

Vincenzo Calvo – Anna D'Amico

AGENTE IMMOBILIARE

- EDILIZIA E URBANISTICA ▪ TIPOLOGIE EDILIZIE ▪ L'AGENTE IMMOBILIARE
- ASPETTO ESTIMATIVO DELL'IMMOBILE ▪ I DIRITTI ▪ IL CONTRATTO ▪ SUCCESSIONE E DONAZIONE
- PUBBLICITÀ DEI BENI E TRASCRIZIONE ▪ DIRITTO TRIBUTARIO

SOFTWARE INCLUSO

ARCHIVIO DIGITALE PER L'AGENTE IMMOBILIARE
CATALOGAZIONE IMMOBILI, ELABORAZIONE CONTRATTI, ANNUNCI E PUBBLICAZIONI



**PRONTO
GRAFILL**

Clicca e richiedi di essere contattato
per **informazioni** e **promozioni**

 **GRAFILL**

Vincenzo Calvo – Anna D'Amico

AGENTE IMMOBILIARE

Ed. I (7-2017)

ISBN 13 978-88-8207-932-1

EAN 9 788882 079321

Collana **Manuali** (211), versione eBook

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313

Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



SOMMARIO

✎	INTRODUZIONE	p.	7
1.	EDILIZIA E URBANISTICA	"	9
1.1.	Il Testo Unico in Materia Edilizia.....	"	10
1.2.	La Pianificazione urbanistica.....	"	10
1.3.	Elementi di Diritto.....	"	15
1.4.	Permesso di costruire.....	"	15
1.5.	Denuncia di Inizio Attività (DIA).....	"	16
1.6.	Certificato di agibilità.....	"	17
1.7.	Norme di controllo.....	"	17
1.8.	Edilizia residenziale pubblica.....	"	18
1.9.	Titoli tecnici abilitativi.....	"	19
2.	TIPOLOGIE EDILIZIE	"	21
2.1.	Classificazione.....	"	21
3.	IL CATASTO	"	27
3.1.	Cenni e definizioni.....	"	27
3.2.	Catasto Terreni.....	"	28
3.3.	Catasto fabbricati.....	"	31
4.	ASPETTO ESTIMATIVO DELL'IMMOBILE	"	34
4.1.	I procedimenti di stima.....	"	34
4.2.	Procedimento di stima diretto secondo il valore di mercato.....	"	35
4.3.	Procedimento di stima indiretto secondo il valore di mercato.....	"	36
4.4.	Il valore di costo.....	"	37
4.5.	Valore di trasformazione.....	"	37
4.6.	Valore complementare.....	"	38
4.7.	Valore di surrogazione.....	"	39
4.8.	Valore di capitalizzazione.....	"	40
4.9.	La stima dei fabbricati.....	"	40
4.10.	Procedimento di stima delle aree edificabile.....	"	42
4.11.	Estimo rurale: stima dei fondi rustici.....	"	42
4.12.	La stima dei frutti pendenti.....	"	46

5. L'AGENTE IMMOBILIARE	p.	48
5.1. L'attività di mediazione	"	48
5.2. Il mandato	"	50
6. I DIRITTI	"	52
6.1. I soggetti di diritto	"	53
6.2. Gli oggetti del diritto	"	53
6.3. Usufrutto	"	55
7. IL CONTRATTO	"	58
7.1. Tipologie di contratto	"	59
7.2. Trattative, modifiche e limiti	"	59
7.3. La compravendita	"	60
7.4. Permuta	"	62
7.5. Locazione ed affitto	"	63
8. SUCCESSIONE E DONAZIONE	"	68
8.1. Il Testamento	"	70
8.2. Comunione e divisione dell'eredità	"	72
8.3. La donazione	"	72
9. PUBBLICITÀ DEI BENI E TRASCRIZIONE	"	74
9.1. Elementi giuridici della trascrizione	"	74
9.2. I Registri Immobiliari	"	75
10. DIRITTO TRIBUTARIO	"	76
10.1. I tributi	"	76
10.2. L'imposta	"	77
10.3. Le tasse	"	78
10.4. I contributi	"	78
10.5. Le sanzioni	"	78
10.6. I tributi nel settore immobiliare	"	79
11. INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE «GESTAGENZIA»	"	81
11.1. Note sul software GestAgenzia	"	81
11.2. Requisiti hardware e software	"	81
11.3. Download del software e richiesta della password di attivazione	"	81
11.4. Installazione ed attivazione del software	"	82
12. MANUALE D'USO DEL SOFTWARE «GESTAGENZIA»	"	86
12.1. GestAgenzia	"	86
12.2. Impostazioni	"	86
12.3. Inserisci	"	87

12.4. Visualizza.....	p.	89
12.5. Crea.....	"	89
13. GLOSSARIO	"	94
14. F.A.Q. DOMANDE E RISPOSTE SUI PRINCIPALI ARGOMENTI.....	"	97
15. TEST INIZIALE	"	99
16. TEST FINALE	"	102
∨ BIBLIOGRAFIA.....	"	105



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

INTRODUZIONE

Il compito del presente manuale è quello di fornire, a tutti coloro che si apprestano all'esercizio dell'attività di mediazione, le competenze giuridiche e tecniche necessarie per operare, nel modo più professionale possibile, nel settore immobiliare. Il manuale fornisce un quadro complessivo su tutte le recenti normative nell'esercizio dell'attività di mediatore immobiliare utili per chi si prepara ad effettuare l'esame camerale.

Il testo è articolato nei seguenti capitoli, ognuno dei quali affronta temi specifici in materia:

- **Capitolo 1:** tratta le nozioni generali dell'urbanistica e delle nuove normative in campo edilizio comprendendo anche tutti gli aspetti gestionali, di tutela, programmatici e normativi dell'assetto territoriale ed in particolare delle infrastrutture e dell'attività edificatoria;
- **Capitolo 2:** analizza le diverse tipologie edilizie, in particolare quelle residenziale, con riferimento agli strumenti urbanistici comunali come il Piano Regolatore (PRG), il Piano urbanistico comunale (PUC) e i Piani Particolareggiati (PP);
- **Capitolo 3:** definisce e analizza la formazione del catasto dei fabbricati e dei terreni;
- **Capitolo 4:** si occupa del procedimento estimativo dell'immobile, dell'estimo rurale, civile e legale ed aziendale con relative formule e proporzioni;
- **Capitolo 5:** definisce l'Agente immobiliare e la sua attività in campo normativo;
- **Capitolo 6:** tratta l'aspetto giuridico definendo e classificando i diritti pubblici e privati;
- **Capitolo 7:** si occupa del contratto e delle sue tipologie centrando l'attenzione su quello della compravendita;
- **Capitolo 8:** si occupa delle successioni e del testamento;
- **Capitolo 9:** definisce la trascrizione e la pubblicità dei beni;
- **Capitolo 10:** tratta il diritto tributario ed analizza mezzi e procedure per reperire le risorse finanziarie necessarie al finanziamento della spesa pubblica in generale, ossia delle spese che lo Stato e gli Enti pubblici devono sostenere per poter svolgere le loro funzioni.

I Capitoli 11 e 12, infine, sono rispettivamente il manuale d'installazione ed il manuale operativo di **GestAgenzia**, software per la catalogazione degli immobili e l'elaborazione dei relativi contratti, annunci e pubblicazioni. Inserendo i dati del cliente e degli immobili, **GestAgenzia** svolge la funzione di archivio digitale per agevolare il lavoro dell'Agente immobiliare.

*Ing. Vincenzo Calvo
Dott.ssa Anna D'Amico*



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

CAPITOLO 1

EDILIZIA E URBANISTICA

L'attività edilizia (intesa come la costruzione di manufatti stabili destinati a soddisfare bisogni abitativi o produttivi) è compresa nell'urbanistica al fine di organizzare nel miglior modo possibile il territorio. Per **Urbanistica** si intende l'insieme delle misure tecniche, amministrative, economiche finalizzate al controllo e all'organizzazione dell'habitat urbano. Esistono tre ambiti prevalenti di ricerca teorica e di applicazione pratica dell'urbanistica: le analisi dei fenomeni urbani e la progettazione dello spazio fisico della città, che hanno come oggetto i caratteri materiali e le modalità d'uso della città; la partecipazione ai processi politici e amministrativi connessi alle trasformazioni urbane, che intende l'urbanistica come uno specifico campo di relazioni sociopolitiche in cui agiscono più soggetti (le forze politiche, gli amministratori locali, i tecnici, le rappresentanze sociali e sindacali, i mezzi di comunicazione di massa, ecc.).

Le prime definizioni sistematiche del campo teorico e applicativo dell'urbanistica si hanno a partire dalla metà del XX secolo, agli inizi del quale prese il via quel fenomeno di emigrazione dalle campagne alle città, chiamato *urbanesimo*. Furono così emanate le prime norme destinate a disciplinare le *condizioni igieniche ed estetiche* degli edifici urbani (sia di carattere residenziale che industriale e commerciale), nonché le *norme di sicurezza statica* delle costruzioni.

L'**Urbanistica** consiste nell'attività di programmazione e di pianificazione delle modifiche del territorio; si propone di assicurare, pur promuovendo lo sviluppo edilizio delle città, lo *sfruttamento razionale di tutto il territorio nazionale*, non solo quello urbano, al fine di contenere gli effetti più deleteri di esso (inquinamento, sovraffollamento, inadeguatezza dei servizi, alterazioni dell'assetto idrogeologico della zona, ecc.).

In Italia per quasi 60 anni la **legge 17 agosto 1942, n. 1150** (Legge Urbanistica) è stato l'unico testo di base della materia, ma presentava molte lacune e fu travolta dalla ricostruzione economica e industriale del dopoguerra.

Nella prospettiva di un imminente riforma urbanistica fu quindi emanata la **legge 6 agosto 1967, n. 765** (Legge Ponte) che ebbe entità parziale e provvisoria. Una delle leggi fondamentali fu la **legge 28 gennaio 1977, n. 10** (Legge Bucalossi), denominata anche legge sui suoli, in quanto sostituì la licenza edilizia con la concessione a carattere oneroso.

Per contrastare il dilagante fenomeno dell'abusivismo fu emanata la **legge 28 febbraio 1985, n. 47** (Legge Galasso), che prevedeva anche un'ampia sanatoria delle costruzioni edilizie (primo condono edilizio).

Successivamente furono emanate molte altre leggi e normative fra le quali:

- legge 5 agosto 1987, n. 457 (*Norme per l'edilizia residenziale*), definì le tipologie di interventi urbanistici;
- legge 25 marzo 1982, n. 94 (*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 recante norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti*), disciplinò alcuni piani urbanistici;

- legge 4 dicembre 1993, n. 493 (*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia*), stabilisce la procedura per il rilascio della concessione edilizia;
- legge 23 dicembre 1996, n. 662 (*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*), attribuisce ai dirigenti degli enti locali i poteri in materia edilizia e urbanistica;
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*);
- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*);
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*).

1.1. Il Testo Unico in Materia Edilizia

Il decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 introduce il «*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*. (Testo A)», pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 245 del 20 ottobre 2001 – Supplemento Ordinario n. 239 (Rettifica pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 47 del 25 febbraio 2002) che contiene i principi fondamentali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

Oltre a ristrutturare la precedente disciplina per permetterne una più semplice decifrabilità e applicabilità, il Testo Unico ha introdotto delle modifiche importanti:

- gli atti che permettono di costruire vengono ridotti a due e sono: il permesso di costruire (nuova denominazione della concessione edilizia) e la denuncia di inizio attività con la soppressione dell'autorizzazione gratuita;
- l'istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia al fine di semplificare e velocizzare la procedura del rilascio del permesso di costruire;
- istituzione del certificato di agibilità eliminando la duplice distinzione tra licenza di abitabilità e di agibilità.

Il Testo Unico, inoltre, abroga delle norme già vigenti, in particolare:

- molti articoli della Legge urbanistica del 1942;
- molti articoli della Legge Bucalossi (28 gennaio 1977, n. 10);
- quasi tutta la Legge n. 47/1985.

1.2. La Pianificazione urbanistica

È lo strumento mediante cui il Governo controlla e determina l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati, fissando un ordinato sviluppo urbanistico del territorio. In Italia esistono tre livelli di pianificazione. Il primo livello comprende i Piani Territoriali di Coordinamento (Regionali e Provinciali) a carattere generale; il secondo livello comprende il Piano Regolatore Comunale (PRG), il Programma di Fabbricazione e il Piano Intercomunale; il terzo livello comprende invece i Piani Attuativi, intesi come strumenti di attuazione del Piano Regolatore Comunale (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione Convenzionato, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, Piano di Recupero, ecc.).

CAPITOLO 2

TIPOLOGIE EDILIZIE

Le varie classificazioni a cui l'Agente immobiliare deve fare riferimento sono quelle che individuano immobili in modo organico e pratico.

La conoscenza della destinazione d'uso di un bene è fondamentale per valutarne il valore economico, in base a ciò suddividiamo gli immobili in:

- *Immobili industriali ed artigianali*: ovvero tutti gli immobili situati ai margini del perimetro urbano destinati allo svolgimento di opere di produzione e trasformazione di beni;
- *Immobili di uso pubblico*: uffici amministrativi, edifici per il culto, scuole, edifici sanitari assistenziali, ecc.;
- *Immobili commerciale e/o di servizi*: negozi, magazzini, uffici bancari, uffici assicurati, ecc.;
- *Immobili e terreni agricoli*: i terreni agricoli sono edificabili se le costruzioni che vi si realizzano sono necessari alla conduzione del fondo. Il fondo agricolo viene ritenuto predominante sulle costruzioni;
- *Terreni edificabili*: sono lotti di terreno destinati all'edificazione di strutture residenziali, artigianali, commerciali, industriale e direzionali;
- *Immobili residenziali*: edilizia destinata all'abitazione civile.

2.1. Classificazione

L'Immobile residenziale per eccellenza è la Casa di abitazione, il luogo in cui l'uomo svolge una parte consistente delle sue funzioni vitali.

Tenendo conto del grado di individualità dell'edificio residenziale dividiamo la casa di abitazione in due categorie:

1) Case unifamiliari

Le Case unifamiliari si dividono ulteriormente in:

- **singole**: sono costituite da edifici liberi da ogni lato, destinati ad ospitare una sola famiglia;
- **associate**: sono composta da più alloggi destinati a diversi nuclei familiari, con accesso indipendente, direttamente dalla strada o attraverso un giardino privato.

2) Case plurifamiliari

Le Case plurifamiliari sono edifici composti da vari alloggi a cui si accede mediante zone comuni come le scale, gli ingressi, ecc., avendo in comune una serie di servizi, questi edifici costituiscono un condominio. Varie possono essere le tipologie:

- a) **Case plurifamiliare isolate**, aventi i quattro lati liberi e se il numero dei piani è elevato vengono dette *a torre*;
- b) **Case plurifamiliari contigue**, sono legati tramite muri perimetrali in comune. Tali muri possono svilupparsi in linea retta o curva.

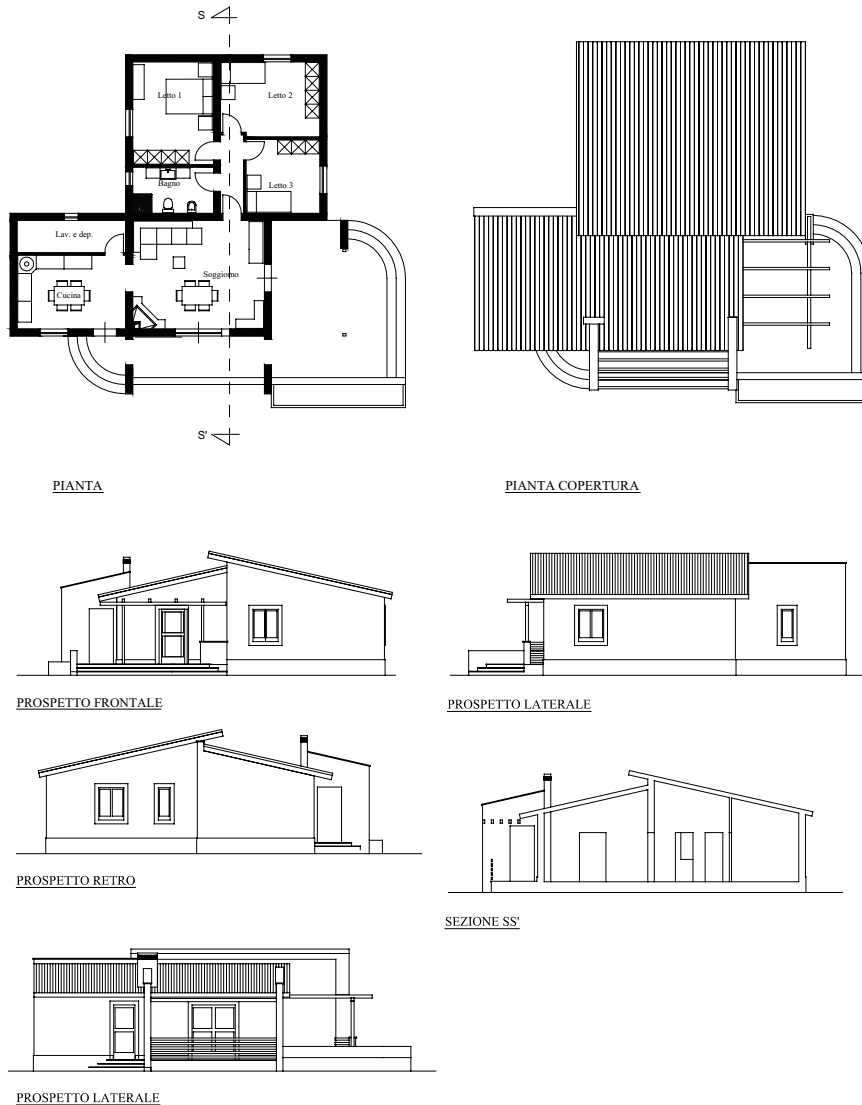


Figura 2.1. Esempio di casa isolata

Una categoria a parte sono le Case collettive. Rientrano nella classificazione di case plurifamiliari composte da numerosissime unità abitative, molto spesso di piccole dimensioni, e da numerosi servizi in comune come la lavanderia, negozi, ristoranti, ecc..

Continuando nella classificazione delle tipologie residenziali possiamo constatare che quelle più diffuse in Italia sono:

- la casa a corte;
- la casa torre;
- la casa a schiera;
- la casa in linea.

IL CATASTO

Prima di analizzare in dettaglio il Catasto, la sua consistenza e la normativa a cui è sottoposto, occorre tracciare un excursus sull'origine del termine e sulla sua evoluzione.

L'etimologia è incerta e al riguardo esistono varie possibilità d'interpretazione. Si può optare per la derivazione greca dal termine *Katastrasis* (registro di inserimento o di accorpamento di proprietà; o dal latino del Basso impero *Capitastrium* termine che deriva da *Caput* (unità estimativa del censo romano). Da qui derivano i termini con cui si indica il Catasto nelle lingue neolatine (Catasto in italiano) e germaniche (*Kataster* in tedesco, *Cadaster* in inglese).

In ogni periodo e in ogni realtà geografico-culturale il Catasto ha assunto connotazioni differenti, fino ad essere fissato nei suoi tratti fondamentali durante il periodo napoleonico.

3.1. Cenni e definizioni

Con il termine Catasto ci si riferiva generalmente ad un inventario qualsiasi di beni mobili e immobili e dei rispettivi proprietari, finalizzato esclusivamente per stabilire il carico fiscale. Oggi definiamo il Catasto come l'inventario dei beni immobili esistenti nel territorio nazionale e ha finalità fiscali e civili, e in alcuni casi anche giuridici. Costituisce l'insieme di documenti con cui si accertano caratteristiche tecnico-economiche dei beni inseriti e se ne registra qualsiasi mutazione.

Il Catasto ha tre finalità principali: giuridica; civile; fiscale.

I documenti catastali hanno valore giuridico (probatorio), ossia la possibilità di far valere i diritti registrati nel Catasto. La *finalità giuridica* non è comune a tutti i catasti attualmente in vigore in Europa e nel mondo: i catasti italiano, francese e spagnolo, ad esempio, non hanno finalità giuridica, mentre ha finalità giuridica il Catasto svizzero. In altri casi, come in Austria, la *finalità giuridica* è associata al Catasto mediante altre istituzioni, come per il *Libro Tavolare*. Detto ciò, il Catasto italiano non è probatorio, perché non rappresenta prova né dei diritti reali in esso indicati né della posizione dei confini rappresentati nelle mappe; non ha quindi né probatorietà delle identificazioni né probatorietà topografica, però:

- 1) Fornisce documenti (di solito atti pubblici) che possono contenere i mezzi di prova dei diritti e dei confini nei quali questi diritti valgono; offre quindi un prezioso supporto per la probatorietà sia delle identificazioni sia topografica.
- 2) Può diventare effettivamente probatorio, solo nel caso in cui un giudice, in mancanza di altri elementi che possano individuare l'aspetto topografico di un determinato confine, si avvale del riferimento delineato nelle mappe catastali. La funzione civile del Catasto sta nella possibilità di estrapolare dai documenti inseriti tutte quelle informazioni necessarie come l'analisi del reddito delle particelle, la planimetria, la descrizione dell'aspetto della proprietà fondiaria e di quella urbana. La funzione fiscale determina attraverso la rendita catastale il reddito imponibile dei fondi rustici e dei fabbricati urbani ai fini delle imposte

dirette ed indirette. Il reddito catastale o il valore catastale determinano la base imponibile per l'IRPEF e IMU, imposta di registro, ipotecaria e catastale.

L'evoluzione del Catasto, all'interno del panorama legislativo italiano, ha inizio nel 1886 quando in seguito all'Unità d'Italia, tutti i catasti dei singoli stati vengono organizzati in nove comparti catastali. Ogni compartimento comprende una serie di catasti differenti, per un totale di 24 catasti ufficiali, che costituiscono il Catasto Terreni italiano. Dalla grande disomogeneità di base dovuta alla compresenza sul territorio italiano di ben 24 catasti ufficiali deriva una grande disomogeneità nel metodo di determinazione delle imposte di carattere catastale. Nel 1939 viene istituito il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), che entra in esecuzione con lo scopo di aggiornare e sostituire il vecchio Catasto Edilizio Urbano.

Con la Legge n. 1249/1939 viene indetta la formazione del N.C.E.U. il quale si presenta:

- geometrico (con lo scopo di rilevare geometricamente i fabbricati);
- per singole proprietà;
- non globale, poiché vengono denunciate le singole unità immobiliari urbane (U.I.U.).

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano entra in vigore il 1 gennaio 1962. L'organo amministrativo che si è occupato di tenere aggiornati gli estimi catastali, cioè i redditi agrari e dominicali, su cui si basa l'imposizione fiscale è stata l'Agenzia del Territorio. Tale organo, nato ad opera del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (*Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*), è stato incorporato, a decorrere dal 1° dicembre 2012, nell'Agenzia delle Entrate ad opera del D.L. n. 95/2012, convertito in Legge n. 135/2012. Tale fusione sta avvenendo gradualmente dal Dipartimento del Territorio alle nuove strutture regionali denominate Direzioni Regionali dell'Agenzia del Territorio. Le direzioni regionali hanno sede nei capoluoghi di Regione e hanno funzioni di coordinamento e intermediazione tra la sede centrale e gli uffici locali.

L'Agenzia della Entrate si occupa di:

- servizi relativi al Catasto, servizi geotopocartografici, servizi di pubblicità immobiliare;
- la costituzione dell'anagrafe dei beni immobiliari esistenti sul territorio nazionale;
- la gestione dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

3.2. Catasto Terreni

Il Catasto terreni in Italia (N.C.T.) attualmente in vigore è:

- geometrico (si basa sulla *misura*, rilievo topografico dei terreni);
- particellare (ha per oggetto porzioni omogenee di terreno);
- a Estimo Indiretto (le rendite sono calcolate per qualità e classi in aziende studio);
- non probatorio (non ha valore legale ai fini del riconoscimento della proprietà).

L'Istituzione del Catasto terreni passa attraverso varie fasi, la formazione, la pubblicazione, l'attivazione e la conservazione (fase attuale). La formazione avviene attraverso il rilievo topografico e le operazioni di stima.

Le operazioni di stima a sua volta si dividono in:

- Qualificazione – qualità di coltura;
- Classificazione – classi;
- Determinazione tariffe (*Rd-Ra*);
- Classamento.

ASPETTO ESTIMATIVO DELL'IMMOBILE

La disciplina basata su scienze, quali la matematica finanziaria, il diritto, l'economia e la statistica che individua principi, criteri e metodi per attribuire un valore ad un bene economico prende il nome di Estimo, tale valore espresso in moneta deve essere valido e oggettivo formulato mediante un giudizio di stima.

I principi dell'estimo sono indispensabili per ottenere la formulazione esatta del giudizio di stima, cioè una relazione tecnica che valuta in termini monetari un bene. Oltre alla preparazione professionale per ottenere un corretto giudizio di stima il perito deve avere conoscenze tecniche, economiche del mercato e molta esperienza. Esistono diversi criteri di stima, ogni criterio può attribuire valori diversi in funzione dell'aspetto economico da prendere in considerazione.

Gli aspetti economici di un bene sono:

- il valore di capitalizzazione (capacità di produrre reddito);
- il valore di costo o produzione (la possibilità di essere realizzato nuovo in funzione dei costi di mercato dei vari materiali che lo compongono);
- il valore di mercato (la possibilità di essere scambiato poiché esiste un bene simile di cui siamo a conoscenza del valore di mercato);
- il valore di trasformazione (la possibilità di essere trasformato in un bene simile di cui siamo a conoscenza del valore di mercato);
- il valore complementare (la possibilità di scorporare una parte di un bene di cui ne conosciamo il valore di mercato);
- il valore di surrogazione (la possibilità di essere sostituito ad un altro bene di cui conosciamo il mercato).

La previsione estimativa deve essere basata su dati storici in modo da risultare inconfutabile. Quando il perito realizza un giudizio di stima dopo aver trovato beni simili a quello oggetto di valutazione è necessario individuare le qualità del bene che possono essere i così detti comodi o scomodi, aggiunte o detrazioni, i comodi sono le qualità del bene oggetto di stima che ne fanno aumentare il valore, gli scomodi le condizioni che invece ne fanno diminuire il prezzo, mentre quando un bene ha qualità superiori rispetto all'ordinario si fanno delle aggiunte o viceversa delle detrazioni nel caso in cui ha qualità inferiori.

4.1. I procedimenti di stima

Per giungere alla formulazione del giudizio di stima si possono utilizzare procedimenti diretti e procedimenti indiretti, i primi si possono utilizzare quando siamo a conoscenza dei prezzi relativi a beni simili al bene da stimare, tali procedimenti sono chiamati anche sintetici, i secondi chiamati indiretti o analitici si utilizzano quando in assenza di beni simili si scelgono diversi ed eterogenei dati elementari che elaborati consentono di valutare il bene.

4.2. Procedimento di stima diretto secondo il valore di mercato

Il primo presupposto dell'estimo afferma che il senso fondamentale della metodologia estimativa è determinare il valore dei beni per i quali non è possibile procedere con una misurazione diretta sul mercato. Il prezzo indica un valore numerico, mentre diversamente il valore ha un significato ben più esteso e meno accurato dal punto di vista quantitativo. Per il vero si potrebbe osservare che l'attività di stima di un bene attraverso un altro potrebbe anche esaurirsi per mezzo di semplici giudizi di qualità. Ed è senz'altro vero.

Tuttavia la disciplina dell'estimo è parallela a quella economica e in questa deve sfociare per avere un significato reale della sua esistenza. Per applicare questo procedimento di stima si fanno delle indagini di mercato prendendo in considerazione i prezzi di compravendita di beni simili a quello da stimare, successivamente si redige una scala di valori prendendo in considerazione un parametro comune come ad esempio i metri quadrati di questi beni e si ricava il prezzo medio unitario che successivamente va moltiplicato per il parametro del bene da stimare, il valore ottenuto va successivamente corretto in funzione di comodi e scomodi, aggiunte e detrazioni. Quindi possiamo asserire che il valore di mercato è la quantità di moneta che può sostituire il bene economico in una corrente transazione di mercato, essendo la moneta la merce comune di scambio.

Per la ricerca del valore di mercato, secondo un procedimento estimativo diretto, vengono utilizzati i seguenti metodi: 1. *Stima sintetica parametrica*; 2. *Stima per valori tipici*; 3. *Stima ad impressione o a vista*; 4. *Stima storica*.

1. *Stima sintetica parametrica*

Affinchè il confronto tra il bene oggetto di stima e i beni simili sia corretto non è sufficiente conoscere il prezzo di quest'ultimi ma è necessario prendere in esame alcuni parametri in comune o non in comune; da ciò nasce la stima parametrica che può interessare solo un parametro o diversi parametri. Tali parametri da inserire in una scala di valore redatta dal perito possono essere fisici perché caratterizzati da una grandezza direttamente misurabile o economici in riferimento alle caratteristiche economiche del bene, come il beneficio fondiario per i terreni agricoli o il canone di locazione per gli immobili, ecc..

L'esito finale di tale procedimento si stima si esplica nella seguente proporzione:

$$V_x : p_x = \sum V_i : \sum P_i$$

dove:

- V_x è il valore del bene oggetto di stima;
- p_x è parametro del bene oggetto di stima;
- $\sum V_i$ è la somma dei valori di mercato di beni simili presi a confronto;
- $\sum P_i$ è somma dei parametri di beni simili presi a confronto;

da cui ricaviamo il valore medio del bene tramite la relazione:

$$V_x = \frac{\sum V_i}{\sum P_i} p_x$$

L'AGENTE IMMOBILIARE

L'art. 1754 del c.c. definisce il mediatore in affari immobiliari *«il mediatore è colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza»*. Gli articoli 1754-1756, art. 2954 del c.c. disciplinano l'attività di mediazione.

L'attività di mediazione è di natura commerciale rivolta a facilitare lo scambio di beni e/o servizi.

A differenza di qualsiasi altra attività il mediatore non può assolutamente avere legami o rapporti particolareggiati con una delle parti messe in relazioni.

Dal rapporto di mediazione non sorge un obbligo in senso giuridico, il mediatore resta libero di svolgere o meno l'incarico, dall'altro la parte che glielo conferisce, è libera di concludere o meno l'affare. Il quadro legislativo sulla mediazione ha subito varie modifiche, la prima legge in materia risale al 1913. Una delle leggi fondamentali è la legge 3 febbraio 1989, n. 39 che sancisce l'obbligatorietà dell'iscrizione nel ruolo degli Agenti di Affari in mediazione in tutte le camere di commercio. Con l'entrata in vigore del D.Lgs. n. 59/2010 è stato soppresso il ruolo degli Agenti in Affari di mediazione rimanendo invariata la normativa di riferimento sui requisiti previsti. Dal 31 luglio 2010 l'attività di mediatore può essere subito iniziata tramite SCIA (segnalazione certificata di inizio attività). Tale certificazione viene presentata al Registro delle imprese della Camera di Commercio della provincia dove si esercita l'attività. Ai sensi di tale normativa la data di inizio attività deve coincidere con la data di presentazione della domanda telematica al Registro delle Imprese che può solo in casi estremi respingerla nell'arco di 60 giorni.

Sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 10 del 13 gennaio 2012 è stato pubblicato il decreto 26 ottobre 2011 che disciplina le modalità di iscrizione nel Registro delle Imprese e nel Rea dei soggetti esercitanti l'attività. I soggetti devono depositare i moduli e i formulari utilizzati durante l'attività.

L'ufficio Registro delle imprese, verifica almeno una volta ogni quattro anni dalla presentazione della SCIA la permanenza dei requisiti dei soggetti esercitanti l'attività. Qualora si accerti la mancanza di uno dei requisiti fondamentali viene avviato il procedimento di inibizione alla continuazione dell'attività.

5.1. L'attività di mediazione

L'Agente Immobiliare è un mediatore che attraverso il suo lavoro di mediazione fa concludere un affare. Per tal motivo esso ha diritto ad una provvigione *«il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle due parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento. La misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o da usi, sono determinate dal giudice, secondo equità»* (art. 1755 c.c.).

«Nel caso in cui, sotto richiesta di una delle parti, il mediatore abbia affrontato spese eccessive per la conclusione dell'affare, egli ha diritto al rimborso spese anche se l'affare non viene concluso. 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).

L'affare concluso grazie all'attività di più mediatori comporta il diritto alla provvigione a ciascuno di esso come sancisce l'art. 1758 del c.c. *«Se l'affare è concluso per intervento di più mediatori, ciascuno di essi ha diritto ad una quota della provvigione».*

Il mediatore ha l'obbligo di informare le parti di tutte le informazioni di cui viene a conoscenza come è disciplinato dall'art. 1759 del c.c. *«Il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. Il mediatore risponde della autenticità della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite».*

L'art. 1761 del c.c. *«Il Mediatore può essere incaricato da una delle parti di rappresentarla negli atti relativi all'esecuzione del contratto concluso con il suo intervento»* l'imparzialità del mediatore è fondamentale sino alla conclusione dell'affare, dopodiché la rappresentanza di una delle parti è ammessa.

L'art. 1763 del c.c. *«Il Mediatore può prestare fideiussione per una delle parti»*, garantisce personalmente una delle parti.

L'art. 1764 del c.c. *«Il mediatore che non adempie agli obblighi imposti dall'art. 1760 è punito con la sanzione amministrativa da 5 a euro 516».*

L'art. 2950 del c.c. *«Il diritto alla provvigione per il mediatore si prescrive in un anno»*, la provvigione è il compenso pattuito al mediatore che entra in prescrizione decorso un anno dalla conclusione dell'affare e non è più esigibile.

Per esercitare la professione di mediatore immobiliare sono necessari determinati requisiti personali, morali e professionali senza i quali non è possibile esercitare in pieno la professione.

È necessario aver raggiunto la maggior età, essere cittadini italiani o cittadini appartenenti alla comunità europea con regolare permesso di soggiorno, godere dei diritti civili, essere in possesso di un diploma di scuola secondaria di secondo grado. Quest'ultimo requisito è stato introdotto dalla legge 5 marzo 2001, n. 57 in quanto prima era sufficiente anche la licenza media.

Per quanto riguarda i requisiti morali è necessario: non essere interdetto, non essere condannati per delitti contro la pubblica amministrazione o per delitti di omicidio volontario, delitti colposi con intenzione di nuocere.

Per quanto riguarda i requisiti professionali è necessario: frequentare un corso di preparazione finalizzato al superamento dell'esame camerale. Il D.M. n. 300 del 21 febbraio 1990 ha disciplinato l'esame che si articola in due prove scritte, una in materia giuridica e l'altra in materia tecnica, superate le quali si accede alla prova orale riguardante tutti gli aspetti e gli argomenti discussi durante il corso di formazione. Superate le prove viene rilasciato l'attestato di abilitazione all'attività. È importante ricordare che l'esercizio dell'attività di mediatore immobiliare presenta alcune restrizioni e diventa incompatibile con altre attività.

L'Agente Immobiliare non può svolgere altre attività in qualità di dipendente da persone, società o enti, privati e pubblici, ad esclusione delle imprese di mediazione; non può esercitare nessun'altra attività professionale o imprenditoriale. Inoltre gli Agenti immobiliari non possono più nell'ambito della loro attività e finalizzata ad essa, esercitare attività di mediazione creditizia ma solo fornire al proprio cliente il solo nominativo di un agente finanziario.

I DIRITTI

Per diritto si intende il complesso di norme giuridiche che comandano o vietano determinati comportamenti ai soggetti che ne sono destinatari, la facoltà di godere di un determinato comportamento, o la scienza che studia tali norme nel loro insieme. Il complesso delle norme giuridiche costituisce il nostro ordinamento giuridico che si divide in: diritto soggettivo e oggettivo, e Diritto pubblico e privato.

Il *diritto soggettivo* deriva da quello oggettivo e consiste nella facoltà di far valere diritti riconosciuti dal diritto oggettivo come i diritti personali (legati alla persona), i diritti reali (beni e cose in natura) e i diritti relativi o di credito (legati a determinati soggetti).

Il *diritto oggettivo* è l'insieme di norme che uno Stato impone per disciplinare i diritti e i bisogni della collettività.

Il *diritto pubblico* è l'insieme delle norme che regolano l'organizzazione e la funzione dello Stato o, più in generale, degli enti forniti di sovranità. Rami fondamentali del diritto pubblico sono:

- il *diritto costituzionale*, ossia l'insieme delle norme che definiscono la forma del governo, i diritti e i doveri fondamentali dei cittadini. Fonti principali del diritto costituzionale sono la Costituzione, le leggi costituzionali e le sentenze della Corte costituzionale;
- il *diritto amministrativo*, ossia tutti gli atti e i provvedimenti generati dai rapporti dello Stato e degli enti interni operanti come persone giuridiche pubbliche per i fini dell'amministrazione, sia tra loro sia con i privati;
- il *diritto penale*, ossia l'insieme delle norme che disciplinano in materia di reati e di pene;
- il *diritto processuale*, ossia il complesso delle norme giuridiche che attraverso il processo disciplinano l'attuazione del diritto oggettivo;
- il *diritto finanziario* ossia quell'attività di reperimento delle risorse da utilizzare per il soddisfacimento dei bisogni pubblici;
- il *diritto tributario*, che ha per oggetto l'imposizione, a favore di soggetti di diritto pubblico, di prestazioni patrimoniali;
- il *diritto ecclesiastico* ossia quell'insieme di norme dell'ordinamento giuridico che riguardano i rapporti fra lo Stato e le cariche religiose.

Il *diritto privato* è quell'insieme di norme che regolano i rapporti fra gli individui, oppure fra essi e gli enti pubblici, qualora questi ultimi non procedono come enti sovrani; si incentra sulla nozione di persona fisica e giuridica, in quanto soggetto di relazioni paritarie che appartengono sia alla sfera personale sia a quella patrimoniale. Rami del diritto privato sono:

- il *diritto civile*, ossia il complesso delle norme che si applicano all'universalità dei cittadini;
- il *diritto commerciale*, ossia il complesso di norme che regolano le attività dei soggetti economici e i relativi obblighi;
- il *diritto della navigazione*, ossia la parte dell'ordinamento giuridico che disciplina il fenomeno della navigazione per mare, per acque interne e per aria. Le norme di tale diritto

non si applicano su navi militari, polizia di dogana, navi idrografiche e a tutte quelle della marina militare.

Gli atti o i fatti diretti a produrre norme giuridiche sono le fonti del diritto. La prima fonte del diritto è la Costituzione e le leggi costituzionali, seguiti dalle fonti dell'Unione europea, dalle fonti dell'ordinamento statale, fonti regionali e locali.

6.1. I soggetti di diritto

I soggetti del diritto sono i protagonisti del sistema giuridico, coloro ai quali le norme sono dirette. Si riconoscono come soggetti del diritto:

- le persone fisiche;
- la persona giuridica;
- gli enti senza personalità.

La persona fisica è qualsiasi essere umano nato vivo. Dal momento della nascita e per tutta la vita l'essere umano è titolare di diritti e di doveri, cioè è soggetto di diritto. A tal proposito egli si avvale di una capacità giuridica, ovvero la capacità di essere titolare di diritti e di doveri. La capacità giuridica è riconosciuta costituzionalmente dall'art. 22 Cost. che recita *«nessuno può essere privato per motivi politici della capacità giuridica, della cittadinanza e del nome»*, per cui è solo la legge che può porre limitazioni alla capacità giuridica di un soggetto. Per le persone fisiche la capacità può essere limitata:

- dall'età, ad es. i minori di 18 anni non possono sposarsi;
- dalle condizioni psichiche, ad esempio il malato di mente dichiarato incapace con sentenza giudiziale non può sposarsi;
- da condanne penali, ad esempio il genitore condannato per reati sessuali sui figli perde la patria potestà.

Dalla capacità giuridica si discerne la capacità di agire (art. 2 c.c.), cioè l'idoneità del soggetto a compiere atti giuridici idonei a costituire, modificare o estinguere la propria situazione giuridica. La capacità di agire si acquista con il compimento della maggiore età (i diciottanni). La differenza fra capacità giuridica e capacità di agire sta nella possibilità di poter essere o meno rappresentato in caso di incapacità.

Chi ha incapacità giuridica non può essere sostituito da nessun altro soggetto nel compimento degli atti. Chi ha incapacità di agire può essere sostituito da un altro soggetto che agisce al posto dell'incapace tramite l'istituto della rappresentanza. Inoltre, la capacità giuridica cessa solo con la morte del soggetto. Mentre la capacità di agire può cessare per sentenza di interdizione, di inabilitazione, per condanna penale, per fallimento.

6.2. Gli oggetti del diritto

Gli oggetti del diritto sono tutte quelle cose, utili ed utilizzabili, di cui il soggetto può impossessarsi. I beni si distinguono tra beni materiali o beni immateriali, fungibili o infungibili, consumabili o inconsumabili, divisibili o indivisibili, mobili o immobili. I beni immobili sono quelli che non possono essere spostati da un luogo all'altro senza intaccare la loro struttura e destinazione come per esempio gli edifici, i corsi d'acqua, il suolo, ecc., mentre i beni mobili sono tutti quelli che non rientrano nella categoria suddetta.

IL CONTRATTO

«Il contratto è l'accordo tra due o più parti al fine di costituire, regolare o estinguere tra di loro un rapporto giuridico di natura patrimoniale» (art. 1321 c.c.).

Il rapporto giuridico ha sempre contenuto patrimoniale, cioè ha ad oggetto cose o prestazioni personali suscettibili di valutazione economica. Ciò che costituisce, regola e estingue un rapporto patrimoniale è l'accordo delle parti, ossia la loro concorde volontà. Proprio per questa libertà di volontà una caratteristica fondamentale del contratto è l'autonomia che si manifesta in libertà di scelta del tipo di contratto, libertà di determinare il contenuto del contratto, libertà di concludere contratti atipici o innominati, ossia contratti non corrispondenti a quello previsti dalla legge (tipici). Il Contratto è la più importante fonte di obbligazione, è un negozio giuridico e come tale presenta gli elementi (essenziali ed accidentali) propri di ogni negozio giuridico. Gli elementi o requisiti del contratto possono distinguersi in elementi essenziali, in difetto dei quali il negozio è nullo (art. 1418 c.c.) ed elementi accidentali, che le parti sono libere di introdurre o meno nella singola struttura negoziale. Sono elementi essenziali generali, vale a dire comuni ad ogni specie di atto negoziale, accordo, causa, oggetto e forma:

- l'*accordo* è il primo elemento essenziale. È proposto da una volontà che propone ed una che accetta. L'accordo tra le parti avviene attraverso trattative tra le parti stesse che devono comportarsi secondo buona fede;
- la *causa* è lo scopo obiettivo del contratto, la funzione economico-sociale cui il contratto adempie. La causa deve essere lecita e non va confusa con il motivo per cui si conclude il contratto;
- l'*oggetto* è rappresentato dalla cosa o dal diritto che il contratto trasferisce, oppure dalla prestazione che una parte si obbliga ad eseguire a favore di un'altra. L'oggetto deve essere possibile (cioè deve già esistere o può venire ad esistere), lecito (cioè non contrario alla legge), e determinato o determinabile (certo o quantomeno individuabile in qualità o quantità);
- la *forma* essa è obbligatoria quando è richiesta «*ad substantiam*», ad esempio è obbligatoria per il contratto di beni mobili o di beni immobili registrati. Negli altri casi la forma scritta può anche non esistere poiché vi è il principio della libertà della forma. Oltre a questi elementi essenziali, le parti sono libere di apporre al negozio delle clausole che ne condizionano l'efficacia o il tempo oppure il modo dell'adempimento. Tali elementi sono chiamati *accidentali*.

La *condizione* è un avvenimento futuro ed incerto dal cui verificarsi le parti fanno dipendere l'inizio o la cessazione degli effetti di un negozio giuridico (art. 1353 c.c.) essa può essere sospensiva se il negozio giuridico inizierà a produrre gli effetti suoi propri nel momento in cui l'evento si avverrà; o risolutiva se il negozio giuridico inizia a produrre gli effetti suoi propri subito, mentre cessa di produrli se l'evento futuro si verifica.

Il *termine* è un avvenimento futuro e certo dal quale o fino al quale debbono prodursi gli effetti del contratto.

Il *modo* è un gravame, cioè un peso che si applica su di un atto di liberalità allo scopo di limitarne gli effetti.

7.1. Tipologie di contratto

Abbiamo parlato sino ad ora della natura del contratto; prima di andare avanti, però, è necessario tentarne una classificazione perché esistono diverse categorie di contratti.

Le più importanti sono:

- *Contratti tipici* (previsti dalla legge per es. compravendita, locazione, ecc.);
- *Contratti atipici* (non sono previsti dalla legge e quindi non espressamente regolati);
- *Contratti consensuali* (si perfezionano e quindi si concludono nel momento in cui si è raggiunto il consenso);
- *Contratti reali* (si perfezionano nel momento in cui si è consegnata la cosa oggetto del contratto, es. il denaro nel mutuo); per questi contratti c'è quindi bisogno di consenso più consegna. I contratti reali sono tutti tipici, cioè devono essere tutti previsti dalla legge.

Distinguiamo in base agli effetti che producono in:

- *Contratti obbligatori* (sono quelli che producono effetti obbligatori);
- *Contratti ad efficacia reale* (sono quelli che producono l'immediato trasferimento, costituzione o modificazione di diritti).

Analizzando il legame tra le prestazioni, distinguiamo tra:

- *Contratti a prestazioni corrispettive o sinallagmatici* (sono quelle in cui due prestazioni sono legate tra loro da un nesso che le rende interdipendenti);
- *Contratti unilaterali* (la prestazione è a carico di una sola parte);
- *Contratti bilaterali imperfetti* (le prestazioni sono a carico di entrambe le parti, ma non sono legate dal nesso di corresponsività);
- *Contratti aleatori* (la prestazione si esegue solo al verificarsi di un certo evento).

Riguardo al tempo di esecuzione distinguiamo tra i contratti ad esecuzione istantanea (esauriscono i loro effetti all'atto della conclusione del contratto) e i contratti di durata (la cui esecuzione si protrae nel tempo).

7.2. Trattative, modifiche e limiti

La fase precedente alla conclusione del contratto consiste nelle trattative in cui i differenti interessi delle parti si confrontano. Queste in base all'art. 1337 del c.c. sono tenute a comportarsi secondo buona fede, il loro comportamento deve essere leale e corretto. Nella trattativa il risarcimento consiste nell'interesse negativo, ovvero le spese risentite dalla controparte per il recesso ingiustificato e le perdite. Uno dei requisiti del contratto consiste nell'accordo cioè l'incontro di un'offerta (proposta) e di una accettazione. Le trattative iniziano proprio con la proposta che per costituire un vincolo deve contenere tutti gli elementi essenziali del contratto a cui tende.

Sappiamo però che la proposta contrattuale può essere revocata liberamente, a meno che non ne sia stata pattuita l'irrevocabilità (art. 1329 c.c.). Pertanto la trattativa di per sé non obbliga a concludere il contratto. Più precisamente, chi manifesta l'intenzione di contrarre è responsabile

SUCCESSIONE E DONAZIONE

Per successione si intende la trasmissione di un soggetto ad un altro nella titolarità di uno o più rapporti giuridici. Essa trova il suo presupposto essenziale nella morte di un soggetto e nella necessità di succedere nei suoi rapporti giuridici. Non si potrebbe certo tollerare che tali diritti divenissero oggetto di appropriazione da parte di chiunque, pena un continuo conflitto sociale; d'altra parte il nostro tipo di società non ammetterebbe che i beni del defunto divengano automaticamente proprietà dello Stato. Per tal motivo i rapporti giuridici che facevano capo al *de cuius* (defunto) dovranno essere attribuiti ai suoi parenti più stretti o meglio ai membri della sua famiglia, principalmente al coniuge e ai figli e poi ai genitori, i fratelli, ai cugini e così di seguito. Questi soggetti saranno, se vorranno, gli eredi del defunto e i titolari delle sue posizioni giuridiche, sia attive che passive; quindi gli eredi possono essere designati dalla legge oppure dal *de cuius* (titolare del patrimonio) tramite testamento; non tutti i diritti possono essere trasferiti agli eredi come i diritti «*personalissimi*» che sono strettamente legati all'individualità della persona. Si estinguono, quindi, con la morte il diritti personali, anche i diritti di uso, abitazione e usufrutto, mentre si trasmettono i diritti di natura patrimoniale proprio perché possono essere attribuiti anche ad altre persone. Il codice civile italiano regola le successioni dall'art. 456 all'art. 767. All'argomento è dedicato quasi per intero il secondo libro del codice sino al Titolo IV.

Secondo l'art. 456 del c.c. «*la successione si apre al momento della morte, nel luogo dell'ultimo domicilio del defunto*». Se il *de cuius* è morto senza lasciare testamento, la successione è interamente regolata da norme di legge (art. 457 c.c.), norme che tendono a privilegiare le persone che hanno avuto un rapporto di parentela più stretto con il defunto, rispetto a coloro che hanno un grado di parentela più lontano. Anche il coniuge del defunto concorrerà con i parenti nella successione ereditaria. Presupposto della successione legittima è la mancanza di testamento; questo tipo di successione si verifica anche quando un testamento è nullo o è stato annullato. L'art. 565 del c.c. indica chi sono le categorie che hanno titolo alla vocazione legittima. Nella successione legittima l'eredità si devolve al coniuge, ai discendenti, agli ascendenti legittimi, ai collaterali, agli altri parenti fino al sesto grado, e se questi mancano subentra nell'eredità lo Stato nell'ordine e secondo le regole stabilite dalla legge (art. 586 c.c.). L'art. 566 del c.c. dice che al padre e alla madre succedono i figli in parti uguali cui sono equiparati gli adottivi. I figli succedono, quindi, in parti uguali; se sono due avranno diritto, quindi, a due quote dell'eredità, se tre, a tre quote dello stesso valore e così via. L'esistenza di figli esclude tutti gli altri parenti, ma i figli concorrono con il coniuge superstite e con i fratelli e le sorelle del *de cuius*, escludendo tutti gli altri collaterali. I fratelli o le sorelle unilaterali (consanguinei o uterini) conseguono la metà della quota spettante ai figli dello stesso padre e della stessa madre. I consanguinei sono i fratelli nati dallo stesso padre ma madri diverse, mentre gli uterini sono nati dalla stessa madre ma padre diverso. Gli artt. 581-585 disciplinano la successione del coniuge superstite che si esplica in due casi: o in mancanza di figli, ascendenti o fratelli il coniuge diventa unico erede; oppure

diventa coerede con i figli del *de cuius*, i suoi ascendenti e fratelli. Il divorzio fa perdere ai coniugi il reciproco diritto successorio. Come innanzi detto può verificarsi il caso in cui non vi sia nessun discendente che possa acquistare l'eredità determinando la Vacanza dell'Eredità, in tal caso acquisisce tutto lo Stato. L'acquisto dello Stato ha luogo di diritto, senza necessità di accettazione; esso è l'unica figura di erede necessario del diritto successorio italiano e, come tale, non può rinunciare; lo Stato non risponde mai dei debiti ereditati. Inoltre la successione può essere: a titolo universale quando un soggetto (erede) succede nell'universalità o in una quota di beni da solo o in concorso con altre persone; a titolo particolare quando un soggetto (legatario) succede in uno o più rapporti determinati. L'erede subentra al defunto anche nel possesso. Il legatario invece non subentra nel possesso e non è tenuto come l'erede a pagare i debiti ereditari. La successione a titolo universale richiede un atto di volontà del successore in quanto occorre che questi effettui l'Accettazione dell'eredità (art. 459 c.c.). Un evento giuridico scaturisce, o meglio è contemporaneo, ad un evento naturale: la morte. Essa è l'elemento fondamentale che da origine all'apertura della successione.

Altro presupposto essenziale è la sopravvivenza del chiamato. La designazione del suscettibile detta «*vocazione*» indica proprio il titolo in base al quale deve avvenire la successione, il testamento o la legge. Se però leggiamo l'art. 457 del c.c. ci accorgiamo che non si parla di vocazione, ma di delazione, concetti simili, ma non uguali. La vocazione, come abbiamo visto, è il titolo in base al quale si apre successione, la delazione è l'offerta dell'eredità al chiamato. La vocazione si riferisce alla individuazione dei soggetti chiamati alla successione, in relazione al titolo in base al quale avviene questa chiamata, mentre la delazione, costituisce la messa a disposizione del patrimonio del defunto ai chiamati all'eredità. La vocazione e la delazione sono quindi fenomeni distinti che si verificano nello stesso momento, in alcuni casi però ciò non accade, pensiamo all'ipotesi prevista dall'art. 633 del c.c. dove si parla della istituzione di erede sotto condizione sospensiva; in questo caso la delazione si verifica solo se si avvera la condizione. La vocazione, quindi, logicamente precede la delazione che può avvenire successivamente o anche mancare del tutto. Secondo l'art. 459 del c.c. l'eredità si acquista con l'accettazione che, se esercitata, produce i suoi effetti sin dal momento in cui si è aperta la successione. Il diritto di accettare l'eredità si prescrive in dieci anni dal giorno dell'apertura della successione (prescrizione ordinaria) e, in caso d'istituzione condizionale (artt. 633 e ss. c.c.), dal giorno in cui si verifica la condizione (art. 480 c.c.); in caso di accertamento giudiziale della filiazione il termine decorre dal passaggio in giudicato della sentenza che accerta la filiazione stessa. La decadenza dal diritto di accettazione è l'ipotesi dell'art. 481 del c.c. dove, per porre fine ad una situazione di incertezza, si consente a chiunque abbia interesse di chiedere che l'Autorità Giudiziaria fissi un termine entro il quale il chiamato dichiari se accetta o rinuncia all'eredità. Trascorso tale termine senza alcuna dichiarazione, il chiamato perde il diritto di accettare. Se il chiamato all'eredità muore senza aver accettato l'eredità, questa si trasmette ai suoi eredi (art. 479 c.c.); la regola dell'art. 479 si spiega considerando che il diritto di accettazione, avendo prevalente natura patrimoniale, si trasmette agli eredi insieme al patrimonio del *de cuius*. L'accettazione è un negozio unilaterale, una dichiarazione di volontà unilaterale, attraverso cui il chiamato all'eredità esercita il suo diritto di acquistare l'eredità. Una volta esercitata l'accettazione, non sarà più possibile revocarla, non può essere subordinata a termine o a condizioni, ne può essere parziale. L'art. 470 del c.c. parla delle diverse modalità in cui si distingue l'accettazione: pura e semplice (confusione tra il patrimonio del defunto e quello dell'erede); con benefi-

PUBBLICITÀ DEI BENI E TRASCRIZIONE

La legge per soddisfare l'interesse di far conoscere a chiunque sia estraneo della trasmissione, modificazione o nascita di una nuova situazione giuridica prescrive ed organizza la c.d. «*pubblicità*». Essa è lo strumento che l'ordinamento prevede per rendere certi nei confronti dei terzi gli accadimenti giuridici. A tal proposito sono previsti gli istituti di pubblicità che hanno lo scopo definito nella nozione. L'ordinamento prevede a carico delle parti di un rapporto giuridico l'obbligo a eseguire determinati oneri, svolti i quali si produce l'effetto della pubblicità.

Gli effetti della pubblicità si classificano in tre tipi:

- 1) **Pubblicità notizia**, che ha lo scopo di rendere determinati fatti giuridici conoscibili a chiunque ma la loro omissione non incide sulla validità o sull'opponibilità ai terzi del fatto che ne costituisce oggetto;
- 2) **Pubblicità dichiarativa**, che ha lo scopo di rendere opponibile ai terzi i fatti giuridici resi pubblici, l'inosservanza dell'onere di pubblicità comporta la inopponibilità dei fatti non registrati, a meno che non si provi che i terzi ne erano comunque a conoscenza; in ogni caso l'atto rimane valido anche senza l'osservanza della forma di pubblicità prevista dalla legge;
- 3) **Pubblicità costitutiva**, senza la pubblicità voluta dalla legge l'atto non produce effetti, come nel caso della mancata iscrizione dell'ipoteca (art. 2808, comma 2 del c.c.).

La pubblicità si attua in vari modi a secondo dell'oggetto del negozio giuridico che può essere un bene immobile o bene mobile registrato; un diritto di credito la cui pubblicità si attua con la notificazione della cessione al debitore; per le imprese e le società la pubblicità si attua con l'iscrizione nel registro delle imprese; per i fatti attinenti lo stato e capacità delle persone la pubblicità si attua attraverso i registri dello stato civile. Per i beni mobili la pubblicità è data dal possesso del bene stesso, per i beni mobili registrati la pubblicità è data dall'iscrizione in appositi registri, per i beni immobili invece è necessaria la trascrizione nei registri immobiliari.

9.1. Elementi giuridici della trascrizione

La trascrizione è lo strumento di pubblicità predisposto dall'ordinamento per rendere certi i fatti che riguardano i beni immobili (artt. 2643 c.c.) e i beni mobili registrati (artt. 2683 e ss. c.c.) Si attua attraverso degli appositi registri dove sono riportate le notizie essenziali del bene che interessa. La sua funzione si ricollega ad una precisa esigenza di mercato, che è quella della circolazione dei beni all'interno di un sistema sociale e giuridico organizzato, in modo che si possa sapere in qualsiasi momento l'appartenenza di un determinato bene. Tratteremo di seguito le trascrizione dei beni immobili; la trascrizione dell'atto di acquisto di un bene immobile non ne condiziona la validità ma solo l'opponibilità ai terzi nel senso già chiarito in precedenza; le trascrizioni per avere effetto devono essere «*continue*», cioè trovarsi di seguito e collegate con i precedenti atti di acquisto (art. 2650 c.c.). Gli atti che devono essere trascritti in base all'art. 2643

del c.c. (da ultimo modificato dall'ex D.L. n. 69/2013, convertito in Legge n. 98/2013) sono: i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili, o diritti reali di godimento sulla proprietà, o, ancora la comunione costituita per tali diritti; i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a dieci anni; secondo l'art. 2645 del c.c. devono poi essere trascritti tutti gli atti che producono gli effetti dei contratti previsti dall'art. 2643 del c.c. come, ad esempio, la sentenza che costituisce una servitù coattiva ex art. 1032 del c.c.; i contratti che trasferiscono i diritti edificatori c.d. «*cessione di cubatura*»; l'obbligo della trascrizione è stato esteso dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30 anche ai contratti preliminari. Condizione per l'obbligo di trascrizione è che il preliminare risulti da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

In base all'art. 2645-ter del c.c. inserito dalla Legge n. 51/2006 (di conversione del D.L. n. 273/2005) devono essere trascritti anche gli atti di destinazione aventi per oggetto sia beni immobili che beni mobili registrati.

È importante sottolineare che la trascrizione, avendo natura dichiarativa (e non costitutiva come in altri ordinamenti) non costituisce un obbligo per le parti stipulanti, piuttosto un onere. Ciò significa che la mancata trascrizione di un atto non comporta un vizio o un'invalidità dell'atto stesso, bensì espone l'acquirente alla possibilità di vedersi sottrarre legittimamente quanto acquistato. La trascrizione invece è obbligatoria per il pubblico ufficiale rogante l'atto che deve effettuarla entro trenta giorni dalla stipula del contratto.

Essa non è soggetta a prescrizione né a decadenza, è effettuabile in qualsiasi momento, è subito efficace. È necessaria solo per gli acquisti a titolo derivativo e non per quelli a titolo originario. Deve essere eseguita presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari nella cui circoscrizione sono ubicati i beni in oggetto.

9.2. I Registri Immobiliari

Ogni transazione di vendita o locazione viene registrata in un atto che in seguito viene archiviato e conservato in un ufficio dove è poi possibile consultare i beni in oggetto. Questa è la Conservatoria dei Registri Immobiliari, un ufficio/ente preposto della Provincia al cui interno si conservano, e dove è possibile consultare, diversi documenti tra cui i passaggi di proprietà degli immobili, le trascrizioni degli immobili (ipoteche, privilegi, diritti), le iscrizioni e le registrazioni di altri atti, come ad esempio le locazioni immobiliari.

In Italia (ad eccezione delle provincie di Trento e Bolzano, in cui si esegue su base reale) i registri immobiliari seguono un criterio personale: si fa riferimento alle persone che compiono gli atti da trascrivere. Ciò significa che per individuare un immobile non basta indicare gli estremi catastali ma è necessario fornire i nominativi di almeno due dei presenti o passati proprietari a cui è registrato il bene. I registri della conservatoria sono pubblici, quindi visionabili da chiunque ne abbia interesse.

DIRITTO TRIBUTARIO

La spesa che lo Stato impone ai cittadini per provvedere ai servizi pubblici generali prende il nome di tributo, che si impone come imposta o tassa, ciò è necessario per soddisfare esigenze collettive, evitare situazioni di monopolio, intervenire nei settori di rilevanza sociale in modo da assicurare il pieno sviluppo economico, un'equa redistribuzione del reddito pertanto il diritto tributario è quella parte di diritto finanziario che regola le principali fonti di entrate pubbliche, cioè quelle relative ai tributi.

La fonte primaria del diritto tributario è la costituzione, in base all'art. 117 della Costituzione la podestà legislativa in materia tributaria spetta allo Stato e alle regioni. Gli articoli basilari della Costituzione sono l'art. 23 «*Nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge*» e l'art. 53 contiene i fondamentali principi dell'universalità, della progressività e dell'uguaglianza del sistema tributario, gli altri principi in materia sono contenuti negli artt. 75, 81, 119 della Costituzione.

Oltre alla costituzione le fonti del diritto tributario sono: la Legge, per creare, modificare, estinguere le norme tributarie, i Decreti Legge emanati dal governo in situazioni di necessità, e i Regolamenti sia Governativi che Ministeriali.

10.1. I tributi

Le Entrate tributarie, somme obbligatorie per la prestazione di servizi, si dividono in: Imposte, tasse e Contributi.

Il tributo è un'entrata derivata, caratterizzata dalla coattività esercitata dallo Stato, il tributo segue sia fini fiscali (di riscossione) e sia fini extrafiscali (di politica economica). Tali fini extrafiscali sono la distribuzione del reddito, la stabilità e lo sviluppo economico. In funzione alla loro provenienza le entrate pubbliche si distinguono tra entrate originarie che sono quelle scaturite dall'uso di beni pubblici patrimoniali o dalla loro alienazione, ed entrate derivate che sono quelle risultanti dall'esercizio della potestà impositiva o sanzionatoria.

Tra i tributi locali è stata istituita l'IRAP (imposta regionale sulle attività produttive) sancita dal D.Lgs. n. 446/1997 con decorrenza dal 1 gennaio 1998, con carattere reale, locale e proporzionale. Il presupposto dell'imposta sta nell'esercizio di un'attività diretta alla produzione o allo scambio di beni o anche ai professionisti che effettuano prestazioni.

In breve chiunque apre una posizione IVA è tenuto al pagamento di tale tributo. Quindi sono soggetti passivi le società capitali con sede nel territorio dello Stato, le persone fisiche e le società semplici esercenti attività agricola ma con un volume d'affari superiore ai 7.000 euro, le persone fisiche e le società di persone esercenti attività commerciali, ecc.. L'imposta è determinata applicando al valore della produzione netta, l'aliquota del 3,9%. Tale aliquota può diminuire o aumentare fino ad un punto dalle singole regioni.

10.2. L'imposta

L'imposta è un tributo consistente in un prelievo coattivo di regola pecuniaria ovvero una delle voci di entrata del bilancio dello Stato, senza alcuna relazione con una prestazione da parte dello Stato o degli altri enti pubblici per servizi resi al cittadino, destinata alla copertura della spesa pubblica.

Gli elementi principali dell'imposta sono:

- il *soggetto attivo* che è lo Stato o l'ente pubblico;
- il *soggetto passivo* che è il contribuente cioè colui che deve pagare l'imposta;
- l'*oggetto* che è la ricchezza su cui l'imposta viene applicata ed è chiamata imponibile;
- la *fonte* che è la ricchezza a cui contribuente attinge per pagare le imposte;
- l'*aliquota* che è il rapporto tra l'ammontare dell'imposta e la somma imponibile e si esprime in percentuale.

Le imposte possono essere raggruppate in determinate categorie:

- *imposte erariali e locali*, il prelievo va allo Stato nel primo caso e agli enti territoriali nel secondo;
- *imposte proporzionali*, l'aliquota è fissa qualunque sia la base imponibile;
- *imposte progressive*, l'aliquota cresce al crescere della base imponibile;
- *imposte fisse*, si applica all'importo che rimane costante qualunque sia la base imponibile;
- *imposta diretta*, si applica al reddito o alla ricchezza del soggetto;
- *imposta indiretta*, si applica al reddito del soggetto nel momento in cui viene speso o alla ricchezza in quanto trasferita;
- *imposta personale*, si applica alla totalità dei redditi del soggetto comprensivi dello stato civile della persona;
- *imposta reale*, si applica al reddito o ad un bene del soggetto senza tener conto dello stato personale;
- *imposte sul valore*, si applica al patrimonio o al reddito;
- *imposte sulla quantità*, si applica sulla produzione e sull'utilizzo di determinati beni.

Tutti coloro che pagano il tributo o in caso di inadempimento subiscono l'esecuzione forzata sono i c.d. «*soggetti passivi*». L'individuazione di questi soggetti avviene tramite codici alfanumerici, codice fiscale e partita IVA, inglobati in un sistema generale chiamato Anagrafe tributaria. La partita IVA, è un codice composta da undici numeri, rilasciato dalla camera di commercio a tutti coloro che vogliono svolgere un'attività professionale. Il codice fiscale invece è costituito da sedici cifre alfanumeriche che permettono di identificare il soggetto passivo ma non il tipo di attività svolta. Tramite questi codici e alla documentazione in suo possesso, l'amministrazione finanziaria effettua vari controlli sulle dichiarazioni reddituali del cittadino. Qualora venga accertato un errore l'amministrazione intima i contribuenti a rettificare la dichiarazione e qualora non venga fatto viene emanato un avviso di accertamento. Dal 1° ottobre 2011, l'avviso di accertamento diventa esecutivo nel momento stesso della notifica, ciò vuol dire che, il contribuente deve adempiere al pagamento entro 60 giorni dalla notifica e se trascorsi ulteriori 30 giorni da tale termine il pagamento non viene effettuato, verrà esercitata la riscossione coattiva. L'ufficio per la riscossione iscrive tutti i debitori d'imposta in un elenco chiamato Ruolo. Distinguiamo due tipi di ruolo, quello ordinario e quello straordinario. Il primo indica il tipo di tributo dovuto, l'imponibile e l'aliquota da applicare; il secondo invece viene istituito qualora vi sia un fondato pericolo per la riscossione del tributo. Dopo l'iscrizione in ruolo viene emessa la cartella di paga-

INSTALLAZIONE DEL SOFTWARE «GESTAGENZIA»

11.1. Note sul software GestAgenzia

GestAgenzia¹ è un software per la catalogazione degli immobili e l'elaborazione dei relativi contratti, annunci e pubblicazioni. **GestAgenzia** svolge la funzione di archivio digitale per agevolare il lavoro dell'Agente immobiliare.

Utilità disponibili con il software:

- **Glossario** (principali termini tecnico-normativi);
- **F.A.Q.** (domande e risposte più frequenti);
- **Test iniziale** (verifica della formazione di base);
- **Test finale** (verifica dei concetti analizzati).

11.2. Requisiti hardware e software

- Processore da 2.00 GHz;
- MS Windows Vista/7/8/10 (è necessario disporre dei privilegi di amministratore);
- MS .Net Framework 4 o vs. successive;
- 250 MB liberi sull'HDD;
- 2 GB di RAM;
- MS Word 2003-2007-2010;
- Risoluzione monitor consigliata 1600x900;
- Accesso ad internet e browser web.

11.3. Download del software e richiesta della password di attivazione

1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

http://www.grafill.it/pass/931_4.php

- 2) Inserire i codici «**A**» e «**B**» (vedi ultima pagina del volume) e cliccare [**Continua**].
- 3) **Per utenti registrati** su www.grafill.it: inserire i dati di accesso e cliccare [**Accedi**], accettare la licenza d'uso e cliccare [**Continua**].
- 4) **Per utenti non registrati** su www.grafill.it: cliccare su [**Iscriviti**], compilare il form di registrazione e cliccare [**Iscriviti**], accettare la licenza d'uso e cliccare [**Continua**].
- 5) Un **link per il download del software** e la **password di attivazione** saranno inviati, in tempo reale, all'indirizzo di posta elettronica inserito nel form di registrazione.

¹ Il software incluso è parte integrante della presente pubblicazione e resterà disponibile nel menu **G-cloud** dell'area personale del sito www.grafill.it.

11.4. Installazione ed attivazione del software

- 1) Scaricare il setup del software (file *.exe) cliccando sul link ricevuto per e-mail.
- 2) Installare il software facendo doppio-click sul file **88-8207-932-1.exe**.
- 3) Avviare il software:

Per utenti MS Windows Vista/7/8: **[Start]** > **[Tutti i programmi]** > **[Grafill]**
> **[GestAgenzia]** (cartella) > **[GestAgenzia]** (icona di avvio)

Per utenti MS Windows 10: **[Start]** > **[Tutte le app]** > **[Grafill]**
> **[GestAgenzia]** (icona di avvio)

- 4) Verrà visualizzata la finestra «Attivazione» di seguito rappresentata:



- 5) Inserendo e confermando i dati richiesti verrà visualizzata la finestra «Avvio» del software di seguito rappresentata:



