

COMUNIONE E CONDOMINIO

- 1) La sopraelevazione di un fabbricato, necessita di:
 - A ☐ Nessun autorizzazione particolare
 - B ☐ Di una Dichiarazione di Inizio Attivita'
 - C ☐ Di una delibera della Giunta Comunale
 - D ☒ Di un Permesso di Costruire

- 2) Qual e' la differenza tra comunione e condominio
 - A ☐ Non vi sono differenze sostanziali
 - B ☐ La comunione riguarda solo le persone
 - C ☒ Il condominio e' un caso particolare di comunione forzata con parti di proprieta' esclusiva
 - D ☐ Il condominio e' perpetuo mentre la comunione e' temporanea

- 3) Le parti comuni di un edificio potrebbero essere soggette a divisione?
 - A ☐ No mai
 - B ☐ Si, ma solo con il consenso dell'amministratore
 - C ☐ Si, liberamente
 - D ☒ No, salvo che la divisione possa farsi senza rendere piu' incomodo l'uso della cosa da parte di ciascun condominio

- 4) Nella comproprietà di un bene e' necessario il consenso di tutti i comproprietari per:
 - A ☐ Le deliberazioni di una spesa comune
 - B ☒ Gli atti di disposizione del bene comune
 - C ☐ Le richieste di scioglimento della comunione
 - D ☐ Gli atti di disposizione della quota da parte dei singoli partecipanti

- 5) Entro che limiti ciascun proprietario puo' servirsi della cosa comune:
 - A ☐ Senza nessun limite
 - B ☒ Puo' servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca l'uso degli altri partecipanti
 - C ☐ Puo' servirsi della cosa nei limiti della sua quota
 - D ☐ Puo' servirsi della cosa nei limiti concordati con gli altri comproprietari

- 6) Con che maggioranza vanno deliberate le spese ordinarie sulla cosa comune?
 - A ☐ Con la maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore della cosa
 - B ☒ Con la maggioranza dei partecipanti calcolata secondo il valore della quota
 - C ☐ All'unanimità
 - D ☐ Con la maggioranza dei due terzi dei partecipanti

- 7) Quando si puo' sciogliere la comunione?
 - A ☐ Ciascun partecipante puo' sempre domandare lo scioglimento della comunione in ogni momento
 - B ☐ Ciascun partecipante puo' domandare lo scioglimento della comunione solo dopo che siano trascorsi dieci anni
 - C ☒ Ciascun partecipante puo' domandare lo scioglimento se non vincolato dal patto di rimanere in comunione per un tempo non

Comunione e condominio

maggiore di dieci anni
D ☐ Mai

8) Quando piu' soggetti siano comproprietari di un bene lo scioglimento della comunione puo' verificarsi:

- A ☐ Solo se sussiste l'accordo di tutti i soggetti
- B ☐ Solo se lo richiede la maggioranza dei soggetti
- C ☒ Se uno solo dei comproprietari lo richiede, fatte salve le eccezioni di legge
- D ☐ Solo se esiste una giusta causa

9) E' valido il patto di rimanere in comunione?

- A ☐ Si ma per un periodo superiore a dieci anni
- B ☒ Si ma per un periodo inferiore a dieci anni
- C ☐ No
- D ☐ Si ma per un periodo massimo di cinque anni

10) In caso di vendita con patto di riscatto di una cosa indivisa:

- A ☒ Il comproprietario che chiede la divisione deve proporre la domanda anche in confronto del venditore
- B ☐ Il venditore decade la diritto di riscatto
- C ☐ Il compratore della quota con patto di riscatto ha prelazione nell'acquisto della cosa
- D ☐ Il venditore con patto di riscatto ha prelazione nell'acquisto della quota

11) Come si definisce la comunione di un bene tra coeredi?

- A ☐ volontaria
- B ☒ incidentale
- C ☐ forzata
- D ☐ causale

12) In quale di questi casi non si puo' sciogliere la comunione?

- A ☐ Quando il bene e' costituito da quote non eguali
- B ☒ Quando il bene oggetto della comunione, se diviso, cesserebbe di servire all'uso a cui e' stato destinato
- C ☐ Quando nella comunione sono compresi beni di interesse storico e artistico
- D ☐ Quando tra i comproprietari vi e' un minore

13) Quale delle seguenti parti non si considerano comune all'intero edificio?

- A ☐ Muri maestri
- B ☒ Sottotetto
- C ☐ Lastrico solare
- D ☐ Fondazioni

14) La sopraelevazione in un condominio:

- A ☐ E' sempre possibile
- B ☐ E' possibile solo l'assemblea dei Condomini lo delibera
- C ☒ E' possibile se vi sono i presupposti tecnici, economici ed urbanistici che lo permettono
- D ☐ Non e' mai possibile

Comunione e condominio

- 15) Cosa s'intende per comunione per quote?
- A [*] Il diritto non puo' essere individuato su una parte materiale del bene
 - B [] Il diritto non puo' essere individuato su una parte del bene
 - C [] Le quote devono essere uguali
 - D [] Le quote devono essere necessariamente diseguali
- 16) La comunione e' forzata quando:
- A [*] puo' essere sciolta dalla volonta' dei partecipanti
 - B [] e' costituita per testamento
 - C [] deriva dalla legge
 - D [] e' costituita per la volonta' delle parti
- 17) La trascrizione e' un adempimento dovuto per rendere pubblici:
- A [] i contratti che trasferiscono i beni immobili
 - B [] solo i contratti di leasing immobiliare
 - C [] solo i contratti che trasferiscono la proprieta' di immobili gravati da ipoteca
 - D [*] i contratti che trasferiscono la proprieta' immobiliare o costituiscono diritti reali
- 18) Il regolamento condominiale e' obbligatorio se il numero dei condomini e'
- A [] almeno tre
 - B [] almeno cinque
 - C [] piu' di quindici
 - D [*] piu' di dieci
- 19) Le spese per la manutenzione delle scale in un condominio sono divise tra i condomini a cui servono in ragione:
- A [] della somma dei valori delle unita' abitative del piano
 - B [] proporzionalmente al livello del piano
 - C [] in proporzione agli inquilini di ciascuna unita' abitativa che le usano
 - D [*] per meta' in ragione del valore dei singoli piani e per l'altra meta' in proporzione all'altezza di ciascun piano
- 20) Le spese per la manutenzione dell'ascensore in un condominio sono divise tra i condomini a cui servono in ragione:
- A [] della somma dei valori delle unita' abitative del piano
 - B [*] per meta' in ragione del valore dei singoli piani e per l'altra meta' in proporzione all'altezza di ciascun piano
 - C [] in proporzione agli inquilini di ciascuna unita' abitativa che le usano
 - D [] proporzionalmente al livello del piano servito
- 21) Contro la deliberazione dell'assemblea condominiale contraria alla legge o al regolamento di condominio il condomino dissenziente:
- A [*] puo' ricorrere all'autorita' giudiziaria entro trenta giorni dalla data della deliberazione
 - B [] non puo' inoltrare nessun ricorso
 - C [] si puo' rifiutare di applicare la deliberazione
 - D [] puo' chiedere all'amministratore di riconvocare l'assemblea
- 22) L'amministratore del condominio, puo' ordinare lavori di manutenzione

Comunione e condominio
straordinaria, sulla base di quanto stabilito dal codice civile?

- A ☐ sì, sempre
- B ☐ no, mai
- C ☐ solo per somme modeste
- D ☒ solo se urgenti, riferendone alla prima assemblea

23) Se i condomini sono più di quattro la nomina dell'amministratore è:

- A ☐ non obbligatoria
- B ☒ obbligatoria
- C ☐ obbligatoria se è prevista dal regolamento condominiale
- D ☐ è obbligatoria se la gestione delle parti comuni è particolarmente complessa

24) Le spese di riparazione di un lastrico solare di uso esclusivo di un condomino sono a carico di quest'ultimo.

- A ☐ interamente
- B ☐ per due terzi
- C ☒ per un terzo
- D ☐ in proporzione alle quote millesimali

25) Che cos'è un condominio?

- A ☐ un insieme di unità immobiliari separate tra loro e ordinatamente distribuite nell'edificio
- B ☒ un fabbricato diviso in unità immobiliari la cui proprietà esclusiva appartiene a due o più persone
- C ☐ un fabbricato appartenente ad un'unica persona comprendente più unità immobiliari dotate di spazi e servizi collettivi
- D ☐ un fabbricato diviso in parti funzionalmente connesse fra di loro

26) Qual è la grandezza maggiormente utilizzata, per la determinazione dei millesimi di proprietà di un condominio?

- A ☐ il numero delle unità immobiliari
- B ☐ il reddito catastale di ciascuna unità condominiale
- C ☐ la cubatura delle unità che lo costituiscono
- D ☒ la superficie delle unità che lo costituiscono

27) La manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai è di un piano sostenuta:

- A ☒ in parti eguali dai proprietari dei due piani
- B ☐ dal proprietario del piano superiore
- C ☐ dal proprietario del piano inferiore
- D ☐ da tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà

28) La revisione delle tabelle millesimali di proprietà è ammessa:

- A ☐ no, mai
- B ☐ sempre
- C ☒ sì, quando sono mutate le condizioni di una parte dell'edificio che abbiano alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano
- D ☐ solo nel caso di regolamento cosiddetto: " contrattuale "

29) In un condominio il comproprietario può rinunciare al diritto sulle cose comuni per non concorrere alle spese per la loro conservazione?

Comunione e condominio

- A [] sì, se rinuncia alla sua quota di comproprietà a favore degli altri
- B [*] no, mai
- C [] sì, se non utilizza le parti comuni
- D [] sì, se cede la sua proprietà esclusiva

30) Quali sono le spese a cui i condomini devono partecipare?

- A [] quelle necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni
- B [] quelle necessarie per la conservazione e il godimento della proprietà esclusiva, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni adottate a maggioranza
- C [] tutte quelle spese per i servizi utilizzati dai condomini in modo proporzionale alle quote di uso
- D [*] quelle necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni adottate a maggioranza

31) Quali sono le caratteristiche di un regolamento di condominio di tipo contrattuale?

- A [*] è redatto dal costruttore, è trascritto negli atti di compravendita, e, conseguentemente trascritto nei registri immobiliari
- B [] è formulato dalla volontà del venditore immobiliare e allestito in fase di progetto
- C [] è formulato dalla volontà del venditore immobiliare e allestito in fase di progetto, è riportato in ciascun atto di vendita e accettato da ogni acquirente
- D [] viene redatto all'assemblea dei condomini e verbalizzato nel registro delle assemblee

32) La modifica delle tabelle millesimali di proprietà richiede:

- A [] la deliberazione all'unanimità di tutti gli aventi diritto a partecipare all'assemblea
- B [*] la deliberazione all'unanimità dei partecipanti all'assemblea
- C [] non è consentito all'assemblea di modificare le tabelle millesimali
- D [] una maggioranza di almeno i 2/3 del valore dell'edificio

33) È consentito attribuire all'amministratore la delega da parte dei partecipanti all'assemblea?

- A [] no, perché l'amministratore dovrebbe essere "super partes"
- B [*] sì, ma non è opportuno quando si trattano argomenti che confliggono con il suo operato
- C [] sì, ma solo se si trattano argomenti di ordinaria manutenzione
- D [] sì, con l'eccezione di quando si delibera il compenso dell'amministratore

34) È possibile la modifica di un regolamento condominiale di tipo contrattuale?

- A [] sì, con la maggioranza dei condomini
- B [] no, perché è registrato nei pubblici registri immobiliari
- C [] no, non è possibile senza la volontà del costruttore
- D [*] sì, purché lo deliberi l'unanimità dell'assemblea dei condomini

35) La delega specifica che un condomino attribuisce ad un altro condomino in

Comunione e condominio

un'assemblea condominiale

- A ☐ consente al portatore della delega di votare in assemblea liberamente, senza alcun vincolo, a nome del delegante
- B ☒ consente al portatore della delega di votare in assemblea secondo le indicazioni precise fornitegli dal delegante su ogni argomento all'ordine del giorno
- C ☐ non è consentito un tale tipo di delega
- D ☐ consente al delegato di votare solo su alcuni argomenti all'ordine del giorno

36) Quali criteri possono adottarsi per la determinazione dei millesimi di proprietà in un condominio

- A ☒ in base ai valori condominiali e sulla base delle grandezze fisiche virtuali che li rappresenta
- B ☐ sulla base dei valori condominiali espressi in moneta
- C ☐ utilizzando i valori di mercato espressi in moneta
- D ☐ sulla base di grandezze economiche che rappresentano le superfici condominiali

37) La grandezza più utilizzata per la determinazione dei millesimi di proprietà in un condominio è:

- A ☐ la cubatura di ciascuna unità
- B ☒ la superficie virtuale di ciascuna unità
- C ☐ il reddito imponibile ai fini ICI
- D ☐ il numero dei vani di ciascuna unità

38) La delega in bianco che un condomino attribuisce ad un altro condomino in un'assemblea condominiale

- A ☒ consente al portatore della delega di votare in assemblea liberamente, senza alcun vincolo, a nome del delegante
- B ☐ consente al portatore della delega di votare in assemblea solo su alcuni argomenti ma non su altri all'ordine del giorno, a nome del delegante
- C ☐ consente al portatore della delega di votare in assemblea secondo le indicazioni precise fornitegli dal delegante su ogni argomento all'ordine del giorno
- D ☐ non è consentito tale tipo di delega

39) Il diritto di sopraelevazione, se la proprietà dell'ultimo piano appartiene a più proprietari, può essere esercitato separatamente?

- A ☐ no, mai
- B ☒ sì, per la quota parte di proprietà di ciascuno
- C ☐ sì, ma tutti devono partecipare alle spese dei lavori
- D ☐ sì, ma deve essere esercitato insieme

40) Chi effettua la sopraelevazione deve indennizzare i proprietari degli altri piani?

- A ☒ sì sempre, perché riduce il loro diritto sulle parti comuni
- B ☐ no, perché la totale spesa per la sopraelevazione è a carico di colui che sopraeleva l'edificio
- C ☐ no se concede l'uso della sopraelevazione agli altri condomini
- D ☐ no se accetta di partecipare alle spese comuni con una quota maggiore rispetto a prima

41) Nel caso l'assemblea non provveda a nominare l'amministratore di un condominio, qualora sia obbligatorio:

Comunione e condominio

- A [*] la nomina e' fatta dall'autorita' giudiziaria su ricorso di almeno un condomino
B [] l'amministrazione viene attuata da un comitato di condomini
C [] l'amministrazione e' attuata dal condomino o dai condomini con la meta' piu' una delle quote
D [] l'assemblea sostituisce l'amministratore
- 42) Il criterio maggiormente utilizzato per ripartire le spese di consumo dell'acqua potabile in un condominio e':
A [*] in proporzione al numero di persone che abitano stabilmente in ciascuna unita' condominiale
B [] in base alla superficie di ciascuna unita' condominiale
C [] in base alla tabella millesimale di proprieta'
D [] in base all'altezza del piano di ciascuna unita' immobiliare
- 43) Le spese di esercizio di un impianto termico centralizzato in un condominio nella maggioranza dei casi si ripartiscono:
A [*] in proporzione alla cubatura delle unita' condominiali
B [] in proporzione ai millesimi di proprieta' generale
C [] in proporzione al numero di persone che abitano stabilmente in ciascuna unita' condominiale
D [] in proporzione alla superficie finestrata di ciascuna attivita' condominiale
- 44) Cosa si intende per condominio orizzontale:
A [] un fabbricato con le unita' immobiliari incolonnate lungo un corridoio comune, servizi e impianti comuni
B [] una serie di ville, o villini, su lotti di terreno confinanti che usufruiscono di opere e servizi comuni
C [*] un complesso edilizio con edifici verticali ciascuno dei quali comprende unita' immobiliari autonome usufruenti di servizi comuni
D [] un fabbricato in cui prevale lo sviluppo in larghezza piu' che in altezza
- 45) Il condominio e' un ente dotato di personalita' giuridica?
A [*] no, perche' la sua funzione e' quella di gestire e mantenere le parti comuni affrontandone le relative spese
B [] no, perche' opera in funzione delle deliberazioni della maggioranza
C [] si, perche' puo' agire legalmente contro un singolo condomino
D [] si, perche' opera in funzione di tutti i condomini nella gestione e per mantenere le parti comuni affrontandone le relative spese
- 46) La determinazione dei millesimi in proprieta' in condomini sulla base dei valori monetari di mercato e' difficilmente applicabile se:
A [] il condominio e' di nuova costruzione
B [] il condominio e' stato totalmente ristrutturato
C [] il condominio comprende unita' con destinazione d'uso diverse
D [*] il condominio e' di vecchia costruzione
- 47) I millesimi di proprieta' particolare in un condominio sono quelli che:
A [] riguardano il singolo condomino
B [] riguardano una parte dei condomini
C [] si riferiscono a servizi usati dai condomini in modo non

Comunione e condominio

- D [*] proporzionato alla proprietà
si riferiscono ai servizi e ai condomini che li usano

48) Nel caso di distruzione di un condominio per almeno i tre quarti del suo valore, se non è stato convenuto nulla in merito da parte dei proprietari:

- A [] non è obbligatorio partecipare alle spese per il ripristino
B [] è obbligatorio partecipare al ripristino
C [*] è possibile per il proprietario richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali di recupero del condominio danneggiato
D [] l'assemblea dei condomini decide all'unanimità il da farsi

49) Un condominio nasce quando:

- A [] Si fraziona un fabbricato
B [] Più persone acquistano un fabbricato insieme
C [] Più persone acquisiscono insieme un fabbricato in percentuale diversa di proprietà ciascuna
D [*] Nel dividere un fabbricato si formano parti di proprietà esclusiva e altre di proprietà comune

50) Qual è lo scopo del regolamento di condominio?

- A [*] disciplina la vita condominiale, sono contenute le norme che disciplinano i servizi e le parti comuni, l'attività dell'amministrazione e quella dell'assemblea condominiale
B [] disciplina la vita condominiale, l'attività dell'amministrazione e quella dell'assemblea condominiale
C [] disciplina la vita condominiale, l'attività dell'amministrazione e della tutela e del decoro dell'edificio
D [] sono contenute le norme che disciplinano i servizi e le parti comuni, l'attività dell'amministratore i criteri per la partecipazione alle spese condominiali

51) Come viene ripartita l'indennità di sopraelevazione tra i singoli condomini?

- A [*] In base ai millesimi di proprietà dei condomini sottostanti
B [] In parti proporzionali al reddito catastale delle proprietà sottostanti
C [] In parti proporzionali alla superficie commerciale delle proprietà sottostanti
D [] In parti proporzionali al valore di mercato delle proprietà sottostanti

52) Il proprietario dell'ultimo piano, potendo esercitare il diritto di sopraelevazione quale indennità dovrà corrispondere agli altri condomini:

- A [] Pari al valore attuale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani compreso quello di sopraelevazione.
B [] Pari al valore attuale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani del fabbricato, escluso quello di sopraelevazione, meno l'importo della quota a lui spettante sull'area.
C [*] Pari al valore attuale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, compreso quello della sopraelevazione, meno l'importo della quota a lui spettante sull'area.
D [] Pari al valore attuale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani preesistenti del fabbricato meno uno, meno l'importo della quota a lui spettante sull'area.

Comunione e condominio

- 53) Il proprietario dell'ultimo piano, potendo esercitare il diritto di sopraelevazione di due piani, quale indennita' dovra' corrispondere agli altri condomini:
- A ☐ Pari al valore attuale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani compresi quelli di sopraelevazione.
 - B ☐ Pari al valore attuale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani del fabbricato, esclusi quelli di sopraelevazione, meno l'importo delle quote a lui spettanti sull'area.
 - C ☐ Pari al valore finale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani preesistenti del fabbricato meno uno, meno l'importo della quota a lui spettante sull'area.
 - D [*] Pari al valore attuale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani del fabbricato piu' due, meno l'importo delle quote a lui spettanti sull'area.
- 54) Un regolamento condominiale di tipo "contrattuale" deve essere approvato dall'assemblea dei condomini?
- A ☐ Si
 - B ☐ Si, perche' e' oggetto di una normale delibera dell'assemblea condominiale
 - C ☐ Si, perche' in fase di approvazione ogni condomino puo' far valere il proprio punto di vista
 - D [*] No
- 55) Un Regolamento di condominio, deve essere approvato a maggioranza, dall'assemblea dei condomini, secondo quanto stabilito dall'art. 1136 del C.C.?
- A ☐ Si, solo in caso di approvazione di un regolamento di Condominio di tipo "Contrattuale"
 - B ☐ No, se i condomini sono più di dieci
 - C ☐ No, mai
 - D [*] Si, solo in caso di approvazione di un regolamento di Condominio di tipo "Assembleare"
- 56) Il Regolamento Condominiale puo' limitare il diritto del condomino proprietario sulla parte o su alcune parti comuni?
- A ☐ Si
 - B ☐ Si, se il condomino proprietario non li usa.
 - C ☐ Si, se tutti i condomini proprietari sono d'accordo
 - D [*] No, mai
- 57) Quel e' lo strumento che consente la gestione e il controllo dell'attivita' dell'Assembleare e delle relative deliberazioni?
- A ☐ Il Codice Civile e relative disposizioni successive.
 - B ☐ Le norme sulla comunione dei beni contenute nel Codice Civile
 - C ☐ La tabella relativa alle quote millesimali di proprieta' e l'amministratore.
 - D [*] Il regolamento condominiale
- 58) Dal punto di vista numerico che cosa rappresentano le quote di proprieta' generale in un condominio?
- A ☐ Le quote di comproprietà dei vari proprietari sulle parti comuni e la loro partecipazione alle spese sull'uso differenziato delle

Comunione e condominio

- stesse
- B [] Le quote di comproprietà' dei vari proprietari su tutte le parti comuni e pertanto anche delle quote di partecipazione alle spese che la vita del condomino comporta
- C [] Le quote di comproprietà' dei vari proprietari su tutte le parti comuni e pertanto anche delle quote di partecipazione ai diritti che la vita del condomino comporta
- D [*] Le quote di comproprietà' dei vari proprietari su tutte le parti comuni e pertanto anche delle quote di partecipazione alle spese e ai diritti che la vita del condominio comporta

59) Quali spese si ripartiscono in funzione dei millesimi di proprietà' generale?

- A [] Quelle riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore
- B [*] Quelle attinenti l'uso differenziato delle cose comuni e gravano su tutti i condomini
- C [] Quelle attinenti l'uso differenziato delle cose comuni e gravano solo su una parte dei condomini
- D [] Quelle riguardanti le innovazioni adottate dall'amministratore

60) In un condominio i millesimi di proprietà' particolare e di uso sono quelli che:

- A [] Si riferiscono a tutti i condomini.
- B [*] Si riferiscono a una parte dei condomini.
- C [] Si riferiscono a impianti o servizi usati dai condomini in proporzione ai millesimi di proprietà' generale
- D [] Si riferiscono a impianti o servizi usati dai condomini in modo proporzionale ai millesimi di proprietà' generale

61) Se un condomino ha più scale, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire ciascuno una parte del fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico:

- A [*] Del gruppo di condomini che ne trae utilità'
- B [] Di tutti i condomini
- C [] Per metà' di tutti i condomini e per metà' per coloro che ne traggono utilità'.
- D [] Per un terzo di tutti i condomini e per due terzi per coloro che ne traggono utilità'.

62) La determinazione dei millesimi di proprietà' generale in un condominio è':

- A [] Una serie di calcoli basati su indici contenuti nei manuali costruttivi.
- B [] Un semplice calcolo proporzionale
- C [] Una stima sintetica in cui si tiene in evidenza del grado di appetibilità' delle varie unità' immobiliari
- D [*] Una vera e propria stima nella quale il perito applica la logica del metodo estimativo

63) L'installazione di un ascensore in un condominio comporta che la spesa relativa sia a carico:

- A [] Degli inquilini
- B [*] Dei condomini proprietari che traggono utilità' dall'opera
- C [] Per metà' degli uni e per metà' degli altri
- D [] Per un terzo degli inquilini e due terzi dei proprietari

Comunione e condominio

- 64) La ricostruzione della struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli spetta:
- A ☐ Agli inquilini
 - B ☒ Ai condomini proprietari che traggono utilita' dalla scale
 - C ☐ Per meta' degli uni e per meta' degli altri
 - D ☐ Per un terzo degli inquilini e due terzi ai proprietari che traggono utilita' dalla scale
- 65) Il regolamento condominiale "Assembleare" puo' contenere delle clausole che limitano l'utilizzo e la disponibilita' del proprio immobile (per es. tenere un gatto)?
- A ☐ No, in nessun caso
 - B ☐ Si, basta una deliberazione dell'amministratore
 - C ☒ Si se il regolamento condominiale e' stato approvato all'unanimita'
 - D ☐ Si, basta un'adozione del regolamento a maggioranza
- 66) Il regolamento condominiale "Contrattuale" puo' contenere delle clausole che limitano l'utilizzo e la disponibilita' del proprio immobile?
- A ☐ No, mai
 - B ☐ Si, se il regolamento condominiale e' stato approvato all'unanimita'
 - C ☒ Si, e il condomino deve rispettarle
 - D ☐ Si, basta che lo deliberi l'amministratore
- 67) Quale tra queste parti del condominio non e' di proprieta' comune?
- A ☐ La portineria
 - B ☐ Le scale che servono diverse unita' immobiliari tra diversi piani
 - C ☒ Il solaio tra due unita' immobiliari (rispettivamente soffitto per l'una e pavimento per l'altra)
 - D ☐ Le fondazioni
- 68) Un condomino durante l'assemblea regolarmente costituita in conflitto di interesse con l'oggetto della delibera in votazione rende la delibera ugualmente valida?
- A ☐ no
 - B ☒ si
 - C ☐ si, ma solamente se non discute delle tabelle millesimali
 - D ☐ si, ma solamente se non si deliberano spese straordinarie
- 69) Come viene espresso il dominio dei vari proprietari sulle parti comuni in un edificio condominiale?
- A ☐ I valori di piano o porzioni di piano vengono espressi in millesimi rispetto alla superficie dell'intero condominio
 - B ☒ I valori di piano o porzioni di piano vengono espressi in millesimi rispetto al valore dell'intero condominio
 - C ☐ I valori di piano o porzioni di piano vengono espressi in millesimi rispetto al volume dell'intero condominio
 - D ☐ Viene espresso in millesimi, rispetto ai valori del Reddito Catastale dell'intero condominio
- 70) I millesimi in proprieta' in un condominio si determinano sulla base di un procedimento che considera le superfici delle varie unita' immobiliari, quale tra i seguenti lo rappresenta?
- A ☐ Si rapporta la superficie commerciale di ciascuna unita'

Comunione e condominio

immobiliare per la somma delle superfici totali e si fa la proporzione a 1000

- B ☐ Si rapporta il valore di costruzione di ciascuna unita' immobiliare per il costo di costruzione della somma di tutte le unita' del condominio e si fa la proporzione a 1000
- C ☒ Si rapporta la superficie virtuale di ciascuna unita' immobiliare, ottenuta applicando opportuni coefficienti di merito alle superfici reali, per la somma delle superfici reali, per la somma delle superfici virtuali, calcolata con lo stesso metodo, e si fa la proporzione a 1000
- D ☐ Si rapportano semplicemente i volumi propri di ciascuna unita' immobiliare con la somma dei volumi di tutte le unita' del condominio e si fa proporzione a 1000

71) In una sopraelevazione, l'indennita' di sopraelevazione e' dovuta:

- A ☐ Al titolare del diritto di sopraelevazione
- B ☐ Al Comune che concede il permesso di fare il lavoro
- C ☒ Ai proprietari delle altre unita' abitative del condominio a titolo di risarcimento per la diminuzione della loro quota di proprieta' sulle parti comuni
- D ☐ Non e' dovuta alcuna indennita'

72) Il singolo partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune?

- A ☐ no
- B ☐ no, potrà servirsene solo in quanto in sua disponibilità
- C ☒ sì, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne analogo uso
- D ☐ sì, anche se ne altera la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne analogo uso

73) Il patto di rimanere in comunione per un tempo maggiore di 10 anni è valido?

- A ☒ sì, ma il termine si riduce a 10 anni
- B ☐ no, è nullo
- C ☐ sì, per la durata pattuita
- D ☐ nessuna delle risposte precedenti

74) Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea a cosa ha diritto?

- A ☐ Non ha alcun diritto di essere rimborsato
- B ☐ Ha diritto ad un rimborso di almeno la metà di quanto speso
- C ☐ Ha comunque il diritto di essere rimborsato delle spese sostenute sempre che siano ritenute utili
- D ☒ non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spese urgenti

75) Per quanto non è espressamente previsto dal c.c. sul "condominio degli edifici":

- A ☐ si applicano le norme relative alle associazioni in generale
- B ☐ si applicano le norme sulle obbligazioni in generale
- C ☒ si applicano le norme sulla comunione in generale
- D ☐ ci si rifà agli usi e consuetudini della zona

76) In prima convocazione, un'assemblea condominiale è validamente costituita con:

- A ☐ la sola maggioranza delle "teste"
- B ☐ la sola maggioranza dei millesimi di proprietà del condominio

Comunione e condominio

- C [*] almeno i due terzi dei millesimi e i due terzi delle "teste" partecipanti
- D [] con la presenza dell'amministratore e la metà più uno dei condomini

77) In prima convocazione, un'assemblea condominiale può validamente deliberare con:

- A [] la sola maggioranza delle "teste" intervenute
- B [] la sola maggioranza dei millesimi di proprietà del condominio
- C [*] almeno la metà dei millesimi dell'edificio e la maggioranza delle "teste" intervenute
- D [] con la presenza dell'amministratore e la metà più uno dei millesimi di proprietà

78) Le deliberazioni che hanno ad oggetto le innovazioni, in un condominio possono essere deliberate:

- A [] con almeno la metà dei millesimi dell'edificio e la maggioranza delle "teste" intervenute
- B [] con la presenza dell'amministratore e la metà più uno dei condomini
- C [*] con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'edificio
- D [] nessuna delle risposte precedenti

79) Una delibera condominiale è nulla quando

- A [*] mancava il quorum al momento della votazione
- B [] vi sono stati vizi nella convocazione dell'assemblea
- C [] la delibera è sempre valida purchè l'assemblea sia stata regolarmente convocata
- D [] un membro dell'assemblea ha partecipato alla votazione in conflitto di interessi con la deliberazione assunta dall'assemblea

80) Una delibera condominiale è annullabile quando:

- A [] trattava argomenti che non competono all'assemblea
- B [] delibera sui diritti individuali o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini
- C [] delibera su argomenti con oggetto impossibile o illecito (es. contrario al buoncostume)
- D [*] l'assemblea non è stata regolarmente convocata (es. i termini di convocazione non sono stati rispettati)

81) Per la determinazione dei millesimi di proprietà generale si procede con il seguente ordine:

- A [] uso di coefficienti correttivi per le singole componenti le unità immobiliari, misurazione delle superfici reali, applicazione di coefficienti correttivi all'intera unità immobiliare
- B [] misurazione delle superfici reali, applicazione di coefficienti correttivi all'intera unità immobiliare
- C [] misurazione delle superfici reali, applicazione di coefficienti correttivi all'intera unità immobiliare, uso di coefficienti correttivi relativo alle singole componenti le unità immobiliari
- D [*] misurazione delle superfici reali, uso di coefficienti correttivi per le singole componenti le unità immobiliari, applicazione di coefficienti correttivi relativi all'intera unità immobiliare

82) La ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione delle

Comunione e condominio

scale fa riferimento al seguente art. del Codice Civile:

- A [] art. 1123 c.c.
- B [*] art. 1124 c.c.
- C [] art. 1125 c.c.
- D [] art. 1126 c.c.

83) L'art. 1124 del Codice Civile indica che nei condomini, le modalità di ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale debba essere eseguita:

- A [] in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano
- B [*] per metà in base ai valori dei singoli piani e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano
- C [] in base ai valori dei singoli piani o porzioni di piano
- D [] per un terzo in base ai millesimi di proprietà generale e 2/3 in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano

84) La ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e di esercizio dell'ascensore per regolamenti di nuova adozione è fatta:

- A [] in base all'art. 1123 c.c.
- B [*] in base all'art. 1124 c.c.
- C [] in base all'art. 1125 c.c.
- D [] in base all'art. 1126 c.c.

85) La ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria o di intero rifacimento dell'ascensore è fatta:

- A [*] in base all'art. 1123 c.c.
- B [] in base all'art. 1124 c.c.
- C [] in base all'art. 1125 c.c.
- D [] in base all'art. 1126 c.c.

86) Le spese di manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai vengono ripartite tra i condomini:

- A [] in base all'art. 1123 c.c.
- B [] in base all'art. 1124 c.c.
- C [*] in base all'art. 1125 c.c.
- D [] in base all'art. 1126 c.c.

87) La ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria o di intero rifacimento dell'ascensore è fatta:

- A [] in base ai millesimi di proprietà particolare
- B [*] in base ai millesimi di proprietà generale
- C [] per metà in base ai millesimi di proprietà generale e per metà in base ai millesimi di proprietà particolare
- D [] in base all'altezza dei piani

88) La ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per riscaldamento e raffrescamento in un condominio è fatta:

- A [] in base ai millesimi di proprietà particolare
- B [] in base ai millesimi di proprietà generale
- C [] per metà in base ai millesimi di proprietà generale e per metà in base ai millesimi di proprietà particolare
- D [*] in base ai millesimi di proprietà particolare

89) La ripartizione delle spese di esercizio per riscaldamento e

Comunione e condominio

raffrescamento in un condominio (in assenza di contatori di calorie e frigoriferi per ogni unità immobiliare) sarebbe corretto eseguirla:

- A [*] in base alla cubatura delle unità immobiliari
- B [] in base ai millesimi di proprietà generale
- C [] per metà in base ai millesimi di proprietà generale e per metà in base ai millesimi di proprietà particolare
- D [] in base ai millesimi di proprietà particolare

90) Per la ripartizione delle spese per consumo di acqua potabile in un condominio (se non vi sono contatori singoli di calorie e frigoriferi) il criterio più equo è:

- A [] ripartire le spese in proporzione al numero di persone che abitano stabilmente in ogni unità condominiale
- B [*] ripartire le spese in base al consumo misurabile con contatori installati in ogni singola unità
- C [] ripartire le spese in base ai millesimi di proprietà particolare
- D [] ripartire le spese in modo uguale tra tutti i condomini ovvero dividendo il consumo totale per il numero delle unità

91) La sopraelevazione di un fabbricato, necessita di:

- A [] nessuna autorizzazione particolare
- B [] di una Dichiarazione di Inizio Attività
- C [] di una delibera della Giunta Comunale
- D [*] di un Permesso di Costruire

92) Il regolamento di condominio può essere:

- A [] allestito a cura delle autorità comunali
- B [] allestito a cura del consiglio di quartiere
- C [*] allestito a cura dal costruttore dell'immobile
- D [] allestito a cura del sindacato degli inquilini

93) Il regolamento di condominio può essere di tipo:

- A [*] assembleare o contrattuale
- B [] assembleare o reddituale
- C [] contrattuale o reddituale
- D [] contrattuale a consenso unanime

94) Le tabelle millesimali stabiliscono:

- A [] i valori di ciascun piano o porzione di piano espressi in euro, del valore dell'intero edificio
- B [] i valori di ciascun piano o porzione di piano espressi in euro e millesimi di euro del valore dell'intero edificio
- C [*] i valori di ciascun piano o porzione di piano espressi come quota millesimale del valore dell'intero edificio
- D [] i valori di mercato di ogni singola unità abitativa

95) Le tabelle millesimali:

- A [*] consentono di ripartire le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni
- B [] consentono di ripartire tra tutti i condomini tutte le spese dei servizi comunali
- C [] consentono di stimare il valore di una singola unità abitativa
- D [] consentono la ripartizione proporzionale dei benefici fruibili dalle parti comuni

Comunione e condominio

- 96) La determinazione dei millesimi di proprietà generale può farsi:
- A ☐ stimando il valore dell'intero condominio prescindendo dalle singole unità condominiali
 - B ☒ stimando opportunamente i valori delle singole unità condominiali
 - C ☐ stimando solo le parti comuni di un condominio
 - D ☐ senza alcuna stima né dei valori né di altre grandezze
- 97) La determinazione dei millesimi potrà farsi con i seguenti criteri:
- A ☐ in base a criteri originali fissati dall'assemblea condominiale con maggioranza dei voti
 - B ☐ in base a criteri originali fissati dall'assemblea condominiale ma con vincolo dell'unanimità dei consensi
 - C ☐ in base a norme fissate dagli uffici tecnici condominiali
 - D ☒ sulla base di criteri tecnico estimativi rigorosi e ormai affermati nella prassi
- 98) La determinazione dei millesimi potrà farsi:
- A ☒ sulla base di valori condominiali espressi in moneta o grandezze fisiche virtuali che rappresentino tali valori
 - B ☐ sulla base di valori di mercato
 - C ☐ sulla base esclusivamente dei valori condominiali espressi in moneta
 - D ☐ sulla base di grandezze fisiche virtuali atti a rappresentare i valori condominiali
- 99) La determinazione dei millesimi di proprietà si può fare:
- A ☒ sulla base di una superficie detta superficie virtuale delle unità immobiliari
 - B ☐ sulla base di una superficie detta superficie utile calpestabile delle unità immobiliari
 - C ☐ sulla base di una superficie detta superficie lorda commerciale delle unità immobiliari
 - D ☐ sulla base di una superficie detta superficie di progetto delle unità immobiliari
- 100) La circolare del Ministero dei LL.PP. n. 12480/1966 indica:
- A ☒ i coefficienti delle caratteristiche che normalmente intervengono a differenziare le unità dei condomini: es. prospetto, luminosità, orientamento ecc.
 - B ☐ i valori minimi e massimi dei valori condominiali per tipologia edilizia
 - C ☐ i valori medi delle singole unità condominiali in base alla loro grandezza
 - D ☐ i valori massimi delle singole unità condominiali per tipologia edilizia
- 101) La superficie virtuale delle unità è :
- A ☒ una superficie resa omogenea ed equivalente tale che a parità di superficie corrisponda parità di valore
 - B ☐ una superficie arbitrariamente determinata
 - C ☐ una superficie mediata tra quella lorda commerciale e quella utile calpestabile
 - D ☐ una superficie indipendente dai valori condominiali
- 102) Per la determinazione delle superfici virtuali:

Comunione e condominio

- A [] si esegue esclusivamente la misura delle superfici reali che diventano virtuali senza uso di coefficienti
- B [] si misurano le superfici reali delle unità condominiali e vi si sommano le superfici comuni
- C [*] si parte dalle superfici reali delle singole unità condominiali e poi si utilizzano coefficienti
- D [] si utilizzano le superfici indicate in apposite autodichiarazioni formulate dei singoli condomini

103) Per la stima delle superfici virtuali si utilizzano coefficienti che tengono conto di:

- A [*] destinazione funzionale - prospicienza - orientamento - luminosità - servitù da rumore - forma e funzionalità dei vani
- B [] destinazione funzionale - prospicienza - affaccio - veduta - orientamento - esposizione
- C [] destinazione funzionale - affaccio - esposizione - servitù da rumore - forma e funzionalità dei vani
- D [] prospicienza - veduta - esposizione - luminosità - forma e funzionalità dei vani

104) La tabella millesimale:

- A [] destinazione d'uso - valore ici- forma e funzionalità dell'unità immobiliare - comodità di accesso - altezza interna - altezza media esterna del fabbricato
- B [] destinazione d'uso - livello di piano - forma e funzionalità dell'unità immobiliare - comodità di accesso - altezza interna - altezza media esterna del fabbricato
- C [*] destinazione d'uso - livello di piano - forma e funzionalità dell'unità immobiliare - comodità di accesso - altezza interna - vetustà - isolamento termico
- D [] destinazione d'uso - forma e funzionalità dell'unità immobiliare - comodità di accesso - altezza interna - vetustà - isolamento termico

105) Le tabelle millesimali possono prevedere:

- A [] millesimi di proprietà generale e millesimi di proprietà speciale
- B [*] millesimi di proprietà generale, millesimi di proprietà particolare, millesimi d'uso
- C [] soli millesimi di proprietà generale, millesimi di proprietà particolare
- D [] millesimi di proprietà generale, particolare, speciale

106) Le spese di riscaldamento e di raffrescamento quando gli impianti sono centralizzati si calcolano:

- A [] in base ai millesimi di proprietà generale la manutenzione e in base ai millesimi di proprietà particolare le spese di esercizio
- B [] sempre e soltanto in base ai millesimi di proprietà generale sia le spese per la manutenzione che quelle di esercizio
- C [*] in base ai millesimi di proprietà generale la manutenzione eventualmente in base alla cubatura le spese di esercizio
- D [] in base alla cubatura della singola unità immobiliare

107) Le spese per la manutenzione e ricostruzione delle scale sono ripartite:

- A [] in base ai millesimi di proprietà generale
- B [] in base ai millesimi di proprietà particolare
- C [*] in base ad una tabella millesimale costituita appositamente e che tiene conto delle altezze dei singoli piani

Comunione e condominio

D [] in base alla cubatura della singola unità immobiliare

108) Le spese per l'acqua potabile si ripartiscono:

- A [] in base alla superficie di ogni singola unità immobiliare
- B [] in base ai millesimi di proprietà
- C [] sempre e solo in base al numero degli abitanti ogni singola unità immobiliare
- D [*] in base al consumo effettivo se sono presenti contatori per ogni unità, in base al numero delle persone se non ci sono i contatori

109) Le spese relative all'ascensore si calcolano:

- A [] in base ai millesimi di proprietà generale la manutenzione straordinaria e in base ai millesimi di proprietà particolare le spese di esercizio
- B [] sempre e soltanto in base ai millesimi di proprietà generale sia le spese per la manutenzione che quelle di esercizio
- C [*] in base ai millesimi di proprietà generale la manutenzione straordinaria mentre per le altre sarebbe corretto applicare il criterio che vale per le scale
- D [] in base alla cubatura della singola unità immobiliare

110) Le spese per impianti accessori di uso omogeneo (es. citofono) dovrebbero essere divise:

- A [] in base ai millesimi di proprietà generale
- B [*] in parti uguali indipendentemente dalle grandezze fisica o economica delle singole unità
- C [] in base ai millesimi di proprietà particolare
- D [] in base alla cubatura della singola unità immobiliare