

Daniela Colombo

**Guida rapida per l'esame da
agente immobiliare**

E.D. Immobiliare srl. Tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo. L'autore e l'editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/ o inesattezze relativi alla elaborazione dei testi normativi. L'autore e l'editore non rispondono per eventuali danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenuti, da involontari refusi o errori di stampa.

Prima edizione: giugno 2019

Stampa: Grafica Esse Zeta snc, Varese, giugno 2019

Indice

INTRODUZIONE.....	11
1. LA MEDIAZIONE E IL MANDATO	12
1. La mediazione	12
1.1 Legislazione in materia di mediazione	14
1.2 Procedura per l'esercizio della attività di mediazione	15
1.3 I requisiti per l'esercizio della professione	16
1.4 Il diritto di stabilimento	17
1.5 Iscrizione e incompatibilità	18
1.6 Le sanzioni	18
1.7 Polizza	19
1.8 Il segreto professionale	19
2. Il mandato.....	19
2.1 Mandato generale e mandato speciale	20
2.2 Mandato congiuntivo e mandato collettivo	20
2.3 Obblighi del mandante e del mandatario	20
2.4 Estinzione del mandato.....	21
3. Differenze tra mediazione e mandato	21
2. L'ORDINAMENTO GIURIDICO	22
1. L'ordinamento giuridico.....	22
1.1 Controversie relative al diritto soggettivo	23
2. Oggetto del diritto	23
4. La capacità giuridica	24
3. I soggetti di diritto	24
5. La capacità di agire.....	25
6. Le sedi giuridiche	26
3. I DIRITTI REALI E IL POSSESSO	27
1. Diritti reali	27
2. La proprietà	27
2.1 Limiti pubblici al diritto di proprietà.....	28
2.2 Limiti privati al diritto di proprietà.....	28
2.3 Modi di acquisto della proprietà	28
2.4 Azioni a difesa della proprietà (azioni petitorie)	29
3. I diritti reali di godimento su cosa altrui.....	30
4. I diritti reali di garanzia su cosa altrui.....	31
5. Possesso	32
5.1 Differenza tra possesso e detenzione	32
5.2 Differenza tra possesso e proprietà	32
5.3 Azioni possessorie, a difesa del possesso	32
5.4 Possesso vale titolo	33
4. LA COMUNIONE, IL CONDOMINIO E LA MULTIPROPRIETÀ	34
1. La comunione	34
1.1 Diritti dei comunisti.....	34
1.2 Obblighi dei comunisti.....	34
1.3 Scioglimento della comunione.....	35
2. Il condominio.....	35

2.1 La riforma del condominio (legge 220/ 2012)	35
2.2 La ripartizione delle spese	35
2.3 Gli organi del condominio	35
2.4 Il regolamento condominiale	36
2.5 Estinzione del condominio	36
3. Differenze tra comunione e condominio.....	36
4. Il supercondominio	37
5. La multiproprietà.....	37
6. Differenze tra multiproprietà e comunione	37
5. LE OBBLIGAZIONI.....	38
1. L'obbligazione	38
1.1 Le fonti delle obbligazioni	38
1.2 Gli elementi di una obbligazione	38
1.3 L'obbligazione naturale	38
2. L'oggetto di una obbligazione	38
3. I soggetti dell'obbligazione	39
4. L'estinzione dell'obbligazione	41
5. L'inadempimento dell'obbligazione	42
5.1 La mora.....	42
6. Il danno	43
6. LA RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE DEL DEBITORE E LE GARANZIE DELL'OBBLIGAZIONE.....	44
1. La responsabilità patrimoniale.....	44
2. Il privilegio.....	44
3. Le garanzie semplici o personali.....	45
4. Il diritto di ritenzione.....	45
5. La caparra	45
6. La clausola penale.....	46
7. Come conservare la garanzia patrimoniale.....	46
8. L'espropriazione forzata	46
9. Il pignoramento	47
7. IL CONTRATTO	48
1. Il contratto.....	48
2. La classificazione dei contratti	49
3. Le trattative	50
3.1 Il contratto per adesione	50
4. Il contratto preliminare.....	51
5. Gli effetti del contratto	51
5.1 Gli effetti del contratto nei confronti dei terzi	51
6. Scioglimento del contratto	52
8. LA COMPRAVENDITA E LA PERMUTA.....	54
1. La compravendita.....	54
2. Gli obblighi del venditore	54
2.1 Ulteriori obblighi del venditore previsti da leggi speciali.....	55
3. Gli obblighi del compratore	56
4. La prelazione.....	56

4.1 La prelazione agraria	56
5. Particolari tipologie di atti di vendita	57
6. La tutela del consumatore	57
7. La vendita di beni immobili.....	58
7.1 Deposito del prezzo della compravendita	59
8. La permuta.....	59
9. LA LOCAZIONE E L’AFFITTO.....	60
1. La locazione	60
2. Gli obblighi del locatore.....	60
2.1 La cessione di fabbricato.....	60
3. Gli obblighi del conduttore.....	60
4. Il deposito cauzionale.....	61
5. Normativa locazione.....	61
6. La locazione di immobili urbani: uso abitativo	61
6.1 La cedolare secca	62
7. La locazione di immobili ad uso diverso dall’abitazione	62
7.1 L’indennità per perdita dell’avviamento	62
7.2 Diritto di prelazione.....	63
8. L’affitto	63
8.1 Affitto di fondi rustici	63
10. CENNI SUL CONTRATTO DI MUTUO, COMODATO, SOMMINISTRAZIONE, APPALTO, ASSICURAZIONE, FRANCHISING E DEPOSITO	64
1. Il mutuo	64
1.1 Il mutuo oneroso.....	64
1.2 Il mutuo gratuito	65
1.3 Il preliminare di mutuo	65
1.4 Il mutuo garantito	65
2. Il comodato	65
3. La somministrazione.....	66
4. L’appalto.....	66
5. L’assicurazione	67
6. Il franchising.....	67
7. Il deposito.....	68
11. PUBBLICITÀ E TRASCRIZIONE	69
1. La pubblicità.....	69
2. La trascrizione	69
2.1 La continuità delle trascrizioni.....	70
2.2 Luogo e modalità della trascrizione.....	70
12. IL DIRITTO DI FAMIGLIA.....	71
1. La nozione di famiglia.....	71
2. Il regime patrimoniale dei coniugi.....	71
2.1 La comunione dei beni.....	71
2.2 La separazione dei beni	72
2.3 La convenzione matrimoniale.....	72
2.4 Il fondo patrimoniale	72
3. Le unioni civili.....	72

4. Le convivenze di fatto.....	72
13. LA SUCCESSIONE E LA DONAZIONE	73
1. Il diritto successorio	73
2. I successori: eredi e legatari.....	73
3. La procedura di acquisto dell'eredità.....	73
4. Accettazione espressa o tacita.....	75
5. La successione legittima.....	75
5.1 I successori legittimi	75
5.2 L'accrescimento e il diritto di abitazione sulla casa coniugale	75
6. La successione testamentaria.....	75
6.1 La revocazione del testamento	77
6.2 La pubblicazione del testamento.....	77
6.3 L'esecuzione del testamento	77
7. I legittimari	77
7.1 L'azione di riduzione.....	78
7.2 L'azione di restituzione	78
8. Il legato	78
9. La comunione ereditaria	78
10. La collazione.....	78
11. La donazione.....	79
14. L'IMPRESA, L'AZIENDA E LE SOCIETÀ	80
1. L'imprenditore.....	80
2. Criteri di classificazione dell'impresa	80
2.1 L'imprenditore agricolo.....	80
2.2 L'imprenditore commerciale	81
2.3 Il piccolo imprenditore	81
2.3.1 L'artigiano.....	81
2.4 L'imprenditore individuale.....	81
3. Le scritture contabili	82
4. Il registro imprese	82
5. Gli ausiliari dell'imprenditore	83
5.1 Le principali figure di ausiliari subordinati	83
6. L'azienda.....	84
6.1 L'avviamento	84
6.2 Il trasferimento dell'azienda	84
7. I segni distintivi dell'impresa	85
8. Le società	86
8.1 La classificazione delle società	86
9. Le società di persone	87
9.1 Società particolari.....	88
10. Le società di capitali	89
11. Le società mutualistiche.....	91
15. I TITOLI DI CREDITO	93
1. Il titolo di credito.....	93
2. La classificazione dei titoli di credito.....	94
3. L'ammortamento del titolo di credito	95
4. La cambiale.....	95

4.1 I requisiti della cambiale	96
4.2 Gli obbligati cambiari.....	96
4.3 La girata.....	97
4.4 L'avallo	97
4.5 Il pagamento della cambiale.....	97
4.6 Lo sconto delle cambiali	98
4.7 Le azioni cambiarie.....	98
4.8 Le cambiali finanziarie	99
5. L'assegno bancario.....	99
5.1 I requisiti dell'assegno bancario	100
5.2 La disciplina dell' assegno bancario	100
5.3 La circolazione dell'assegno bancario	100
6. L'assegno circolare.....	101
16. IL FALLIMENTO E LE ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI	102
1. Le procedure concorsuali.....	102
2. Il fallimento	102
2.1 Il fallimento delle società commerciali	103
2.1.1 Il fallimento del socio a responsabilità illimitata	103
2.1.2 Il fallimento della società con soci a responsabilità limitata.....	104
2.1.3 Il fallimento del socio occulto o società occulta.....	104
2.2. Il fallimento dell'imprenditore defunto e dell'imprenditore che ha già cessato l'attività	104
2.3 La crisi da sovraindebitamento.....	105
2.4 La dichiarazione di fallimento	105
2.4.1 Reclamo contro la sentenza e revoca	106
2.4.2 Gli effetti della dichiarazione di fallimento.....	106
2.5 Gli organi preposti al fallimento	107
2.6 La procedura fallimentare ordinaria	107
2.7 L'esdebitazione del fallito.....	107
2.8 I reati concorsuali.....	108
3. Il concordato preventivo.....	108
4. Il concordato fallimentare.....	108
5. La liquidazione coatta amministrativa.....	109
6. L'amministrazione straordinaria per le grandi imprese	109
17. IL DIRITTO TRIBUTARIO.....	110
1. Il diritto tributario	110
1.1 Efficacia del diritto tributario	110
2. I tributi.....	111
3. I tipi di imposte.....	111
4. I tipi di tasse	112
5. I tipi di contributi	113
6. I soggetti passivi.....	113
6.1 Il mancato pagamento dei tributi	114
7. L'individuazione dei contribuenti	114
8. Le imposte dirette	115
9. L'IVA.....	115
10. L'IRAP	117
11. L'imposta comunale sulla pubblicità.....	118

12. Il canone per l'occupazione di suoli e aree pubbliche (COSAP).....	118
13. I regimi contabili.....	118
14. I libri contabili obbligatori.....	119
15. La fatturazione elettronica	119
18. I TRIBUTI IMMOBILIARI.....	120
1. L'imposta di registro	120
2. L'imposta ipotecaria	121
3. L'imposta catastale	121
4. L'acquisto di un immobile ad uso abitativo.....	121
5. L'acquisto di un immobile strumentale.....	123
6. L'acquisto di un terreno	124
7. La plusvalenza immobiliare.....	124
8. La registrazione del contratto preliminare e del contratto di locazione	125
9. L'imposta di bollo	125
10. L'imposta sulle successioni e donazioni	125
11. La IUC- Imposta unica comunale	126
11.1 L'IMU.....	126
11.2 La TaSi	127
11.3 La TaRi.....	128
12. La fattura dell'agente immobiliare	128
19. I FINANZIAMENTI	129
1. Il mutuo	129
1.1 Il mutuo bancario	129
1.2 L'obbligazione degli interessi	130
2. Il leasing.....	131
3. Il factoring	133
20. LA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA.....	134
1. La disciplina urbanistica	134
2. La proprietà e il diritto di edificare.....	134
3. La pianificazione urbanistica	135
3.1 Il piano regolatore generale (PRG)	135
3.2 Il regolamento edilizio.....	136
3.3 Gli standard urbanistici	137
3.4 Le distanze.....	137
4. L'edilizia residenziale	137
5. Gli interventi edilizi.....	138
6. I titoli abilitativi.....	138
6.1 L'accertamento della conformità	140
7. L'agibilità	140
8. L'abusivismo edilizio	141
21. COSTRUZIONI.....	142
1. Categorie degli edifici.....	142
2. La casa d'abitazione	142
3. Luoghi in cui esiste l'edificio	143
4. Gli elementi strutturali dei fabbricati	143
5. Altezze	143

6. Le superfici.....	144
7. La superficie commerciale	144
22. IL CATASTO	146
1. Il catasto italiano.....	146
2. Il catasto terreni	146
3. Il catasto fabbricati.....	148
4. Il sister	150
5. La tabella delle categorie catastali	150
23. ESTIMO.....	153
1. Estimo generale.....	153
1.1 Il giudizio di stima.....	153
1.2 Gli aspetti economici	154
1.3 I procedimenti di stima	157
2. Estimo civile	159
2.1 Stima dei fabbricati.....	159
2.2 Stima delle aree edificabili	160
2.3 Ripartizione delle spese condominiali e calcolo dei millesimi	161
3. Estimo rurale.....	163
3.1 Stima dei fondi rustici.....	164
3.2 Stima di piccoli appezzamenti	164
3.3 Stima dei frutti pendenti.....	165
3.4 Stima dei miglioramenti fondiari	165
3.5 Stima delle scorte	166
3.6 Stima dei fabbricati rurali.....	166
3.7 Stima dei frutteti.....	166
4. Estimo legale	167
4.1 Stima dei danni.....	167
4.1.1 Stima da grandine a un fondo coltivato.....	167
4.1.2 Stima dei danni da incendio.....	167
4.1.3 Espropriazioni per pubblica utilità.....	168
4.1.4 Servitù prediali	168
4.1.5 Stima del diritto di superficie	168
4.1.6 Stima di un fabbricato gravato da usufrutto, uso, abitazione	169
4.1.7 Stima nelle successioni ereditarie	170
24. STIME AZIENDALI.....	172
1. Stime aziendali.....	172
2. L' avviamento	172
3. I beni strumentali.....	173
4. Il magazzino.....	173
5. La valutazione dei crediti	173
25. CENNI DI MARKETING.....	174
1. Il marketing.....	174
2. La segmentazione del mercato	174
3. L'atteggiamento del cliente.....	175
4. Self marketing.....	177
5. Il geomarketing.....	177

6. Il web marketing.....	177
7. Il principio della novità.....	178
8. Il brand e la marca.....	178
9. Pianificare gli appuntamenti.....	179

Introduzione

Questo testo nasce dall'esperienza di migliaia di ore di aula frontale passate a preparare gli aspiranti mediatori immobiliari.

Con questo volume ho voluto condividere la sintesi necessaria per effettuare uno studio più intenso e rapido per la preparazione all'esame per mediatore.

La materia non è semplice e non è poca e, per di più, è in continua evoluzione, tuttavia, chi vuole fare questo mestiere ed essere riconosciuto come professionista è chiamato a conoscere le norme, i principi e gli ambiti di applicazione.

In queste pagine troverai un alleato, in questo senso, un compagno che potrai seguire per ripassare e per consolidare i concetti importanti in modo veloce e schematico.

Un'avvertenza è d'obbligo: le norme, nel tempo, possono cambiare o essere integrate da procedure specifiche, persino sostituite. Per questo abbiamo predisposto un sito web, facilmente consultabile da ogni dispositivo, nel quale il lettore troverà eventuali aggiornamenti e integrazioni a questo volume. In questo modo sarà sempre facile e veloce rimanere aggiornati. Per garantirsi una rapida comunicazione di questi aggiornamenti consigliamo l'iscrizione alla mailing list del sito.

Tutti i dettagli all'indirizzo

<https://www.libroesameagenteimmobiliare.it>

1. La Mediazione e il mandato

1. La mediazione

(art. 1754- 1765, art. 2950 c.c.)

Il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare senza essere legato ad esse da rapporti di dipendenza, collaborazione e rappresentanza. (art. 1754 c.c.).

La caratteristica principale del mediatore è l'**imparzialità**, cioè l'assenza di qualsiasi rapporto tra il mediatore e le parti.

Il rapporto tra il mediatore e le parti è un **onere** e non un obbligo perché il mediatore è libero di svolgere o meno l'incarico e la parte è libera di concludere o meno l'affare.

Il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti se l'affare è concluso per effetto del suo intervento.

La misura della provvigione e la proporzione in cui essa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o usi, sono determinate dal giudice, secondo equità (art. 1755 c.c.).

Salvo patti o usi contrari, il mediatore ha diritto al rimborso delle spese nei confronti della persona per incarico della quale sono state eseguite anche se l'affare non si è concluso (art. 1756 c.c.).

Se il contratto è sottoposto a condizione sospensiva¹, il diritto alla provvigione sorge al momento in cui si verifica la condizione.

Se il contratto è sottoposto a condizione risolutiva², il diritto alla provvigione non viene meno col verificarsi della condizione.

La disposizione del comma precedente si applica anche quando il contratto è annullabile³ o rescindibile⁴, se il mediatore non conosceva la causa d'invalidità (art. 1757 c.c.).

Se l'affare è concluso per l'intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto a una quota della provvigione (art. 1758 c.c.)

¹ Evento futuro e incerto al verificarsi del quale il contratto inizia a produrre i suoi effetti.

² Evento futuro e incerto al verificarsi del quale il contratto cessa di produrre i suoi effetti.

³ Se il contratto è concluso per errore, violenza o dolo o da persona incapace di intendere e volere.

⁴ Se il contratto è concluso in stato di pericolo o bisogno.