

AGENTE IMMOBILIARE

MANUALE di TEORIA e QUIZ

con simulazioni d'esame

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

Edizione profondamente aggiornata

Edizione **2025**

NLD
CONCORSI

PREMESSA

Il Manuale *Agente immobiliare, Teoria e Quiz*, NLD Concorsi 2025 è ideato e realizzato per venire incontro alle specifiche esigenze di coloro che intendono acquisire l'**abilitazione alla professione** 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 due Aree**:

L'Area I "**Discipline giuridiche**" offre una trattazione **completa, aggiornata** e, al contempo, **schematica e fluida** delle seguenti materie:

- **Mediazione e Mandato**;
- Diritto **Civile**, con specifico riferimento ai **diritti reali, possesso, obbligazioni e contratti**;
- Diritto **Commerciale**;
- Diritto **Tributario: generale, speciale e processuale**, con un *focus* sulle tasse e le imposte nel settore immobiliare.

L'Area II "**Discipline tecniche**", invece, si sofferma sulle seguenti materie:

- 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**.

Il Manuale è aggiornato alle più recenti novità legislative, tra cui la L. 30 dicembre **2024**, n. 207 (Legge di **Bilancio per il 2025**), il D.lgs. 25 novembre **2024**, n. 190 (**Energie e fonti rinnovabili**) e il D.lgs. 13 settembre **2024**, n. 136 (c.d. **Correttivo ter** al Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza).

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 o delle Parti che compongono le indicate materie e si completa con **batterie di simulazioni** utili per esercitarsi in vista della prova concorsuale.

Il Manuale permette, infine, l'accesso ad una **estensione online**, consultabile con apposita password, per rimanere aggiornati sulle materie oggetto d'esame.

SOMMARIO

Area I Discipline giuridiche

Parte I Mediazione e mandato

Capitolo 1

La mediazione e il mandato.....	7
1. Agente immobiliare e mediazione	7
2. La mediazione nel codice civile	7
2.1. Definizione e caratteristiche essenziali	7
2.2. Natura della mediazione	8
2.3. Diritti del mediatore: provvigione	9
2.4. (segue) provvigione in casi particolari: contratto condizionato o invalido e pluralità di mediatori	10
2.5. Diritti del mediatore: rimborso spese	10
2.6. Obblighi del mediatore.....	10
2.7. Obblighi del mediatore: controllo sull'autenticità delle sottoscrizioni	11
2.8. Obblighi del mediatore: gli obblighi del mediatore professionale	11
2.9. Responsabilità del mediatore	11
2.10. Rappresentanza del mediatore	12
2.11. Mancata nomina di un contraente da parte del mediatore	12
2.12. Fideiussione del mediatore.....	12
3. Gli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio operanti nei confronti dell'agente immobiliare.....	12
3.1. Obbligo di annotazione ex art. 1760 c.c.	13
3.2. Obblighi di adeguata verifica.....	13
3.3. Obblighi di conservazione	13
3.4. Obblighi di segnalazione.....	14
4. La mediazione nella l. 39/1989.....	14
4.1. La procedura per l'attività di mediazione.....	15
4.2. L'obbligo di iscrizione nel Registro delle Imprese e nel REA per lo svolgimento dell'attività di mediazione.....	16
4.3. I requisiti per l'esercizio dell'attività di mediazione.....	17
4.4. (segue) Le incompatibilità.....	18
4.5. Le provvigioni.....	18
4.6. La disciplina dei moduli e formulari.....	18
4.7. L'obbligo di stipulare la polizza assicurativa.....	19
4.8. Le sanzioni	19
5. Il mandato	20
5.1. Mandato con rappresentanza e mandato senza rappresentanza.....	20
5.2. Il contenuto del mandato	21
5.3. Gli obblighi del mandatario.....	21
5.4. Gli obblighi del mandante	22
5.5. L'estinzione del mandato	22
5.6. Mandato con pluralità di mandanti (mandato collettivo) e mandato con pluralità di mandatari	23
Quiz.....	24

Risposte corrette	27
-------------------------	----

Parte II

Diritto civile

Capitolo 1

L'ordinamento giuridico	31
1. Le norme e l'ordinamento giuridico	31
2. Il diritto privato e il diritto pubblico	31
3. Le fonti del diritto	32
3.1. Le fonti di produzione in generale	32
3.2. La Costituzione e le leggi costituzionali	33
3.3. Le fonti del diritto dell'Unione Europea e le altre fonti internazionali	33
3.4. Le leggi ordinarie	33
3.5. I regolamenti	34
3.6. Gli usi	34
3.6.1. Usi normativi, usi negoziali e usi interpretativi	34
4. I rapporti tra fonti	34

Capitolo 2

L'attività giuridica	36
1. Le posizioni giuridiche soggettive e il rapporto giuridico	36
1.1. Il diritto soggettivo e le altre posizioni giuridiche soggettive attive	36
1.2. Le posizioni giuridiche soggettive passive	37
1.3. Posizioni giuridiche soggettive "intermedie"	37
2. Il fatto giuridico, l'atto giuridico e il negozio giuridico	37
3. La pubblicità dei fatti giuridici	38
3.1. La pubblicità legale	38
3.2. La trascrizione	38
4. La prescrizione	39
4.1. Il tempo necessario a prescrivere	39
4.2. Decorrenza, sospensione e interruzione della prescrizione	40
4.3. Le prescrizioni presuntive	40
5. La decadenza	40

Capitolo 3

Soggetti di diritto: persone e tutela dei diritti	42
1. Introduzione	42
2. Le persone fisiche	42
2.1. La capacità giuridica delle persone fisiche	42
2.2. (segue) morte, scomparsa, assenza e dichiarazione di morte presunta	43
2.3. La capacità di agire e la minore età	44
2.4. Gli istituti che incidono sulla capacità di agire dei maggiorenni	45
2.5. L'incapacità naturale	45
2.6. I luoghi della persona fisica: domicilio, residenza e dimora	46
2.7. La "degisurisdizionalizzazione" delle forme di tutela degli incapaci: la "riforma Cartabia" e il ruolo del Notaio	46
3. Gli enti giuridici	46
3.1. La soggettività giuridica, la personalità giuridica e l'autonomia patrimoniale	46
3.2. Gli enti senza scopo di lucro tipizzati nel Libro I del codice civile: le associazioni	47
3.3. (segue) le associazioni di fatto	47

3.4.	(segue) le fondazioni	47
3.5.	(segue) i comitati	48
4.	I diritti della personalità	48
4.1.	Il diritto alla vita e all'integrità psico-fisica.....	48
4.2.	Il diritto al nome.....	49
4.3.	Il diritto all'immagine.....	49
4.4.	Il diritto alla riservatezza.....	49

Capitolo 4

I beni, la proprietà e i diritti reali	50
1.	I beni
1.1.	Classificazioni dei beni: beni materiali e beni immateriali.....
1.2.	(segue) beni mobili e beni immobili.....
1.3.	(segue) beni generici e beni specifici
1.4.	(segue) beni fungibili e beni infungibili.....
1.5.	(segue) cose semplici e cose composte
1.6.	Le universalità di mobili.....
1.7.	Le pertinenze.....
1.8.	I frutti
1.9.	Le diverse categorie di beni pubblici
2.	I diritti reali
2.1.	Classificazioni dei diritti reali
2.2.	Le caratteristiche essenziali dei diritti reali.....
2.3.	Il principio di tipicità e il <i>numerus clausus</i> dei diritti reali
3.	Le obbligazioni <i>propter rem</i> e gli oneri reali.....
4.	Il diritto di proprietà
4.1.	Caratteri essenziali del diritto di proprietà.....
4.2.	Le caratteristiche essenziali della proprietà fondiaria
5.	I limiti legali al diritto di proprietà
5.1.	I limiti di diritto pubblico
5.2.	I limiti di diritto privato
5.3.	Le immissioni.....
5.4.	Il divieto di atti emulativi.....
6.	I modi di acquisto della proprietà.....
6.1.	I modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo.....
6.2.	I modi di acquisto della proprietà a titolo originario
6.3.	(segue) l'occupazione
6.4.	(segue) l'invenzione.....
6.5.	(segue) l'accessione.....
6.6.	(segue) le accessioni di immobile ad immobile: l'alluvione e l'avulsione
6.7.	(segue) la formazione di isole e unioni di terra e di un alveo abbandonato.....
6.8.	(segue) la specificazione
6.9.	(segue) l'unione e la commistione.....
7.	L'estinzione della proprietà.....
8.	Le azioni a tutela della proprietà
8.1.	L'azione di rivendicazione.....
8.2.	L'azione negatoria.....
8.3.	L'azione di regolamento dei confini.....
8.4.	L'azione di apposizione dei termini
9.	I diritti reali di godimento
9.1.	La superficie
9.2.	L'enfiteusi.....

9.3.	L'usufrutto.....	65
9.4.	I diritti di uso e abitazione	67
9.5.	Le servitù prediali	68

Capitolo 5

La comunione, il condominio e la multiproprietà	71
1. La comunione.....	71
1.1. La disciplina della comunione	72
2. Il condominio	73
2.1. L'organizzazione del condominio	75
2.2. (segue) l'assemblea dei condomini.....	75
2.3. L'amministratore di condominio.....	76
2.4. Il super-condominio e il condominio minimo	76
3. La multiproprietà.....	77

Capitolo 6

Le obbligazioni.....	78
1. La nozione di obbligazione	78
2. Le fonti delle obbligazioni	78
2.1. Il contatto sociale qualificato	79
3. Gli elementi costitutivi delle obbligazioni	79
3.1. I soggetti.....	79
3.2. La prestazione	80
4. La buona fede oggettiva	80
4.1. L'abuso del diritto	81
5. I vincoli non giuridici	81
6. Le obbligazioni naturali	81
7. Le prestazioni contrarie al buon costume	81
8. Le obbligazioni soggettivamente complesse	82
8.1. Le obbligazioni solidali	82
8.2. Le obbligazioni parziarie	84
8.3. Obbligazioni divisibili e indivisibili	84
9. Le obbligazioni oggettivamente complesse (e le obbligazioni semplici)	84
9.1. Le obbligazioni alternative	84
9.2. Le obbligazioni facoltative (o con facoltà alternativa)	85
9.3. Le obbligazioni cumulative	85
10. I vari tipi di obbligazioni.....	86
10.1. Classificazione in base al contenuto della prestazione: obbligazioni di dare, di fare e di non fare.....	86
10.2. Obbligazioni di mezzi e obbligazioni di risultato	86
10.3. Le obbligazioni pecuniarie.....	87
10.4. (segue) le obbligazioni degli interessi e l'anatocismo	87
11. Le modificazioni soggettive del rapporto obbligatorio dal lato attivo.....	88
11.1. La cessione del credito	88
11.2. La surrogazione	89
11.3. La delegazione attiva.....	90
12. Le modificazioni soggettive del rapporto obbligatorio dal lato passivo	90
12.1. La delegazione passiva	91
12.2. L'espromissione	91
12.3. L'accollo	92
13. L'adempimento	92
13.1. I requisiti soggettivi dell'adempimento.....	93

13.2.	(segue) la legittimazione ad adempiere	93
13.3.	(segue) la legittimazione a ricevere.....	94
13.4.	I requisiti oggettivi dell'adempimento.....	94
13.5.	(segue) il luogo dell'adempimento.	94
13.6.	Il tempo dell'adempimento (art. 1183 c.c.).....	95
13.7.	La diligenza nell'adempimento.....	95
13.8.	La <i>datio in solutum</i>	95
13.9.	Il pagamento traslativo	96
13.10.	L'imputazione del pagamento e la quietanza.....	96
13.11.	La cooperazione del creditore all'adempimento e la c.d. <i>mora credendi</i>	97
14.	I modi di estinzione delle obbligazioni diversi dall'adempimento	98
14.1.	La novazione	98
14.2.	La remissione del debito.....	98
14.3.	La compensazione.....	99
14.4.	La confusione.....	100
14.5.	L'impossibilità sopravvenuta della prestazione.....	100
15.	L'inadempimento	101
16.	La costituzione in mora del debitore	101
17.	La responsabilità contrattuale o da inadempimento	102
17.1.	L'estensione dell'area della responsabilità contrattuale	103
17.2.	Le azioni avverso l'inadempimento e il riparto dell'onere della prova	103
17.3.	Il risarcimento del danno e la <i>chance</i>	104
17.4.	La quantificazione del danno risarcibile e la <i>compensatio lucri cum damno</i>	105
17.5.	La quantificazione del danno risarcibile nelle obbligazioni pecuniarie	105
17.6.	Limiti alla risarcibilità del danno da inadempimento	105
17.7.	Le clausole di esclusione e di limitazione della responsabilità	106
17.8.	La responsabilità per fatto degli ausiliari.....	106

Capitolo 7

La responsabilità patrimoniale	107
1. La responsabilità patrimoniale e la garanzia patrimoniale generica	107
2. Il divieto di patto commissorio.....	107
3. I mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale	108
3.1. L'azione surrogatoria.....	108
3.2. L'azione revocatoria	109
3.3. Il nuovo art. 2929 <i>bis</i> c.c.	110
3.4. Il sequestro conservativo	111

Capitolo 8

Le garanzie del credito.....	112
1. Le garanzie reali.....	112
1.1. I privilegi.....	112
1.2. Il pegno	113
1.3. (segue) tipologie particolari di pegno.....	114
1.4. L'ipoteca.....	115
2. Le garanzie personali	117
2.1. La fideiussione	117
2.2. (segue) tipologie particolari di fideiussione.....	119
2.3. Il contratto autonomo di garanzia	119
2.4. Il mandato di credito.....	120
2.5. L'anticresi.....	121
2.6. La lettera di <i>patronage</i>	121

Capitolo 9

Figure particolari di fonti delle obbligazioni	122
1. La gestione di affari altrui.....	122
1.1. Requisiti della gestione di affari altrui.....	122
1.2. Gli obblighi del gestore	122
1.3. Gli obblighi dell'interessato.....	123
2. Il pagamento dell'indebito.....	123
2.1. Casi di esclusione della ripetizione dell'indebito	123
3. L'azione generale di arricchimento senza causa.....	123

Capitolo 10

I principi generali della disciplina contrattuale	124
1. Le nozioni di contratto e di negozio giuridico	124
2. L'autonomia contrattuale	124
3. La classificazione dei contratti	125

Capitolo 11

Gli elementi essenziali e gli elementi accidentali del contratto	128
1. Gli elementi essenziali del contratto.....	128
2. L'accordo tra le parti (e la definizione di parte di un contratto).....	128
3. La causa.....	129
3.1. La patologia causale.....	129
3.2. (segue) il contratto in frode alla legge.....	130
3.3. I motivi e la presupposizione	130
3.4. Contratti misti, contratti complessi e collegamento negoziale.....	131
3.5. L'astrazione causale	132
4. L'oggetto del contratto.....	132
5. La forma del contratto	133
6. Gli elementi accidentali del contratto.....	134
6.1. La condizione	134
6.2. (segue) tipologie di condizioni	135
6.3. (segue) disciplina della condizione.....	135
6.4. Il termine	136
6.5. L'onere o <i>modus</i>	137

Capitolo 12

La formazione del contratto	138
1. La regola generale della conclusione del contratto mediante scambio di proposta e accettazione.....	138
1.1. La disciplina degli atti recettizi	139
2. La conclusione del contratto mediante inizio di esecuzione	139
3. Il contratto con obbligazioni a carico del solo proponente.....	139
4. L'offerta al pubblico.....	140
5. I rapporti contrattuali di fatto	140
6. La revoca della proposta e dell'accettazione.....	141
6.1. La proposta irrevocabile	141
7. I contratti conclusi per adesione.....	142
8. Le trattative negoziali e il momento della conclusione del contratto	143
8.1. La responsabilità precontrattuale	143
9. I negozi preparatori in generale	144
10. L'opzione.....	144
11. La prelazione	145

12.	Il contratto preliminare	145
12.1.	La forma del contratto preliminare	146
12.2.	Natura del contratto preliminare	146
12.3.	(segue) l'inadempimento del contratto preliminare	146
12.4.	La trascrizione del contratto preliminare	147
12.5.	(segue) il contratto preliminare ad effetti anticipati	147
13.	Il contratto normativo	147
14.	L'inserzione automatica di clausole e le clausole d'uso	148

Capitolo 13

L'interpretazione e l'integrazione del contratto		149
1.	L'integrazione del regolamento contrattuale e le sue fonti	149
2.	L'interpretazione del contratto	149
2.1.	I singoli criteri di interpretazione	150

Capitolo 14

L'efficacia del contratto		151
1.	Gli effetti del contratto.....	151
2.	La vincolatività del contratto tra le parti	151
3.	Il principio consensualistico.....	151
4.	Gli effetti del contratto nei confronti dei terzi	152
4.1.	La promessa del fatto del terzo.....	153
4.2.	Il divieto convenzionale di alienazione	153
4.3.	Il contratto a favore di terzi	153
5.	La rappresentanza	154
5.1.	Fonti della rappresentanza	154
5.2.	Oggetto della rappresentanza.....	155
5.3.	La procura	155
5.4.	Capacità, vizi del consenso e stati soggettivi	156
5.5.	Gli abusi del potere di rappresentanza volontaria	156
5.6.	(segue) il contratto concluso in conflitto di interessi.....	156
5.7.	(segue) il contratto concluso con sé stesso	157
5.8.	(segue) la rappresentanza senza potere	157
5.9.	La rappresentanza apparente	158
6.	Il contratto per persona da nominare.....	158
7.	La cessione del contratto.....	159
7.1.	Rapporti derivanti dalla cessione	160
8.	La clausola penale	160
9.	La caparra confirmatoria.....	160
10.	La caparra penitenziale.....	161

Capitolo 15

L'invalidità del contratto		162
1.	Invalidità, inesistenza ed inefficacia del contratto.....	162
2.	La nullità.....	163
2.1.	La nullità virtuale	163
2.2.	La nullità strutturale	163
2.3.	La nullità testuale	164
2.4.	La disciplina della nullità	164
2.5.	La nullità parziale e la nullità del contratto plurilaterale	164
3.	L'annullabilità.....	165
3.1.	I vizi della volontà: l'incapacità legale e l'incapacità naturale.....	165

3.2.	I vizi del consenso.....	165
3.3.	(segue) l'errore	165
3.4.	(segue) il dolo.....	166
3.5.	(segue) la violenza.....	166
3.6.	Disciplina dell'annullabilità.....	167
4.	La rescissione.....	168
4.1.	Lo stato di pericolo	168
4.2.	Lo stato di bisogno	168
4.3.	La disciplina della rescissione.....	168
5.	La simulazione.....	169
5.1.	Effetti della simulazione nei confronti delle parti.....	169
5.2.	Effetti della simulazione nei confronti dei terzi	169
5.3.	Rapporti con i creditori.....	169

Capitolo 16

Lo scioglimento del contratto		170
1.	Premessa: le ipotesi di scioglimento del contratto	170
2.	Il mutuo dissenso	170
3.	Il recesso unilaterale.....	171
4.	La risoluzione del contratto per inadempimento	172
4.1.	La risoluzione di diritto del contratto	173
4.2.	L'eccezione di inadempimento, il mutamento delle condizioni patrimoniali dei contraenti e la clausola limitativa della proponibilità di eccezioni	174
5.	La risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta	175
6.	La risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta	176

Capitolo 17

I contratti dei consumatori.....	178
1. Profili generali dei contratti coi consumatori.....	178
2. La disciplina delle clausole vessatorie.....	178
2.1. L'azione inibitoria.....	179
2.2. La tutela amministrativa.....	179

Capitolo 18

I contratti traslativi.....	180
1. La compravendita	180
1.1. Gli elementi essenziali della compravendita.....	180
1.2. Le obbligazioni del venditore	181
1.3. (segue) la garanzia per evizione	181
1.4. (segue) la garanzia per i vizi della cosa	182
1.5. (segue) la mancanza di qualità.....	182
1.6. (segue) la vendita <i>aliud pro alio</i>	182
1.7. Le obbligazioni del compratore.....	182
2. Figure particolari di compravendita previste nel codice civile.....	183
2.1. La compravendita immobiliare.....	183
2.2. La vendita obbligatoria (o ad effetti reali differiti)	183
2.3. Le fattispecie che derogano al principio commutativo	184
2.4. La vendita con riserva di proprietà	184
2.5. La vendita con patto di riscatto	185
2.6. La vendita con riserva di gradimento	185
2.7. La vendita a prova	185
2.8. La vendita su campione e su un tipo di campioni	185

3.	Il d.lgs. 122/2005 e i contratti relativi ad immobili da costruire.....	185
4.	La permuta.....	187
4.1.	La permuta di bene presente con bene futuro	188
5.	La somministrazione.....	189
5.1.	La c.d. "somministrazione a piacere".....	189
5.2.	Inadempimento di singole prestazioni e risoluzione del contratto.....	189
5.3.	Il patto di preferenza ed il patto di esclusiva	189

Capitolo 19

I contratti di godimento di beni		190
1.	La locazione nel codice civile.....	190
1.1.	Gli obblighi del locatore	190
1.2.	Gli obblighi del conduttore	191
2.	La locazione di immobili urbani.....	191
2.1.	La locazione di immobili urbani adibiti ad uso abitativo.....	191
2.2.	(segue) durata del contratto e disdetta.....	191
2.3.	(segue) recesso del conduttore e risoluzione del locatore	192
2.4.	(segue) sublocazione, cessione, successione	192
2.5.	(segue) le locazioni stipulate con accordi definiti in sede locale	193
2.6.	La locazione di immobili urbani adibiti ad uso commerciale.....	193
2.7.	(segue) durata e disdetta.....	193
2.8.	(segue) recesso del conduttore e risoluzione del locatore: rinvio.....	194
2.9.	(segue) l'indennità per la perdita di avviamento.....	194
2.10.	(segue) le preliezioni del conduttore.....	194
2.11.	(segue) cessione, sublocazione e successione	195
3.	L'affitto.....	195
3.1.	L'affitto di azienda.....	196
3.2.	L'affitto di fondi rustici	197
4.	Il comodato	198
4.1.	La temporaneità del contratto di comodato: il comodato c.d. precario	199

Capitolo 20

Altre fattispecie contrattuali		200
1.	L'appalto	200
1.1.	L'oggetto dell'appalto e il progetto	200
1.2.	Accettazione dell'opera e pagamento del prezzo	200
1.3.	La garanzia dell'appaltatore per difformità e vizi dell'opera	201
1.4.	Tutela speciale in caso di appalto immobiliare	201
1.5.	Il subappalto	202
2.	Il contratto d'opera	202
2.1.	Il contratto d'opera professionale	203
3.	L'assicurazione, il franchising, il deposito e i contratti finalizzati a dirimere una controversia	

 Approfondimento
online



Capitolo 21

La responsabilità extracontrattuale		205
1.	La responsabilità aquiliana	205
2.	Il concetto di danno ingiusto	205
3.	Responsabilità aquiliana e responsabilità contrattuale: tratti comuni e differenziali.....	205
4.	La struttura dell'illecito aquiliano: gli elementi costitutivi dell'illecito.....	207

5.	Le modalità di risarcimento del danno	208
6.	Il danno non patrimoniale	209
7.	Le ipotesi speciali di responsabilità aquiliana	210

Capitolo 22

Il diritto di famiglia	213
1. I modelli familiari	213
2. I rapporti familiari	213
3. Il matrimonio	214
3.1. Gli impedimenti al matrimonio	214
3.2. L'invalidità del matrimonio	214
3.3. Le forme di celebrazione del matrimonio	215
4. Gli effetti personali e patrimoniali del matrimonio	215
4.1. Il regime patrimoniale del matrimonio. Le convenzioni matrimoniali	215
4.2. (segue) la comunione legale	215
4.3. (segue) la comunione convenzionale	215
4.4. (segue) il regime di separazione dei beni	216
4.5. Il fondo patrimoniale	216
4.6. L'impresa familiare	216
5. La crisi matrimoniale	216
5.1. La separazione personale dei coniugi	216
5.2. Lo scioglimento e la cessazione degli effetti civili del matrimonio	217
6. Le famiglie "non matrimoniali"	217
6.1. Le unioni civili	217
6.2. (segue) costituzione delle unioni civili	217
6.3. (segue) disciplina delle unioni civili	217
6.4. (segue) lo scioglimento delle unioni civili	218
6.5. Le convivenze di fatto	218
6.6. (segue) i contratti di convivenza	219
6.7. (segue) cessazione della convivenza di fatto e scioglimento del contratto di convivenza	219
7. La disciplina in materia di filiazione	219
7.1. L'adozione	220
7.2. (segue) l'adozione del maggiorenne	220
7.3. (segue) l'adozione dei minori	220
7.4. (segue) l'adozione in casi particolari	220
8. Le misure contro la violenza nelle relazioni familiari	221
8.1. L'ambito oggettivo di applicazione delle misure	221
8.2. L'ambito soggettivo di applicazione delle misure	221

Capitolo 23

Le successioni a causa di morte e le donazioni		223
1.	La successione a causa di morte	223
2.	Successione a titolo universale e a titolo particolare	223
3.	Il divieto dei patti successori	224
3.1.	Un'importante deroga: i patti di famiglia	224
4.	L'apertura della successione.....	224
4.1.	Vocazione e delazione	225
4.2.	La capacità di succedere.....	225
4.3.	L'indegnità a succedere.....	225
5.	L'acquisto dell'eredità	225
5.1.	L'accettazione dell'eredità	226

5.2.	(segue) l'accettazione pura e semplice	226
5.3.	(segue) l'accettazione con beneficio di inventario	226
5.4.	La separazione dei beni del defunto dai beni dell'erede	227
6.	La rinuncia all'eredità	227
7.	La sostituzione, la rappresentazione e l'accrescimento	227
8.	L'azione di petizione ereditaria	228
9.	La successione legittima	228
9.1.	La successione dei figli (in assenza di coniuge)	229
9.2.	La successione del coniuge	229
9.3.	La successione dei genitori e dei fratelli e/o sorelle	229
9.4.	La successione degli ascendenti	230
9.5.	La successione dello Stato	230
10.	La successione testamentaria	230
10.1.	Il testamento	231
10.2.	Gli elementi accidentali del testamento	231
10.3.	Le forme del testamento	232
10.4.	Il testamento internazionale	233
10.5.	Il Certificato successorio europeo	233
10.6.	La revocazione del testamento	233
10.7.	La pubblicazione del testamento	233
10.8.	L'esecuzione del testamento	234
11.	La successione necessaria	234
11.1.	Le singole categorie di legittimari	235
11.2.	Il principio di intangibilità della legittima e i legati a favore dei legittimari	235
11.3.	L'azione di riduzione	236
11.4.	L'azione di restituzione	236
12.	Il legato	236
12.1.	Tipologie di legato	237
13.	La comunione ereditaria	237
13.1.	La cedibilità della quota e il retratto successorio	237
13.2.	La divisione della comunione	238
13.3.	(segue) i rimedi contro la divisione	238
13.4.	(segue) la divisione dei debiti e dei pesi ereditari	238
13.5.	La collazione	239
14.	La donazione: nozione e caratteri fondamentali	239
14.1.	Le cause di invalidità della donazione	239
14.2.	La revocazione della donazione	240
Quiz Diritto civile		241
Risposte corrette		263

Parte III

Diritto commerciale

Capitolo 1	
L'impresa e l'imprenditore	267
1.	La nozione generale di impresa e imprenditore
1.1.	L'attività produttiva
1.2.	L'attività economica
1.3.	La professionalità

1.4.	L'organizzazione e la linea di confine tra l'imprenditore ed il lavoratore autonomo	268
2.	L'inizio e la fine dell'impresa.....	268
2.1.	L'acquisto della qualità di imprenditore	268
2.2.	(segue) i requisiti di capacità necessari ai fini dell'acquisto della qualità d'imprenditore	269
2.3.	La perdita della qualità di imprenditore	270
3.	I tipi di imprenditore.....	270
4.	La distinzione basata sull'oggetto dell'attività: l'imprenditore agricolo e l'imprenditore commerciale.....	270
4.1.	L'imprenditore agricolo: le attività agricole essenziali e per connessione.	271
4.2.	L'imprenditore commerciale	271
5.	La distinzione basata sulla dimensione dell'attività esercitata: il piccolo imprenditore e l'imprenditore medio-grande.....	271
5.1.	Il piccolo imprenditore tra codice civile e legge fallimentare: l'impatto delle recenti riforme.....	272
5.2.	Le figure tipizzate dall'art. 2083 c.c. e, in particolare, l'impresa artigiana.....	273
6.	La distinzione basata sulla natura del soggetto che esercita l'attività d'impresa	273
7.	L'impresa familiare	274
8.	L'impresa sociale	275

Capitolo 2

Lo «Statuto dell'imprenditore commerciale» 276

1.	Lo statuto dell'imprenditore commerciale in generale.....	276
2.	La pubblicità delle imprese commerciali: il registro delle imprese	276
2.1.	L'efficacia dell'iscrizione	277
2.2.	(segue) efficacia dichiarativa.....	277
2.3.	(segue) efficacia costitutiva	278
2.4.	(segue) efficacia normativa	278
2.5.	(segue) efficacia di pubblicità notizia	278
2.6.	(segue) efficacia probatoria.....	278
2.7.	La comunicazione unica per la nascita di un'impresa	278
3.	Gli ausiliari dell'imprenditore. La rappresentanza commerciale.....	279
3.1.	Gli institori.....	279
3.2.	(segue) rappresentanza sostanziale dell'istitutore.....	279
3.3.	(segue) rappresentanza processuale dell'istitutore.....	280
3.4.	I procuratori.....	280
3.5.	I commessi.....	280
4.	Il sistema delle scritture contabili. Funzione ed ambito di applicazione soggettivo e oggettivo	281
4.1.	La tenuta delle scritture contabili e l'efficacia probatoria	282

Capitolo 3

L'azienda, i segni distintivi dell'impresa e la proprietà intellettuale 283

1.	L'azienda.....	283
2.	Il trasferimento d'azienda.....	284
2.1.	Le "forme" del negozio di trasferimento d'azienda.....	284
2.2.	Gli effetti del trasferimento d'azienda: il divieto di concorrenza dell'alienante	284
2.3.	(segue) la successione nei contratti aziendali.....	285
2.4.	(segue) la successione nei crediti e nei debiti aziendali.....	286

Capitolo 4

La disciplina dei segni distintivi dell'impresa e della proprietà intellettuale.....	287
1. I segni distintivi dell'impresa.....	287
1.1. La ditta.....	287
1.2. L'insegna.....	288
1.3. Il marchio	288
1.4. (segue) le tipologie di marchio.....	288
1.5. (segue) i requisiti di validità del marchio	289
1.6. (segue) il marchio registrato: profili di tutela.....	290
1.7. (segue) il marchio di fatto	290
1.8. (segue) il trasferimento del marchio.....	290
2. La tutela della proprietà intellettuale	290
2.1. Il diritto d'autore.....	291
2.2. (segue) il contenuto del diritto d'autore.....	291
2.3. Il brevetto dell'invenzione industriale.....	291
2.4. I modelli di utilità e i modelli e i disegni.....	292

Capitolo 5

La concorrenza e la disciplina dell'attività d'impresa	293
1. La libertà d'iniziativa economica privata. Interessi tutelati ed eventuali limitazioni	293
2. Le limitazioni della concorrenza.....	293
2.1. I limiti legali nell'interesse generale ed, in particolare, i monopoli legali	293
2.2. I limiti legali nell'interesse dei privati	294
2.3. I limiti convenzionali.....	294
3. La disciplina della concorrenza in funzione di tutela degli imprenditori concorrenti: la concorrenza sleale	294
4. La disciplina della concorrenza in funzione di tutela del mercato: la legislazione antimonopolistica	295
4.1. Le intese restrittive della concorrenza	296
4.2. L'abuso di posizione dominante	296
4.3. Il risarcimento del danno antitrust	296
4.4. Le concentrazioni.....	297

Capitolo 6

Profili generali delle società	298
1. Il contratto di società	298
1.1. I conferimenti.....	298
1.2. Lo scopo-mezzo: l'esercizio in comune di un'attività economica.....	299
1.3. Lo scopo fine: la divisione degli utili	299
2. Il capitale sociale e il patrimonio sociale.....	299
2.1. Il patrimonio sociale.....	299
2.2. Il capitale sociale nominale.....	299
3. Classificazione delle società.....	300
3.1. Lo scopo perseguito: il c.d. scopo fine	300
3.2. La natura dell'attività svolta	300
3.3. La personalità giuridica e l'autonomia patrimoniale perfetta	300
3.4. Il regime di responsabilità per le obbligazioni sociali	300

Capitolo 7

Le società di persone rinominare.....	302
1. Caratteri generali delle società di persone.....	302

2.	La società semplice	302
2.1.	L'atto costitutivo	302
2.2.	La disciplina dei conferimenti.....	303
2.3.	La partecipazione agli utili e alle perdite.....	303
2.4.	L'amministrazione.....	303
2.5.	La responsabilità dei soci per le obbligazioni sociali.....	304
2.6.	I creditori particolari dei soci	304
2.7.	Lo scioglimento della società	304
3.	La società in nome collettivo	305
3.1.	L'atto costitutivo	305
3.2.	La disciplina dei conferimenti.....	305
3.3.	La partecipazione agli utili e alle perdite.....	305
3.4.	L'amministrazione e la rappresentanza	306
3.5.	La responsabilità dei soci per le obbligazioni sociali.....	306
3.6.	Il divieto di concorrenza	306
3.7.	Le norme a tutela del capitale sociale.....	306
3.8.	Scioglimento della società	307
4.	La società in accomandita semplice	307
4.1.	I soci accomandatari e l'amministrazione delle società	308
4.2.	I soci accomandanti e il divieto di immistione	308
4.3.	Il trasferimento della partecipazione sociale del socio accomandante.....	308
4.4.	Scioglimento della società	309
5.	La società di fatto, la società occulta e la società apparente: questioni interpretative	309

Capitolo 8

Le società di capitali rinominare		310
1.	Caratteristiche comuni delle società di capitali.....	310
2.	La società per azioni in generale	310
3.	La costituzione della società per azioni	311
3.1.	La stipulazione dell'atto costitutivo	311
3.2.	L'iscrizione dell'atto costitutivo nel registro delle imprese	311
3.3.	La nullità della società	312
3.4.	I conferimenti.....	312
4.	Le azioni e le obbligazioni.....	313
4.1.	Le azioni	313
4.2.	Le obbligazioni	313
5.	Partecipazione sociale, diritti e obblighi connessi	314
5.1.	I diritti patrimoniali	314
5.2.	I diritti amministrativi.....	314
5.3.	Gli obblighi del socio	315
5.4.	La cessazione della partecipazione.....	315
6.	La struttura organizzativa della società per azioni.....	315
6.1.	L'assemblea dei soci	316
6.2.	Gli organi di gestione: l'amministratore unico e il consiglio d'amministrazione.....	316
6.3.	La funzione di vigilanza	317
6.4.	Il sistema dualistico.....	317
6.5.	Il sistema monistico	318
7.	I libri sociali delle società per azioni	318
8.	Il bilancio di esercizio delle società per azioni	318
8.1.	La struttura del bilancio.....	319
8.2.	(segue) lo stato patrimoniale.....	319

8.3.	(segue) il conto economico	320
8.4.	(segue) la nota integrativa	320
8.5.	(segue) il rendiconto finanziario.....	320
8.6.	(segue) gli allegati al bilancio	320
8.7.	I criteri di valutazione.....	321
8.8.	Il procedimento di formazione e approvazione del bilancio	321
8.9.	Il bilancio in forma abbreviata ed il bilancio consolidato di gruppo.....	322
9.	Le modificazioni dello statuto della società per azioni	322
9.1.	L'aumento reale del capitale sociale	323
9.2.	L'aumento nominale del capitale sociale	323
9.3.	La riduzione reale del capitale sociale	324
9.4.	La riduzione del capitale sociale per perdite.....	324
10.	La società in accomandita per azioni	325
10.1.	Le diverse categorie di soci. Analogie e differenze dalla società in accomandita semplice.....	325
10.2.	La disciplina applicabile	325
11.	La società a responsabilità limitata.....	326
11.1.	La costituzione della società.....	326
11.2.	La s.r.l. semplificata	326
11.3.	I conferimenti.....	327
11.4.	I finanziamenti dei soci ed i titoli di debito	327
11.5.	Le quote sociali	327
11.6.	Gli organi sociali.....	328
11.7.	Le scritture contabili ed il bilancio	328
11.8.	Le modifiche dell'atto costitutivo	329
11.9.	Recesso ed esclusione del socio.....	330
12.	L'estinzione delle società di capitali	330
12.1.	Lo scioglimento della società	330
12.2.	La fase della liquidazione.....	331
12.3.	La cancellazione della società.....	332

Capitolo 9

Le società cooperative e mutualistiche.....	333
1. Le società cooperative. Nozione e caratteristiche principali.....	333
1.1. Le società cooperative a mutualità prevalente	333
1.2. La disciplina applicabile	334
2. La costituzione della società.....	334
2.1. La stipulazione dell'atto costitutivo	335
2.2. L'iscrizione dell'atto costitutivo nel registro delle imprese	335
3. La disciplina dei conferimenti.....	335
4. Il rapporto sociale. Quote e azioni	335
4.1. La cessazione del rapporto sociale	336
5. Gli organi sociali.....	336
5.1. L'assemblea.....	337
5.2. L'organo amministrativo.....	337
5.3. L'organo di controllo	337
6. I controlli esterni: la vigilanza governativa ed il controllo giudiziale	338
7. Il bilancio	338
8. La ripartizione degli utili	338
9. I ristorni	339
10. Lo scioglimento e la liquidazione della società cooperativa.....	340
11. Le mutue assicuratrici	340

Capitolo 10

Le operazioni straordinarie	341
1. La trasformazione	341
1.1. La trasformazione omogenea.....	341
1.2. La trasformazione eterogenea	342
2. La fusione.....	343
2.1. Il progetto di fusione.....	343
2.2. La deliberazione di fusione.....	344
2.3. L'atto di fusione.....	344
3. Le fusioni semplificate.....	345
4. La fusione a seguito di acquisizione con addebitamento	345
5. La fusione transfrontaliera	346
6. La scissione	346

Capitolo 11

I titoli di credito	348
1. Nozione e funzione dei titoli di credito	348
2. Le caratteristiche fondamentali dei titoli di credito	349
3. La creazione del titolo di credito. Il rapporto fondamentale ed il rapporto cartolare	349
4. Titoli astratti e titoli causali. Titoli rappresentativi di merci e titoli di partecipazione. Titoli individuali e titoli di massa	350
5. La circolazione dei titoli di credito	350
6. Il regime delle eccezioni cartolari	351
6.1. Eccezioni reali	351
6.2. Eccezioni personali.....	351
7. L'ammortamento dei titoli di credito.....	352

Capitolo 12

Il diritto della crisi di impresa e dell'insolvenza.....	353
Sezione I - Il codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza	354
1. Gli strumenti di gestione delle crisi d'impresa: inquadramento storico	354
1.1. Il nuovo approccio del legislatore alla crisi d'impresa	354
1.2. La finalità del Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza. L'intervento del D.lgs. 13 settembre 2024, n. 136 c.d. Correttivo <i>ter</i>	355
2. I presupposti di accesso alle procedure di regolazione della crisi: le nuove nozioni di crisi, insolvenza e sovraindebitamento.....	355
2.1. I presupposti oggettivi di accesso alle procedure concorsuali alla luce del D.lgs. 13 settembre 2024, n. 136.....	355
3. L'emersione anticipata della crisi: strumenti di controllo interno ed esterno.....	356
4. La liquidazione giudiziale	356
5. I principi cardine della liquidazione giudiziale: concorsualità, universalità, ufficiosità e residualità	356
5.1. Concorsualità e precipitati applicativi.....	356
5.2. Universalità	357
5.3. Ufficiosità.....	357
5.4. Residualità	357
6. Presupposti di accesso alla procedura	358
6.1. Presupposto soggettivo	358
6.2. Presupposto oggettivo	358
7. Gli organi della procedura	358
7.1. Il Tribunale: funzioni.....	358

7.2.	Il Giudice delegato: funzioni	358
7.3	Il Curatore. Le novità del D.lgs. 13 settembre 2024, n. 136 c.d. Correttivo Ter	359
7.3.1.	Funzioni del Curatore	359
7.3.2.	Revoca, sostituzione e responsabilità del curatore	360
7.4.	Il comitato dei creditori	360
7.4.1.	Funzioni del comitato dei creditori	360
8.	Gli effetti dell'apertura della liquidazione giudiziale	361
8.1	Effetti per il debitore	361
8.1.1.	Effetti di carattere patrimoniale: lo spossessamento del debitore	361
8.1.2.	L'oggetto dello spossessamento	361
8.1.3.	Effetti di carattere personale	361
8.2	Effetti per i creditori	362
8.2.1.	Il divieto di iniziare o proseguire azioni esecutive o cautelari	362
8.2.2.	La verifica del passivo	362
8.3	Effetti sugli atti pregiudizievoli per i creditori	363
8.3.1	L'azione revocatoria: funzione e presupposti	363
8.3.2.	Le diverse tipologie di azioni	363
8.3.3.	Gli atti non revocabili	364
8.4.	Effetti sui rapporti giuridici pendenti (contratti)	365
8.4.1.	La sospensione dei contratti	365
8.4.2.	La scelta del Curatore	365
9.	Le fasi della procedura di liquidazione: custodia e amministrazione dei beni; accertamento del passivo; liquidazione dell'attivo	366
9.1	L'apposizione dei sigilli e la presa in consegna dei beni del debitore da parte del curatore. Adempimenti preliminari del Curatore	366
9.2.	L'accertamento del passivo	366
9.3.	Il procedimento di accertamento del passivo	366
9.4.	La liquidazione e la ripartizione dell'attivo	367
9.4.1.	Il programma di liquidazione	367
9.4.2.	La vendita dei beni	367
9.4.3.	Il riparto e l'ordine di distribuzione delle somme	368
10.	La chiusura della procedura di liquidazione giudiziale	368
10.1.	Un'ipotesi peculiare di chiusura della procedura di liquidazione giudiziale: il concordato	369
11.	Precisazioni in merito alla liquidazione giudiziale delle società di persone	369
11.1.	Liquidazione giudiziale delle società di persone	369
11.2.	Liquidazione giudiziale delle società di capitali	369
Sezione II - Gli strumenti di regolazione della crisi di impresa alternativi alla liquidazione giudiziale		370
1.	Premessa	370
1.1.	Il nuovo approccio alla crisi d'impresa	370
2.	La composizione negoziata per la soluzione della crisi di impresa	370
3.	Il concordato preventivo semplificato per la liquidazione del patrimonio	371
4.	Il concordato preventivo	372
4.1.	Inquadramento generale	372
4.1.1.	Cosa è il C.P.	372
4.1.2.	A cosa serve il C.P.	372
4.1.3.	Concordato in continuità e liquidatorio	372
4.2.	Presupposti di ammissione alla procedura	373
4.2.1.	Requisiti soggettivi	373
4.2.2.	Requisiti oggettivi	373
4.2.3.	Contenuto del piano concordatario	373

4.3.	Organi della procedura di concordato preventivo.....	374
4.3.1.	Il Tribunale concorsuale.....	374
4.3.2.	Il Giudice delegato.....	374
4.3.3.	Il Commissario giudiziale.....	374
4.4.	Effetti dell'ammissione al concordato preventivo.....	374
4.4.1.	Per il debitore.....	374
4.4.2.	Per i creditori.....	375
4.4.3.	Sui contratti pendenti.....	375
4.5.	Le fasi della procedura.....	375
4.5.1.	Deposito della domanda e concordato c.d. in bianco.....	375
4.5.1.1.	Il contenuto del ricorso e i documenti da depositare.....	375
4.5.1.2.	Il concordato in bianco.....	375
4.5.2.	Ammissione alla procedura. Il controllo del Tribunale.....	376
4.5.3.	L'approvazione dei creditori.....	376
4.5.3.1.	L'adunanza dei creditori.....	376
4.5.3.2.	Le maggioranze per l'approvazione.....	376
4.5.4.	L'omologazione.....	377
4.5.5.	Effetti ed esecuzione del concordato omologato. Efficacia per tutti i creditori concorsuali.....	377
5.	Gli accordi di ristrutturazione dei debiti.....	377
5.1.	Differenze rispetto al concordato preventivo.....	377
5.2.	Le fasi della procedura.....	378
5.3.	Gli accordi ad efficacia estesa.....	378
6.	I piani attestati di risanamento. Cosa sono e a cosa servono.....	378
7.	La convenzione di moratoria.....	379
8.	Il piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione.....	379
9.	Gli strumenti di regolazione dello stato di sovraindebitamento.....	380
9.1.	Le procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento del consumatore.....	380
Sezione III - Liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi.....		381
1.	La liquidazione coatta amministrativa.....	381
1.1.	Requisiti soggettivi.....	381
1.2.	Requisiti oggettivi.....	381
1.3.	Rapporti con il concordato preventivo e la liquidazione giudiziale.....	381
1.4.	Gli organi della procedura di LCA.....	382
1.5.	Le fasi della procedura di LCA e i suoi effetti.....	382
1.5.1.	Provvedimento di liquidazione.....	382
1.5.2.	Formazione passivo.....	382
1.5.3.	Realizzazione dell'attivo.....	382
1.5.4.	Chiusura della procedura.....	382
1.5.5.	Effetti dell'apertura della procedura.....	383
2.	L'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza.....	383
2.1.	Presupposti di ammissione.....	383
2.2.	Finalità della procedura.....	383
2.3.	Le fasi della procedura.....	383
3.	Procedura di urgenza per il risanamento aziendale.....	384
Sezione IV - I reati commessi dall'imprenditore in liquidazione giudiziale.....		384
1.	Bancarotta fraudolenta (art. 322 CCII).....	384
2.	Fatti di bancarotta fraudolenta (art. 329 CCII).....	384
3.	Fatti di bancarotta semplice (art. 330).....	385
4.	Ricorso abusivo al credito (art. 325 CCII).....	385

5.	Falso in attestazioni e relazioni (art. 342 CCII).....	385
Quiz Diritto Commerciale		386
Risposte corrette		396

Parte IV Diritto tributario

Sezione I – Parte generale

Capitolo 1

Diritto tributario e altri rami del diritto		401
1.	Diritto tributario: nozione, oggetto, rapporti con altri rami dell'ordinamento	401
2.	Finanza pubblica. Tipologie di servizi pubblici e distinzione tra diritto tributario e diritto finanziario	401
3.	Diritto tributario e rapporti con altri rami del diritto	402

Capitolo 2

Il sistema delle fonti del diritto tributario italiano.....		404
1.	Fonti del diritto interno: nozione e classificazione	404
2.	Le fonti specifiche del diritto tributario.....	404
2.1.	La Costituzione e i principi costituzionali in materia tributaria	405
2.2.	Fonti di diritto internazionale	406
2.3.	Fonti di diritto unionale: trattati, regolamenti, direttive, decisioni, raccomandazioni, sentenze CGE, principi.....	406
2.4.	Fonti di primo grado del diritto tributario: leggi e atti aventi forza di legge	407
2.5.	Fonti di secondo grado del diritto tributario: i regolamenti	407

Capitolo 3

L'efficacia nello spazio e nel tempo delle norme tributarie e la loro interpretazione		408
1.	Efficacia della norma tributaria nello spazio e nel tempo e il principio di irretroattività.....	408
2.	La cessazione dell'efficacia della norma tributaria: abrogazione, incostituzionalità, disapplicazione	409
3.	L'interpretazione della norma tributaria.....	409
3.1.	Gli atti interpretativi dell'Agenzia delle entrate. Le novità del d.lgs. 30 dicembre 2023, n. 219.....	410

Capitolo 4

Il principio della riserva di legge relativa in materia tributaria e le prestazioni patrimoniali imposte: i tributi e i suoi principali modelli		412
1.	Il principio della riserva di legge relativa in materia tributaria.....	412
2.	Nozione di tributi e i principali modelli di prestazioni patrimoniali imposte.....	413
2.1.	L'imposta: definizione, funzione e fondamento, elementi costitutivi e classificazione	414
2.2.	La tassa: definizione, funzione ed elementi costitutivi	415
3.	I contributi: definizione, funzione ed elementi costitutivi	416
4.	Il monopolio fiscale	416

Capitolo 5

I principi di capacità contributiva e di progressività del sistema tributario italiano 418

1.	Il principio di capacità contributiva (art. 53 Cost., co. 1).....	418
1.1.	Caratteristiche della capacità contributiva	418
1.2.	Funzione della capacità contributiva	419
2.	Il principio di progressività del sistema tributario italiano (art. 53 Cost., co. 2)	419

Capitolo 6

I soggetti dell'obbligazione tributaria 421

1.	L'obbligazione tributaria.....	421
2.	I soggetti del rapporto tributario	422
2.1.	Soggettività attiva: l'articolazione dell'amministrazione finanziaria	422
2.2.	Soggettività passiva: il contribuente di diritto e il contribuente di fatto. Il domicilio e la residenza fiscale.....	423
2.3.	La parasoggettività tributaria: il sostituto d'imposta	425
2.4.	Il responsabile d'imposta	426
2.5.	La solidarietà tributaria.....	426
2.6.	Successione nel debito d'imposta.....	427

Capitolo 7

Lo Statuto dei diritti del contribuente 428

1.	Lo Statuto dei diritti del contribuente e le novità del d.lgs. 30 dicembre 2023, n. 219.....	428
2.	Norme dello Statuto rivolte al legislatore: eccezionalità delle norme interpretative, chiarezza e trasparenza, irretroattività, limiti alla decretazione d'urgenza.	430
2.1.	Principio di trasparenza e chiarezza delle disposizioni tributarie (artt. 2 e 4)	430
2.2.	Principio di irretroattività.....	430
2.3.	Rimessione in termini	431
3.	Norme dello Statuto rivolte all'Amministrazione finanziaria: informazione al contribuente, contraddittorio, chiarezza e motivazione degli atti, tutela dell'affidamento, divieto di bis in idem proporzionalità.	431
3.1.	Informazione al contribuente.....	431
3.2.	Conoscenza degli atti	432
3.3.	Principio del contraddittorio	432
3.4.	Chiarezza e motivazione degli atti	432
3.5.	Tutela dell'affidamento e della buona fede.....	433
3.6.	Invalidità degli atti impositivi (artt. 7-bis, 7-ter, 7-quater, 7-quinquies e 7-sexies) ...	434
3.7.	Divieto del <i>ne bis in idem</i>	434
3.8.	Principio di proporzionalità	434
4.	Norme dello Statuto rivolte al contribuente: la tutela dell'integrità patrimoniale del contribuente.	435
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	435
5.1.	Procedura di accertamento dell'abuso del diritto.....	437
6.	L'interpello tributario: caratteristiche generali e tratti comuni. Le novità del D.lgs. 30 dicembre 2023, n. 219.....	438
6.1.	Procedure comuni all'interpello	438
6.2.	Contenuto dell'istanza di interpello	439
6.3.	Interpello interpretativo (art. 11, co. 1, lett. a), della l. n. 212/2000).....	439
6.4.	Interpello qualificatorio (Art. 11, co. 1, lett. b), della l. n. 212/2000).....	440

6.5.	Interpello antiabuso (Art. 11 comma 1 lett. c) della l. n. 212/2000).....	440
6.6.	Interpello disapplicativo (Art. 11, co. 1, lett. d) della l.n. 212/2000)	440
6.7.	Interpello probatorio (Art. 11, co. 1, lett. e), della l. 27 luglio 2000, n. 212)	441
6.8.	Interpello neo residenti (Art. 11, co. 1, lett. f), della l. 27 luglio 2000, n. 212).....	441
6.9.	Altre tipologie di interpello.....	441
7.	Garante del contribuente e i suoi poteri	442

Capitolo 8

Il procedimento tributario, la dichiarazione dei redditi e il rimborso..... 443

1.	Procedimento tributario per la formazione della pretesa impositiva e la necessaria partecipazione dei soggetti passivi.....	443
1.1.	L'adempimento collaborativo: d.lgs. 30 dicembre 2023, n. 221	444
1.2.	Verso la digitalizzazione del rapporto: le novità introdotte dal d.lgs. 8 gennaio 2024, n. 1, in materia di razionalizzazione e semplificazione delle norme in materia di adempimenti tributari.	444
2.	Dichiarazione tributaria: caratteristiche comuni e peculiarità di ogni singola imposta.....	445
2.1.	Specificità della dichiarazione in relazione alle imposte principali	446
2.1.1	Dichiarazione delle imposte sui redditi (IRPEF e IRES) e IVA.....	447
2.2.	L'impatto della riforma fiscale sui termini di presentazione alla luce dell'art. 11 del d.lgs. 8 gennaio 2024, n. 1 e della legge di Bilancio 2025	448
2.2.1.	Il concordato biennale preventivo: d.lgs. 12 febbraio 2024, n. 13. Le novità del D.l. 19 ottobre 2024, n. 155, convertito in L. 9 dicembre 2024, n. 189.	449
2.2.2.	Gli obblighi per le altre imposte: IVA, imposta di registro, dichiarazione di successione.....	453
2.3.	Trasmissione della dichiarazione tributaria: gli intermediari abilitati	453
2.4.	Fattispecie a rilevanza penale della dichiarazione dei redditi	454
2.5.	La rettificabilità della dichiarazione: dichiarazione correttiva e dichiarazione integrativa	455
3.	Il rimborso	455

Capitolo 9

L'accertamento tributario 458

1.	Istruttoria tributaria. Inquadramento.....	458
2.	I poteri istruttori degli uffici finanziari.....	459
2.1.	Accessi, ispezioni e verifiche fiscali e le garanzie per il contribuente (art. 12, l. n. 212/2000).	460
2.2.	Processo verbale di constatazione.....	462
2.3.	Garanzie a favore del contribuente in fase ispettiva	462
2.4.	Vizi dell'attività istruttoria	462
2.4.1.	Annulabilità	463
2.4.2.	Nullità.....	463
2.4.3.	Irregolarità.....	463
2.4.4.	Inutilizzabilità	464
2.4.5.	Inesistenza	464
3.	Controlli dell'amministrazione finanziaria: accertamento come attività	464
4.	Controlli cartolari.....	465
4.1.	Liquidazione automatica (art. 36-bis)	466
4.2.	Controllo formale (art. 36-ter)	466
4.2.1.	La sospensione dei termini di invio prevista dal d.lgs. 8 gennaio 2014, n. 1.	467
5.	Controlli sostanziali.....	468
5.1.	Accertamento analitico	468

5.2.	Accertamento sintetico	468
5.3.	Accertamento analitico contabile	469
5.4.	Accertamento analitico induttivo: le novità introdotte dal d.lgs. 8 gennaio 2024, n.1	470
5.5.	Accertamento nel caso di scritture contabili non attendibili: accertamento extra-contabile (o induttivo puro).....	471
6.	Accertamento d'ufficio	472
7.	Accertamento integrativo e accertamento parziale.....	472
7.1.	Accertamento integrativo.....	473
7.2.	Accertamento parziale	473
8.	Avviso di accertamento: accertamento come atto	474

Capitolo 10

Le sanzioni tributarie amministrative e penali..... 476

1.	Sanzioni tributarie	476
1.1.	La riforma del sistema sanzionatorio tributario. Il Decreto sanzioni del 2024 approvato in attuazione della Legge delega l. n. 11 del 2023.....	477
1.1.1.	Le novità relative agli aspetti comuni alle sanzioni amministrative e penali: il <i>ne bis in idem</i> , la compensazione e i rapporti tra processo penale e processo tributario.....	477
1.1.2.	Le novità relative alle sanzioni penali: la sopravvenuta impossibilità di pagare il tributo e il rilievo penale delle definizioni amministrative e giudiziarie.	478
1.1.3.	Le novità relative alle sanzioni amministrative: proporzionalità, recidiva, concorso e continuazione.....	479
2.	Principi generali in tema di sanzioni: legalità, <i>favor rei</i> , personalità, e i loro corollari	479
2.1.	Le cause di non punibilità	480
2.2.	Concorso di persone	481
2.3.	Determinazione delle sanzioni: proporzionalità.....	482
2.4.	Attribuzione delle sanzioni	483
2.4.1.	Autore mediato.....	483
2.4.2.	Società di capitali ed enti con personalità giuridica	483
2.5.	Intrasmissibilità della sanzione agli eredi.....	483
3.	Concorso di norme e il relativo trattamento sanzionatorio: cumulo materiale e giuridico	483
3.1.	Determinazione della sanzione unica.....	484
3.2.	Novità del Decreto sanzioni.....	485
4.	Ravvedimento operoso: premessa	485
4.1.	Ravvedimento: procedimento e riduzioni	486
5.	Procedimento di contestazione e irrogazione delle sanzioni	487
5.1.	Estinzione dell'illecito tributario.....	488
6.	Le singole sanzioni amministrative tributarie	488
7.	Sanzioni tributarie penali	489
7.1.	Reati in materia di dichiarazione	490
7.2.	Reati in materia di documentazione contabile	490
7.3.	Reati in materia di riscossione dei tributi	490
7.4.	Le pene accessorie (art. 12).....	491
7.5.	Sequestro e confisca (art. 12 <i>bis</i>).....	491
7.6.	Confisca per casi particolari (art. 12 <i>ter</i>)	492
7.7.	Le cause di non punibilità (art. 13)	492
7.8.	Circostanze del reato (art. 13- <i>bis</i> e 14)	493
7.9.	La prescrizione dei reati tributari	493

Capitolo 11

La riscossione tributaria.....	494
1. Riscossione esattoriale. I soggetti della riscossione	494
2. Il nuovo Decreto Riscossione 2024	495
3. Gli agenti della riscossione	496
4. La riscossione in caso di più coobbligati	497
4.1. La riscossione dei debiti tributari in caso di coobbligati dipendenti o sussidiari	497
4.2. La riscossione dei debiti tributari in caso di coobbligati paritetici	498
5. Modalità e atti della riscossione	498
6. La sostituzione di imposta	498
7. La ritenuta diretta	499
8. Versamenti diretti (art. 3)	500
9. Compensazione dell'imposta	500
9.1. Limiti alla compensazione tributaria	501
10. Adempimento dell'obbligazione tributaria tramite la cessione (c.d. <i>datio in solutum</i>)	502
10.1. La cessione allo Stato di opere d'arte come specifica ipotesi di <i>datio in solutum</i>	502
11. Gli atti della riscossione	503
11.1. Ruolo (art. 10).....	503
11.1.2. Classificazione dei ruoli (art. 10).....	503
11.1.3. L'estratto di ruolo	505
11.2. La cartella di pagamento	505
11.2.1. Fasi della riscossione con la cartella di pagamento	506
11.2.2. La funzione e il contenuto della cartella di pagamento.....	507
11.2.3. La notifica della cartella di pagamento.....	508
11.3. L'avviso di accertamento immediatamente esecutivo	510
11.4. L'avviso di accertamento esecutivo: ambito di applicazione	510
11.5. L'ingiunzione fiscale	511
12. Attività cautelare	512
12.1. L'ipoteca.....	512
12.2. Fermo amministrativo di beni mobili registrati	513
12.3. Blocco dei pagamenti.....	514
13. Sospensione amministrativa del ruolo	514
14. Esecuzione forzata.....	515
14.1. Premessa all'esecuzione forzata.....	515
14.2. Riscossione coattiva: procedura	517
14.3. Espropriazione mobiliare	518
14.4. Espropriazione presso terzi	519
14.5. Espropriazione immobiliare	519
14.6. Diritto di surroga	521
14.7. Intervento dei creditori.....	523
14.8. Estinzione della procedura per pagamento del debito	523
14.9. Il riparto di giurisdizione e le opposizioni all'esecuzione e agli atti esecutivi	523
14.10. La prescrizione dell'azione esecutiva.....	528
15. Rateizzazione.....	531
15.1. Rateizzazione senza previa attività di controllo	531
15.2. Rateizzazione a seguito di attività di controllo.....	532
Quiz Parte generale	534
Risposte corrette	547

Sezione II – Parte speciale

Capitolo 1

L'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF)	551
1. IRPEF	551
2. Elementi strutturali del tributo	552
3. Soggetti passivi	552
3.1. Criterio della residenza (Art. 2 TUIR): le novità del d.lgs. 27 dicembre 2023, n. 209	552
3.2. Periodo di imposta e imputazione per cassa dei componenti di reddito	553
3.3. Redditi prodotti in forma associata: il principio di trasparenza (Art. 5, co. 1-3 TUIR)	554
3.4. L'impresa familiare (Art. 5, co. 4-5 TUIR)	554
4. Schema di funzionamento dell'imposta e <i>no tax area</i> : le novità del d. lgs. 30 dicembre 2023, n. 216. L'intervento della L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di bilancio per il 2025)	555
5. Le categorie di reddito (art. 6)	558
6. Redditi fondiari (artt. 25-43)	558
6.1. Reddito dominicale (artt. 27-31)	559
6.2. Reddito agrario (artt. 32-35)	560
6.3. Determinazione del reddito fondiario	560
6.4. Reddito dei fabbricati (artt. 36-43)	560
6.4.1. Cedolare secca (artt. 36-43)	561
7. Redditi di capitale (artt. 44-48)	561
7.1. La tassazione dei dividendi da partecipazione	562
8. Redditi da lavoro dipendente (artt. 49-52): il vincolo di subordinazione e il principio di onnicomprensività	563
8.1. Tassazione dei redditi da lavoro dipendente (art. 52). Le novità della L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio per il 2025)	565
8.2. Regime delle retribuzioni convenzionali e lavoro prestato all'estero anche in modalità remoto per i frontalieri in Svizzera (art. 1, comma 98, l. n. 207/2024)	566
9. Redditi da lavoro autonomo (artt. 53-54)	566
9.1. Determinazione dei redditi da lavoro autonomo (art. 54)	567
10. Redditi d'impresa (artt. 55-66)	567
10.1. Determinazione dei redditi d'impresa e i suoi principi: derivazione dal conto economico; inerenza; competenza; attrazione	569
11. Redditi diversi (art. 67)	570
12. Redditi sottoposti a tassazione separata (art. 17)	572
13. Regimi speciali agevolativi	573
13.1. Regime forfettario. Le novità della L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di bilancio per il 2025)	573
13.2. Regime forfettario per gli enti non commerciali	573
13.3. Regime per neoresidenti	574

Capitolo 2

L'imposta sul reddito delle società (IRES)	576
1. IRES	576
2. Elementi strutturali dell'IRES	576
3. Soggetti passivi IRES (art. 73): le novità del d.lgs. 27 dicembre 2023, n. 209	577
3.1. Soggetti esclusi dall'ambito di applicazione IRES	577
3.2. Residenza fiscale	577
3.3. Periodo di imposta	578

4.	Stabile organizzazione (art. 162)	578
5.	Determinazione dell'IRES	579
6.	Base imponibile (art. 75)	579
6.1.	Società di capitali ed enti commerciali	579
6.2.	Enti non commerciali (artt. 143 - 150 del TUIR)	580
6.3.	Non residenti (artt. 151 - 155 del TUIR)	580
7.	Determinazione dell'imposta. Le novità introdotte dalla L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di bilancio per il 2025): la c.d. IRES premiale.	581
7.1.	IRES premiale (art. 1, co. 436 - 444 Legge di Bilancio 2025)	581
8.	Principio di imputazione del reddito: la competenza fiscale	582
9.	I beni relativi all'impresa	582
10.	I componenti positivi del reddito d'impresa	582
10.1.	I ricavi (art. 85)	583
10.2.	Le plusvalenze patrimoniali (art. 86)	583
10.3.	Le plusvalenze esenti o regime della <i>participation exemption</i> PEX (art. 87)	584
10.4.	Le sopravvenienze attive (art. 88)	585
10.5.	I dividendi e gli interessi (art. 89)	585
10.6.	I proventi immobiliari (art. 90)	585
10.7.	Variazione delle rimanenze (art. 92)	586
10.8.	Variazione dei titoli (art. 94)	586
11.	I componenti negativi del reddito d'impresa	587
11.1.	Spese per prestazioni di lavoro (art. 95)	587
11.2.	Interessi passivi (art. 96)	587
11.3.	Oneri fiscali e contributivi (art. 99)	588
11.4.	Oneri di utilità sociale (art. 100)	588
11.5.	Minusvalenze patrimoniali (art. 101, co. 1)	588
11.6.	Sopravvenienze passive (art. 101, co. 4)	589
11.7.	Perdite (art. 101, co. 5)	589
11.8.	Ammortamento (artt. 102-104)	589
11.9.	Accantonamenti (art. 105)	590
12.	I regimi opzionali IRES. La rilevanza fiscale dei gruppi	590
13.	L'opzione per la trasparenza fiscale (artt. 115-116)	591
13.1.	Opzione per la trasparenza per le società di capitali (regime ordinario ex art. 115 TUIR)	591
13.2.	Opzione per la trasparenza per le società a ristretta base proprietaria (regime speciale ex art. 116 TUIR)	591
14.	Tassazione consolidata (artt. 117-142)	592
14.1.	Il consolidato nazionale (artt. 117-129)	592
14.1.1	Il consolidato nazionale: obblighi e adempimenti	593
14.2.	Il consolidato mondiale (artt. 130-142)	593
15.	Le società di comodo	594

Capitolo 3

I profili fiscali delle operazioni straordinarie		595
1.	Premessa	595
2.	Operazioni straordinarie aventi ad oggetto i beni dell'impresa	595
2.1.	La cessione d'azienda	595
2.1.1.	Le cessioni delle cc.dd. partecipazioni strategiche	596
2.2.	Il conferimento d'azienda	596
2.3.	Il conferimento di partecipazioni di controllo e collegamento	597
2.4.	Lo scambio di partecipazioni	597
3.	Operazioni straordinarie aventi ad oggetto i soggetti	598

3.1.	Le trasformazioni	598
3.1.1.	Le trasformazioni omogenee	598
3.1.2.	Le trasformazioni eterogenee	598
4.	La fusione.....	599
4.1.	L'operazione di <i>leveraged buyout</i> (c.d. LBO)	601
5.	La scissione	601
6.	La liquidazione ordinaria	603

Capitolo 4

L'imposta sul valore aggiunto (IVA).....	604
1.	L'imposta sul valore aggiunto (IVA).....
1.1.	Caratteri dell'Iva
1.2.	Soggetti e meccanismo applicativo dell'Iva
2.	Requisiti Presupposti di applicazione dell'IVA
2.1.	Presupposto oggettivo
2.1.1.	Cessione di beni (art. 2).....
2.1.2.	Prestazione di servizi (art. 3)
2.2.	Presupposto soggettivo
2.2.1.	Esercizio di impresa (art. 4).....
2.2.2.	Esercizio di arti e professioni (art. 5)
2.3.	Presupposto territoriale.....
3.	Le operazioni extracomunitarie e intracomunitarie
4.	Distinzione delle operazioni IVA.....
5.	Determinazione dell'imposta: momento di esigibilità, base imponibile e aliquota.....
6.	Rivalsa (art. 18)
7.	Detrazione (art. 19).....
8.	La fatturazione delle operazioni (art. 21)
8.1.	I registri
8.2.	La rettifica delle fatture
9.	Schema di applicazione del tributo
9.1.	<i>Reverse charge</i> . Le novità della L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025)
10.	IVA di gruppo

Capitolo 5

Imposte e tasse nel settore immobiliare	618
1.	Imposta di registro
1.1.	Soggetti passivi, presupposto dell'imposta, base imponibile e determinazione del tributo.....
1.2.	Le Tariffe: gli atti soggetti a registrazione in termine fisso (Parte prima) o in caso d'uso (Parte seconda).....
1.3.	La Tabella: gli atti soggetti a registrazione volontaria
1.4.	La registrazione d'ufficio
1.5.	Principio di alternatività
1.6.	Imposta principale, suppletiva e complementare
1.7.	Atti complessi, atti invalidi, enunciazione di atti non registrati, nullità dei patti contrari alla legge del registro.....
1.8.	L'avviso di rettifica e liquidazione e i limiti ai poteri degli Uffici
1.9.	La riscossione dell'imposta di registro
1.10.	La registrazione telematica.....
1.11.	L'acquisto dell'abitazione principale

2.	Imposta sulle successioni e donazioni: ambito di applicazione, presupposto, soggetti passivi, base imponibile, aliquote	627
2.1.	Il nuovo coacervo alla luce della nuova prassi dell'Agenzia delle Entrate	628
3.	Imposte ipotecarie e catastali.....	631
3.1.	Imposta ipotecaria	632
3.2.	Imposta catastale	632
4.	Sintesi delle imposte rilevanti nei casi di compravendita e locazione di immobili ...	633
5.	Imposta di bollo.....	634
5.1.	Responsabilità in caso di mancato versamento dell'imposta di bollo	635
6.	Le novità di cui alla Riforma fiscale. Interviene il d.lgs. 18 settembre 2024, n. 139.....	635
7.	La finanza locale	636
7.1.	Le addizionali alla luce della riforma fiscale	636
7.2.	La riforma dell'art. 119 Cost. e gli interventi normativi per il cd. federalismo fiscale	637
8.	La fiscalità delle Regioni.....	638
8.1.	L'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP): caratteri generali	638
8.2.	Presupposto dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) - (art. 2, d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446)	639
8.3.	Soggetti passivi (art. 3, d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446)	639
8.4.	Base imponibile e la sua determinazione (art. 4 e 5, d.lgs. 15 dicembre 1997 n. 446).....	640
8.5.	Aliquota IRAP (art. 16, d.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446).....	642
9.	La fiscalità dei Comuni	642
9.1.	L'imposta municipale propria (IMU): profili generali	642
9.1.2.	I soggetti dell'IMU	643
9.1.3.	Presupposti impositivo d'imposta	643
9.1.4.	La base imponibile.....	643
9.1.5.	Aliquote IMU	644
9.1.6.	Esenzioni IMU.....	645
9.2.	Tassa sui rifiuti (TARI)	645
9.3.	Il canone patrimoniale di concessione, autorizzazione ed esposizione pubblicitaria e il canone per l'occupazione nei mercati.....	646
9.4.	L'imposta di scopo per le opere pubbliche.....	647
9.5.	Ulteriori entrate tributarie dei Comuni: l'addizionale comunale all'Irpef; il tributo speciale per il deposito in discarica e in impianti di incenerimento senza recupero dei rifiuti solidi.....	648
10.	Le entrate tributarie delle Province e delle Città metropolitane	648
	Quiz Parte speciale	650
	Risposte corrette	655

Sezione III – Il processo tributario

Capitolo 1

	Il processo tributario	659
1.	Il processo tributario: normativa di riferimento, natura e organi di giurisdizione.....	659
2.	Organi della giustizia tributaria.....	660
2.1.	Composizione delle Corti di Giustizia Tributaria (d.lgs. n. 545/1992)	660
3.	Oggetto della giurisdizione tributaria (art. 2). Il difetto di giurisdizione (art. 3)	661
4.	Competenza (art. 4) e incompetenza (art. 5)	662
5.	Poteri delle Corti di giustizia tributaria (art. 7).....	662

5.1.	Mezzi di prova nel processo tributario: la nuova testimonianza	663
5.2.	“Nuovo” riparto dell’onere probatorio.....	663
6.	Le parti nel processo tributario (art. 10), assistenza tecnica (art. 12) e litisconsorzio (art. 14).....	664
6.1.	Obbligo di assistenza e rappresentanza tecnica	665
6.2.	Pluralità di parti e litisconsorzio.....	665
7.	Instaurazione del processo tributario e il ricorso: notifica, contenuto e termini di presentazione.....	665
7.1.	Ricorso	666
8.	Gli atti impugnabili (limiti interni della giurisdizione tributaria – art. 19)	667
9.	Costituzione in giudizio del ricorrente (art. 16-bis e 22) e iscrizione a ruolo della causa (art. 25)	668
10.	Costituzione in giudizio della parte resistente (artt. 23 e 27)	669
11.	Riunione o separazione dei processi (art. 29).....	670
12.	Deposito di documenti e memorie e trattazione dell’udienza (art. 32 e 33).....	670
13.	I provvedimenti del giudice tributario.....	670
14.	Le vicende anomale del processo.....	671
14.1.	La sospensione del processo tributario (art. 39)	671
14.2.	L’interruzione del processo tributario (art. 40).....	672
14.3.	Disposizioni comuni su sospensione e interruzione (artt. 41, 42, 43).....	672
14.4.	L’estinzione del processo tributario (artt. 44, 45 e 46).	672
14.5.	Riscossione del contributo unificato omesso.....	673
15.	La sospensione cautelare (art. 47)	673
15.1.	Atti sospendibili	673
15.2.	Atti sospendibili: profili procedurali	674
15.3.	Presupposti per la sospensione.....	674
15.4.	Udienza cautelare	675
16.	La conciliazione giudiziale (artt. 48 – 48 ter)	676
16.1.	Conciliazione giudiziale: procedimento.....	676
16.2.	Conciliazione giudiziale: pagamento degli importi	676
17.	Le impugnazioni nel processo tributario in generale (art. 49, 50 e 51)	677
17.1.	Appello (artt. 52-61).....	677
17.2.	Ricorso per Cassazione (artt. 62-63): profili generali.....	679
17.3.	Revocazione (artt. 64-67).....	680
18.	Giudizio di ottemperanza (art. 70)	681

Capitolo 2

L’accordo tra fisco e contribuente: gli strumenti deflattivi del contenzioso tributario e la definizione delle pendenze tributarie..... 683

1.	Istituti deflattivi del contenzioso tributario.....	683
2.	Accertamento con adesione: inquadramento normativo e lineamenti generali	684
2.1.	Ambito oggettivo di applicazione	684
2.2.	Ambito soggettivo di applicazione	685
2.3.	Procedura e termini per l’adesione	685
2.4.	Effetti dell’adesione.....	685
3.	L’abrogato istituto del reclamo-mediazione (allora art. 17-bis d.lgs. n. 546/1992).....	686
3.1.	Il reclamo	686
3.2.	La mediazione	687
4.	La conciliazione giudiziale	687
4.1.	La conciliazione giudiziale fuori udienza (art. 48)	688
4.2.	La conciliazione giudiziale in udienza (art. 48-bis)	688

4.3.	Conciliazione proposta dalla Corte di Giustizia Tributaria (art. 48-bis.1).....	689
4.4.	Spese processuali	689
5.	L'acquiescenza	689
5.1.	Ambito oggettivo e soggettivo di applicazione	689
5.2.	Vantaggi dell'acquiescenza	690
5.3.	Perfezionamento dell'acquiescenza	690
5.4.	Acquiescenza parziale e acquiescenza delle sanzioni amministrative	690
6.	L'autotutela tributaria.....	690
6.1.	Autotutela obbligatoria	690
6.2.	Autotutela facoltativa	691
6.3.	La definizione delle liti pendenti.....	691
7.	Definizione agevolata delle liti fiscali dei carichi fiscali pendenti	692
7.1.	La c.d. Rottamazione- <i>quater</i>	692
7.2.	Il Ravvedimento speciale delle violazioni tributarie	693
7.3.	Stralcio	693
Quiz Il processo tributario.....		695
Risposte corrette		697

Area II

Discipline tecniche

Parte I

Legislazione in materia di edilizia e urbanistica

Capitolo 1		
Disciplina generale dell'urbanistica e dell'edilizia		701
1.	Urbanistica ed edilizia. Nozioni	701
2.	L'urbanistica nella Costituzione	702
3.	L'evoluzione delle fonti. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.	702
4.	Regolamento edilizio	704
4.1	Natura giuridica e procedimento di formazione.....	705
4.2	Il regolamento edilizio tipo.....	705
5.	Governo del territorio e proprietà privata	705
6.	La pianificazione urbanistica	706
6.1.	I piani territoriali di coordinamento regionali, provinciali e delle città metropolitane	707
6.2.	I piani regolatori generali comunali	707
6.3.	I programmi di fabbricazione.....	708
6.4.	I programmi pluriennali di attuazione.....	708
6.5.	I piani particolareggiati di esecuzione	708
6.6.	I piani di lottizzazione.....	708
7.	I piani di edilizie economico-popolare: la c.d. edilizia residenziale.....	708
7.1.	Contenuto e struttura	709
7.2.	Efficacia e durata del P.E.E.P.	709
8.	I piani di recupero	709
9.	Le zone di rispetto	710
9.1.	I limiti temporali alla facoltà di edificare sui suoli percorsi dal fuoco	710
10.	Motivazione delle scelte di piano e tutela dell'affidamento	710
11.	Le leggi speciali in materia edilizia	711

11.1.	Le norme antisismiche	711
11.2.	Le norme relative alle costruzioni in cemento armato	712
11.3.	Le norme sulle condizioni igieniche dei fabbricati.....	712
11.4.	Le norme sulle barriere architettoniche.....	712
11.5.	Le norme sulla sicurezza degli impianti	713
12.	La disciplina dei parcheggi.....	713
12.1.	Parcheggi pubblici.....	714
12.2.	Parcheggi privati.....	714
13.	Lo Sportello Unico per l'Edilizia	714
14.	Le definizioni degli interventi edilizi.....	716
14.1.	Gli interventi di manutenzione ordinaria	716
14.2.	Gli interventi di manutenzione straordinaria.....	716
14.3.	Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo	716
14.4.	Gli interventi di ristrutturazione edilizia	717
14.5.	Gli interventi di nuova costruzione	717
14.6.	Gli interventi di ristrutturazione urbanistica.....	718
15.	I titoli abilitativi	718
15.1.	Gli interventi edilizi liberi	718
15.2.	Attività edilizia libera. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105 e del D.lgs. 25 novembre 2024, n. 190.....	719
15.3.	Strutture amovibili temporanee realizzate durante il periodo di emergenza da covid-19. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.....	721
15.4.	Gli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire	721
15.4.1	(segue) il procedimento per il rilascio del permesso di costruire	722
15.4.2.	(segue) il silenzio-assenso.....	722
15.4.3.	(segue) l'onerosità del permesso di costruire.....	723
15.4.4.	(segue) il permesso di costruire convenzionato.....	723
15.5.	Gli interventi edilizi subordinati alla presentazione della S.C.I.A.	723
15.6.	La S.C.I.A. "alternativa" al permesso di costruire.....	725
15.7	Gli interventi edilizi subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (c.d. C.I.L.A.)	726
15.7.1.	CILA e SCIA: similitudini e differenze.....	726
16.	Stato legittimo degli immobili. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	726
17.	Cambi di destinazione d'uso. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	728
18.	La segnalazione certificata di agibilità.....	730
18.1.	L'evoluzione storica della disciplina	730
18.2.	Disciplina dopo il d.lgs. 222/2016	731
18.3.	La segnalazione certificata di agibilità. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.....	732
19.	Le sanzioni in materia urbanistica	733
19.1.	La sospensione dei lavori	733
19.2.	Fattispecie abusive e rispettive sanzioni amministrative	733
19.2.1.	Interventi realizzati in assenza (originaria o sopravvenuta) di titolo abilitativo o posti in essere in totale difformità o con variazioni essenziali del titolo abilitativo. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.....	734
19.2.2.	Opere di ristrutturazione carenti del titolo abilitativo o da questi difformi.....	735
19.2.3.	Difformità parziali.	735
19.2.4.	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	736
19.2.5.	Abusi edilizi su suoli di proprietà pubblica	736
20.	Forme di legittimazione degli abusi edilizi ed abusi "tollerati".	736
20.1	Tolleranze costruttive ed esecutive. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.....	737

20.2	La “fiscalizzazione” dell’abuso e forme di legittimazione degli abusi edilizi: sanatorie e condoni.....	738
20.3.	Permesso di costruire in sanatoria ed permesso di costruire in deroga: differenze. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.....	738
20.4.	Il fenomeno dei condoni.....	739
21.	Le sanzioni penali	740
21.1	Il reato di lottizzazione abusiva.....	740
21.2.	La confisca urbanistica. Evoluzione giurisprudenziale.....	740
22.	Le sanzioni civili	741
Quiz.....		743
Risposte corrette		744

Parte II

I finanziamenti

Capitolo 1		
I finanziamenti.....		747
1.	Il credito fondiario	747
2.	Il credito al consumo	748
2.1.	Obblighi precontrattuali del finanziatore.....	748
2.2.	Requisiti essenziali e nullità del contratto	749
2.3.	Vicende del contratto, durata e recesso.....	750
2.4.	L’intermediario del credito.....	750
2.5.	Il credito immobiliare al consumo.....	751
3.	I finanziamenti alle imprese	752
3.1.	I finanziamenti alle imprese garantiti dal trasferimento di un bene immobile sospensivamente condizionato	752
3.2.	Il pegno mobiliare non possessorio.....	753
Quiz.....		755
Risposte corrette		756

Capitolo 2		
I contratti di finanziamento		757
1.	Il mutuo	757
1.1.	Il mutuo di scopo.....	758
1.2.	La promessa di mutuo.....	758
1.3.	Il mutuo garantito	758
1.4.	Il mutuo bancario	758
1.5.	(segue) gli interessi nel mutuo bancario.....	759
1.6.	(segue) i piani di ammortamento	759
1.7.	(segue) vicende del mutuo bancario: l’estinzione anticipata	760
2.	L’apertura di credito	760
2.1.	L’apertura di credito in conto corrente	761
2.2.	Durata del rapporto ed estinzione	761
3.	Il <i>leasing</i>	762
3.1.	Il <i>leasing</i> finanziario	762
3.2.	(segue) il rapporto contrattuale.....	763
3.3.	Il <i>sale and lease back</i>	764
3.4.	Il <i>leasing</i> immobiliare e le locazioni finanziarie per l’acquisto dell’abitazione principale	765
3.5.	(segue) il <i>rent-to-buy</i>	766

3.6.	Il <i>leasing</i> operativo.....	766
4.	Il <i>factoring</i>	767
Quiz.....		768
Risposte corrette		769

Parte III

Costruzioni

Capitolo 1		
Costruzioni.....		773
1.	La categorizzazione degli edifici	773
1.1.	Le categorie.....	773
1.2.	Le tipologie edilizie	774
2.	Gli elementi di fabbrica	776
2.1	Le tipologie di elementi.....	776
2.2	La struttura portante.....	776
2.3	I solai	777
2.4	Le chiusure verticali	777
2.5	Gli elementi di connessione verticale.....	777
3.	Gli spazi della casa	777
3.1	Lo spazio distributore.....	778
3.2	Il soggiorno - pranzo.....	778
3.3	La cucina.....	778
3.4	La camera da letto	778
3.5	Il bagno.....	779
3.6	Lo spazio esterno.....	779
3.7	Altri spazi.....	779
3.8	L'esposizione degli immobili.....	779
4.	La superficie commerciale.....	780
5.	Gli impianti tecnologici	782
5.1	L'impianto elettrico	783
5.2	L'impianto idrico e fognario.....	783
5.3	L'impianto di riscaldamento, climatizzazione e produzione di ACS	784
5.4	L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	784
6.	Lo spazio urbano: definizioni e norme di riferimento	785
6.1	La città.....	785
6.2	Il Piano Regolatore ed il regolamento edilizio	786
6.3	Cenni sul regime autorizzativo dell'attività edilizia.....	790
6.4	La conformità urbanistica e catastale.....	791
6.5	I requisiti igienico-sanitari delle abitazioni	791
6.6	I requisiti igienico-sanitari degli edifici ad uso ufficio o industriale.....	792
7.	La rappresentazione grafica	792
7.1	Il linguaggio grafico	792
7.2	La scala di rappresentazione.....	793
7.3	Le unità di misura	794
7.4	Il linguaggio grafico nella normativa UNI	795
Quiz Costruzioni		799
Risposte corrette		801

Parte IV

Estimo

Capitolo 1

L'estimo. Definizioni e caratteri	805
1. Nozione di estimo, principi e classificazioni	805
2. I procedimenti estimativi	806
2.1. (segue) Metodo comparativo diretto	807
2.1.1. Stima sintetica monoparametrica	807
2.1.2. Stima multiparametrica	808
2.1.3. Stima per valori tipici	808
2.1.4. Stima a vista	809
2.1.5. Stima storica	809
2.2. (segue) Metodo comparativo indiretto	809
2.3. Il valore di costo	810
2.4. Il valore di trasformazione	811
2.5. Il valore di surrogazione	811
Quiz	812
Risposte corrette	814

Capitolo 2

L'estimo rurale. L'azienda agraria e l'attività produttiva agricola	815
1. Definizione dell'azienda agraria	815
2. La stima dell'azienda agraria e dei fondi rustici	816
3. I procedimenti di stima dell'azienda agraria	817
3.1. Procedimento diretto	817
3.2. Procedimento indiretto	820
4. Stima di piccoli appezzamenti	821
5. Stima delle anticipazioni colturali	821
6. Stima dei frutti pendenti	822
7. Stima delle scorte	823
8. Stima dei residui di fertilità	823
9. Stima delle piantagioni arboree da frutto	823
9.1. Stima del valore terra nuda V_0	824
9.2. Stima del valore frutteto V_m	824
9.3. Valore del soprassuolo V_s	825
10. Stima dei boschi	825
10.1. Dendrometria, strumenti di misura	825
10.2. Età delle piante	826
10.3. Cubatura dei tronchi atterrati	826
10.4. Cubatura dei tronchi squadrati (travame)	827
10.5. Cubatura degli alberi in piedi	827
10.6. Cubatura del tronco da lavoro	827
10.7. Cubatura del legname minuto	827
10.8. Cubatura della ramaglia	827
10.9. Stima della massa legnosa dei boschi	828
11. Stima dei miglioramenti fondiari	828
12. Il riparto delle spese consortili	830
Quiz	831
Risposte corrette	832

Capitolo 3	
L'estimo civile	833
1. Stima dei fabbricati	833
1.1. Valore di mercato	834
1.1.1. Procedimento di tipo diretto	834
1.1.2. Procedimento di tipo indiretto (valore di capitalizzazione)	836
1.2. Valore di costo	837
1.3. Valore di trasformazione	837
1.4. Valore complementare	838
2. Stima delle aree edificabili	838
2.1. Stima del valore di mercato	839
2.2. Stima del valore di trasformazione	839
3. Ripartizione delle spese di condominio e calcolo dei millesimi	840
Quiz	844
Risposte corrette	845

Capitolo 4	
L'estimo legale. La stima dei danni	846
1. La stima dei danni	846
1.1. Danni da grandine	846
1.2. Danni da incendio	847
2. Espropriazione per pubblica utilità	849
2.1. Aree edificabili	849
2.2. Aree legittimamente edificate	850
2.3. Aree non edificabili	850
2.4. Espropriazione parziale di un bene unitario	850
3. Le servitù prediali	851
4. Stima del diritto di superficie	851
4.1. Stima del diritto del concedente	851
4.2. Stima del diritto del superficiario	851
Quiz	853
Risposte corrette	854

Capitolo 5	
L'estimo industriale. Definizioni e caratteri	855
1. Stima dell'azienda industriale	855
1.1. Azienda industriale avviata	857
1.1.1. Azienda industriale in fase di avviamento	858
1.1.2. Azienda industriale in stato di decadenza	859
1.2. Stima dei fabbricati industriali	859
1.3. Stima dell'avviamento industriale	859
Quiz	860
Risposte corrette	861

Parte V

Catasto

Capitolo 1	
Il sistema catastale	865
1. Introduzione	865

2.	Il catasto	865
3.	Evoluzione storica dell'esercizio delle funzioni catastali.....	866
3.1.	I contenuti del sistema informativo catastale	868
3.2.	L'archivio cartografico.....	869
3.3.	L'archivio censuario del Catasto Terreni	869
3.4.	L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano	869
3.5.	L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani	869
3.6.	L'anagrafe immobiliare integrata e il Sistema Integrato del territorio (SIT)	869
3.7.	L'archivio dei fabbricati	870
3.8.	L'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU).....	870
4.	Catasto dei terreni	870
4.1.	Formazione	872
4.2.	Efficacia delle tariffe vigenti.....	878
5.	Catasto dei fabbricati.....	878
5.1.	Formazione	878
5.2.	Pubblicazione, attivazione e conservazione	882
5.3.	Calcolo della consistenza	886
5.4.	Attribuzione della rendita alle unità a destinazione ordinaria.....	888
5.5.	Rendita degli immobili a destinazione speciale e particolare e i c.d. "imbullonati" ..	889
6.	Struttura e consultazione delle banche dati catastali.....	889
6.1.	Modalità di ricerca	891
7.	Aggiornamento catastale	893
7.1.	Richiesta di correzione di errori nelle banche dati catastali	894
7.2.	Accertamento catastale d'ufficio.....	894
7.3.	I tributi catastali	901
7.4.	Le sanzioni catastali.....	902
7.5.	Il contenzioso tributario.....	904
7.6.	La riforma del catasto del 2014	905
	Quiz.....	915
	Risposte corrette	917

Parte VI

Cessione e stima d'azienda

Capitolo 1

	Cessione e stima d'azienda.....	921
1.	Premessa	921
2.	Cessione d'azienda.....	921
2.1.	Obblighi del cessionario.....	922
2.2.	Aspetti fiscali della cessione d'azienda.....	922
3.	I documenti a supporto della stima del valore di cessione.....	924
3.1.	Analisi di bilancio per indici.	925
3.2.	Il break even point.	927
3.3.	La valutazione dell'avviamento.	928
3.4.	Determinazione del valore di un bene strumentale.....	929
3.5.	Valutazione del magazzino.	929
3.6.	Valutazione dei crediti	930
	Quiz.....	931
	Risposte corrette	932

Area III
Le simulazioni di concorso

Sezione I
Simulazioni delle discipline giuridiche

1	935
Risposte corrette	936
2	937
Risposte corrette	938
3	939
Risposte corrette	940
4	941
Risposte corrette	942
5	943
Risposte corrette	944

Sezione II
Simulazioni delle discipline tecniche

1	947
Risposte corrette	948
2	949
Risposte corrette	950
3	951
Risposte corrette	952
4	953
Risposte corrette	954
5	955
Risposte corrette	956