

AGENTE IMMOBILIARE

 **MANUALE**
 **SIMULAZIONI** d'esame
TEST di verifica



Per l'**ABILITAZIONE** alla **PROFESSIONE**

EDIZIONE RISCRIITTA e AGGIORNATA

Edizione **2024**

NLD
CONCORSI

PREMESSA

Il volume **Manuale Agente immobiliare con test di verifica per l'abilitazione alla professione** è pensato per coloro che intendono acquisire la qualifica professionale di agente immobiliare e che devono sostenere il relativo esame per l'esercizio dell'attività di **agente d'affari in mediazione**.

Il manuale è **suddiviso** in **2 Aree** che trattano le materie oggetto d'esame previste dall'art. 2 del **D.M. 21 febbraio 1990, n. 300**.

Nell'Area I "**Discipline giuridiche**" è presente una **trattazione** particolarmente **completa, aggiornata** e, al contempo, **schematica** e **fluida** delle seguenti materie:

- **Mediazione e Mandato;**
- **Diritto Civile**, con specifico riferimento ai **diritti reali, disciplina del possesso, obbligazioni e contratti;**
- **Diritto Commerciale**, con **focus** sul codice della crisi di impresa e dell'insolvenza;
- **Diritto Tributario**, con un **focus** sulle tasse e le imposte nel settore immobiliare.

L'Area II "**Discipline tecniche**", invece, è articolata nelle seguenti **Parti**:

- Governo del Territorio: **urbanistica ed edilizia;**
- **Finanziamenti**, con particolare riferimento al contratto di mutuo e di leasing;
- **Costruzioni;**
- **Estimo;**
- **Catasto;**
- Cessione e **stima d'azienda**.

Quanto alla Parte di Diritto tributario, è stata scritta tenendo conto delle **profonde novità** che la **Legge delega 9 agosto 2023, n. 111**, i **Decreti legislativi approvati a dicembre 2023** e la **Legge di Bilancio per il 2024** hanno apportato al sistema di diritto tributario italiano

Per consentire di affiancare allo studio teorico una immediata verifica della acquisita capacità di risolvere i corrispondenti test, il **Manuale** presenta **quiz di verifica per ciascuno dei Capitoli** che compongono le indicate materie e si completa con **10 batterie di quiz**, suddivise tra discipline giuridiche e tecniche, utili per simulare la prova concorsuale e saggiare la preparazione.

SOMMARIO

Area I Discipline giuridiche

Parte I Mediazione e mandato

Capitolo 1

| | |
|---|-----------|
| La mediazione e il mandato..... | 45 |
| 1. Agente immobiliare e mediazione | 45 |
| 2. La mediazione nel codice civile | 45 |
| 2.1. Definizione e caratteristiche essenziali | 45 |
| 2.2. Natura della mediazione | 46 |
| 2.3. Diritti del mediatore: provvigione..... | 47 |
| 2.4. (segue) provvigione in casi particolari: contratto condizionato o invalido e pluralità di mediatori..... | 48 |
| 2.5. Diritti del mediatore: rimborso spese..... | 48 |
| 2.6. Obblighi del mediatore..... | 48 |
| 2.7. Obblighi del mediatore: controllo sull'autenticità delle sottoscrizioni | 49 |
| 2.8. Obblighi del mediatore: gli obblighi del mediatore professionale | 49 |
| 2.9. Responsabilità del mediatore | 49 |
| 2.10. Rappresentanza del mediatore | 50 |
| 2.11. Mancata nomina di un contraente da parte del mediatore | 50 |
| 2.12. Fideiussione del mediatore..... | 50 |
| 3. Gli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio operanti nei confronti dell'agente immobiliare..... | 50 |
| 3.1. Obbligo di annotazione ex art. 1760 c.c. | 51 |
| 3.2. Obblighi di adeguata verifica..... | 51 |
| 3.3. Obblighi di conservazione | 51 |
| 3.4. Obblighi di segnalazione..... | 52 |
| 4. La mediazione nella l. 39/1989..... | 52 |
| 4.1. La procedura per l'attività di mediazione..... | 53 |
| 4.2. L'obbligo di iscrizione nel Registro delle Imprese e nel REA per lo svolgimento dell'attività di mediazione..... | 54 |
| 4.3. I requisiti per l'esercizio dell'attività di mediazione..... | 55 |
| 4.4. (segue) Le incompatibilità..... | 56 |
| 4.5. Le provvigioni..... | 56 |
| 4.6. La disciplina dei moduli e formulari..... | 56 |
| 4.7. L'obbligo di stipulare la polizza assicurativa..... | 57 |
| 4.8. Le sanzioni..... | 57 |
| 5. Il mandato | 58 |
| 5.1. Mandato con rappresentanza e mandato senza rappresentanza..... | 58 |
| 5.2. Il contenuto del mandato | 59 |
| 5.3. Gli obblighi del mandatario..... | 59 |
| 5.4. Gli obblighi del mandante | 60 |
| 5.5. L'estinzione del mandato | 60 |
| 5.6. Mandato con pluralità di mandanti (mandato collettivo) e mandato con pluralità di mandatari | 61 |
| Quiz La mediazione e il mandato | 62 |

| | |
|-------------------------|----|
| Risposte corrette | 65 |
|-------------------------|----|

Parte II

Diritto Civile

Capitolo 1

| | |
|---|-----------|
| L'ordinamento giuridico | 69 |
| 1. Le norme e l'ordinamento giuridico | 69 |
| 2. Il diritto privato e il diritto pubblico | 69 |
| 3. Le fonti del diritto | 70 |
| 3.1. Le fonti di produzione in generale | 70 |
| 3.2. La Costituzione e le leggi costituzionali | 71 |
| 3.3. Le fonti del diritto dell'Unione Europea e le altre fonti internazionali | 71 |
| 3.4. Le leggi ordinarie | 71 |
| 3.5. I regolamenti | 72 |
| 3.6. Gli usi | 72 |
| 3.6.1. Usi normativi, usi negoziali e usi interpretativi. | 72 |
| 4. I rapporti tra fonti. | 72 |
| Quiz L'ordinamento giuridico | 74 |
| Risposte corrette | 75 |

Capitolo 2

| | |
|--|-----------|
| L'attività giuridica | 76 |
| 1. Le posizioni giuridiche soggettive e il rapporto giuridico | 76 |
| 1.1. Il diritto soggettivo e le altre posizioni giuridiche soggettive attive | 76 |
| 1.2. Le posizioni giuridiche soggettive passive | 77 |
| 1.3. Posizioni giuridiche soggettive "intermedie" | 77 |
| 2. Il fatto giuridico, l'atto giuridico e il negozio giuridico | 77 |
| 3. La pubblicità dei fatti giuridici | 78 |
| 3.1. La pubblicità legale | 78 |
| 3.2. La trascrizione | 78 |
| 4. La prescrizione | 79 |
| 4.1. Il tempo necessario a prescrivere | 79 |
| 4.2. Decorrenza, sospensione e interruzione della prescrizione | 80 |
| 4.3. Le prescrizioni presuntive | 80 |
| 5. La decadenza | 80 |
| Quiz L'attività giuridica | 82 |
| Risposte corrette | 84 |

Capitolo 3

| | |
|---|-----------|
| I soggetti di diritto | 85 |
| 1. Introduzione | 85 |
| 2. Le persone fisiche | 85 |
| 2.1. La capacità giuridica delle persone fisiche | 85 |
| 2.2. (segue) morte, scomparsa, assenza e dichiarazione di morte presunta. | 86 |
| 2.3. La capacità di agire e la minore età | 87 |
| 2.4. Gli istituti che incidono sulla capacità di agire dei maggiorenni | 88 |
| 2.5. L'incapacità naturale | 88 |
| 2.6. I luoghi della persona fisica: domicilio, residenza e dimora | 89 |
| 2.7. La "degiurisdizionalizzazione" delle forme di tutela degli incapaci: la "riforma Cartabia" e il ruolo del Notaio. | 89 |

| | | |
|------|---|-----------|
| 3. | Gli enti giuridici..... | 89 |
| 3.1. | La soggettività giuridica, la personalità giuridica e l'autonomia patrimoniale..... | 89 |
| 3.2. | Gli enti senza scopo di lucro tipizzati nel Libro I del codice civile: le associazioni..... | 90 |
| 3.3. | (segue) le associazioni di fatto..... | 90 |
| 3.4. | (segue) le fondazioni..... | 91 |
| 3.5. | (segue) i comitati..... | 91 |
| 4. | I diritti della personalità..... | 91 |
| 4.1. | Il diritto alla vita e all'integrità psico-fisica..... | 91 |
| 4.2. | Il diritto al nome..... | 92 |
| 4.3. | Il diritto all'immagine..... | 92 |
| 4.4. | Il diritto alla riservatezza..... | 92 |
| | Quiz I soggetti di diritto..... | 93 |
| | Risposte corrette..... | 95 |

Capitolo 4

| | | |
|------|---|-----------|
| | I beni, la proprietà e i diritti reali..... | 96 |
| 1. | I beni..... | 96 |
| 1.1. | Classificazioni dei beni: beni materiali e beni immateriali..... | 96 |
| 1.2. | (segue) beni mobili e beni immobili..... | 96 |
| 1.3. | (segue) beni generici e beni specifici..... | 97 |
| 1.4. | (segue) beni fungibili e beni infungibili..... | 97 |
| 1.5. | (segue) cose semplici e cose composte..... | 97 |
| 1.6. | Le universalità di mobili..... | 97 |
| 1.7. | Le pertinenze..... | 98 |
| 1.8. | I frutti..... | 98 |
| 1.9. | Le diverse categorie di beni pubblici..... | 98 |
| 2. | I diritti reali..... | 99 |
| 2.1. | Classificazioni dei diritti reali..... | 99 |
| 2.2. | Le caratteristiche essenziali dei diritti reali..... | 99 |
| 2.3. | Il principio di tipicità e il <i>numerus clausus</i> dei diritti reali..... | 100 |
| 3. | Le obbligazioni <i>propter rem</i> e gli oneri reali..... | 100 |
| 4. | Il diritto di proprietà..... | 101 |
| 4.1. | Caratteri essenziali del diritto di proprietà..... | 102 |
| 4.2. | Le caratteristiche essenziali della proprietà fondiaria..... | 102 |
| 5. | I limiti legali al diritto di proprietà..... | 103 |
| 5.1. | I limiti di diritto pubblico..... | 103 |
| 5.2. | I limiti di diritto privato..... | 103 |
| 5.3. | Le immissioni..... | 104 |
| 5.4. | Il divieto di atti emulativi..... | 104 |
| 6. | I modi di acquisto della proprietà..... | 105 |
| 6.1. | I modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo..... | 105 |
| 6.2. | I modi di acquisto della proprietà a titolo originario..... | 105 |
| 6.3. | (segue) l'occupazione..... | 105 |
| 6.4. | (segue) l'invenzione..... | 106 |
| 6.5. | (segue) l'accessione..... | 106 |
| 6.6. | (segue) le accessioni di immobile ad immobile: l'alluvione e l'avulsione..... | 107 |
| 6.7. | (segue) la formazione di isole e unioni di terra e di un alveo abbandonato..... | 107 |
| 6.8. | (segue) la specificazione..... | 107 |
| 6.9. | (segue) l'unione e la commistione..... | 107 |
| 7. | L'estinzione della proprietà..... | 107 |
| 8. | Le azioni a tutela della proprietà..... | 108 |
| 8.1. | L'azione di rivendicazione..... | 108 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 8.2. | L'azione negatoria..... | 109 |
| 8.3. | L'azione di regolamento dei confini..... | 109 |
| 8.4. | L'azione di apposizione dei termini | 109 |
| 9. | I diritti reali di godimento | 109 |
| 9.1. | La superficie | 110 |
| 9.2. | L'enfiteusi..... | 110 |
| 9.3. | L'usufrutto..... | 111 |
| 9.4. | I diritti di uso e abitazione | 114 |
| 9.5. | Le servitù prediali | 114 |
| 10. | La comunione..... | 116 |
| 10.1. | La disciplina della comunione | 117 |
| 11. | Il condominio | 118 |
| 11.1. | L'organizzazione del condominio | 120 |
| 11.2. | (segue) l'assemblea dei condomini..... | 120 |
| 11.3. | L'amministratore di condominio..... | 121 |
| 11.4. | Il super-condominio e il condominio minimo | 121 |
| 12. | La multiproprietà..... | 122 |

| | |
|--|------------|
| Quiz I beni, la proprietà e i diritti reali | 123 |
| Risposte corrette | 124 |

Capitolo 5

| | | |
|---|--|-----|
| La disciplina del possesso | 125 | |
| 1. | Il possesso | 125 |
| 2. | Acquisto e perdita del possesso..... | 125 |
| 3. | Il computo della durata del possesso..... | 126 |
| 4. | La detenzione | 126 |
| 4.1. | I rapporti tra detenzione e possesso | 126 |
| 5. | Gli effetti del possesso: l'acquisto dei frutti e il rimborso delle spese..... | 127 |
| 6. | La regola del "possesso vale titolo" (art. 1153 c.c.)..... | 127 |
| 7. | L'usucapione | 128 |
| 7.1. | Caratteri del possesso <i>ad usucapionem</i> | 128 |
| 7.2. | Tempo necessario ai fini dell'usucapione..... | 128 |
| 8. | Le azioni a tutela del possesso | 129 |
| 8.1. | Le azioni possessorie: azione di reintegrazione o di spoglio e azione di manutenzione..... | 129 |
| 8.2. | Le azioni di rinuncia: denuncia di nuova opera e denuncia di danno temuto | 130 |

| | |
|--|------------|
| Quiz La disciplina del possesso | 131 |
| Risposte corrette | 133 |

Capitolo 6

| | | |
|-----------------------------|---|-----|
| Le obbligazioni..... | 134 | |
| 1. | La nozione di obbligazione | 134 |
| 2. | Le fonti delle obbligazioni | 134 |
| 2.1. | Il contatto sociale qualificato | 135 |
| 3. | Gli elementi costitutivi delle obbligazioni | 135 |
| 3.1. | I soggetti..... | 135 |
| 3.2. | La prestazione | 136 |
| 4. | La buona fede oggettiva | 136 |
| 4.1. | L'abuso del diritto | 137 |
| 5. | I vincoli non giuridici | 137 |
| 6. | Le obbligazioni naturali | 137 |
| 7. | Le prestazioni contrarie al buon costume | 138 |

| | | |
|--------|---|------------|
| 8. | Le obbligazioni soggettivamente complesse | 138 |
| 8.1. | Le obbligazioni solidali | 138 |
| 8.2. | Le obbligazioni parziarie | 140 |
| 8.3. | Obbligazioni divisibili e indivisibili | 140 |
| 9. | Le obbligazioni oggettivamente complesse (e le obbligazioni semplici) | 140 |
| 9.1. | Le obbligazioni alternative | 140 |
| 9.2. | Le obbligazioni facoltative (o con facoltà alternativa) | 141 |
| 9.3. | Le obbligazioni cumulative | 141 |
| 10. | I vari tipi di obbligazioni | 142 |
| 10.1. | Classificazione in base al contenuto della prestazione: obbligazioni di dare, di fare e di non fare..... | 142 |
| 10.2. | Obbligazioni di mezzi e obbligazioni di risultato | 142 |
| 10.3. | Le obbligazioni pecuniarie..... | 143 |
| 10.4. | (segue) le obbligazioni degli interessi e l'anatocismo | 143 |
| 11. | Le modificazioni soggettive del rapporto obbligatorio dal lato attivo | 144 |
| 11.1. | La cessione del credito | 144 |
| 11.2. | La surrogazione | 145 |
| 11.3. | La delegazione attiva..... | 146 |
| 12. | Le modificazioni soggettive del rapporto obbligatorio dal lato passivo | 146 |
| 12.1. | La delegazione passiva | 147 |
| 12.2. | L'espromissione | 147 |
| 12.3. | L'accollo | 148 |
| 13. | L'adempimento | 148 |
| 13.1. | I requisiti soggettivi dell'adempimento..... | 149 |
| 13.2. | (segue) la legittimazione ad adempiere | 149 |
| 13.3. | (segue) la legittimazione a ricevere..... | 150 |
| 13.4. | I requisiti oggettivi dell'adempimento..... | 150 |
| 13.5. | (segue) il luogo dell'adempimento. | 150 |
| 13.6. | Il tempo dell'adempimento (art. 1183 c.c.)..... | 151 |
| 13.7. | La diligenza nell'adempimento..... | 151 |
| 13.8. | La <i>datio in solutum</i> | 151 |
| 13.9. | Il pagamento traslativo | 152 |
| 13.10. | L'imputazione del pagamento e la quietanza | 152 |
| 13.11. | La cooperazione del creditore all'adempimento e la c.d. <i>mora credendi</i> | 153 |
| 14. | I modi di estinzione delle obbligazioni diversi dall'adempimento | 154 |
| 14.1. | La novazione | 154 |
| 14.2. | La remissione del debito..... | 154 |
| 14.3. | La compensazione..... | 155 |
| 14.4. | La confusione..... | 156 |
| 14.5. | L'impossibilità sopravvenuta della prestazione..... | 156 |
| 15. | L'inadempimento | 157 |
| 16. | La costituzione in mora del debitore | 157 |
| 17. | La responsabilità contrattuale o da inadempimento | 158 |
| 17.1. | L'estensione dell'area della responsabilità contrattuale | 159 |
| 17.2. | Le azioni avverso l'inadempimento e il riparto dell'onere della prova | 159 |
| 17.3. | Il risarcimento del danno e la <i>chance</i> | 160 |
| 17.4. | La quantificazione del danno risarcibile e la <i>compensatio lucri cum damno</i> | 161 |
| 17.5. | La quantificazione del danno risarcibile nelle obbligazioni pecuniarie | 161 |
| 17.6. | Limiti alla risarcibilità del danno da inadempimento | 161 |
| 17.7. | Le clausole di esclusione e di limitazione della responsabilità | 162 |
| 17.8. | La responsabilità per fatto degli ausiliari..... | 162 |
| | Quiz Le obbligazioni | 163 |

| | |
|--------------------------------|------------|
| Risposte corrette | 164 |
|--------------------------------|------------|

Capitolo 7

| | |
|---|------------|
| La responsabilità patrimoniale | 165 |
|---|------------|

| | |
|---|-----|
| 1. La responsabilità patrimoniale e la garanzia patrimoniale generica | 165 |
| 2. Il divieto di patto commissorio..... | 165 |
| 3. I mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale | 166 |
| 3.1. L'azione surrogatoria..... | 166 |
| 3.2. L'azione revocatoria | 167 |
| 3.3. Il nuovo art. 2929 <i>bis</i> c.c..... | 168 |
| 3.4. Il sequestro conservativo..... | 169 |

| | |
|--|------------|
| Quiz La responsabilità patrimoniale | 170 |
|--|------------|

| | |
|--------------------------------|------------|
| Risposte corrette | 171 |
|--------------------------------|------------|

Capitolo 8

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Le garanzie del credito | 172 |
|--------------------------------------|------------|

| | |
|---|-----|
| 1. Le garanzie reali..... | 172 |
| 1.1. I privilegi..... | 172 |
| 1.2. Il pegno | 173 |
| 1.3. (segue) tipologie particolari di pegno..... | 174 |
| 1.4. L'ipoteca..... | 175 |
| 2. Le garanzie personali | 177 |
| 2.1. La fideiussione | 177 |
| 2.2. (segue) tipologie particolari di fideiussione..... | 179 |
| 2.3. Il contratto autonomo di garanzia | 179 |
| 2.4. Il mandato di credito..... | 181 |
| 2.5. L'anticresi..... | 181 |
| 2.6. La lettera di <i>patronage</i> | 181 |

| | |
|---|------------|
| Quiz Le garanzie del credito | 182 |
|---|------------|

| | |
|--------------------------------|------------|
| Risposte corrette | 184 |
|--------------------------------|------------|

Capitolo 9

| | |
|---|------------|
| Figure particolari di fonti delle obbligazioni | 185 |
|---|------------|

| | |
|---|-----|
| 1. La gestione di affari altrui..... | 185 |
| 1.1. Requisiti della gestione di affari altrui..... | 185 |
| 1.2. Gli obblighi del gestore | 185 |
| 1.3. Gli obblighi dell'interessato..... | 186 |
| 2. Il pagamento dell'indebita..... | 186 |
| 2.1. Casi di esclusione della ripetizione dell'indebita | 186 |
| 3. L'azione generale di arricchimento senza causa..... | 186 |

| | |
|--|------------|
| Quiz Figure particolari di fonti delle obbligazioni | 187 |
|--|------------|

| | |
|--------------------------------|------------|
| Risposte corrette | 189 |
|--------------------------------|------------|

Capitolo 10

| | |
|--|------------|
| I principi generali della disciplina contrattuale | 190 |
|--|------------|

| | |
|---|-----|
| 1. Le nozioni di contratto e di negozio giuridico | 190 |
| 2. L'autonomia contrattuale | 190 |
| 3. La classificazione dei contratti | 191 |

| | |
|---|------------|
| Quiz I principi generali della disciplina contrattuale | 194 |
|---|------------|

| | |
|--------------------------------|------------|
| Risposte corrette | 196 |
|--------------------------------|------------|

| | |
|--|------------|
| Capitolo 11 | |
| Gli elementi essenziali e gli elementi accidentali del contratto | 197 |
| 1. Gli elementi essenziali del contratto..... | 197 |
| 2. L'accordo tra le parti (e la definizione di parte di un contratto)..... | 197 |
| 3. La causa..... | 198 |
| 3.1. La patologia causale..... | 198 |
| 3.2. (segue) il contratto in frode alla legge..... | 199 |
| 3.3. I motivi e la presupposizione..... | 199 |
| 3.4. Contratti misti, contratti complessi e collegamento negoziale..... | 200 |
| 3.5. L'astrazione causale..... | 201 |
| 4. L'oggetto del contratto..... | 201 |
| 5. La forma del contratto..... | 202 |
| 6. Gli elementi accidentali del contratto..... | 203 |
| 6.1. La condizione..... | 203 |
| 6.2. (segue) tipologie di condizioni..... | 204 |
| 6.3. (segue) disciplina della condizione..... | 205 |
| 6.4. Il termine..... | 205 |
| 6.5. L'onere o <i>modus</i> | 206 |
| Quiz Gli elementi essenziali e gli elementi accidentali del contratto | 207 |
| Risposte corrette | 209 |
| Capitolo 12 | |
| La formazione del contratto | 210 |
| 1. La regola generale della conclusione del contratto mediante scambio di proposta e accettazione..... | 210 |
| 1.1. La disciplina degli atti recettizi..... | 211 |
| 2. La conclusione del contratto mediante inizio di esecuzione..... | 211 |
| 3. Il contratto con obbligazioni a carico del solo proponente..... | 211 |
| 4. L'offerta al pubblico..... | 212 |
| 5. I rapporti contrattuali di fatto..... | 212 |
| 6. La revoca della proposta e dell'accettazione..... | 213 |
| 6.1. La proposta irrevocabile..... | 213 |
| 7. I contratti conclusi per adesione..... | 214 |
| 8. Le trattative negoziali e il momento della conclusione del contratto..... | 215 |
| 8.1. La responsabilità precontrattuale..... | 215 |
| 9. I negozi preparatori in generale..... | 216 |
| 10. L'opzione..... | 216 |
| 11. La prelazione..... | 217 |
| 12. Il contratto preliminare..... | 218 |
| 12.1. La forma del contratto preliminare..... | 218 |
| 12.2. Natura del contratto preliminare..... | 218 |
| 12.3. (segue) l'inadempimento del contratto preliminare..... | 219 |
| 12.4. La trascrizione del contratto preliminare..... | 219 |
| 12.5. (segue) il contratto preliminare ad effetti anticipati..... | 219 |
| 13. Il contratto normativo..... | 220 |
| 14. L'inserzione automatica di clausole e le clausole d'uso..... | 220 |
| Quiz La formazione del contratto | 221 |
| Risposte corrette | 223 |
| Capitolo 13 | |
| L'interpretazione e l'integrazione del contratto | 224 |
| 1. L'integrazione del regolamento contrattuale e le sue fonti..... | 224 |

| | | |
|------|---|------------|
| 2. | L'interpretazione del contratto | 224 |
| 2.1. | I singoli criteri di interpretazione..... | 225 |
| | Quiz L'interpretazione e l'integrazione del contratto..... | 226 |
| | Risposte corrette | 228 |

Capitolo 14

| | | |
|------|---|------------|
| | L'efficacia del contratto | 229 |
| 1. | Gli effetti del contratto | 229 |
| 2. | La vincolatività del contratto tra le parti | 229 |
| 3. | Il principio consensualistico..... | 229 |
| 4. | Gli effetti del contratto nei confronti dei terzi | 230 |
| 4.1. | La promessa del fatto del terzo..... | 231 |
| 4.2. | Il divieto convenzionale di alienazione | 231 |
| 4.3. | Il contratto a favore di terzi | 231 |
| 5. | La rappresentanza | 232 |
| 5.1. | Fonti della rappresentanza | 233 |
| 5.2. | Oggetto della rappresentanza..... | 233 |
| 5.3. | La procura | 233 |
| 5.4. | Capacità, vizi del consenso e stati soggettivi | 234 |
| 5.5. | Gli abusi del potere di rappresentanza volontaria | 234 |
| 5.6. | (segue) il contratto concluso in conflitto di interessi | 234 |
| 5.7. | (segue) il contratto concluso con sé stesso | 235 |
| 5.8. | (segue) la rappresentanza senza potere | 235 |
| 5.9. | La rappresentanza apparente | 236 |
| 6. | Il contratto per persona da nominare..... | 236 |
| 7. | La cessione del contratto..... | 237 |
| 7.1. | Rapporti derivanti dalla cessione | 238 |
| 8. | La clausola penale | 238 |
| 9. | La caparra confirmatoria..... | 238 |
| 10. | La caparra penitenziale..... | 239 |
| | Quiz L'efficacia del contratto | 240 |
| | Risposte corrette | 242 |

Capitolo 15

| | | |
|------|--|------------|
| | L'invalidità del contratto | 243 |
| 1. | Invalidità, inesistenza ed inefficacia del contratto..... | 243 |
| 2. | La nullità..... | 244 |
| 2.1. | La nullità virtuale | 244 |
| 2.2. | La nullità strutturale | 244 |
| 2.3. | La nullità testuale | 245 |
| 2.4. | La disciplina della nullità | 245 |
| 2.5. | La nullità parziale e la nullità del contratto plurilaterale | 245 |
| 3. | L'annullabilità..... | 246 |
| 3.1. | I vizi della volontà: l'incapacità legale e l'incapacità naturale..... | 246 |
| 3.2. | I vizi del consenso..... | 246 |
| 3.3. | (segue) l'errore | 246 |
| 3.4. | (segue) il dolo..... | 247 |
| 3.5. | (segue) la violenza | 247 |
| 3.6. | Disciplina dell'annullabilità..... | 248 |
| 4. | La rescissione..... | 249 |
| 4.1. | Lo stato di pericolo | 249 |
| 4.2. | Lo stato di bisogno | 249 |

| | | |
|---|--|------------|
| 4.3. | La disciplina della rescissione..... | 249 |
| 5. | La simulazione..... | 250 |
| 5.1. | Effetti della simulazione nei confronti delle parti..... | 250 |
| 5.2. | Effetti della simulazione nei confronti dei terzi..... | 250 |
| 5.3. | Rapporti con i creditori..... | 250 |
| Quiz L'invalidità del contratto..... | | 251 |
| Risposte corrette..... | | 253 |

Capitolo 16

| | | |
|--|--|------------|
| Lo scioglimento del contratto..... | | 254 |
| 1. | Premessa: le ipotesi di scioglimento del contratto..... | 254 |
| 2. | Il mutuo dissenso..... | 254 |
| 3. | Il recesso unilaterale..... | 255 |
| 4. | La risoluzione del contratto per inadempimento..... | 256 |
| 4.1. | La risoluzione di diritto del contratto..... | 257 |
| 4.2. | L'eccezione di inadempimento, il mutamento delle condizioni patrimoniali dei contraenti e la clausola limitativa della proponibilità di eccezioni..... | 258 |
| 5. | La risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta..... | 259 |
| 6. | La risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta..... | 260 |
| Quiz Lo scioglimento del contratto..... | | 262 |
| Risposte corrette..... | | 264 |

Capitolo 17

| | | |
|--|---|------------|
| I contratti dei consumatori..... | | 265 |
| 1. | Profili generali dei contratti coi consumatori..... | 265 |
| 2. | La disciplina delle clausole vessatorie..... | 265 |
| 2.1. | L'azione inibitoria..... | 266 |
| 2.2. | La tutela amministrativa..... | 266 |
| Quiz I contratti dei consumatori..... | | 267 |
| Risposte corrette..... | | 269 |

Capitolo 18

| | | |
|------------------------------------|---|------------|
| I contratti traslativi..... | | 270 |
| 1. | La compravendita..... | 270 |
| 1.1. | Gli elementi essenziali della compravendita..... | 270 |
| 1.2. | Le obbligazioni del venditore..... | 271 |
| 1.3. | (segue) la garanzia per evizione..... | 271 |
| 1.4. | (segue) la garanzia per i vizi della cosa..... | 272 |
| 1.5. | (segue) la mancanza di qualità..... | 272 |
| 1.6. | (segue) la vendita <i>aliud pro alio</i> | 272 |
| 1.7. | Le obbligazioni del compratore..... | 272 |
| 2. | Figure particolari di compravendita previste nel codice civile..... | 273 |
| 2.1. | La compravendita immobiliare..... | 273 |
| 2.2. | La vendita obbligatoria (o ad effetti reali differiti)..... | 273 |
| 2.3. | Le fattispecie che derogano al principio commutativo..... | 274 |
| 2.4. | La vendita con riserva di proprietà..... | 274 |
| 2.5. | La vendita con patto di riscatto..... | 275 |
| 2.6. | La vendita con riserva di gradimento..... | 275 |
| 2.7. | La vendita a prova..... | 275 |
| 2.8. | La vendita su campione e su un tipo di campioni..... | 275 |
| 3. | Il d.lgs. 122/2005 e i contratti relativi ad immobili da costruire..... | 275 |
| 4. | La permuta..... | 277 |

| | | |
|--|---|------------|
| 4.1. | La permuta di bene presente con bene futuro | 278 |
| 5. | La somministrazione..... | 279 |
| 5.1. | La c.d. “somministrazione a piacere”..... | 279 |
| 5.2. | Inadempimento di singole prestazioni e risoluzione del contratto..... | 279 |
| 5.3. | Il patto di preferenza ed il patto di esclusiva..... | 279 |
| Quiz I contratti traslativi | | 280 |
| Risposte corrette | | 282 |

Capitolo 19

| | | |
|--|---|------------|
| I contratti di godimento di beni | | 283 |
| 1. | La locazione nel codice civile..... | 283 |
| 1.1. | Gli obblighi del locatore | 283 |
| 1.2. | Gli obblighi del conduttore | 284 |
| 2. | La locazione di immobili urbani..... | 284 |
| 2.1. | La locazione di immobili urbani adibiti ad uso abitativo..... | 284 |
| 2.2. | (segue) durata del contratto e disdetta..... | 284 |
| 2.3. | (segue) recesso del conduttore e risoluzione del locatore | 285 |
| 2.4. | (segue) sublocazione, cessione, successione | 285 |
| 2.5. | (segue) le locazioni stipulate con accordi definiti in sede locale..... | 286 |
| 2.6. | La locazione di immobili urbani adibiti ad uso commerciale..... | 286 |
| 2.7. | (segue) durata e disdetta..... | 286 |
| 2.8. | (segue) recesso del conduttore e risoluzione del locatore: rinvio..... | 287 |
| 2.9. | (segue) l'indennità per la perdita di avviamento..... | 287 |
| 2.10. | (segue) le prelazioni del conduttore..... | 287 |
| 2.11. | (segue) cessione, sublocazione e successione | 288 |
| 3. | L'affitto..... | 288 |
| 3.1. | L'affitto di azienda..... | 289 |
| 3.2. | L'affitto di fondi rustici | 290 |
| 4. | Il comodato..... | 292 |
| 4.1. | La temporaneità del contratto di comodato: il comodato c.d. precario..... | 292 |
| Quiz I contratti di godimento di beni | | 293 |
| Risposte corrette | | 295 |

Capitolo 20

| | | |
|---|---|------------|
| Altre fattispecie contrattuali | | 296 |
| 1. | L'appalto | 296 |
| 1.1. | L'oggetto dell'appalto e il progetto..... | 296 |
| 1.2. | Accettazione dell'opera e pagamento del prezzo | 297 |
| 1.3. | La garanzia dell'appaltatore per difformità e vizi dell'opera..... | 297 |
| 1.4. | Tutela speciale in caso di appalto immobiliare | 297 |
| 1.5. | Il subappalto | 298 |
| 2. | Il contratto d'opera | 298 |
| 2.1. | Il contratto d'opera professionale | 299 |
| 3. | L'assicurazione..... | 300 |
| 3.1. | Caratteri del contratto di assicurazione | 300 |
| 3.2. | Il rischio..... | 300 |
| 3.3. | L'assicurazione per conto altrui e l'assicurazione per conto di chi spetta..... | 301 |
| 3.4. | Il contratto di assicurazione e la c.d. clausola <i>claims made</i> | 301 |
| 4. | I contratti finalizzati a dirimere una controversia | 302 |
| 4.1. | La transazione | 302 |
| 4.2. | (segue) la transazione novativa..... | 303 |
| 4.3. | (segue) elementi costitutivi del contratto di transazione | 303 |

| | | |
|---|---|------------|
| 4.4. | (segue) regime di invalidità | 303 |
| 4.5. | La cessione dei beni ai creditori | 303 |
| 4.6 | Il sequestro convenzionale | 304 |
| 5. | Il <i>franchising</i> (o affiliazione commerciale)..... | 304 |
| 5.1. | Forma e contenuto del contratto | 304 |
| 5.2. | Durata del contratto..... | 305 |
| 5.3. | Obblighi del <i>franchisor</i> | 305 |
| 5.4. | Obblighi del <i>franchisee</i> | 306 |
| 6. | Il deposito..... | 306 |
| 6.1. | Le obbligazioni del depositario e del depositante. | 306 |
| 6.2. | Ipotesi particolari di deposito. | 307 |
| Quiz Altre fattispecie contrattuali..... | | 308 |
| Risposte corrette | | 311 |

Capitolo 21

| | | |
|--|--|------------|
| La responsabilità extracontrattuale | | 312 |
| 1. | La responsabilità aquiliana | 312 |
| 2. | Il concetto di danno ingiusto | 312 |
| 3. | Responsabilità aquiliana e responsabilità contrattuale: tratti comuni e differenziali..... | 312 |
| 4. | La struttura dell'illecito aquiliano: gli elementi costitutivi dell'illecito..... | 314 |
| 5. | Le modalità di risarcimento del danno..... | 315 |
| 6. | Il danno non patrimoniale | 317 |
| 7. | Le ipotesi speciali di responsabilità aquiliana | 318 |
| Quiz La responsabilità extracontrattuale..... | | 320 |
| Risposte corrette | | 322 |

Capitolo 22

| | | |
|------------------------------------|---|------------|
| Il diritto di famiglia..... | | 323 |
| 1. | I modelli familiari | 323 |
| 2. | I rapporti familiari | 323 |
| 3. | Il matrimonio..... | 324 |
| 3.1. | Gli impedimenti al matrimonio..... | 324 |
| 3.2. | L'invalidità del matrimonio..... | 324 |
| 3.3. | Le forme di celebrazione del matrimonio | 325 |
| 4. | Gli effetti personali e patrimoniali del matrimonio | 325 |
| 4.1. | Il regime patrimoniale del matrimonio. Le convenzioni matrimoniali | 325 |
| 4.2. | (segue) la comunione legale | 325 |
| 4.3. | (segue) la comunione convenzionale..... | 325 |
| 4.4. | (segue) il regime di separazione dei beni..... | 326 |
| 4.5. | Il fondo patrimoniale | 326 |
| 4.6. | L'impresa familiare | 326 |
| 5. | La crisi matrimoniale | 326 |
| 5.1 | La separazione personale dei coniugi..... | 326 |
| 5.2. | Lo scioglimento e la cessazione degli effetti civili del matrimonio | 327 |
| 6. | Le famiglie "non matrimoniali" | 327 |
| 6.1. | Le unioni civili..... | 327 |
| 6.2. | (segue) costituzione delle unioni civili..... | 327 |
| 6.3. | (segue) disciplina delle unioni civili | 327 |
| 6.4. | (segue) lo scioglimento delle unioni civili | 328 |
| 6.5. | Le convivenze di fatto..... | 328 |
| 6.6. | (segue) i contratti di convivenza | 329 |

| | | |
|------|--|------------|
| 6.7. | (segue) cessazione della convivenza di fatto e scioglimento del contratto di convivenza..... | 329 |
| 7. | La disciplina in materia di filiazione | 329 |
| 7.1. | L'adozione..... | 330 |
| 7.2. | (segue) l'adozione del maggiorenne | 330 |
| 7.3. | (segue) l'adozione dei minori | 330 |
| 7.4. | (segue) l'adozione in casi particolari | 330 |
| 8. | Le misure contro la violenza nelle relazioni familiari | 331 |
| 8.1. | L'ambito oggettivo di applicazione delle misure..... | 331 |
| 8.2. | L'ambito soggettivo di applicazione delle misure..... | 331 |
| | Quiz Il diritto di famiglia | 333 |
| | Risposte corrette | 335 |

Capitolo 23

| | | |
|-------|---|------------|
| | Le successioni a causa di morte e le donazioni | 336 |
| 1. | La successione a causa di morte | 336 |
| 2. | Successione a titolo universale e a titolo particolare | 336 |
| 3. | Il divieto dei patti successori | 337 |
| 3.1. | Un'importante deroga: i patti di famiglia | 337 |
| 4. | L'apertura della successione..... | 337 |
| 4.1. | Vocazione e delazione | 338 |
| 4.2. | La capacità di succedere..... | 338 |
| 4.3. | L'indegnità a succedere..... | 338 |
| 5. | L'acquisto dell'eredità | 338 |
| 5.1. | L'accettazione dell'eredità | 339 |
| 5.2. | (segue) l'accettazione pura e semplice | 339 |
| 5.3. | (segue) l'accettazione con beneficio di inventario | 339 |
| 5.4. | La separazione dei beni del defunto dai beni dell'erede | 340 |
| 6. | La rinuncia all'eredità | 340 |
| 7. | La sostituzione, la rappresentazione e l'accrescimento | 340 |
| 8. | L'azione di petizione ereditaria | 341 |
| 9. | La successione legittima..... | 342 |
| 9.1. | La successione dei figli (in assenza di coniuge)..... | 342 |
| 9.2. | La successione del coniuge | 342 |
| 9.3. | La successione dei genitori e dei fratelli e/o sorelle | 343 |
| 9.4. | La successione degli ascendenti | 343 |
| 9.5. | La successione dello Stato | 343 |
| 10. | La successione testamentaria..... | 343 |
| 10.1. | Il testamento | 344 |
| 10.2. | Gli elementi accidentali del testamento | 344 |
| 10.3. | Le forme del testamento | 345 |
| 10.4. | Il testamento internazionale..... | 346 |
| 10.5. | Il Certificato successorio europeo | 346 |
| 10.6. | La revocazione del testamento | 346 |
| 10.7. | La pubblicazione del testamento | 347 |
| 10.8. | L'esecuzione del testamento..... | 347 |
| 11. | La successione necessaria..... | 348 |
| 11.1. | Le singole categorie di legittimari | 348 |
| 11.2. | Il principio di intangibilità della legittima e i legati a favore dei legittimari | 348 |
| 11.3. | L'azione di riduzione..... | 349 |
| 11.4. | L'azione di restituzione..... | 349 |
| 12. | Il legato..... | 349 |

| | | |
|--|--|------------|
| 12.1. | Tipologie di legato | 350 |
| 13. | La comunione ereditaria | 350 |
| 13.1. | La cedibilità della quota e il retratto successorio..... | 350 |
| 13.2. | La divisione della comunione..... | 351 |
| 13.3. | (segue) i rimedi contro la divisione..... | 351 |
| 13.4. | (segue) la divisione dei debiti e dei pesi ereditari | 351 |
| 13.5. | La collazione..... | 352 |
| 14. | La donazione: nozione e caratteri fondamentali | 352 |
| 14.1. | Le cause di invalidità della donazione..... | 353 |
| 14.2. | La revocazione della donazione..... | 353 |
| Quiz Le successioni a causa di morte e le donazioni | | 354 |
| Risposte corrette | | 356 |

Parte III

Diritto commerciale

Capitolo 1

| | | |
|---|--|------------|
| L'impresa e l'imprenditore | | 359 |
| 1. | La nozione generale di impresa e imprenditore | 359 |
| 1.1. | L'attività produttiva | 359 |
| 1.2. | L'attività economica..... | 360 |
| 1.3. | La professionalità..... | 360 |
| 1.4. | L'organizzazione e la linea di confine tra l'imprenditore ed il lavoratore autonomo | 360 |
| 2. | L'inizio e la fine dell'impresa..... | 360 |
| 2.1. | L'acquisto della qualità di imprenditore | 360 |
| 2.2. | (segue) i requisiti di capacità necessari ai fini dell'acquisto della qualità d'imprenditore | 361 |
| 2.3. | La perdita della qualità di imprenditore | 362 |
| 3. | I tipi di imprenditore..... | 362 |
| 4. | La distinzione basata sull'oggetto dell'attività: l'imprenditore agricolo e l'imprenditore commerciale | 362 |
| 4.1. | L'imprenditore agricolo: le attività agricole essenziali e per connessione. | 362 |
| 4.2. | L'imprenditore commerciale | 363 |
| 5. | La distinzione basata sulla dimensione dell'attività esercitata: il piccolo imprenditore e l'imprenditore medio-grande..... | 363 |
| 5.1. | Il piccolo imprenditore tra codice civile e legge fallimentare: l'impatto delle recenti riforme | 364 |
| 5.2. | Le figure tipizzate dall'art. 2083 c.c. ed, in particolare, l'impresa artigiana..... | 364 |
| 6. | La distinzione basata sulla natura del soggetto che esercita l'attività d'impresa | 365 |
| 7. | L'impresa familiare | 365 |
| 8. | L'impresa sociale | 366 |
| 9. | Lo statuto dell'imprenditore commerciale in generale..... | 367 |
| 10. | La pubblicità delle imprese commerciali: il registro delle imprese | 367 |
| 10.1. | L'efficacia dell'iscrizione | 368 |
| 10.2. | (segue) efficacia dichiarativa..... | 368 |
| 10.3. | (segue) efficacia costitutiva | 368 |
| 10.4. | (segue) efficacia normativa | 368 |
| 10.5. | (segue) efficacia di pubblicità notizia | 369 |
| 10.6. | (segue) efficacia probatoria..... | 369 |
| 10.7. | La comunicazione unica per la nascita di un'impresa | 369 |
| 11. | Gli ausiliari dell'imprenditore. La rappresentanza commerciale..... | 370 |

| | | |
|--|--|------------|
| 11.1. | Gli institori..... | 370 |
| 11.2. | (segue) rappresentanza sostanziale dell'istitore..... | 370 |
| 11.3. | (segue) rappresentanza processuale dell'istitore..... | 370 |
| 11.4. | I procuratori..... | 371 |
| 11.5. | I commessi..... | 371 |
| 12. | Il sistema delle scritture contabili. Funzione ed ambito di applicazione soggettivo ed oggettivo..... | 372 |
| 12.1. | La tenuta delle scritture contabili e l'efficacia probatoria..... | 372 |
| Quiz L'impresa e l'imprenditore | | 374 |
| Risposte corrette | | 377 |

Capitolo 2

| | | |
|--|---|------------|
| L'azienda, i segni distintivi dell'impresa e la proprietà intellettuale | | 378 |
| 1. | L'azienda..... | 378 |
| 2. | Il trasferimento d'azienda..... | 379 |
| 2.1. | Le "forme" del negozio di trasferimento d'azienda..... | 379 |
| 2.2. | Gli effetti del trasferimento d'azienda: il divieto di concorrenza dell'alienante | 379 |
| 2.3. | (segue) la successione nei contratti aziendali..... | 380 |
| 2.4. | (segue) la successione nei crediti e nei debiti aziendali..... | 381 |
| 3. | I segni distintivi dell'impresa..... | 381 |
| 3.1. | La ditta..... | 381 |
| 3.2. | L'insegna..... | 382 |
| 3.3. | Il marchio | 382 |
| 3.4. | (segue) le tipologie di marchio..... | 382 |
| 3.5. | (segue) i requisiti di validità del marchio | 383 |
| 3.6. | (segue) il marchio registrato: profili di tutela..... | 384 |
| 3.7. | (segue) il marchio di fatto | 384 |
| 3.8. | (segue) il trasferimento del marchio..... | 384 |
| 4. | La tutela della proprietà intellettuale | 384 |
| 4.1. | Il diritto d'autore. | 385 |
| 4.2. | (segue) il contenuto del diritto d'autore..... | 385 |
| 4.3. | Il brevetto dell'invenzione industriale..... | 385 |
| 4.4. | I modelli di utilità e i modelli e i disegni..... | 386 |
| 5. | La libertà d'iniziativa economica privata e la concorrenza sleale..... | 386 |
| Quiz L'azienda, i segni distintivi dell'impresa e la proprietà intellettuale..... | | 389 |
| Risposte corrette | | 391 |

Capitolo 3

| | | |
|--|---|------------|
| Profili generali delle società | | 392 |
| 1. | Il contratto di società | 392 |
| 1.1. | I conferimenti..... | 392 |
| 1.2. | Lo scopo-mezzo: l'esercizio in comune di un'attività economica..... | 393 |
| 1.3. | Lo scopo fine: la divisione degli utili | 393 |
| 2. | Il capitale sociale e il patrimonio sociale..... | 393 |
| 2.1. | Il patrimonio sociale..... | 393 |
| 2.2. | Il capitale sociale nominale..... | 393 |
| 3. | Classificazione delle società..... | 394 |
| 3.1. | Lo scopo perseguito: il c.d. scopo fine | 394 |
| 3.2. | La natura dell'attività svolta | 394 |
| 3.3. | La personalità giuridica e l'autonomia patrimoniale perfetta | 394 |
| 3.4. | Il regime di responsabilità per le obbligazioni sociali | 394 |
| Quiz Profili generali delle società | | 396 |

| | |
|--------------------------------|------------|
| Risposte corrette | 398 |
|--------------------------------|------------|

Capitolo 4

| | |
|------------------------------------|------------|
| Le società di persone | 399 |
|------------------------------------|------------|

| | | |
|------|---|-----|
| 1. | Caratteri generali delle società di persone..... | 399 |
| 2. | La società semplice..... | 399 |
| 2.1. | L'atto costitutivo..... | 399 |
| 2.2. | La disciplina dei conferimenti..... | 400 |
| 2.3. | La partecipazione agli utili e alle perdite..... | 400 |
| 2.4. | L'amministrazione..... | 400 |
| 2.5. | La responsabilità dei soci per le obbligazioni sociali..... | 401 |
| 2.6. | I creditori particolari dei soci..... | 401 |
| 2.7. | Lo scioglimento della società..... | 401 |
| 3. | La società in nome collettivo..... | 402 |
| 3.1. | L'atto costitutivo..... | 402 |
| 3.2. | La disciplina dei conferimenti..... | 402 |
| 3.3. | La partecipazione agli utili e alle perdite..... | 402 |
| 3.4. | L'amministrazione e la rappresentanza..... | 403 |
| 3.5. | La responsabilità dei soci per le obbligazioni sociali..... | 403 |
| 3.6. | Il divieto di concorrenza..... | 403 |
| 3.7. | Le norme a tutela del capitale sociale..... | 403 |
| 3.8. | Scioglimento della società..... | 404 |
| 4. | La società in accomandita semplice..... | 404 |
| 4.1. | I soci accomandatari e l'amministrazione delle società..... | 405 |
| 4.2. | I soci accomandanti e il divieto di immistione..... | 405 |
| 4.3. | Il trasferimento della partecipazione sociale del socio accomandante..... | 405 |
| 4.4. | Scioglimento della società..... | 406 |
| 5. | La società di fatto, la società occulta e la società apparente: questioni interpretative..... | 406 |

| | |
|---|------------|
| Quiz Le società di persone | 407 |
|---|------------|

| | |
|--------------------------------|------------|
| Risposte corrette | 409 |
|--------------------------------|------------|

Capitolo 5

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Le società di capitali | 410 |
|-------------------------------------|------------|

| | | |
|------|--|-----|
| 1. | Caratteristiche comuni delle società di capitali..... | 410 |
| 2. | La società per azioni in generale..... | 411 |
| 3. | La costituzione della società per azioni..... | 411 |
| 3.1. | La stipulazione dell'atto costitutivo..... | 411 |
| 3.2. | L'iscrizione dell'atto costitutivo nel registro delle imprese..... | 411 |
| 3.3. | La nullità della società..... | 412 |
| 3.4. | I conferimenti..... | 412 |
| 4. | Le azioni e le obbligazioni..... | 413 |
| 4.1. | Le azioni..... | 413 |
| 4.2. | Le obbligazioni..... | 414 |
| 5. | Partecipazione sociale, diritti e obblighi connessi..... | 414 |
| 5.1. | I diritti patrimoniali..... | 414 |
| 5.2. | I diritti amministrativi..... | 414 |
| 5.3. | Gli obblighi del socio..... | 415 |
| 5.4. | La cessazione della partecipazione..... | 415 |
| 6. | La struttura organizzativa della società per azioni..... | 415 |
| 6.1. | L'assemblea dei soci..... | 416 |
| 6.2. | Gli organi di gestione: l'amministratore unico e il consiglio d'amministrazione..... | 416 |

| | | |
|-------|--|------------|
| 6.3. | La funzione di vigilanza | 417 |
| 6.4. | Il sistema dualistico..... | 417 |
| 6.5. | Il sistema monistico | 418 |
| 7. | I libri sociali delle società per azioni | 418 |
| 8. | Il bilancio di esercizio delle società per azioni | 418 |
| 8.1. | La struttura del bilancio..... | 419 |
| 8.2. | (segue) lo stato patrimoniale..... | 419 |
| 8.3. | (segue) il conto economico | 419 |
| 8.4. | (segue) la nota integrativa | 420 |
| 8.5. | (segue) il rendiconto finanziario..... | 420 |
| 8.6. | (segue) gli allegati al bilancio | 420 |
| 8.7. | I criteri di valutazione..... | 421 |
| 8.8. | Il procedimento di formazione e approvazione del bilancio..... | 421 |
| 8.9. | Il bilancio in forma abbreviata ed il bilancio consolidato di gruppo..... | 421 |
| 9. | Le modificazioni dello statuto della società per azioni | 422 |
| 9.1. | L'aumento reale del capitale sociale | 423 |
| 9.2. | L'aumento nominale del capitale sociale..... | 423 |
| 9.3. | La riduzione reale del capitale sociale | 423 |
| 9.4. | La riduzione del capitale sociale per perdite..... | 424 |
| 10. | La società in accomandita per azioni | 424 |
| 10.1. | Le diverse categorie di soci. Analogie e differenze dalla società in accomandita semplice..... | 424 |
| 10.2. | La disciplina applicabile | 425 |
| 11. | La società a responsabilità limitata..... | 425 |
| 11.1. | La costituzione della società..... | 425 |
| 11.2. | La s.r.l. semplificata | 426 |
| 11.3. | I conferimenti..... | 426 |
| 11.4. | I finanziamenti dei soci ed i titoli di debito | 426 |
| 11.5. | Le quote sociali | 426 |
| 11.6. | Gli organi sociali..... | 427 |
| 11.7. | Le scritture contabili ed il bilancio | 428 |
| 11.8. | Le modifiche dell'atto costitutivo | 428 |
| 11.9. | Recesso ed esclusione del socio..... | 429 |
| 12. | L'estinzione delle società di capitali | 429 |
| 12.1. | Lo scioglimento della società..... | 430 |
| 12.2. | La fase della liquidazione..... | 430 |
| 12.3. | La cancellazione della società..... | 430 |
| | Quiz Le società di capitali..... | 431 |
| | Risposte corrette | 434 |

Capitolo 6

| | | |
|------|--|------------|
| | Le società cooperative e mutualistiche..... | 435 |
| 1. | Le società cooperative. Nozione e caratteristiche principali..... | 435 |
| 1.1. | Le società cooperative a mutualità prevalente | 435 |
| 1.2. | La disciplina applicabile | 436 |
| 2. | La costituzione della società..... | 436 |
| 2.1. | La stipulazione dell'atto costitutivo | 437 |
| 2.2. | L'iscrizione dell'atto costitutivo nel registro delle imprese..... | 437 |
| 3. | La disciplina dei conferimenti..... | 437 |
| 4. | Il rapporto sociale. Quote e azioni | 437 |
| 4.1. | La cessazione del rapporto sociale | 438 |
| 5. | Gli organi sociali..... | 439 |

| | | |
|--|--|------------|
| 5.1. | L'assemblea..... | 439 |
| 5.2. | L'organo amministrativo..... | 439 |
| 5.3. | L'organo di controllo | 440 |
| 6. | I controlli esterni: la vigilanza governativa ed il controllo giudiziale | 440 |
| 7. | Il bilancio | 440 |
| 8. | La ripartizione degli utili | 441 |
| 9. | I ristorni | 441 |
| 10. | Lo scioglimento e la liquidazione della società cooperativa..... | 442 |
| 11. | Le mutue assicuratrici | 442 |
| Quiz Le società cooperative e mutualistiche | | 444 |
| Risposte corrette | | 446 |

Capitolo 7

| | | |
|---|------------------------------------|------------|
| Le operazioni straordinarie..... | | 447 |
| 1. | La trasformazione | 447 |
| 1.1. | La trasformazione omogenea..... | 447 |
| 1.2. | La trasformazione eterogenea | 448 |
| 2. | La fusione..... | 449 |
| 2.1. | Il progetto di fusione..... | 449 |
| 2.2. | La deliberazione di fusione..... | 450 |
| 2.3. | L'atto di fusione..... | 450 |
| 3. | La scissione | 451 |
| Quiz Le operazioni straordinarie | | 452 |
| Risposte corrette | | 454 |

Capitolo 8

| | | |
|----------------------------------|--|------------|
| I titoli di credito | | 455 |
| 1. | Nozione e funzione dei titoli di credito | 455 |
| 2. | Le caratteristiche fondamentali dei titoli di credito..... | 456 |
| 3. | La creazione del titolo di credito. Il rapporto fondamentale ed il rapporto cartolare | 456 |
| 4. | Titoli astratti e titoli causali. Titoli rappresentativi di merci e titoli di partecipazione. Titoli individuali e titoli di massa | 457 |
| 5. | La circolazione dei titoli di credito | 457 |
| 6. | Il regime delle eccezioni cartolari | 458 |
| 6.1. | Eccezioni reali | 458 |
| 6.2. | Eccezioni personali..... | 459 |
| 7. | L'ammortamento dei titoli di credito..... | 459 |
| 8. | La cambiale | 459 |
| 8.1. | I requisiti di forma della cambiale | 460 |
| 8.2. | (segue) requisiti essenziali..... | 460 |
| 8.3. | (segue) requisiti naturali | 461 |
| 8.4. | (segue) la cambiale in bianco | 461 |
| 8.5. | La pluralità delle obbligazioni cambiarie. Caratteristiche | 461 |
| 8.6. | Le singole obbligazioni cambiarie..... | 462 |
| 8.7. | (segue) l'accettazione della cambiale tratta da parte del trattario..... | 462 |
| 8.8. | (segue) la circolazione della cambiale: la girata | 463 |
| 8.9. | (segue) l'avallo | 464 |
| 8.10. | Il pagamento della cambiale..... | 464 |
| 8.11. | Il mancato pagamento. L'azione di regresso ed il protesto..... | 465 |
| 8.12. | Il processo cambiario ed il regime delle eccezioni..... | 465 |
| 8.13. | Le azioni extracambiarie..... | 465 |

| | | |
|---|--|------------|
| 9. | Le cambiali finanziarie..... | 466 |
| 10. | L'assegno bancario | 466 |
| 10.1. | I requisiti dell'assegno..... | 466 |
| 10.2. | La circolazione dell'assegno ed eventuali limiti della stessa..... | 467 |
| 10.3. | La posizione della banca trattaria. Il pagamento dell'assegno e l'azione di regresso per mancato pagamento | 467 |
| 11. | L'assegno circolare | 468 |
| Quiz I titoli di credito | | 469 |
| Risposte corrette | | 472 |

Capitolo 9

| | | |
|---|---|------------|
| Il diritto della crisi di impresa e dell'insolvenza..... | | 473 |
| 1. | Gli strumenti di gestione delle crisi d'impresa: inquadramento storico..... | 474 |
| 1.1. | Il nuovo approccio del legislatore alla crisi d'impresa | 474 |
| 1.2. | La finalità del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza..... | 475 |
| 2. | I presupposti di accesso alle procedure di regolazione della crisi: le nuove nozioni di crisi, insolvenza e sovraindebitamento..... | 475 |
| 2.1. | I presupposti oggettivi di accesso alle procedure concorsuali..... | 475 |
| 3. | L'emersione anticipata della crisi: strumenti di controllo interno ed esterno..... | 475 |
| 4. | La composizione negoziata per la soluzione della crisi di impresa | 476 |
| 4.1. | Finalità dell'istituto e ambito di applicazione | 476 |
| 4.2. | Procedimento ed effetti..... | 476 |
| 5. | Il concordato preventivo semplificato per la liquidazione del patrimonio..... | 477 |
| 6. | La liquidazione giudiziale e i suoi caratteri essenziali | 478 |
| 6.1. | La concorsualità | 478 |
| 6.2. | L'universalità..... | 478 |
| 6.3. | L'ufficiosità..... | 479 |
| 6.4. | La residualità | 479 |
| 7. | I presupposti di accesso alla liquidazione giudiziale | 479 |
| 7.1. | Presupposto soggettivo | 479 |
| 7.2. | Presupposto oggettivo | 479 |
| 8. | Gli organi della liquidazione giudiziale | 480 |
| 8.1. | Il Tribunale concorsuale..... | 480 |
| 8.2. | Il Giudice Delegato | 480 |
| 8.3. | Il Curatore | 480 |
| 8.4. | (segue) funzioni del Curatore..... | 480 |
| 8.5. | (segue) revoca, sostituzione e responsabilità del curatore | 481 |
| 8.6. | Il comitato dei creditori..... | 481 |
| 8.7. | (segue) le funzioni del comitato dei creditori | 481 |
| 9. | Gli effetti dell'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti del debitore..... | 482 |
| 9.1. | Gli effetti di carattere patrimoniale: lo spossessamento del debitore | 482 |
| 9.2. | Gli effetti di carattere personale..... | 482 |
| 10. | Gli effetti dell'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti dei creditori..... | 483 |
| 10.1. | Il divieto di iniziare o proseguire azioni esecutive o cautelari | 483 |
| 10.2. | La verifica del passivo..... | 483 |
| 11. | Gli effetti dell'apertura della liquidazione giudiziale sugli atti pregiudizievoli per i creditori: l'azione revocatoria | 484 |
| 11.1. | Le diverse tipologie di azioni | 484 |
| 11.2. | (segue) la revocatoria di diritto | 484 |
| 11.3. | (segue) la revocatoria giudiziale | 485 |
| 11.4. | Gli atti non revocabili..... | 485 |
| 11.5. | Gli effetti dell'accoglimento dell'azione revocatoria | 486 |

| | | |
|-------|--|-----|
| 11.6. | Termini di decadenza e di prescrizione | 486 |
| 12. | Gli effetti dell'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti dei contratti pendenti | 486 |
| 13. | Le fasi della procedura di liquidazione giudiziale | 486 |
| 13.1. | L'apposizione dei sigilli e la presa in consegna dei beni del debitore da parte del curatore. Adempimenti preliminari del Curatore | 487 |
| 13.2. | L'accertamento del passivo..... | 487 |
| 13.3. | La liquidazione e la ripartizione dell'attivo | 488 |
| 13.4. | (segue) il programma di liquidazione..... | 488 |
| 13.5. | (segue) la vendita dei beni | 488 |
| 13.6. | (segue) il riparto e l'ordine di distribuzione delle somme..... | 489 |
| 14. | La chiusura della procedura di liquidazione giudiziale | 489 |
| 14.1. | Un'ipotesi peculiare di chiusura della procedura di liquidazione giudiziale: il concordato..... | 489 |
| 15. | Il concordato preventivo | 490 |
| 15.1. | I requisiti per l'ammissione alla procedura..... | 490 |
| 15.2. | Gli organi della procedura di concordato preventivo..... | 491 |
| 15.3. | Gli effetti dell'ammissione al concordato preventivo per il debitore | 492 |
| 15.4. | Gli effetti dell'ammissione al concordato preventivo per i creditori | 492 |
| 15.5. | Gli effetti dell'ammissione al concordato preventivo sui contratti pendenti..... | 492 |
| 16. | Le fasi della procedura di concordato preventivo | 492 |
| 16.1. | L'perimento del ricorso | 493 |
| 16.2. | (segue) il c.d. concordato in bianco | 493 |
| 16.3. | L'ammissione alla procedura. Il controllo del Tribunale | 493 |
| 16.4. | L'approvazione dei creditori | 493 |
| 16.5. | (segue) l'adunanza dei creditori | 493 |
| 16.6. | (segue) le maggioranze per l'approvazione | 493 |
| 16.7. | L'omologazione | 494 |
| 16.8. | Effetti ed esecuzione del concordato omologato | 494 |
| 17. | I piani attestati di risanamento..... | 495 |
| 18. | Gli accordi di ristrutturazione dei debiti | 495 |
| 18.1. | La procedura | 496 |
| 18.2. | Gli accordi ad efficacia estesa | 496 |
| 19. | La convenzione di moratoria | 496 |
| 20. | Il piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione | 496 |
| 21. | Le procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento | 497 |
| 21.1. | Il piano di ristrutturazione dei debiti | 497 |
| 21.2. | Il concordato minore | 498 |
| 21.3. | L'esdebitazione del debitore | 498 |
| 22. | La liquidazione coatta amministrativa | 498 |
| 22.1. | I requisiti soggettivi..... | 498 |
| 22.2. | I requisiti oggettivi..... | 498 |
| 22.3. | Rapporti con il concordato preventivo e la liquidazione giudiziale..... | 498 |
| 22.4. | Gli organi della procedura | 499 |
| 23. | Le fasi della procedura di liquidazione coatta amministrativa e i suoi effetti | 499 |
| 23.1. | Il provvedimento di liquidazione | 499 |
| 23.2. | La formazione del passivo | 499 |
| 23.3. | La liquidazione e la ripartizione dell'attivo | 499 |
| 23.4. | La chiusura della procedura..... | 499 |
| 23.5. | Gli effetti dell'apertura della procedura..... | 500 |
| 24. | L'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza | 500 |
| 24.1. | Presupposti di ammissione..... | 500 |

| | | |
|-------|---|------------|
| 24.2. | Finalità della procedura..... | 500 |
| 24.3. | Le fasi della procedura..... | 500 |
| 25. | La procedura di urgenza per il risanamento aziendale..... | 501 |
| | Quiz Il diritto della crisi di impresa e dell'insolvenza | 502 |
| | Risposte corrette | 505 |

Parte IV

Diritto tributario

Sezione I – Parte generale

Capitolo 1

| | | |
|----|---|------------|
| | Finanza pubblica e diritto tributario | 509 |
| 1. | Finanza pubblica. Tipologie di servizi pubblici e distinzione tra diritto tributario e diritto finanziario..... | 509 |
| 2. | Diritto tributario: nozione, oggetto, rapporti con altri rami dell'ordinamento | 509 |
| | Quiz Finanza pubblica e diritto tributario..... | 511 |
| | Risposte corrette | 512 |

Capitolo 2

| | | |
|------|--|------------|
| | Il sistema delle fonti del diritto tributario italiano..... | 513 |
| 1. | La classificazione delle fonti | 513 |
| 2. | Le fonti sovranazionali del diritto tributario..... | 513 |
| 2.1. | Fonti di diritto internazionale: consuetudine, convenzioni, CEDU | 513 |
| 2.2. | Fonti di diritto unionale: trattati, regolamenti, direttive, decisioni, raccomandazioni, sentenze CGE, principi..... | 514 |
| 3. | Le fonti nazionali e infranazionali del diritto tributario | 514 |
| 3.1. | I principi costituzionali in materia tributaria | 514 |
| 3.2. | Fonti di primo grado del diritto tributario: leggi e atti aventi forza di legge | 515 |
| 3.3. | Fonti di secondo grado del diritto tributario: i regolamenti | 515 |
| | Quiz Il sistema delle fonti del diritto tributario italiano | 517 |
| | Risposte corrette | 519 |

Capitolo 3

| | | |
|----|---|------------|
| | L'efficacia nello spazio e nel tempo delle norme tributarie e la loro interpretazione | 520 |
| 1. | Efficacia della norma tributaria nello spazio e nel tempo e il principio di irretroattività..... | 520 |
| 2. | La cessazione dell'efficacia della norma tributaria: abrogazione, incostituzionalità, disapplicazione | 521 |
| 3. | L'interpretazione della norma tributaria | 521 |
| | Quiz L'efficacia nello spazio e nel tempo delle norme tributarie e la loro interpretazione | 524 |
| | Risposte corrette | 526 |

Capitolo 4

| | | |
|----|--|------------|
| | Il principio della riserva di legge relativa in materia tributaria e le prestazioni patrimoniali imposte: i tributi e i suoi principali modelli | 527 |
| 1. | Il principio della riserva di legge relativa in materia tributaria e le prestazioni personali e patrimoniali imposte | 527 |
| 2. | La teoria dell'imposta | 528 |

| | | |
|---|---|------------|
| 3. | I tributi e i principali modelli di prestazioni patrimoniali imposte | 529 |
| 3.1. | L'imposta: definizione, funzione e fondamento, elementi costitutivi e classificazione | 530 |
| 3.2. | La tassa: definizione, funzione ed elementi costitutivi..... | 531 |
| 4. | I contributi: definizione, funzione ed elementi costitutivi | 531 |
| 5. | Il monopolio fiscale | 532 |
| Quiz Il principio della riserva di legge relativa in materia tributaria e le prestazioni patrimoniali imposte: i tributi e i suoi principali modelli | | 533 |
| Risposte corrette | | 535 |
| Capitolo 5 | | |
| I principi di capacità contributiva e di progressività del sistema tributario italiano | | 536 |
| 1. | Il principio di capacità contributiva (art. 53 Cost., co. 1)..... | 536 |
| 1.1. | Caratteristiche della capacità contributiva | 536 |
| 1.2. | Funzione e ambito di applicazione della capacità contributiva..... | 537 |
| 2. | Il principio di progressività del sistema tributario italiano (art. 53 Cost., co. 2) | 537 |
| Quiz I principi di capacità contributiva e di progressività del sistema tributario italiano | | 539 |
| Risposte corrette | | 541 |
| Capitolo 6 | | |
| I soggetti dell'obbligazione tributaria | | 542 |
| 1. | L'obbligazione tributaria (rinvio) | 542 |
| 2. | I soggetti del rapporto tributario | 543 |
| 2.1. | Soggettività attiva: l'articolazione dell'amministrazione finanziaria | 543 |
| 2.2. | Soggettività passiva: il contribuente di diritto e il contribuente di fatto. Il domicilio e la residenza fiscale..... | 544 |
| 2.3. | La parasoggettività tributaria: il sostituto d'imposta | 546 |
| 2.4. | (segue) il responsabile d'imposta | 547 |
| 2.5. | La solidarietà tributaria..... | 547 |
| 2.6. | Successione del debito d'imposta..... | 548 |
| Quiz I soggetti dell'obbligazione tributaria | | 549 |
| Risposte corrette | | 551 |
| Capitolo 7 | | |
| Lo Statuto dei diritti del contribuente | | 552 |
| 1. | Lo Statuto dei diritti del contribuente..... | 552 |
| 2. | Norme dello Statuto rivolte al legislatore..... | 553 |
| 3. | Norme dello Statuto rivolte all'Amministrazione finanziaria | 554 |
| 4. | Norme dello Statuto rivolte al contribuente..... | 557 |
| 5. | Abuso del diritto in materia tributaria: evoluzione normativa; differenza con elusione e legittimo risparmio di imposta; caratteristiche principali dell'abuso di cui all'art. 10-bis; altre disposizioni antielusive | 557 |
| 5.1. | Procedura di accertamento dell'abuso del diritto..... | 559 |
| 6. | L'interpello tributario: caratteristiche generali e tratti comuni | 560 |
| 6.1. | Interpello interpretativo (Art. 11, co. 1, lett. a), della l. n. 212/2000) | 562 |
| 6.2. | Interpello qualificatorio (Art. 11, co. 1, lett. b), della l.n. 212/2000)..... | 562 |
| 6.3. | Interpello antiabuso (Art. 11 comma 1 lett. c della l. n. 212/2000)..... | 562 |
| 6.4. | Interpello disapplicativo (Art. 11, co. 1, lett. d) della l.n. 212/2000) | 563 |
| 6.5. | Interpello probatorio (Art. 11, co. 1, lett. e), della l. 27 luglio 2000, n. 212). | 563 |
| 6.6. | Interpello probatorio (Art. 11, co. 1, lett. f), della l. 27 luglio 2000, n. 212). | 563 |
| 6.7. | Altre tipologie di interpello..... | 563 |

| | | |
|---|--|------------|
| 7. | Garante del contribuente e i suoi poteri | 564 |
| Quiz Lo Statuto dei diritti del contribuente | | 565 |
| Risposte corrette | | 567 |

Capitolo 8

| | | |
|--|--|------------|
| Il procedimento tributario, la dichiarazione dei redditi e il rimborso..... | | 568 |
| 1. | Procedimento tributario e la necessaria partecipazione dei soggetti passivi | 568 |
| 2. | Dichiarazione tributaria: caratteristiche comuni e peculiarità di ogni singola imposta | 569 |
| 2.1. | Specificità della dichiarazione in relazione alle imposte principali | 570 |
| 2.2. | Trasmissione della dichiarazione tributaria: gli intermediari abilitati | 573 |
| 2.3. | Fattispecie a rilevanza penale della dichiarazione dei redditi (rinvio)..... | 573 |
| 2.4. | La rettificabilità della dichiarazione: dichiarazione correttiva e dichiarazione integrativa | 574 |
| 3. | Il rimborso | 575 |
| 3.1. | La compensazione dell'imposta | 576 |
| Quiz Il procedimento tributario, la dichiarazione dei redditi e il rimborso | | 577 |
| Risposte corrette | | 579 |

Capitolo 9

| | | |
|---|--|------------|
| L'accertamento tributario | | 580 |
| 1. | I poteri istruttori degli uffici finanziari..... | 580 |
| 1.1. | Accessi, ispezioni e verifiche fiscali e le garanzie per il contribuente (art. 12, l. n. 212/2000). | 582 |
| 1.2. | Vizi dell'attività istruttoria | 583 |
| 2. | Controlli dell'amministrazione finanziaria: accertamento come attività | 584 |
| 3. | Controlli cartolari..... | 586 |
| 3.1. | Liquidazione automatica (art. 36- <i>bis</i>) | 586 |
| 3.2. | Controllo formale (art. 36- <i>ter</i>) | 586 |
| 3.3. | Tratti procedurali comuni dei controlli cartolari | 587 |
| 4. | Controlli sostanziali | 588 |
| 4.1. | Accertamento in rettifica per le persone fisiche | 588 |
| 4.1.1. | Accertamento analitico | 589 |
| 4.1.2. | Accertamento sintetico | 589 |
| 4.2. | Accertamento in rettifica per i soggetti obbligati alla tenuta delle scritture contabili | 590 |
| 4.2.1. | Accertamento nel caso di scritture contabili attendibili | 590 |
| 4.2.1.1. | Accertamento analitico contabile | 590 |
| 4.2.1.2. | Accertamento analitico induttivo | 591 |
| 4.2.2. | Accertamento nel caso di scritture contabili non attendibili: accertamento extra-contabile (o induttivo puro)..... | 592 |
| 5. | Accertamento d'ufficio | 592 |
| 6. | Accertamento integrativo e accertamento parziale..... | 593 |
| 6.1. | Accertamento integrativo..... | 593 |
| 6.2. | Accertamento parziale | 594 |
| 7. | Avviso di accertamento: accertamento come atto | 595 |
| 7.1. | L'esecutività dell'avviso di accertamento | 596 |
| Quiz L'accertamento tributario | | 598 |
| Risposte corrette | | 600 |

Capitolo 10

| | | |
|--|--|------------|
| Le sanzioni tributarie amministrative e penali..... | | 601 |
|--|--|------------|

| | | |
|------|---|------------|
| 1. | Sanzioni tributarie | 601 |
| 2. | Principi generali in tema di sanzioni: legalità, <i>favor rei</i> , personalità, e i loro corollari | 602 |
| 2.1. | Le cause di non punibilità | 603 |
| 2.2. | Concorso di persone | 603 |
| 2.3. | Determinazione delle sanzioni: proporzionalità | 604 |
| 3. | Concorso di norme e il relativo trattamento sanzionatorio: cumulo materiale e giuridico | 604 |
| 4. | Ravvedimento operoso | 606 |
| 5. | Procedimento di irrogazione delle sanzioni | 607 |
| 6. | Le singole sanzioni amministrative tributarie | 609 |
| 7. | Sanzioni tributarie penali | 609 |
| 7.1. | Reati in materia di dichiarazione | 610 |
| 7.2. | Reati in materia di documentazione contabile | 610 |
| 7.3. | Reati in materia di riscossione dei tributi | 610 |
| 7.4. | Le pene accessorie (art. 12) | 611 |
| 7.5. | La confisca (art. 12 <i>bis</i>) | 611 |
| 7.6. | Le cause di non punibilità (art. 13) | 612 |
| 7.7. | Circostanze del reato (art. 13- <i>bis</i> e 14) | 612 |
| 7.8. | Violazioni dipendenti da interpretazione delle norme tributarie (art. 15) | 612 |
| 7.9. | La prescrizione dei reati tributari | 613 |
| | Quiz Le sanzioni tributarie amministrative e penali | 614 |
| | Risposte corrette | 616 |

Capitolo 11

| | | |
|------|---|------------|
| | La riscossione tributaria | 617 |
| 1. | Riscossione esattoriale. I soggetti della riscossione | 617 |
| 2. | Ritenuta diretta (art. 2) | 618 |
| 3. | Versamenti diretti (art. 3) | 619 |
| 4. | La riscossione coattiva in base al ruolo | 619 |
| 4.1. | Ruolo (art. 12) | 619 |
| 4.2. | La cartella di pagamento | 621 |
| 5. | Attività cautelare | 622 |
| 6. | Sospensione amministrativa del ruolo | 623 |
| 7. | Esecuzione forzata | 623 |
| 8. | Rateizzazione | 624 |
| | Quiz La riscossione tributaria | 626 |
| | Risposte corrette | 628 |

Capitolo 12

| | | |
|------|--|------------|
| | Il processo tributario | 629 |
| 1. | Il processo tributario in generale: normativa di riferimento, natura e organi di giurisdizione | 629 |
| 1.1. | Composizione delle Corti di Giustizia Tributaria (d.lgs. n. 545/1992) | 630 |
| 2. | Decreto processo (d.lgs. n. 546/1992). Oggetto della giurisdizione tributaria (art. 2). Il difetto di giurisdizione (art. 3) | 631 |
| 3. | Competenza (art. 4) e incompetenza (art. 5) | 632 |
| 4. | Poteri delle Corti di giustizia tributaria (art. 7) | 632 |
| 5. | Le parti nel processo tributario (art. 10), assistenza tecnica (art. 12) e litisconsorzio (art. 14) | 633 |
| 6. | Instaurazione del processo tributario e il ricorso: notifica, contenuto e termini di presentazione | 635 |

| | | |
|---|---|------------|
| 7. | Gli atti impugnabili (art. 19; limiti interni della giurisdizione tributaria)..... | 636 |
| 8. | Costituzione in giudizio del ricorrente (art. 16-bis e 22) e iscrizione a ruolo della causa (art. 25) | 637 |
| 9. | Costituzione in giudizio della parte resistente (artt. 23 e 27) | 638 |
| 10. | Riunione o separazione dei processi (art. 29)..... | 638 |
| 11. | Deposito di documenti e memorie e trattazione dell'udienza (art. 32 e 33)..... | 638 |
| 12. | I provvedimenti del giudice tributario..... | 639 |
| 13. | Le vicende anomale del processo..... | 639 |
| 13.1. | La sospensione del processo tributario (art. 39) | 639 |
| 13.2. | L'interruzione del processo tributario (art. 40)..... | 640 |
| 13.3. | Disposizioni comuni su sospensione e interruzione (artt. 41, 42, 43)..... | 640 |
| 13.4. | L'estinzione del processo tributario (artt. 44, 45 e 46). | 641 |
| 14. | La sospensione cautelare (art. 47) | 641 |
| 15. | Le impugnazioni nel processo tributario in generale (art. 49, 50 e 51) | 642 |
| 15.1. | Appello (artt. 52-61)..... | 643 |
| 15.2. | Ricorso per Cassazione (artt. 62-63)..... | 644 |
| 15.3. | Revocazione (artt. 64-67)..... | 645 |
| 16. | Giudizio di ottemperanza (art. 70) | 646 |
| Quiz Il processo tributario..... | | 647 |
| Risposte corrette | | 649 |

Capitolo 13

L'accordo tra fisco e contribuente: i principali strumenti deflattivi del contenzioso

| | | |
|--|---|------------|
| tributario | 650 | |
| 1. | Accertamento con adesione (d.lgs. n. 218/1997)..... | 650 |
| 2. | L'abrogato istituto del reclamo-mediazione (allora art. 17-bis d.lgs. n. 546/1992) .. | 651 |
| 2.1. | Il reclamo | 651 |
| 2.2. | La mediazione | 652 |
| 3. | La conciliazione giudiziale | 652 |
| 3.1. | La conciliazione giudiziale fuori udienza (art. 48)..... | 653 |
| 3.2. | La conciliazione giudiziale in udienza (art. 48-bis) | 653 |
| 3.3. | Conciliazione proposta dalla Corte di Giustizia Tributaria (art. 48-bis. 1)..... | 653 |
| 3.4. | Disposizioni comuni in tema di conciliazione (art. 48-ter) | 653 |
| 4. | L'acquiescenza | 654 |
| 5. | L'autotutela tributaria..... | 654 |
| 6. | Definizione agevolata e rottamazioni di cui alla l. n. 197/2022..... | 655 |
| 6.1. | La c.d. Rottamazione- <i>quater</i> | 655 |
| 6.2. | La definizione delle liti pendenti..... | 656 |
| 6.3. | Il Ravvedimento speciale | 658 |
| 6.4. | Stralcio | 658 |
| Quiz L'accordo tra fisco e contribuente: i principali strumenti deflattivi del contenzioso tributario | | 660 |
| Risposte corrette | | 662 |

Sezione II – Parte speciale

Capitolo 1

| | | |
|--|--|-----|
| L'imposta sul reddito delle persone fisiche | 665 | |
| 1. | IRPEF | 665 |
| 2. | Elementi strutturali del tributo | 666 |
| 3. | Soggetti passivi | 667 |

| | | |
|-------|--|------------|
| 3.1. | Criterio della residenza (Art. 2 TUIR) | 667 |
| 3.2. | Redditi prodotti in forma associata: il principio di trasparenza (Art. 5, co. 1-3 TUIR)..... | 668 |
| 3.3. | L'impresa familiare (Art. 5, co. 4-5 TUIR) | 668 |
| 4. | Schema di funzionamento dell'imposta e <i>no tax area</i> | 669 |
| 5. | Le categorie di reddito (art. 6) | 670 |
| 6. | Redditi fondiari (artt. 25-43)..... | 670 |
| 6.1. | Reddito dominicale (artt. 27-31) | 671 |
| 6.2. | Reddito agrario (artt. 32-35)..... | 671 |
| 6.3. | Reddito dei fabbricati (artt. 36-43)..... | 672 |
| 7. | Redditi di capitale (artt. 44-48)..... | 673 |
| 7.1. | La tassazione dei dividendi da partecipazione..... | 674 |
| 8. | Redditi da lavoro dipendente (artt. 49-52): il vincolo di subordinazione e il principio di onnicomprensività | 675 |
| 8.1. | Tassazione dei redditi da lavoro dipendente (art. 52)..... | 675 |
| 9. | Redditi da lavoro autonomo (artt. 53-54)..... | 676 |
| 9.1. | Determinazione dei redditi da lavoro autonomo (art. 54) | 676 |
| 10. | Redditi d'impresa (art. 55-66) | 677 |
| 10.1. | Determinazione dei redditi d'impresa e i suoi principi: derivazione dal conto economico; inerenza; competenza; attrazione..... | 678 |
| 11. | Redditi diversi (art. 67)..... | 679 |
| 12. | Redditi sottoposti a tassazione separata (art. 17)..... | 681 |
| 13. | Regimi speciali agevolativi..... | 682 |
| | Quiz L'imposta sul reddito delle persone fisiche..... | 684 |
| | Risposte corrette | 685 |

Capitolo 2

| | | |
|-------|--|------------|
| | L'imposta sul reddito delle società (IRES)..... | 686 |
| 1. | IRES | 686 |
| 2. | Elementi strutturali dell'IRES | 686 |
| 3. | Soggetti passivi IRES (art. 73)..... | 687 |
| 4. | Base imponibile (art. 75)..... | 688 |
| 5. | Stabile organizzazione (art. 162) | 689 |
| 6. | Determinazione del reddito complessivo (art. 83)..... | 689 |
| 7. | Principio di imputazione del reddito: la competenza fiscale | 690 |
| 8. | I beni relativi all'impresa..... | 690 |
| 9. | I componenti positivi del reddito d'impresa | 691 |
| 9.1. | I ricavi (art. 85) | 691 |
| 9.2. | Le plusvalenze patrimoniali (art. 86) | 692 |
| 9.3. | Le plusvalenze esenti o regime della <i>participation exemption</i> PEX (art. 87)..... | 692 |
| 9.4. | Le sopravvenienze attive (art. 88)..... | 693 |
| 9.5. | I dividendi e gli interessi (art. 89)..... | 694 |
| 9.6. | I proventi immobiliari (art. 90) | 694 |
| 9.7. | Variazione delle rimanenze (art. 92)..... | 694 |
| 9.8. | Variazione dei titoli (art. 94)..... | 695 |
| 10. | I componenti negativi del reddito d'impresa | 695 |
| 10.1. | Spese per prestazioni di lavoro (art. 95)..... | 695 |
| 10.2. | Interessi passivi (art. 96)..... | 695 |
| 10.3. | Oneri fiscali e contributivi (art. 99)..... | 696 |
| 10.4. | Oneri di utilità sociale (art. 100) | 696 |
| 10.5. | Minusvalenze patrimoniali (art. 101, co. 1)..... | 697 |
| 10.6. | Sopravvenienze passive (art. 101, co. 4)..... | 697 |

| | | |
|--|--|------------|
| 10.7. | Perdite (art. 101, co. 5) | 697 |
| 10.8. | Ammortamento (artt. 102-104) | 698 |
| 10.9. | Accantonamenti (art. 105) | 698 |
| 11. | I regimi opzionali IRES. La rilevanza fiscale dei gruppi | 699 |
| 12. | L'opzione per la trasparenza fiscale (artt. 115-116) | 699 |
| 12.1. | Opzione per la trasparenza per le società di capitali (regime ordinario ex art. 115 TUIR) | 699 |
| 12.2. | Opzione per la trasparenza per le società a ristretta base proprietaria (regime speciale ex art. 116 TUIR) | 700 |
| 13. | Tassazione consolidata (artt. 117-142) | 700 |
| 13.1. | Il consolidato nazionale (artt. 117-129) | 700 |
| 13.2. | Il consolidato mondiale (artt. 130-142) | 701 |
| 14. | Le società di comodo | 702 |
| Quiz L'imposta sul reddito delle società (IRES) | | 704 |
| Risposte corrette | | 705 |

Capitolo 3

| | | |
|--|--|------------|
| I profili fiscali delle operazioni straordinarie | | 706 |
| 1. | Premessa | 706 |
| 2. | Operazioni straordinarie aventi ad oggetto i beni dell'impresa | 706 |
| 2.1. | La cessione d'azienda | 706 |
| 2.1.1. | Le cessioni delle cc.dd. partecipazioni strategiche | 707 |
| 2.2. | Il conferimento d'azienda | 707 |
| 2.3. | Il conferimento di partecipazioni di controllo e collegamento | 707 |
| 2.4. | Lo scambio di partecipazioni | 708 |
| 3. | Operazioni straordinarie aventi ad oggetto i soggetti | 708 |
| 3.1. | Le trasformazioni | 708 |
| 3.1.1. | Le trasformazioni omogenee | 708 |
| 3.1.2. | Le trasformazioni eterogenee | 709 |
| 4. | La fusione | 709 |
| 4.1. | L'operazione di <i>leveraged buyout</i> (c.d. LBO) | 711 |
| 5. | La scissione | 712 |
| 6. | La liquidazione ordinaria | 713 |
| Quiz I profili fiscali delle operazioni straordinarie | | 714 |
| Risposte corrette | | 716 |

Capitolo 4

| | | |
|--|---|------------|
| L'imposta sul valore aggiunto (IVA) | | 717 |
| 1. | L'imposta sul valore aggiunto (IVA) | 717 |
| 2. | Requisiti di applicazione dell'IVA | 717 |
| 2.1. | Presupposto oggettivo | 718 |
| 2.1.1. | Cessione di beni (art. 2) | 718 |
| 2.1.2. | Prestazione di servizi (art. 3) | 719 |
| 2.2. | Presupposto soggettivo | 719 |
| 2.2.1. | Esercizio di impresa (art. 4) | 720 |
| 2.2.2. | Esercizio di arti e professioni (art. 5) | 720 |
| 2.3. | Presupposto territoriale | 720 |
| 3. | Le operazioni extracomunitarie e intracomunitarie | 721 |
| 4. | Distinzioni delle operazioni IVA | 721 |
| 5. | Determinazione dell'imposta: momento di esigibilità, base imponibile e aliquota | 722 |
| 6. | Rivalsa (art. 18) | 723 |
| 7. | Detrazione (art. 19) | 723 |

| | | |
|---|--|------------|
| 8. | La fatturazione delle operazioni (art. 21) | 725 |
| 8.1. | I registri | 726 |
| 8.2. | La rettifica delle fatture..... | 726 |
| 9. | IVA di gruppo | 726 |
| Quiz L'imposta sul valore aggiunto (IVA) | | 728 |
| Risposte corrette | | 729 |

Capitolo 5

| | | |
|--|---|------------|
| Imposte e tasse nel settore immobiliare | | 730 |
| 1. | Imposta di registro | 730 |
| 1.1. | Le Tariffe: gli atti soggetti a registrazione in termine fisso (Parte prima) o in caso d'uso (Parte seconda) | 731 |
| 1.2. | La Tabella: gli atti soggetti a registrazione volontaria | 732 |
| 1.3. | La registrazione d'ufficio..... | 732 |
| 1.4. | Soggetti passivi, presupposto dell'imposta, base imponibile e determinazione del tributo..... | 732 |
| 1.5. | Principio di alternatività..... | 734 |
| 1.6. | Imposta principale, suppletiva e complementare | 735 |
| 1.7. | Atti complessi, atti invalidi, enunciazione di atti non registrati, nullità dei patti contrari alla legge del registro..... | 735 |
| 1.8. | L'avviso di rettifica e liquidazione e i limiti ai poteri degli Uffici | 736 |
| 1.9. | La riscossione dell'imposta di registro..... | 736 |
| 1.10. | La registrazione telematica..... | 737 |
| 1.11. | L'acquisto della prima casa | 737 |
| 2. | Imposta sulle successioni e donazioni: ambito di applicazione, presupposto, soggetti passivi, base imponibile, aliquote | 738 |
| 2.1. | Il nuovo coacervo alla luce della nuova prassi dell'Agenzia delle Entrate | 739 |
| 3. | Imposte ipotecarie e catastali..... | 742 |
| 3.1. | Imposta ipotecaria | 742 |
| 3.2. | Imposta catastale | 743 |
| 4. | Sintesi delle imposte rilevanti nei casi di compravendita e locazione di immobili ... | 743 |
| 4.1. | La c.d. cedolare secca e le locazioni brevi..... | 745 |
| 5. | Imposta di bollo..... | 745 |
| 6. | Le novità di cui alla Riforma fiscale | 746 |
| 7. | La finanza locale | 747 |
| 7.1. | La progressiva trasformazione della finanza locale..... | 747 |
| 7.1.1. | Le addizionali alla luce della riforma fiscale | 748 |
| 7.2. | La riforma dell'art. 119 Cost. e gli interventi normativi per il cd. federalismo fiscale | 749 |
| 8. | La fiscalità delle Regioni..... | 750 |
| 8.1. | L'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP)..... | 750 |
| 8.1.1. | Presupposto d'imposta e soggetti passivi (artt. 2 e 3, d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446) | 752 |
| 8.1.2. | Base imponibile e la sua determinazione (art. 4 e 5, d.lgs. 15 dicembre 1997 n. 446) | 753 |
| 8.1.3. | Aliquota IRAP (art. 16, d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446)..... | 754 |
| 9. | La fiscalità dei Comuni | 754 |
| 9.1. | La (ormai superata) IUC..... | 754 |
| 9.2. | L'imposta municipale propria (IMU) | 755 |
| 9.3. | Tassa sui rifiuti (TARI) | 758 |
| 9.4. | Il canone patrimoniale di concessione, autorizzazione ed esposizione pubblicitaria e il canone per l'occupazione nei mercati..... | 758 |

| | | |
|--|---|------------|
| 9.5. | L'imposta di scopo per le opere pubbliche | 760 |
| 9.6. | Ulteriori entrate tributarie dei Comuni: l'addizionale comunale all'Irpef; l'addizionale comunale sui diritti di imbarco; la tassa per concorsi a posti di ruolo; il tributo speciale per il deposito in discarica e in impianti di incenerimento senza recupero dei rifiuti solidi; l'imposta immobiliare sulle piattaforme marine | 760 |
| 10. | Le entrate tributarie delle Province e delle Città metropolitane | 761 |
| 11. | Le entrate proprie non tributarie degli enti locali..... | 762 |
| 12. | Le altre entrate da accensione di prestiti: l'assunzione di mutui; l'emissione di prestiti obbligazionari; i prodotti derivati; il <i>leasing</i> finanziario; le anticipazioni di tesoreria; le aperture di credito..... | 762 |
| Quiz Imposte e tasse nel settore immobiliare..... | | 765 |
| Risposte corrette | | 766 |

Area II

Discipline tecniche

Parte I

Governo del territorio: urbanistica ed edilizia

| | | |
|---|--|------------|
| Capitolo 1 | | |
| Disciplina generale dell'urbanistica e dell'edilizia | | 771 |
| 1. | Urbanistica ed edilizia. Nozioni | 771 |
| 2. | L'urbanistica nella Costituzione | 771 |
| 3. | L'evoluzione delle fonti..... | 772 |
| 4. | Urbanistica e proprietà privata..... | 773 |
| 5. | La pianificazione urbanistica | 773 |
| 5.1. | I piani territoriali di coordinamento regionali, provinciali e delle città metropolitane | 774 |
| 5.2. | I piani regolatori generali comunali | 774 |
| 5.3. | I programmi di fabbricazione..... | 775 |
| 5.4. | I programmi pluriennali di attuazione..... | 775 |
| 5.5. | I piani particolareggiati di esecuzione..... | 775 |
| 5.6. | I piani di lottizzazione..... | 775 |
| 6. | I piani di edilizie economico-popolare: la c.d. edilizia residenziale..... | 775 |
| 6.1. | Contenuto e struttura | 776 |
| 6.2. | Efficacia e durata del P.E.E.P. | 776 |
| 7. | I piani di recupero | 776 |
| 8. | Le zone di rispetto | 777 |
| 8.1. | I limiti temporali alla facoltà di edificare sui suoli percorsi dal fuoco | 777 |
| 9. | Il regolamento edilizio | 777 |
| 9.1 | Natura giuridica e procedimento di formazione..... | 778 |
| 9.2 | Il regolamento edilizio tipo..... | 778 |
| 10. | Le leggi speciali in materia edilizia | 778 |
| 10.1. | Le norme antisismiche | 779 |
| 10.2. | Le norme relative alle costruzioni in cemento armato | 779 |
| 10.3. | Le norme sulle condizioni igieniche dei fabbricati..... | 779 |
| 10.4. | Le norme sulle barriere architettoniche..... | 779 |
| 10.5. | Le norme sulla sicurezza degli impianti | 780 |
| 11. | La disciplina dei parcheggi..... | 780 |
| 11.1. | Parcheggi pubblici | 781 |

| | | |
|-------|--|------------|
| 11.2. | Parcheggi privati | 781 |
| 12. | Lo Sportello Unico per l'Edilizia | 781 |
| 13. | Le definizioni degli interventi edilizi | 783 |
| 13.1. | Gli interventi di manutenzione ordinaria | 783 |
| 13.2. | Gli interventi di manutenzione straordinaria | 783 |
| 13.3. | Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo | 783 |
| 13.4. | Gli interventi di ristrutturazione edilizia | 784 |
| 13.5. | Gli interventi di nuova costruzione | 784 |
| 13.6. | Gli interventi di ristrutturazione urbanistica | 785 |
| 14. | I titoli abilitativi | 785 |
| 14.1. | Gli interventi edilizi liberi | 785 |
| 14.2. | Gli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire | 786 |
| 14.3. | (segue) il procedimento per il rilascio del permesso di costruire | 787 |
| 14.4. | (segue) il silenzio-assenso | 787 |
| 14.5. | (segue) l'onerosità del permesso di costruire | 788 |
| 14.6. | (segue) il permesso di costruire convenzionato | 788 |
| 14.7. | Gli interventi edilizi subordinati alla presentazione della S.C.I.A. | 789 |
| 14.8. | La S.C.I.A. "alternativa" al permesso di costruire | 789 |
| 14.9. | Gli interventi edilizi subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (c.d. C.I.L.A.) | 790 |
| 15. | La segnalazione certificata di agibilità | 791 |
| 15.1. | L'evoluzione storica della disciplina | 791 |
| 15.2. | Disciplina attuale | 792 |
| 15.3. | (segue) agibilità parziale | 792 |
| 15.4. | (segue) dichiarazione di inagibilità e sanzioni | 793 |
| 16. | Le sanzioni in materia urbanistica | 793 |
| 16.1. | Attività di vigilanza e soggetti competenti | 793 |
| 16.2. | La sospensione dei lavori | 793 |
| 16.3. | Fattispecie abusive e rispettive sanzioni amministrative | 794 |
| 16.4. | Le sanzioni penali | 794 |
| 16.5. | Le sanzioni civili | 795 |
| 16.6. | Il fenomeno dei condoni | 795 |
| | Quiz Disciplina generale dell'urbanistica e dell'edilizia | 796 |
| | Risposte corrette | 799 |

Parte II

I finanziamenti

Capitolo 1

| | | |
|------------------------------|--|-----|
| I finanziamenti | 803 | |
| 1. | Il credito fondiario | 803 |
| 2. | Il credito al consumo | 804 |
| 2.1. | Obblighi precontrattuali del finanziatore | 804 |
| 2.2. | Requisiti essenziali e nullità del contratto | 805 |
| 2.3. | Vicende del contratto, durata e recesso | 806 |
| 2.4. | L'intermediario del credito | 806 |
| 2.5. | Il credito immobiliare al consumo | 807 |
| 3. | I finanziamenti alle imprese | 808 |
| 3.1. | I finanziamenti alle imprese garantiti dal trasferimento di un bene immobile sospensivamente condizionato | 808 |
| 3.2. | Il pegno mobiliare non possessorio | 809 |

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Quiz I finanziamenti | 811 |
| Risposte corrette | 813 |

Capitolo 2

| | |
|---|------------|
| I contratti di finanziamento | 814 |
| 1. Il mutuo | 814 |
| 1.1. Il mutuo di scopo..... | 815 |
| 1.2. La promessa di mutuo..... | 815 |
| 1.3. Il mutuo garantito | 815 |
| 1.4. Il mutuo bancario | 815 |
| 1.5. (segue) gli interessi nel mutuo bancario..... | 816 |
| 1.6. (segue) i piani di ammortamento | 816 |
| 1.7. (segue) vicende del mutuo bancario: l'estinzione anticipata | 817 |
| 2. L'apertura di credito | 817 |
| 2.1. L'apertura di credito in conto corrente | 818 |
| 2.2. Durata del rapporto ed estinzione | 818 |
| 3. Il <i>leasing</i> | 819 |
| 3.1. Il <i>leasing</i> finanziario | 819 |
| 3.2. (segue) il rapporto contrattuale..... | 820 |
| 3.3. Il <i>sale and lease back</i> | 821 |
| 3.4. Il <i>leasing</i> immobiliare e le locazioni finanziarie per l'acquisto dell'abitazione principale | 822 |
| 3.5. (segue) il <i>rent-to-buy</i> | 823 |
| 3.6. Il <i>leasing</i> operativo..... | 823 |
| 4. Il <i>factoring</i> | 824 |
| Quiz I contratti di finanziamento..... | 825 |
| Risposte corrette | 827 |

Parte III

Costruzioni

Capitolo 1

| | |
|---|------------|
| Costruzioni | 831 |
| 1. La categorizzazione degli edifici | 831 |
| 1.1. Le categorie..... | 831 |
| 1.2. Le tipologie edilizie | 832 |
| 2. Gli elementi di fabbrica | 834 |
| 2.1. Le tipologie di elementi | 834 |
| 2.2. La struttura portante..... | 834 |
| 2.2. I solai | 835 |
| 2.3. Le chiusure verticali | 835 |
| 2.4. Gli elementi di connessione verticale..... | 835 |
| 3. Gli spazi della casa | 835 |
| 3.1. Lo spazio distributore..... | 836 |
| 3.2. Il soggiorno - pranzo..... | 836 |
| 3.3. La cucina..... | 836 |
| 3.4. La camera da letto | 836 |
| 3.5. Il bagno..... | 837 |
| 3.6. Lo spazio esterno..... | 837 |
| 3.7. Altri spazi..... | 837 |
| 3.8. L'esposizione degli immobili..... | 837 |

| | | |
|--------------------------------|---|------------|
| 4. | La superficie commerciale..... | 838 |
| 5. | Gli impianti tecnologici..... | 840 |
| 5.1 | L'impianto elettrico..... | 841 |
| 5.2 | L'impianto idrico e fognario..... | 841 |
| 5.3 | L'impianto di riscaldamento, climatizzazione e produzione di ACS..... | 842 |
| 5.4 | L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)..... | 842 |
| 6. | Lo spazio urbano: definizioni e norme di riferimento..... | 843 |
| 6.1 | La città..... | 843 |
| 6.2 | Il Piano Regolatore ed il regolamento edilizio..... | 844 |
| 6.3 | Cenni sul regime autorizzativo dell'attività edilizia..... | 848 |
| 6.4 | La conformità urbanistica e catastale..... | 849 |
| 6.5 | I requisiti igienico-sanitari delle abitazioni..... | 849 |
| 6.6 | I requisiti igienico-sanitari degli edifici ad uso ufficio o industriale..... | 850 |
| 7. | La rappresentazione grafica..... | 850 |
| 7.1 | Il linguaggio grafico..... | 850 |
| 7.2 | La scala di rappresentazione..... | 851 |
| 7.3 | Le unità di misura..... | 852 |
| 7.4 | Il linguaggio grafico nella normativa UNI..... | 853 |
| Quiz Costruzioni..... | | 857 |
| Risposte corrette..... | | 859 |

Parte IV

Estimo

Capitolo 1

| | | |
|--|--|------------|
| L'estimo. Definizioni e caratteri..... | | 863 |
| 1. | Nozione di estimo, principi e classificazioni..... | 863 |
| 2. | I procedimenti estimativi..... | 864 |
| 2.1. | (segue) Metodo comparativo diretto..... | 865 |
| 2.1.1. | Stima sintetica monoparametrica..... | 865 |
| 2.1.2. | Stima multiparametrica..... | 866 |
| 2.1.3. | Stima per valori tipici..... | 866 |
| 2.1.4. | Stima a vista..... | 866 |
| 2.1.5. | Stima storica..... | 867 |
| 2.2. | (segue) Metodo comparativo indiretto..... | 867 |
| 2.3. | Il valore di costo..... | 868 |
| 2.4. | Il valore di trasformazione..... | 868 |
| 2.5. | Il valore di surrogazione..... | 869 |
| Quiz L'estimo. Definizioni e caratteri..... | | 870 |
| Risposte corrette..... | | 872 |

Capitolo 2

| | | |
|---|--|------------|
| L'estimo rurale. L'azienda agraria e l'attività produttiva agricola..... | | 873 |
| 1. | Definizione dell'azienda agraria..... | 873 |
| 2. | La stima dell'azienda agraria e dei fondi rustici..... | 874 |
| 3. | I procedimenti di stima dell'azienda agraria..... | 875 |
| 3.1. | Procedimento diretto..... | 875 |
| 3.2. | Procedimento indiretto..... | 878 |
| 4. | Stima di piccoli appezzamenti..... | 879 |
| 5. | Stima delle anticipazioni colturali..... | 879 |
| 6. | Stima dei frutti pendenti..... | 880 |

| | | |
|---|--|------------|
| 7. | Stima delle scorte | 881 |
| 8. | Stima dei residui di fertilità | 881 |
| 9. | Stima delle piantagioni arboree da frutto..... | 881 |
| 9.1. | Stima del valore terra nuda V0..... | 882 |
| 9.2. | Stima del valore frutteto Vm..... | 882 |
| 9.3. | Valore del soprassuolo Vs | 883 |
| 10. | Stima dei boschi..... | 883 |
| 10.1. | Dendrometria, strumenti di misura | 883 |
| 10.2. | Età delle piante..... | 884 |
| 10.3. | Cubatura dei tronchi atterrati | 884 |
| 10.4. | Cubatura dei tronchi squadrati (travame)..... | 885 |
| 10.5. | Cubatura degli alberi in piedi | 885 |
| 10.6. | Cubatura del tronco da lavoro | 885 |
| 10.7. | Cubatura del legname minuto | 885 |
| 10.8. | Cubatura della ramaglia | 885 |
| 10.9. | Stima della massa legnosa dei boschi | 886 |
| 11. | Stima dei miglioramenti fondiari | 886 |
| 12. | Il riparto delle spese consortili | 888 |
| Quiz L'estimo rurale. L'azienda agraria e l'attività produttiva agricola | | 889 |
| Risposte corrette | | 891 |
| | | |
| Capitolo 3 | | |
| L'estimo civile | | 892 |
| 1. | Stima dei fabbricati..... | 892 |
| 1.1. | Valore di mercato..... | 893 |
| 1.1.1. | Procedimento di tipo diretto..... | 893 |
| 1.1.2. | Procedimento di tipo indiretto (valore di capitalizzazione)..... | 895 |
| 1.2. | Valore di costo | 896 |
| 1.3. | Valore di trasformazione..... | 896 |
| 1.4. | Valore complementare..... | 897 |
| 2. | Stima delle aree edificabili..... | 897 |
| 2.1. | Stima del valore di mercato..... | 898 |
| 2.2. | Stima del valore di trasformazione | 898 |
| 3. | Ripartizione delle spese di condominio e calcolo dei millesimi | 899 |
| Quiz L'estimo civile..... | | 903 |
| Risposte corrette | | 905 |
| | | |
| Capitolo 4 | | |
| L'estimo legale. La stima dei danni..... | | 906 |
| 1. | La stima dei danni..... | 906 |
| 1.1. | Danni da grandine | 906 |
| 1.2. | Danni da incendio | 907 |
| 2. | Espropriazione per pubblica utilità | 909 |
| 2.1. | Aree edificabili..... | 909 |
| 2.2. | Aree legittimamente edificate..... | 910 |
| 2.3. | Aree non edificabili | 910 |
| 2.4. | Espropriazione parziale di un bene unitario | 910 |
| 3. | Le servitù prediali | 911 |
| 4. | Stima del diritto di superficie..... | 911 |
| 4.1. | Stima del diritto del concedente | 911 |
| 4.2. | Stima del diritto del superficiario | 911 |
| Quiz L'estimo legale. La stima dei danni | | 913 |

| | |
|--------------------------------|------------|
| Risposte corrette | 915 |
|--------------------------------|------------|

Capitolo 5

| | |
|--|------------|
| L'estimo industriale. Definizioni e caratteri | 916 |
| 1. Stima dell'azienda industriale..... | 916 |
| 1.1. Azienda industriale avviata | 918 |
| 1.1.1. Azienda industriale in fase di avviamento..... | 919 |
| 1.1.2. Azienda industriale in stato di decadenza | 920 |
| 1.2. Stima dei fabbricati industriali | 920 |
| 1.3. Stima dell'avviamento industriale | 920 |
| Quiz L'estimo industriale. Definizioni e caratteri..... | 921 |
| Risposte corrette | 923 |

Parte V

Catasto

Capitolo 1

| | |
|--|------------|
| Il sistema catastale | 805 |
| 1. Introduzione..... | 805 |
| 2. Il catasto | 805 |
| 3. Evoluzione storica dell'esercizio delle funzioni catastali..... | 806 |
| 3.1. I contenuti del sistema informativo catastale | 808 |
| 3.2. L'archivio cartografico..... | 809 |
| 3.3. L'archivio censuario del Catasto Terreni | 809 |
| 3.4. L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano | 809 |
| 3.5. L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani | 809 |
| 3.6. L'anagrafe immobiliare integrata e il Sistema Integrato del territorio (SIT) | 809 |
| 3.7. L'archivio dei fabbricati | 810 |
| 3.8. L'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU)..... | 810 |
| 4. Catasto dei terreni | 810 |
| 4.1. Formazione | 812 |
| 4.2. Efficacia delle tariffe vigenti | 818 |
| 5. Catasto dei fabbricati..... | 818 |
| 5.1. Formazione | 818 |
| 5.2. Pubblicazione, attivazione e conservazione | 822 |
| 5.3. Calcolo della consistenza | 826 |
| 5.4. Attribuzione della rendita alle unità a destinazione ordinaria..... | 828 |
| 5.5. Rendita degli immobili a destinazione speciale e particolare e i c.d. "imbullonati" | 829 |
| 6. Struttura e consultazione delle banche dati catastali..... | 829 |
| 6.1. Modalità di ricerca | 831 |
| 7. Aggiornamento catastale | 833 |
| 7.1. Richiesta di correzione di errori nelle banche dati catastali | 834 |
| 7.2. Accertamento catastale d'ufficio..... | 834 |
| 7.3. I tributi catastali | 841 |
| 7.4. Le sanzioni catastali..... | 842 |
| 7.5. Il contenzioso tributario..... | 844 |
| 7.6. La riforma del catasto del 2014 | 845 |
| Quiz Il sistema catastale..... | 855 |
| Risposte corrette | 857 |

Parte VI

Cessione e stima d'azienda

Capitolo 1

| | |
|---|------------|
| Cessione e stima d'azienda..... | 861 |
| 1. Premessa..... | 861 |
| 2. Cessione d'azienda..... | 861 |
| 2.1. Obblighi del cessionario..... | 862 |
| 2.2. Aspetti fiscali della cessione d'azienda..... | 862 |
| 3. I documenti a supporto della stima del valore di cessione..... | 864 |
| 3.1. Analisi di bilancio per indici..... | 865 |
| 3.2. Il break even point..... | 867 |
| 3.3. La valutazione dell'avviamento..... | 868 |
| 3.4. Determinazione del valore di un bene strumentale..... | 869 |
| 3.5. Valutazione del magazzino..... | 869 |
| 3.6. Valutazione dei crediti..... | 870 |
| Quiz Cessione e stima d'azienda..... | 871 |
| Risposte corrette..... | 873 |

Area III

Le simulazioni di concorso

Sezione I

Simulazioni delle discipline giuridiche

| | |
|------------------------------|------------|
| Simulazione n. 1..... | 877 |
| Risposte corrette..... | 878 |
| Simulazione n. 2..... | 879 |
| Risposte corrette..... | 880 |
| Simulazione n. 3..... | 880 |
| Risposte corrette..... | 882 |
| Simulazione n. 4..... | 882 |
| Risposte corrette..... | 884 |
| Simulazione n. 5..... | 884 |
| Risposte corrette..... | 886 |

Sezione I

Simulazioni delle discipline tecniche

| | |
|------------------------------|------------|
| Simulazione n. 1..... | 889 |
| Risposte corrette..... | 890 |
| Simulazione n. 2..... | 891 |
| Risposte corrette..... | 892 |
| Simulazione n. 3..... | 892 |
| Risposte corrette..... | 894 |
| Simulazione n. 4..... | 894 |
| Risposte corrette..... | 896 |
| Simulazione n. 5..... | 897 |
| Risposte corrette..... | 898 |