



©NLD Concorsi

Concorsi e Professioni

AGENTE IMMOBILIARE

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

con simulazioni d'esame

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

Edizione **2026**

NLD
CONCORSI

FINITO DI STAMPARE NEL MESE DI FEBBRAIO 2026 DA:

Torgraf

Galatina (LE)

638/2026

Gentile Lettore,

eventuali aggiornamenti, precisazioni, correzioni, e/o errata corrige, relativi ai contenuti del presente volume, saranno pubblicati sul sito shop.enneditore.it.

Per accedere ai suddetti servizi, è necessario:

- Creare un account nella sezione denominata "Il mio account";
 - Accedere alla sezione "La mia libreria";
 - Registrare la password presente nell'ultima pagina del volume e cliccare sulla foto della copertina relativa allo stesso.
-

© NLD CONCORSI SRL

Via De Lillo 2/B Zona industriale - 70056 Molfetta (BA)

La traduzione, l'adattamento totale o parziale, con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm, i film, le fotocopie), nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

ISBN 979-12-5695-269-4

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

L'autore e l'editore declinano, pertanto, ogni responsabilità, anche in relazione all'elaborazione dei testi normativi e per eventuali modifiche e/o variazioni degli schemi e delle tabelle allegate.

L'autore, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non risponde di eventuali danni derivanti dai dati e delle notizie ivi contenute.

L'editore non risponde di eventuali danni causati da involontari errori o refusi di stampa.

I lettori che desiderano essere informati sulle novità di NLD CONCORSI possono visitare il sito web shop.enneditore.it o scrivere a info@nldconcorsi.it

PREMESSA

Il Manuale *Agente immobiliare, Teoria e Quiz, NLD Concorsi 2026* è ideato e realizzato per venire incontro alle specifiche esigenze di coloro che intendono conseguire 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:
 - Legislazione in materia di **edilizia e urbanistica**;
 - **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 **2025**, n. 199 (**Legge di Bilancio 2026**).

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.

Completano il volume **batterie di simulazioni**, anche tratte da **prove ufficiali**, 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.

©NLD Concorsi

SOMMARIO

Area I

Discipline giuridiche

Parte I

Mediazione e mandato

Capitolo 1

La mediazione e il mandato.....	5
1. Agente immobiliare e mediazione	5
2. La mediazione nel codice civile	5
2.1. Definizione e caratteristiche essenziali	5
2.2. Natura della mediazione	6
2.3. Diritti del mediatore: provvigione	7
2.4. (segue) provvigione in casi particolari: contratto condizionato o invalido e pluralità di mediatori	8
2.5. Diritti del mediatore: rimborso spese	8
2.6. Obblighi del mediatore.....	8
2.7. Obblighi del mediatore: controllo sull'autenticità delle sottoscrizioni	9
2.8. Obblighi del mediatore: gli obblighi del mediatore professionale	9
2.9. Responsabilità del mediatore	9
2.10. Rappresentanza del mediatore	10
2.11. Mancata nomina di un contraente da parte del mediatore	10
2.12. Fideiussione del mediatore.....	10
3. Gli obblighi previsti dalla normativa antiriciclaggio operanti nei confronti dell'agente immobiliare.....	10
3.1. Obbligo di annotazione ex art. 1760 c.c.	11
3.2. Obblighi di adeguata verifica.....	11
3.3. Obblighi di conservazione	11
3.4. Obblighi di segnalazione.....	12
4. La mediazione nella l. 39/1989.....	12
4.1. La procedura per l'attività di mediazione.....	13
4.2. L'obbligo di iscrizione nel Registro delle Imprese e nel REA per lo svolgimento dell'attività di mediazione.....	14
4.3. I requisiti per l'esercizio dell'attività di mediazione.....	15
4.4. (segue) Le incompatibilità.....	16
4.5. Le provvigioni	16
4.6. La disciplina dei moduli e formulari.....	16
4.7. L'obbligo di stipulare la polizza assicurativa.....	17
4.8. Le sanzioni	17
5. Il mandato	18
5.1. Mandato con rappresentanza e mandato senza rappresentanza.....	18
5.2. Il contenuto del mandato	19
5.3. Gli obblighi del mandatario	19
5.4. Gli obblighi del mandante	20
5.5. L'estinzione del mandato	20
5.6. Mandato con pluralità di mandanti (mandato collettivo) e mandato con pluralità di mandatari	21
Quiz.....	22

Risposte corrette	25
-------------------------	----

Parte II

Diritto civile

Capitolo 1

L'ordinamento giuridico	29
1. Le norme e l'ordinamento giuridico	29
2. Il diritto privato e il diritto pubblico	29
3. Le fonti del diritto	30
3.1. Le fonti di produzione in generale	30
3.2. La Costituzione e le leggi costituzionali	30
3.3. Le fonti del diritto dell'Unione Europea e le altre fonti internazionali	31
3.4. Le leggi ordinarie	31
3.5. I regolamenti	31
3.6. Gli usi	32
3.6.1. Usi normativi, usi negoziali e usi interpretativi	32
4. I rapporti tra fonti	32

Capitolo 2

L'attività giuridica	34
-----------------------------------	-----------



Capitolo 3

I soggetti di diritto: persone e tutela dei diritti	34
1. Introduzione	34
2. Le persone fisiche	34
2.1. La capacità giuridica delle persone fisiche	34
2.2. (segue) morte, scomparsa, assenza e dichiarazione di morte presunta	35
2.3. La capacità di agire e la minore età	36
2.4. Gli istituti che incidono sulla capacità di agire dei maggiorenni	37
2.5. L'incapacità naturale	37
2.6. I luoghi della persona fisica: domicilio, residenza e dimora	38
2.7. La "degiurisdizionalizzazione" delle forme di tutela degli incapaci: la "riforma Cartabia" e il ruolo del Notaio	38
3. Gli enti giuridici	38
3.1. La soggettività giuridica, la personalità giuridica e l'autonomia patrimoniale	38
3.2. Gli enti senza scopo di lucro tipizzati nel Libro I del Codice civile: le associazioni	39
3.3. (segue) le associazioni di fatto	39
3.4. (segue) le fondazioni	39
3.5. (segue) i comitati	40
4. I diritti della personalità	40
4.1. Il diritto alla vita e all'integrità psico-fisica	40
4.2. Il diritto al nome	41
4.3. Il diritto all'immagine	41
4.4. Il diritto alla riservatezza	41

Capitolo 4

I beni, la proprietà e i diritti reali	42
1. I beni	42

1.1.	Classificazioni dei beni: beni materiali e beni immateriali	42
1.2.	(segue) beni mobili e beni immobili	42
1.3.	(segue) beni generici e beni specifici	43
1.4.	(segue) beni fungibili e beni infungibili	43
1.5.	(segue) cose semplici e cose composte	43
1.6.	Le universalità di mobili	43
1.7.	Le pertinenze	44
1.8.	I frutti	44
1.9.	Le diverse categorie di beni pubblici	44
2.	I diritti reali	45
2.1.	Classificazioni dei diritti reali	45
2.2.	Le caratteristiche essenziali dei diritti reali	45
2.3.	Il principio di tipicità e il <i>numerus clausus</i> dei diritti reali	46
3.	Le obbligazioni <i>propter rem</i> e gli oneri reali	46
4.	Il diritto di proprietà	47
4.1.	Caratteri essenziali del diritto di proprietà	48
4.2.	Le caratteristiche essenziali della proprietà fondiaria	48
5.	I limiti legali al diritto di proprietà	49
5.1.	I limiti di diritto pubblico	49
5.2.	I limiti di diritto privato	49
5.3.	Le immissioni	50
5.4.	Il divieto di atti emulativi	50
6.	I modi di acquisto della proprietà	51
6.1.	I modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo	51
6.2.	I modi di acquisto della proprietà a titolo originario	51
6.3.	(segue) l'occupazione	51
6.4.	(segue) l'invenzione	52
6.5.	(segue) l'accessione	52
6.6.	(segue) le accessioni di immobile ad immobile: l'alluvione e l'avulsione	52
6.7.	(segue) la formazione di isole e unioni di terra e di un alveo abbandonato	53
6.8.	(segue) la specificazione	53
6.9.	(segue) l'unione e la commistione	53
7.	L'estinzione della proprietà	53
8.	Le azioni a tutela della proprietà	54
8.1.	L'azione di rivendicazione	54
8.2.	L'azione negatoria	55
8.3.	L'azione di regolamento dei confini	55
8.4.	L'azione di apposizione dei termini	55
9.	I diritti reali di godimento	55
9.1.	La superficie	55
9.2.	L'enfiteusi	56
9.3.	L'usufrutto	57
9.4.	I diritti di uso e abitazione	59
9.5.	Le servitù prediali	59
10.	La comunione	62
10.1.	La disciplina della comunione	63
11.	Il condominio	64
11.1.	L'organizzazione del condominio	66
11.2.	(segue) l'assemblea dei condomini	66
11.3.	L'amministratore di condominio	67
11.4.	Il super-condominio e il condominio minimo	67
12.	La multiproprietà	67

Capitolo 5

La disciplina del possesso	69
1. Il possesso	69
2. Acquisto e perdita del possesso	69
3. Il computo della durata del possesso	70
4. La detenzione	70
4.1. I rapporti tra detenzione e possesso	70
5. Gli effetti del possesso: l'acquisto dei frutti e il rimborso delle spese	71
6. La regola del "possesso vale titolo" (art. 1153 c.c.)	71
7. L'usucapione	72
7.1. Caratteri del possesso <i>ad usucapionem</i>	72
7.2. Tempo necessario ai fini dell'usucapione	72
8. Le azioni a tutela del possesso	73
8.1. Le azioni possessorie: azione di reintegrazione o di spoglio e azione di manutenzione	73
8.2. Le azioni di nunciazione: denuncia di nuova opera e denuncia di danno temuto	74

Capitolo 6

Le obbligazioni	75
1. La nozione di obbligazione	75
2. Le fonti delle obbligazioni	75
2.1. Il contatto sociale qualificato	76
3. Gli elementi costitutivi delle obbligazioni	76
3.1. I soggetti	76
3.2. La prestazione	77
4. La buona fede oggettiva	77
4.1. L'abuso del diritto	78
5. I vincoli non giuridici	78
6. Le obbligazioni naturali	78
7. Le prestazioni contrarie al buon costume	79
8. Le obbligazioni soggettivamente complesse	79
8.1. Le obbligazioni solidali	79
8.2. Le obbligazioni parziarie	81
8.3. Obbligazioni divisibili e indivisibili	81
9. Le obbligazioni oggettivamente complesse (e le obbligazioni semplici)	81
9.1. Le obbligazioni alternative	81
9.2. Le obbligazioni facoltative (o con facoltà alternativa)	82
9.3. Le obbligazioni cumulative	82
10. I vari tipi di obbligazioni	83
10.1. Classificazione in base al contenuto della prestazione: obbligazioni di dare, di fare e di non fare	83
10.2. Obbligazioni di mezzi e obbligazioni di risultato	83
10.3. Le obbligazioni pecuniarie	84
10.4. (segue) le obbligazioni degli interessi e l'anatocismo	84
11. Le modificazioni soggettive del rapporto obbligatorio dal lato attivo	85
11.1. La cessione del credito	85
11.2. La surrogazione	86
11.3. La delegazione attiva	87
12. Le modificazioni soggettive del rapporto obbligatorio dal lato passivo	87
12.1. La delegazione passiva	88
12.2. L'espromissione	88
12.3. L'accollo	89

13.	L'adempimento	89
13.1.	I requisiti soggettivi dell'adempimento.....	90
13.2.	(segue) la legittimazione ad adempiere	90
13.3.	(segue) la legittimazione a ricevere.....	91
13.4.	I requisiti oggettivi dell'adempimento.....	91
13.5.	(segue) il luogo dell'adempimento.	91
13.6.	Il tempo dell'adempimento (art. 1183 c.c.).....	92
13.7.	La diligenza nell'adempimento.....	92
13.8.	La <i>datio in solutum</i>	92
13.9.	Il pagamento traslativo	93
13.10.	L'imputazione del pagamento e la quietanza	93
13.11.	La cooperazione del creditore all'adempimento e la c.d. <i>mora credendi</i>	94
14.	I modi di estinzione delle obbligazioni diversi dall'adempimento	95
14.1.	La novazione	95
14.2.	La remissione del debito.....	95
14.3.	La compensazione.....	96
14.4.	La confusione	97
14.5.	L'impossibilità sopravvenuta della prestazione.....	97
15.	L'inadempimento	98
16.	La costituzione in mora del debitore	98
17.	La responsabilità contrattuale o da inadempimento	99
17.1.	L'estensione dell'area della responsabilità contrattuale	100
17.2.	Le azioni avverso l'inadempimento e il riparto dell'onere della prova	100
17.3.	Il risarcimento del danno e la <i>chance</i>	101
17.4.	La quantificazione del danno risarcibile e la <i>compensatio lucri cum damno</i>	102
17.5.	La quantificazione del danno risarcibile nelle obbligazioni pecuniarie	102
17.6.	Limiti alla risarcibilità del danno da inadempimento	102
17.7.	Le clausole di esclusione e di limitazione della responsabilità	103
17.8.	La responsabilità per fatto degli ausiliari.....	103

Capitolo 7

La responsabilità patrimoniale



Capitolo 8

Le garanzie del credito.....



Capitolo 9

Figure particolari di fonti delle obbligazioni

106

1.	La gestione di affari altrui	106
1.1.	Requisiti della gestione di affari altrui	106
1.2.	Gli obblighi del gestore.....	106
1.3.	Gli obblighi dell'interessato.....	107
2.	Il pagamento dell'indebito.....	107
2.1.	Casi di esclusione della ripetizione dell'indebito	107
3.	L'azione generale di arricchimento senza causa.....	107

Capitolo 10

I principi generali della disciplina contrattuale

108

1.	Le nozioni di contratto e di negozio giuridico	108
2.	L'autonomia contrattuale	108
3.	La classificazione dei contratti	109

Capitolo 11

Gli elementi essenziali e gli elementi accidentali del contratto	111
1. Gli elementi essenziali del contratto	111
2. L'accordo tra le parti (e la definizione di parte di un contratto)	111
3. La causa	112
3.1. La patologia causale	112
3.2. (segue) il contratto in frode alla legge	113
3.3. I motivi e la presupposizione	113
3.4. Contratti misti, contratti complessi e collegamento negoziale	114
3.5. L'astrazione causale	115
4. L'oggetto del contratto	115
5. La forma del contratto	116
6. Gli elementi accidentali del contratto	117
6.1. La condizione	117
6.2. (segue) tipologie di condizioni	118
6.3. (segue) disciplina della condizione	118
6.4. Il termine	119
6.5. L'onere o <i>modus</i>	120

Capitolo 12

La formazione del contratto	121
1. La regola generale della conclusione del contratto mediante scambio di proposta e accettazione	121
1.1. La disciplina degli atti recettizi	122
2. La conclusione del contratto mediante inizio di esecuzione	122
3. Il contratto con obbligazioni a carico del solo proponente	122
4. L'offerta al pubblico	123
5. I rapporti contrattuali di fatto	123
6. La revoca della proposta e dell'accettazione	124
6.1. La proposta irrevocabile	124
7. I contratti conclusi per adesione	125
8. Le trattative negoziali e il momento della conclusione del contratto	126
8.1. La responsabilità precontrattuale	126
9. I negozi preparatori in generale	127
10. L'opzione	127
11. La prelazione	128
12. Il contratto preliminare	128
12.1. La forma del contratto preliminare	129
12.2. Natura del contratto preliminare	129
12.3. (segue) l'inadempimento del contratto preliminare	129
12.4. La trascrizione del contratto preliminare	130
12.5. (segue) il contratto preliminare ad effetti anticipati	130
13. Il contratto normativo	130
14. L'inserzione automatica di clausole e le clausole d'uso	131

Capitolo 13

L'interpretazione e l'integrazione del contratto	132
1. L'integrazione del regolamento contrattuale e le sue fonti	132
2. L'interpretazione del contratto	132
2.1. I singoli criteri di interpretazione	133

Capitolo 14

L'efficacia del contratto.....



Capitolo 15

L'invalidità del contratto 135

1.	Invalidità, inesistenza ed inefficacia del contratto.....	135
2.	La nullità.....	136
2.1.	La nullità virtuale.....	136
2.2.	La nullità strutturale.....	136
2.3.	La nullità testuale.....	137
2.4.	La disciplina della nullità.....	137
2.5.	La nullità parziale e la nullità del contratto plurilaterale.....	137
3.	L'annullabilità.....	138
3.1.	I vizi della volontà: l'incapacità legale e l'incapacità naturale.....	138
3.2.	I vizi del consenso.....	138
3.3.	(segue) l'errore.....	138
3.4.	(segue) il dolo.....	139
3.5.	(segue) la violenza.....	139
3.6.	Disciplina dell'annullabilità.....	140
4.	La rescissione.....	141
4.1.	Lo stato di pericolo.....	141
4.2.	Lo stato di bisogno.....	141
4.3.	La disciplina della rescissione.....	141
5.	La simulazione.....	142
5.1.	Effetti della simulazione nei confronti delle parti.....	142
5.2.	Effetti della simulazione nei confronti dei terzi.....	142
5.3.	Rapporti con i creditori.....	142

Capitolo 16

Lo scioglimento del contratto 143

1.	Premessa: le ipotesi di scioglimento del contratto.....	143
2.	Il mutuo dissenso.....	143
3.	Il recesso unilaterale.....	143
4.	La risoluzione del contratto per inadempimento.....	144
4.1.	La risoluzione di diritto del contratto.....	146
4.2.	L'eccezione di inadempimento, il mutamento delle condizioni patrimoniali dei contraenti e la clausola limitativa della proponibilità di eccezioni.....	147
5.	La risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta.....	148
6.	La risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta.....	149

Capitolo 17

I contratti traslativi 150

1.	La compravendita.....	150
1.1.	Gli elementi essenziali della compravendita.....	150
1.2.	Le obbligazioni del venditore.....	151
1.3.	(segue) la garanzia per evizione.....	151
1.4.	(segue) la garanzia per i vizi della cosa.....	152
1.5.	(segue) la mancanza di qualità.....	152
1.6.	(segue) la vendita <i>aliud pro alio</i>	152
1.7.	Le obbligazioni del compratore.....	152
2.	Figure particolari di compravendita previste nel codice civile.....	153

2.1.	La compravendita immobiliare.....	153
2.2.	La vendita obbligatoria (o ad effetti reali differiti)	153
2.3.	Le fattispecie che derogano al principio commutativo	154
2.4.	La vendita con riserva di proprietà	154
2.5.	La vendita con patto di riscatto	154
2.6.	La vendita con riserva di gradimento.....	155
2.7.	La vendita a prova	155
2.8.	La vendita su campione e su un tipo di campioni	155
3.	Il d.lgs. 122/2005 e i contratti relativi ad immobili da costruire.....	155
4.	La permuta.....	157
4.1.	La permuta di bene presente con bene futuro	158
5.	La somministrazione.....	158
5.1.	La c.d. “somministrazione a piacere”.....	159
5.2.	Inadempimento di singole prestazioni e risoluzione del contratto.....	159
5.3.	Il patto di preferenza ed il patto di esclusiva	159

Capitolo 18

I contratti di godimento di beni.....		160
1.	La locazione nel codice civile.....	160
1.1.	Gli obblighi del locatore	160
1.2.	Gli obblighi del conduttore	161
2.	La locazione di immobili urbani.....	161
2.1.	La locazione di immobili urbani adibiti ad uso abitativo.....	161
2.2.	(segue) durata del contratto e disdetta.....	161
2.3.	(segue) recesso del conduttore e risoluzione del locatore	162
2.4.	(segue) sublocazione, cessione, successione	162
2.5.	(segue) le locazioni stipulate con accordi definiti in sede locale	163
2.6.	La locazione di immobili urbani adibiti ad uso commerciale.....	163
2.7.	(segue) durata e disdetta.....	163
2.8.	(segue) recesso del conduttore e risoluzione del locatore: rinvio.....	164
2.9.	(segue) l'indennità per la perdita di avviamento.....	164
2.10.	(segue) le prelazioni del conduttore.....	164
2.11.	(segue) cessione, sublocazione e successione.....	165
3.	L'affitto.....	166
3.1.	L'affitto di azienda.....	167
3.2.	L'affitto di fondi rustici	168
4.	Il comodato	169
4.1.	La temporaneità del contratto di comodato: il comodato c.d. precario	169

Capitolo 19

Altre fattispecie contrattuali	 Approfondimento online
---	---

Capitolo 20

La responsabilità extracontrattuale	 Approfondimento online
--	---

Capitolo 21

Diritto di famiglia e successorio	 Approfondimento online
--	---

Quiz Diritto civile	173
Risposte corrette	195

Parte III

Diritto commerciale

Capitolo 1

L'impresa e l'imprenditore	199
1. La nozione generale di impresa e imprenditore	199
1.1. L'attività produttiva	199
1.2. L'attività economica	199
1.3. La professionalità	200
1.4. L'organizzazione e la linea di confine tra l'imprenditore ed il lavoratore autonomo	200
2. L'inizio e la fine dell'impresa	200
2.1. L'acquisto della qualità di imprenditore	200
2.2. (segue) i requisiti di capacità necessari ai fini dell'acquisto della qualità d'imprenditore	201
2.3. La perdita della qualità di imprenditore	201
3. I tipi di imprenditore	202
4. La distinzione basata sull'oggetto dell'attività: l'imprenditore agricolo e l'imprenditore commerciale	202
4.1. L'imprenditore agricolo: le attività agricole essenziali e per connessione.	203
4.2. L'imprenditore commerciale	203
5. La distinzione basata sulla dimensione dell'attività esercitata: il piccolo imprenditore e l'imprenditore medio-grande	203
5.1. Il piccolo imprenditore tra codice civile e legge fallimentare: l'impatto delle recenti riforme	204
5.2. Le figure tipizzate dall'art. 2083 c.c. e, in particolare, l'impresa artigiana	205
6. La distinzione basata sulla natura del soggetto che esercita l'attività d'impresa	205
7. L'impresa familiare	206
8. L'impresa sociale	207

Capitolo 2

Lo «Statuto dell'imprenditore commerciale»



Capitolo 3

L'azienda	209
1. L'azienda	209
2. Il trasferimento d'azienda	210
2.1. Le "forme" del negozio di trasferimento d'azienda	210
2.2. Gli effetti del trasferimento d'azienda: il divieto di concorrenza dell'alienante	210
2.3. (segue) la successione nei contratti aziendali	211
2.4. (segue) la successione nei crediti e nei debiti aziendali	211

Capitolo 4

Il registro delle imprese e il repertorio delle notizie economiche e amministrative

1. Origini del registro delle imprese.	213
2. La struttura del registro delle imprese e soggetti tenuti all'iscrizione.	214
2.1. Effetti dell'iscrizione.	215
2.2. Funzionamento del Registro.	216
3. L'organizzazione dell'Ufficio: il Conservatore del Registro delle Imprese.	216
3.1. Il Giudice del registro.	217

4.	Compiti dell'ufficio del registro delle imprese.....	217
4.1.	La bollatura e la numerazione dei libri e delle scritture contabili	217
4.1.1	Soggetti obbligati alla tenuta dei libri	218
4.1.2	Procedura	218
5.	I procedimenti di iscrizione al Registro.	218
5.1	Iscrizioni nella sezione ordinaria.	219
5.1.1	Esito dell'istruttoria.	219
5.2.	Procedimento d'iscrizione nelle sezioni speciali.....	219
5.3.	Iscrizioni e cancellazioni d'ufficio	220
5.4.	La cancellazione d'ufficio imprese non più operative.	221
5.4.1	La cancellazione d'ufficio di ditte individuali e società di persone.	221
5.4.2	La cancellazione d'ufficio di società di capitali.	222
6.	Comunicazione Unica.	222
7.	Repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA).	223
8.	Servizi all'utenza.	224
8.1	Certificati.	224
8.2.	Visure.	225
8.3.	Rilascio copie e consultazione.	226

Capitolo 5

La disciplina dei segni distintivi dell'impresa e della proprietà intellettuale..... 227

1.	I segni distintivi dell'impresa.....	227
1.1.	La ditta.....	227
1.2.	L'insegna.....	228
1.3.	Il marchio	228
1.4.	(segue) le tipologie di marchio.....	228
1.5.	(segue) i requisiti di validità del marchio	229
1.6.	(segue) il marchio registrato: profili di tutela.....	230
1.7.	(segue) il marchio di fatto	230
1.8.	(segue) il trasferimento del marchio.....	230
2.	La tutela della proprietà intellettuale	230
2.1.	Il diritto d'autore.	230
2.2.	(segue) il contenuto del diritto d'autore	231
2.3.	Il brevetto dell'invenzione industriale	231
2.4.	I modelli di utilità e i modelli e i disegni.....	232

Capitolo 6

La concorrenza e la disciplina dell'attività d'impresa 233

1.	La libertà d'iniziativa economica privata. Interessi tutelati ed eventuali limitazioni	233
2.	Le limitazioni della concorrenza.....	233
2.1.	I limiti legali nell'interesse generale ed, in particolare, i monopoli legali	233
2.2.	I limiti legali nell'interesse dei privati	234
2.3.	I limiti convenzionali.....	234
3.	La disciplina della concorrenza in funzione di tutela degli imprenditori concorrenti: la concorrenza sleale	234
4.	La disciplina della concorrenza in funzione di tutela del mercato: la legislazione antimonopolistica	235
4.1.	Le intese restrittive della concorrenza	236
4.2.	L'abuso di posizione dominante	236
4.3.	Il risarcimento del danno antitrust	236
4.4.	Le concentrazioni.....	237

Capitolo 7

Profili generali delle società	238
1. Il contratto di società	238
1.1. I conferimenti.....	238
1.2. Lo scopo-mezzo: l'esercizio in comune di un'attività economica	239
1.3. Lo scopo fine: la divisione degli utili	239
2. Il capitale sociale e il patrimonio sociale.....	239
2.1. Il patrimonio sociale.....	239
2.2. Il capitale sociale nominale.....	239
3. Classificazione delle società.....	240
3.1. Lo scopo perseguito: il c.d. scopo fine	240
3.2. La natura dell'attività svolta	240
3.3. La personalità giuridica e l'autonomia patrimoniale perfetta	240
3.4. Il regime di responsabilità per le obbligazioni sociali	240

Capitolo 8

Le società di persone	242
1. Caratteri generali delle società di persone.....	242
2. La società semplice.....	242
2.1. L'atto costitutivo.....	242
2.2. La disciplina dei conferimenti.....	243
2.3. La partecipazione agli utili e alle perdite.....	243
2.4. L'amministrazione.....	243
2.5. La responsabilità dei soci per le obbligazioni sociali.....	244
2.6. I creditori particolari dei soci	244
2.7. Lo scioglimento della società	244
3. La società in nome collettivo	245
3.1. L'atto costitutivo	245
3.2. La disciplina dei conferimenti.....	245
3.3. La partecipazione agli utili e alle perdite.....	245
3.4. L'amministrazione e la rappresentanza	246
3.5. La responsabilità dei soci per le obbligazioni sociali.....	246
3.6. Il divieto di concorrenza	246
3.7. Le norme a tutela del capitale sociale	246
3.8. Scioglimento della società	247
4. La società in accomandita semplice	247
4.1. I soci accomandatari e l'amministrazione delle società	248
4.2. I soci accomandanti e il divieto di immistione	248
4.3. Il trasferimento della partecipazione sociale del socio accomandante.....	248
4.4. Scioglimento della società	248
5. La società di fatto, la società occulta e la società apparente: questioni interpretative	249

Capitolo 9

Le società di capitali	 Approfondimento online
-------------------------------------	---

Capitolo 10

Le società cooperative e mutualistiche.....	 Approfondimento online
--	---

Capitolo 11

Le operazioni straordinarie.....



Capitolo 12

I titoli di credito.....



Capitolo 13

Il diritto della crisi di impresa e dell'insolvenza..... 254

Sezione I - Il codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza 255

1.	Gli strumenti di gestione delle crisi d'impresa: inquadramento storico.....	255
1.1.	Il nuovo approccio del legislatore alla crisi d'impresa	255
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>	256
2.	I presupposti di accesso alle procedure di regolazione della crisi: le nuove nozioni di crisi, insolvenza e sovraindebitamento.....	256
2.1.	I presupposti oggettivi di accesso alle procedure concorsuali alla luce del D.lgs. 13 settembre 2024, n. 136.....	256
3.	L'emersione anticipata della crisi: strumenti di controllo interno ed esterno.....	257
4.	La liquidazione giudiziale	257
5.	I principi cardine della liquidazione giudiziale: concorsualità, universalità, ufficiosità e residualità	257
5.1.	Concorsualità e precipitati applicativi.....	257
5.2.	Universalità	258
5.3.	Ufficiosità.....	258
5.4.	Residualità	258
6.1.	Presupposto soggettivo	259
6.2.	Presupposto oggettivo	259
7.	Gli organi della procedura	259
7.1.	Il Tribunale: funzioni.....	259
7.2.	Il Giudice delegato: funzioni	259
7.3.	Il Curatore. Le novità del D.lgs. 13 settembre 2024, n. 136 c.d. Correttivo <i>Ter</i>	260
7.3.1.	Funzioni del Curatore	260
7.3.2.	Revoca, sostituzione e responsabilità del curatore	261
7.4.	Il comitato dei creditori.....	261
7.4.1.	Funzioni del comitato dei creditori	261
8.	Gli effetti dell'apertura della liquidazione giudiziale.....	261
8.1.	Effetti per il debitore	262
8.1.1.	Effetti di carattere patrimoniale: lo spossessamento del debitore	262
8.1.2.	L'oggetto dello spossessamento	262
8.1.3.	Effetti di carattere personale	262
8.2.	Effetti per i creditori	263
8.2.1.	Il divieto di iniziare o proseguire azioni esecutive o cautelari	263
8.2.2.	La verifica del passivo	263
8.3.	Effetti sugli atti pregiudizievoli per i creditori	264
8.3.1.	L'azione revocatoria: funzione e presupposti.....	264
8.3.2.	Le diverse tipologie di azioni	264
8.3.3.	Gli atti non revocabili.....	265
8.4.	Effetti sui rapporti giuridici pendenti (contratti).....	266
8.4.1.	La sospensione dei contratti	266
8.4.2.	La scelta del Curatore	266

9.	Le fasi della procedura di liquidazione: custodia e amministrazione dei beni; accertamento del passivo; liquidazione dell'attivo.....	266
9.1	L'apposizione dei sigilli e la presa in consegna dei beni del debitore da parte del curatore. Adempimenti preliminari del Curatore.....	266
9.2.	L'accertamento del passivo.....	267
9.3.	Il procedimento di accertamento del passivo	267
9.4.	La liquidazione e la ripartizione dell'attivo	268
9.4.1.	Il programma di liquidazione	268
9.4.2.	La vendita dei beni.....	268
9.4.3.	Il riparto e l'ordine di distribuzione delle somme	269
10.	La chiusura della procedura di liquidazione giudiziale	269
10.1.	Un'ipotesi peculiare di chiusura della procedura di liquidazione giudiziale: il concordato.....	270
11.	Precisazioni in merito alla liquidazione giudiziale delle società di persone.....	270
11.1.	Liquidazione giudiziale delle società di persone.....	270
11.2.	Liquidazione giudiziale delle società di capitali.....	270
Sezione II - Gli strumenti di regolazione della crisi di impresa alternativi alla liquidazione giudiziale.....		270
1.	Premessa	270
1.1.	Il nuovo approccio alla crisi d'impresa.....	271
2.	La composizione negoziata per la soluzione della crisi di impresa	271
3.	Il concordato preventivo semplificato per la liquidazione del patrimonio.....	272
4.	Il concordato preventivo	273
4.1.	Inquadramento generale.....	273
4.1.1.	Cosa è il C.P.....	273
4.1.2.	A cosa serve il C.P.....	273
4.1.3.	Concordato in continuità e liquidatorio	273
4.2.	Presupposti di ammissione alla procedura.....	273
4.2.1.	Requisiti soggettivi	273
4.2.2.	Requisiti oggettivi.....	274
4.2.3.	Contenuto del piano concordatario.....	274
4.3.	Organi della procedura di concordato preventivo.....	274
4.3.1.	Il Tribunale concorsuale.....	274
4.3.2.	Il Giudice delegato	275
4.3.3.	Il Commissario giudiziale	275
4.4.	Effetti dell'ammissione al concordato preventivo.	275
4.4.1.	Per il debitore	275
4.4.2.	Per i creditori.....	275
4.4.3.	Sui contratti pendenti	276
4.5.	Le fasi della procedura.....	276
4.5.1.	Deposito della domanda e concordato c.d. in bianco	276
4.5.1.1.	Il contenuto del ricorso e i documenti da depositare.....	276
4.5.1.2.	Il concordato in bianco.....	276
4.5.2.	Ammissione alla procedura. Il controllo del Tribunale	276
4.5.3.	L'approvazione dei creditori.....	277
4.5.3.1.	L'adunanza dei creditori.....	277
4.5.3.2.	Le maggioranze per l'approvazione	277
4.5.4.	L'omologazione	277
4.5.5.	Effetti ed esecuzione del concordato omologato. Efficacia per tutti i creditori concorsuali	278
5.	Gli accordi di ristrutturazione dei debiti	278
5.1.	Differenze rispetto al concordato preventivo	278

5.2.	Le fasi della procedura.....	278
5.3.	Gli accordi ad efficacia estesa	279
6.	I piani attestati di risanamento. Cosa sono e a cosa servono	279
7.	La convenzione di moratoria	279
8.	Il piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione	280
9.	Gli strumenti di regolazione dello stato di sovraindebitamento	280
9.1.	Le procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento del consumatore.....	281
Sezione III - Liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria delle grandi imprese in crisi.....		282
1.	La liquidazione coatta amministrativa	282
1.1.	Requisiti soggettivi.....	282
1.2.	Requisiti oggettivi.....	282
1.3.	Rapporti con il concordato preventivo e la liquidazione giudiziale.....	282
1.4.	Gli organi della procedura di LCA	282
1.5.	Le fasi della procedura di LCA e i suoi effetti	283
1.5.1.	Provvedimento di liquidazione	283
1.5.2.	Formazione passivo.....	283
1.5.3.	Realizzazione dell'attivo	283
1.5.4.	Chiusura della procedura	283
1.5.5.	Effetti dell'apertura della procedura	283
2.	L'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza	284
2.1.	Presupposti di ammissione.....	284
2.2.	Finalità della procedura.....	284
2.3.	Le fasi della procedura.....	284
3.	Procedura di urgenza per il risanamento aziendale	284
Sezione IV - I reati commessi dall'imprenditore in liquidazione giudiziale		285
1.	Bancarotta fraudolenta (art. 322 CCII)	285
2.	Fatti di bancarotta fraudolenta (art. 329 CCII).....	285
3.	Fatti di bancarotta semplice (art. 330)	285
4.	Ricorso abusivo al credito (art. 325 CCII).....	286
5.	Falso in attestazioni e relazioni (art. 342 CCII).....	286
Quiz Diritto commerciale		287
Risposte corrette		297

Parte IV

Diritto tributario

Capitolo 1	
Diritto tributario e altri rami del diritto.....	301
Sezione I – Parte generale.....	
301	
1.	Diritto tributario: nozione, oggetto, rapporti con altri rami dell'ordinamento
2.	Fonti del diritto interno: nozione e classificazione.....
3.	Le fonti specifiche del diritto tributario.....
3.1.	La Costituzione e i principi costituzionali in materia tributaria
3.2.	Fonti di diritto internazionale
3.3.	Fonti di diritto unionale: trattati, regolamenti, direttive, decisioni, raccomandazioni, sentenze CGE, principi.....
3.4.	Fonti di primo grado del diritto tributario: leggi e atti aventi forza di legge
3.5.	Fonti di secondo grado del diritto tributario: i regolamenti.....

3.6.	Lo Statuto del contribuente	
4.	Efficacia della norma tributaria nello spazio e nel tempo e il principio di irretroattività.....	306
4.1.	La cessazione dell'efficacia della norma tributaria: abrogazione, incostituzionalità, disapplicazione	307
5.	L'interpretazione della norma tributaria	307
5.1.	Gli atti interpretativi dell'Agenzia delle entrate. Le novità del d.lgs. 30 dicembre 2023, n. 219.....	308
6.	Il principio della riserva di legge relativa in materia tributaria.....	309
7.	Nozione di tributi e i principali modelli di prestazioni patrimoniali imposte.....	310
7.1.	L'imposta: definizione, funzione e fondamento, elementi costitutivi e classificazione	311
7.2.	La tassa: definizione, funzione ed elementi costitutivi	312
8.	I contributi: definizione, funzione ed elementi costitutivi	313
9.	Il principio di capacità contributiva (art. 53 Cost., co. 1).....	313
9.1.	Caratteristiche della capacità contributiva	314
9.2.	Funzione della capacità contributiva	314
10.	Il principio di progressività del sistema tributario italiano (art. 53 Cost., co. 2)	315
11.	L'obbligazione tributaria.....	316
12.	I soggetti del rapporto tributario	317
12.1.	Soggettività attiva: l'articolazione dell'amministrazione finanziaria.....	317
12.2.	Soggettività passiva: il contribuente di diritto e il contribuente di fatto. Il domicilio e la residenza fiscale.....	319
12.3.	La parasoggettività tributaria: il sostituto d'imposta	321
12.4.	Il responsabile d'imposta	322
12.5.	La solidarietà tributaria.....	322
12.6.	Successione nel debito d'imposta.....	322
13.	L'accertamento tributario: istruttoria tributaria. Inquadramento	323
14.	I poteri istruttori degli uffici finanziari.....	323
14.1.	Accessi, ispezioni e verifiche fiscali.....	323
14.2.	Processo verbale di constatazione	324
14.3.	Garanzie del contribuente in fase ispettiva.....	324
14.4.	Vizi dell'attività istruttoria.....	324
15.	Controlli dell'amministrazione finanziaria. Il controllo formale	325
16.	Controlli sostanziali	326
16.1.	Accertamento analitico	326
16.2.	Accertamento sintetico	326
16.3.	Accertamento analitico contabile	327
16.4.	Accertamento analitico induttivo: le novità introdotte dal d.lgs. 8 gennaio 2024, n.1	328
16.5.	Accertamento nel caso di scritture contabili non attendibili: accertamento extra-contabile (o induttivo puro).....	329
17.	Accertamento d'ufficio	330
18.	Accertamento integrativo e accertamento parziale.....	331
18.1.	Accertamento integrativo.....	331
18.2.	Accertamento parziale	332
19.	Avviso di accertamento: accertamento come atto	332
20.	Procedimento tributario per la formazione della pretesa impositiva e la necessaria partecipazione dei soggetti passivi.....	334
20.1.	L'adempimento collaborativo: d.lgs. 30 dicembre 2023, n. 221	335
21.	Dichiarazione tributaria: caratteristiche comuni e peculiarità di ogni singola	

	imposta.....	335
22.	Il rimborso.....	336
23.	Riscossione esattoriale. I soggetti della riscossione	337
24.	Dal D.lgs. 29 luglio 2024, n. 110 al D.lgs. 28 marzo 2025, n. 33 (T.U. Versamenti e Riscossione)	338
25.	Gli agenti della riscossione.....	340
26.	La riscossione in caso di più coobbligati	340
26.1.	La riscossione dei debiti tributari in caso di coobbligati dipendenti o sussidiari	341
26.2.	La riscossione dei debiti tributari in caso di coobbligati paritetici	341
27.	Modalità e atti della riscossione	341
28.	La sostituzione di imposta	342
29.	La ritenuta diretta.....	343
30.	Versamenti diretti (art. 3)	343
31.	Compensazione dell'imposta	344
31.1.	Limiti alla compensazione tributaria	344
32.	Adempimento dell'obbligazione tributaria tramite la cessione (c.d. <i>datio in solutum</i>)	345
32.1.	La cessione allo Stato di opere d'arte come specifica ipotesi di <i>datio in solutum</i> ...	346
33.	Gli atti della riscossione	346
33.1.	Ruolo (art. 10).....	346
33.1.1	Classificazione dei ruoli (art. 10).....	347
33.1.2.	L'estratto di ruolo.....	349
33.2.	La cartella di pagamento	349
33.2.1.	Fasi della riscossione con la cartella di pagamento	350
33.2.2.	La funzione e il contenuto della cartella di pagamento.....	350
33.2.3.	La notifica della cartella di pagamento	350
33.3.	L'avviso di accertamento immediatamente esecutivo	351
33.4.	L'avviso di accertamento esecutivo: ambito di applicazione	352
33.5.	L'ingiunzione fiscale.....	353
34.	Attività cautelare	353
34.1.	L'ipoteca	354
34.2.	Fermo amministrativo di beni mobili registrati	354
34.3.	Blocco dei pagamenti.....	355
35.	Sospensione amministrativa del ruolo	356
36.	Esecuzione forzata.....	356
36.1.	Premessa all'esecuzione forzata	356
36.2.	Riscossione coattiva: procedura	357
36.3.	Espropriazione mobiliare	358
36.4.	Espropriazione presso terzi	358
36.5.	Espropriazione immobiliare	359
36.6.	Diritto di surroga	361
36.7	Intervento dei creditori.....	361
36.8	Estinzione della procedura per pagamento del debito	362
36.9.	Il riparto di giurisdizione e le opposizioni all'esecuzione e agli atti esecutivi	362
36.10.	La prescrizione dell'azione esecutiva	362
37.	Rateizzazione.....	364
	Sezione II – Sanzioni e processo tributario	367
1.	Sanzioni tributarie. Le novità del D.lgs. 5 novembre 2024, n. 173 (T.U. Sanzioni Tributarie)	367
2.	Principi generali in tema di sanzioni: legalità, <i>favor rei</i> , personalità, e i loro corollari	368
3.	Concorso di norme e il relativo trattamento sanzionatorio: cumulo materiale e	

	giuridico	369
4.	Ravvedimento operoso: premessa	370
4.1.	Ravvedimento: procedimento e riduzioni.....	370
5.	Procedimento di contestazione e irrogazione delle sanzioni	372
5.1.	Estinzione dell'illecito tributario.....	372
6.	Le singole sanzioni amministrative tributarie	373
7.	Le pene accessorie (art. 12).....	374
7.1.	Sequestro e confisca (art. 12 <i>bis</i>).....	374
7.2.	Confisca per casi particolari (art. 12 <i>ter</i>)	375
7.3.	Le cause di non punibilità (art. 13)	375
7.4.	Circostanze del reato (art. 13- <i>bis</i> e 14).....	376
7.5.	La prescrizione dei reati tributari	376
7.6.	Reati tributari e responsabilità degli enti.....	376
8.	I reati tributari	378
9.	Il bene giuridico tutelato.....	379
10.	I soggetti del reato	379
11.	Reati tributari dichiarativi, documentali e in materia di pagamento di imposta.....	
12.	Il processo tributario: normativa di riferimento, natura e organi di giurisdizione.....	382
13.	Organi della giustizia tributaria.....	383
14.	Oggetto della giurisdizione tributaria (art. 2). Il difetto di giurisdizione (art. 3)	384
15.	Competenza (art. 4) e incompetenza (art. 5)	384
16.	Poteri delle Corti di giustizia tributaria (art. 7).....	385
17.	Le parti nel processo tributario (art. 10), assistenza tecnica (art. 12) e litisconsorzio (art. 14)	386
17.1.	Obbligo di assistenza e rappresentanza tecnica	386
17.2.	Pluralità di parti e litisconsorzio	387
18.	Instaurazione del processo tributario e il ricorso: notifica, contenuto e termini di presentazione	387
18.1.	Ricorso	388
19.	Gli atti impugnabili (limiti interni della giurisdizione tributaria – art. 19)	389
20.	Costituzione in giudizio del ricorrente (art. 16- <i>bis</i> e 22) e iscrizione a ruolo della causa (art. 25)	390
20.1.	Costituzione in giudizio della parte resistente (artt. 23 e 27)	391
21.	Riunione o separazione dei processi (art. 29).....	391
22.	Deposito di documenti e memorie e trattazione dell'udienza (art. 32 e 33).....	391
23.	I provvedimenti del giudice tributario.....	392
24.	Le vicende anomale del processo: sospensione, interruzione ed estinzione	393
24.1.	La sospensione cautelare (art. 47)	394
25.	La conciliazione giudiziale (artt. 48 – 48 <i>ter</i>)	395
26.	Le impugnazioni nel processo tributario in generale (art. 49, 50 e 51)	396
27.	Gli strumenti deflattivi del contenzioso tributario e la definizione delle pendenze tributarie.....	



Capitolo 2

Parte speciale	399
-----------------------------	------------

Sezione I – IRPEF	399
--------------------------------	------------

1.	IRPEF.....	399
1.1.	Elementi strutturali del tributo	400
1.2.	Soggetti passivi: criterio della residenza, periodo di imposta	400
1.3.	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).....	402
1.4.	Le categorie di reddito (art. 6).....	403
1.5.	Redditi fondiari (artt. 25-43).....	403
1.6.	Redditi di capitale (artt. 44-48).....	405
1.7.	Redditi da lavoro dipendente (artt. 49-52): il vincolo di subordinazione e il principio di onnicomprensività	406
1.8.	Redditi da lavoro autonomo (artt. 53-54)	408
1.9.	Redditi d'impresa (art. 55-66).....	408
1.10	Redditi diversi (art. 67).....	410
1.11.	Redditi sottoposti a tassazione separata (art. 17).....	412
1.12.	Regimi speciali agevolativi	412
Sezione II – IRES		415
1.	IRES	415
1.1.	Soggetti passivi	415
1.2.	Determinazione dell'IRES	416
1.3.	Base imponibile	416
1.4.	Determinazione dell'imposta. Le novità introdotte dalla L. 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di bilancio per il 2025): la c.d. IRES premiale.....	417
1.5.	Principio di imputazione del reddito: la competenza fiscale.....	417
1.6.	I beni e i componenti positivi del reddito d'impresa	417
1.6.1.	I componenti negativi del reddito d'impresa	418
1.7.	I regimi opzionali IRES. La rilevanza fiscale dei gruppi.....	419
1.8.	L'opzione per la trasparenza fiscale (artt. 115-116).....	420
1.9.	Tassazione consolidata (artt. 117-142)	420
1.10.	Le società di comodo	421
Sezione III – Imposta sul valore aggiunto		422
1.	L'imposta sul valore aggiunto (IVA).....	422
1.1.	Caratteristiche principali dell'IVA	422
1.2.	Requisiti di applicazione dell'IVA	423
1.3.	Le operazioni extracomunitarie e intracomunitarie	424
1.4.	Classificazione delle operazioni IVA	425
1.5.	Determinazione dell'imposta: momento di esigibilità, base imponibile e aliquota	425
1.6.	Rivalsa (art. 18) e detrazione (art. 19).....	426
1.7.	La fatturazione delle operazioni (art. 21)	426
1.8.	Altri obblighi formali e sostanziali IVA	426
1.9.	IVA di gruppo.....	427
Sezione IV – I tributi locali		428
1.	La fiscalità delle Regioni.....	428
1.1.	L'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).	428
2.	La fiscalità dei Comuni	429
2.1.	L'imposta municipale propria (IMU): assetto vigente e novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025.....	429
2.2.	Tassa sui rifiuti (TARI): le novità della Legge di Bilancio 2025	430
3.	I canoni patrimoniali di concessione, autorizzazione ed esposizione pubblicitaria	430
4.	L'imposta di scopo per le opere pubbliche	431
Sezione V – Imposte e tasse nel settore immobiliare		432
1.	Imposta di registro	432
1.1.	Soggetti passivi, presupposto dell'imposta, base imponibile e determinazione del tributo	433
1.2.	Le Tariffe: gli atti soggetti a registrazione in termine fisso (Parte prima) o in caso	

d'uso	434
1.3. La Tabella: gli atti soggetti a registrazione volontaria.....	435
1.4. La registrazione d'ufficio.....	435
1.5. Principio di alternatività.....	435
1.6. Imposta principale, suppletiva e complementare	436
1.7. Atti complessi, atti invalidi, enunciazione di atti non registrati, nullità dei patti contrari alla legge del registro.....	437
1.8. L'avviso di rettifica e liquidazione e i limiti ai poteri degli Uffici	438
1.9. La riscossione dell'imposta di registro.....	439
1.10. La registrazione telematica	439
1.11. L'acquisto dell'abitazione principale	439
2. Imposta sulle successioni e donazioni: ambito di applicazione, presupposto, soggetti passivi, base imponibile, aliquote.....	440
2.1. Il nuovo coacervo alla luce della nuova prassi dell'Agenzia delle Entrate	442
3. Imposte ipotecarie e catastali	444
3.1. Imposta ipotecaria.....	445
3.2. Imposta catastale.....	445
4. Sintesi delle imposte rilevanti nei casi di compravendita e locazione di immobili	446
5. Imposta di bollo	447
5.1. Responsabilità in caso di mancato versamento dell'imposta di bollo	448
6. Le novità di cui alla Riforma fiscale. Interviene il d.lgs. 18 settembre 2024, n. 139....	448
7. La finanza locale.....	449
7.1. Le addizionali alla luce della riforma fiscale.....	449
7.2. La riforma dell'art. 119 Cost. e gli interventi normativi per il cd. federalismo fiscale.....	450
Quiz Diritto tributario	452
Risposte corrette	454

Area II

Discipline tecniche

Parte I

Legislazione in materia di edilizia e urbanistica

Capitolo 1

Disciplina generale dell'urbanistica e dell'edilizia	459
1. Urbanistica ed edilizia. Nozioni	459
2. L'urbanistica nella Costituzione	460
3. L'evoluzione delle fonti. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.	460
4. Regolamento edilizio	462
4.1. Natura giuridica e procedimento di formazione.....	463
4.2. Il regolamento edilizio tipo	463
5. Governo del territorio e proprietà privata	463
6. La pianificazione urbanistica	464
6.1. I piani territoriali di coordinamento regionali, provinciali e delle città metropolitane	464
6.2. I piani regolatori generali comunali	465
6.3. I programmi di fabbricazione.....	466
6.4. I programmi pluriennali di attuazione	466

6.5.	I piani particolareggiati di esecuzione	466
6.6.	I piani di lottizzazione.....	466
7.	I piani di edilizie economico-popolare: la c.d. edilizia residenziale.....	466
7.1.	Contenuto e struttura	467
7.2.	Efficacia e durata del P.E.E.P.	467
8.	I piani di recupero.....	467
9.	Le zone di rispetto	468
9.1.	I limiti temporali alla facoltà di edificare sui suoli percorsi dal fuoco	468
10.	Motivazione delle scelte di piano e tutela dell'affidamento	468
11.	Le leggi speciali in materia edilizia	469
11.1.	Le norme antisismiche	470
11.2.	Le norme relative alle costruzioni in cemento armato	470
11.3.	Le norme sulle condizioni igieniche dei fabbricati.....	470
11.4.	Le norme sulle barriere architettoniche.....	470
11.5.	Le norme sulla sicurezza degli impianti	471
12.	La disciplina dei parcheggi.....	471
12.1.	Parcheggi pubblici	472
12.2.	Parcheggi privati	472
13.	Lo Sportello Unico per l'Edilizia	472
14.	Le definizioni degli interventi edilizi	474
14.1.	Gli interventi di manutenzione ordinaria	474
14.2.	Gli interventi di manutenzione straordinaria.....	474
14.3.	Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo	474
14.4.	Gli interventi di ristrutturazione edilizia	475
14.5.	Gli interventi di nuova costruzione	475
14.6.	Gli interventi di ristrutturazione urbanistica.....	476
15.	I titoli abilitativi	476
15.1.	Gli interventi edilizi liberi	476
15.2.	Attività edilizia libera. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105 e del D.lgs. 25 novembre 2024, n. 190.	477
15.3.	Strutture amovibili temporanee realizzate durante il periodo di emergenza da covid-19. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	479
15.4.	Gli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire	479
15.4.1	(segue) il procedimento per il rilascio del permesso di costruire	480
15.4.2.	(segue) il silenzio-assenso.....	480
15.4.3.	(segue) l'onerosità del permesso di costruire.....	481
15.4.4.	(segue) il permesso di costruire convenzionato.....	481
15.5.	Gli interventi edilizi subordinati alla presentazione della S.C.I.A.	481
15.5.1.	Caratteri generali ed evoluzione della S.C.I.A.....	482
15.5.2.	La S.C.I.A. "edilizia".....	483
15.6.	La S.C.I.A. "alternativa" al permesso di costruire.....	483
15.7	Gli interventi edilizi subordinati alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (c.d. C.I.L.A.).....	484
15.7.1.	CILA e SCIA: similitudini e differenze.	484
16.	Stato legittimo degli immobili. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	484
17.	Cambi di destinazione d'uso. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	486
18.	La segnalazione certificata di agibilità.....	488
18.1.	L'evoluzione storica della disciplina	488
18.2.	Disciplina dopo il d.lgs. 222/2016	489
18.3.	La segnalazione certificata di agibilità. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105.....	490
19.	Le sanzioni in materia urbanistica	491
19.1.	La sospensione dei lavori	491

19.2.	Fattispecie abusive e rispettive sanzioni amministrative	491
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	492
19.2.2.	Opere di ristrutturazione carenti del titolo abilitativo o da questi difformi	493
19.2.3.	Difformità parziali.	493
19.2.4.	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	494
19.2.5.	Abusi edilizi su suoli di proprietà pubblica	494
20.	Forme di legittimazione degli abusi edilizi ed abusi "tollerati"	494
20.1	Tolleranze costruttive ed esecutive. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	495
20.2	La "fiscalizzazione" dell'abuso e forme di legittimazione degli abusi edilizi: sanatorie e condoni.	496
20.3.	Permesso di costruire in sanatoria ed permesso di costruire in deroga: differenze. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105	496
20.4.	Il fenomeno dei condoni.....	497
21.	Le sanzioni penali	498
21.1	Il reato di lottizzazione abusiva.....	498
21.2.	La confisca urbanistica. Evoluzione giurisprudenziale.....	498
22.	Le sanzioni civili	499
Quiz.....		501
Risposte corrette		502

Parte II

I finanziamenti

Capitolo 1

I finanziamenti.....	505
1. Il credito fondiario	505
2. Il credito al consumo	506
2.1. Obblighi precontrattuali del finanziatore	506
2.2. Requisiti essenziali e nullità del contratto	507
2.3. Vicende del contratto, durata e recesso	508
2.4. L'intermediario del credito	508
2.5. Il credito immobiliare al consumo	509
3. I finanziamenti alle imprese	510
3.1. I finanziamenti alle imprese garantiti dal trasferimento di un bene immobile sospensivamente condizionato	510
3.2. Il pegno mobiliare non possessorio	511
Quiz.....	513
Risposte corrette	514

Capitolo 2

I contratti di finanziamento	515
1. Il mutuo	515
1.1. Il mutuo di scopo.....	516
1.2. La promessa di mutuo.....	516
1.3. Il mutuo garantito	516
1.4. Il mutuo bancario	516
1.5. (segue) gli interessi nel mutuo bancario	517
1.6. (segue) i piani di ammortamento	517

1.7.	(segue) vicende del mutuo bancario: l'estinzione anticipata	518
2.	L'apertura di credito	518
2.1.	L'apertura di credito in conto corrente	519
2.2.	Durata del rapporto ed estinzione	519
3.	Il <i>leasing</i>	520
3.1.	Il <i>leasing</i> finanziario	520
3.2.	(segue) il rapporto contrattuale.....	521
3.3.	Il <i>sale and lease back</i>	522
3.4.	Il <i>leasing</i> immobiliare e le locazioni finanziarie per l'acquisto dell'abitazione principale	523
3.5.	(segue) il <i>rent-to-buy</i>	524
3.6.	Il <i>leasing</i> operativo	524
4.	Il <i>factoring</i>	525
Quiz.....		526
Risposte corrette		527

Parte III

Costruzioni

Capitolo 1

Costruzioni.....		531
1.	La categorizzazione degli edifici	531
1.1.	Le categorie.....	531
1.2.	Le tipologie edilizie	532
2.	Gli elementi di fabbrica	534
2.1	Le tipologie di elementi	534
2.2	La struttura portante.....	534
2.3	I solai	535
2.4	Le chiusure verticali	535
2.5	Gli elementi di connessione verticale.....	535
3.	Gli spazi della casa	535
3.1	Lo spazio distributore	536
3.2	Il soggiorno - pranzo.....	536
3.3	La cucina.....	536
3.4	La camera da letto	536
3.5	Il bagno.....	537
3.6	Lo spazio esterno.....	537
3.7	Altri spazi.....	537
3.8	L'esposizione degli immobili.....	537
4.	La superficie commerciale.....	538
5.	Gli impianti tecnologici	540
5.1	L'impianto elettrico	541
5.2	L'impianto idrico e fognario.....	541
5.3	L'impianto di riscaldamento, climatizzazione e produzione di ACS	542
5.4	L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	542
6.	Lo spazio urbano: definizioni e norme di riferimento	543
6.1	La città.....	543
6.2	Il Piano Regolatore ed il regolamento edilizio	544
6.3	Cenni sul regime autorizzativo dell'attività edilizia.....	548
6.4	La conformità urbanistica e catastale.....	549
6.5	I requisiti igienico-sanitari delle abitazioni	549

6.6	I requisiti igienico-sanitari degli edifici ad uso ufficio o industriale	550
7.	La rappresentazione grafica	550
7.1	Il linguaggio grafico	550
7.2	La scala di rappresentazione.....	551
7.3	Le unità di misura	552
7.4	Il linguaggio grafico nella normativa UNI	553
Quiz Costruzioni		557
Risposte corrette		559

Parte IV

Estimo

Capitolo 1

L'estimo. Definizioni e caratteri	563
1. Nozione di estimo, principi e classificazioni	563
2. I procedimenti estimativi	564
2.1. (segue) Metodo comparativo diretto	565
2.1.1. Stima sintetica monoparametrica	565
2.1.2. Stima multiparametrica	566
2.1.3. Stima per valori tipici	566
2.1.4. Stima a vista	567
2.1.5. Stima storica.....	567
2.2. (segue) Metodo comparativo indiretto.....	567
2.3. Il valore di costo	568
2.4. Il valore di trasformazione.....	568
2.5. Il valore di surrogazione.....	569
Quiz.....	570
Risposte corrette	572

Capitolo 2

L'estimo rurale. L'azienda agraria e l'attività produttiva agricola	573
1. Definizione dell'azienda agraria	573
2. La stima dell'azienda agraria e dei fondi rustici	574
3. I procedimenti di stima dell'azienda agraria	575
3.1. Procedimento diretto.....	575
3.2. Procedimento indiretto.....	578
4. Stima di piccoli appezzamenti.....	579
5. Stima delle anticipazioni colturali.....	579
6. Stima dei frutti pendenti.....	580
7. Stima delle scorte	580
8. Stima dei residui di fertilità	581
9. Stima delle piantagioni arboree da frutto.....	581
9.1. Stima del valore terra nuda V0.....	582
9.2. Stima del valore frutteto Vm	582
9.3. Valore del soprassuolo Vs	583
10. Stima dei boschi.....	583
10.1. Dendrometria, strumenti di misura	583
10.2. Età delle piante.....	584
10.3. Cubatura dei tronchi atterrati	584
10.4. Cubatura dei tronchi squadrati (travame).....	584
10.5. Cubatura degli alberi in piedi	585

10.6.	Cubatura del tronco da lavoro	585
10.7.	Cubatura del legname minuto	585
10.8.	Cubatura della ramaglia	585
10.9.	Stima della massa legnosa dei boschi	586
11.	Stima dei miglioramenti fondiari	586
12.	Il riparto delle spese consortili	588

Quiz..... 589

Risposte corrette 590

Capitolo 3

L'estimo civile 591

1.	Stima dei fabbricati	591
1.1.	Valore di mercato.....	592
1.1.1.	Procedimento di tipo diretto	592
1.1.2.	Procedimento di tipo indiretto (valore di capitalizzazione)	594
1.2.	Valore di costo	595
1.3.	Valore di trasformazione	595
1.4.	Valore complementare.....	596
2.	Stima delle aree edificabili	596
2.1.	Stima del valore di mercato.....	597
2.2.	Stima del valore di trasformazione	597
3.	Ripartizione delle spese di condominio e calcolo dei millesimi	598

Quiz..... 602

Risposte corrette 603

Capitolo 4

L'estimo legale. La stima dei danni..... 604

1.	La stima dei danni.....	604
1.1.	Danni da grandine	604
1.2.	Danni da incendio	605
2.	Espropriazione per pubblica utilità	607
2.1.	Aree edificabili.....	607
2.2.	Aree legittimamente edificate.....	608
2.3.	Aree non edificabili	608
2.4.	Espropriazione parziale di un bene unitario	608
3.	Le servitù prediali	609
4.	Stima del diritto di superficie.....	609
4.1.	Stima del diritto del concedente	609
4.2.	Stima del diritto del superficiario	609

Quiz..... 611

Risposte corrette 612

Capitolo 5

L'estimo industriale. Definizioni e caratteri 613

1.	Stima dell'azienda industriale.....	613
1.1.	Azienda industriale avviata	615
1.1.1.	Azienda industriale in fase di avviamento.....	616
1.1.2.	Azienda industriale in stato di decadenza	617
1.2.	Stima dei fabbricati industriali	617
1.3.	Stima dell'avviamento industriale	617

Quiz..... 618

Risposte corrette 619

Parte V Catasto

Capitolo 1

Il sistema catastale	623
1. Introduzione	623
2. Il catasto	623
3. Evoluzione storica dell'esercizio delle funzioni catastali	624
3.1. I contenuti del sistema informativo catastale	626
3.2. L'archivio cartografico	627
3.3. L'archivio censuario del Catasto Terreni	627
3.4. L'archivio censuario del Catasto Edilizio Urbano	627
3.5. L'archivio delle planimetrie degli immobili urbani	627
3.6. L'anagrafe immobiliare integrata e il Sistema Integrato del territorio (SIT)	627
3.7. L'archivio dei fabbricati	628
3.8. L'archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (ANNCSU)	628
4. Catasto dei terreni	628
4.1. Formazione	630
4.2. Efficacia delle tariffe vigenti	636
5. Catasto dei fabbricati	636
5.1. Formazione	636
5.2. Pubblicazione, attivazione e conservazione	640
5.3. Calcolo della consistenza	644
5.4. Attribuzione della rendita alle unità a destinazione ordinaria	646
5.5. Rendita degli immobili a destinazione speciale e particolare e i c.d. "imbullonati"	647
6. Struttura e consultazione delle banche dati catastali	647
6.1. Modalità di ricerca	649
7. Aggiornamento catastale	651
7.1. Richiesta di correzione di errori nelle banche dati catastali	652
7.2. Accertamento catastale d'ufficio	652
7.3. I tributi catastali	659
7.4. Le sanzioni catastali	660
7.5. Il contenzioso tributario	662
7.6. La riforma del catasto del 2014	663
Quiz	673
Risposte corrette	675

Area III

Le simulazioni di concorso

Sezione I

Simulazioni delle discipline giuridiche	691
--	------------

Sezione II

Simulazioni delle discipline tecniche	703
--	------------

Sezione III

Simulazioni tratte da Banche dati ufficiali	715
--	------------

©NLD Concorsi