

Concorsi e Professioni

AGENTE IMMOBILIARE

MANUALE di **TEORIA** e **QUIZ**

con simulazioni d'esame

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

Edizione **2026**

NLD
CONCORSI

Se il proprietario non comunica l'intenzione di alienare il bene, o il corrispettivo indicato è superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'aveve diritto alla prelazione può, **entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare** l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa (art. 39 l. 392/1978).

Con riferimento, invece, alle prelazioni in caso di **nuova locazione**, opera l'art. 40 l. 392/1978, che impone al locatore che intende **locare a terzi** l'immobile alla seconda scadenza del contratto, di **comunicare** le offerte al conduttore almeno **sessanta giorni** prima della scadenza.

Ci sono dei casi in cui l'obbligo non ricorre:

- quando il conduttore ha già comunicato che non intende rinnovare la locazione;
- quando il contratto si è risolto per inadempimento;
- quando il rapporto è cessato per recesso del conduttore;
- quando il conduttore è sottoposto ad una procedura concorsuale.

► 2.11. (segue) cessione, sublocazione e successione

La disciplina in materia di **sublocazione** e **cessione del contratto** di locazione di immobili adibiti ad uso commerciale è sostanzialmente identica a quella prevista per gli immobili ad uso abitativo, già analizzata al precedente par. 2.4.

Il discorso cambia, tuttavia, se la sublocazione (o la cessione) riguarda **l'intera azienda**, oltre che l'immobile. In questo caso, il conduttore può **sublocare** l'intero immobile **senza il consenso** del locatore: quest'ultimo deve essere solo avvisato, ed entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, potrà opporsi, ma solo se ricorrono gravi motivi.

La stessa disciplina si applica in materia di **cessione del contratto**.

Per quel che riguarda, invece, la **successione** nel contratto, bisogna distinguere diverse ipotesi:

- in caso di **morte del conduttore**, gli succedono **coloro che hanno diritto a proseguire l'attività** per successione *mortis causa* o per atto del conduttore avente data certa anteriore al suo decesso;
- in caso di **morte del conduttore di immobile adibito ad attività di lavoro autonoma svolta da più professionisti**, commercianti, o artigiani, gli succedono gli **altri soggetti** che svolgevano congiuntamente l'attività;
- in caso di **separazione consensuale, separazione giudiziale, separazione di fatto, scioglimento del matrimonio o cessazione degli effetti civili del matrimonio**, al conduttore può succedere il **coniuge** che in precedenza esercitava l'attività insieme al conduttore.

► 2.12. Locazioni brevi: le novità della L. 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di Bilancio per il 2026)

La L. 30 dicembre 2025, n. 199 (**Legge di Bilancio 2026**) introduce una ridefinizione netta del confine tra la **gestione patrimoniale privata degli immobili** destinati alle **locazioni brevi** e l'esercizio di una **attività economica organizzata**, restringendo in modo significativo l'ambito entro cui il locatore può operare senza assumere la qualifica di imprenditore. Attraverso la modifica dell'art. 1, co. 595, della L. n. 178/2020, operata dall'art. 1, co. 17, il legislatore ha **ridotto** da quattro a **due** il numero massimo di **appartamenti** che possono essere destinati alle locazioni brevi in regime non imprenditoriale. L'intervento non si limita a un profilo positivo, ma determina una **riqualificazione sostanziale della natura del reddito**, imponendo il passaggio dai **redditi fondiari o diversi** al **reddito d'impresa** per tutti i contribuenti che superino la nuova soglia. La riforma incide quindi direttamente sulla qualificazione soggettiva del locatore, trasformando la locazione breve, per patrimoni anche modesti, da attività accessoria a **attività professionale** svolta in forma imprenditoriale.

► 2.12.1. La presunzione legale assoluta di imprenditorialità e i criteri di calcolo

Il fulcro della riforma risiede nel **criterio quantitativo**: fino al **periodo d'imposta 2025** era consentito destinare fino a **quattro unità abitative** a contratti di **locazione breve** (di durata non superiore a **30 giorni**, ai sensi dell'art. 4, D.L. n. 50/2017) senza perdere la qualifica di **persona fisica non imprenditore**, mentre dal **1° gennaio 2026** il regime fiscale agevolato, inclusa la **cedolare secca**, è riconosciuto esclusivamente entro il limite di **due appartamenti per anno**. Il superamento di tale soglia comporta l'insorgenza di una **presunzione legale assoluta di imprenditorialità**, ex **art. 2082 c.c.**, che

non ammette prova contraria: il semplice dato numerico è sufficiente a qualificare l'attività come impresa, indipendentemente dall'assenza di organizzazione, servizi accessori o strutture tipicamente alberghiere. L'unità di riferimento resta l'**appartamento**, con la conseguenza che la locazione di **stanze** all'interno dello stesso immobile rileva come **un'unica unità**, mentre è irrilevante la durata complessiva delle locazioni, essendo sufficiente che **tre appartamenti diversi** siano locati anche per un solo giorno nell'arco dell'anno per determinare la fuoriuscita dal regime dei redditi fondiari per **tutte** le unità gestite. Resta ferma, tuttavia, la struttura delle **aliquote agevolate** per chi rimane sotto soglia, essendo stata espunta dal testo definitivo l'ipotesi di esclusione dell'aliquota del **21%** per le locazioni intermedie da **portali telematici o agenzie immobiliari**; inoltre, la presunzione opera con riferimento al **locatore-contribuente** e non all'immobile, con la conseguenza che, in caso di **sublocazione breve**, l'unità rileva ai fini del plafond esclusivamente in capo al **sublocatore**.

3. L'affitto

L'**affitto** è il contratto con cui il quale una parte (il c.d. **locatore**) si obbliga a fare **godere** all'altra parte (detta **affittuario**) una **cosa produttiva**, mobile o immobile, per un certo **periodo di tempo**, dietro **pagamento** di un determinato corrispettivo: è il carattere produttivo della cosa (quale può essere, ad esempio, un'azienda, o un fondo rustico) a distinguere l'affitto dalla locazione (per quanto, spesso, nel linguaggio comune i contratti di locazione vengano chiamati "affitti").

Le caratteristiche sono dunque analoghe a quelle della locazione: si parla di un contratto **consensuale**, a **prestazioni corrispettive**, ad **effetti obbligatori**, di **durata**.

La disciplina generale prevede che l'**affittuario** sia assoggettato ai seguenti **doveri**:

- pagare il canone d'affitto;
- gestire il bene in conformità alla sua destinazione economica, nell'interesse della produzione;
- sopportare le spese ordinarie;
- destinare al servizio della cosa i mezzi necessari per la gestione della stessa, osservando le norme della buona tecnica.

Inoltre, all'affittuario è fatto **divieto** di:

- mutare la destinazione economica del bene;
- subaffittare il bene senza il consenso del locatore.

Di contro, l'affittuario ha il **diritto** di:

- godere dei frutti naturali e civili della cosa;
- aumentare la redditività della cosa, purché le soluzioni adottate non comportino assunzione di obblighi per il locatore e non arrechino pregiudizio alla cosa e in ogni caso non risultino difforni dall'interesse della produzione.

Per quanto riguarda la disciplina del **locatore**, questi è **tenuto** a:

- consegnare la cosa, nonché le pertinenze e gli accessori, in uno stato idoneo alla destinazione d'uso;
- eseguire le spese e le riparazioni straordinarie.

Di contro, il locatore ha il diritto di **controllare** in ogni momento se l'affittuario adempie agli obblighi posti a suo carico.

Il contratto di affitto si può **sciogliere**:

- in caso di interdizione o inabilitazione dell'affittuario, salvo che il tutore o il curatore presti idonea garanzia all'adempimento;
- in caso di insolvenza dell'affittuario;
- per l'inosservanza da parte dell'affittuario dell'obbligo di destinare al servizio della cosa i mezzi necessari per la gestione della stessa, osservando le norme della buona tecnica;
- per effetto di perdite di oltre il quinto del reddito annuale subite dall'affittuario per spese di riparazione a carico del locatore (in questo caso, in alternativa allo scioglimento, l'affittuario può chiedere una riduzione del canone di affitto);
- se a causa di una legge o di un provvedimento amministrativo inerente la gestione della

cosa, varia notevolmente il rapporto contrattuale (anche in questo caso, è possibile una soluzione alternativa allo scioglimento del contratto).

Se il contratto è a tempo indeterminato, le parti possono **recedere** in qualsiasi momento. Altre cause di possibile recesso sono:

- la morte dell'affittuario; in questo caso, il locatore e gli eredi dell'affittuario possono recedere dal contratto entro tre mesi dal decesso dell'affittuario; in ogni caso, la dichiarazione ha effetto dopo sei mesi dalla comunicazione;
- la vendita del bene; se il locatore vende il bene e nel contratto di affitto era stato espressamente previsto, l'acquirente può recedere dal contratto dando un congruo preavviso.

► 3.1. L'affitto di azienda

Per l'**affitto di azienda** manca una specifica disciplina normativa, eccezion fatta per l'art. 2562 c.c. (che prevede l'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 2561 c.c. in tema di usufrutto d'azienda anche in caso di affitto d'azienda) e l'art. 2558, co. 3, c.c., in tema di successione nei contratti (che prevede il subentro dell'affittuario nei contratti stipulati per l'esercizio dell'azienda, salva una diversa pattuizione tra le parti).

Si tratta, pertanto, di un contratto frutto della libera regolamentazione dei contraenti, che rinvia la sua *ratio* nella finalità pratica di non assoggettare alla disciplina di cui alla l. n. 392/1978 il godimento di un complesso aziendale comprensivo di un bene immobile finalizzato ad un impiego produttivo.

Il criterio distintivo tra locazione di immobile ed affitto di azienda può rinvenirsi in funzione della destinazione unitaria o meno dei beni in godimento. Si avrà, quindi, una locazione di immobile quando il bene concesso in godimento venga considerato specificamente, nella economia del contratto, come l'oggetto principale della stipulazione, secondo la sua effettiva consistenza e con funzione prevalente e assorbente rispetto agli altri elementi che assumono carattere accessorio e non siano collegati all'immobile da un vincolo che li unifichi ai fini della produzione, mentre si avrà affitto di azienda quando l'immobile non viene considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso unitario di beni, mobili ed immobili, materiali ed immateriali, legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e di complementarietà per il conseguimento di un determinato fine produttivo, che costituisce l'oggetto del contratto.

Con il contratto di affitto di azienda nasce in capo all'affittuario un diritto di godimento sul complesso aziendale, cioè sull'apparato strumentale di cui l'imprenditore si avvale per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale.

Tale contratto ricorre anche quando, al momento della stipula, il complesso organizzato dei beni oggetto di trasferimento non era in grado di funzionare, per la necessità di una diversa e più efficiente organizzazione o dell'apporto di altri beni.

La disciplina dettata dagli artt. 1592 e 1593 c.c. in tema di miglioramenti ed addizioni apportate all'immobile dal conduttore non trova applicazione nell'affitto di azienda, per il quale non è previsto uno «*ius tollendi*» in capo all'affittuario al termine del rapporto. Infatti, dal combinato disposto degli artt. 2561, co. 4, e 2562 c.c., emerge che la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto è regolata in denaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'affitto, sia essa derivata da mutamenti quantitativi o soltanto qualitativi delle componenti aziendali.

Nel caso di affitto d'azienda con contestuale cessione del contratto di locazione dell'immobile nel quale è esercitata l'azienda, applicandosi l'art. 36 della l. n. 392/1978 e non invece l'art. 1408 c.c., il locatore non può opporsi alla sublocazione o alla cessione del contratto di locazione, unitamente alla cessione dell'azienda, ma può contare sul protrarsi della responsabilità del cedente per il pagamento del canone, nel caso di inadempimento del cessionario, salvo che egli stesso dichiari di liberarlo.

Ai sensi dell'art. 2112 c.c., in caso di trasferimento d'azienda, il rapporto di lavoro continua con il cessionario ed il lavoratore conserva tutti i diritti che ne derivano. Il cedente ed il cessionario sono obbligati in solido per tutti i crediti che il lavoratore aveva al tempo del trasferimento, salvo che quest'ultimo acconsenta alla liberazione del cedente.