**l'azione revocatoria fallimentare e l'azione revocatoria ordinaria**

18) Il comitato dei creditori svolge funzioni:  
esecutive  
di controllo della procedura fallimentare  
**consultive**

19) Il fallimento produce effetti:  
soltanto per il fallito  
per il fallito e per i creditori  
**per il fallito, per i creditori e per i terzi**

20) Nel fallimento, la par condicio creditorum riguarda:  
tutti i creditori  
**solo i creditori chirografari**  
creditori ipotecari e chirografari

## Finanziamenti (41 domande)

1) Le società di **factoring** sono considerate giuridicamente intermediari finanziari:

**si**

no

in alcuni casi

2) Le società finanziarie originano:

debiti di funzionamento

**debiti di finanziamento**

debiti di regolamento

3) Che cosa s'intende per struttura finanziaria?

**La composizione degli investimenti e quella delle fonti di finanziamento**

I finanziamenti mediante debiti a medio e lungo termine

La composizione delle diverse forme di finanziamento

4) L'utilizzatore del leasing finanziario può recedere prima della scadenza?

**No**

Dopo due anni

Dopo sei mesi

5) A quanto ammonta l'IVA su una rata di leasing?

10%

12%

**20%**

6) Non sono intermediari finanziari:

le imprese di assicurazione

le società fiduciarie

**le società di persone**

7) Il credito che si attua con l'intervento di intermediari si definisce:

credito diretto

**credito indiretto**

credito alla produzione

8) Quali tra queste caratteristiche appartengono ai finanziamenti concessi in forma di mutuo?

Durata breve

Garanzia fidejussoria

**Garanzia ipotecaria**

- 9) Il periodo di preammortamento è l'arco di tempo che intercorre:  
tra la prima rata di ammortamento del mutuo e la rata finale  
tra la prima rata insoluta e l'avvio dell'azione legale  
**tra il giorno di erogazione del mutuo e l'ultimo giorno del trimestre o semestre solare in corso, a seconda che la rata sia trimestrale o semestrale**
- 10) Gli interessi si intendono usurari quando:  
**superano il tasso-limite al momento in cui sono convenuti in contratto**  
superano il tasso-limite al momento in cui vengono pagati  
sono inferiori al tasso-limite al momento in cui sono convenuti in contratto
- 11) I mutui a gestione autonoma si riferiscono in particolare:  
ai lavoratori dipendenti  
**ai commercianti ed ai professionisti**  
ai pensionati
- 12) L'ipoteca immobiliare si estingue:  
**automaticamente all'estinzione del debito**  
con il decorso del termine decennale  
con il decorso del termine ventennale
- 13) Come viene stabilito il tasso limite che costituisce la soglia usuraria?  
**Dal tasso effettivo globale medio aumentato della metà**  
Dal tasso effettivo globale medio aumentato di un terzo  
Dal tasso effettivo globale medio aumentato di uno spread fisso
- 14) Il TAEG (tasso annuo effettivo globale) esprime:  
il costo degli interessi  
**il costo percentuale annuo destinato a gravare effettivamente sul cliente**  
il tasso effettivo inferiore a quello nominale
- 15) Con quale valore viene iscritta l'ipoteca?  
**Per un valore molto più elevato rispetto al mutuo concesso**  
Per lo stesso valore del mutuo erogato  
Per un valore inferiore al mutuo concesso
- 16) Qualora il mutuo sia stato contratto ad interessi usurari:  
il tasso di interesse si riduce a quello legale  
il tasso di interesse si riduce al 5%  
**non sono dovuti interessi**
- 17) La banca nel contratto di mutuo ricorre all'azione legale per mancato pagamento:  
**solo dopo che è rimasta insoluta la terza rata**  
solo dopo che è rimasta insoluta la seconda rata  
solo dopo due anni dalla sospensione del pagamento

18) L'**EURIBOR** riguarda:

**gli scambi interbancari di denaro a breve termine**

gli scambi interbancari di denaro a media/lunga scadenza

gli scambi interbancari stabiliti dalla Federazione bancaria europea

19) Il fido bancario è:

il finanziamento concesso in un dato momento ad un determinato cliente

**l'importo massimo di credito che una banca può concedere ad un cliente**

il finanziamento concesso ad un determinato cliente con scadenza medio lunga

20) I rapporti che si affiancano al contratto di mutuo:

**sono di conto corrente di corrispondenza e di assicurazione**

sono di deposito bancario libero o vincolato

sono di sconto di cambiali

21) L'articolo 1453 del Codice Civile prevede:

l'estinzione anticipata del mutuo

l'accollo del mutuo

**la risoluzione del contratto per inadempimento**

22) Quali dei seguenti caratteri non è compreso nel mutuo ipotecario?

Garanzia ipotecaria di primo grado

**Finanziamento a breve termine**

Rimborso con piano di ammortamento

23) Che cosa rappresenta il tasso di interesse?

La percentuale che si paga sulle cifre date in prestito

**La percentuale che si paga sulle cifre prese in prestito**

La percentuale che si guadagna sulle cifre prese in prestito

24) Il codice deontologico relativo ai mutui per la casa di abitazione:

**e' un accordo volontario tra associazioni di banche e di consumatori**

e' una raccolta di leggi in materia di finanziamenti

e' una copertura assicurativa

25) L'ipoteca che la banca iscrive nei registri immobiliari:

**e' una garanzia reale**

e' di importo pari al mutuo concesso

e' una garanzia personale

26) Le rate di rimborso del mutuo sono costituite:

**da una quota capitale e da una quota interessi**

da una quota capitale

da una quota interessi

## Nota I diritti reali di godimento

sono diritti reali minori su cosa altrui (iura in re aliena). Sono detti diritti reali minori perché hanno un contenuto più ristretto rispetto alla proprietà. Questi diritti gravano su beni che sono proprietà di soggetti diversi, i quali vedono limitato il proprio diritto di proprietà. Quando questo requisito (l'altruità della cosa) viene meno, perché il titolare del diritto reale minore diventa anche proprietario, automaticamente viene meno il diritto minore, che si estingue attraverso la cosiddetta consolidazione.

Anche i diritti reali minori hanno le caratteristiche proprie dei diritti reali. L'assolutezza, l'inerenza alla cosa (il particolare nesso tra il bene e il diritto), la tipicità (i diritti reali sono in numero chiuso, cioè sono soltanto quelli previsti per legge) e l'elasticità.

A differenza della proprietà, che è perpetua, i diritti reali minori possono essere perpetui oppure a tempo determinato. Tutti i diritti reali di godimento si estinguono per non uso, se quest'ultimo si protrae per venti anni.

I diritti reali di godimento sono il diritto di superficie, l'enfiteusi, l'usufrutto, l'uso, l'abitazione e le servitù.

27) Non è un **diritto reale di godimento**:

**l'ipoteca**

l'usufrutto

la superficie

28) L'ipoteca che nasce sulla base di una richiesta di mutuo è:

**volontaria**

spontanea

unilaterale

29) Che cosa indica il tasso di ingresso?

**Il tasso di interesse applicato per il primo periodo della fase di rimborso**

Il tasso di interesse indicizzato che entra in vigore dopo il periodo di validità del tasso fisso

Il tasso di interesse effettivo globale applicato alle operazioni di finanziamento

30) Sono debiti di finanziamento:

le dilazioni di pagamento concesse dai fornitori

**i prestiti che l'azienda riceve da finanziamenti esterni**

i finanziamenti di terzi

31) Sono fonti di finanziamento:

**capitale proprio e capitale di terzi**

capitale di terzi e capitale di debito

capitale di terzi e capitale di rischio

32) E' ammessa l'estinzione parziale di mutuo?

Si

No

Solo con l'accordo della banca

33) Il garante può essere terzo datore di ipoteca?

Si

No

Solo a certe condizioni

34) Il mutuo bancario deve necessariamente essere accompagnato da un'ipoteca?

No

Si

E' facoltativo

35) Per erogare un mutuo occorre necessariamente un atto notarile?

No

Si

E' facoltativo

36) E' possibile l'erogazione di un mutuo bancario in terza ipoteca?

Si

No

Solo se si estingue un grado ipotecario

37) In quali casi avviene la risoluzione del contratto di mutuo?

Per l'omesso pagamento di tre rate

Per la distruzione dell'immobile

Per il decesso dell'intestatario del mutuo

38) Chi è il **mutuante**?

Colui che concede il mutuo

Colui che riceve il mutuo

Il venditore

39) Chi è la parte **mutuataria**?

La parte che riceve il mutuo

La parte che eroga il mutuo

Il venditore

40) In un'azienda capitalizzata:

il capitale proprio è maggiore del capitale di terzi

il capitale proprio è minore del capitale di terzi

il capitale proprio è uguale a quello di terzi

41) Il terzo datore di ipoteca può essere:  
un fideiussore  
un soggetto garante  
**lo stesso proprietario dell'immobile**

## **Ipoteca (5 domande)**

1) Che cosa si verifica se i beni ipotecati sono insufficienti a soddisfare il creditore?  
L'estinzione totale o parziale del credito

Il creditore può concorrere sul ricavato della vendita degli altri beni del debitore  
**Il creditore non ha possibilità di soddisfare il proprio credito, in quanto i beni ipotecati risultano insufficienti**

2) L'ipoteca ha per oggetto:  
solo beni immobili  
beni immobili ed universalità di immobili  
**beni immobili e beni mobili registrati**

3) L'ipoteca si costituisce:  
al momento del sorgere del titolo (contratto, sentenza,...)  
**al momento della iscrizione del titolo nei pubblici registri**  
con la consegna del bene ipotecato

4) Che cosa si richiede per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria?  
una sentenza  
**un contratto**  
un provvedimento

5) La rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria può avvenire:  
**prima della scadenza del ventennio dalla prima iscrizione**  
prima della scadenza del decennio dalla prima iscrizione  
non conserva il grado della prima iscrizione

## Negozio Giuridico, Contratti I (50 domande)

1) Per quale vizio è annullabile un contratto nel quale uno dei contraenti abbia usato raggiiri tali che senza di essi l'altra parte non avrebbe contratto?

Per violenza

Per errore

Per dolo

2) La violenza esercitata da un terzo su una delle parti contraenti può essere causa di annullamento del contratto?

Si

No, mai

Si, ma solo se si tratta di violenza fisica

3) Quale forma deve rivestire il contratto preliminare?

La stessa del contratto definitivo

La forma scritta

Qualsiasi forma

### Nota contratti consensuali e reali

La classificazione dei contratti: contratti **consensuali e reali**

Riguardo al modo e al momento di perfezione del vincolo contrattuale si distinguono:

contratti consensuali: si perfezionano con il semplice consenso ( il contratto si perfeziona quando si forma l'accordo con la controparte );

contratti **reali**: tale categoria richiede, per il suo perfezionarsi, oltre al consenso delle parti, anche la consegna della cosa.

### Contratti con efficacia reale e contratti obbligatori

Con riguardo agli effetti del contratto si distinguono:

contratti ad effetti **reali**: sono quelli che producono il trasferimento della proprietà di un bene determinato o la costituzione o il trasferimento di un diritto reale su un bene determinato. L'efficacia reale può essere differita o eventuale.

contratti ad effetti **obbligatori**: sono quelli non fanno sorgere diritti reali, ma solo diritti personali di obbligazione (es. locazione, deposito etc.)

Contratti a **prestazioni corrispettive (sinallagmatici)**, contratti unilaterali, contratti a struttura associativa

I contratti a prestazioni corrispettive sono caratterizzati dal fatto che:

il contratto genera due attribuzioni patrimoniali contrapposte;

tra le due prestazioni si stabilisce uno speciale nesso di corrispettività (sinallagma) che consiste nella interdipendenza fra esse per cui ciascuna parte non è tenuta alla propria prestazione se non è effettuata anche la prestazione dell'altra parte.

I contratti unilaterali o con obbligazioni a carico di una sola parte sono quei contratti che, pur implicando l'esistenza di due parti, generano l'obbligo della prestazione per una sola parte.

I contratti a struttura associativa sono quelli in cui due o più parti conferiscono beni o servizi per il conseguimento di uno scopo comune (es. contratto di associazione)



4) Quale condizione è necessaria per il perfezionamento della cessione del contratto a **prestazioni corrispettive**?

La notifica della cessione al contraente ceduto

**Il consenso del contraente ceduto**

La sola conoscenza della cessione da parte del ceduto

5) La nullità del contratto può essere rilevata d'ufficio dal giudice?

No

**Si**

Si, ma solo nei giudizi di primo grado

6) Da chi può essere convalidato il contratto annullabile?

Da ciascuno dei contraenti

**Dal contraente cui spetta l'azione di annullamento**

Da chiunque vi abbia interesse

7) Il contratto reale è quello che per essere giuridicamente vincolante prevede, oltre al consenso:

**la immediata consegna della cosa**

il trasferimento della proprietà della cosa anche senza la consegna

la obbligatorietà del pagamento di un prezzo

## **Nota Comodato**

*Con il contratto di comodato è possibile dare ad esempio ad un proprio familiare un appartamento.*

*Il comodato è essenzialmente gratuito, quando si stabilisce una controprestazione (anche in "nero") si realizza un contratto di locazione (Cass.276/75).*

*Per il contratto di comodato di un immobile non è necessaria la forma scritta (Cass. 1083/81).*

*Il contratto di comodato, in forma scritta, è soggetto a registrazione, pari a 129,11 Euro (DPR 26.04.86, n°131, tariffa art. 5).*

*Il contratto di comodato può essere senza determinazione di data, in questo caso si parla di comodato precario.*

*Restituzione*

*Il comodatario è obbligato a restituire la cosa alla scadenza del termine convenuto (art. 1809 C.C.). Comunque in caso di un urgente e impreveduto bisogno del comodante, questi può esigere la restituzione immediata.*

*Se non è convenuto un termine, né questo non risulti dall'uso particolare cui la cosa deve essere destinata, ai sensi dell'art. 1810 c.c., il comodatario è tenuto a restituire la cosa non appena il comodante gliene faccia richiesta.*

*In mancanza di accordo delle parti, quando trattasi di comodato di immobile ad uso di abitazione, il giudice può stabilire un termine per la restituzione, in modo che il comodatario possa lasciare vuoto l'immobile e trovare un'altra sistemazione abitativa, (Cass. 4921/88).*

*Durata*

*La concessione in comodato di un immobile per tutta la vita del comodatario è un contratto a termine, di cui è certo l'"an" e incerto il "quando"; di conseguenza, stante la natura obbligatoria del contratto, gli eredi del comodante sono tenuti a rispettare il termine di durata del contratto stesso, avendo comunque pur sempre diritto - così come lo aveva il comodante - di recedere nelle ipotesi previste dagli art. 1804 comma 3, 1811 e 1809 comma 2 c.c. (Cass. 21059/2004).*

*L'art. 1809 c.c. (Restituzione) prevede che: "Il comodatario è obbligato a restituire (1246, 2930) la cosa alla scadenza del termine convenuto o, in mancanza di termine, quando se ne è servito in conformità del contratto. Se però, durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravviene un urgente e impreveduto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata".*

*Morte del comodatario*

*In caso di morte del comodatario il comodante ha facoltà di recedere dal contratto, anche quando sia stato pattuito un termine (art. 1811 c.c.), determinandone la anticipata risoluzione del rapporto mediante idonea manifestazione di volontà. A maggior ragione si estingue anche il comodato senza determinazione di data.*

*Ne consegue per gli eredi l'obbligo dell'immediata restituzione della bene.*

*Pertanto, qualora detta facoltà non venga esercitata, il rapporto prosegue con le caratteristiche e gli obblighi iniziali anche rispetto agli eredi"(Cass. 8409/90).*

*La morte del comodatario non estingue automaticamente il rapporto di comodato, ma l'estinzione si ha solo quando il comodante chiede agli eredi la restituzione della cosa (Cass. 76/1772).*

*Morte del comodante*

*Qualora nel contratto di comodato sia previsto un termine di durata, gli eredi del comodante sono tenuti a rispettarlo (Cass. 80/3834).*

*La morte del comodante estingue il comodato precario, non estingue quello a termine in quanto gli eredi subentrano nell'obbligo del comodante di consentire che il comodatario goda del bene per tutto il tempo stabilito (Cass. 9909/98).*

### **Obbligazioni del comodatario**

*Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli non può servirsene che per l'uso determinato dal contratto o dalla natura della cosa.*

*Non può concedere a un terzo il godimento della cosa senza il consenso del comodante.*

*Se il comodatario non adempie gli obblighi suddetti, il comodante può chiedere l'immediata restituzione della cosa, oltre al risarcimento del danno.*

*Comodato ed usucapione*

*Il comodato di un alloggio ad uso abitativo costituisce detenzione, non quindi possesso "ad usucapionem", in favore tanto del comodatario quanto dei familiari con lo stesso conviventi.*

*La detenzione di un appartamento, ricevuto in comodato precario, senza contratto scritto, ad esempio dai propri genitori, non costituisce usucapione.*

*Qualora il potere di fatto sulla cosa sia iniziato a titolo di detenzione (nella specie comodato), per integrare il possesso utile ad usucapionem occorre un atto di opposizione con cui sia chiaramente manifestato nei confronti del proprietario l'intento di mutare tale detenzione in vero e proprio possesso uti dominus, corrispondente cioè all'esercizio del diritto di proprietà (Cass. 5854/2006).*

*Spese per l'uso della cosa e spese straordinarie*

*Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti (2756).*

8) In quale contratto una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile non produttiva per un dato tempo e verso un determinato corrispettivo?

**Locazione**

Comodato

Deposito

9) Il contratto d'appalto può avere per oggetto il compimento di un servizio?

No, mai

**Si**

Si, ma solo se il committente è una Pubblica Amministrazione

10) In quale caso l'errore è causa di annullamento del contratto?

**Se è essenziale e riconoscibile dall'altro contraente**

Se è comune a tutti i contraenti

In qualunque caso

11) Qual è la differenza tra ipoteca e fidejussione?

Garanzia personale la prima, garanzia reale la seconda

Nessuna, entrambe sono garanzie personali

**Garanzia reale la prima, garanzia personale la seconda**

12) Quali sono i mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale previsti dal Codice Civile a tutela del creditore?

**Azione surrogatoria, revocatoria e sequestro conservativo**

Azione di rivendicazione e azione negatoria

Azione di manutenzione e azione di reintegrazione

13) Il contratto tra persone lontane si conclude nel momento in cui:

il proponente viene a conoscenza dell'accettazione

**la dichiarazione di accettazione giunge all'indirizzo del proponente**

viene inviata la dichiarazione di accettazione

### **Nota : differenza tra risoluzione e rescissione del contratto**

La rescissione del contratto può chiedersi per anomalie verificatesi al momento della conclusione

a) perché concluso in stato di pericolo

b) per lesione.

*Per esperire l'azione di rescissione per contratto concluso in stato di pericolo devono sussistere due condizioni: lo stato di pericolo in cui versava uno dei contraenti o altra persona, al momento della stipula, e l'iniurità delle condizioni a cui il contraente ha dovuto soggiacere.*

*Per avere invece rescissione per lesione devono sussistere:*

*una forte sproporzione tra la prestazione di una parte e quella dell'altra, tale che il valore di una prestazione sia almeno la metà dell'altra, e*

*l'approfittamento dello stato di bisogno in cui versava la parte danneggiata.*

La **risoluzione** del contratto si ha invece per motivi che sopravvengono alla conclusione del contratto.

Tali ipotesi sono:

la risoluzione di diritto, nei casi cioè previsti dalla legge;

la risoluzione per inadempimento di una delle parti;

la risoluzione per impossibilità sopravvenuta;

la risoluzione per eccessiva onerosità.

La risoluzione di diritto si può invocare

*in caso il contratto contenga una "clausola risolutiva espressa", cioè quando i contraenti convengono espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità stabilite (art. 1456 c.c.);*

*in caso sia previsto un termine essenziale per adempiere e questo scada senza che la prestazione sia stata adempiuta (art. 1457 c.c.);*

*in caso la parte non inadempiente richieda l'adempimento mediante diffida ad adempiere (art. 1454 c.c.).*

14) Nel contratto per persona da nominare, se la nomina non avviene nei termini stabiliti, il contratto:

è nullo

**produce effetti nei confronti di chi ha stipulato il contratto**

può essere risolto

15) In caso di eccessiva onerosità sopravvenuta di una delle prestazioni il contratto può essere:

resciso

**risolto**

dichiarato nullo

16) La causa del contratto è:

**lo scopo oggettivo del contratto**

il motivo personale di un contraente

elemento accidentale del contratto

17) La mancanza di uno degli elementi essenziali del contratto produce:

la rescissione

la risoluzione

**la nullità**

18) L'azione surrogatoria concessa dalla legge al creditore presuppone:

**l'inerzia del debitore nell'esercitare i suoi diritti patrimoniali**

un atto di disposizione del debitore che diminuisce il proprio patrimonio

la morte del debitore

19) Il leasing è:

un contratto di mutuo

**una locazione finanziaria**

un contratto di comodato

20) La locazione è:

un atto unilaterale

un contratto a titolo gratuito

**un contratto a titolo oneroso**

21) Ai sensi della legge 392/78 la durata minima della locazione di immobili destinati ad uso non abitativo (attività commerciale) è:

pari a 12 anni

**pari a 6 anni**

pari a 4 anni

22) Il grado dell'ipoteca rappresenta:

la misura del valore del credito garantito

**l'ordine di preferenza, secondo l'ordine di iscrizione**

la possibilità di acquistare la proprietà della casa ipotecata

23) Possono essere oggetto di ipoteche i beni:

**immobili e mobili registrati**

solo immobili

tutti i beni

24) Il contratto tipico è quello:

redatto su un modulo preventivamente predisposto

**espressamente previsto e disciplinato dalla legge**

che ha un particolare oggetto

25) Il contratto avrà efficacia solo se il Comune rilascerà la concessione edilizia entro il 31/12/2003. A che cosa è sottoposto il contratto?

**A condizione sospensiva**

A condizione risolutiva

A termine finale

26) Il contratto concluso da un incapace è:

**nullo**

annullabile

inefficace

### **Nota Il patto d'opzione, prelazione, riservato dominio**

*Il **patto d'opzione** nel Codice Civile Italiano è previsto dall'articolo 1331: "Quando le parti convengono che una di esse rimanga vincolata alla propria dichiarazione e l'altra abbia facoltà di accettarla o meno, la dichiarazione della prima si considera quale proposta irrevocabile per gli effetti previsti dall'articolo 1329".*

*Il patto d'opzione rientra nella categoria dei negozi giuridici preparatori e mira a realizzare la c.d. formazione progressiva del contratto ovvero quando il perfezionamento del vincolo giuridico non avviene per mezzo della semplice ed immediata congruenza di una dichiarazione di accettazione con quella di proposta, ma per effetto di una più complessa sequenza di atti, scaglionati nel tempo. In pratica per mezzo del patto d'opzione le parti (concedente ed opzionario) si accordano affinché il concedente rimanga vincolato alla propria dichiarazione, mentre l'opzionario si riserva un lasso di tempo nel quale decidere se esercitare il proprio diritto d'opzione e concludere così il contratto ulteriore o finale.*

*L'istituto trova la sua applicazione concreta nel settore immobiliare oltreché in quello sportivo. Il patto d'opzione è infatti spesso utilizzato per favorire le compravendite immobiliari: qualora un soggetto voglia acquistare un immobile ma non abbia la disponibilità immediata del denaro necessario concluda con il proprietario dello stesso un patto d'opzione tramite cui le parti si accordano per riservare un lasso di tempo (in genere variabile tra uno o più anni) all'opzionario e futuro acquirente al fine di ottenere il denaro necessario; inoltre, per tutto il tempo di validità del patto d'opzione il proprietario dell'immobile (concedente e futuro venditore) non potrà vendere il bene opzionato a terzi. Il motivo che spinge il concedente a concludere il patto d'opzione è che, in genere, l'opzionario paga un corrispettivo idoneo a indennizzare il concedente del fatto che non potrà vendere il bene a terzi per tutta la durata dell'opzione. Analogamente opera l'istituto in materia di acquisto delle prestazioni di sportivi professionisti.*

La **prelazione** è il diritto di essere preferito a chiunque altro, generalmente a parità di condizioni, nella conclusione di un determinato contratto.

La prelazione del conduttore per la vendita dell'immobile locato con destinazione non abitativa, è una prelazione legale e come tale ha efficacia reale, dunque opponibile ai terzi.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere l'immobile, lo stesso deve notificare questa sua intenzione al conduttore, il quale ha 60 giorni per esercitare la prelazione alle condizioni indicate dal locatore.

Se il locatore vende ad un terzo senza aver fatto la notificazione, o ad un prezzo inferiore a quello indicato nella medesima, il conduttore ha il potere di riscattare l'immobile dal terzo.

La vendita con patto di **riservato dominio**, o vendita con riserva della proprietà è un contratto con il quale l'acquisizione del diritto di proprietà è subordinata a una condizione sospensiva, ovvero il pagamento dell'intero prezzo pattuito dalle parti in causa, regolato ai sensi dell'articolo 1523 del codice civile.

Questo genere di contratto è molto comune in caso di pagamento a rate e comunque in tutti gli accordi in cui il compratore può godere del proprio acquisto prima dell'esborso pattuito con il venditore. Il compratore assume i rischi relativi all'eventuale danneggiamento o perimento dell'oggetto ma la proprietà effettiva, l'effetto cosiddetto traslativo della vendita, non gli viene garantita fino all'ultimazione del pagamento al venditore. Questi, in caso di mancato o ritardato esborso totale pattuito, ha diritto a riprendersi l'oggetto in questione tramite risoluzione del contratto qualunque sia la cifra già pagata dal compratore. Il venditore non può comunque pretendere alcun diritto di risoluzione se il pagamento rateale è regolare e se il compratore manca il pagamento di una sola rata, che non deve comunque superare 1/8 del prezzo stabilito (L.C.C. 1° gennaio 1999, n. 1525). Nel patto di riservato dominio è stato identificato recentemente un reale diritto di garanzia accordato al venditore, mentre si è costantemente escluso che l'effetto traslativo possa verificarsi prima del completamento del pagamento con l'ultima rata. Il patto di riservato dominio è applicabile alle vendite di cose mobili e mobili registrate (autoveicoli, arredamento, macchinari), nonché agli immobili (edifici, appartamenti, terreni) ed in questo ultimo caso potrà essere addirittura trascritto immediatamente. Il patto è applicabile allo stesso modo a cose generiche, ma ne sono esclusi i beni consumabili e i beni destinati alla trasformazione (tessuti, legname) o all'incorporazione in altri beni (infissi, cancelli), salvo che il patto di riservato dominio non includa esplicitamente anche il prodotto finito e che la trasformazione o incorporazione non avvengano prima del adempimento del pagamento pattuito.

27) L'accordo con cui le parti stabiliscono che una di esse resti vincolata alla propria dichiarazione mentre l'altra ha la facoltà di accettarla o non accettarla si definisce:

**patto di opzione**

diritto di prelazione

diritto di riservato dominio

28) Il contratto si risolve per:

adempimento

**inadempimento**

cessione

29) Quale clausola le parti possono stabilire per l'esercizio del diritto di recesso?

La clausola penale

**La condizione risolutiva**

La caparra confirmatoria

30) La transazione è:

un accordo precontrattuale

un contratto a titolo gratuito

**un contratto per porre fine ad una controversia con reciproche concessioni**

31) Nel caso in cui venga richiesta la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta, la controparte:

non può opporsi

può opporsi offrendo però il risarcimento dei danni

**può opporsi offrendo una modifica sufficiente a ricondurre ad equità le condizioni del contratto**

32) Il comodato è il contratto con il quale:

**si concede in uso un bene a titolo gratuito**

si concede l'usufrutto di un bene a titolo oneroso

si trasferisce la proprietà di un bene a titolo gratuito

33) La violenza psichica produce:

la nullità del contratto

**l'annullabilità del contratto**

la risoluzione del contratto

34) Nel contratto ad effetti reali per produrre il trasferimento della proprietà:

occorre la consegna della cosa

occorre il pagamento

**basta il consenso delle parti**

35) Nella compravendita non è obbligazione del venditore:

la consegna della cosa al compratore

la garanzia del compratore dall'evizione

**il pagamento delle spese del contratto**

36) E' valido il patto che, in mancanza di pagamento del credito, la proprietà della cosa data in pegno o ipoteca, passi al creditore?

Si, sempre

No, mai

Si, se si tratta di un bene immobile

37) Il debitore risponde dell'adempimento:

con tutti i beni che aveva al momento in cui è sorta l'obbligazione  
con beni determinati

con tutti i suoi beni presenti e futuri

38) In che cosa consiste la responsabilità pre-contrattuale?

Nell'inadempimento contrattuale

In un illecito penale

Nella mancata osservanza del principio di correttezza nel corso delle trattative

39) Concetto di contratto preliminare:

un contratto con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto determinandone già il contenuto

un contratto privo di obblighi giuridici per la parte accettante

è un contratto unilaterale non vincolante

40) Che cosa significa essere solidalmente responsabili?

Nel caso di più debitori ciascuno risponde solo per la sua quota

Nel caso di più debitori uno può essere chiamato a rispondere dell'intero debito, salva la sua possibilità di rivalersi sugli altri pro-quota

Una maggiore responsabilità gravante su alcuni soggetti nei casi previsti dalla legge

41) Si ha il mandato senza rappresentanza:

quando le parti sono unite da vincoli di parentela

quando per trasferire in capo al mandante gli effetti dell'atto, è necessario un altro negozio giuridico

se si tratta di rappresentanza legale

42) Si ha il mandato con rappresentanza:

quando per trasferire gli effetti dell'atto è necessario un nuovo contratto

quando gli effetti degli atti compiuti dal mandatario si trasferiscono direttamente in capo al mandante

quando il mandatario può compiere anche atti non indicati nella procura senza necessità di ratifica

43) Quando l'utilizzatore può diventare proprietario del bene nel contratto di leasing?

Subito

Dopo tre anni

Alla scadenza del contratto, mediante versamento di un prezzo stabilito



## Nota contratti atipici

*Per contratti atipici (detti anche contratti innominati) si intendono quei contratti non espressamente disciplinati dal diritto civile ma creati ad hoc dalle parti, in base alle loro specifiche esigenze di negoziazione.*

### Caratteristiche

*Essi possono essere costituiti da elementi tipizzati di diversi contratti tipici (ed in tal caso sono detti contratti misti), oppure possono essere del tutto indipendenti da altri modelli contrattuali preesistenti (contratti sui generis). Ciò vale in particolare per alcuni tipi contrattuali resi necessari dal recente sviluppo dell'attività economica come ad esempio, il leasing, il franchising, il factoring, il catering, l'handling, o i contratti di sale and lease back.*

*L'articolo 1322 del codice civile regola questa tipologia di contratti.*

*Pur se non previsti né disciplinati dalla legge, essi sono ammessi purché leciti e diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela. Quanto alla loro disciplina occorre valutare nel caso concreto, se e in che misura le norme di singoli tipi contrattuali e di diversi contratti possano essere applicate alla fattispecie esaminata.*

*Anche i contratti atipici devono soddisfare i requisiti essenziali del contratto, a pena di nullità. L'esistenza di contratti atipici sancisce uno dei principi base del nostro ordinamento civile, ossia quello della autonomia contrattuale.*

44) I contratti atipici o innominati:

non sono redatti su di un modulo prestampato

sono espressamente previsti dalla legge

**non sono contemplati dal nostro ordinamento, ma degni di tutela giuridica**

45) Se acquisto un immobile, ne divento proprietario anche se non trascrivo il mio titolo di acquisto?

Sì, se ho concordato con il venditore di non effettuare la trascrizione

Sì, e posso far valere il mio diritto nel caso in cui il venditore abbia successivamente venduto ad altri lo stesso bene

**Sì, ma non posso opporre il mio atto di acquisto ai terzi**

46) Se acquisto un immobile ho l'onere di curare non solo la trascrizione del mio atto di acquisto, ma anche di accertarmi che i **precedenti** atti di trasferimento relativi allo stesso bene siano stati trascritti?

**Sì, sempre**

No, la trascrizione dell'ultimo atto di acquisto sana le mancate trascrizioni degli atti precedenti

No, se il contratto è stato stipulato con atto pubblico, posso comunque opporlo ai terzi

47) Il contratto di assicurazione è un contratto:

in forma orale

**in forma scritta ai soli fini di prova**

che può provarsi anche con soli testimoni

## Nota L'annullabilità, nullità

### **L'annullabilità nel diritto italiano**

*In Italia, la descrizione in termini generali della fattispecie e della disciplina applicabile alla annullabilità si trova nel titolo II del capo XII del libro IV del Codice civile.*

*Ma vi sono casi di annullabilità espressi e tipizzati, come ad es. per gli atti compiuti dal rappresentante in conflitto di interessi o in carenza di potere.*

*Vengono individuate, dalla parte generale, quattro subfattispecie:*

*Incapacità di una delle parti.*

*Errore.*

*Violenza.*

*Dolo*

### **Disciplina**

*La disciplina relativa all'istituto dell'annullabilità è, a differenza di quanto si osserva per la nullità, caratterizzata dal principio di tipicità nel senso che non esistono altre fattispecie che quelle indicate dalla legge, ed i rimedi correlati sono attivabili solo su istanza della parte che riceve pregiudizio dal vizio (non sono quindi rilevabili nemmeno d'ufficio da parte del giudice).*

*L'azione di annullabilità si prescrive in 5 anni, mentre la sua eccezione è imprescrittibile. La legittimazione è relativa, spetta cioè solo al soggetto nel cui interesse è posta la norma (es. vittima della violenza). Esiste un solo caso di annullabilità assoluta e riguarda gli atti posti in essere da un interdetto legale, e possono essere quindi impugnati da chiunque vi ha interesse.*

*L'art. 1418 c.c., rubricato "Cause di **nullità** del contratto", individua nei suoi tre commi le fattispecie di nullità del contratto. Per quanto riguarda gli atti unilaterali l'art. 1324 c.c. estende, ove compatibile, la disciplina contrattualistica. I casi sono:*

*contrarietà a norme imperative: con questo termine si intendono le norme non derogabili (non dispositive) dalla volontà privata.*

*manca di un requisito essenziale ex art. 1325: la mancanza totale del consenso, della causa, dell'oggetto (o di suoi requisiti ex art. 1346) o la mancanza della forma ove prevista a pena di nullità.*

*illiceità della causa (artt. 1343-44) o dei motivi (art. 1345): nel caso della illiceità del motivo, questo deve essere comune alle parti, unico e determinante.*

*altri casi stabiliti dalla legge (nullità speciali).*

48) Il contratto che, senza ulteriore specificazione, contiene il seguente oggetto: -ti vendo un terzo del mio terreno- è:

valido

annullabile

nulla

49) Un bene demaniale può essere oggetto di contratti che permettono ai privati la sua utilizzazione?

No

Si

Si, se si tratta di beni disponibili

50) E' revocabile la proposta di un contratto?

Si, sempre

No, mai

Si, ma fino a quando al proponente non sia giunta notizia dell'accettazione

## Negozio Giuridico, Contratti II (50 domande)

1) La risoluzione del contratto significa che:

il contratto non produce più effetti

il contratto è stato interamente eseguito

l'esecuzione del contratto è temporaneamente sospesa

2) Quali contratti richiedono per il loro perfezionamento, oltre al consenso dei contraenti, la consegna del bene oggetto del contratto?

Tutti i contratti ad effetti obbligatori

Tutti i contratti ad effetti reali

Tutti i contratti reali

3) Il contratto che trasferisce la proprietà di un bene immobile stipulato con scrittura privata è:

valido

nullo

annullabile

4) E' possibile revocare prima della scadenza il mandato oneroso se è stato conferito per un tempo determinato?

No, mai

Si

Si, ma soltanto se ricorre una giusta causa

5) Se il mandato è a titolo oneroso e con determinazione di tempo, il mandatario può rinunciare all'incarico prima della scadenza?

Si

Si, ma soltanto per giusta causa

No, in ogni caso

6) Il mandato può essere a titolo gratuito?

No, mai perchè la legge impone l'obbligo di onerosità

**Si, se la gratuità risulta dal contratto**

Si, perchè la legge impone l'obbligo della gratuità

7) Se il mandatario eccede i limiti fissati nel mandato, l'atto che supera i poteri conferiti:

**resta a carico del mandatario se il mandante non lo ratifica**

è nullo per mancanza del potere di rappresentanza

è annullabile per dolo

8) Se il mandato è stato conferito a tempo indeterminato e non ricorre una giusta causa, è possibile la revoca?

Si, in qualsiasi momento anche senza preavviso

**Si, ma è necessario un congruo preavviso**

No, in nessun caso

9) Il termine per la restituzione della somma concessa in mutuo, in mancanza di accordi contrari, si presume a favore:

del mutuante

del mutuatario

**di entrambi**

### **Nota nullo/annullabile (bis)**

**In quali casi un contratto è nullo e in quali casi è invece annullabile?**

La **nullità** di un contratto determina il venir meno di tutti gli effetti da esso prodotti, come se lo stesso non fosse mai venuto ad esistenza.

Il contratto è nullo:

quando è contrario a norme imperative;

quando difetta di uno dei requisiti indicati dall'articolo 1325 c.c., cioè 1) l'accordo delle parti, 2) la causa, 3) l'oggetto, 4) la forma, se prescritta sotto pena di nullità;

quando la causa è illecita o quando lo sono i motivi, se le parti si sono determinate a concludere il contratto esclusivamente per un motivo illecito comune ad entrambe (art. 1345 c.c.);

quando l'oggetto del contratto è impossibile, illecito, indeterminato o indeterminabile (art. 1346 c.c.);

in tutti gli altri casi previsti dalla legge (es. nel caso di contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili, è prescritta la forma scritta a pena di nullità (art. 1350 c.c.), o ancora, l'art. 17 della L. 382/78 sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale di un contratto).

La nullità parziale di un contratto o la nullità di singole clausole importa la nullità dell'intero contratto, se risulta che i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto (art. 1419 c.c.). Ma la nullità di singole clausole non importa la nullità del contratto, quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da norme imperative.

Salvo diverse disposizioni di legge, la nullità può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice (art. 1421 c.c.). L'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione, salvi gli effetti dell'usucapione e della prescrizione delle azioni di ripetizione (1422 c.c.).

*Il contratto nullo non può inoltre essere convalidato, salvo che la legge non disponga diversamente (art. 1423 c.c.). Può invece produrre gli effetti di un contratto diverso, del quale contenga i requisiti di sostanza e di forma, qualora, avuto riguardo allo scopo perseguito dalle parti, debba ritenersi che esse lo avrebbero concordemente voluto se avessero conosciuto la nullità (cosiddetta conversione del contratto nullo, art. 1424 c.c.).*

**L'annullabilità** è invece un'anomalia di minore gravità rispetto alla nullità. Il contratto annullabile produce tutti gli effetti di un contratto valido, ma questi possono venire meno se viene fatta valere con successo l'azione di annullamento.

Casi di annullabilità:

*Il contratto è annullabile se una delle parti era legalmente incapace di contrattare (ad es. perché minorenne o perché al momento in cui gli atti sono stati compiuti era, anche transitoriamente, incapace di intendere o di volere, art. 1425 c.c.).*

*Il contratto è annullabile se il consenso fu dato per errore quando questo è essenziale ed è riconoscibile dall'altro contraente (art. 1428 c.c.).*

*Il contratto è annullabile se il consenso fu estorto con violenza, anche se esercitata da un terzo (art. 1434 c.c.).*

*Il contratto è annullabile se il consenso fu carpito con dolo, quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali che, senza di essi, l'altra parte non avrebbe prestato il suo consenso (art. 1439 c.c.).*

*L'annullamento del contratto può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse è stabilito dalla legge. Solo l'incapacità del condannato in istato di interdizione legale può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse.*

*L'azione di annullamento si prescrive in cinque anni. Quando l'annullabilità dipende da vizio del consenso o da incapacità legale, il termine decorre dal giorno in cui è cessata la violenza, è stato scoperto l'errore o il dolo, è cessato lo stato d'interdizione o d'inabilitazione, ovvero il minore ha raggiunto la maggiore età. Negli altri casi il termine decorre dal giorno della conclusione del contratto (art. 1442 c.c.).*

*Il contratto annullabile può essere convalidato dal contraente al quale spetta l'azione di annullamento, mediante un atto che contenga la menzione del contratto e del motivo di annullabilità, e la dichiarazione che s'intende convalidarlo (art. 1444 c.c.). Il contratto è pure convalidato, se il contraente al quale spettava l'azione di annullamento vi ha dato volontariamente esecuzione conoscendo il motivo di annullabilità. L'annullamento che non dipende da incapacità legale non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di annullamento (art. 1445 c.c.).*

10) Se il mutuatario non adempie l'obbligo del pagamento degli interessi, il mutuante può:  
**chiedere la risoluzione del contratto**  
chiedere la rinnovazione del contratto  
chiedere la rescissione del contratto

11) Quando il contratto s'intende concluso?  
**Quando chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte**  
Quando viene inviata la lettera di accettazione  
Dopo il contratto preliminare

12) Nel contratto di comodato può essere concordato il pagamento di un corrispettivo per il godimento di un bene?  
Sì  
**No**  
Sì, ma soltanto per l'ammontare stabilito dalla legge

13) E' possibile trascrivere un contratto redatto per scrittura privata?  
**No**  
Sì  
Sì, ma soltanto se il contratto ha per oggetto beni di scarso valore

14) In caso di inadempimento di una delle parti l'altra parte può chiedere giudizialmente che il contratto:

sia dichiarato nullo

sia annullato

**sia dichiarato risolto**

15) La procura è:

un contratto aleatorio

**un negozio giuridico unilaterale**

una dichiarazione di scienza

16) Il sinallagma contrattuale consiste:

**equivalenza economica tra le prestazioni corrispettive**

manca di condizione risolutiva

vizio di volontà

17) Le parti possono concludere contratti che non sono legalmente previsti? No

Si, qualsiasi tipo di contratto

**Si, se sono diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela**

18) Per i contratti di locazione di immobili urbani adibiti a sede di partiti o sindacati la durata del contratto:

può essere liberamente concordata

**non può essere inferiore a sei anni**

non può essere inferiore a nove anni

19) Il conduttore può sublocare parzialmente l'immobile?

No

Si

**Si, salvo patto contrario, purchè ne dia comunicazione al locatore indicando le modalità della sublocazione**

20) Nel contratto di locazione ad uso abitativo, il conduttore può recedere dal contratto prima della scadenza?

**Si, se è previsto dal contratto o se ricorrono gravi motivi**

Si, in ogni momento

No, mai

21) In caso di divorzio del conduttore che ha sottoscritto il contratto può subentrare l'altro coniuge?

Si, ma soltanto con il consenso del locatore

No, perchè con il divorzio si scioglie il vincolo del matrimonio

**Si, se la casa coniugale è stata assegnata con provvedimento giudiziale**

22) Se il proprietario di un immobile condotto in locazione ad uso commerciale vende a terzi l'immobile senza consentire al conduttore di esercitare il diritto di prelazione, il conduttore: può esercitare il diritto di riscatto nei confronti del venditore

**può esercitare il diritto di riscatto nei confronti del compratore**

può chiedere soltanto il pagamento dell'indennità di avviamento

23) Il conduttore ha diritto ad una indennità per i miglioramenti apportati all'immobile?

Sì, sempre

No, mai

**Sì, ma soltanto se sono stati autorizzati dal proprietario**

24) Nel caso in cui il proprietario alla scadenza contrattuale intende locare ad altri l'immobile adibito ad uso commerciale, il conduttore ha un diritto di prelazione?

No, perchè il contratto è scaduto

**Sì, a meno che egli non abbia comunicato che non intende rinnovare il contratto**

No, perchè il diritto di prelazione è previsto soltanto in caso di vendita dell'immobile

## **Nota Locazioni transitorie/stagionali**

### **Locazioni transitorie**

*Solo nell'ipotesi in cui l'attività esercitata dal conduttore ha carattere transitorio (Cassazione, 31 gennaio 2006, n. 2147), la durata del contratto di locazione a tal fine stipulato può legittimamente avere una durata inferiore a quella minima di legge appena illustrata (art. 27, comma 5, l. 392/1978).*

*Sotto l'aspetto pratico, è però bene formulare un'avvertenza. In realtà, l'unica garanzia di vedere effettivamente rispettata la più breve durata pattuita, in considerazione delle peculiari esigenze del conduttore, è che queste ultime siano realmente di natura transitoria al momento di stipulare il rapporto e lo restino in epoca successiva. In tali circostanze, sarà il conduttore stesso a rilasciare i locali alla scadenza pattuita, non avendo diverso interesse a rimanervi. In caso opposto, esaminando con realismo la situazione, il locatore non ha alcuna sicurezza di rientrare in possesso dei locali nel tempo stabilito.*

*I correttivi a tale situazione sono allora due. Il primo è che, a fronte della perpetrata occupazione dei locali, il conduttore è comunque tenuto a corrispondere la somma inizialmente pattuita ed eventualmente assoggettata ad aggiornamento: pertanto, se essa corrisponde al valore di mercato, sotto questo aspetto il pregiudizio per il locatore è limitato. Il secondo è che il locatore potrebbe comunque richiedere anche il risarcimento del danno ovvero il pagamento delle penali (a suo tempo eventualmente fissate) per l'illecita occupazione dopo la scadenza pattuita in vista delle esigenze transitorie del conduttore.*

*Nel processo dove il locatore chiede la condanna della propria controparte a rilasciare i locali e risarcire i danni in questione, diviene allora dirimente lo stabilire se la durata transitoria venne legittimamente pattuita dalle parti, il che significa in buona sostanza capire quale fosse la consapevolezza del locatore circa la natura dell'attività realmente esercitata dall'altro contraente.*

### **Locazioni stagionali**

*Se l'attività ha carattere stagionale, ciò si ripercuote sul contratto di locazione relativo ai locali necessari per il suo svolgimento. Non ci si deve però confondere, pensando che il rapporto sia limitato a una sola stagione. In tali circostanze sussiste un preciso obbligo inderogabile in capo al proprietario dell'immobile, che scatta nel medesimo periodo della stagione successiva e si ripete per un ciclo minimo di sei anni (nove per le attività alberghiere stagionali). Egli deve infatti locare gli stessi locali al medesimo conduttore, se quest'ultimo lo richiede per iscritto prima della scadenza di ogni stagione del ciclo stesso (art. 27, comma 6, l. 392/1978).*

*Nella sentenza del 1° agosto 1995, n. 8388, la Cassazione ha precisato che per individuare una locazione stagionale deve aversi riguardo non già alla particolare struttura del rapporto locativo, ma al tipo dell'attività svolta nell'immobile o del godimento per il quale viene utilizzato.*

25) Per le locazioni di carattere stagionale stipulate per la durata di un solo anno, il locatore è obbligato a locare l'immobile allo stesso conduttore per la stessa stagione nell'anno successivo?

No

Si, perchè il contratto non può essere stipulato per una durata inferiore a sei anni

**Si, ma soltanto se il conduttore richiede il rinnovo prima della scadenza annuale**

26) E' possibile la trascrizione del contratto preliminare di vendita di beni immobili?

No, mai

Si, sempre

**Si, ma soltanto se è stato stipulato con atto pubblico o con scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente**

27) Sono oggetto del negozio giuridico:

solo interessi patrimoniali

solo interessi non patrimoniali

**interessi patrimoniali e non**



28) Se il mandato è senza rappresentanza, i diritti e gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi sono acquistati ed assunti:  
direttamente dal mandante

**prima dal mandatario e poi ritrasferiti al mandante**  
dal mandatario a titolo definitivo

29) Per la validità dell'atto di donazione è:

**necessario l'atto pubblico**

sufficiente la scrittura privata autenticata

sufficiente la scrittura privata giudizialmente accertata

30) Il conduttore ha diritto di voto nell'assemblea condominiale che delibera la ripartizione delle spese condominiali?

No, mai

**Sì, ma soltanto in quelle relative alla ripartizione delle spese di riscaldamento**

Sì, sempre essendo il conduttore tenuto a pagare tali spese

31) Nel contratto di leasing, quali delle seguenti non è una facoltà dell'utilizzatore alla scadenza del contratto?

Restituire il bene perchè non più utile all'azienda

Rinnovare il leasing con un canone ridotto

**Vendere il bene ad un altro utilizzatore**

32) Il leasing immobiliare può configurarsi:

**alla disciplina legale della locazione o a quella della vendita con riserva di proprietà**

ad un contratto di factoring

al credito al consumo

33) Il contratto di leasing si avvicina:

alla vendita con riserva di gradimento

**alla vendita con riserva di proprietà**

alla vendita condizionata

34) I canoni di leasing:

**possono essere dedotti dal reddito imponibile**

possono non essere dedotti dal reddito imponibile

possono essere dedotti solo se si tratta di leasing finanziario

35) Oggetto del contratto di leasing possono essere:

solo beni immobili

solo beni mobili

**indifferentemente beni mobili ed immobili**

36) Il leasing comporta:

il costo per gli interessi sul capitale investito ed il costo per l'ammortamento del bene strumentale

**il costo per i canoni di locazione ed il costo per l'eventuale riscatto**

il costo per i canoni di locazione ed il costo per l'ammortamento del bene strumentale

37) Con il contratto di leasing un soggetto attribuisce ad un altro il diritto di:

utilizzare

conservare

vendere

38) Se i canoni di leasing sono regolarmente pagati, la società di leasing:

può recedere dal contratto

non può recedere dal contratto

può recedere solo se previsto dal contratto

39) Le piccole e medie imprese possono ricorrere al leasing:

purchè considerate solvibili

solo con garanzie reali

solo dietro garanzia di terzi

40) Nel leasing il codice di comportamento è:

una forma di autodisciplina (per le società che svolgono attività di locazione finanziaria)

una documentazione (completa rivolta alla società di leasing)

un programma di investimenti (dell'azienda utilizzatrice)

### Nota pro soluto/pro solvendo

*Il Codice Civile prevede l'istituto della cessione del credito negli articoli dal 1260 al 1267.*

*L'operazione consiste nella cessione di un credito da parte del soggetto titolare del diritto, cedente, ad un altro soggetto, cessionario, che acquisisce il credito, normalmente ad un prezzo inferiore al suo valore nominale. Il codice civile dispone che il cedente debba garantire, nell'ipotesi normale, la mera sussistenza e validità del credito (c.d. nomen verum) al momento in cui si attua la cessione (cessio **pro soluto**).*

*L'art. 1267 prevede anche che il cedente assuma la garanzia della solvenza del debitore (cessio **pro solvendo**). Va precisato che la titolarità del credito si trasferisce al momento della stipula del contratto, ossia per effetto del consenso delle parti. La differenza tra cessione pro soluto e cessione pro solvendo è data, pertanto, dal fatto che nella prima fattispecie il cedente è tenuto a garantire soltanto l'esistenza del credito ceduto e non anche l'effettivo adempimento del debitore ceduto, come è previsto invece per la seconda fattispecie, con la conseguenza che il cedente stesso resta liberato da ogni obbligo di pagare il debito nel caso non vi abbia provveduto il debitore ceduto.*

41) Il contratto di factoring in cui la società di factoring si assume il rischio del mancato pagamento dei crediti è:

pro-soluto

pro-sollevato

pro-solvendo

## Nota Factoring

*Il **factoring** è una figura negoziale di matrice anglosassone.*

*Con questo termine, si vuole indicare un particolare tipo di contratto con il quale un soggetto (che si chiama cedente) si impegna a cedere tutti i crediti presenti e futuri scaturiti dalla propria attività imprenditoriale ad un altro soggetto (il factor) il quale, dietro un corrispettivo, si impegna a sua volta a fornire una serie di servizi che vanno dalla contabilizzazione, alla gestione, alla riscossione dei crediti ceduti fino alla garanzia dell'eventuale inadempimento dei debitori, ovvero al finanziamento dell'imprenditore cedente sia attraverso la concessione di prestiti, sia attraverso il pagamento anticipato dei crediti ceduti.*

*La cessione dei crediti non rappresenta il fine ultimo dell'accordo, ma lo strumento attraverso cui è possibile l'erogazione dei servizi da parte del factor.*

*I crediti affidati in amministrazione al factor non devono di norma essere ceduti allo stesso; tuttavia nella maggior parte dei casi dietro il contratto di factoring si cela un'operazione di finanziamento dell'impresa cliente, infatti è prassi costante che il factor conceda all'impresa cliente anticipazioni sull'ammontare dei crediti gestiti.*

*La cessione può avvenire in due modi differenti:*

*pro solvendo: lasciando al cliente il rischio dell'eventuale insolvenza dei crediti ceduti;*

*pro soluto: il factor si assume il rischio di insolvenza dei crediti ceduti ed in caso di inadempimento di questi ultimi non potrà richiedere la restituzione degli anticipi versati al cliente.*

42) Le società di factoring sono considerate giuridicamente intermediari finanziari?

**Si**

No

In alcuni casi

43) Nel leasing finanziario la società è produttrice del bene?

**No**

Si

Si, solo dietro un corrispettivo

44) L'assicurazione può essere stipulata:

a favore di un terzo, purchè ci sia il suo consenso

**a favore di un terzo**

per il caso di morte di un terzo, ma al momento della stipula è richiesto il suo consenso scritto per la validità dell'atto

45) Il negozio giuridico è:

**una manifestazione di volontà diretta a produrre gli effetti riconosciuti e garantiti dal diritto**

qualsiasi atto compiuto da persone giuridiche

un negozio in cui si vendono codici ed altre pubblicazioni giuridiche

46) Il negozio giuridico unilaterale recettizio (ossia indirizzati a terzi) produce i suoi effetti:

non appena la dichiarazione di volontà è stata espressa

quando la dichiarazione di volontà è giunta a conoscenza di terzi

**quando la dichiarazione di volontà è giunta a conoscenza del destinatario**

47) Il principio dell'autonomia contrattuale consente:  
di concludere contratti in modo autonomo anche senza assistenza legale  
**di concludere contratti atipici**  
di scegliere liberamente la forma da dare al contratto

48) Se non vi è accordo tra le parti sul significato del testo contrattuale il giudice dovrà interpretarlo:  
secondo un criterio puramente letterale  
**secondo equità**  
secondo le dichiarazioni di un perito

49) I contratti consensuali si considerano perfezionati:  
**quando l'accettazione giunge a conoscenza del proponente**  
quando l'altro contraente decide di accettare la proposta  
quando il proponente dà inizio all'esecuzione del contratto

50) Che cosa intendiamo per funzione economico-sociale del contratto:  
**la causa**  
il motivo occasionale  
l'oggetto

## **Negozio Giuridico, Contratti III (26 domande)**

1) Sono cause di rescissione del contratto:  
**stato di bisogno e di pericolo**  
stato di bisogno e di insolvibilità  
stato di necessità e di urgenza

2) In una compravendita di un immobile la trascrizione è necessaria:  
per la validità del contratto  
**per dare pubblicità al contratto**  
per rafforzare il contratto

3) La condizione illecita che compare in un contratto:  
rende nullo il contratto se è risolutiva  
si considera come non apposta  
**rende sempre nullo il contratto**

- 4) La nullità del contratto può essere richiesta:  
solo dalla parte che abbia eseguito per prima la prestazione  
solo dai contraenti  
**da chiunque ne abbia interesse**
- 5) Il contratto concluso dal minore di età non è annullabile:  
solo se la minore età era conoscibile dall'altro contraente con la normale diligenza  
**se il minore ha occultato con raggiri la sua minore età**  
solo se l'oggetto del contratto è di considerevole valore
- 6) L'eccessiva onerosità della prestazione sopravvenuta consente alla parte che deve eseguirla di chiedere al giudice:  
l'annullamento del contratto  
la rescissione  
**la risoluzione**
- 7) Sono chiamati -per adesione- quei contratti:  
a cui tutti possono aderire obbligando automaticamente il proponente  
a cui possono aderire solo le persone indicate  
**che si concludono mediante una sottoscrizione di moduli o formulari predisposti da una sola parte**
- 8) L'atto unilaterale con cui un soggetto conferisce ad un altro il potere di rappresentarlo in uno o più negozi giuridici è:  
una rappresentanza  
**una procura**  
un mandato
- 9) La rescissione del contratto per lesione può chiedersi:  
quando per dare esecuzione al contratto una delle parti abbia riportato una lesione permanente  
**quando il contratto è stato concluso in stato di bisogno di cui l'altra parte ha approfittato**  
quando il contratto è stato concluso in stato di pericolo e di incapacità
- 10) L'accordo con cui le parti si obbligano reciprocamente a stipulare un futuro contratto di cui si predetermina il contenuto essenziale è:  
un patto di opzione  
un patto di prelazione  
**un contratto preliminare**
- 11) La forma è:  
**un elemento essenziale del contratto**  
un elemento accidentale  
un elemento formale e non vincolante del contratto

12) Nel contratto di vendita della cosa principale le pertinenze:  
non sono comprese  
sono obbligatoriamente comprese  
**sono comprese salvo patto contrario**

#### **Nota locazione/affitto**

*In diritto si definisce **locazione** il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a fare utilizzare ad un altro soggetto (conduttore o locatario/a) una cosa per un dato tempo, in cambio di un determinato corrispettivo (art. 1571 cod.civ.).*

*Si possono distinguere differenti figure di locazione:*

- Locazione di beni mobili (ed in particolare di beni mobili registrati).
- Locazione di beni immobili non urbani.
- Locazione di beni immobili urbani.

*Quando la locazione ha per oggetto un bene produttivo si parla di contratto di **affitto** (artt. 1615 e ss cod. civ.).*

La locazione chiamata normalmente da tutti (agenzie comprese) "**affitto**", anche se questa è un'imprecisione: infatti per la legge la **locazione** si riferisce a beni mobili o immobili, mentre l'**affitto** (d'azienda) riguarda mobili o immobili **produttivi**, cioè per esempio bar, ristoranti, terreni ecc

13) Il contratto con cui si chiede, dietro corrispettivo di un canone periodico, l'uso di un locale da adibire a negozio è:  
un contratto di affitto  
**un contratto di locazione**  
un comodato

14) L'accordo con il quale si cede in uso gratuito e per un tempo determinato un appartamento adibito ad abitazione è un contratto:  
di uso  
di locazione  
**di comodato**

15) Il conduttore di un immobile ad uso abitativo che di propria iniziativa vi abbia apportato notevoli miglioramenti, nel riconsegnare l'immobile al proprietario ha diritto:  
ad un'indennità pari alla spesa sostenuta  
ad un'indennità pari alla metà del valore acquistato dall'immobile  
**a nessuna indennità'**

16) La garanzia per evizione consiste nel garantire:  
**che nessuno possa validamente vantare diritti sulla cosa oggetto del contratto di compravendita**  
che la cosa venduta è esente da ogni vizio  
che ogni vizio sarà rimborsato

17) Per la donazione non di modico valore è richiesta:  
sempre la forma scritta  
la forma scritta solo se l'oggetto è un bene immobile  
**sempre l'atto pubblico**

18) Il contratto commerciale è:  
di diritto comune disciplinato da leggi speciali  
**di diritto comune disciplinato dal codice civile e dalle leggi speciali**  
di diritto comune disciplinato dal Codice di Commercio

19) Quali contratti hanno per oggetto la prestazione di beni?  
La compravendita, il contratto estimatorio e l'appalto  
**La compravendita, la somministrazione ed il deposito**  
La compravendita e il mandato

20) Lo scambio tra prestazione di dare e di fare si realizza:  
nella compravendita e nel contratto estimatorio  
**nell'appalto e nel trasporto**  
in tutti i contratti commerciali

21) Il contratto di somministrazione è un contratto:  
ad esecuzione istantanea  
unico con pluralità di prestazioni di fare  
**unico con pluralità di prestazioni di dare**

22) Il franchising è un contratto concluso:  
tra produttore e consumatore  
tra produttore e distributore avente come oggetto una prestazione di fare  
**tra produttore e distributore avente per oggetto una prestazione di dare, ma anche di fare**

23) Gli agenti di commercio sono:  
collaboratori subordinati dell'imprenditore  
collaboratori subordinati dell'imprenditore forniti di rappresentanza  
**collaboratori autonomi**

24) Il contratto collettivo è:  
un contratto di scambio  
un contratto normativo stipulato dal singolo lavoratore con il datore di lavoro  
**un contratto normativo efficace erga omnes (verso tutti)**

## **Nota Contratti immobiliari**

### **Contratto di locazione**

*La locazione degli immobili è regolata da una legge specifica, la legge sull'Equo canone (L.392/1978).*

*Nella suddetta legge l'art. 1571 del codice civile afferma che il contratto di locazione è quello con il quale una parte (locatore) si obbliga a far godere a un'altra parte (locatario) una cosa immobile o mobile dietro un canone.*

*Il locatario del bene locato è solamente colui che ha stipulato il contratto, escludendo i componenti della famiglia.*

#### *Le obbligazioni del locatore*

*Le principali obbligazioni del locatore sono quelle di consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione, di mantenerla in stato tale da garantire il godimento durante la locazione.*

*Non hanno valore i patti con cui si esclude la responsabilità del locatore per i vizi della cosa locata, oppure compiere sulla cosa locata delle innovazioni, tali da diminuire la possibilità del godimento del conduttore.*

#### *Le obbligazioni del locatario*

*Le obbligazioni principali sono:*

*obbligo di prendere in consegna la casa locata e di goderne con la diligenza del buon padre di famiglia.*

*L'obbligo di pagare il corrispettivo pattuito per la locazione, nei termini contrattualmente convenuti*

*Secondo l'art. 1588 del codice civile, il locatario è responsabile del deterioramento della cosa locata, salvo che egli provi che sia causata da fatti a lui non imputabili.*

#### *La compravendita dei beni immobili*

*La compravendita dei beni immobili è regolata dal Codice Civile negli artt. dal 1537 al 1541.*

*In base all'art. 1350 del codice civile i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili devono farsi per atto pubblico, pena di nullità. La stessa norma si utilizza anche alla procura e al preliminare di compravendita.*

*Sempre a pena di nullità è necessario che nei contratti di compravendita siano presenti le dichiarazioni previste dalla L. 165/90 (dichiarazione del reddito fondiario nella dichiarazione dei redditi) e dalla L. 47/85 sul condono edilizio.*

*La vendita di un bene immobile può essere effettuata a corpo o a misura:*

*A corpo, il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile ed eventuali differenze di misura, sebbene questa venga indicata, non danno luogo a supplementi o diminuzioni del prezzo, salvo il caso in cui la misura reale sia superiore o inferiore 1/20 rispetto a quella indicata nel contratto.*

*Nel caso in cui debba pagare un supplemento, l'acquirente anziché corrispondere il supplemento ha però il diritto di recesso verso la restituzione delle spese del contratto e del prezzo e, tali diritti si prescrivono nel giro di un anno.*

*Nella vendita a misura il prezzo viene stabilito in ragione di un tanto per unità di misura ed anche in tal caso, se la misura è inferiore il compratore ha diritto ad una riduzione, se superiore alla ventesima parte della misura dichiarata ha la facoltà di recedere.*

*Nella vendita degli immobili, alle garanzie generali previste dalla disciplina dei contratti (risoluzione, annullamento ed rescissione), si aggiungono la garanzia per vizi ed evizione che danno luogo nel primo caso ad un abbassamento del prezzo e nel secondo alla restituzione del prezzo e al pagamento delle spese per la vendita.*



Queste garanzie sono date dal venditore, e si differenziano per la natura oggettiva della responsabilità prevista, a differenza quindi delle normali ipotesi contrattuali, nonché per il breve termine di decadenza che viene richiesto per la loro azione.

### **Mutuo**

Il mutuo è il principale contratto di prestito.

Consiste nel trasferimento di una somma di denaro da un soggetto (mutuante) ad un altro soggetto (mutuatario), con accettazione da parte del mutuatario dell'obbligo di restituire al mutuante altrettanto denaro.

Il contratto di mutuo si perfeziona con la consegna del denaro prestato al mutuatario, che ne diviene il proprietario.

Il mutuo di denaro è naturalmente a titolo oneroso, infatti, chi ha ricevuto in prestito una somma di denaro deve pagare ancora gli interessi, che sono determinati dalle parti.

Nell'ipotesi di interessi pattuiti in misura superiore a quella legale v'è l'obbligo della forma scritta. Inoltre, esiste il divieto assoluto di pattuire interessi usurari.

Per la durata del mutuo, la legge impone che la durata sia media o lunga. Normalmente si ritiene che i finanziamenti a "medio termine" sono quelli la cui durata è superiore ai 18 mesi e non supera i 5 anni, mentre i finanziamenti a "lungo termine" sono quelli la cui durata è superiore ai 60 mesi, cioè, 5 anni.

### **Contratto unico**

Questo tipo di contratto si configura come un finanziamento in cui concessione dell'intera somma ha luogo nel momento della stipula dell'atto di mutuo e quindi ancor prima dell'iscrizione ipotecaria.

In tal caso, la somma mutuata viene contestualmente riversata dal mutuatario (richiedente il prestito) al mutuante (Banca) a titolo di deposito, a garanzia degli impegni assunti dal mutuatario.

In effetti, la definitiva messa a disposizione della somma mutuata ha luogo non come erogazione del mutuo, già avvenuta in sede di stipula, ma come svincolo del deposito e ciò, senza particolare formalità.

Il contratto unico si manifesta come il più comodo fra i contratti di credito ipotecario. Infatti non provoca la stipula di ulteriori atti aggiuntivi ed formali, quale quelli della "erogazione" e "ricevuta". L'erogazione della somma mutuata avviene completamente in sede di stipula.

### **L'apertura di credito ipotecario in conto corrente**

Tale forma di finanziamento è stata da sempre utilizzata nella prassi bancaria. Rispetto al mutuo con rimborso rateale a data prefissata, l'apertura di credito in conto corrente viene considerata uno strumento più flessibile e snello, data la libertà nei tempi di rimborso.

### **Il mutuo aperto**

Si tratta di un finanziamento da somministrare in più riprese, secondo tempi e modalità difficilmente precisabili in anticipo. Sia il "mutuo aperto" che la "apertura di credito ipotecario in conto corrente" sono contratti utilizzati di solito per finanziare costruzioni.

### **Finanziamento massimo di mutuo**

L'importo massimo finanziabile è l'80% (detta, "limite di finanziabilità") del valore di mercato del bene immobile oggetto dell'ipoteca.

Il limite dell'80 % del valore dei beni ipotecati può essere elevato fino al 100%, qualora vengano aggiunte ulteriori garanzie. Anche nel caso di finanziamenti nel limite dell'80% essi possono essere assistiti, oltre che dalla garanzia ipotecaria, anche altre garanzie supplementare che sia ritenuta idonea e fondamentale dalla Banca.

### **Mutui integrativi**

E' stata introdotta la possibilità per le Banche di concedere finanziamenti integrativi, nell'ipotesi in cui si è in presenza di un mutuo già esistente. In questo caso, per determinare l'importo concedibile (limite di finanziabilità), all'importo del nuovo finanziamento deve essere aggiunto il capitale residuo del finanziamento precedente.

La novità è formato nell'avere previsto la possibilità di aggiungere al nuovo finanziamento (mutuo integrativo) il residuo debito in linea capitale del precedente.

### **Accollo di un mutuo preesistente**

Si ha accollo di un mutuo quando si prende il posto, a titolo particolare, nelle obbligazioni assunte dal contraente originario dovuto alla vendita del bene ipotecato.

L'accollo del mutuo assistito da ipoteca è legato all'adesione delle Banche creditrici che normalmente non liberano il mutuatario originario. L'accollo in questione ha carattere cumulativo e non liberatorio; ciò significa che responsabili del debito ipotecario sono sia il subentrante che il contraente originario. Va detto che le Banche possano anche non accettare all'accollo nell'ipotesi in cui ritengano che il subentrante non abbia i requisiti di credito richiesti.

### **Il ruolo del notaio**

L'atto di assegnazione del mutuo deve essere stipulato nella forma di atto pubblico, cioè davanti ad un notaio. Questa formalità è imposta dalla legge, sia per poter iscrivere l'ipoteca sull'immobile, sia per concedere all'atto pubblico la qualità di "titolo esecutivo".

L'atto di mutuo è un "titolo esecutivo" vuol dire che se il debitore non adempie ai suoi obblighi non è serve una sentenza di condanna: per l'esecuzione del contratto basta l'atto. Ciò assicura una certa sicurezza alla banca creditrice.

### **La somministrazione**

La somministrazione (art. 1559 c.c.) è il contratto con il quale una parte si obbliga, verso corrispettivo di un prezzo, a eseguire, a favore dell'altra, prestazioni periodiche o continuative di beni o servizi.

Qualora non sia determinata l'entità della somministrazione, s'intende pattuita quella corrispondente al normale fabbisogno della parte che vi ha diritto, avuto riguardo al tempo della conclusione del contratto.

*È il contratto che viene utilizzato per la fornitura dei cosiddetti servizi essenziali (luce, acqua, telefono, gas, etc.).*

Nella somministrazione a carattere periodico il prezzo è corrisposto all'atto delle singole prestazioni e in proporzione a ciascuna di esse.

In caso d'inadempimento di una delle parti relativo a singole prestazioni, l'altra può chiedere la risoluzione del contratto, se l'inadempimento ha una notevole importanza ed è tale da menomare la fiducia nell'esattezza dei successivi adempimenti. Se la parte che ha diritto alla somministrazione è inadempiente e l'inadempimento è di lieve entità, il somministrante non può sospendere l'esecuzione del contratto senza dare congruo preavviso.

Se la durata della somministrazione non è stabilita, ciascuna delle parti può recedere dal contratto, dando preavviso nel termine pattuito o in quello stabilito dagli usi o, in mancanza, in un termine congruo avuto riguardo alla natura della somministrazione (art. 1569 c.c.).

## **Deposito**

*In diritto, si definisce **deposito** il contratto mediante il quale una parte detta depositario riceve dall'altra, detta deponente (o depositante) una cosa mobile con l'obbligo di custodirla e restituirla in natura.*

*Si pensi, ad esempio, al caso di chi affida in custodia la propria valigia al deposito bagagli della stazione o di chi lascia la propria automobile in un parcheggio custodito. La causa del deposito consiste, pertanto, nell'assicurare la custodia della cosa; al depositario non passa la proprietà né il possesso di essa: egli la detiene soltanto, nell'interesse del depositante, e non può disporne né servirsene senza il consenso di quest'ultimo. Il deposito si presume gratuito, salvo quindi una diversa volontà delle parti.*

## **Obbligazioni I (50 domande)**

1) Come si definisce l'obbligazione che prevede una pluralità di debitori ciascuno dei quali è tenuto ad eseguire solo una parte dell'intera prestazione?

Obbligazione solidale

Obbligazione alternativa

**Obbligazione parziaria**

2) Le parti come possono estinguere l'obbligazione originaria con una nuova avente oggetto o titolo diverso?

**Con la novazione**

Con la confusione

Con la compensazione

3) E' produttivo di effetti l'accordo mediante il quale le parti pattuiscono un tasso di interesse superiore al legale?

Si, sempre

No, mai

**Si, solo se avente forma scritta**

4) Nella cessione del credito il cedente è tenuto a garantire l'adempimento da parte del debitore ceduto?

Si, in ogni caso

**Si, se è stato espressamente pattuito**

Si, solo se la cessione è a titolo oneroso

5) L'adempimento eseguito nei confronti di un creditore incapace libera il debitore:  
in ogni caso

se il debito era sorto prima dell'intervenuta incapacità

**se il debitore riesce a provare che quanto ha pagato è stato vantaggioso per il creditore**

6) La novazione oggettiva consiste:

nell'accettazione da parte del creditore di una prestazione diversa da quella concordata  
in qualsiasi modificazione dell'obbligazione

**nella sostituzione dell'oggetto o del titolo dell'obbligazione**

7) Il creditore non può rifiutare l'adempimento eseguito da persona diversa dal debitore se:  
la prestazione è infungibile

la prestazione è fungibile

la prestazione è possibile

8) E' un negozio giuridico unilaterale:

la procura

il contratto

un'obbligazione solidale

9) I crediti di denaro liquidi ed esigibili producono interessi:

automaticamente senza bisogno di accordo o di provvedimento giudiziale

soltanto per accordo tra le parti

soltanto se previsti da provvedimento giudiziale

10) La prestazione nel rapporto obbligatorio è infungibile:

se diventa impossibile

se non è sostituibile

se è sottoposta a condizione sospensiva

11) Se nell'adempimento è stato fissato un termine a favore del creditore:

il debitore può eseguire la prestazione prima della scadenza del termine

il creditore può esigere la prestazione anche prima della scadenza del termine

il creditore può esigere la prestazione soltanto alla scadenza del termine

12) Per il periodo di tempo stabilito dalla legge, quale effetto produce il mancato esercizio di un diritto da parte del titolare?

Nessun effetto

La prescrizione del diritto

Il diritto da parte del soggetto passivo di chiedere l'annullamento dell'obbligazione

13) La compensazione legale avviene:

se i crediti reciproci sono di facile e pronta liquidazione

per qualsiasi tipo di credito

se i crediti reciproci sono omogenei, liquidi, esigibili e certi

14) Se l'ipoteca non viene rinnovata alla scadenza:

non può più essere rinnovata

può essere rinnovata dopo la scadenza e conserva lo stesso grado che aveva in precedenza

può essere rinnovata dopo la scadenza ma perde il precedente grado e ne acquista uno nuovo

15) Quale azione può esercitare il fidejussore che ha pagato il debito contro il debitore principale?

L'azione di ripetizione di indebito

L'azione di regresso

L'azione di revocatoria

16) Cosa si intende per obbligazione di valore?

Un'obbligazione costituita fin dall'inizio da una somma di denaro

**Un'obbligazione che diventa pecuniaria al momento della liquidazione**

Un'obbligazione caratterizzata da una prestazione di particolare importanza

17) Quando si producono gli effetti della mora del creditore?

Automaticamente, al momento della scadenza dell'obbligazione

Quando il creditore, dopo la scadenza, non richiede la prestazione

**Quando il debitore offre la prestazione nelle forme di legge ed il creditore la rifiuta**

18) I crediti chirografari sono quelli:

**sprovvisi di causa di prelazione**

che hanno un titolo di preferenza rispetto agli altri crediti

che sono assistiti da garanzie personali

19) Le garanzie personali:

**comprendono tutto il patrimonio del garante**

prevedono prestazioni personali del garante

sono limitate ai beni mobili

20) Il destinatario dell'adempimento è:

il fidejussore

**un terzo indicato dal creditore**

un terzo anche non indicato dal creditore purchè quest'ultimo ratifichi l'operato del terzo

21) Nelle obbligazioni con prestazioni di mezzi l'obbligato:

utilizza particolari mezzi per eseguire la prestazione

**esegue la prestazione senza garantire il risultato**

esegue la prestazione garantendo il risultato

22) Con la prescrizione si determina:

il modo per eseguire particolari prestazioni

**si estingue il diritto per mancato esercizio**

sono imposti divieti nell'esercizio dei diritti

23) L'iscrizione dell'ipoteca nei pubblici registri:

è facoltativa

**è elemento essenziale per il sorgere dell'ipoteca**

non è necessaria

24) Il grado dell'ipoteca è determinato:

dalla data del titolo

**dalla data dell'iscrizione**

dal valore dell'ipoteca

### **Nota Conservatoria/Ufficio del Registro**

La **conservatoria dei registri immobiliari** è il luogo dove vengono trascritti gli atti ai fini della pubblicità ovvero per l'opponibilità ai terzi dei diritti reali sui beni immobili

**l'ufficio del registro** invece è il luogo dove i contratti vengono registrati ai soli fini fiscali. E' quindi ininfluente ai fini della pubblicità e non ratifica il contenuto degli atti ma dà solo la certezza della data

25) Presso quale ufficio si esegue la trascrizione di un atto relativo a beni immobili?

Ufficio Ipotecche

**Conservatoria dei Registri Immobiliari**

Catasto

26) Quando si estingue formalmente l'ipoteca?

**Quando l'ipoteca viene cancellata**

Quando si pagano tutte le cambiali ipotecarie

Trascorsi due anni dall'iscrizione

27) Qual è la natura giuridica dell'ipoteca?

**Diritto reale di garanzia**

Diritto reale di godimento

Diritto personale di garanzia

28) L'avallo è:

una particolare girata

una tratta a certo tempo data

**una garanzia di pagamento**

29) L'assegno circolare è emesso:

da un istituto finanziario

**da una banca**

dal titolare di un conto corrente bancario

30) Il protesto è:

il mancato pagamento di una cambiale

**l'accertamento ufficiale del mancato pagamento di un titolo di credito**

il pagamento parziale di un credito

31) La girata è:

una garanzia

una speciale forma di avallo

**un negozio giuridico che trasferisce un titolo di credito**

32) La procedura di ammortamento della cambiale si inizia presentando domanda:  
al T.A.R.

al **Presidente del Tribunale del luogo in cui è pagabile la cambiale**  
al Direttore della banca del creditore

33) La **cambiale pagherò** è:

un titolo di credito che contiene l'ordine di pagare una determinata somma di denaro  
un documento di quietanza che contiene la promessa di pagare una determinata somma di denaro

**un titolo di credito che contiene la promessa di pagare una determinata somma di denaro**

34) La **cambiale tratta** è:

un titolo di credito che contiene la promessa di pagare una determinata somma di denaro  
un documento di quietanza che contiene l'ordine di pagare una determinata somma di denaro

**un titolo di credito che contiene l'ordine di pagare una determinata somma di denaro**

35) I soggetti che intervengono in una cambiale tratta sono:

traente - emittente - beneficiario

emittente - trattario - prenditore

**traente - trattario - beneficiario**

36) I soggetti che intervengono in una cambiale pagherò sono:

emittente - prenditore

emittente - traente

**traente - trattario**

37) La girata in pieno:

non prevede l'indicazione del giratario

prevede anche la firma del giratario

**prevede la firma del girante e l'indicazione del giratario**

38) Il protesto è redatto:

dal Presidente del Tribunale

da un funzionario di banca

**da un notaio**

39) Oltre gli eventuali avallanti gli obbligati principali della cambiale pagherò sono:

**il traente**

l'emittente

il trattario

40) Oltre gli eventuali avallanti, gli obbligati principali nella cambiale tratta sono:

il traente

l'emittente

**il trattario**

41) Oltre gli eventuali avallanti, l'azione diretta è esercitata contro:  
il trattario, l'emittente  
**il trattario, il girante**  
l'emittente, il girante

42) L'azione diretta si esercita:  
entro un anno dal protesto  
**entro tre anni dalla scadenza**  
entro un anno dalla scadenza

43) L'azione di regresso si esercita contro, oltre gli eventuali avallanti:  
il traente, il trattario  
l'emittente, il girante  
**il traente, il girante**

44) La ditta può essere trasferita a terzi?  
Sì, se si stipula un contratto in forma scritta  
**Sì, se si trasferisce l'azienda**  
Sì, se si è utilizzata da almeno 5 anni

45) In caso di trasferimento di azienda i rapporti giuridici che fanno capo al titolare dell'azienda si trasferiscono all'acquirente?  
**Sì, salvo che il contratto preveda il contrario**  
Sì, ma è necessario il consenso del terzo che resta obbligato  
No, deve essere espressamente previsto dal contratto

46) A chi incombe l'obbligo di non concorrenza in sede di cessione dell'azienda?  
Al cessionario, per 5 anni dal trasferimento  
**Al cedente, per almeno 5 anni dal trasferimento**  
Al cessionario, per il periodo previsto nel contratto

47) In caso di cessione di azienda, il cessionario subentra nei contratti stipulati per l'esercizio dell'attività?  
A condizione che non si sia pattuito diversamente e che i contratti abbiano carattere personale  
Non è possibile subentrare nei contratti  
**A condizione che non si sia pattuito diversamente e che i contratti non abbiano carattere personale**

48) Il pagamento dell'indebito si ha quando:  
**il soggetto esegue un pagamento non dovuto**  
il soggetto esegue una prestazione diversa da quella pattuita  
il soggetto non effettua alcun pagamento



49) Il fallimento di una società a responsabilità limitata fa fallire anche l'amministratore unico?

No

Si

Solo se l'amministratore viene riconosciuto socio di fatto della società a responsabilità limitata

50) Sono illimitatamente responsabili i soci:

delle società per azioni

gli accomandanti delle società in accomandita semplice

delle società in nome collettivo

## Obbligazioni II (48 domande)

1) In caso di cessione di azienda il contratto di affitto si trasferisce in capo al cessionario?

Si, in caso di consenso del proprietario dell'immobile

Si

Deve essere stipulato un nuovo contratto di locazione

2) Sono assoggettati al fallimento:

gli imprenditori agricoli

i piccoli imprenditori

gli imprenditori commerciali

3) Un minorenne può essere proprietario di un bene immobile?

Si

No

Soltanto se è autorizzato dai genitori

4) L'interdetto giudiziale quali atti giuridici può compiere?

Soltanto gli atti di ordinaria amministrazione

Soltanto gli atti di straordinaria amministrazione

Nessun atto

5) Il minore emancipato può riscuotere personalmente i canoni di locazione relativi ad un bene immobile di sua proprietà?

Si, senza autorizzazione alcuna

No

Si, se autorizzato dal Giudice Tutelare

6) In caso di morte presunta si possono vendere i beni dell'assente?

No

Si

Si, con il consenso del coniuge dell'assente

7) La morte presunta di una persona fisica può essere dichiarata:

dopo dieci anni dalla scomparsa

dopo due anni dalla scomparsa

subito dopo la scomparsa

8) I genitori possono alienare i beni di proprietà dei figli minori?

Si, senza limitazione alcuna

Si, soltanto per necessità ed utilità del minore e senza autorizzazioni

Si, per necessità o utilità con autorizzazione del Giudice Tutelare

9) La mora del debitore è:

il pagamento di interessi su un debito pecuniario non ancora scaduto

il mancato pagamento dell'obbligazione

**il ritardo nell'adempimento dell'obbligazione**

10) E' inadempiente chi, dovendo restituire una somma di denaro, consegna al creditore un bene di pari valore?

Sì, sempre

No, mai

**No, se il creditore accetta**

11) Con l'offerta reale: si costituisce in mora il debitore

si costituisce in mora il creditore

si provvede alla liquidazione convenzionale del danno

### **Nota caparra penitenziale e caparra confirmatoria (bis)**

*Qual è la differenza tra caparra penitenziale e caparra confirmatoria?*

#### **Art. 1385 Caparra confirmatoria**

Se al momento della conclusione (1326) del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta (1194).

Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente (1218), l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra (1386, 1826; att. 164).

Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione (1453 e seguenti) del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali (1223 e seguenti; att. 164).

#### **Art. 1386 Caparra penitenziale**

Se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso.

In questo caso, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuta.

12) Con l'inclusione di una **caparra penitenziale** in un contratto si può agire in giudizio per ottenere l'adempimento dello stesso?

**No**

Sì

Sì, soltanto se il contratto ha per oggetto beni immobili

13) La garanzia reale delle obbligazioni ha per oggetto:

**determinati beni mobili o immobili**

tutti i beni presenti e futuri che appartengono al debitore

i contratti che trasferiscono la proprietà

14) Il pagamento di una somma di denaro, secondo quanto previsto dalla legge, deve essere eseguito presso:

il domicilio del debitore

**il domicilio del creditore**

a mezzo di assegno circolare

15) Il minore emancipato, senza l'assenso del curatore e l'autorizzazione del giudice tutelare, può:

acquistare e vendere beni immobili

contrarre matrimonio

**compiere atti che non eccedono l'ordinaria amministrazione**

16) I genitori esercenti la potestà possono acquistare in proprio i beni immobili di proprietà dei figli minori?

Si

**No**

Si, se l'acquisto è stato autorizzato dal Giudice

17) I genitori possono cedere a terzi l'usufrutto legale che grava sui beni di proprietà dei figli minori?

**No**

Si

Si, se autorizzati dal Giudice Tutelare

18) Il privilegio generale è quello che si esercita:

su tutto il patrimonio del debitore

**su tutti i beni mobili di proprietà del debitore**

su tutti i beni immobili di proprietà del debitore

19) I privilegi sono:

**titoli di prelazione accordati dalla legge**

situazioni di favore concesse dalla legge

particolari cariche onorifiche

20) Può essere oggetto di ipoteca l'usufrutto di beni immobili?

**Si**

No

Si, soltanto se si tratta di beni demaniali

21) Può essere iscritta l'ipoteca sulla quota indivisa appartenente ad uno dei partecipanti alla comunione?

No

**Si**

Si, se l'ipoteca si estende anche alle quote degli altri partecipanti

22) Può essere venduto un bene ipotecato?

Si

No

Si, con il consenso del creditore

23) E' risarcibile il danno non patrimoniale?

Sempre

No

Solo nei casi determinati dalla legge

24) Se non è indicato l'istituto di credito dove il pagamento deve essere eseguito, la cambiale, secondo la legge, deve essere pagata presso:

il domicilio del debitore

il domicilio del creditore

il domicilio del fidejussore

25) L'azienda, secondo la definizione legislativa, consiste:

in un complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa

nell'attività che l'imprenditore svolge per la produzione

nel complesso di beni prodotti dall'impresa

26) Se due o più persone conferiscono beni per l'esercizio in comune di un'attività per dividersi gli utili costituiscono:

una società

un'associazione in partecipazione

una comunione di beni

27) La società per azioni è quella in cui, oltre alla suddivisione del capitale sociale in azioni, per le obbligazioni sociali:

risponde soltanto la società con il suo patrimonio

oltre alla società rispondono anche i soci con il loro patrimonio

rispondono soltanto i soci con il loro patrimonio

28) La società a responsabilità limitata deve avere per legge un capitale minimo di euro:

diecimila

cinquantamila

centomila

29) Nella società in accomandita semplice i soci amministratori devono essere:  
soltanto accomandatari

soltanto accomandanti

congiuntamente accomandanti ed accomandatari

30) Il pegno può avere per oggetto:

soltanto beni immobili

soltanto beni mobili

beni mobili, universalità di beni mobili, titoli e crediti.

31) Il diritto obbligazionario è:

un diritto che può essere fatto valere nei confronti di tutti i consociati

**un diritto che può essere fatto valere nei confronti di una o più persone determinate**

un diritto che comporta solo un obbligo morale per il debitore

32) Che cos'è l'obbligazione?

**Un vincolo giuridico**

Un vincolo morale

Un vincolo religioso

33) Danno biologico è chiamato:

il danno causato alla biosfera da attività produttive inquinanti

**il danno causato a persone o animali**

il danno che deriva dalla violazione del diritto alla vita

34) Che cos'è la remissione?

**La rinuncia del creditore a far valere il proprio diritto**

La costituzione di un nuovo rapporto giuridico tra creditore e debitore

L'estinzione del debito per prescrizione

35) L'obbligazione naturale comporta:

l'obbligo giuridico per il debitore di eseguire la prestazione

nessun obbligo

**solo un obbligo morale, il debitore una volta eseguita la prestazione non ne può ottenere la restituzione**

36) Quali tra i seguenti atti o fatti non è fonte di obbligazione?

L'accordo con cui un imprenditore assume un lavoratore dipendente

Il matrimonio

**L'acquisto di un biglietto per un concerto**

37) Il debitore che erroneamente, ma in buona fede, paghi nelle mani del creditore apparente è liberato?

No, mai

Sì, in ogni caso

**Sì, solo se prova che a generare l'equivoco ha concorso anche il comportamento del creditore**

38) Il debitore che per errore paghi un debito prescritto:

**non può pretendere la restituzione di quanto ha pagato**

può pretendere la restituzione di quanto ha pagato

può pretendere la restituzione di quanto ha pagato solo se era in buona fede

39) La rinuncia volontaria ad un credito si chiama:  
compensazione  
novazione  
**remissione**

40) Il contratto deve avere:  
**contenuto patrimoniale**  
contenuto patrimoniale e non patrimoniale  
contenuto non patrimoniale

41) Affinchè operi la cessione del credito:  
occorre che il debitore dia il suo consenso  
occorre che il debitore sia informato  
**non occorre che il debitore dia il suo consenso**

42) L'istituto per cui un terzo spontaneamente assume verso il creditore un debito altrui si chiama:  
accollo  
**espromissione**  
novazione

43) Il debitore inadempiente risponde verso il creditore:  
con tutto il patrimonio che possedeva quando il credito è sorto  
con tutti i beni ipotecabili che possiede  
**con tutto il suo patrimonio presente e futuro**

44) Sul patrimonio del debitore inadempiente hanno diritto di rivalersi per primi:  
i creditori chirografari  
**i creditori privilegiati**  
i creditori in solido

45) Chi provoca colposamente ad altri lesioni personali commette un illecito:  
civile  
penale  
**sia civile che penale**

46) Chi, con il proprio comportamento, causa un danno economico ad altri è tenuto al risarcimento:  
**solo se il danno è ingiusto ed è stato provocato con colpa o dolo**  
sempre in ogni caso  
solo se il danno è conseguenza di un comportamento doloso

47) Nel comportamento del danneggiante di regola:  
la colpa o il dolo sono sempre presunti  
la colpa e il dolo non sono presunti e spetta al danneggiato provarli  
**la colpa è presunta ma non il dolo**

## Società I (50 domande)

### Nota le SS, Snc, Sas

Le società di persone sono la **SS**, la **Snc** e la **Sas**. Esse sono prive di personalità giuridica e dotate di un'autonomia patrimoniale imperfetta. I loro soci rispondono per i debiti sociali con tutto il loro patrimonio (responsabilità illimitata), tranne i soci accomandanti delle Sas.

Queste 3 società presentano notevoli differenze fra di loro, nonostante il ceppo comune delle società di persone, in cui il rilievo giuridico è sulla figura del socio e non sul capitale della società come invece avviene nelle società di capitali.

La principale differenza riguarda la **SS**, che generalmente non svolge attività commerciale, bensì attività di altra natura (p. es. agricola o professionale), mentre le altre due (Snc e Sas) sono società commerciali a tutti gli effetti, perché l'esercizio di attività commerciale è la loro prerogativa.

La disciplina del CC si preoccupa di regolamentare in dettaglio la SS, riservandosi di dettare per la Snc e per la Sas solo alcune norme peculiari alla loro natura, con l'importante precisazione che laddove manchino le norme specifiche, si applicano quelle stabilite per la Società semplice.

C'è quindi una disciplina generale, comune a tutte le società di persone, che è quella della Società semplice, ed una disciplina speciale per la Snc e la Sas, emanata per tener conto delle loro diversità.

Le diversità giuridicamente più evidenti e caratterizzanti ciascuna società sono quelle inerenti l'atto costitutivo, il beneficio dell'escussione preventiva del PS, la liquidazione della quota del socio richiesta dal suo creditore, il divieto di concorrenza, la presenza nella Sas dei soci accomandanti ed alcune procedure in fase di liquidazione della società.

### Differenze tra società di persone

Innanzitutto il contratto sociale della SS può essere fatto in qualsiasi forma, anche verbale, sia pure nel rispetto delle disposizioni che prevedono una particolare forma per il trasferimento di alcuni beni (p. es. gli immobili). L'atto costitutivo delle altre due società è invece da redigere con una scrittura privata autenticata o con un atto pubblico, da parte del notaio. Questa differenza è rilevante ai fini della pubblicità che si attua con il deposito dell'atto costitutivo e la conseguente iscrizione nel Registro imprese, che è dunque obbligatoria solo per la Snc e la Sas (il D.P.R. n. 581/1995 ha però previsto l'iscrizione, in una sezione speciale del Registro, anche per le SS, in deroga alle norme civilistiche).

La Sas si differenzia dalle altre società di persone per la presenza al suo interno di una particolare categoria di soci, gli accomandanti, accanto all'ordinaria categoria di soci (qui chiamati accomandatari). I soci accomandanti sono dei semplici finanziatori della società e, in quanto tali, non hanno la responsabilità illimitata per le obbligazioni sociali, tipica delle società di persone. La loro figura quindi si avvicina molto a quella dei soci delle società di capitale. A questa limitatezza di responsabilità alla sola quota conferita corrisponde il divieto di compiere atti d'amministrazione, posto a loro carico. Gli amministratori nelle Sas sono solo i soci accomandatari, appunto per la loro responsabilità illimitata.

Un'altra grande differenza è rappresentata dal beneficio d'escussione preventiva del PS. Questo beneficio opera in modo automatico nella Snc e Sas, mentre nella SS deve essere richiesto dal socio chiamato a pagare, che deve anche indicare al creditore sociale i beni del patrimonio della società sui quali può agevolmente soddisfarsi. In mancanza della richiesta o della indicazione, il socio della SS è costretto a pagare in quanto l'escussione preventiva non opera. Ricordiamo che escussione preventiva indica l'obbligo a carico del creditore sociale di soddisfarsi prima sul PS e poi, solo se questo è incapiente, sul patrimonio personale di uno qualsiasi dei soci (visto che la loro responsabilità è solidale).



*Altra particolarità, sempre della SS, è quella per la quale il creditore particolare del socio può chiedere in ogni momento la liquidazione della quota del socio debitore, se i suoi beni personali sono insufficienti a soddisfare il credito. E' questo un diritto potestativo che spetta al creditore del socio, cioè un diritto al quale la società non può opporsi in alcun modo qualora sia esercitato. Nelle altre soc. di persone questo diritto potestativo non spetta al creditore del socio.*

*Nelle Snc e Sas vige il divieto di concorrenza, che non è contemplato nella SS. Esso consiste nell'impossibilità da parte del socio ad esercitare, per conto proprio o di terzi, un'attività concorrente con quella sociale, se gli altri soci non danno il loro consenso. Né può essere socio illimitatamente responsabile di altra società concorrente.*

*La SS non è sottoposta al fallimento, come le altre società commerciali e non è obbligata alla tenuta delle scritture contabili (v. lezione 1).*

*Nelle Snc e Sas il socio ha diritto al recesso ed il creditore particolare del socio può chiedere la liquidazione della quota del socio debitore, in caso di proroga tacita della società.*

*Infine, la fase di liquidazione è meglio disciplinata nelle Snc e Sas, piuttosto che nella SS, prevedendosi tra l'altro un Bilancio finale di liquidazione ed un piano di riparto.*

1) La società è:

il nome sotto cui opera l'imprenditore

**un'impresa esercitata collettivamente**

un'impresa di grandi dimensioni

2) Il capitale sociale è costituito:

**dall'insieme dei conferimenti operati dai soci**

dalla differenza tra crediti e debiti della società

dall'insieme dei beni immobili di cui la società è proprietaria

3) La società semplice:

può svolgere solo una modesta attività commerciale

**non può svolgere attività commerciale**

non può avere più di dieci soci

4) Nella società semplice il creditore particolare del socio che non sia stato pagato:

può chiedere la liquidazione della quota del socio

non può chiedere la liquidazione della quota del socio

**può chiedere la liquidazione della quota del socio se gli altri beni del debitore sono insufficienti a soddisfare il credito**

5) Nell'associazione in partecipazione le perdite relative all'affare intrapreso sono sostenute dall'associato:

solidalmente ed illimitatamente con l'associante

**limitatamente al suo apporto nell'affare**

limitatamente all'utile conseguito

6) Nelle società di capitali risponde per le obbligazioni sociali:

solo la società con il suo capitale

**solo la società con il suo patrimonio**

la società ed in via sussidiaria i soci

7) Se la società di persone non è iscritta nel Registro delle Imprese, i rapporti con i terzi sono regolati:

**dalle disposizioni sulla società semplice**

dalle disposizioni sulla s.n.c.

dalle norme poste nell'atto costitutivo

8) Se nella società di persone si verifica una perdita di capitale sociale:

è indispensabile la sua immediata ricostituzione

**non si possono distribuire utili fin quando il capitale non è stato ricostituito o ridotto in misura corrispondente**

se il capitale non viene ricostituito la società si estingue

9) Nella società in accomandita semplice i soci accomandanti rispondono per le obbligazioni sociali:

solidalmente

**solo per la quota conferita**

solo se così è stabilito nell'atto costitutivo

10) La società per azioni che non sia stata iscritta nel Registro delle Imprese è:

regolata dalle norme sulla società semplice

irregolare

**inesistente**

11) Si può modificare l'atto costitutivo di una S.P.A.?

Solo con il voto favorevole dei soci

Solo con delibera dell'assemblea ordinaria

**Solo con delibera dell'assemblea straordinaria**

12) L'azienda è:

**il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa**

il complesso di tutti i fattori della produzione organizzati dall'imprenditore

il nome sotto cui opera l'imprenditore

13) La ditta è:

**il nome sotto il quale l'imprenditore esercita l'impresa**

il simbolo che indica i locali dell'impresa

il simbolo che contraddistingue i prodotti dell'imprenditore

14) L'acquirente di un'azienda:

subentra nei debiti e nei crediti relativi all'azienda ceduta

**subentra solo nei debiti e nei crediti che risultano dalle scritture contabili obbligatorie**

non subentra nei debiti se non vi è espressa accettazione dei creditori

15) Il patto leonino è:

annullabile

rescindibile

nullo

16) Gli atti di concorrenza sleale si configurano come un illecito:

penale

civile

amministrativo

17) In caso di trasferimento d'azienda:

la legge pone un divieto di concorrenza a carico dell'alienante

la legge vieta qualsiasi limite alla concorrenza

le parti sono libere di porre qualsiasi limite alla reciproca concorrenza

18) Quando viene trasferita l'azienda, la ditta:

si trasferisce automaticamente insieme agli altri beni aziendali

non si trasferisce insieme agli altri beni aziendali poichè è intrasferibile

si trasferisce insieme agli altri beni solo se c'è il consenso del cedente

19) Per attività economica l'art. 2082 del codice civile intende:

un'attività capace di produrre profitto

qualsiasi attività economica indirizzata alla produzione e allo scambio di beni e servizi

un'attività idonea a coprire almeno i costi con i ricavi

20) L'imprenditore occulto se viene individuato:

risponde per i debiti dell'impresa

deve risarcire i danni ai creditori

è soggetto ad una sanzione penale

21) A quanto ammonta il capitale minimo necessario per costituire una società per azioni?

€ 10.000

€ 120.000

€ 200.000

22) Una particolarità della società in nome collettivo rispetto alla società semplice sta:

nell'essere una società di persone

nell'avere autonomia patrimoniale imperfetta

nello svolgere attività commerciali

23) L'omessa iscrizione al Registro Imprese di una società in nome collettivo comporta:

l'inesistenza della società

l'esistenza di una società irregolare

lo scioglimento della società

- 24) L'istitutore o il direttore generale non può:  
assumere o licenziare lavoratori dipendenti  
stabilire promozioni o avanzamenti di carriera  
**vendere o ipotecare mobili dell'impresa**
- 25) L'imprenditore agricolo:  
**non è assoggettabile alle procedure concorsuali**  
è sempre assoggettabile alle procedure concorsuali  
non è assoggettabile alle procedure concorsuali solo se è un coltivatore diretto
- 26) Affinchè un imprenditore sia considerato piccolo occorre che:  
**il lavoro suo e dei familiari sia prevalente rispetto agli altri dipendenti**  
la dimensione dell'azienda sia inferiore a 100 metri quadrati  
lavori nell'azienda insieme ai suoi familiari
- 27) L'esercizio professionale dell'impresa implica che l'attività d'impresa debba essere:  
anche occasionale  
continua  
**abituale e non esclusiva**
- 28) Il requisito dell'organizzazione:  
non è essenziale in tutte le imprese  
è essenziale solo nelle imprese commerciali  
**è essenziale in tutte le imprese**
- 29) Il fine di lucro:  
è essenziale nelle società commerciali  
non è essenziale solo nelle imprese pubbliche  
**non è essenziale**
- 30) Le società di persone sono società:  
con personalità giuridica  
con autonomia patrimoniale perfetta  
**senza personalità giuridica (con autonomia patrimoniale imperfetta)**
- 31) Il divieto di concorrenza previsto dall'art. 2557 del codice civile è un:  
**limite legale**  
limite contrattuale  
limite legale ampliabile liberamente dalle parti
- 32) L'agriturismo costituisce un'attività agricola per connessione in base al criterio:  
della normalità  
della stagionalità  
**dell'accessorietà e della complementarietà**

33) Lo scioglimento della società semplice:  
determina la sua estinzione

si verifica di diritto e apre la fase della liquidazione

si verifica solo in base ad una specifica delibera dei soci

34) Nella s.r.l. l'azione di responsabilità verso gli amministratori può essere esercitata:

da ciascun socio senza bisogno di una delibera assembleare

da un consiglio di amministrazione

da un collegio sindacale

35) L'obbligo della tenuta delle scritture contabili riguarda:

tutte le imprese grandi e piccole

tutte le imprese non piccole

le imprese commerciali

36) Le associazioni di fatto sono:

associazioni illegali

associazioni inesistenti

associazioni senza personalità giuridica

37) L'impresa familiare è un'impresa:

individuale

collettiva

sociale

38) L'acquisto della qualità di imprenditore individuale si ha:

con il compimento degli atti preparatori

con l'iscrizione nel Registro delle Imprese

con l'esercizio di fatto dell'impresa

39) L'impresa è:

un soggetto

un'attività

il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore

40) L'istitutore è preposto all'esercizio dell'impresa?

Si

No

Qualche volta

41) L'azienda è :

l'attività economica organizzata, esercitata professionalmente dall'imprenditore ai fini della produzione e dello scambio dei beni e dei servizi

il complesso dei beni e dei servizi organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa

il complesso dei macchinari attraverso cui avviene la lavorazione delle materie prime

42) Con quale atto nasce una società?

L'atto amministrativo

**L'atto costitutivo**

Lo statuto

43) L'imprenditore in stato di crisi per evitare l'apertura del fallimento può ricorrere:

**al concordato preventivo**

all'esdebitazione

al concordato fallimentare

44) I contratti che hanno per oggetto la cessione dell'azienda devono essere stipulati:  
in forma orale

in forma scritta a pena di nullità

**in forma scritta ai fini della prova, salve le regole di trasferimento dei singoli beni**

45) Quale delle seguenti attività non rientra tra gli obblighi dell'imprenditore commerciale?  
iscrizione nel Registro delle Imprese

**registrazione presso il Tribunale**

tenuta delle scritture contabili

46) La società costituita da Marco e Roberta è una società in nome collettivo. L'attività economica esercitata dalla società:

può essere solo commerciale

può essere solo non commerciale

**può essere sia commerciale sia non commerciale**

47) La ditta:

può essere trasferita separatamente dall'azienda

passa all'acquirente anche senza il consenso dell'alienante

**passa all'acquirente con il consenso espresso dell'alienante**

48) Il marchio pura lana vergine è un marchio:

individuale

di settore economico

**collettivo**

49) In una società per azioni le azioni ordinarie sono:

titoli al portatore

titoli all'ordine

**titoli nominativi o al portatore a scelta del socio, salvo diversa previsione dello statuto o della legge**

50) L'industrialità è un requisito di brevettabilità consistente:  
nella novità dell'invenzione

**nell'applicabilità a qualsiasi tipo di produzione industriale**

nella verità

## Nota escussione

Per **beneficio di escussione** ("beneficium excussionis" già noto al diritto romano) si intende il diritto, da parte di un debitore che non sia unico obbligato ad eseguire una determinata prestazione, di pretendere che il creditore, prima di agire esecutivamente nei suoi confronti, rivolga la propria pretesa verso un altro debitore. Un esempio importante riguarda le società prive di personalità giuridica (cc. dd. società di persone). Il debitore può chiedere al creditore di rivolgersi prima alla società, e solo se il patrimonio di quest'ultima è insufficiente, di rivolgersi al socio-debitore stesso.

## Società II (53 domande)

1) Il contratto di società è un contratto:  
di scambio  
reale

consensuale con comunione di scopo

2) Lo scopo di lucro soggettivo ricorre:  
in tutte le società  
nelle società cooperative

nelle società che prevedono la distribuzione degli utili ai soci

3) L'associazione in partecipazione:  
è un contratto di società

è un contratto di scambio perchè manca l'esercizio in comune dell'attività economica  
non ha scopo di lucro

4) La società semplice è una società:  
di capitali

di persone non commerciale  
di persone commerciale

5) Le società di persone:  
hanno autonomia patrimoniale perfetta  
non hanno autonomia patrimoniale

hanno autonomia patrimoniale imperfetta

6) La società semplice può svolgere attività:  
commerciale

commerciale ed agricola  
agricola

7) I soci della società semplice per non subire l'azione esecutiva dei creditori sociali debbono:  
opporre il beneficio di escussione

hanno la sola possibilità di pagare per sé e per gli altri soci

opporre il beneficio di escussione ed indicare i beni sociali sui quali si possono soddisfare i  
creditori sociali

8) I creditori particolari del socio in una società di capitali:  
non possono agire direttamente sul patrimonio della società  
**possono far valere i loro diritti sugli utili spettanti al debitore**  
non possono chiedere la liquidazione della quota del socio debitore

9) Il contratto costitutivo delle società di persone:  
può essere modificato a maggioranza qualificata  
può essere modificato a maggioranza assoluta dall'assemblea dei soci  
**può essere modificato all'unanimità, se non è convenuto diversamente**

### **Nota Patto Leonino**

*Esopo racconta: "si radurano insieme, per andare a cacciare, la pecora, la capra, la giovenca e il leone. Presero un cervo. Nello spartire la preda ciascuno degli altri credeva avere così buona parte come il leone. Ma disse il leone: -Noi divideremo il cervo in 4 parti: la prima deve essere mia, perché è mio il primo onore; la seconda deve essere mia, perché ho la maggior forza; e perché io ho durata più fatica devo avere la terza parte di razione; chi piglierà la quarta parte non sarà mio amico.-  
E quando gli altri animali udirono queste parole, così scornati si partirono dal leone, e non ebbero niente della preda.*

*Da questa favola deriva l'espressione patto leonino con la quale si intende il patto concluso tra i soci di una società con il quale uno o più soci sono esclusi dagli utili o dalle perdite.*

*Il Codice civile, all'art.2265, precisa che il patto leonino è **nullo**. Di conseguenza ogni socio ha diritto di partecipare agli utili e deve concorrere alle perdite. Invece, la misura in cui i soci partecipano al riparto degli utili e concorrono alle perdite può essere fissato autonomamente dai soci.*

10) Nella società di persone le parti spettanti ai soci nei guadagni e nelle perdite:  
sono sempre proporzionali ai conferimenti  
**possono non essere proporzionali ai conferimenti purchè non si violi il divieto di patto leonino**  
sono determinate dalla maggioranza dei soci

11) La società in nome collettivo è una società:  
con autonomia patrimoniale perfetta  
senza autonomia patrimoniale  
**con autonomia patrimoniale imperfetta**

12) Nella società in nome collettivo il patto di limitazione della responsabilità è:  
efficace nei confronti dei terzi se scritto nel Registro delle Imprese  
**inefficace nei confronti dei terzi**  
efficace nei confronti dei terzi solo nella società in accomandita semplice



- 13) La quota della S.r.l.:  
è assolutamente intrasferibile  
è normalmente cedibile ma sempre con il consenso degli amministratori  
**è normalmente cedibile salvo non sussistano limitazioni o esclusioni della trasferibilità nello statuto**
- 14) Nella società semplice in caso di mancata pattuizione contenuta nell'atto costitutivo l'amministrazione spetta:  
congiuntamente a tutti i soci  
ad un amministratore provvisorio  
**disgiuntamente a tutti i soci**
- 15) Nelle società commerciali di persone la riduzione del capitale sociale in caso di perdite è:  
**facoltativa**  
obbligatoria  
obbligatoria se si sono distribuiti gli utili
- 16) Il marchio:  
**può essere trasferito separatamente dall'azienda**  
non può essere trasferito separatamente dall'azienda  
può essere trasferito solo in alcuni casi espressamente previsti
- 17) Il capitale sociale delle S.p.A.:  
**è dato dall'insieme dei conferimenti effettivamente eseguiti**  
è il risultato positivo o negativo dell'attività economica della società  
è dato dalla somma dei valori reali delle azioni
- 18) La società di fatto è irregolare:  
perchè costituita in forma scritta ma non registrata  
**perchè è costituita tacitamente e quindi non registrabile**  
perchè è occulta
- 19) La società per azioni è una società:  
di persone  
commerciale di persone  
**commerciale di capitali ad autonomia patrimoniale perfetta ed è persona giuridica**
- 20) La denominazione sociale delle società per azioni:  
deve contenere il nome di almeno un socio  
deve contenere il nome degli amministratori  
**può essere formata in qualsiasi modo**

## Nota Girata

*La girata è l'atto con il quale un soggetto, detto girante, trasferisce a un altro soggetto, detto giratario, la titolarità di un titolo di credito (di solito un assegno o una cambiale) e di tutti i diritti ad esso inerenti.*

*In pratica con la girata il girante dà ordine al debitore indicato nel titolo di pagare ad un altro soggetto, il giratario, diverso da quello originario indicato nel titolo.*

*La girata può essere **piena** o in **bianco**: il titolo con girata piena può essere portato all'incasso solo dal beneficiario, quello con girata in bianco dal possessore del titolo.*

*girata piena: con la girata piena il girante oltre ad apporre la sua firma indica il beneficiario della girata (ad es. per me pagate il signore Mario Rossi, firmato Luisa Bianchi);*

*girata in bianco: il girante appone semplicemente la propria firma, senza indicare alcun beneficiario.*

*Il titolo può essere girato più volte, prima di essere portato all'incasso.*

*È da rilevare che le persone che girano il titolo si assumono comunque la responsabilità del pagamento del titolo. Tale responsabilità può essere esclusa mediante l'apposizione della clausola "senza garanzia" che fa sì che venga esclusa la responsabilità nei confronti di tutti i successivi giratari ovvero con la clausola "non all'ordine" che se apposta da un girante gli evita la responsabilità verso gli altri giranti successivi al primo.*

*La girata è regolata dagli articoli 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 del codice civile.*

*Dal 30 aprile 2008, le modifiche alla legge antiriciclaggio, impongono di indicare nel titolo di credito il codice fiscale della persona girante, a pena di nullità dell'operazione e impossibilità dell'incasso.*

21) Le azioni nominative possono trasferirsi mediante:

trasferimento manuale

**girata piena autenticata**

girata non autenticata

22) Nelle società in nome collettivo, i creditori debbono rivalersi:

**prima sul patrimonio sociale, poi su quello dei singoli soci**

prima sul patrimonio dei soci, poi su quello della società

possono scegliere quale patrimonio aggredire in prima istanza

23) Le obbligazioni:

sono quote di capitale

**sono quote di prestito**

sono azioni di risparmio

24) Per l'approvazione del bilancio è competente:

il consiglio di amministrazione

**l'assemblea ordinaria**

il collegio sindacale

25) La distinzione tra assemblea ordinaria ed assemblea straordinaria della S.p.A. è effettuata in base:

- alle diverse modalità di convocazione
- ai diversi tempi di convocazione
- alle diverse materie oggetto di delibera**

26) L'amministratore unico viene eletto:

- dal consiglio di amministrazione
- dal collegio sindacale
- dall'assemblea dei soci**

27) La rappresentanza dei soci in assemblea può essere conferita:

- in forma orale o scritta
- per tutte le assemblee o per singole assemblee
- in forma scritta e per singole assemblee**

28) Il collegio sindacale è un organo:

- di controllo esterno della società come la Consob
- di controllo interno che cessa le sue funzioni quando il bilancio è certificato da una società di revisione
- di controllo interno della società**

29) Sono ispezionabili dai soci:

- tutti i libri sociali
- solo il libro dei soci
- il libro dei soci e delle adunanze e delle deliberazioni dell'assemblea**

30) Il bilancio di esercizio delle S.p.A. è costituito:

- dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dalla relazione sulla gestione
- dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa**
- dallo stato patrimoniale e dal conto economico

31) I principi fondamentali che disciplinano la redazione del bilancio sono:

- la chiarezza e la precisione
- la chiarezza e la verità
- la chiarezza, la verità e la correttezza**

32) Il conto economico rappresenta:

- il risultato economico e le cause che l'hanno determinato**
- la situazione patrimoniale della società
- i criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio

33) Il bilancio abbreviato è costituito:

- dal conto economico e dallo stato patrimoniale**
- dal solo conto economico
- dal solo stato patrimoniale

34) La pubblicità dell'atto di fusione delle società commerciali:  
è dichiarativa  
non preclude l'azione di invalidazione dell'atto  
**è costitutiva**

35) Nella società per azioni:  
**può essere amministratore un non socio**  
la responsabilità patrimoniale di alcuni soci può essere illimitata  
il fallimento può essere dichiarato qualunque sia l'attività economica esercitata

36) La trasformazione della società risponde ad esigenze:  
di concentrazione delle imprese  
di divisione dell'impresa  
**di adeguamento dell'assetto organizzativo alle esigenze dell'impresa**

37) L'oggetto sociale è:  
l'insieme dei beni conferiti al momento della costituzione della società  
il nome di una società  
**il tipo di attività economica esercitata da una società**

38) La fusione può avvenire:  
solo tra società dello stesso tipo  
solo tra società di tipo diverso  
**tra società omogenee ed eterogenee**

39) Lo scioglimento anticipato della società:  
rientra tra le cause legali di scioglimento  
è deliberato dall'assemblea ordinaria  
**è deliberato dall'assemblea straordinaria**

40) Al verificarsi di una causa di scioglimento la società è:  
estinta  
liquidata  
**ancora in vita ma con lo scopo della liquidazione del patrimonio**

41) Una S.p.A. acquista la personalità giuridica quando:  
stipula il contratto sociale  
il contratto viene controllato dal notaio  
**viene iscritta nel Registro delle Imprese**

42) L'organizzazione della società in accomandita per azioni è analoga a quella:  
della società in accomandita semplice  
della società in nome collettivo  
**della società per azioni**

- 43) Nel caso di divisione ereditaria o trasferimento di azienda di un'impresa familiare:  
i partecipanti all'impresa hanno il diritto di prelazione  
i partecipanti all'impresa non hanno il diritto di prelazione  
i partecipanti all'impresa hanno il diritto di prelazione, solo se è stato previsto dall'atto costitutivo dell'impresa familiare
- 44) Nelle mutue assicuratrici la qualità di socio:  
coincide con quella di assicurato  
coincide con quella di sovventore  
può cessare senza che cessi quella di assicurato
- 45) La denominazione sociale della società a responsabilità limitata:  
deve contenere il nome di almeno un socio  
non deve contenere il nome di alcun socio come nella società in accomandita per azioni  
in qualunque modo formata, deve contenere l'indicazione di società a responsabilità limitata
- 46) Le quote della società a responsabilità limitata:  
sono trasferibili solo per atto tra vivi  
non sono trasmissibili per successione  
sono trasferibili e trasmissibili salva contraria disposizione dell'atto costitutivo
- 47) L'amministrazione della società a responsabilità limitata:  
spetta di diritto a tutti i soci  
è affidata ad uno o più soci salvo diversa disposizione dell'atto costitutivo  
non spetta al socio unico in caso di società unipersonale
- 48) In caso di s.r.l. con socio unico la responsabilità per le obbligazioni sociali:  
è sempre limitata  
è sempre illimitata  
è limitata se il socio unico è una persona fisica che ha effettuato i conferimenti ed il suo nome è indicato nel Registro delle Imprese
- 49) La società a responsabilità limitata si scioglie:  
per il venir meno della pluralità dei soci  
nei casi previsti dalla società per azioni  
in caso di dimissioni degli amministratori
- 50) Le società cooperative si distinguono dalle società lucrative:  
perchè non svolgono attività economica  
perchè il loro scopo è prevalentemente mutualistico  
perchè producono solo lucro oggettivo
- 51) L'approvazione del bilancio annuale nel modello ordinario di cooperativa spetta:  
all'assemblea ordinaria  
all'assemblea straordinaria  
al consiglio di amministrazione

52) Le condizioni per l'ammissione dei soci in una cooperativa sono fissate:  
dall'assemblea  
dall'atto costitutivo  
dal collegio sindacale

53) Il capitale della società cooperativa:  
è variato con delibera dell'assemblea straordinaria  
varia al variare del numero dei soci  
deve conservare sempre il valore fissato nell'atto costitutivo

## Titoli di Credito (28 domande)

1) Una cambiale si dice domiciliata:  
quando è pagabile al domicilio del debitore  
quando è pagabile presso una banca o comunque un luogo diverso dal domicilio del debitore  
quando è pagabile al domicilio del beneficiario

2) Al momento dell'emissione l'assegno bancario viene firmato dal:  
funzionario di banca  
beneficiario  
titolare del conto corrente

3) I titoli di credito astratti sono quelli:  
nei quali non è citato il rapporto contrattuale che ha fatto nascere il titolo  
che circolano mediante girata  
che circolano mediante semplice consegna

4) La caratteristica in base alla quale il legittimo possessore di un titolo di credito acquista un diritto originario è detta:  
autonomia  
astrattezza  
letteralità

5) Un effetto viene giudicato bruciante quando:  
contiene la firma di obbligati che hanno subito protesti  
presenta una scadenza molto vicina nel tempo  
è domiciliato presso lo stesso sportello al quale viene presentato per l'incasso

6) Per cambiale in bianco si intende un titolo cambiario:  
che è stato emesso per compiacenza e manca di un rapporto sottostante  
che non è completo perchè alcuni elementi saranno aggiunti in seguito  
che non reca la firma dell'obbligato principale

7) Qual è la funzione della **sbarratura** generale?

Garantire il buon fine degli assegni

Evitare che l'assegno sia pagato a chi non è cliente della banca

Evitare che l'assegno possa essere girato

8) Che cosa si intende per rapporto di provvista?

Il rapporto esistente tra il traente ed il trattario

Il rapporto esistente tra traente e beneficiario

Il rapporto esistente tra trattario e beneficiario

9) L'azione diretta si prescrive:

in tre anni

in due anni

in un anno

10) L'azione di regresso si prescrive in:

un anno

due anni

tre anni

### Nota Cambiali e Tratte

*A tale disciplina del 1933, ancora vigente, si associa quella contenuta nel codice civile (art. 2001 secondo il quale le norme generali sui titoli di credito si applicano in quanto non sia diversamente stabilito da altre norme o da leggi speciali).*

*I titoli cambiari si presentano come promessa del sottoscrittore, o ordine impartito del traente verso il trattario, avente ad oggetto il pagamento di una somma in denaro al portatore; la sottoscrizione ha immediato effetto obbligatorio del traente.*

*La cambiale tratta e il pagherò cambiario rispondono alla funzione creditizia (differimento del pagamento di una certa somma), mentre assegno bancario e circolare rispondono a una funzione di pagamento. Alle obbligazioni del sottoscrittore corrispondono le obbligazioni di altri soggetti quali: girante, avallante, trattario accettante e accettante per intervento.*

Gli obbligati cambiari si dividono in due categorie:

**diretti** coloro ai quali ci si deve rivolgere per il pagamento

- cambiale tratta --> trattario accettante e suoi avallanti,
- pagherò --> emittente e avallanti,
- assegno circolare --> banca emittente

di **regresso** sono coloro ai quali ci si può rivolgere solo dopo aver chiesto il pagamento all'obbligato in via principale o, nella cambiale tratta dopo il rifiuto dell'accettazione da parte del trattario.

Sono obbligati di regresso nella

- cambiale **tratta** --> traente, giranti, loro avallanti e accettante per intervento,
- nel **pagherò** --> giranti e loro avallanti,
- **nell'assegno** bancario --> traente, giranti e loro avallanti,
- nell'assegno circolare --> giranti.

11) L'azione di regresso può essere esercitata dopo:

**il protesto**

la girata

l'avallo

12) Quale tra le seguenti non è una caratteristica essenziale dei titoli di credito?

Astrattezza

Letteralità

**Atipicità**

13) Quale tra i seguenti non è un requisito essenziale della cambiale?

Il nome del primo prenditore

La data di emissione

**La data di scadenza**

14) L'assegno bancario può essere:

esclusivamente all'ordine

esclusivamente al portatore

**indifferentemente all'ordine o al portatore**

15) E' ritenuto nullo:

**l'assegno con data in bianco**

l'assegno post-datato

l'assegno non interamente coperto

16) L'assegno non indica il rapporto giuridico in base al quale è stato emesso, dunque è un titolo:

al portatore

**astratto**

autonomo

17) E' un requisito accidentale della cambiale:

la firma dell'emittente o del traente

la data di emissione

**il luogo di emissione**

18) E' obbligato di regresso in una cambiale tratta:

il trattario accettante

il trattario non accettante ed i suoi avallanti

**il traente**

19) L'assegno bancario costituisce:

**un mezzo di pagamento**

uno strumento di credito

moneta legale



20) L'assegno non trasferibile:

non si può emettere

**può essere solo portato all'incasso o versato**

può essere girato ad un solo giratario

21) L'assegno sbarrato:

non può essere pagato per contanti

può essere pagato solo all'immediato prenditore

**può essere pagato solo in un istituto bancario o ad un cliente del trattario**

22) Se trasferisco un titolo di credito mediante girata, si tratta di un titolo:

al portatore

**all'ordine**

nominativo

23) Se la cambiale viene sottoscritta da un rappresentante, deve esserci la clausola:

per incasso

**per procura**

per accettazione

24) Il rapporto sulla base del quale è sorto il credito incorporato in un titolo di credito è:

**un rapporto fondamentale**

un rapporto cartolare

un rapporto assolutamente privo di rilevanza

25) La procedura prevista per i casi di distruzione, smarrimento o sottrazione di un titolo di credito è denominata:

**ammortamento**

accertamento

denuncia

26) Nell'assegno bancario, tra il traente e la banca trattaria deve esistere:

rapporto di fiducia

**rapporto di provvista**

rapporto di valuta

27) E' ammesso l'avallo parziale?

**Si**

No

Solo in alcuni casi previsti dalla legge

28) Una banca per emettere assegni circolari quale tipo di autorizzazione deve avere?

**Dalla Banca d'Italia**

Dal Ministro del Tesoro

Dal CICR

## Tributi ed Imposte (50 domande)

1) Che cos'è propriamente una tassa?

Un prelievo coattivo di denaro attivato sulla ricchezza dei cittadini

Il corrispettivo di denaro pagato da chi utilizza un servizio pubblico

**L'importo pagato dal soggetto obbligato quale corrispettivo di un servizio da lui richiesto e reso nel suo interesse**

2) In un sistema fiscale basato su imposta progressiva:

l'aliquota da applicare cala al crescere del reddito imponibile

**l'aliquota da applicare aumenta al crescere del reddito imponibile**

l'aliquota da applicare è costante

3) Nell'imposta regressiva, all'aumentare dell'imponibile l'aliquota:

aumenta

resta costante

**diminuisce**

4) Un aumento della spesa pubblica provoca una redistribuzione del reddito:

**solo se il sistema tributario è progressivo**

in ogni caso

solo se il sistema tributario è proporzionale

5) L'anagrafe tributaria è:

l'ufficio anagrafico comunale che rileva l'evasione fiscale

**il centro nazionale di raccolta delle informazioni tributarie riguardanti i singoli contribuenti**

l'ufficio che attribuisce il numero di partita iva

6) L'imposta è dovuta da chi:

usufruisce di un servizio pubblico

**possiede una determinata capacità contributiva**

possiede un reddito minimo non imponibile

7) La pressione tributaria è data:

**dal rapporto tra tributi e reddito nazionale**

da tutti i tributi pagati dai contribuenti

da tutte le imposte pagate dai contribuenti

8) Si ha evasione fiscale quando:

**non si pagano i tributi**

non si pagano i tributi volutamente

non si pagano i tributi per ignoranza

9) In base alla Costituzione il sistema tributario deve essere:

regressivo

proporzionale

**progressivo**

10) Chi è tenuto a richiedere il numero di partita iva?

Tutti i contribuenti

**Solo chi esercita attività di impresa, arti e professioni**

Solo le società

11) Un sistema tributario è progressivo quando:

**grava maggiormente sui contribuenti più ricchi**

grava maggiormente sui contribuenti più poveri

grava allo stesso modo su tutti i contribuenti

12) La capacità contributiva di un cittadino è determinata:

dall'ammontare del suo reddito

dall'ammontare del suo patrimonio

**dalla sua capacità di concorrere alle spese pubbliche**

13) Nel 2000 in materia fiscale è stato approvato:

lo Statuto dei Lavoratori

**lo Statuto dei Diritti del Contribuente**

lo Statuto delle Imposte

14) Che cos'è la potestà tributaria?

La facoltà del contribuente di pagare i tributi

**Il potere di imposizione dello Stato cui spetta il compito di emanare norme fiscali**

La capacità di fissare procedure per l'accertamento e la riscossione dei tributi

15) Come può essere determinata l'imposta dovuta?

Esclusivamente con il metodo analitico

**Con il metodo sintetico o analitico**

Esclusivamente con il metodo sintetico

16) L'accertamento della capacità contributiva si basa:

esclusivamente sul reddito

esclusivamente sul patrimonio

**sull'ammontare del reddito, sulla consistenza del patrimonio, sulle spese effettuate per i consumi**

17) Che cos'è l'IRPEF?

**Un'imposta erariale progressiva sul reddito delle persone fisiche**

Un'imposta comunale sulle persone fisiche

Un'imposta regionale sul patrimonio delle società

18) Le imposte indirette sono quelle che i cittadini pagano:  
per il solo fatto di percepire un reddito  
**soprattutto quando spendono o trasferiscono il loro reddito**  
se vogliono usufruire di un servizio pubblico

19) I servizi generali dello Stato:  
producono un vantaggio a chi ne fa richiesta  
sono pagati con le tasse  
**producono un vantaggio collettivo e sono sostenuti con le imposte**

20) La dichiarazione integrativa per ravvedimento operoso, se presentata entro i termini prescritti, consente:  
**una notevole riduzione delle sanzioni amministrative**  
una notevole riduzione delle sanzioni penali minime  
un notevole aumento delle sanzioni amministrative minime

21) Se nella compravendita di abitazione tra persone fisiche si dichiara un prezzo superiore al valore catastale è possibile chiedere la tassazione più favorevole?  
**Si**  
No  
Solo se il notaio è consenziente

22) La provvigione che viene corrisposta al mediatore per l'acquisto della prima casa è deducibile dal compratore ai fini delle imposte sui redditi? Si, sempre  
**Si, ma soltanto fino a € 1.000 pagati nel corso di un anno**  
No

23) Nel circuito economico le famiglie danno allo Stato le imposte e ne ricevono:  
**dei servizi**  
dei prezzi  
degli interessi

24) Cos'è l'IVA?  
**Un'imposta indiretta, proporzionale**  
Un'imposta diretta, progressiva  
Un'imposta fissa

25) Quali operazioni sono esenti da IVA?  
**Operazioni di finanziamento**  
Cessioni gratuite di beni  
Prestazioni di servizi

26) Gli interessi sui mutui in quale categoria di redditi per l'applicazione dell'IRPEF-IRE rientrano?

Redditi fondiari

Redditi di capitale

Redditi d'impresa

27) Il termine per il versamento dell'acconto dell'IVA è fissato per ogni anno il:

1 dicembre

27 dicembre

15 dicembre

28) Entro quanti giorni dalla data di emissione deve essere effettuata la registrazione delle fatture?

40 giorni

15 giorni

30 giorni

29) Come avviene il pagamento dell'IRPEF-IRE?

Per versamento diretto

Per ruoli

Per ritenuta alla fonte totalmente

30) Per il catasto edilizio urbano in quale gruppo rientrano le abitazioni e gli uffici?

Negli immobili a destinazione ordinaria

Negli immobili a destinazione particolare

Negli immobili a destinazione speciale

31) Quale tra queste è un'imposta indiretta?

IRAP

ICI

IVA

32) L'ammortamento dei beni patrimoniali è:

l'investimento delle imprese

l'investimento dello Stato

un'operazione contabile per calcolare la quota di ammortamento

33) La pressione fiscale rappresenta:

l'onere che grava sulla ricchezza dei cittadini

l'onere complessivo della finanza pubblica

l'onere dei tributi a cui sono assoggettate le imprese

34) Per punto critico della pressione tributaria s'intende:

l'incidenza dei tributi sul reddito nazionale che diventa superiore al 15%

il limite a partire dal quale ogni ulteriore incremento della pressione tributaria determina effetti negativi

il prelievo che assorbe tutto il reddito di nuova formazione

35) L'effetto del fiscal drag si ricollega:  
alle imposte reali

alle imposte progressive

alle imposte sui consumi

36) L'imposta si dice speciale quando:

il suo presupposto è circoscritto ad un dato tipo di beni o di redditi

il suo gettito è destinato a coprire il costo dei servizi speciali

la sua applicazione ha carattere eccezionale e temporaneo

37) Per il principio dell'universalità:

tutte le imposte devono avere carattere generale

le imposte devono essere applicate a tutti, senza trattamenti agevolati

nessuna categoria di cittadini deve essere esclusa dall'imposizione

38) Le operazioni di accertamento servono a determinare:

l'esistenza del presupposto, l'entità dell'imponibile e l'importo dovuto

l'esistenza del presupposto e l'aliquota dell'imposta

l'esistenza dell'imponibile e l'importo dovuto

39) Per gli immobili destinati ad abitazione principale all'imposta di registro si applica:

l'aliquota del 3%

l'aliquota del 7%

l'aliquota del 4%

40) Che cosa s'intende per presupposto dell'imposta di registro nel contratto di vendita?

La realizzazione di un effetto economico

La stipulazione di un contratto soggetto a registrazione

La dichiarazione di un atto soggetto a registrazione

41) L'iscrizione ipotecaria ha valore:

costitutivo

dichiarativo

valutativo

42) Che natura ha la tassa?

Natura di corrispettivo

Natura tributaria

Natura economica

43) Che cosa s'intende per zona censuaria?

I centri urbani suddivisi in zone

I centri urbani suddivisi in comuni

I centri urbani suddivisi in base a caratteristiche catastali

44) L'ICI colpisce:

il reddito

**il patrimonio**

i consumi

45) Le imposte ipotecarie e catastali sono:

**imposte sugli affari**

imposte sui consumi

imposte di fabbricazione

46) Chi sono i soggetti passivi dell'IRAP?

I proprietari di immobili

**Chiunque svolga un'attività assoggettata ad IVA, compresi gli Enti Pubblici**

I contribuenti che non presentano la dichiarazione annuale contribuenti minimi

47) Nel caso di revoca dell'incarico di mediazione, al momento del pagamento della penale, l'IVA è dovuta?

**No**

Si, al 10%

Si, al 20%

48) Chi deve corrispondere il diritto annuale camerale?

**Tutte le imprese iscritte alla Camera di Commercio**

Solo le società di persone

Solo le società di capitali

49) La tassa sulla raccolta dei rifiuti solidi urbani a chi è corrisposta?

All'azienda che raccoglie e smaltisce i rifiuti

**Al Comune che può anche concedere a terzi la gestione e la riscossione del tributo**

Alla Regione

50) Non rientrano tra i tributi:

le tasse

i contributi

**le sovvenzioni**

## Tributi ed Imposte II (51 domande)

### Nota Imposte

Un'imposta si dice **regressiva** quando il suo ammontare aumenta in misura meno che proporzionale all'aumentare della base imponibile. In sostanza si tratta di un'imposta con aliquota decrescente.

Ad esempio si potrebbe pensare ad un'imposta che prevede l'aliquota del 15% per una base imponibile fino a 100.000 e del 10% per basi imponibili superiori.

In Italia, un esempio di imposta regressiva era costituita dal contributo al Servizio Sanitario che è stato abrogato con l'introduzione dell'IRAP.

Un'imposta si dice **proporzionale** quando il suo ammontare aumenta, in modo proporzionale all'aumentare della base imponibile. In sostanza si tratta di un'imposta che viene applicata con aliquota costante.

Ad esempio, l'IRES è un'imposta proporzionale. Attualmente essa colpisce i redditi prodotti dalle società nella misura del 27,5%.

Così se un'impresa ha un reddito imponibile di 100.000 euro, l'imposta dovuta è pari a 27.500 euro ( $100.000 \times 27,5\%$ ).

Un'imposta si dice **progressiva** quando il suo ammontare aumenta in misura più che proporzionale all'aumentare della base imponibile. In sostanza si tratta di un'imposta con aliquota crescente.

Ad esempio, l'IRPEF è un'imposta progressiva.

Le aliquote attualmente in vigore sono:

per redditi da 0 a 15.000 euro – 23%

per redditi da 15.000,01 a 28.000 euro – 27%

per redditi da 28.000,01 a 55.000 euro – 38%

per redditi da 55.000,01 a 75.000 euro – 41%

oltre 75.000 euro – 43%

Quindi, se una persona ha un reddito imponibile di 50.000 euro determina l'imposta dovuta nel modo seguente:

$15.000 \times 23\% = 3.450$

$13.000 \times 27\% = 3.510$

$22.000 \times 38\% = 8.360$

Totale imposta 15.320



1) Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa sono cumulabili?

No

Si, se si acquista una nuova abitazione sul territorio nazionale

Si, se si acquista un'ulteriore quota dello stesso immobile precedentemente acquistato con l'agevolazione

2) Cosa si intende per pressione finanziaria?

L'insieme delle imposte corrisposte dai contribuenti

Il rapporto fra l'ammontare dei tributi e contributi obbligatori a carico dei cittadini e la ricchezza nazionale

Quanto i contribuenti pagano a titolo di imposte e tasse

3) Qual è l'attuale detrazione d'imposta sui mutui ai fini dell'IRPEF?

27%

19%

22%

4) Il **Decreto Legislativo n. 122 del 20/06/2005** sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire prevede:

obbligo per i costruttori di rilasciare una fidejussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per l'acquisto dell'immobile in costruzione

obbligo dei costruttori di attivare un fondo di garanzia per le inadempienze

obbligo per i costruttori di costituire un fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti a partire dal 31/12/2005

5) Il tributo è un'entrata:

di natura privata

di natura pubblica

nè pubblica nè privata

6) La tassa è:

un tributo

un'imposta

il corrispettivo (prezzo) stabilito contrattualmente

7) Il requisito della residenza è richiesto a tutti gli acquirenti di abitazioni per fruire delle agevolazioni prima casa?

Sono esclusi gli acquirenti ultrasettantenni

Si, a tutti tranne che al personale delle Forze Armate e di Polizia

Si, a tutti

8) Nella compravendita di un'abitazione è consentita l'applicazione dell'imposta di registro prendendo a base il valore catastale del bene?

No

Si

Si, quando il bene viene comprato da un soggetto persona fisica non titolare di partita IVA

9) L'IRPEF-IRE è un'imposta:

diretta e regressiva

diretta e proporzionale

diretta e progressiva

10) La progressività è a scaglioni quando l'aliquota:

cresce ad ogni minimo aumento della base imponibile

è costante in ogni scaglione ma aumenta in quello successivo

cresce all'aumentare della base imponibile ma si applica ad alcuni scaglioni di reddito

11) Il nostro sistema tributario è informato al principio di progressività. Le imposte regressive e proporzionali sono:

illegittime perchè la Costituzione richiede espressamente la progressività dei singoli tributi

legittime perchè la progressività è riferita all'intero sistema tributario

le prime legittime, le seconde illegittime

12) Il contributo è:

una donazione che il soggetto fa per l'esecuzione di un'opera

una quota parte di un tributo dovuto

un tipo di tributo

13) Nell'ambito della sostituzione d'imposta, chi è il sostituto?

Colui che opera la ritenuta

Colui che subisce la ritenuta

Un debitore del sostituto

14) Le ritenute fiscali alla fonte possono essere:

unicamente a titolo d'imposta

unicamente a titolo di acconto

solo a titolo d'imposta o solo a titolo di acconto

15) Ai fini dell'applicazione dell'IRPEF-IRE il contribuente deve dichiarare:

il patrimonio netto

il reddito lordo

il reddito complessivo netto

16) L'imposta di registro colpisce:

gli atti scritti che la legge indica come atti da registrare

gli atti verbali

gli atti già bollati

## Nota Redditi

Norma: DPR 22/12/1986 n. 917 - Testo Unico delle Imposte sui Redditi

Sezione: Titolo I - Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche

Sottosezione: Capo II - **Redditi Fondiari**

Art. 25 Redditi fondiari.

1. Sono redditi fondiari quelli inerenti ai terreni e ai fabbricati situati nel territorio dello Stato che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano.
2. I redditi fondiari si distinguono in redditi dominicali dei terreni, redditi agrari e redditi dei fabbricati.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

Art. 26 Imputazione dei redditi fondiari.

1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 33, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità e' riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.
2. Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.
3. Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo d'imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

Art. 27 Reddito dominicale dei terreni.

1. Il reddito dominicale è costituito dalla parte dominicale del reddito medio ordinario ritraibile dal terreno attraverso l'esercizio delle attività agricole di cui all'art. 32.
2. Non si considerano produttivi di reddito dominicale i terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani, quelli dati in affitto per usi non agricoli, nonché quelli produttivi di reddito di impresa di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 55.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 28 Determinazione del reddito dominicale.

1. Il reddito dominicale e' determinato mediante l'applicazione di tariffe d'estimo stabilite, secondo le norme della legge catastale, per ciascuna qualita' e classe di terreno.
  2. Le tariffe d'estimo sono sottoposte a revisione quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni nelle quantita' e nei prezzi dei prodotti e dei mezzi di produzione o nell'organizzazione e strutturazione aziendale, e comunque ogni dieci anni.
  3. La revisione e' disposta con decreto del Ministro delle finanze, previo parere della Commissione censuaria centrale e puo' essere effettuata, d'ufficio o su richiesta dei comuni interessati, anche per singole zone censuarie e per singole qualita' e classi di terreni. Prima di procedervi gli uffici tecnici erariali devono sentire i comuni interessati.
  4. Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione nella G.U. del nuovo prospetto delle tariffe d'estimo.
  - 4-bis. Il reddito dominicale delle superfici adibite alle colture prodotte in serra o alla funghicoltura, in mancanza della corrispondente qualita' nel quadro di qualificazione catastale, e' determinato mediante l'applicazione della tariffa d'estimo piu' alta in vigore nella provincia.
- Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 29 Variazioni del reddito dominicale.

1. Da' luogo a variazioni del reddito dominicale in aumento la sostituzione della qualita' di coltura allibrata in catasto con altra di maggiore reddito.
  2. Danno luogo a variazioni del reddito dominicale in diminuzione: a) la sostituzione della qualita' di coltura allibrata in catasto con altra di minore reddito; b) la diminuzione della capacita' produttiva del terreno per naturale esaurimento o per altra causa di forza maggiore, anche se non vi e' stato cambiamento di coltura, ovvero per eventi fitopatologici o entomologici interessanti le piantagioni.
  3. Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da deterioramenti intenzionali o da circostanze transitorie.
  4. Le variazioni indicate nei commi 1 e 2 danno luogo a revisione del classamento dei terreni cui si riferiscono. Se a tali terreni non si possono attribuire qualita' o classi gia' esistenti nel comune o nella sezione censuaria, si applicano le tariffe piu' prossime per ammontare fra quelle attribuite a terreni della stessa qualita' di coltura ubicati in altri comuni o sezioni censuarie, purché in condizioni agrologicamente equiparabili. Tuttavia se detti terreni risultano di rilevante estensione o se la loro redditivita' diverge sensibilmente dalle tariffe applicate nel comune o nella sezione censuaria, si istituiscono per essi apposite qualita' e classi, secondo le norme della legge catastale.
  5. Quando si verificano variazioni a carattere permanente nello stato delle colture e in determinati comuni o sezioni censuarie, puo' essere in ogni tempo disposta con decreto del Ministro delle finanze, su richiesta della Commissione censuaria distrettuale o d'ufficio e in ogni caso previo parere della Commissione censuaria centrale, l'istituzione di nuove qualita' e classi in sostituzione di quelle esistenti.
- Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 30 Denuncia e decorrenza delle variazioni.

1. Le variazioni del reddito dominicale contemplate dai commi 1 e 2 dell'articolo 29 devono essere denunciate dal contribuente all'ufficio tecnico erariale. Nella denuncia devono essere indicate la partita catastale e le particelle cui le variazioni si riferiscono; se queste riguardano porzioni di particelle deve essere unita la dimostrazione grafica del frazionamento.
2. Le variazioni in aumento devono essere denunciate entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati i fatti indicati nel comma 1 dell'articolo 29 e hanno effetto da tale anno.
3. Le variazioni in diminuzione hanno effetto dall'anno in cui si sono verificati i fatti indicati nel comma 2 dell'articolo 29 se la denuncia e' stata presentata entro il 31 gennaio dell'anno successivo; se la denuncia e' stata presentata dopo, dall'anno in cui e' stata presentata.
4. Le variazioni del reddito dominicale contemplate dal comma 5 dell'art. 29 hanno effetto dall'anno successivo a quello di pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 31 Perdite per mancata coltivazione e per eventi naturali.

1. Se un fondo rustico costituito per almeno due terzi da terreni qualificati come coltivabili a prodotti annuali non sia stato coltivato, neppure in parte, per un'intera annata agraria e per cause non dipendenti dalla tecnica agraria, il reddito dominicale, per l'anno in cui si e' chiusa l'annata agraria, si considera pari al 30 per cento di quello determinato a norma dei precedenti articoli.
2. In caso di perdita, per eventi naturali, di almeno il 30 per cento del prodotto ordinario del fondo rustico preso a base per la formazione delle tariffe d'estimo, il reddito dominicale, per l'anno in cui si e' verificata la perdita, si considera inesistente. L'evento dannoso deve essere denunciato dal possessore danneggiato entro tre mesi dalla data in cui si e' verificato ovvero, se la data non sia esattamente determinabile, almeno quindici giorni prima dell'inizio del raccolto. La denuncia deve essere presentata all'ufficio tecnico erariale, che provvede all'accertamento della diminuzione del prodotto, sentito l'ispettorato provinciale dell'agricoltura, e la trasmette all'ufficio delle imposte.
3. Se l'evento dannoso interessa una pluralita' di fondi rustici gli uffici tecnici erariali, su richiesta dei sindaci dei comuni interessati o di altri soggetti nell'interesse dei possessori danneggiati, sentiti gli ispettorati provinciali dell'agricoltura, provvedono alla delimitazione delle zone danneggiate e all'accertamento della diminuzione dei prodotti e trasmettono agli uffici delle imposte nel cui distretto sono situati i fondi le corografie relative alle zone delimitate, indicando le ditte catastali comprese in detta zona e il reddito dominicale relativo a ciascuna di esse.
4. Ai fini del presente articolo il fondo rustico deve essere costituito da particelle catastali riportate in una stessa partita e contigue l'una all'altra in modo da formare un unico appezzamento. La contiguita' non si considera interrotta da strade, ferrovie e corsi di acqua naturali o artificiali eventualmente interposti.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

## Art. 32 Reddito agrario.

1. Il reddito agrario e' costituito dalla parte del reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale d'esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialita' del terreno, nell'esercizio di attivita' agricole su di esso.

2. Sono considerate attivita' agricole:

a) le attivita' dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura;

b) l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attivita' dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione insiste;

c) le attivita' di cui al terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorche' non svolte sul terreno, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, con riferimento ai beni individuati, ogni due anni e tenuto conto dei criteri di cui al comma 1, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze su proposta del Ministro delle politiche agricole e forestali.

3. Con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dell'agricoltura e delle foreste, e' stabilito per ciascuna specie animale il numero dei capi che rientra nei limiti di cui alla lettera b) del comma 2, tenuto conto della potenzialita' produttiva dei terreni e delle unita' foraggiere occorrenti a seconda della specie allevata.

4. Non si considerano produttivi di reddito agrario i terreni indicati nel comma 2 dell'articolo 27.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

## Art. 33 Imputazione del reddito agrario.

1. in vigore dal 01/01/2008

modificato da: L del 24/12/2007 n. 244 art. 1

1. Se il terreno e' dato in affitto per uso agricolo, il reddito agrario concorre a formare il reddito complessivo dell'affittuario, anziche' quello del possessore, a partire dalla data in cui ha effetto il contratto.

2. Nei casi di conduzione associata, salvo il disposto dell'articolo 5, il reddito agrario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun associato per la quota di sua spettanza. Il possessore del terreno o l'affittuario deve allegare alla dichiarazione dei redditi un atto sottoscritto da tutti gli associati dal quale risultino la quota del reddito agrario spettante a ciascuno e la decorrenza del contratto. Mancando la sottoscrizione anche di un solo associato o l'indicazione della ripartizione del reddito si presume che questo sia ripartito in parti uguali.

2-bis. Sono considerate produttive di reddito agrario anche le attivita' di coltivazione di prodotti vegetali per conto terzi svolte nei limiti di cui all'articolo 32, comma 2, lettera b).

Art. 34 Determinazione del reddito agrario.

1. Il reddito agrario e' determinato mediante l'applicazione di tariffe d'estimo stabilite per ciascuna qualita' e classe secondo le norme della legge catastale.
  2. Le tariffe d'estimo sono sottoposte a revisione secondo le disposizioni dell'articolo 28. Alle revisioni si procede contemporaneamente a quelle previste nel detto articolo agli effetti del reddito dominicale.
  3. Le revisioni del classamento disposte ai sensi degli articoli 29 e 30 valgono anche per i redditi agrari. Per i terreni condotti in affitto o in forma associata le denunce di cui all'articolo 30 possono essere presentate anche dall'affittuario o da uno degli associati.
  4. Per la determinazione del reddito agrario delle superfici adibite alle colture prodotte in serra o alla funghicoltura si applica la disposizione del comma 4-bis dell'articolo 28.
- Testo: in vigore dal 01/01/2004

Art. 35 Perdite per mancata coltivazione e per eventi naturali.

1. Nelle ipotesi previste dall'articolo 31 il reddito agrario si considera inesistente.
- Testo: in vigore dal 01/01/2004

Art. 36 Reddito dei fabbricati.

1. Il reddito dei fabbricati e' costituito dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unita' immobiliare urbana.
  2. Per unita' immobiliari urbane si intendono i fabbricati e le altre costruzioni stabili o le loro porzioni suscettibili di reddito autonomo. Le aree occupate dalle costruzioni e quelle che ne costituiscono pertinenze si considerano parti integranti delle unita' immobiliari.
  3. Non si considerano produttive di reddito, se non sono oggetto di locazione, le unita' immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto, compresi i monasteri di clausura, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze. Non si considerano, altresì, produttive di reddito le unita' immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validita' del provvedimento durante il quale l'unita' immobiliare non e' comunque utilizzata.
  - 3-bis. Il reddito imputabile a ciascun condomino derivante dagli immobili di cui all'articolo 1117, n. 2, del codice civile oggetto di proprieta' comune, cui e' attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, non concorre a formare il reddito del contribuente se d'importo non superiore a lire 50 mila.
- Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 37 Determinazione del reddito dei fabbricati.

1. Il reddito medio ordinario delle unita' immobiliari e' determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta.

2. Le tariffe d'estimo e i redditi dei fabbricati a destinazione speciale o particolare sono sottoposti a revisione quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni di carattere permanente nella capacita' di reddito delle unita' immobiliari e comunque ogni dieci anni. La revisione e' disposta con decreto del Ministro delle finanze, previo parere della Commissione censuaria centrale, e puo' essere effettuata per singole zone censuarie. Prima di procedervi gli Uffici tecnici erariali devono sentire i Comuni interessati.

3. Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del nuovo prospetto delle tariffe, ovvero, nel caso di stima diretta, dall'anno in cui e' stato notificato il nuovo reddito al possessore iscritto in catasto. Se la pubblicazione o notificazione avviene oltre il mese precedente quello stabilito per il versamento dell'acconto di imposta, le modificazioni hanno effetto dall'anno successivo.

4. Il reddito delle unita' immobiliari non ancora iscritte in catasto e' determinato comparativamente a quello delle unita' simili gia' iscritte.

4-bis. Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 15 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito e' determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Per i fabbricati siti nella citta' di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione e' elevata al 25 per cento.

4-ter. (Comma abrogato)

4-quater. (Comma abrogato)

Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 38 Variazioni del reddito dei fabbricati.

1. Se per un triennio il reddito lordo effettivo di una unita' immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50 per cento di questa, l'ufficio tecnico erariale, su segnalazione dell'ufficio delle imposte o del comune o su domanda del contribuente, procede a verifica ai fini del diverso classamento dell'unita' immobiliare, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, della nuova determinazione della rendita. Il reddito lordo effettivo e' costituito dai canoni di locazione risultanti dai relativi contratti; in mancanza di questi, e' determinato comparativamente ai canoni di locazione di unita' immobiliari aventi caratteristiche simili e ubicate nello stesso fabbricato o in fabbricati vicini.

2. Se la verifica interessa un numero elevato di unita' immobiliari di una zona censuaria, il Ministro delle finanze, previo parere della Commissione censuaria centrale, dispone per l'intera zona la revisione del classamento e la stima diretta dei redditi dei fabbricati a destinazione speciale o particolare.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 39 Decorrenza delle variazioni.

1. Le variazioni del reddito risultanti dalle revisioni effettuate a norma dell'articolo 38 hanno effetto dall'1 gennaio dell'anno successivo al triennio in cui si sono verificati i presupposti per la revisione.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 40 Fabbricati di nuova costruzione.

1. Il reddito dei fabbricati di nuova costruzione concorre a formare il reddito complessivo dalla data in cui il fabbricato e' divenuto atto all'uso cui e' destinato o e' stato comunque utilizzato dal possessore.

Testo: in vigore dal 01/01/2004



#### Art. 41 Unità immobiliari non locate.

1. Se le unità immobiliari ad uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, sono utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o dai suoi familiari o sono comunque tenute a propria disposizione, il reddito è aumentato di un terzo.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 42 Costruzioni rurali.

1. Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni o porzioni di costruzioni rurali, e relative pertinenze, appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni cui servono e destinate:

a) alla abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali e alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché dei familiari conviventi a loro carico, sempre che le caratteristiche dell'immobile siano rispondenti alle esigenze delle attività esercitate;

b) al ricovero degli animali di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 32 e di quelli occorrenti per la coltivazione;

c) alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;

d) alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione e trasformazione di cui alla lett. c) del comma 2 dell'articolo 32.

Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### Art. 43 Immobili non produttivi di reddito fondiario.

1. Non si considerano produttivi di reddito fondiario gli immobili relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni.

2. Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto nell'articolo 77, comma 1. Si considerano, altresì, strumentali gli immobili di cui all'ultimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 60 per il medesimo periodo temporale ivi indicato.

(NDR: ex art. 40.)

Testo: in vigore dal 01/01/2004

#### 17) Il reddito fondiario non comprende:

il reddito dominicale

il reddito dei fabbricati

la rendita finanziaria dell'imprenditore agricolo

#### Nota Ires

L'IRES, acronimo di Imposta sul reddito delle società è una imposta proporzionale e personale con aliquota del 33% (27,5% per i periodi d'imposta che iniziano dall'1/1/2008 - Art. 1, comma 33, lettera e) della Legge 24 dicembre 2007, n° 244), avente come oggetto il reddito percepito da:

Società di capitali, società cooperative e società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato;

enti pubblici ed enti privati, diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato che hanno, come oggetto esclusivo o principale, l'esercizio di attività commerciale;

enti pubblici ed enti privati, diversi dalle società, residenti nel territorio dello Stato che non hanno come oggetto l'esercizio di attività commerciale;

società ed enti di qualsiasi tipo, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato.

È stata istituita con il d.lgs 344/2003, con la contestuale soppressione dell'IRPEG.

18) L'imposta sul reddito delle società (IRES) è un'imposta:

**personale, proporzionale e generale**

reale, progressiva e globale

reale, proporzionale e globale

19) Qual è il presupposto oggettivo dell'IRES?

Essere una società commerciale

Avere un patrimonio

**Possedere un reddito**

20) Il catasto dei terreni determina:

solo il reddito dominicale

solo il reddito agrario

**sia il reddito dominicale che quello agrario**

21) Il reddito agrario può venir meno e non essere dichiarato ai fini fiscali:

**a seguito di calamità naturali e per mancata coltivazione**

perchè il coltivatore decede in corso d'anno

per fatto imputabile al coltivatore

22) Il reddito fondiario è:

effettivo

non effettivo ma puramente presuntivo

**è un reddito potenziale espresso dalle stime catastali**

23) Quale delle seguenti fasi non rientra nell'accertamento dell'imposta?

Determinazione dell'imponibile

**Notificazione al contribuente dell'imposta liquidata**

La liquidazione dell'imposta

24) L'avviso di accertamento è valido se viene:

**notificato al contribuente**

emesso dal concessionario della riscossione

emesso dal Ministero dell'Economia

25) L'ICI è un'imposta:

personale

progressiva

**reale**

26) La base imponibile dell'ICI è costituita, per quanto riguarda i fabbricati adibiti ad alloggi collettivi, dalla:

**rendita catastale moltiplicata per 100**

rendita catastale moltiplicata per 50

dal valore locativo del bene

- 27) Il gettito dell'ICI va a beneficio:  
**del solo comune in cui il fabbricato è sito**  
in parte al Comune ed in parte alla Provincia  
in parte al Comune ed in parte alla Regione
- 28) Sono soggetti ad ICI:  
i fabbricati ed i terreni agricoli  
i fabbricati e le aree fabbricabili  
**i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli**
- 29) Fonti primarie dell'imposta sono:  
**le leggi e gli atti ad esse equiparati**  
i regolamenti governativi  
le circolari ministeriali
- 30) Il principio di territorialità applicato alle imposte dirette nel nostro ordinamento poggia sul criterio:  
della cittadinanza  
**della residenza**  
del domicilio eletto
- 31) I principi di capacità contributiva e di progressività sono previsti:  
**dalla Costituzione**  
dalla legge ordinaria  
dal Governo
- 32) Il principio della territorialità dell'IVA si attua mediante il criterio:  
della residenza del soggetto passivo  
del domicilio del soggetto passivo  
**del luogo in cui viene realizzata l'operazione economica**
- 33) Una circolare ministeriale può introdurre un nuovo tributo?  
Sì, perchè è una fonte del diritto  
No, perchè è una fonte secondaria contenente norme amministrative  
Sì, solo in caso di necessità ed urgenza
- 34) Quale agenzia gestisce i tributi diretti?  
L'Agenzia del Territorio  
**L'Agenzia delle Entrate**  
L'Agenzia delle Dogane
- 35) La base imponibile dell'ICI (imposta comunale immobiliare) è:  
il reddito dell'immobile  
la superficie dell'immobile  
**il valore patrimoniale dell'immobile**

36) Le sanzioni accessorie hanno:

natura amministrativa

natura penale

natura commerciale

37) I redditi prodotti dal figlio minore sono imputati:

sempre al padre

ad entrambi i genitori

sempre al figlio

38) La riscossione dell'imposta di bollo in modo straordinario avviene:

mediante l'uso della carta bollata

mediante pagamento all'Ufficio del Registro

mediante l'uso di marche da bollo

39) L'imposta di registro applicata alla registrazione dell'atto è:

suppletiva

principale

complementare

40) Chi è tenuto a pagare l'ICI?

Il proprietario dell'immobile

L'affittuario dell'immobile

L'occupante con contratto di comodato

41) Il nuovo sistema sanzionatorio fiscale non punisce:

la dichiarazione infedele

l'omessa dichiarazione

le violazioni formali

42) Le sanzioni fiscali sono applicate:

dalle Commissioni Tributarie

dagli Uffici locali delle Agenzie delle Entrate

dalla Polizia Tributaria

43) Quale di questi atti non è autonomamente impugnabile davanti alle Commissioni Tributarie?

Il verbale della Guardia di Finanza

L'avviso di accertamento

Il provvedimento che irroga le sanzioni

44) Le Commissioni Tributarie sono:

organi amministrativi

giudici ordinari

organi giurisdizionali speciali

45) Il contribuente può stare in giudizio senza l'assistenza tecnica di un soggetto abilitato?

La decisione è rimessa alla sua libera scelta

Si, se si tratta di una giurisdizione speciale

Si, solo per le controversie di valore inferiore ad Euro 2.582,28

46) Per le compravendite di quali immobili è consentita l'applicazione dell'imposta di registro sulla base non del valore dichiarato ma di quello catastale moltiplicato per i coefficienti di aggiornamento?

Per tutti gli immobili

Solo per le abitazioni il cui acquirente è persona fisica non titolare di partita IVA

Per le abitazioni, uffici e negozi

47) L'applicazione dell'imposta di registro rapportata al valore catastale delle abitazioni, introdotta dalla legge Finanziaria per il 2006, riguarda anche le pertinenze?

No

Si

Si, solo per la cantina

48) Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro sulle abitazioni, introdotta dalla Legge Finanziaria 2006, sono considerate pertinenze assoggettate allo stesso regime fiscale:

solo il garage e la cantina

il garage, la cantina ed il solaio

il garage, la cantina, il solaio, i locali di deposito di abitazioni ex rurali, la chiesetta annessa ad una villa di campagna

49) Le plusvalenze realizzate da privati nella vendita di immobili acquistati o costruiti da meno di 5 anni, in base alla Legge Finanziaria per il 2006, vanno soggette a:

normale tassazione ai fini IRPEF-IRE

tassazione separata

imposta sostitutiva del 20%

50) La compravendita di un'area edificabile di un privato che produca una plusvalenza implica la tassazione di quest'ultima?

No

Si, la tassazione ai fini IRPEF-IRE

Si, l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 20%

51) La base imponibile dell'imposta di registro è data:

dal valore degli atti soggetti a registrazione obbligatoria

non rileva in quanto l'imposta è fissa

viene determinata unilateralmente dall'ufficio

## Nota ESTIMO CATASTALE

Estimo catastale.

Col termine "catasto" si intende l'inventario di tutti i beni immobili, terreni e fabbricati esistenti in uno Stato.

Il catasto si divide in:

catasto terreni o rustico: riguarda i beni fondiari;

catasto civile o urbano: riguarda fabbricati civili e industriali.

Il catasto è uno strumento atto a:

facilitare l'individuazione e la conseguente disponibilità degli immobili;

dirimere il contenzioso tributario fra i proprietari di immobili e lo Stato;

dovrebbe rappresentare un valido mezzo per spronare l'agricoltore ad un continuo e sollecito aggiornamento per la ricerca di combinazioni produttive e di orientamenti aziendali sempre più efficienti, senza la preoccupazione di una immediata interferenza fiscale. Ciò vale per il catasto terreni.

Classificazione dei vari tipi di catasto

In base al dato topografico.

Catasti descrittivi.

I catasti descrittivi non hanno rilievo topografico e descrivono la proprietà sulla base della denuncia dei possessori.

Catasti geometrici.

Riportano la planimetria ed il rilievo del territorio oltre agli altri dati relativi alla proprietà. I catasti geometrici possono suddividersi in:

particellari, hanno per oggetto di riferimento la particella catastale;

per masse di coltura, oggetto del rilevamento è una vasta superficie di terreno destinata ad una data coltura;

per singole proprietà, oggetto di rilevamento sono le singole proprietà.

### **Il catasto italiano è geometrico, particellare.**

Per particella catastale si intende quella porzione continua di terreno o di fabbricato, situata nello stesso Comune, appartenente allo stesso possessore, della stessa qualità e classe ed avente la stessa destinazione produttiva.

In base alla comprovazione giuridica del diritto di proprietà, i catasti si suddividono in:

catasti probatori: la sola iscrizione catastale di una particella è prova giuridica sufficiente del diritto di proprietà;

catasti non probatori: l'iscrizione catastale di una particella non è prova giuridica sufficiente nella dimostrazione del diritto di proprietà.

Il catasto italiano non è probatorio ad eccezione di quello esistente nelle province ex austro - ungariche in cui vige un catasto probatorio.

Nel catasto italiano si impiega il termine "possessore" poiché quello di "proprietario" implica, sotto il profilo giuridico, l'accertamento legale della proprietà.

In base all'accertamento del reddito i catasti possono classificarsi in:

catasti ad estimo diretto: il reddito viene accertato direttamente per ogni appezzamento attraverso un conteggio analitico;  
catasti ad estimo indiretto: il reddito viene calcolato analiticamente in una particella tipo, o nell'azienda tipo e per le altre si giunge mediante comparazione con stima sintetica per valori tipici e coefficienti di valutazione;  
catasti ad estimo accertato attraverso la denuncia dei possessori: il reddito viene determinato sulla base di quanto denunciato dai possessori.

Il catasto italiano è geometrico, particellare, ad estimo indiretto per classi e tariffe.  
In base alla data cui si riferisce l'accertamento del reddito, i catasti possono classificarsi in:  
catasti ad epoca fissa: il reddito viene riferito ad una determinata epoca stabilita;  
catasti all'attualità: il reddito è aggiornato.  
Il catasto italiano è ad epoca fissa per quanto concerne l'accertamento del reddito.  
Il catasto italiano è all'attualità per quanto riguarda il rilevamento topografico ed il possesso.  
Il catasto italiano risulta quindi: geometrico, particellare, non probatorio, ad estimo indiretto per classi e tariffe.

## Catasto I (50 domande)

- 1) La tariffa d'estimo esprime:  
la rendita catastale della particella  
**la rendita catastale unitaria**  
la rendita imponibile ai fini dell'ICI
- 2) In quale zona d'Italia il catasto è probatorio?  
In nessuna  
**In provincia di Bolzano**  
In provincia di Palermo
- 3) Il catasto italiano è:  
**geometrico e particellare**  
descrittivo e probatorio  
descrittivo e particellare
- 4) Se in un foglio di mappa in scala 1:2000 un confine misura 2 centimetri, esso corrisponde a:  
**m. 40  $(2000/100)*2$**   
m. 200  
m. 100
- 5) Per frazionamento catastale si intende:  
**un immobile che viene diviso in più parti**  
un bene divisibile  
una vendita frazionata

6) Cos'è il Quadro di Unione?

Un quadro generale del catasto

Un sistema di collegamento grafico tra le mappe di Comuni diversi

**Una rappresentazione grafica di tutti i fogli di mappa di un Comune**

7) Il n° di partita indica:

**la ditta che ha in possesso il bene**

la particella catastale

la categoria catastale

8) L'unità immobiliare urbana è:

una porzione di fabbricato che ha modalità di produzione adeguata alla relativa categoria

**un immobile che presenta autonomia funzionale e reddituale**

l'inventario del patrimonio edilizio di un possessore

9) Al Catasto le variazioni soggettive riguardano:

le variazioni delle categorie catastali

le caratteristiche delle particelle (superficie, qualità, classe, RA, RD)

**il trasferimento di una o più particelle da un possessore all'altro**

10) Al Catasto le variazioni oggettive riguardano:

il trasferimento di particelle da un possessore all'altro

le caratteristiche fisiche e reddituali delle particelle

le variazioni nello stato dei possessori

11) Le dimensioni dei fogli di mappa sono:

**1 x 0,70 metri lineari**

1 x 1,50 metri lineari

1,50 x 1,50 metri lineari

### **Nota Fase di formazione del catasto.**

Operazioni topografiche. Le operazioni topografiche consistono nella:

delimitazione: ricognizione delle linee di confine, sia tra i proprietari confinanti che tra i Comuni;

terminazione: apposizione di termini lapidei, ove mancassero linee di confine, per i territori comunali e delle singole proprietà di ciascun comune;

rilevazione: consiste nelle operazioni topografiche di rilevamento della figura e della estensione delle singole proprietà e delle diverse particelle catastali, contraddistinte con un numero arabo, per la formazione delle mappe planimetriche collegate a punti trigonometrici.

Le mappe sono in scala 1 : 2000 (1 : 1000 o 1 : 500 per terreni fortemente frazionati).

Tutti i fogli di mappa (misura 75 per 105 cm.) sono, in genere, a perimetro chiuso, ovvero comprendono un numero intero di particelle e sono contraddistinti da numeri romani (nella maggior parte). I fogli di mappa sono riuniti in un quadro d'unione in scala 1 : 20.000 o 1 : 25.000 e numerati in senso orario



## **Operazione estimative.**

Le operazioni estimative consistono nella: formazione dei settori o circoli censuari.

Il territorio nazionale è stato diviso, a norma della legge 29/06/1939, n° 976 in 21 zone comprendenti 300 settori o circoli censuari. Ogni zona è stata suddivisa in settori censuari comprendenti terreni aventi analoghe caratteristiche idrologiche, topografiche, economiche, agrarie, ecc. I settori non tengono conto dei confini tra provincia e provincia, Comune e Comune, regione e regione. Nell'ambito di ciascun settore censuario si è scelto un Comune di studio (detto Comune tipo). Il Comune di studio deve comprendere un territorio avente caratteristiche climatiche, agronomiche e generali simili al settore considerato. Detto Comune di studio deve inoltre comprendere terreni aventi qualità di coltura prevalenti nel settore. Nella eventualità che il Comune di studio non comprenda tutte la qualità di terreno presenti nel settore, si scelgono dei Comuni di studio sussidiari.

**Qualificazione.** Effettuata per ogni singolo Comune del settore, consiste nella suddivisione dei terreni del Comune in tante qualità, secondo le differenti specie di colture praticate o il diverso prodotto spontaneo che essi danno. Si devono considerare solamente le condizioni aventi carattere permanente. I terreni appartenenti ad una stessa qualità portano una medesima qualità di prodotto anche se proveniente da specie diverse. La Direzione generale del catasto ha stabilito un quadro di qualificazione che riporta 30 qualità, comprendente qualità di suolo, qualità di soprassuolo, qualità miste.

Il primo gruppo di qualità si riferisce a colture erbacee;

il secondo gruppo di qualità si riferisce a colture arboree;

il terzo gruppo di qualità si riferisce a colture promiscue.

**Classificazione.** Suddivisione dei terreni di ciascuna qualità in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi di produttività che essi presentano. Per la qualità di suolo si formano normalmente 5 classi ed in ogni classe il reddito è compreso entro uno scarto del 20%. Solo eccezionalmente si possono avere 6 o 7 classi. Per le qualità di soprassuolo non si formano più di 3 classi detti "gradi di soprassuolo". La classificazione viene fatta sempre tenendo conto della destinazione ordinaria del fondo e delle condizioni permanenti. La particella è quella porzione continua di terreno o di fabbricato, situata nello stesso Comune, appartenente allo stesso possessore, della stessa qualità e classe ed avente la stessa destinazione produttiva.

12) Al Catasto terreni, la classificazione consiste:

nel ripartire i redditi tra le diverse particelle

nell'attribuire ad ogni particella la qualità di coltura che le compete

**nel suddividere ogni qualità di coltura in tante classi di produttività'**

13) Al Catasto terreni, il classamento è:

la ripartizione dei redditi tra le diverse qualità e classi

**l'attribuzione di qualità e classe a tutte le particelle di un Comune**

la suddivisione delle qualità di coltura in tante classi di produttività'

14) Al Catasto terreni, la qualificazione consiste:

**nel riscontrare sul luogo le qualità di coltura esistenti in ciascun Comune**

nel suddividere ogni qualità di coltura in tante classi di produttività'

nel ripartire i redditi tra le diverse particelle

15) Il Catasto italiano è di tipo:

particellare, per qualità, classi, tariffe e descrittivo

**geometrico, particellare, per qualità, classi e tariffe**

geometrico, particellare, per qualità, classi e probatorio

## Nota unità di misura

**L'ettaro** (simbolo ha) è un'unità di misura dell'area equivalente alla superficie di un quadrato con il lato di 100 metri. È un multiplo dell'ara.

Un ettaro è equivalente a:

100 are

**10 000 m<sup>2</sup>**

**L'ara** (simbolo a, in qualche testo si trova anche il termine "aro") è un'unità di misura dell'area equivalente alla superficie di un quadrato di lato 10 m, ovvero **100 m<sup>2</sup>**.

L'ara è un'unità ormai in disuso, è stata sostituita nel sistema internazionale di unità di misura dal decametro quadro. Viene talvolta utilizzata per misurare la superficie dei terreni.

La **centiara** è un'unità di misura dell'area (sigla ca) equivalente alla superficie di un quadrato di lato 1 metro. Si tratta di un sottomultiplo dell'ara.

Una centiara equivale a:

**1 m<sup>2</sup>**

0,01 are

0,0001 ha.

Di conseguenza 1 ettaro corrisponde a 100 are e a 10 000 centiare (ovvero 10 000 m<sup>2</sup>).

Esempio: 1,5642 ha corrisponde a 1 ettaro, 56 are e 42 centiare, ovvero 1 ha, 56 a, 42 ca.

16) La superficie delle particelle del catasto terreni è espressa:

**in ettari, are e centiare**

in ettari

in metri quadrati

17) Le copie delle planimetrie degli immobili censiti al catasto sono accessibili:

a tutti

esclusivamente ai tecnici muniti di tesserino professionale

**solo ai proprietari o a persone appositamente delegate (?)**

18) Nella compravendita di un bene interessato da successione ereditaria quale documento specifico è necessario?

Il certificato di residenza

**La ricevuta della voltura catastale**

Il certificato storico catastale

19) Quale dei seguenti gruppi di documenti è essenziale per la compravendita di un terreno?

**Visura catastale, certificato di destinazione urbanistica, titolo di proprietà e comunicazione ai confinanti del diritto di prelazione**

Visura catastale, certificato di destinazione urbanistica, titolo di proprietà e indice di edificabilità

Titolo di proprietà e certificato storico catastale

## Nota Categorie catastali

cat.	descrizione	valore ai fini Ici	somma da versare
A/1 (R/1)	Abitazione signorile	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/2 (R/1)	Abitazione civile	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/3 (R/1)	Abitazione economica	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/4 (R/1)	Abitazione popolare	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/5 (R/1)	Abitazione ultrapopolare	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/6 (R/3)	Abitazione rurale	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/7 (R/2)	Abitazioni in villini	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/8 (R/2)	Abitazioni in ville	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/9 (P/5)	Castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici	Rendita per 100	Valore per aliquota
A/10 (T/7)	Uffici e studi privati	Rendita per 50	Valore per aliquota
A/11 (R/3)	Abitazioni tipiche dei luoghi	Rendita per 100	Valore per aliquota
B/1 (P/1)	Collegi, convitti educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme	Rendita per 140 *	Valore per aliquota
B/2 (P/2)	Case di cura e ospedali	Rendita per 140	Valore per aliquota
B/3 (P/3)	Prigioni e riformatori	Rendita per 140	Valore per aliquota
B/4 (P/4)	Uffici pubblici	Rendita per 140	Valore per aliquota
B/5 (P/4)	Scuole e laboratori scientifici	Rendita per 140	Valore per aliquota
B/6 (P/5)	Biblioteche, musei, gallerie, accademie, circoli ricreativi e culturali senza fine di lucro, che non hanno sede in edifici della categoria A/9	Rendita per 140	Valore per aliquota
B/7 (V/4)	Cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico dei culti	Rendita per 140	Valore per aliquota
B/8 (T/2)	Magazzini sotterranei per depositi di derrate	Rendita per 140	Valore per aliquota
C/1 (T/1)	Negozi e botteghe	Rendita per 34	Valore per aliquota
C/2 (T/2)	Magazzini e locali deposito (cantine e soffitte con rendite autonome)	Rendita per 100	Valore per aliquota
C/3 (T/2)	Laboratori per arti e mestieri	Rendita per 100	Valore per aliquota
C/4 (T/3)	Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro	Rendita per 100	Valore per aliquota
C/5 (V/2)	Stabilimenti balneari e di acque curative senza fine di lucro	Rendita per 100	Valore per aliquota
C/6 (R/4)	Box o posti auto pertinenziali	Rendita per 100	Valore per aliquota
C/6 (T/5)	Autosilos, autorimesse (non pertinenziali), parcheggi a raso aperti al pubblico	Rendita per 100	Valore per aliquota
C/6 (T/6)	Stalle, scuderie e simili	Rendita per 100	Valore per aliquota
C/7 (T/2)	Tettoie chiuse o aperte	Rendita per 100	Valore per aliquota
D/1 (Z/1)	Opifici	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/2 (Z/4)	Alberghi, pensioni e residences	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/3 (Z/5)	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (arene, parchi-giochi)	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/4 (V/5)	Case di cura e ospedali con fine di lucro	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/5 (Z/3)	Istituti di credito, cambio e assicurazione	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/6 (V/6)	Fabbricati, locali ed aree attrezzate per esercizio sportivi con fine di lucro	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/7 (Z/1)	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/8 (Z/2)	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non		

suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/9 (Z/8) Edifici galleggianti o assicurati a punti fissi del suolo e ponti privati soggetti a pedaggio	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/10 (Z/2) Fabbricati per funzioni produttivi connesse alle attività agricole	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/11 (T/7) Scuole e laboratori scientifici privati	Rendita per 50	Valore per aliquota
D/12 (Z/8) Posti barca in porti turistici e stabilimenti balneari	Rendita per 50	Valore per aliquota
E/1 Stazioni per servizi di trasporto	Esenti	
E/2 Ponti comunali a pedaggio	Esenti	
E/3 Fabbricati per esigenze pubbliche	Esenti	
E/4 Recinti chiusi per esigenze pubbliche	Esenti	
E/5 Fortificazioni	Esenti	
E/6 Fari, semafori, torri per orologio	Esenti	
E/7 Fabbricati per esercizio di culti	Esenti	
E/8 Cimiteri	Esenti	
E/9 Edifici particolari non compresi nelle categorie precedenti	Esenti	

### NOTA Rendite

Le rendite annotate negli atti catastali, anche se attribuite in data recente, non comprendono la rivalutazione del 5% disposta, a partire dal 1° gennaio 1997, dall'art. 3, comma 48, della Legge 23 dicembre 1996, n.662.

\* Per i fabbricati classificati nei gruppi catastali B il coefficiente è stato rivalutato del 40% ai sensi dell'art. 2, comma 45, del D.l. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla legge 24 novembre 2006, n. 286. Detta risoluzione decorre dalla data di entrata in vigore del citato decreto-legge, e cioè dal 3 ottobre 2006.

Fra le parentesi sono evidenziate le possibili corrispondenti categorie future, così come previsto dall'allegato A del D.p.r. n° 138 del 1998.

20) La categoria catastale C1 corrisponde a:  
ufficio

negozio

magazzino

21) Al Catasto terreni, la mappa particellare:  
è la rappresentazione delle Ditte intestatarie catastali

è la rappresentazione planimetrica di una porzione di territorio comunale

consiste in un elenco di tutte le particelle comprese nel territorio comunale

22) Gli edifici galleggianti oppure sospesi a punti fissi dal suolo devono essere accatastati?  
No

Sì, ma solo in alcune zone censuarie

Sì'

23) La Ditta catastale indica:  
l'effettivo proprietario dell'immobile

la ditta costruttrice del fabbricato

l'intestazione catastale

24) Su un certificato catastale, la classe di un fabbricato indica:

la redditività

la tipologia edilizia

la destinazione d'uso

25) Nel Catasto fabbricati la categoria C/6 corrisponde a:

autorimesse, ecc..

posti auto coperti, ecc..

scuole private

26) Per la determinazione della consistenza catastale, il bagno viene considerato:  
un vano utile

un accessorio complementare

un accessorio diretto

27) Per la determinazione della consistenza catastale, la cucina viene considerata:

un vano utile

un accessorio complementare

un accessorio diretto

28) Attraverso la rendita catastale si può determinare:

il valore commerciale

il costo di costruzione

il valore fiscale

29) La domanda di voltura al catasto fabbricati si presenta con il modello:

13 TP/A

DOCFA

98 TP

30) Al Catasto terreni, le classi di produttività possono essere:

al massimo 15

al massimo 5

un numero indeterminato

31) Sul certificato catastale, la consistenza di un fabbricato indica:

la tipologia edilizia

la destinazione d'uso

il numero di vani utili

## **Nota Voltura**

### **IN COSA CONSISTE LA VOLTURA**

Innanzitutto la voltura catastale nel caso di una successione serve, in quanto a seguito di trasferimento di diritti, da una persona (de cuius) all' altra (erede) è necessario aggiornare gli intestatari in catasto.

Quindi con la voltura catastale comunichiamo all' amministrazione finanziaria che un determinato bene immobile (casa o terreno che sia) è passato dalla proprietà del de cuius alla proprietà dell' erede. Ai fini pratici cosa cambia presentando la voltura? Cambia l' intestazione del bene (o dei beni)...cioè sparisce dagli archivi il nominativo del de cuius e prende il suo posto quello dell' erede.

Tra parentesi vorrei dire che il nominativo del de cuius sparisce per modo di dire nel senso che se noi facciamo una visura catastale all' attualità comparirà solamente il nome del nuovo intestatario; ma se facciamo una visura storica allora avremmo più dati e sarà presente anche il vecchio nominativo del de cuius. In pratica dalla visura storica siamo in grado di vedere i vari passaggi avvenuti nel tempo da un soggetto all' altro.

### **COME, QUANDO E DOVE PRESENTARE LA VOLTURA CATASTALE**

La voltura catastale va presentata entro 30 giorni dalla data di registrazione della successione al catasto della provincia nel cui territorio ha sede l' ufficio delle entrate presso il quale è stata registrata la successione, oppure anche nel catasto della provincia nel cui territorio sono situati gli immobili.

Tra parentesi vorrei consigliarvi di presentare la voltura entro i 30 giorni, altrimenti in caso contrario saranno applicate delle sanzioni che aumenteranno con l' aumentare del ritardo con cui si presenterà la voltura. C'è da dire comunque che le sanzioni attuali sono veramente minime.

Dicevo sopra che la voltura può presentarsi, o presso il catasto della provincia dove ha sede l' ufficio delle entrate dove presentiamo la successione, o presso il catasto della provincia in cui ricadono gli immobili.

Un esempio pratico come al solito ci chiarisce le idee. Supponiamo che in successione cadano due immobili....una casa situata a Milano ed un terreno a Palermo. Diciamo subito che andranno presentate due volture. Ma che facciamo dobbiamo andare prima al catasto di Milano per la voltura della casa e poi a Palermo per la volturazione del terreno? No! Volendo si può andare in un solo catasto. Naturalmente non possiamo andare in un ufficio qualsiasi, ma dovremmo recarci al catasto della provincia a cui appartiene l'ufficio delle entrate dove abbiamo registrato la successione.

Quindi supponendo che il de cuius fosse residente a Milano e quindi conseguentemente la successione sia stata presentata all'ufficio delle entrate di Milano, per forza di cose dovremmo andare al catasto di Milano. Qui potremmo consegnare entrambi le volture...sia della casa di Milano che del terreno di Palermo. Sarà l'ufficio catastale di Milano che trasmetterà i dati a Palermo. Naturalmente volendo, se vogliamo farci un viaggetto, nessuno ci impedisce di presentare la voltura direttamente presso il catasto di Palermo.

### MODELLI DI VOLTURA

A seconda dei beni immobili che dobbiamo volturare dovremmo utilizzare diversi modelli. Il modello di voltura per il catasto terreni si chiama **13TP** mentre il modulo per la voltura catastale all' urbano **98TP**.

I moduli cartacei sono costituiti da un foglio in formato A/3 che piegato costituirà n° 4 pagine. Nella prima pagina si inseriranno i dati dell'erede o coerede dichiarante. All'interno invece andranno indicati i beni oggetto di trasferimento. Nell'ultima pagina si inseriranno indirizzo del dichiarante ed in ultimo la firma.

32) La domanda di voltura al Catasto si presenta per:

- riunione di usufrutto
- frazionamento
- imposizione di una servitù

33) Il possessore ha l'obbligo di presentare al Catasto la dichiarazione di nuova costruzione dopo l'ultimazione dei lavori entro:

- 30 giorni
- 45 giorni
- 60 giorni

34) Per le categorie catastali del gruppo **A**, l'unità di misura della consistenza è:

- il vano utile
- il metro cubo
- il metro quadro

35) Per le categorie catastali del gruppo **B**, l'unità di misura della consistenza è:

- il vano utile
- il metro cubo
- il metro quadrato

36) Per le categorie catastali del gruppo **C**, l'unità di misura della consistenza è:

- il metro cubo
- il vano utile
- il metro quadrato

- 37) La rendita catastale è:  
il valore di ricostruzione delle unità tipo  
il valore di mercato dell'immobile  
**il reddito medio annuo ritraibile dall'unità immobiliare**
- 38) Sono oggetto di identificazione catastale i manufatti:  
con superficie coperta inferiore a 8 mq  
isolati e privi di copertura  
**forniti di lastrici solari**
- 39) Al Catasto la visura negativa per soggetto indica che:  
**al soggetto non sono intestati immobili**  
al soggetto è negata la visura dell'immobile  
la visura dell'immobile è negativa
- 40) Al Catasto la visura attuale per immobili fornisce:  
i diritti sugli immobili in comune con altre particelle  
il nominativo dell'attuale proprietario e l'elenco degli immobili  
**i dati di classamento e gli intestatari con i relativi diritti**
- 41) Al Catasto la visura per soggetto fornisce:  
**l'elenco degli immobili posseduti da una persona fisica o giuridica**  
l'elenco dei soggetti a cui sono intestati gli immobili  
l'elenco dei soggetti che hanno effettuato la visura
- 42) Al Catasto, la visura per soggetto può essere cumulativa per terreni e fabbricati?  
Non esiste la visura per soggetti  
No  
**Si'**
- 43) Al Catasto la visura per partita fornisce:  
**il nome del titolare e l'elenco degli immobili caricati**  
l'elenco degli immobili  
tutti i dati del classamento

#### **Nota Determinazione del reddito dominicale**

La determinazione avviene applicando le tariffe d'estimo che prevedono, a livello locale (per lo più sono elaborate per ogni singolo Comune), per ogni tipologia di coltura una apposita tariffa. Nella concreta applicazione del reddito catastale, possono verificarsi due casi:  
se la coltura praticata è uguale a quella risultante in catasto: il reddito corrisponde a quello catastale  
se la coltura praticata diversa da quella risultante in catasto: si applica la tariffa la d'estimo media attribuibile alla qualità di coltura praticata.



44) Chi è tenuto a pagare le imposte relative al reddito dominicale?

**Il proprietario del fondo**

L'affittuario del fondo

Colui che ha diritto di passaggio sul fondo

45) Se un fabbricato rurale perde la caratteristica di ruralità:

**occorre trasferirlo al catasto dei fabbricati**

bisogna cambiare la qualità di coltura

non si attua alcuna procedura

46) Se una particella edilizia presenta più unità immobiliari, come vengono indicate queste ultime?

**Con un numero subalterno**

Con uno o più asterischi

Con una lettera minuscola

47) Il certificato di destinazione urbanistica occorre per la compravendita di:

un negozio

un appartamento

**un terreno**

48) Sui fogli di mappa del Catasto la linea continua indica:

il limite del foglio di mappa

**il confine tra particelle**

elementi territoriali non costituenti particelle

49) Nel Catasto dei fabbricati l'attribuzione della classe viene fatta considerando:

solo il fattore posizionale

solo il fattore edilizio

**sia il fattore posizionale che quello edilizio**

50) Un'unità immobiliare urbana viene identificata con tre numeri riferiti a:

tariffa, categoria e classe

**foglio, particella e subalterno**

tariffa, partita e livello di piano

## Catasto II (50 domande)

1) Al Catasto, i vani accessori complementari vengono calcolati:

**1/4 di vano utile**

1/3 di vano utile

1/2 di vano utile

2) Venti unità immobiliari facenti parte di un unico condominio corrispondono:

**ad una sola particella catastale**

a venti particelle catastali

ad un solo subalterno

3) Al Catasto, i vani accessori diretti vengono calcolati:

1/4 di vano utile

**1/3 di vano utile**

1/2 di vano utile

4) Al Catasto la partita O (zero) è:

**l'elenco dei numeri di mappa soppressi**

le aree di Enti Urbani e promiscui

accessori comuni ad Enti Rurali o ad Enti Rurali ed Urbani

5) Una palestra è accatastata alla categoria:

**C/4**

C/5

A/10

6) La scala normale di rappresentazione delle mappe è:

1:2.500

1:1.000

**1:2.000**

7) Quale settore dell'estimo ha scopi prevalentemente fiscali?

L'estimo civile

L'estimo rurale

**L'estimo catastale**

8) Chi è tenuto a pagare le imposte relative al reddito agrario nel caso di fondo affittato?

Il proprietario del fondo

**L'affittuario del fondo**

50% ciascuno

9) Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari troviamo:

una copia di tutti gli atti notarili che riguardano i fabbricati

una copia dei soli atti di compravendita degli immobili

**una copia di tutti gli atti notarili che riguardano gli immobili**

10) Come avviene l'aggiornamento dei dati della Conservatoria?

Con modalità informatizzata e on-line

Con modalità meccanografica

Con modalità manuale

11) Il frazionamento di un' unità immobiliare viene eseguito con procedura informatizzata:

DOCFA

PREGEO

VOLTURA

12) La rendita catastale di un'unità immobiliare è data dalla:

superficie catastale diviso la tariffa d'estimo

categoria catastale per la tariffa d'estimo

consistenza catastale per la tariffa d'estimo

13) Nel Catasto fabbricati, la tariffa d'estimo rappresenta il reddito imponibile:

di una particella

dell'unità di consistenza catastale

di un fabbricato

14) Al Catasto fabbricati, il tipo mappale viene compilato per accatastare:

un edificio costruito su una particella del Catasto terreni

una nuova costruzione

un edificio già esistente

15) Una tettoia inamovibile è accatastata alla categoria:

C/4

D/3

C/7

16) L'unità immobiliare urbana è ogni immobile o parte di immobile:

censito dal catasto

situato in zona non rurale

che nello stato in cui si trova è utile e atto a produrre reddito proprio

17) A che cosa serve la voltura catastale?

Ad evidenziare la variazione di possesso di una particella

Ad evidenziare la variazione del numero di una particella

A permettere il frazionamento di una particella

18) Nel Catasto terreni, il frazionamento di una particella è eseguito da:

un tecnico catastale

un professionista abilitato

chiunque interessato mediante domanda

19) Chi deve presentare la domanda di voltura?

**Gli obbligati (notaio, eredi)**

Esclusivamente il notaio

L'Ufficio del Registro direttamente per via telematica

20) L'accatastamento rappresenta l'iscrizione di un immobile al Catasto con l'indicazione del: possessore e dell'attribuzione del numero di partita

proprietario, della consistenza e del reddito dominicale

**possessore, dei dati catastali e del reddito imponibile**

21) La tariffa d'estimo nel Catasto terreni rappresenta:

l'aliquota di aggiornamento del reddito agrario espressa per ogni Comune e riferita alle diverse qualità e classi

**la rendita imponibile ad ettaro, espressa per ogni Comune e riferita alle diverse qualità e classi**

l'aliquota di aggiornamento del reddito dominicale espressa per ogni Comune e riferita alle diverse qualità e classi

22) Su un foglio di mappa del Catasto terreni una linea nera tratteggiata rappresenta:

**una strada podereale**

una linea di frazionamento

un confine tra due Comuni

23) L'utente può effettuare ispezioni ipotecarie:

per soggetto, per immobile, per nota

**per soggetto, per immobile**

per nota

24) Il diritto di proprietà di un immobile è accertato presso:

l'Ufficio del Registro

l'Ufficio Tecnico Erariale

**la Conservatoria dei Registri Immobiliari**

25) Il Catasto si trova presso:

la Conservatoria dei Registri Immobiliari

**gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio**

le sezioni comunali dell'Ufficio Tecnico Erariale

26) In quale fase del Catasto terreni siamo attualmente?

Formazione

**Conservazione**

Pubblicazione

27) Il Catasto si dice probatorio quando:

**l'iscrizione catastale di una particella ad una ditta fornisce la prova giuridica della proprietà'**

l'iscrizione catastale di una particella ad una ditta fornisce la prova del possesso

le variazioni sono aggiornate in tempo reale

- 28) Una particella catastale è una porzione continua di terreno:  
appartenente allo stesso proprietario con la stessa qualità e classe  
**sita nel medesimo comune, appartenente allo stesso possessore con la stessa qualità e classe**  
sita nel medesimo comune, appartenente allo stesso possessore e priva di fabbricati
- 29) Gli ordini professionali, le agenzie, le società, ecc. possono usufruire del servizio visure on-line:  
stipulando una convenzione con l'Agenzia del Territorio per almeno due anni  
**stipulando con l'Agenzia del Territorio una convenzione di durata triennale, con tacito rinnovo**  
stipulando una convenzione con il gestore della rete informatica
- 30) La qualità di una particella nel Catasto terreni indica:  
**il tipo di coltura**  
il livello di redditività della coltura  
il tipo di coltura ed il relativo tipo di reddito
- 31) Il reddito dominicale è costituito dal:  
**reddito medio ricavabile dalla particella spettante al possessore al lordo delle imposte**  
reddito medio ricavabile dalla particella spettante al coltivatore diretto  
prodotto netto aziendale
- 32) Il reddito agrario è dato:  
dall'interesse sul capitale agrario più il compenso spettante all'imprenditore  
dal beneficio fondiario più le imposte  
**dall'interesse sul capitale agrario più il compenso per il lavoro direttivo**
- 33) Il quadro d'unione in quale scala viene rappresentato?  
1:10.000  
**Uguale o maggiore di 1:20.000**  
Entrambe le soluzioni
- 34) La certificazione ipotecaria consiste in:  
**un'attestazione rilasciata dal Conservatore dei Registri Immobiliari**  
una copia dei soli atti di compravendita degli immobili  
una copia di tutti gli atti notarili che riguardano i fabbricati
- 35) In che cosa consiste la Conservazione del Catasto?  
**Nel tenere aggiornati i documenti catastali**  
Nel rendere operativo il catasto  
Nel conservare presso gli Uffici del Territorio gli atti catastali
- 36) La voltura catastale è un complesso di operazioni relative:  
a variazioni oggettive di una o più particelle  
**a variazioni nel possesso**  
al frazionamento

37) Quali tra i seguenti immobili censiti al Catasto dei fabbricati godono di esenzione fiscale permanente?

**I fabbricati demaniali dello Stato**

Le abitazioni di nuova costruzione

Alberghi e pensioni

38) Gli scopi della Conservatoria sono quelli di fornire informazioni su un immobile riguardo a:

**il suo stato giuridico**

il suo stato giuridico ed i suoi dati catastali

la sua destinazione urbanistica

39) La particella edilizia è:

l'area coperta del fabbricato e le sue eventuali attinenze scoperte, appartenenti ad una persona giuridica

**l'area coperta del fabbricato e le sue eventuali attinenze scoperte, appartenenti ad un determinato possessore**

l'area coperta del fabbricato appartenente ad un unico proprietario

40) In quale scala è rappresentato il foglio di mappa nel Catasto dei fabbricati?

**1:1.000**

1:5.000

1:10.000

41) Le dimensioni delle unità immobiliari urbane sono espresse in:

vani utili

**unità di consistenza catastale**

metri quadri

42) Nel Catasto dei fabbricati la qualificazione consiste nel distinguere:

**le varie tipologie di fabbricato in categorie**

le varie tipologie di fabbricato in classi di redditività

le varie tipologie di fabbricato in base al loro reddito catastale

43) Nel Catasto dei fabbricati la classe rappresenta il livello di reddito:

effettivamente ritraibile dall'unità immobiliare

**ordinariamente ritraibile dall'unità immobiliare**

denunciato dal possessore dell'unità immobiliare

44) La fase di Conservazione del Catasto è caratterizzata da:

operazioni di classamento e qualificazione

trascrizione degli atti riguardanti le volture

**aggiornamento degli atti in seguito a variazioni soggettive ed oggettive**

45) La rendita catastale dei fabbricati viene calcolata:

in base ai canoni di affitto mensili reali

in base al costo medio di costruzione del fabbricato

**utilizzando i valori di mercato medi, oppure i canoni di affitto medi della zona**

46) Quali immobili censiti al Catasto dei fabbricati hanno categoria A/7?

Abitazioni in villini

Castelli

Abitazioni di tipo popolare

47) Quale tra le seguenti qualità ha redditi catastali nulli?

Seminativo

Fabbricato rurale

Bosco ceduo

48) La procedura informatizzata di aggiornamento dei fabbricati catastali viene redatta con il programma:

PROTER

DOCFA

PREGEO

49) Negli uffici catastali si prendono in visione:

gli atti catastali, i certificati o estratti di documenti liberamente e gratuitamente

gli atti catastali relativi alla proprietà di un immobile

gli atti catastali, i certificati o estratti di documenti, pagando i relativi diritti

50) La Conservatoria dei Registri Immobiliari ha la funzione di conservare i documenti:

che accertano la proprietà degli immobili, i loro diritti reali, i loro gravami o i privilegi

che accertano la proprietà dei beni immobili e mobili

relativi alla compravendita degli immobili

## Catasto III (25 domande)

- 1) Gli elaborati grafici per l'accatastamento di un nuovo fabbricato, secondo il programma DOCFA 3.0, sono:
  - il tipo mappale e le planimetrie di ogni unità immobiliare
  - le planimetrie di ogni unità immobiliare e l'elaborato grafico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni**
  - le planimetrie di ogni unità immobiliare
- 2) Il reddito dominicale è il reddito medio annuo ordinario di parte padronale, al netto delle spese?
  - Falso
  - Vero, purchè sia al lordo delle imposte**
  - Vero, purchè sia al netto delle imposte
- 3) Come è denominato il reddito imponibile dei fabbricati urbani?
  - Reddito dominicale
  - Rendita urbana
  - Rendita catastale**
- 4) Le ispezioni o visure ipotecarie consistono:
  - nella consultazione dei registri catastali
  - nella consultazione dei registri, delle formalità e dei titoli depositati presso le Conservatorie**
  - nella consultazione della documentazione depositata presso i notai
- 5) Se in una planimetria in scala 1:100 un muro misura 0,5 cm, nella realtà corrisponde a:
  - 0,5 m**
  - 25 m
  - 25 cm
- 6) Nel Catasto terreni una particella misura:
  - un ettaro (Ha) cioè 10.000 mq
  - un numero indefinito di centiare (1 centiara = 1mq)**
  - un'ara (a) cioè 100 mq
- 7) Nel Catasto dei fabbricati appartengono al gruppo A:
  - solo le abitazioni
  - le abitazioni e gli uffici privati**
  - solo le attività commerciali
- 8) La tariffa d'estimo consente di calcolare:
  - la rendita catastale**
  - l'imposta sul valore aggiunto (IVA)
  - l'aliquota per il calcolo delle imposte catastali



- 9) Nel Catasto terreni per qualità di una particella s'intende:  
la minore o maggiore fertilità del terreno  
la qualità del prodotto ottenuta dalla particella  
**la destinazione economica della particella**
- 10) Nel Catasto dei fabbricati la particella edilizia è contraddistinta da:  
una lettera  
un numero romano  
**un numero arabo**
- 11) La concessione edilizia o permesso di costruire viene rilasciata:  
**dal Sindaco**  
dall'Ufficio del Territorio  
dall'Ufficio Urbanistico
- 12) Una visura catastale può essere richiesta:  
solo dal proprietario o dai Notai  
**da chiunque senza alcuna motivazione**  
da qualsiasi cittadino purchè fornisca valida motivazione
- 13) La voltura catastale è in relazione a:  
**variazioni della titolarità di un immobile**  
variazioni nella qualità e classe di coltura  
variazioni nei redditi catastali
- 14) Una particella edilizia contiene:  
sempre una sola unità immobiliare  
**una o più unità immobiliari**  
nessuna unità immobiliare
- 15) Per la determinazione della consistenza catastale, la cantina è considerata:  
un vano utile  
**un accessorio complementare**  
un accessorio diretto
- 16) Per la determinazione della consistenza catastale, un giardino di proprietà esclusiva è considerato:  
un accessorio diretto  
un vano utile  
**un accessorio complementare**
- 17) Al Catasto fabbricati le classi di un'unità immobiliare possono essere:  
al massimo 5  
**un numero indeterminato**  
al massimo 15

18) Al Catasto terreni le classi di produttività di una particella sono:  
in numero indeterminato  
aperte  
**chiuse**

19) Al Catasto fabbricati, le classi di produttività di un immobile sono:  
chiuse  
**aperte**  
in numero determinato

20) Nel Catasto fabbricati, la categoria A/2 corrisponde a:  
**abitazione di tipo civile**  
abitazione di tipo popolare  
negozio

21) Nel Catasto fabbricati la categoria A/10 corrisponde a:  
abitazioni di tipo signorile  
**uffici e studi privati**  
uffici pubblici

22) Nel Catasto fabbricati la categoria B/1 corrisponde a:  
**caserme, collegi, ecc.**  
prigioni e riformatori  
magazzini e locali di deposito

23) Nel Catasto fabbricati a quale categoria appartiene un ufficio pubblico?  
A/10  
B/1  
**B/4**

24) Nel Catasto fabbricati a quale categoria appartiene una cantina?  
C/1  
**C/2**  
C/6

25) Le revisioni catastali servono per:  
riattribuire la qualità e la classe ad ogni particella  
**ricalcolare le tariffe d'estimo**  
inserire le variazioni soggettive ed oggettive

## Stima Aree Edificabili (28 domande)

1) Un'area edificabile può essere valutata:

con il valore di mercato o con il valore di trasformazione

solo con il valore di trasformazione

con il valore di costo o con il valore di trasformazione

2) Un indice di edificabilità del 5% corrisponde a:

500 mc ogni 100 metri quadrati

5 mc ogni metro quadrato

5 mc ogni 100 metri quadrati

3) Che cosa si intende per opere di urbanizzazione primaria e secondaria?

Le costruzioni originarie di una città e quelle più recenti

Le opere pubbliche costruite prima o dopo una certa data

Le opere pubbliche relative a reti, scuole, ospedali, ecc.

4) Cosa intendiamo per stima a valore legale di un'area edificabile?

Quando la valutazione viene fatta con l'accordo tra le parti attraverso i rispettivi legali

Quando il valore dell'area si desume da apposite tabelle stabilite dai giudici

Quando la procedura per la valutazione è dettata da disposizioni di legge

5) Un terreno agricolo può essere edificabile?

Sì, ma solo se ricade in zona di espansione edilizia

No, mai

Sì, in base agli indici di zona del P.R.G.

6) L'indice di copertura di un'area edificabile corrisponde alla:

superficie totale diviso l'indice di edificabilità

superficie totale compresa l'area di rispetto

superficie copribile in rapporto alla superficie totale

7) Gli aspetti economici utilizzati nella valutazione delle aree edificabili sono:

il più probabile valore di mercato, di trasformazione e di capitalizzazione

il più probabile valore di mercato, di trasformazione e complementare

il più probabile valore di mercato, di ricostruzione e complementare

8) In quale dei seguenti casi l'area è edificabile?

Area il cui proprietario ha richiesto il permesso di costruire

Area destinata ad espansione commerciale

Area con superficie minima di 10.000 mq

9) Il valore di **trasformazione** di un'area edificabile è dato:

dalla differenza tra il valore di mercato del costruito ed il costo di costruzione

dalla somma tra il valore di mercato del costruito ed il costo di costruzione

dal valore del fabbricato meno i costi di acquisto dell'area

10) Un reliquato è:

un residuo di area rimasto dopo espropri o lottizzazioni

un'area con resti archeologici

la parte non edificabile di un'area edificabile

11) Il valore di un'area edificabile espropriata per pubblica utilità corrisponde:

al valore di mercato dell'area, quando c'è cessione volontaria

al VAM della coltura prevalente di zona

al valore venale dell'area, quando c'è opposizione

12) Le caratteristiche intrinseche di un'area edificabile sono rappresentate dalle condizioni:

naturali, dalla forma e dalle dimensioni

legate alla fase di realizzazione del fabbricato

indotte dalle normative

13) Che cosa si intende per area edificabile?

Area di territorio ove è possibile realizzare qualsiasi tipologia di costruzione

Area ove è possibile realizzare opere in base alla destinazione d'uso

Area ove insistono delle opere murarie

14) Che cosa intendiamo per indice di edificabilità di un terreno?

Il rapporto tra l'altezza dell'edificio da edificare e la superficie occupata

Il rapporto stabilito dal P.R.G.

Il rapporto tra la cubatura edificabile e un metro quadrato di area

15) Cosa intendiamo per rendita edilizia?

Si intende l'incremento di valore che subisce l'area edificabile a causa dello sviluppo edilizio del territorio

La rendita che fornisce l'area se affittata

La rendita dell'area dovuta alla sua posizione nel territorio

16) Un'area edificabile si può stimare solo con il valore di mercato?

No, anche con il valore di trasformazione

Si

No, anche con il valore di costo di costruzione

17) Quali sono gli elementi che valorizzano un'area edificabile inserita in zone industriali?

La vicinanza ad impianti industriali già realizzati e una buona esposizione

La vicinanza ad impianti tecnologici, la facilità di accesso, la giacitura pianeggiante

Una buona esposizione e la vicinanza ai centri urbani

18) I parametri o indici fondamentali per valutare un'area edificabile sono:

la cubatura realizzabile, la superficie utilizzabile

la superficie utilizzabile e la distanza tra i confini

la cubatura realizzabile e le caratteristiche architettoniche della zona

19) Come può essere modificata la destinazione urbanistica di un'area?

In seguito a domanda al Sindaco da parte del proprietario

Solo con un decreto dell'Agenzia del Territorio

**Solo attraverso una delibera del Consiglio Comunale**

20) Per stimare un'area edificabile occorre ricercare il valore:

di capitalizzazione

**di trasformazione**

di costo di costruzione

21) Per indice di edificabilità fondiaria si intende la volumetria massima misurata in:

metri cubi/metro quadro, che può essere realizzata sull'area edificabile

**metri cubi/metro quadro, che può essere realizzata sulla superficie fondiaria**

metro quadro/metri cubi, che può essere realizzata sulla superficie territoriale

22) Che cosa è la destinazione urbanistica di un'area?

La potenzialità di un'area ad essere edificata

**La scelta compiuta dallo strumento urbanistico adottato dal Consiglio Comunale**

E' un documento prodotto dall'Agenzia del Territorio

23) In un'area edificabile quali sono i fattori che condizionano il tipo e le dimensioni del fabbricato da realizzare?

Le caratteristiche architettoniche della zona e la vicinanza ai centri commerciali

La cubatura edificabile e l'urbanizzazione del territorio

**La destinazione d'uso, la cubatura edificabile**

24) La lunghezza del fronte stradale influisce sul valore dell'area?

Absolutamente no

Si, nel caso di fabbricati rurali

**Si, perchè lungo il fronte stradale si possono costruire unità immobiliari ad alto reddito**

25) Quale tra i seguenti elementi rappresenta vincoli per un'area edificabile?

Vicinanza ai luoghi di culto e di soggiorno

**Vicinanza alle aree militari ed aeroporti**

Vicinanza a centri sportivi e case di cura

26) Quale documento viene utilizzato per accertare le condizioni edificatorie di un'area?

**La destinazione urbanistica**

La visura per immobile

L'estratto di mappa catastale

27) Da chi è stabilito l'indice di edificabilità di un'area?

**Dal Consiglio Comunale**

Dall'Agenzia del Territorio

Dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari

28) In quali uffici si accerta la presenza di vincoli su un'area edificabile?

In quelli tecnici amministrativi comunali

Presso il catasto

In quelli regionali

## Stima Fabbricati (53 domande)

1) Si ricorre all'aspetto economico del Valore di Costo del fabbricato quando:  
le condizioni fanno prevedere solo la demolizione

il mercato della zona non è attivo per fabbricati simili

l'immobile è stato edificato abusivamente

2) Il Reddito Padronale Lordo di un appartamento è:

la rendita catastale lorda annua

il reddito lordo annuo dell'immobile

la locazione annua meno le imposte

3) Gli interessi legali maturati sulla cauzione spettano:

al proprietario

50% al proprietario e 50% all'affittuario

all'affittuario

4) Quale di queste caratteristiche di un immobile non costituisce aggiunta al valore:

armadi a muro

l'esenzione temporanea da imposte

la vista panoramica

5) Nella stima analitica di un appartamento gli scomodi:

portano ad un aumento del tasso di interesse

si calcolano come un'aggiunta al valore del bene

portano un aumento del tasso di capitalizzazione

6) In quale caso si applica la stima a Valore di Trasformazione in un fabbricato?

Nella stima storica

Nelle sopraelevazioni

In un esproprio

7) La stima del Costo di Ricostruzione di un fabbricato si usa:

nelle sopraelevazioni

per gli edifici pubblici

per gli ampliamenti

- 8) L'ICI si calcola a partire dal:  
reddito padronale lordo di un bene  
**reddito imponibile catastale di un bene**  
reddito imponibile del proprietario
- 9) La Legge n. 431/1998 prevede contratti di locazione ad uso abitativo:  
ad equo canone ed a canone convenzionato  
a patti in deroga ed a canone libero  
**a canone libero ed a canone convenzionato**
- 10) Quale costo non va calcolato nella stima per valore di ricostruzione di un fabbricato in caso di danno?  
**L'area edificabile**  
Le spese di progettazione  
I contributi per i lavoratori
- 11) Il computo metrico estimativo di un fabbricato è:  
un sistema di calcolo delle superfici e dei volumi  
una stima sintetica preventiva relativa ad un progetto  
**un calcolo analitico di tutti i costi di cantiere**
- 12) Il valore di demolizione di un fabbricato è dato dal:  
valore dei materiali di recupero meno i costi di demolizione  
valore dell'area meno i costi di demolizione  
**valore dell'area e dei materiali di recupero meno i costi di demolizione**
- 13) Il valore di sopraelevazione di un fabbricato corrisponde a:  
valore di mercato del sopraelevato  
**valore di mercato del costruito, detratti i costi di sopraelevazione**  
valore di costo del sopraelevato
- 14) Quale di questi abbinamenti non riguarda fabbricati, o parti di fabbricato, complementari?  
Appartamenti + box auto  
**Due appartamenti che si possono unire**  
Due vani dello stesso appartamento, costruiti in epoche diverse
- 15) Quale tra le seguenti caratteristiche relative ai fabbricati è estrinseca?  
Il parco privato dell'immobile  
La luminosità  
**La salubrità dell'aria**
- 16) Quale delle seguenti caratteristiche relative ai fabbricati è intrinseca?  
Un asilo nello stesso condominio  
Un garage privato nel semi interrato  
**Il riscaldamento centralizzato**

17) Quale delle seguenti caratteristiche relative ai fabbricati è un'aggiunta?

La migliore vista

Un armadio a muro in legno

Un ordinario soffitto a cassettoni

18) In un fabbricato, in quale dei seguenti casi si applica la stima in base al Valore Complementare?

Nella vendita di un bene pubblico

Nella vendita di un piano sopraelevato

Nell'esproprio parziale

19) Il Valore di Costo di costruzione si utilizza nel caso di stima di:  
sopraelevazioni

fabbricati da edificare

terreni agricoli

20) Il Valore di Trasformazione si utilizza per la stima di:

beni con nuova destinazione d'uso

edifici pubblici

edifici industriali

21) La superficie commerciale di un'unità immobiliare (comprese le sue pertinenze) è pari:  
alla superficie coperta calpestabile in metri quadrati

alla superficie coperta virtuale corretta con aggiunte

alla superficie coperta calpestabile corretta con aggiunte e/o detrazioni

22) Nel caso di sopraelevazione di un fabbricato occorre ricercare il valore:  
giudiziario

complementare

di trasformazione

23) L'osservatorio del mercato immobiliare classifica le abitazioni nel seguente modo:

piccole, medie e grandi

popolari, residenziali e signorili

civili abitazioni, terziario/uffici

24) Un appartamento può avere:

un solo valore e cioè il valore di mercato

diversi valori a seconda dello scopo della stima

il valore di compravendita al netto delle spese di agenzia

25) I fabbricati per considerarsi ordinari devono corrispondere:

a quanto prescritto dalla tipologia architettonica ed urbanistica della zona di appartenenza

alla tipologia urbanistica più diffusa nella zona

a quanto prescritto dalle norme tecnico-strutturali ed urbanistiche



26) Il mercato immobiliare possiede le seguenti caratteristiche:

è segmentato

è locale

**è segmentato e locale**

27) Secondo quale aspetto economico può essere stimato un edificio pubblico?

In base al valore di mercato

**In base al valore del costo di ricostruzione**

In base al costo di opportunità

28) Un fabbricato abusivo può essere venduto?

**Sì, purchè l'irregolarità sia sanabile**

No, perchè soggetto a sanzioni amministrative che possono portare alla demolizione

Sì, perchè al pari degli altri fabbricati svolge una funzione abitativa o produttiva

29) Le informazioni in merito ai valori immobiliari possono essere ricercate attraverso:  
visure catastali, conservatoria dei registri immobiliari, studi notarili

**esperti del settore, conservatoria dei registri immobiliari, studi notarili**

conservatoria dei registri immobiliari, studi notarili, borsa azionistica

30) Che cosa si intende per valore cauzionale?

E' l'importo che il soggetto erogatore del finanziamento ha la maggior probabilità di recuperare dalla vendita del bene

E' il valore che viene attribuito ad un bene che avrà funzione di garanzia per la concessione di un prestito da parte di un Istituto Bancario

**Entrambe le risposte**

31) Il Valore catastale di un fabbricato corrisponde:

al reddito dominicale e agrario per un determinato coefficiente

**alla rendita catastale per un determinato coefficiente**

alla rendita catastale per cento

32) Nella stima dei fabbricati a destinazione abitativa, le aggiunte al valore ordinario sono:  
vista panoramica, ubicazione in zona di pregio, vicinanza ad un giardino

ratei di mutuo, diritto di usufrutto, diritto di abitazione

**redditi transitori superiori all'ordinario**

33) Quando viene rilasciato un certificato di abitabilità?

Insieme o a seguito del permesso di costruire

**A costruzione ultimata e dopo le verifiche previste**

Subito prima del rogito notarile

34) Generalmente la superficie commerciale di un retro bottega di un negozio viene conteggiata:

al 100% della superficie calpestabile

al 50% della superficie lorda muri compresi

**al 50% della superficie calpestabile**

- 35) I fabbricati rurali ordinari possono essere stimati separatamente dalla superficie agricola?  
**No, mai**  
Sì, se è in vicinanza dei centri urbani  
Sì, sempre
- 36) Come può essere valutato un fabbricato agricolo eccedente l'ordinarietà?  
Con il più probabile valore di mercato  
**Con il più probabile valore di ricostruzione**  
Con il più probabile valore di costruzione
- 37) Quali procedure vengono attivate relativamente ad un fabbricato che ha perso le caratteristiche di ruralità?  
Notifica alla Conservatoria dei Registri Immobiliari  
Non è necessaria alcuna modifica catastale  
**Nuovo accatastamento con procedura DOCFA**
- 38) Come vengono valutati gli opifici?  
**Con il più probabile valore di ricostruzione e/o trasformazione**  
Con il più probabile valore complementare e/o di capitalizzazione  
Con il più probabile valore di mercato
- 39) Perché gli opifici non possono essere valutati mediante il più probabile valore di mercato?  
**Perché poco confrontabili tra loro**  
Perché il loro valore è troppo elevato  
Perché costituiti da più corpi di fabbricati
- 40) Generalmente, in che modo si stima l'avviamento commerciale di un negozio?  
con la stima sintetica, utilizzando come parametro tecnico la superficie o il volume  
con la stima analitica  
**con la stima sintetica utilizzando come parametro economico il reddito netto e/o fatturato annuo**
- 41) Nella stima analitica di un fabbricato lo sfitto e la inesigibilità rappresentano:  
spese a carico dell'affittuario  
voci delle entrate di parte padronale  
**voci delle spese di parte padronale**
- 42) Il tasso di capitalizzazione da utilizzare nella stima analitica di un fabbricato deriva da:  
**il rapporto tra la somma dei benefici fondiari e la somma dei prezzi relativi ai fabbricati simili**  
il rapporto tra la somma dei valori di mercato e la somma dei benefici fondiari  
il rapporto tra il beneficio fondiario e il valore di mercato
- 43) In quale caso si utilizza la stima analitica dei fabbricati?  
Quando viene richiesta una stima cauzionale  
**Quando il mercato degli affitti nella zona è attivo ed ordinario**  
Quando si vuole ricercare un valore più attendibile

44) Quali tra le seguenti caratteristiche relative ad unità immobiliari ad uso abitativo sono estrinseche?

**Presenza di parcheggi pubblici e vicinanza alle scuole**

Vicinanza ad infrastrutture a destinazione industriale

Presenza di riscaldamento centralizzato e verde condominiale

45) Quali tra le seguenti caratteristiche di un'unità abitativa sono intrinseche?

**Presenza di un ascensore e di verde condominiale**

Presenza di un ascensore e vicinanza metro

Presenza di uno studio medico nel condominio

46) Nel calcolo della superficie commerciale di un'unità abitativa come si conteggiano i muri perimetrali condivisi?

**Al 50%**

Al 100%

Non vengono conteggiati

47) Generalmente come si quantifica la superficie commerciale di un balcone di larghezza massima di 1,20 metri?

al 100%

all'80%

**al 50%**

48) Nel calcolo della superficie commerciale di un'unità abitativa, come vengono conteggiati i muri interni?

75%

**100%**

50%

49) Quando un vano ha un'altezza inferiore a metri 1,50, generalmente come viene calcolata la sua superficie?

al 50%

**non viene conteggiata**

al 30%

50) Generalmente come si quantifica la superficie commerciale di un negozio?

100% della superficie lorda muri compresi

**100% della superficie calpestabile**

90% della superficie calpestabile

51) Generalmente negli edifici d'epoca la superficie dei muri portanti come viene conteggiata?

**Fino ad un massimo del 20%**

Fino ad un massimo del 5%

Viene conteggiata tutta

52) Cosa si intende per superficie coperta di un fabbricato?

**La proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dotate di copertura**

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dotate di copertura e delle parti interrato

L'insieme delle superfici calpestabili di tutti i piani di un edificio

53) Per volume di un edificio si intende:

il volume del solido derivato dal prodotto della superficie calpestabile per l'altezza riferita alla linea di colmo

il volume del solido emergente dal terreno

**il volume del solido derivato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza, riferita alla linea di colmo**

## **Condominio (35 domande)**

1) Come si determinano i millesimi di proprietà mediante il sistema dei valori condominiali?

Effettuando la media dei valori di ogni immobile e proporzionandola a mille

Effettuando il rapporto tra il valore di mercato diviso mille

**Sommando i singoli valori delle varie unità immobiliari ed eguagliandoli a mille**

2) Se il condominio è costituito da più corpi di fabbricati autonomi, il costo del rifacimento del tetto di uno dei corpi come viene ripartito?

Dividendo il costo per le rispettive aree di superficie delle singole coperture

**In base ai millesimi di proprietà delle unità immobiliari delle quali il tetto funge da copertura**

Fra tutti i condomini nel complesso

3) Come viene ripartita la spesa per il riscaldamento?

Secondo le dimensioni dell'immobile

In base al livello del piano ed al numero degli elementi radianti

**Attraverso i millesimi d'uso specifici**

4) Nel condominio l'amministratore:

non è rieleggibile

emette provvedimenti insindacabili da parte dell'assemblea

**rappresenta il condominio in giudizio**

5) Non costituiscono proprietà comune indivisa tra i condomini di un edificio:

i tetti

i suoli

**i vani cantina**

6) Costituisce parametro utile per il calcolo millesimale di un condominio:  
il canone di locazione

**il prospetto**

la vicinanza al centro commerciale

7) Quale caratteristica assume rilevanza nella determinazione dei millesimi condominiali?

La rendita catastale

**La superficie reale**

La cubatura edificabile

8) Nel condominio il diritto di sopraelevazione spetta:

a tutti i condomini congiuntamente

all'amministratore se è anche condomino

**ai proprietari dell'ultimo piano**

9) Cosa intendiamo per regolamento condominiale?

**Norme che regolano la convivenza tra i condomini e l'uso degli spazi condominiali**

Norme che stabiliscono l'uso delle proprietà esclusive

Norme che regolano il comportamento dei condomini sull'uso dell'ascensore

10) La tabella millesimale è espressione:

**della superficie o del volume di ogni unità immobiliare**

del numero di unità immobiliari

della rendita catastale delle singole unità immobiliari

11) Come viene redatta la tabella millesimale per la ripartizione delle spese di scale ed ascensore?

In misura proporzionale ai millesimi

**Per metà in base ai millesimi di proprietà generale, per metà in proporzione all'altezza del piano**

Secondo il piano di appartenenza dell'immobile

12) Quali tra queste spese generalmente non vengono ripartite tra i condomini?

Spese di ricostruzione dei lastrici solari

Spese di manutenzione delle scale

**Spese di sopraelevazione**

13) Quale tra le seguenti caratteristiche di un appartamento è considerata nel calcolo millesimale?

Le rifiniture

**L'orientamento**

La vicinanza alla metropolitana

14) Chi può essere incaricato di redigere nuove tabelle millesimali?

L'amministratore, un agronomo o un geometra

Un commercialista, un ingegnere o un notaio

Un agronomo, un ingegnere o un geometra

15) La superficie virtuale di un appartamento in condominio è:

la superficie reale corretta con opportuni coefficienti

la superficie media per quella tipologia di appartamento

la superficie reale con l'aggiunta delle pertinenze

16) La nomina di un amministratore condominiale è obbligatoria quando i condomini sono:  
più di dieci

più di quattro

più di sei

17) Nel condominio i millesimi di proprietà generale servono per:  
conoscere il numero dei condòmini

la ripartizione delle spese di ascensore

la ripartizione delle spese generali

18) Nel condominio la nomina di un amministratore avviene:  
per votazione di un'assemblea straordinaria

per votazione di un'assemblea ordinaria

all'unanimità

19) Quanto dura il mandato dell'amministratore di condominio?

Un anno

Due anni

Vita natural durante

20) Il regolamento di condominio di tipo contrattuale può essere modificato?

Sì, sempre

Sì, ma solo con il consenso unanime di tutti i condomini

No, mai

21) Per il calcolo dei millesimi si prendono in considerazione:

il numero delle unità immobiliari

le superfici virtuali delle unità immobiliari

le superfici reali delle parti comuni di un condominio

22) Per la modifica dei millesimi di condominio occorre (art. 1136 c.c.):  
una maggioranza qualificata

l'unanimità

una maggioranza per le innovazioni

23) E' possibile sopraelevare un fabbricato condominiale?

Sì, quando i proprietari dell'ultimo piano sono d'accordo

**Sì, se le condizioni statiche dell'edificio e gli aspetti amministrativi lo consentono**

Sì, se vi è il consenso dell'amministratore

24) A chi spetta l'indennizzo in caso di sopraelevazione di un condominio?

**A tutti i condomini**

A nessuno

Solo ai proprietari dell'ultimo piano

25) Il proprietario del piano terra di un condominio partecipa alle spese di sostituzione dell'ascensore?

No

**Partecipa in proporzione ai suoi millesimi di proprietà**

Partecipa con una quota uguale a quella di tutti gli altri

26) Con due soli condomini si forma un condominio?

No, mai

Sì, ma solo quando si tratta di appartamenti di lusso

**Sì, sempre**

27) Secondo il codice civile, il regolamento di condominio deve essere istituito quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a:

quattro

**dieci**

quindici

28) Le spese di riparazione di un lastrico solare di uso esclusivo di un condomino sono a carico di quest'ultimo:

interamente

**per un terzo**

in proporzione alla sua quota millesimale

29) Quale tra i seguenti elementi costituisce proprietà comune indivisa tra i condomini di un immobile?

I box auto

I vani cantina

**Il vano scale**

30) Quale dei seguenti parametri viene utilizzato per il calcolo dei millesimi condominiali?

**L'altezza del piano**

Il canone di affitto

La vicinanza ai centri commerciali

31) Per quale grandezza vanno moltiplicati i coefficienti di merito nella determinazione dei millesimi condominiali?

La superficie virtuale

Il reddito catastale

La superficie reale

32) Che cosa si intende per valore attuale dell'area nel calcolo dell'indennizzo nel caso di sopraelevazione?

Il valore di mercato dell'intero lotto di terreno relativo al fabbricato soggetto alla sopraelevazione

Il valore di costo di costruzione del piano sopraelevato

Il valore di mercato della superficie del lastrico solare interessato

33) La tabella millesimale viene compilata in base:

al numero dei residenti del condominio

al reddito catastale delle unità immobiliari

alla superficie o al volume di ciascuna unità immobiliare

34) Un condominio è l'insieme di:

proprietà comuni e proprietà esclusive

proprietà private e proprietà pubbliche

parti private e suolo pubblico

35) Che quorum occorre per l'approvazione delle tabelle millesimali?

Due terzi dei condomini

Metà più uno

Unanimità



## Estimo Generale (55 domande)

1) L'estimo è una disciplina che:

**esprime giudizi economici sui beni**

calcola i prezzi dei beni

valuta i beni solo se sono in vendita

2) La stima per valore complementare è data:

dal valore di un bene complementare

dalla somma tra i valori di mercato di due beni complementari tra loro

**dalla differenza tra il valore di mercato di un bene ed il valore di mercato della parte residua**

3) La stima per valore di costo corrisponde:

al valore del bene detratti i costi di costruzione

ai costi ordinari e straordinari della gestione di un bene

**all'insieme dei costi necessari alla costruzione o ricostruzione di un bene**

4) Le valutazioni estimative sono:

calcoli percentuali

**previsioni**

descrizioni

5) Un bene economico può avere:

un unico valore

**più valori nello stesso momento**

più valori solo se è un bene trasformabile

6) Per valore di trasformazione di un bene economico si intende:

i più probabili costi necessari alla trasformazione del bene stesso

**il più probabile valore del bene trasformato al netto delle spese di trasformazione**

il valore del bene che è stato trasformato

7) Il più probabile valore di mercato è dato dal:

**valore ottenibile in una libera contrattazione per compravendita**

valore di recenti compravendite

valore scaturito dal borsino immobiliare

8) La stima per valore di capitalizzazione corrisponde:

al capitale relativo al bene da stimare

**all'accumulazione ad oggi di tutti i redditi futuri che il bene può fornire**

**all'accumulazione all'attualità di tutti i redditi che il bene ha dato fino ad oggi**

9) Cosa si intende per estimo?

**Disciplina che fornisce un giudizio di valore**

Disciplina che regola i rapporti economici

Disciplina che assegna un prezzo ad un bene economico

10) Il valore di surrogazione viene generalmente usato:

**nell'estimo agrario**

nel calcolo dei millesimi condominiali

nella valutazione di un diritto di usufrutto

11) Il debito residuo di un mutuo ipotecario gravante su un immobile rappresenta:

uno scomodo sul valore dell'immobile

**una detrazione al valore dell'immobile**

una grandezza misurabile che mette in relazione beni diversi

12) Nell'estimo per ordinarietà si intende:

un modo di valutare ordinato e trasparente

**un principio valutativo che fa riferimento alle caratteristiche medie**

la media statistica dei prezzi

### **Nota Comodi e scomodi**

#### **Aggiunte e detrazioni**

Se il bene immobile da stimare non è in condizioni ordinarie e presenta caratteristiche particolari che lo differenziano dai termini di confronto, il valore ordinario non è ancora quello definitivo di stima e andrà modificato: maggiorandolo se il bene presenta caratteristiche di maggior pregio, diminuendolo se presenta caratteristiche di minor pregio.

Per passare dal valore ordinario a quello effettivo ci sono due fasi:

- Correzione del valore ordinario;
- Aggiunte e detrazioni al valore ordinario.

#### **Comodi e scomodi**

Sono caratteristiche straordinarie che consistono in qualità astratte, difficilmente valutabili separatamente, ma la cui presenza costituisce un attributo di cui il mercato tiene conto. Sono esempi di comodi una posizione particolarmente favorevole, un bel panorama, la salubrità della zona, una distribuzione razionale degli spazi in un appartamento, ecc. sono esempi di scomodi i caratteri opposti ai precedenti. La presenza di comodi o scomodi comporta una correzione del valore ordinario, che potrà avvenire in percentuale dell'intero valore già stimato o in percentuale del rapporto  $\frac{V}{S}$ , il quale, moltiplicato poi per il parametro  $p_x$ , fornirà il valore globale corretto. Nella stima del valore di capitalizzazione dei redditi la correzione percentuale potrà essere fatta sul rapporto  $\frac{S}{Bf/S}$ , vale a dire sul saggio di capitalizzazione. L'entità percentuale della correzione dovrà rispecchiare il diverso grado di apprezzamento da parte del mercato di beni dotati della caratteristica di comodo o scomodo rispetto a beni normali. La determinazione di tale entità è compito non facile del perito e richiede la conoscenza dei prezzi di molti beni nelle diverse condizioni.

## Aggiunte e detrazioni

Se le caratteristiche di straordinarietà sono costituite da elementi di per sé valutabili, la loro stima deve essere fatta a parte e il loro valore andrà aggiunto o detratto al valore del bene già eventualmente corretto per la presenza di comodi o scomodi.

Per dare una idea di quali possano essere questi elementi, diciamo che danno luogo ad un'aggiunta i maggiori redditi transitori a qualunque causa dovuti (esenzione temporanea dalle imposte, canoni contrattuali superiori all'ordinario), le maggiori consistenze riproducibili (fabbricati eccedenti le ordinarie dotazioni nei fondi rustici, migliori rifiniture nei fabbricati civili), le pertinenze legate al bene per legge o per volontà contrattuale (scorte aziendali, mobili e arredi), ecc.; danno invece luogo a detrazioni i minori redditi transitori, i debiti ipotecari, i diritti a favore di terzi (usufrutto, rendita), le minori consistenze sanabili (mancanza di edifici, stato di conservazione inferiore all'ordinario), ecc.

13) In un bene le caratteristiche straordinarie non direttamente valutabili sono:

le detrazioni

le servitù

**i comodi**

14) La base del metodo di stima è:

**il confronto con beni simili**

il confronto con valori simili

il calcolo dei costi

15) In un immobile i comodi e gli scomodi sono:

ininfluenti sul valore di stima in quanto non valutabili

**influenti sull'appetibilità del bene oggetto di stima**

valutabili solo separatamente dal bene

16) Il valore ordinario di un bene tiene conto:

delle caratteristiche tecniche del bene oggetto di stima

dei comodi e degli scomodi del bene oggetto di stima

**delle caratteristiche medie del bene oggetto di stima**

17) Per parametro tecnico si intende:

qualsiasi grandezza misurabile

una grandezza economica misurabile in moneta

**una grandezza fisica misurabile**

18) L'ordinarietà si riferisce:

alla situazione reale ed attuale

alla situazione dell'immediato futuro

**al concetto statistico di media**

### Nota Le stime.

Vengono distinte in stime sintetiche e stime analitiche. Le stime sintetiche giungono alla determinazione di un giudizio di valore attraverso un processo di composizione ed unione delle caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche proprie del bene in esame. Le stime sintetiche possono essere:

Stima immediata o a vista: il perito confronta mentalmente il bene in esame con quelli simili della zona di cui conosce il recente prezzo di mercato. Tale stima si basa essenzialmente sulla competenza dell'estimatore per cui può essere applicata solamente da periti esperti.

Stima storica: si basa su recenti valori di mercato che il bene in oggetto ha presentato quando compravenduto. Logicamente non può essere applicata per beni nuovi o mai venduti.

Stima per confronto diretto o comparativa: si basa sul confronto con beni simili a quello in oggetto ed aventi un noto mercato di compravendita. Le condizioni indispensabili per potersi applicare sono: esistenza nello stesso mercato di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al bene in oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico; conoscenza dei recenti valori dei beni simili presi a confronto, resi ordinari (principio dell'ordinarietà); esistenza di indici o parametri, ovvero di elementi di confronto, permettenti la comparazione col bene in oggetto di stima.

Principali parametri tecnici: tutte le unità di misura e particolarmente i mc.vuoto per pieno; sviluppo dei piani, espresso in mq. di superficie occupata; superficie, espressa in ha. o in mq.; quintali, ettolitri, ecc.

Principali parametri economici: canone annuo di affitto (terreni) o di locazione (fabbricati); Beneficio fondiario, Redditi Imponibili catastali; Reddito Netto; Produzione lorda vendibile; ecc.

Soddisfatte queste tre condizioni, il valore di mercato (o di costo, o di trasformazione, ecc.) del bene in oggetto di stima deriverà dalla risoluzione della seguente proporzione:

$$SV : Sp = Vx : px$$

in cui deve intendersi per :

SV : somma dei valori (di mercato, di costo, di trasformazione ) dei beni simili presi a confronto e situati nella stessa zona;

Sp : somma delle unità di misura del parametro applicato ai beni simili a quello in oggetto presi a confronto;

Vx : valore di stima del bene in esame secondo l'aspetto economico prescelto (di mercato, di costo, di trasformazione, ecc.);

px : unità di misura del parametro scelto, applicato al bene in oggetto di stima. Risolvendo la sopraesposta proporzione:

$$Vx = (SV / Sp) * px$$

Il valore trovato tramite la seguente proporzione è da intendersi ordinario, ovvero tipico del bene considerato provvisto di caratteristiche medie della zona di sua ubicazione. Quando le caratteristiche del bene in oggetto si discostano dall'ordinarietà, dovranno effettuarsi le relative aggiunte e detrazioni al valore ordinario innanzi determinato per trovare l'effettivo valore ovvero il suo valore reale. Il rapporto fra SV e Sp indica in effetti il valore ordinario del parametro considerato. Il valore ordinario dei principali parametri o indici tecnici impiegato nella stima degli immobili si trova in appositi prezziari (p.e. delle opere edili di Milano) o in riviste specializzate. Tale valore viene ricavato tramite indagini statistiche sul maggior numero possibile di compravendite (o costi di costruzione) avvenute nella località considerata. Per il

suddetto motivo tale valore deve considerarsi medio, ordinario della zona considerata.

### **Stima per valori tipici o per elementi costitutivi.**

Può applicarsi per aziende agricole e per condomini. Nel caso di una azienda agricola detta stima si estrinseca nei seguenti punti: suddivisione della superficie dell'azienda in appezzamenti omogenei, di qualità e classe ben determinata (vigneto, seminativo, bosco, pascolo, seminativo arborato o irriguo, fabbricati rurali, ecc.) raccolta, nell'ambito dello stesso mercato, dei recenti dati statistici sui prezzi medi unitari di appezzamenti corrispondenti o simili per caratteristiche; determinazione comparativa, ovvero in base alle notizie raccolte, del valore unitario degli appezzamenti oggetto di stima; esecuzione degli opportuni conteggi per determinare il valore dell'azienda agricola in base alla somma dei valori parziali. Non diversamente si agisce nel caso di un condominio: sua suddivisione nelle diverse unità immobiliari di differente categoria e classe; raccolta dei recenti dati statistici relativi ai prezzi unitari di mercato di unità immobiliari corrispondenti o simili; determinazione comparativa, ovvero in base alle notizie raccolte, del valore unitario delle unità immobiliari costituenti il condominio in oggetto di stima; il valore del condominio in oggetto si ricaverà effettuando gli opportuni conteggi.

### **Stime analitiche.**

Le stime analitiche giungono alla formulazione di un valore di stima scomponendo il bene in esame nelle sue caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche, considerandole separatamente e nelle relazioni che dette caratteristiche hanno fra loro e col bene intero. La formulazione del giudizio di stima è quindi mediata dall'elaborazione dei dati e delle caratteristiche economiche, tecniche e giuridiche in maniera dettagliata e minuta. Detto procedimento analitico può applicarsi sotto qualsiasi aspetto economico. Tipicamente analitica risulterà la stima del valore del costo di costruzione (e ricostruzione) ovvero il computo metrico estimativo. La stima analitica per antonomasia è la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo particolare di stima analitica si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale alla accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri. Applicata all'azienda agricola, si compone di quattro fasi: I fase: determinazione del Beneficio fondiario medio, annuo, ordinario e continuativo.

Nella azienda condotta in economia diretta si imposterà l'equazione di tornaconto, ovvero:

$$P.l.v. - (Q.+ Sv.+ Tr.+ Sa.+ St.+ I.+ B.f.) = -+T$$

per il principio dell'ordinarietà tutti i dati, sia tecnici che economici che giuridici, dovranno essere quelli medi della zona in cui si trova l'azienda; inoltre, in questo caso, il Tornaconto o Profitto viene reputato nullo, per cui  $B.f. = P.l.v. - (Q.+ S.v.+ Tr.+ Sa.+ St.+ I.)$

Nel caso di azienda affittata:  $B.f. = R.p.l. - S.p.p.$

Anche in detto caso verrà applicato il principio dell'ordinarietà ma, essendo il proprietario una figura economica scissa dall'imprenditore, non sarà necessario ipotizzare nullo il Tornaconto.

II fase: determinazione del saggio di capitalizzazione.

Verrà quindi determinato il saggio di capitalizzazione facendo il rapporto fra la somma dei Benefici fondiari ed i recenti valori di compravendita di aziende agricole della zona, aventi uguale sistema di conduzione:

$$r = SB.f. / SVo.$$

III fase: determinazione del valore ordinario di mercato.

La determinazione del valore ordinario di mercato dell'azienda verrà determinato tramite la capitalizzazione (accumulazione iniziale dei redditi futuri) del Beneficio fondiario medio, annuo, ordinario e continuativo innanzi trovato.

$$Vo = B.f. / r$$

Come innanzi affermato il valore di mercato così determinato deve ritenersi ordinario ovvero riferito all'azienda in oggetto supposta provvista di caratteristiche medie rispetto alle aziende agricole della zona. Inoltre, avendo capitalizzato il Beneficio fondiario ovvero il compenso spettante al proprietario fondiario per aver apportato il capitale fondiario, il valore determinato sarà relativo appunto alla terra ed ai miglioramenti fondiari della azienda in oggetto.

IV fase: determinazione del valore reale di mercato.

Quando le condizioni del capitale fondiario dell'azienda si discostano dall'ordinarietà della zona, tale valore ordinario dovrà essere reso reale tramite le opportune aggiunte e detrazioni, giungendo quindi alla stima del valore di mercato dell'azienda agricola in oggetto "a cancello aperto". Sommando a detto valore quello del capitale di scorta, si giungerà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'azienda agricola "a cancello chiuso".

Alla base di ogni giudizio di valore vi deve essere quindi il Principio dell'ordinarietà.

19) Nella stima sintetica parametrica il confronto avviene tra:

il bene da stimare ed un bene noto

il bene da stimare ed un bene situato nella stessa zona

**il bene da stimare e beni diversi ma simili e con prezzi noti**

20) La stima analitica è applicabile ad un bene quando esso:

ha fornito redditi determinabili

**può produrre infiniti redditi costanti e continuativi**

può produrre redditi e deve essere locato

21) Il procedimento analitico coincide con:

la stima parametrica

**la stima per capitalizzazione dei redditi**

la stima per trasformazione

22) Nella stima sintetica i prezzi di mercato di beni simili si riferiscono alla:

media delle valutazioni della zona in quel momento

**media dei prezzi della zona dell'ultimo periodo**

media dei valori catastali aggiornati

23) Il reddito netto ricavabile da un immobile, ai fini della capitalizzazione è:

un reddito accertato medio annuo

un reddito imponibile medio annuo

**un reddito ordinario medio annuo**

24) Generalmente, quando il parametro è una grandezza fisica applicheremo:

la stima sintetica

la stima analitica

la stima storica

25) Per bilancio economico di un bene si intende:

la differenza tra entrate ed uscite

la ricerca del reddito lordo

la differenza tra costi totali e costi straordinari

26) Nella stima analitica i comodi:

fanno diminuire il valore del bene

fanno diminuire il tasso di capitalizzazione

fanno aumentare il tasso di capitalizzazione

27) Nella stima analitica quale dei seguenti elementi incide sul tasso di capitalizzazione?

Il canone di affitto

L'imponibile catastale

La vicinanza ai centri commerciali

28) Il reddito netto di un bene immobile è direttamente proporzionale:

al valore del bene

ai costi di produzione

al tasso di capitalizzazione

29) I procedimenti di stima sono di:

2 soli tipi

6 tipi

svariate tipologie

30) Che cosa è un parametro estimativo?

Un modo per misurare un immobile

Una lunghezza in metri per il confronto tra i beni

Una grandezza misurabile che mette in relazione beni diversi

31) Un fabbricato ad uso pubblico per il quale non c'è mercato viene stimato in base al valore:

di capitalizzazione

di trasformazione

di costo di ricostruzione deprezzato

32) L'area di sopraelevazione di un immobile viene stimata in base al valore di:

mercato

trasformazione

capitalizzazione del reddito netto

33) Un fabbricato danneggiato viene valutato in base al valore di:

costo di ricostruzione

trasformazione

mercato

34) Che cosa è il tasso di capitalizzazione?

Grandezza che consente di comparare benefici fondiari diversi

Grandezza che consente di attualizzare redditi costanti, futuri, illimitati

Coefficiente utilizzato per aggiornare gli imponibili catastali

35) Un'area fabbricabile, situata in una zona dove mancano prezzi di mercato di riferimento, viene stimata in base al valore di:

trasformazione

costo

capitalizzazione

36) Quale tra queste grandezze è una detrazione al valore ordinario di un bene?

Esenzione temporanea d'imposte

L'usufrutto

Eccessiva distanza dal mercato pubblico

37) Le valutazioni microestimative si riferiscono:

ai beni privati

ai beni pubblici

ai beni di limitato valore economico

38) Il giudizio di stima:

è obiettivo e pertanto deve tenere in debito conto anche il cosiddetto valore di affezione

è scientifico, nel senso che consente di determinare valori certi e procedimenti matematici

è inevitabilmente soggettivo, ma basato su procedimenti scientifici ed oggettivi

39) Per prezzo si intende:

la previsione che si può fare in merito alla quotazione di mercato di un bene economico

il costo che si deve sostenere per produrre e mettere sul mercato un bene economico

quanto effettivamente è stato pagato in un dato istante e luogo per un determinato bene economico

40) Si potrà concretamente determinare il valore di mercato di un bene se si conoscono adeguatamente:

i prezzi recenti pagati per beni simili

i prezzi pagati per beni simili e tali beni hanno consistenza materiale

le valutazioni dei beni simili

41) Il valore di trasformazione di un bene si ottiene:

sommando al valore attuale del bene non trasformato il costo della trasformazione

sommando i valori di mercato delle parti di cui si compone

detraendo dal valore di mercato del bene trasformato il costo della trasformazione



- 42) Il valore di surrogazione di un bene è dato:  
dal valore del bene intero meno il valore della parte residua  
**dal valore di uno o più beni capaci di sostituirlo tecnicamente e/o economicamente**  
dall'accumulazione dei redditi futuri di beni simili
- 43) La scala dei prezzi si riferisce ai:  
**prezzi recenti di beni comparabili con quello oggetto di stima, messi in ordine di grandezza**  
valori di stima di beni comparabili con quello oggetto di stima, messi in ordine crescente  
costi dei beni necessari per produrre un bene economico ordinati in funzione della loro  
incidenza sul costo totale
- 44) I parametri economici sono:  
**grandezze economiche misurabili col metro monetario**  
qualsiasi grandezza misurabile con scientificità ed attendibilità  
grandezze fisiche misurabili
- 45) Il valore di capitalizzazione si ottiene dal:  
**beneficio fondiario diviso il tasso di capitalizzazione**  
canone di affitto moltiplicato il tasso di capitalizzazione  
beneficio fondiario più imposte annue sulla proprietà
- 46) Quale tra queste grandezze è un'aggiunta al valore ordinario di un bene?  
Recinzione mobile  
**Un fabbricato eccedente**  
Buona esposizione
- 47) Per valore ordinario di un bene si intende il più probabile valore di mercato:  
nello stato in cui si trova  
**supposto in condizioni medie per la zona**  
senza tener conto delle imposte e delle tasse
- 48) Che cosa si intende per aggiunta nella stima di un bene immobile?  
**E' una grandezza economica misurabile oltre l'ordinarietà**  
E' una grandezza economica straordinaria non direttamente valutabile  
E' una grandezza economica riferibile ad un debito
- 49) Quale tra i seguenti dati riguarda la stima per capitalizzazione dei redditi?  
**Il canone mensile di locazione**  
Il costo di costruzione  
Il valore di mercato

## Nota IL METODO IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il procedimento di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Il procedimento si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

In matematica finanziaria si può dimostrare che la capitalizzazione del reddito che si ottiene con la formula  $a/r$

in cui

$a$  = annualità di reddito

$r$  = tasso di capitalizzazione

è pari all'accumulazione iniziale di infinite annualità di reddito.

Infatti si consideri che se l'annualità corrente è 100 l'annualità del prossimo anno se portata, cioè scontata, all'attualità non può essere considerata 100 ma sarà considerata pari a

$a/(1+r)$

e quella esigibile tra due anni

$a/(1+r^2)$

La formula di capitalizzazione non è altro che l'estensione all'infinito della formula

$(a/r)(1 - (1+r)^{-n})$

che è pari al montante iniziale di infinite annualità future.

Dunque considerando il reddito che attualmente si può percepire dalla locazione del cespite in argomento ed applicando la formula suddetta si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito  $R$ .

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo ritraibile dal cespite che con il reddito netto fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo il tasso netto di capitalizzazione.

Va fatta avvertenza però che per determinare il reddito netto avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani ad esempio determinare :

- le spese di manutenzione ;
- le spese di amministrazione ;
- le spese di assicurazione ;
- lo sfitto ;
- l'inesigibilità ;
- i costi vari a carico della proprietà ;
- oneri tributari.

Costi tutti di difficile se non incerta determinazione, per cui di solito si preferisce capitalizzare in base al tasso lordo e sulla base del più certo reddito lordo.

Infatti molte mercuriali recano oltre che i valori capitali dei cespiti anche il relativo valore locativo.

Capitalizzando il valore locativo ad un saggio adeguato si dovrebbe reperire il valore capitale.

50) Nella formula di capitalizzazione dei redditi, per quale tasso viene diviso il reddito netto?

Tasso di fruttuosità

Tasso di interesse

**Tasso di capitalizzazione**

51) Il valore di mercato di un bene immobile è:

sempre uguale al suo valore di costruzione

**indifferente al valore di costruzione**

il 30% in più del valore di costruzione

52) In caso di esproprio parziale di un bene è corretto ricercare:

l'ultimo prezzo certo conosciuto e registrato

il valore affettivo della parte espropriata

**il valore complementare ottenuto per doppia stima**

53) Tra i seguenti valori di un bene immobile scegliere quello da ricercare:

valore immobiliare

**valore di mercato**

valore di trasferimento

54) Quale tra le seguenti metodologie estimative si può definire analitica?

Stima per comparazione

**Stima per capitalizzazione dei redditi**

Stima per valori tipici

55) Il valore di trasformazione di un bene è il valore:

**di un bene stimato in base alla sua possibilità di diventare un altro bene**

del bene oggetto di stima in rapporto ad altri beni simili

che assume un bene in base all'andamento della domanda e dell'offerta

## Estimo Legale (64 domande)

1) Una servitù prediale grava:

sul fondo dominante

**sul fondo servente**

su entrambi al 50%

2) Una servitù si dice temporanea quando la sua durata è:

inferiore a 15 anni

vita natural durante

**inferiore a 9 anni**

3) In caso di servitù prediale i tributi relativi al terreno asservito gravano:

sul fondo dominante

**sul fondo servente**

al 50% su entrambi

4) Una servitù di passaggio coattivo comporta un esproprio?

Si

**No**

Si, ma solo se è permanente

5) In caso di una servitù da elettrodotto coattivo l'indennizzo va corrisposto:

**al fondo servente**

al fondo dominante

ad entrambi

6) Una servitù si trasforma da temporanea in permanente:

con una domanda al Prefetto

**pagando la restante quota di indennizzo del 50%**

allo scadere del 7° anno

7) In caso di usufrutto chi è tenuto al pagamento dell'ICI?

Il nudo proprietario

**L'usufruttuario**

Sia il nudo proprietario che l'usufruttuario al 50%

8) Il valore del diritto di usufrutto corrisponde:

al reddito annuo netto dell'usufruttuario

**all'accumulazione attuale dei redditi futuri dell'usufruttuario**

al numero di anni di vita residua dell'usufruttuario

9) A cosa corrisponde il reddito netto dell'usufruttuario?

Al risparmio delle imposte sulla proprietà

**Al valore di una locazione di mercato dell'immobile, al netto delle spese a suo carico**

Al valore del suo diritto

10) L'usufruttuario può ipotecare il suo diritto?

Si

No

Con l'autorizzazione del proprietario

11) Quale tra questi oneri è a carico dell'usufruttuario?

Le spese di manutenzione straordinaria

Le spese di assicurazione dell'immobile

Le imposte sul reddito

12) Come si determina il valore di un fabbricato con diritto di superficie a tempo indeterminato?

Con lo stesso procedimento per la determinazione di una piena proprietà

Con la stima in base al valore complementare

Sommando al valore del fabbricato il valore del terreno

13) Nella successione ereditaria i fondi rustici vengono valutati:

per valori tipici

a cancello aperto

a cancello chiuso

14) In caso di esproprio di un immobile, per valore venale si intende:

il valore di mercato

il valore di trasformazione

il valore catastale

15) Nelle successioni ereditarie, i depositi bancari o postali vanno considerati:

computando la frazione di interessi maturati dall'ultimo giorno di godimento fino al momento della successione

computando la frazione di interessi maturati dal primo giorno di godimento fino al momento della successione

senza considerare gli interessi

16) Nelle successioni ereditarie i crediti già scaduti vanno riferiti:

alla scadenza del credito

alla data di morte del de cuius

al momento dell'apertura della successione

17) Nella successione ereditaria, i debiti conseguenti le ultime necessità del defunto vanno riferiti:

alla data di morte del de cuius

al momento dell'apertura della successione

alla scadenza del debito

18) Nella successione ereditaria, la collazione è:

l'obbligo degli eredi di conferire alla massa dividenda tutto ciò che hanno ricevuto per donazione

il denaro ricavato dalla vendita di beni prima della divisione con i relativi interessi

il debito degli eredi verso il defunto o verso i coeredi con i relativi interessi

19) Nella successione ereditaria non sono soggette a collazione:

le spese di mantenimento e di educazione

i pagamenti dei premi di assicurazione sulla vita a favore di un erede

le rinunce alla riscossione dei crediti

20) Nella successione ereditaria, se vi sono stati prelevamenti a compenso dei debiti, i beni prelevati vanno stimati:

alla scadenza del debito

al momento dell'apertura della successione

alla data di morte del de cuius

21) Nella successione ereditaria, l'assegnazione delle porzioni di ugual valore è fatta:

mediante estrazione a sorte

mediante attribuzione

con prelazione del più anziano degli eredi

22) La stima del valore cauzionale di un bene immobile:

non tiene conto delle scorte e dei frutti pendenti

tiene conto solo delle scorte

tiene conto solo dei frutti pendenti

23) Il valore cauzionale di un bene immobile viene stimato:

applicando alla sua consistenza il prezzo unitario medio

applicando alla sua consistenza il prezzo di mercato

applicando alla sua consistenza il prezzo unitario minimo

24) Il diritto di superficie si può estinguere:

per il perimento della costruzione preesistente

per prescrizione

per il perimento della costruzione in seguito realizzata

25) Circa la rendita perpetua, il debitore può essere costretto al riscatto?

Sì, se è in mora con il pagamento di 1 annualità

Sì, se è in mora con il pagamento di 2 annualità

Sì, se è in mora con il pagamento di 6 mensilità

26) Il valore di un bene gravato da rendita si determina:

facendo la differenza tra il valore di mercato del bene ed il valore della rendita

facendo la differenza fra il valore di mercato del bene ed il prezzo di riscatto

facendo la differenza tra il prezzo di riscatto e l'annualità di rendita

27) Il diritto d'uso:

si può cedere

**è strettamente personale**

si può dare in locazione

28) Il diritto di abitazione:

si può dare in locazione

si può cedere

**è strettamente personale**

29) Se l'usufrutto cessa per morte dell'usufruttuario, ed il bene era stato dato in locazione, il contratto si estingue:

alla cessazione dell'usufrutto

**allo scadere del contratto di locazione**

entro due anni

30) Cosa influisce maggiormente nella valutazione di una nuda proprietà?

L'età del nudo proprietario

**L'età dell'usufruttuario**

Il numero dei familiari dell'usufruttuario

31) La durata dell'usufrutto a favore delle persone giuridiche può essere:

**massimo trentennale**

massimo quarantennale

vita natural durante

32) Il valore di una nuda proprietà è pari al valore della piena proprietà:

moltiplicato per gli anni di vita presunta dell'usufruttuario

**meno il valore del diritto di usufrutto**

diviso un saggio di sconto proporzionato all'età dell'usufruttuario

33) Per nuda proprietà si intende:

un bene gravato da mutui ipotecari

un bene al netto delle spese gravanti sulla proprietà

**un bene al netto del diritto di usufrutto**

34) Un appartamento gravato da diritto di usufrutto ha un valore di mercato pari al valore: ordinario più il valore dell'usufrutto

complementare

**ordinario detratto il valore del diritto di usufrutto**

35) Un bene immobile gravato da servitù di passaggio:

si può valutare, ma solo dopo l'estinzione della servitù

**si può valutare, ma il suo valore è inferiore a quello del bene libero**

non si può valutare, in quanto è impossibile conoscere il valore della servitù

- 36) Nell'occupazione temporanea relativa all'esproprio, l'indennizzo è pari:  
all'affitto dell'area occupata per ogni anno di occupazione  
ad un libero accordo tra le parti  
**ad un dodicesimo di quanto dovuto nel caso di esproprio, per ogni anno di occupazione**
- 37) Chi ha competenze ad emettere il decreto di esproprio per causa di pubblica utilità?  
La ditta che intende effettuare l'esproprio  
L'ufficio tecnico del comune di appartenenza dell'area da espropriare  
**Il Prefetto e/o il Presidente di Giunta Regionale e/o il Presidente della Repubblica**
- 38) Cosa intendiamo per servitù prediale?  
**Un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo**  
Quando il fondo è dominante verso un altro fondo per la raccolta dei prodotti  
Quando un fondo effettua servizi a favore di un altro fondo
- 39) Se per un periodo di tempo (20 anni) non viene esercitato il diritto concesso con la servitù cosa succede?  
La servitù si rinnova per un nuovo periodo  
**La servitù si estingue**  
Il fondo dominante paga i danni al fondo servente
- 40) Quando la servitù di elettrodotto coattivo interessa aree edificabili, la perdita di valore dell'area come viene calcolata?  
Mediante un coefficiente di deprezzamento  
Attraverso la diminuzione dell'indice di edificabilità  
**Mediante il criterio del valore complementare**
- 41) Cosa intendiamo per diritto di usufrutto?  
**Il godimento di un bene a vantaggio di una persona diversa dal proprietario**  
Il godimento dei frutti di un investimento finanziario  
L'utilizzazione dei prodotti di un miglioramento eseguito
- 42) Nel caso di persona fisica, la durata massima dell'usufrutto è:  
**vita natural durante**  
sino a trenta anni  
illimitata e trasferibile agli eredi
- 43) Qual è il concetto economico di danno?  
La distruzione di un bene produttivo  
Il perimento e/o deterioramento naturale di un bene produttivo  
**La diminuzione di valore e/o di produttività di un bene causata da un fatto doloso e/o un sinistro**
- 44) Come si determina il danno da incendio ad un fabbricato?  
Attraverso la somma delle spese sostenute per la riparazione  
**Attraverso il valore di costo di ricostruzione**  
Attraverso il valore di mercato della parte ricostruita



- 45) Nell'ambito dei contratti assicurativi per danni, cosa rappresenta la franchigia?  
Clausole particolari di assicurazione  
**La percentuale di danno esclusa dal risarcimento**  
Un supplemento di polizza assicurativa
- 46) Che cosa si intende per successione?  
**Il trasferimento di un diritto da un titolare ad un altro**  
La nomina di un erede nella continuità patrimoniale  
L'investitura, tramite un atto notarile, ad acquisire beni e/o diritti
- 47) Come avviene la divisione dell'asse ereditario?  
In quote uguali al numero di eredi  
Secondo i gradi di parentela  
**Attraverso la formazione delle quote di diritto e delle quote di fatto**
- 48) E' possibile rinunciare all'eredità destinandola specificatamente ad una terza persona?  
Sì, se sono concordi gli altri coeredi  
**No**  
Sì, se la rinuncia è a favore di un minore
- 49) Qual'è la durata massima dell'occupazione temporanea di un'area per pubblica utilità?  
Fino a tre anni  
Fino a cinque anni  
**Il tempo necessario, stabilito all'inizio dell'occupazione**
- 50) Che cosa si intende per diritto di abitazione?  
Disporre di un'abitazione vita natural durante  
**Diritto di usare un'abitazione limitatamente al fabbisogno della persona e della sua famiglia**  
Diritto di usare un'abitazione, anche modificandone la destinazione economica
- 51) Cosa si intende per diritto di superficie?  
**Diritto ceduto dal proprietario di un terreno a terzi, per utilizzare il suolo a fini costruttivi**  
Diritto di utilizzare la superficie di un terreno per produzioni agricole  
Diritto di edificare su suolo altrui acquisendone la proprietà
- 52) Come viene calcolato il danno da grandine?  
In base alla percentuale del prodotto perduto  
Calcolando la differenza tra la produzione media probabile ed il prodotto effettivamente raccolto  
**Valore del prodotto perduto meno le spese risparmiate meno eventuali redditi secondari da colture di ripiego**
- 53) Come si determina il danno parziale da incendio di un fabbricato?  
**Valore di ricostruzione del fabbricato meno il valore di ricostruzione della parte illesa, al netto del valore dei materiali di recupero**  
Costo di ricostruzione della parte lesa dal sinistro  
Valore della parte ricostruita al netto delle spese di ricostruzione

54) Che cos'è l'usufrutto?

Diritto di disporre di un bene illimitatamente

**Diritto reale di godimento di un bene altrui**

Diritto di utilizzare un bene altrui secondo accordi personali privati

55) Come si determina il valore della nuda proprietà?

**Stimando il valore dell'immobile all'attualità diminuito del valore residuo dell'usufrutto**

Stimando il bene allo scadere dell'usufrutto

Stimando il bene all'attualità e detraendo il 30%

56) In quale caso il bene già espropriato può essere restituito al proprietario originario (retrocessione)?

Se entro cinque anni non viene realizzata l'opera prevista

**Quando sono trascorsi 10 anni dal decreto di esproprio senza che l'opera sia stata cominciata**

Se il proprietario dimostra di avere assoluta necessità del bene

57) Nell'ambito dell'esproprio il valore agricolo medio è:

riferito sempre al valore della coltura effettivamente praticata sul fondo

**riferito talvolta al valore medio della coltura agricola prevalente della zona**

definito dall'art. 39 della legge fondamentale sull'esproprio

58) Quale aspetto economico è preso in considerazione nella valutazione di un bene sottoposto ad esproprio totale?

**Il più probabile valore di mercato**

Il più probabile valore complementare

Il più probabile valore di surrogazione

59) Il calcolo dell'indennizzo per le aree soggette a servitù è:

**al lordo delle imposte**

al netto delle imposte

indifferente al calcolo delle imposte

60) Nel calcolare l'indennizzo in presenza di una servitù, oltre al valore dell'area asservita, si considerano:

le spese per il trasferimento della proprietà

**i danni permanenti**

i danni temporanei al nudo proprietario

61) Una servitù coattiva deve sempre essere registrata sull'atto di proprietà?

**Sì**

No

Sì, solo se riguarda un'area edificabile

62) Quali sono i beni oggetto del diritto di uso?

**Fondi rustici**

Pertinenze

Abitazioni

63) Come si valuta un terreno sottoposto ad uso?

**Con procedimento identico a quello relativo all'usufrutto**

Con procedimento sintetico parametrico

Con il valore di trasformazione

64) Come si valuta un appartamento sottoposto a diritto di abitazione?

**Come se fosse sottoposto a diritto di usufrutto**

Come se fosse sottoposto a diritto di servitù

Come se fosse libero da vincoli

Hai risposto correttamente a 33 domande su 64

### **Nota Iscrizione Ruolo**

La Legge n. 253/58, prevedeva l'iscrizione al ruolo che si divideva in sezione "ordinaria" ( A.I.) e nella sezione "speciale" ( così detti mediatori pubblici) La legge n. 39/1989 ha soppresso la precedente suddivisione in "Ruolo ordinario" e "Ruolo speciale", imponendo l'obbligo di iscrizione al ruolo unificato (ma diviso in quattro sezioni) :

'Esame sostenuto da te nel 1981 , ti dà titolo al "passaggio alla Legge 39/1989 nelle sezioni di tua scelta che possono essere:

- a) Agenti immobiliari in cui sono iscritti coloro che intendono svolgere l'attività di mediazione per la conclusione di affari relativi ad immobili ed aziende;
- b) Agenti merceologici in cui sono iscritti coloro che svolgono attività di mediazione per la conclusione di affari concernenti merci, derrate e bestiame;
- c) Agenti con mandato a titolo oneroso (solo per il settore immobiliare) si iscrivono i mandatari a titolo oneroso che operano nel settore immobiliare per conto e su incarico di una sola parte, dalla quale esclusivamente possono pretendere il compenso;
- d) Agenti in servizi vari in cui sono iscritti coloro che svolgono attività per la conclusione di affari relativi al settore servizi, nonché tutti gli altri agenti che non trovano collocazione in una delle altre sezioni.

E' possibile ottenere l'iscrizione per più sezione del Ruolo.

## TIPOLOGIA DEI CONTRATTI di Locazione

La legge n. 431 del 9 dicembre 1998 ha abolito il regime vincolistico previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (meglio conosciuta come "equo canone") che obbligava ad affittare gli immobili ad un canone prestabilito.

Oggi vi sono varie tipologie di contratti, ma due sono quelli principali:

□ il contratto "a canone libero", in cui le parti (proprietario e inquilino) stabiliscono liberamente l'ammontare del canone e le altre condizioni della locazione con l'unico obbligo di rispettare la durata minima di 4 anni più 4 di rinnovo, tranne casi particolari tassativamente previsti (subentro del proprietario, vendita o integrale ristrutturazione dell'immobile, ecc.);

□ il contratto "a canone concordato" con il corrispettivo stabilito in accordi territoriali stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari. Ovviamente in questo tipo di contratto il canone è inferiore ai correnti prezzi di mercato, ma lo scopo di tenere basso il canone è quello di venire incontro alle esigenze di chi è costretto a prendere in locazione un immobile. Per questo, il legislatore ha stabilito di concedere, sia al proprietario che all'inquilino, alcuni vantaggi fiscali (reddito Irpef, imposta di registro, Ici solo nei Comuni che hanno deliberato di favorire tale forma contrattuale).

La durata della locazione è di 3 anni più 2 di rinnovo automatico (o 3 previa intesa) tranne casi particolari.

I contribuenti che stipulano un contratto di locazione a canone "concordato" per alloggi che si trovano in uno dei Comuni ad alta "densità abitativa" (detta anche "alta tensione abitativa") possono usufruire della riduzione del 30% della base imponibile sulla quale calcolare l'imposta di registro da versare. In sostanza, l'imposta di registrazione del contratto passa dal 2% del canone all'1,4% (ed è in genere divisa a metà tra proprietario ed inquilino).

Esempio:

se il canone annuo "concordato" è di 4.000 euro e il contratto ha la durata di 3 anni, il contribuente potrà versare in unica soluzione:

$(4.000 \times 3) \times 70\% \times 2\% = 168$  (imposta al lordo della detrazione prevista per i pagamenti in unica soluzione, pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per gli anni di durata del contratto che, in questo caso, equivale al 4,5%)

oppure, più semplicemente:  $(4.000 \times 3) \times 1,4\% = 168$

$168 - 7,56$  (4,5% di 168) = 160,44 (che si arrotonda a 160 euro)

Se invece decide di pagare anno per anno, il calcolo sarà il seguente:

$4.000 \times 70\% \times 2\% = 56$  euro (che, ovviamente, non necessita di arrotondamento)

oppure, più semplicemente:  $4.000 \times 1,4\% = 56$  euro

Attenzione: poiché l'imposta che scaturisce dal calcolo è inferiore a 67 euro (importo minimo previsto per il primo anno), per la prima annualità si dovrà versare tale ultimo importo, mentre per le annualità successive il versamento sarà di 56 euro.

Per fruire dello sconto i contribuenti devono registrare:

un contratto di locazione ad uso abitativo con durata minima di 3 anni, più 2 anni prorogati di diritto;

un contratto di locazione di natura transitoria per le esigenze abitative degli studenti universitari con durata minima di 6 mesi e massima di 36.

Sono escluse dall'agevolazione le locazioni brevi, con durata da 1 a 18 mesi.

La riduzione dell'imposta di registro si applica per tutta la durata del contratto e dell'eventuale proroga automatica, anche se il Comune dove è situato l'immobile dovesse nel frattempo essere escluso da quelli considerati ad alta densità abitativa.

L'agevolazione invece non si applica nel caso di rinnovo, anche tacito, del contratto di locazione a canone concordato, successivamente alla delibera del CIPE che non riconosce più la caratteristica di "alta tensione abitativa" al Comune dove si trova l'immobile locato.

In forza del Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14 luglio 2004 è ora possibile stipulare contratti di locazione transitori brevi (per esigenze momentanee dell'inquilino) con la durata da 1 a 18 mesi e a canone libero, ma con un tetto massimo nei Comuni ad alta densità abitativa, stabilito dagli accordi territoriali o da decreto ministeriale, fino ad un livello del 20% superiore al canone "concordato". Per questo tipo di contratto non sono previste agevolazioni fiscali e per il proprietario la convenienza è semplicemente quella della breve durata della locazione.

**Tabella riassuntiva dei contratti di locazione**

Affitti a canone "libero"	Affitti a canone "concordato"		
	ordinari	a studenti universitari	transitori
<b>durata:</b> 4 anni + 4 di rinnovo automatico, tranne casi particolari	<b>durata:</b> 3 anni + 2 di rinnovo automatico (o + 3 previa intesa), tranne casi particolari	<b>durata:</b> da 6 mesi a 3 anni + rinnovo automatico dello stesso periodo alla prima scadenza (salvo disdetta)	<b>durata:</b> da 1 a 18 mesi
<b>canone:</b> liberamente stabilito nella contrattazione tra le parti	<b>canone:</b> tetto massimo stabilito in accordi territoriali		<b>canone:</b> tetto massimo stabilito in accordi territoriali o D.M. fino al 20% superiore al canone "concordato"
<b>agevolazioni fiscali:</b> nessuna agevolazione per il proprietario; reddito Irpef = canone diminuito del 15%	<b>agevolazioni fiscali:</b> previste se l'immobile si trova in uno dei <a href="#">Comuni ad alta densità abitativa</a> ; reddito Irpef = canone diminuito del 40,5% (47,5% per la laguna di Venezia); imposta di registro = - 30%; sconti su ICI (solo nei Comuni che li hanno deliberati)		<b>agevolazioni fiscali:</b> non previste; reddito Irpef = canone diminuito del 15%

#### DEPOSITO CAUZIONALE

[TOP](#)

La previsione di una **cauzione** (detta anche **deposito cauzionale**) è frequente in qualsiasi contratto di locazione di immobili sia ad uso abitativo che commerciale.

La cauzione serve a tutelare il locatore da qualsiasi inadempimento contrattuale del conduttore, e in particolare:

- il regolare pagamento dei canoni;
- il ripristino dei danni che il conduttore abbia eventualmente arrecato all'immobile locato.

Nel caso in cui il conduttore non adempia alle proprie obbligazioni, il locatore può trattenere, in tutto o in parte, la cauzione al termine del contratto.

L'importo del deposito cauzionale non può superare **tre mensilità** del canone pattuito: una cauzione di entità superiore è nulla, mentre è possibile la pattuizione di una cauzione di misura inferiore. Se il contratto non prevede alcuna cauzione, si deve intendere che i contraenti vi hanno rinunciato.

La garanzia dell'adempimento del contratto può essere ottenuta dal locatore anche in forma diversa dal deposito cauzionale, ad esempio con fidejussione bancaria, o polizze assicurative, o garanzia di terzi da sottoscrivere e inserire nel medesimo contratto di locazione.

All'atto del rilascio dell'immobile locato, al termine del contratto, il locatore deve restituire la cauzione ricevuta, sempre che non si debbano effettuare "trattenute" a titolo di inadempimenti subiti dal locatore o di danni. La cauzione va restituita aumentata degli interessi legali maturati di anno in anno, a meno che il locatore abbia annualmente rimborsato il conduttore degli interessi che il deposito cauzionale ha fruttato nell'anno appena decorso.

Il diritto alla restituzione della cauzione è sottoposto all'ordinaria prescrizione decennale.

Quando si vende un immobile concesso in locazione, è buona regola per il compratore informarsi circa il diritto del conduttore ad avere il rimborso della cauzione. Infatti, nel caso sia stato versato un deposito a mani del locatore, questi deve riversarlo al nuovo proprietario aumentato degli interessi fino a quel momento dovuti al conduttore, in modo che questi non si trovi nella condizione di dover nuovamente versare la cauzione senza averne ricevuto provvista.

Comunque, il locatore (venditore) resta solidalmente obbligato con il nuovo proprietario (acquirente) verso il conduttore per la restituzione del deposito cauzionale che il conduttore versò al precedente proprietario.

Infine, è bene rilevare che l'agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 151/E del 22 maggio 2002, innova quanto affermato dalle precedenti interpretazioni (circolare 14 ottobre 1983, n. 88; risoluzioni 250795 del 23 marzo 1983 e n. 240104 del 25 luglio 1983), nel senso che prevede l'applicazione dell'imposta di registro dello 0,50% sull'ammontare del deposito cauzionale solo nel caso di garanzie prestate da terzi a favore di una delle parti (conduttore), con esclusione invece di quelle prestate direttamente dal conduttore.

#### COMUNICAZIONE ALL'AUTORITA' DI PUBBLICA SICUREZZA

[TOP](#)

Il locatore, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, è obbligato a comunicare, **entro 48 ore**, l'avvenuta cessione in locazione dell'immobile all'autorità locale di Pubblica Sicurezza (Questura, Vigili urbani o Carabinieri).

La legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005) ha stabilito che questa comunicazione non vada fatta più all'autorità di Pubblica Sicurezza, ma direttamente all'Agenzia delle Entrate in via telematica su apposito modulo fornito gratuitamente. La nuova comunicazione potrà essere effettuata anche dagli intermediari del settore immobiliare.

In caso di inosservanza della norma si potrà incorrere in una sanzione amministrativa da euro 103,29 a euro 1.549,37 (da lire 200.000 a lire 3.000.000); in caso di seconda violazione, il sindaco del Comune in cui operano gli interessati, su segnalazione dell'Agenzia delle Entrate, disporrà la sospensione per un mese della loro attività.

## OBBLIGO DELLA REGISTRAZIONE

I contratti di immobili urbani, di qualsiasi ammontare, purché di durata superiore ai **30 giorni complessivi all'anno**, devono essere registrati.

Fanno eccezione i contratti soggetti a Iva in base al principio di alternatività di cui all'art. 5 del Dpr 131/86.

La registrazione va effettuata **entro 30 giorni** dalla data di stipula del contratto (o dalla sua decorrenza, se antecedente) presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate, dopo aver provveduto al versamento dell' imposta di registro.

I contratti di locazione di durata **non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno** non sono soggetti a registrazione. Questi contratti, se non conclusi per atto pubblico o scrittura privata autenticata, possono essere registrati soltanto *"in caso d'uso"*. Il calcolo dei 30 giorni complessivi nell'anno deve essere fatto con riguardo all' unità immobiliare locata ed alle stesse parti contraenti. Gli atti si registrano "in caso d'uso" solo quando vengono depositati presso le cancellerie giudiziarie per l'applicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti territoriali e i rispettivi organi di controllo. In particolare devono essere registrati in caso d'uso i contratti soggetti ad IVA.

L'obbligo della registrazione compete ai Notai od altri pubblici ufficiali, nel caso di contratti di locazione redatti in forma pubblica o per scrittura autenticata; alle parti contraenti (proprietario ed inquilino, o locatore e conduttore), in caso di scrittura privata non autenticata. In quest'ultimo caso, indipendentemente dalla residenza del proprietario e dell'inquilino, o dalla ubicazione dell'immobile dato in locazione, qualsiasi Ufficio delle Entrate può ricevere l'atto per la registrazione.

A meno che non si sia obbligati ( possessori di almeno 100 immobili ), si può anche scegliere di registrare i contratti in **via telematica**: in questo caso il pagamento delle imposte è contestuale alla registrazione del contratto.

Al fine di contrastare il fenomeno delle locazioni sommerse, l'articolo 1, commi 341 e 342, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 ( Finanziaria 2005 ) ha introdotto dal **1° gennaio 2005**, apposite norme.

In specie, l'omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, dà origine alla presunzione di esistenza, salva documentata prova contraria, del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

Inoltre, qualora il canone dichiarato, sul quale va corrisposto il 2% d'imposta di registro, dovesse risultare inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile, l'Ufficio delle entrate è autorizzato a contestare e accertare, sulla base di elementi di prova, l'esistenza di un corrispettivo maggiore di quello dichiarato anche per i quattro periodi d' imposta antecedenti.

Tale disposizione non si applica per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3 e articolo 4, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, con canoni concordati fra le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari.

**Come calcolare il 10% del valore catastale di un immobile ai sensi dell'art. 52, comma 4, del Dpr 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni (Testo unico sull'imposta di Registro) :**

Tipologia	Calcolo del 10%
Prima casa e relative pertinenze	Rendita + 5% x 110 : 10 più semplicemente Rendita x 11,55
Fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C e D (escluse le categorie A/10 e C/1)	Rendita + 5% x 120 : 10 più semplicemente Rendita x 12,6
Fabbricati della categoria A/10 (uffici e studi privati)	Rendita + 5% x 60 : 10 più semplicemente Rendita x 6,3
Fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E	Rendita + 5% x 40,8 : 10 più semplicemente Rendita x 4,284

La rendita catastale può essere verificata collegandosi al sito dell'[Agenzia del Territorio](#). Per procedere alla consultazione, è sufficiente selezionare il Comune dove è ubicato l'immobile e sceglierne la tipologia (fabbricato o terreno).

Poi, vanno inseriti: 1) il codice fiscale del titolare, 2) il Foglio, 3) il numero della Particella. [Clicca qui](#) per collegarti al sito



## DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA

Per gli immobili urbani l'imposta dovuta è pari al **2%** del canone annuo, con un minimo di **67 euro** per la prima annualità. Per gli immobili dati in locazione nei [Comuni ad alta densità abitativa](#) (detta anche "alta tensione abitativa"), la base imponibile viene ridotta del 30% (in pratica, l'imposta scende all'1,4%) nel caso dei [contratti](#) di locazione stipulati a canone "concordato".

Con l'avvento dell'euro, la circolare n. 106/E del 21 dicembre 2001 ha stabilito che l'arrotondamento da eseguire sul modello F23 dell'imposta di registro è all'unità di euro: per difetto se i centesimi sono inferiori a 50, per eccesso se uguali o superiori a 50.

Si fa presente che qualora l'importo da versare contenga più di due cifre decimali occorre prima esprimerlo al centesimo di euro e poi procedere all'arrotondamento all'unità.

*Ad esempio:* se l'importo da versare è pari a 77,4999 euro, è necessario prima arrotondare al centesimo di euro ( = 77,50 ) e poi ricondurlo ad unità indicando nel modello F23 il valore di 78 euro.

**Il pagamento spetta al locatore e al conduttore in parti uguali, ma entrambi rispondono "in solido" del pagamento dell'intera imposta.**

*Per la registrazione di tutti i contratti di locazione e di affitto di beni immobili, l'imposta di registro per la prima annualità non può essere inferiore a 67 euro.*

Per i contratti di locazione (e sublocazione) di immobili urbani di durata pluriennale, le parti hanno la facoltà, al momento della registrazione, di corrispondere l'imposta di registro:

**a)** *anno per anno;*

**b)** *per tutta la durata del contratto.*

Nel **caso a)** i pagamenti per le annualità successive devono tener conto degli aumenti ISTAT e possono anche essere di importo inferiore a 67 euro.

*Ad esempio:* se il canone annuo è di 2.500 euro, essendo l'imposta dovuta annualmente pari a 50 euro ( 2.500 x 2% ), si verserà, per il primo anno, l'importo minimo di 67 euro. Il versamento per ciascuna annualità successiva sarà, invece, di 50 euro.

Nel **caso b)** al contribuente sono riconosciuti due vantaggi:

**1.** l'imposta non colpisce gli eventuali aumenti del canone dovuti alle variazioni ISTAT o all'applicazione dell'art. 23 della legge 392/78;

**2.** l'imposta dovuta viene ridotta di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale attualmente del 3% (fino al 31 dicembre 2007 era del 2,5%) moltiplicato per il numero delle annualità.

*Ad esempio:* se il canone annuo è di 6.000 euro e il contratto ha una durata di quattro anni, il contribuente può eseguire un versamento unico di **451 euro**, pari a 480 ( 2% di 24.000 ) - 28,8 ( 6% di 480 ).

Se avesse scelto il pagamento anno per anno, avrebbe invece dovuto corrispondere **120 euro** per ciascuna annualità, per un totale di 480 euro.

Per la detrazione sui pagamenti in unica soluzione, vedere la seguente tabella:



Durata contratto (anni)	Metà del tasso d'interesse legale (3%)	Detrazione %
6	1,5 %	9,00 %
5	1,5 %	7,50 %
4	1,5 %	6,00 %
3	1,5 %	4,50 %
2	1,5 %	3,00 %

Se si sceglie di pagare anno per anno, per le annualità successive alla prima il pagamento va effettuato **entro 30 giorni** dalla scadenza del precedente anno.

Tutti i pagamenti vanno effettuati presso banche, uffici postali o concessionari della riscossione utilizzando il modello "F23", una copia del quale va consegnata all'ufficio locale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione.

Per le risoluzioni (disdette anticipate del contratto) e le cessioni senza corrispettivo dei contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta si paga nella misura fissa di 67 euro.

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni di contratti già registrati, i contraenti devono versare l'imposta dovuta entro 30 giorni utilizzando sempre il modello "F23" in cui vanno indicati gli estremi di registrazione del contratto stesso (anno, serie e numero di registrazione) e il codice tributo: **113T** per le risoluzioni e **110T** per le cessioni.

*Le copie dei versamenti relative a proroghe e risoluzioni vanno consegnate o spedite all'Ufficio competente entro 20 giorni dal pagamento.*

**Se è stata versata l'imposta per l'intera durata del contratto, si ha diritto al rimborso delle annualità successive a quella in corso.**

**Avvertenza:** Il contratto di locazione stipulato tra soggetti IVA non è sottoposto ad imposta di registro e può essere registrato scontando l'imposta fissa di **euro 67**.



## MODALITÀ DI PAGAMENTO

[TOP](#)

Le parti contraenti, prima di presentare alla registrazione i contratti di locazione ed affitto di immobili urbani, devono calcolare l'imposta dovuta e versarla presso qualsiasi concessionario della riscossione, banca o ufficio postale utilizzando il mod. F23.

Nel modello di versamento vanno indicati:

- ☐ i codici fiscali e le generalità del proprietario (campo 4) e del locatario o affittuario (campo 5);
- ☐ il codice dell'Ufficio di registro o delle entrate (campo 6) al quale va presentato il contratto per la registrazione (vedere [elenco codici Uffici delle Entrate](#)); non va compilato il campo "Sub codice";
- ☐ il codice del tributo (campo 11) e quello della causale (campo 9), secondo le istruzioni contenute nel modello stesso. Il campo 9 non va compilato in caso di contratti di locazione per annualità successive alla prima;
- ☐ Nel campo 10, per la prima registrazione va indicato solo l'anno di stipula. Per proroga, risoluzione o cessione, va indicato "Anno" (quello di registrazione) per esteso e "Numero" (quello assegnato dall'Ufficio al momento della prima registrazione), preceduto dalla serie dell'atto che è sempre "03" e separando i due numeri con una barra (ad esempio: per un atto registrato nel 2005 al numero 3187, scrivere nei campi "Anno" 2005, "Numero" 03/3187).

Nel caso di versamento per la registrazione di più contratti di locazione relativi allo stesso proprietario, va omessa la compilazione del campo 5.

Il codice della causale è **RP** (registrazione di atti pubblici o privati) e va indicato solo in sede di prima registrazione; per il tributo i principali codici da utilizzare sono:

Codice	Descrizione
tributo	

107T	Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - intero periodo
115T	Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - prima annualità
112T	Imposta di registro per contratti di locazione fabbricati - annualità successive
114T	Imposta di registro per proroghe (contratti di locazione ed affitti)
113T	Imposta di registro per risoluzioni (contratti di locazione ed affitti)
110T	Imposta di registro per cessioni (contratti di locazione ed affitti)
109T	Imposta registro per contratti verbali
964T	Diritti copie rilasciate dall'Ufficio (solo per la prima registrazione)
671T	Sanzione amministrativa imposta di registro (ravvedimento)
731T	Interessi di mora al tasso legale

Nel modello di versamento non dovranno essere compilati i campi che individuano il numero di riferimento e la descrizione del tributo.

Se il contratto è registrato per la prima volta, nel campo "*numero*", posto dopo l'anno, va scritta la data del contratto.

Al momento della prima registrazione del contratto, i contraenti sono tenuti a versare, oltre all'imposta di registro, i cosiddetti "*tributi speciali*" (codice **964T**), richiesti dall'ufficio del registro o delle entrate a titolo di spese di registrazione. La determinazione dell'ammontare dei tributi speciali è attribuita a ciascun ufficio del registro.

**Per la registrazione di più contratti di locazione va effettuato un versamento cumulativo.**

Per i versamenti relativi ad annualità successive alla prima ovvero a cessioni, risoluzioni e proroghe di un contratto già registrato, occorre indicare con precisione gli estremi di registrazione del contratto stesso (**anno, serie e numero di registrazione separati da una barra**).

Per le cessioni, proroghe e risoluzioni anche tacite degli stessi contratti, i contraenti devono versare l'imposta dovuta con le stesse modalità e presentare l'attestato dell'avvenuto versamento al competente Ufficio del registro entro **20 giorni**.

Per i contratti già registrati, il pagamento dell'imposta relativa alle annualità future sarà effettuato con le stesse modalità, ma non deve essere presentato l'attestato dell'avvenuto versamento.

**Tabella riassuntiva: importi, codici e modalità di pagamento dell'imposta di registro**

Fase	Adempimento (o richiesta)	Pagamento	Codice tributo	Importo
Prima registrazione	Registrazione contratto non pluriennale	Intero per contratti di 1 anno	107T	2% del canone complessivo, con minimo di 67 euro
		Intero per contratti di alcuni mesi		2% del canone complessivo, con minimo di 67 euro
	Registrazione contratto pluriennale (4+4; 3+2; 6+6; ecc.)	1^ annualità	115T	2% del canone annuo, con minimo di 67 euro
		Tutte le annualità	107T	2% del canone complessivo, al netto della metà del tasso legale per ogni anno

Successivamente alla prima registrazione	Rinnovo (annualità successive alla prima)	Il pagamento va effettuato entro 30 giorni dalla decorrenza.  Copie dei versamenti (mod.F23) devono essere consegnate o spedite all'Ufficio competente entro 20 giorni dal pagamento.	112T	2% del canone annuo, senza minimo
	Proroga (dopo la scadenza della prima parte del contratto)		114T	2% del canone, con minimo di 67 euro
	Risoluzione (disdetta anticipata del contratto)		113T	67 euro

**Attenzione:** Tutti gli importi relativi all'imposta di registro vanno arrotondati all'unità di euro (per difetto, se inferiore a 50 centesimi, per eccesso se uguale o superiore).

#### COSA SERVE PER LA REGISTRAZIONE

[TOP](#)

Per la registrazione dei contratti di locazione di immobili servono:

- \* almeno due copie del contratto con firma in originale;
- \* marche da bollo da euro 14,62 per ogni 4 facciate di 100 righe su ogni copia;
- \* richiesta di registrazione mod. 69 e mod. RR ( reperibili allo sportello o scaricabili da internet );
- \* ricevuta di versamento dell'imposta di registro (copia mod. F23).

## Acquisto da un privato o da impresa non costruttrice

Le compravendite di immobili **ad uso abitativo** e relative pertinenze (box, garage, solai, cantine), effettuate tra privati cittadini, o tra un privato e un'impresa non costruttrice, oppure un'impresa costruttrice che vende immobili ultimati da oltre quattro anni, sono soggette alle imposte di registro, ipotecarie e catastali.

Nel rogito deve essere indicato il prezzo realmente pagato ( che non ha alcuna rilevanza fiscale) e il valore catastale dell'immobile sul quale verranno calcolate dal notaio le imposte da pagare. Per la redazione dell'atto di acquisto è prevista una riduzione del **30%** della parcella notarile.

L'acquirente per poter fruire dell'applicazione delle imposte indirette sul valore catastale dell'immobile deve farne esplicita richiesta al notaio.

Sono escluse dalle predette agevolazioni le cessioni di tutti gli immobili ad uso diverso da quello abitativo e loro pertinenze (terreni, negozi, uffici, ecc.). Per tali immobili, la base imponibile è costituita dal prezzo pattuito e dichiarato nell'atto dalle parti e **non** dal valore catastale.

Per l'acquisto della prima casa, nell'atto di compravendita tra privati, se non si vuole rischiare, è bene indicare un valore non inferiore a quello che si ottiene moltiplicando la rendita catastale ( rivalutata del **5%** ) per **110**, oppure la rendita non rivalutata per il coefficiente **115,5** poiché il risultato è identico ( *vedi tabella* ).

Tipologia	Calcolo del valore catastale
Prima casa e relative pertinenze	Rendita + 5% x 110, oppure Rendita x 115,5
Fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1)	Rendita + 5% x 120, oppure Rendita x 126
Fabbricati appartenenti al gruppo catastale B *	Rendita + 5% x 140, oppure Rendita x 147
Fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D	Rendita + 5% x 60, oppure Rendita x 63
Fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E	Rendita + 5% x 40,8, oppure Rendita x 42,84

*\*Il decreto legge del 3 ottobre 2006, n. 262 (convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n 286) ha previsto che il coefficiente moltiplicatore da applicare alle rendite catastali dei fabbricati classificati nel gruppo catastale B deve essere rivalutato nella misura del 40%.*

Il valore così ottenuto vale ai soli fini delle imposte indirette dovute sugli acquisti di immobili (registro, ipotecarie-catastali), ma non ai fini ICI, la cui base imponibile è data dalla rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per il coefficiente 100. Per l'acquisto della seconda casa e pertinenze, il valore da indicare nel rogito si ottiene moltiplicando la rendita catastale ( rivalutata del **5%** ) per **120**, ovvero la rendita non rivalutata per il coefficiente **126**. Anche in questo caso il nuovo moltiplicatore non ha alcun effetto sull'ICI.

### Attenzione

Per i trasferimenti di immobili non censiti le parti possono utilizzare la rendita proposta per determinare il valore catastale. In questo caso è necessario manifestare espressamente nell'atto l'intenzione di avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 12 del D.L. n. 70 del 1988 convertito dalla legge n. 154 del 1988. La rendita catastale attribuita verrà notificata dall'Ufficio dell'Agenzia del Territorio al contribuente. Nel caso in cui il valore determinato sulla base della rendita attribuita sia superiore a quello dichiarato in atto, il contribuente dovrà pagare l'imposta dovuta e i relativi interessi, a partire dalla registrazione dell'atto.



## Acquisto da un'impresa costruttrice

Quando il venditore è un'impresa che opera nel settore dell'edilizia, la legge impone che nell'atto di compravendita venga indicato l'esatto prezzo pattuito.

Se, poi, per l'acquisto della casa l'acquirente ha contratto un mutuo o chiesto un finanziamento bancario, la base imponibile non può essere inferiore all'ammontare del mutuo o del finanziamento erogato. Infatti, in presenza di mutuo o di finanziamento bancario l'ufficio è obbligato a considerare quale "valore normale" un importo pari alla somma erogata.



### Attenzione

La Finanziaria 2008 ha stabilito che chi acquista un immobile soggetto a IVA risponde in solido con il venditore nel caso in cui il prezzo indicato in fattura sia diverso da quello effettivo. La responsabilità in solido vuol dire che in caso di accertamenti il Fisco può chiedere, indifferentemente, al venditore o all'acquirente il pagamento della maggiore imposta dovuta e della soprattassa.

La stessa finanziaria ha inoltre previsto che lo stesso acquirente privato possa regolarizzare la violazione commessa, versando la maggiore imposta dovuta entro 60 giorni dalla stipula dell'atto.

Nel rogito notarile le parti devono inserire una "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" in cui segnalare:

- le modalità di pagamento (assegno, bonifico, ecc.) del corrispettivo;
- se per l'acquisto della casa si è ricorso ad attività di mediazione e, in caso affermativo, tutti i dati identificativi del mediatore;
- le spese sostenute per detta mediazione, con le relative modalità di pagamento.

L'omessa, la falsa o incompleta dichiarazione comporta una sanzione da 500 a 10.000 euro e la possibilità che i beni trasferiti vengano sottoposti ad accertamento di valore con l'applicazione delle imposte sull'importo massimo, anche se le parti avevano richiesto la tassazione sulla base del valore catastale.

**Tabella riassuntiva delle imposte che colpiscono l'acquisto di un immobile**

Venditore	Immobile	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale	Iva
soggetto privato	Abitazione principale non di lusso e relative pertinenze	3%	€ 168	€ 168	No
	Abitazione secondaria o di lusso e relative pertinenze	7%	2%	1%	No
	Altri immobili	7%	2%	1%	No

impresa "non costruttrice" e non di ristrutturazione  impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende oltre 4 anni dall'ultimazione dei lavori	Abitazione principale non di lusso e relative pertinenze	€ 3%	€ 168	€ 168	No
	Abitazione secondaria non di lusso e relative pertinenze	€ 7%	€ 2%	€ 1%	No
	Abitazione di lusso e relative pertinenze	€ 168	€ 168	€ 168	20%
	Altri immobili	€ 168	€ 168	€ 168	20%
impresa "costruttrice" (o di ristrutturazione) che vende entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori	Abitazione principale non di lusso e relative pertinenze	€ 168	€ 168	€ 168	4%
	Abitazione secondaria non di lusso e relative pertinenze	€ 168	€ 168	€ 168	10%
	Abitazione di lusso e relative pertinenze	€ 168	€ 168	€ 168	20%
	Altri immobili	€ 168	€ 168	€ 168	20%

## VENDITA E RIACQUISTO DELLA CASA

[TOP](#)

La legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Finanziaria 2006) ha innovato sui pagamenti per le plusvalenze immobiliari.

Dal **1° gennaio 2006**, chi vende un immobile acquistato (o costruito) da **non più di cinque anni** ha la facoltà di chiedere all'atto della cessione, con dichiarazione resa al notaio, che sulle plusvalenze realizzate sia applicata un'imposta sostitutiva di quella sul reddito, senza dover inserire il guadagno in dichiarazione per assoggettarlo alle aliquote progressive Irpef. Per le cessioni poste in essere fino al 2 ottobre 2006 si applica l'aliquota sostitutiva del 12,5%, mentre dal 3 ottobre l'aliquota è del 20%.

Il notaio stesso provvederà all'applicazione ed al versamento dell'imposta sostitutiva, ricevendo dal venditore il relativo pagamento, e comunicherà all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alla compravendita.

Con questa riforma si ha un risparmio consistente visto che le aliquote Irpef variano dal 23 al 43%.

L'imposta sostitutiva non può essere chiesta quando oggetto di cessione è un terreno su cui sono stati eseguiti lavori di lottizzazione o un fabbricato costruito sul terreno stesso.

Si ricorda che la Finanziaria 2007 ha escluso, a partire dal 1° gennaio 2007, dall'applicazione dell'imposta sostitutiva le cessioni a titolo oneroso dei terreni edificabili.

Con l'entrata in vigore del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 (convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248), e precisamente dal 4 luglio 2006, quando oggetto della vendita è una casa ricevuta in donazione, l'eventuale plusvalenza realizzata va assoggettata a tassazione se non sono trascorsi cinque anni dal momento in cui il donante ha acquistato l'immobile a quello della sua cessione.

**La plusvalenza tassabile è data dalla differenza tra il corrispettivo della cessione e il costo di costruzione o di acquisto sostenuto dal donante.**



### Condizioni

Chi vende l'immobile acquistato con le agevolazioni "prima casa", e riacquista un'altra abitazione, non di lusso e costituente prima casa, può beneficiare di un credito di imposta alle seguenti condizioni:

- il nuovo acquisto deve avvenire **entro un anno** dalla vendita della precedente abitazione;
- il contribuente non deve essere decaduto dal beneficio prima casa;
- il nuovo immobile deve essere adibito a propria abitazione principale entro il termine di tre anni (risoluzione n.192/E del 6 ottobre 2003), cioè entro il termine concesso all'Ufficio delle Entrate competente per territorio per procedere agli accertamenti.

### Per usufruire del credito d'imposta

Per poter beneficiare del credito di imposta, l'acquirente deve dichiarare nel rogito, davanti al notaio:

- di essere in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge per ottenere le agevolazioni fiscali;
- di fare espressa richiesta del credito di imposta con l'indicazione di tutti gli elementi idonei alla sua identificazione e determinazione.

Se la citata dichiarazione è stata omessa, è comunque prevista la possibilità di poter integrare l'atto originario di acquisto con la stessa.

Il credito è dato dall'imposta di registro o dall'Iva pagate sul primo acquisto, non comprende quindi gli altri tributi indiretti (cioè le imposte ipotecarie e catastali) e corrisponde alla minore tra le due imposte pagate sugli atti di acquisto. In ogni caso non può dar luogo a rimborso e non può essere utilizzato parzialmente.

### Come utilizzare il bonus

Il bonus può essere utilizzato:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul nuovo acquisto;
- in diminuzione di imposta di registro, ipotecaria e catastale dovute su atti e denunce presentati successivamente alla data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi da presentare successivamente al nuovo acquisto;
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il **modello F24** (usando il codice tributo 6602).

Il credito di imposta ha una valenza temporale limitata: qualora si pensi di utilizzarlo per il pagamento di imposte su atti e denunce successivi al riacquisto, occorre tener presente che il beneficio si prescrive trascorsi 10 anni dalla sua origine. In caso di morte del titolare del credito di imposta prima del suo utilizzo, lo stesso si trasferisce agli eredi.

Poiché il credito di imposta è collegato ai benefici "prima casa", la decadenza di quest'ultimi comporta automaticamente, oltre al recupero delle imposte ordinarie, anche il recupero del credito utilizzato.

## Modalità di rimborso

Le modalità di rimborso variano a seconda che il nuovo acquisto avvenga tra privati o tramite un'impresa di costruzione. Comperando da un privato, il bonus può essere utilizzato al momento della stipula dell'atto di compravendita, riducendo o annullando le somme dovute: ci pensa il notaio ad effettuare il conguaglio.

Se si acquista, invece, da un'impresa costruttrice il credito non può essere compensato con l'Iva da versare alla ditta venditrice.

Per recuperarlo bisogna attendere la successiva dichiarazione dei redditi, a meno che l'acquirente non svolga un'attività autonoma che gli consente di portarlo in compensazione in sede di versamento unificato di imposte, ritenute e contributi in scadenza il 16 di ogni mese con il modello F24.

Le agevolazioni per chi vende e poi riacquista la prima casa si applicano pure alle abitazioni in costruzione e il credito può essere utilizzato anche se i lavori non sono ultimati **entro un anno** dalla vendita della vecchia prima casa.

Il nuovo immobile deve essere comunque adibito a propria abitazione principale **entro tre anni** dalla vendita del precedente (risoluzione 192/E del 6 ottobre 2003; circolare n. 38/E del 2005).

Sul nuovo atto l'acquirente paga l'Iva e il recupero dell'imposta versata a suo tempo avverrà con la prima dichiarazione dei redditi da presentare dopo l'ultimazione dei lavori. Ovviamente bisogna essere in possesso dei requisiti "prima casa e l'abitazione non deve essere di lusso.

## Ecco in sintesi come utilizzare il bonus per riacquisto della prima casa:

Tempi e requisiti per il riacquisto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il riacquisto della prima casa deve avvenire <b>entro un anno</b> dalla vendita della precedente;</li><li>• bisogna essere in possesso dei requisiti per usufruire dei benefici "prima casa"</li></ul>
Quando dimorarvi	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'immobile deve essere adibito a propria abitazione principale e trasferirvi la residenza;</li><li>• occorre abitarlo <b>entro tre anni</b> dal rogito</li></ul>
Bonus per riacquisto	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sono recuperabili l'imposta di registro e l'Iva, ma non gli altri tributi indiretti (imposte ipotecaria e catastale);</li><li>• tra le due imposte si recupera quella il cui valore è minore;</li><li>• il bonus non dà luogo a rimborsi e non può essere utilizzato parzialmente</li></ul>
Tempi per il recupero	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'imposta di registro si recupera immediatamente nel rogito;</li><li>• l'Iva con la prima dichiarazione dei redditi successiva al rogito</li></ul>
Prescrizione	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il credito di imposta si prescrive trascorsi <b>10 anni</b> dalla sua origine</li></ul>



# CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

## 1) PARTI STIPULANTI

Il promittente venditore :

Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ ;

Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ ;

regime patrimoniale(1)

ditta

in questo contratto brevemente denominati “venditore” o “parte venditrice”

Il promittente acquirente:

Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ ;

Sig. \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_ ;

regime patrimoniale (1)

ditta

in questo contratto in breve denominati “acquirente” o “parte acquirente”

## 2) OGGETTO DELLA FUTURA COMPRAVENDITA

Con il presente atto, da valere ad ogni effetto e conseguenza di legge, si conviene e stipula quanto segue:

il/la signor/a \_\_\_\_\_ promette la vendita e il/la

signore/a \_\_\_\_\_ promette l'acquisto per sé o persona o persone da nominare

all'atto notarile del bene qui descritto:

unità immobiliare sita in località \_\_\_\_\_, di cui alla Partita Tavolare n. \_\_\_\_\_ CC

\_\_\_\_\_, p.ed \_\_\_\_\_ porzione materiale n. \_\_\_\_; al piano \_\_\_\_: composta da: (2)

\_\_\_\_\_ - porzione materiale n. \_\_\_\_: al piano \_\_\_\_: (3) \_\_\_\_\_

Il venditore si impegna inoltre a cedere e comprendere nel prezzo stabilito per l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita (4)

## 3) PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO

L'acquirente si impegna di pagare il prezzo dell'immobile nella misura stabilita di Euro \_\_\_\_\_ (in parole).

Il prezzo viene pagato a corpo e non a misura. Il prezzo viene pagato secondo le seguenti modalità

a) Euro \_\_\_\_\_ (in parole) a titolo di **caparra penitenziale o caparra confirmatoria\*** al momento della sottoscrizione del preliminare; per l'importo ricevuto le parti venditrici rilasciano quietanza ;

b) Euro \_\_\_\_\_ (in parole) come prima rata entro \_\_\_\_\_;

c) Euro \_\_\_\_\_ (in parole) alla stipula del rogito notarile.

Il pagamento delle rate in seguito alla sottoscrizione del presente contratto preliminare devono avvenire nel giorno della loro scadenza sul c/c n. \_\_\_\_\_ intestato al/la signor/a \_\_\_\_\_ presso la \_\_\_\_\_ (banca), Cab \_\_\_\_\_ Abi \_\_\_\_\_

#### 4) FIDEIUSSIONE BANCARIA

All'acquirente sarà consegnata al momento della sottoscrizione del presente atto una fideiussione bancaria da parte del venditore rilasciata dalla banca \_\_\_\_\_ (nome banca) dell'ammontare di Euro \_\_\_\_\_ (in parole), somma pari alla caparra penitenziale o confirmatoria. Ulteriori fideiussioni bancarie pari alle rate da pagare, come previsto al punto 3 (prezzo e modalità di pagamento), saranno consegnate all'acquirente al momento del pagamento delle rispettive rate.

La somma totale pagata sarà coperta da fideiussione bancaria fino alla stipulazione del rogito notarile. Le spese per la fideiussione bancaria sono a carico del venditore.

#### 5) GARANZIE

Il venditore garantisce il bene compravenduto libero da ipoteche, passività immobiliari, da diritti reali di godimento spettanti a terzi ed immune da arretrati di imposte, da oneri e privilegi e da qualsiasi altro vincolo pregiudizievole; dichiarano inoltre che l'unità in oggetto è stata regolarmente assoggettata ad imposte nell'ultima dichiarazione dei redditi.

Il venditore consegna alla parte acquirente copia della seguente documentazione:

- estratto tavolare;
- scheda identificativa catastale;
- regolamento di condominio e tabella millesimale dell'immobile in oggetto;
- (eventuale) contratto di locazione;
- planimetria;
- concessione/licenza edilizia;
- piano di divisione materiale della porzione.

L'acquirente dichiara, al fine di godere delle agevolazioni fiscali previste (*per l'acquisto prima casa\*\**), di avere la residenza (o di svolgere la propria attività) nel comune dove è situato l'immobile oggetto del presente atto (o di impegnarsi a stabilirla entro 18 mesi dalla stipulazione del rogito notarile), di non possedere altro fabbricato idoneo ad abitazione nel comune e di non possedere immobili o quote di immobili per i quali è stata ottenuta l'agevolazione fiscale.

#### 6) CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La parte acquirente consegnerà il possesso e il godimento del bene entro e non oltre \_\_\_\_\_ (*inserire data precisa*). Al momento della consegna sarà consegnata da parte del venditore la dichiarazione di abitabilità all'acquirente. Alla consegna sarà redatto un protocollo. Dopo la consegna saranno a carico della parte acquirente le spese condominiali e comunque tutti gli oneri relativi al cespite compravenduto.

#### 7) ROGITO NOTARILE

Il contratto definitivo di compravendita (rogito notarile) sarà stipulato entro e non oltre \_\_\_\_\_ (*inserire data precisa*) al rogito notarile, che dovrà essere effettuato, presso il notaio designato dall'acquirente

#### 8) PENALI

In caso di inadempimento della parte venditrice o in caso di ritardo nella consegna la parte venditrice si obbliga ex art. 1382 cc di pagare all'acquirente Euro \_\_\_\_\_ per ogni giorno di ritardo.

#### 9) CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti convengono che l'acquirente in caso di ritardo nella consegna dell'immobile potrà chiedere la risoluzione del contratto. In questo caso la risoluzione si verifica di diritto secondo quanto stabilito dagli artt. 1456 cc ss.

#### 10) SPESE

Tutte le spese previste per legge e dalla consuetudine ed in particolare spese di notaio e di registrazione contratto sono a carico dell'acquirente.

Letto e sottoscritto dalle parti.

Bolzano,

**Il venditore: (firma)** \_\_\_\_\_

**L'acquirente: (firma)** \_\_\_\_\_

L'acquirente dichiara di aver preso conoscenza di tutte le clausole e condizioni del presente contratto di compravendita e di averle accettate esplicitamente ex art 1341 e 1342 cc.

**L'acquirente:(firma)** \_\_\_\_\_

*\*Caparra penitenziale o confirmatoria?*

*La differenza fra le due è rilevante in quanto la caparra penitenziale facilita lo scioglimento della promessa di vendita o restituendo (il venditore) il doppio di quanto percepito o perdendo (il compratore) quanto versato a titolo di caparra. Le cose vanno diversamente se si pattuisce la caparra confirmatoria che rende molto più difficile sciogliere la promessa. Anche con una minima cifra versata a titolo di caparra confirmatoria una delle parti può costringere l'altra ad adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto.*

**\*\***

**A CARICO DEL COMPRATORE**

<b>IMPOSTE</b>	<b>PRIMA CASA</b>	<b>PRIMA CASA</b>	<b>ALTRE ABITAZIONI</b>	
	<i>da privato o agenzia</i>	<i>da impresa</i>	<i>da privato o agenzia</i>	<i>da impresa</i>
<i>IVA</i>	-	4%	-	10%
<i>Imposta di registro</i>	3%	168,-- euro	7%	168,-- euro
<i>imposta ipotecaria</i>	168,-- euro	168,-- euro	2%	168,-- euro
<i>imposta catastale</i>	168,-- euro	168,-- euro	1%	168,-- euro

- 1) comunione o separazione dei beni
- 2) descrizione dettagliata dell'abitazione
- 3) descrizione pertinenze: garage, posti macchina , cantine, ecc.
- 4) ad esempio: tutto il mobilio e l'arredamento come visto dalla parte acquirente ad esclusione di...

**CONSIGLI UTILI:**

- identificazione esatta dell'immobile compresi accessori e pertinenze;
- descrizione tavolare e catastale;
- esatte generalità delle parti con particolare attenzione al regime patrimoniale dei contraenti coniugati;
- tipo di caparra prescelta (normalmente confirmatoria);
- indicazione esatta del prezzo di vendita e sue modalità di pagamento, acconto, rate e con il saldo generalmente previsto al rogito notarile;
- clausola relativa alla consegna dell'immobile;
- clausole relative alle garanzie dal punto di vista ipotecario e vincolistico (con descrizione delle ipoteche e vincoli da cancellare);
- clausole di garanzia urbanistica (il venditore deve fornire la licenza e/o concessione edilizia, il certificato di abitabilità ed eventuali domande di concessione di sanatoria (condono edilizio);
- dichiarazione da parte del venditore che l'immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi;
- consegna da parte del venditore di copia della documentazione catastale, ipotecaria, urbanistica, dell'eventuale contratto di locazione, del regolamento del condominio con la relativa tabella millesimale, della planimetria e della concessione edilizia;

- Se temete che l'immobile possa essere venduto più volte da parte del promettente venditore chiedete la trascrizione risp. l'iscrizione tavolare del preliminare di compravendita. Per trascrivere (iscrivere tavolarmente) il preliminare occorre però che lo stesso, oltre all'autentica notarile, contenga tutte le clausole e le dichiarazioni previste per legge. In definitiva che assomigli il più possibile al contratto definitivo.
- Per chi deve richiedere un'agevolazione provinciale, il contratto preliminare diventa molto importante perché con lo stesso registrato si può presentare la domanda per ottenere il mutuo o il contributo decennale. La registrazione costa € 168,-- + l'imposta proporzionale prevista per la caparra confirmatoria, 0,50% (se penitenziale, 3%) e per l'acconto, 3%. L'imposta proporzionale (0,5% e 3%) su caparre e acconti viene detratta dall'imposta principale al momento della registrazione del contratto definitivo.

da [http://www.catasto.inrete.it/come\\_si\\_legge\\_una\\_visura\\_catastale.asp](http://www.catasto.inrete.it/come_si_legge_una_visura_catastale.asp)

## Visura Catastale

### Elenco completo delle spiegazioni dei dati contenuti in una visura catastale:

#### 1) Tipologia di visura

Viene indicata la tipologia di visura catastale richiesta (Visura per immobile o Visura per soggetto) e la data di aggiornamento dei servizi informatizzati del catasto.

#### 2) Dati della richiesta

In tale campo si individua il nominativo ricercato, riportando l'indicazione dell'estensione della ricerca (catasto terreni e/o catasto urbano) e la provincia di riferimento.

#### 3) Soggetto individuato

Riporta l'anagrafica completa del soggetto individuato, così come registrata presso l'Agenzia del Territorio.

#### 4) Indicazione unità immobiliari

Viene indicato il Comune in cui si trovano le unità immobiliari ed il relativo codice catastale di riferimento.

#### 5) Dati identificativi

Sono i dati che permettono di individuare con certezza le unità immobiliari in carico al soggetto.

Sezione urbana: Non è sempre presente ed individua una zona del territorio comunale. È necessaria per identificare l'unità immobiliare.

Foglio: È una porzione del territorio del Comune.

Particella: All'interno di un foglio permette di individuare un determinato fabbricato. La particella viene anche chiamata mappale.

Sub (subalterno): Individua l'unità immobiliare all'interno del fabbricato.

#### 6) Dati classamento

Sono l'insieme dei dati che permettono di ottenere la relativa rendita dell'unità immobiliare.

Zona Censuaria: Raccoglie una porzione di territorio comunale caratterizzato dalla uniforme redditività dei fabbricati. Il quadro tariffario, relativo a tali zone, è consultabile presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio.

**Micro zona:** La microzona non risulta essere al momento applicata, ed è stata introdotta con il DPR 138/98. Tale zona dovrebbe comprendere le aree del territorio comunale aventi caratteri di omogeneità dal punto di vista storico, economico, ecc.

**Categoria:** Individua la tipologia a cui appartiene l'unità immobiliare (A, B, C, D, E, F)

**Classe:** Identifica il grado di produttività riferito alla categoria dell'unità immobiliare. In alcuni casi può essere unica e viene indicata con U. L'indicatore numerico utilizzato per tale parametro cresce in funzione della redditività.

**Consistenza:** Individua la dimensione dell'unità immobiliare e viene indicata a secondo della categoria di appartenenza. Nel caso in cui si tratti di categoria A, viene espressa in vani. La categoria C si indica con i mq mentre per le categorie B si utilizzano i metri cubi. Per le categorie D ed E non si indica la consistenza.

**Superficie catastale:** Tale dato indica la superficie dell'unità immobiliare calcolata attraverso i criteri indicati nel DPR 138/98. Non risulta essere presente per le unità accampionate o variate prima dell'entrata in vigore di tale DPR.

**Rendita:** Tale valore è dato, per le categorie A, B, C, dal prodotto tra il valore della relativa categoria e classe specifiche per tale comune e la consistenza immobiliare.

#### 7) Altre informazioni

Vengono indicate informazioni aggiuntive relative all'unità immobiliare. Tali informazioni possono non essere presenti per le unità accampionate prima dell'entrata in vigore del DPR 138/98.

**Indirizzo/Dati derivanti da:** In tale campo vengono riportati l'indirizzo dell'immobile con l'individuazione del piano ed eventualmente dell'interno, il numero del protocollo dell'ultimo accatastamento effettuato .

**Annotazioni:** Sono riportate eventuali annotazioni da parte dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio.

#### 8) Totale

Riporta la sintesi del numero dei vani, della consistenza e della Rendita totale delle unità immobiliari inerenti ad ogni gruppo di unità immobiliari.

#### 9) Intestazione

Sono indicate tutte le persone fisiche e giuridiche che godono dei diritti sugli immobili rilevati.

**Dati anagrafici:** Indicazione dei dati del soggetto con eventuale luogo o data di nascita se si tratta di persona fisica o della sede se si tratta di persona giuridica (es. Impresa, Associazione, ecc.).

**Codice fiscale:** In tale campo viene indicato il codice fiscale. Tale dato potrebbe non essere sempre presente.

**Diritti o oneri reali:** Viene indicata la quota di proprietà a carico del soggetto. Nel caso di persona fisica è possibile reperire il regime patrimoniale vigente per i beni posseduti.

**Dati derivati da:** Sono riportate le informazioni dell'ultima variazione catastale presentata per la modifica di intestazione (nel caso di compravendita, ad esempio, viene indicato il nome del Rogante, il repertorio, ecc.).

### **VISURA CATASTO TERRENI**

La visura di un terreno si differenzia solo nel campo inerente i dati identificativi ed i dati di classamento.

#### 10) Dati identificativi

Sono i dati che permettono di individuare i terreni in carico al soggetto.

**Foglio:** È una porzione del territorio del Comune.

**Particella:** All'interno di un foglio permette di individuare una determinata area adibita a terreno. La particella viene anche identificata con il nome di mappale.

Sub (subalterno): Nel caso dei terreni tale dato non risulta essere presente. Solo nel caso di porzioni di fabbricati rurali, le cui quote di possesso risultano essere detenute da soggetti differenti, tale parametro viene indicato e permette di distinguere la singola l'unità immobiliare.

#### 11) Dati classamento

Sono l'insieme dei dati che permettono di ottenere la relativa rendita del terreno.

Qualità: Individua la tipologia di coltura effettuata su tale terreno (seminativo arborato, seminativo, ecc). Le qualità risultano essere al momento circa 105.

Classe: Esprime la produttività della relativa coltura. Le classi sono al massimo 5 e la prima esprime la migliore produttività colturale.

Superficie: È l'unità di misura dei terreni suddivisa in Ha (ettari) are e ca(centiare).

Reddito: Tale parametro è costituito da Reddito Dominicale e Reddito Agrario. Il Reddito Dominicale (RD) è il reddito attribuibile alla proprietà. Il Reddito Agrario (RA) è il reddito attribuibile all'imprenditore agricolo. Le tariffe per tali redditi risultano pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale per Comune, qualità di coltura e classe.

#### 12) Altre informazioni

Vengono indicate informazioni aggiuntive quali l'anno ed il numero dell'ultimo frazionamento che ha interessato il terreno in carico al soggetto.