



EDIZIONE 2026

GUIDA UFFICIALE AL STUDIO

# Esame Agenti d'Affari in Mediazione

Tutto ciò che devi sapere per superare l'esame CCIAA.  
Sezione A/C — Agenti Immobiliari + Mandato a Titolo Oneroso.

- 
- 7 materie d'esame spiegate
  - 1.545 quiz ufficiali CCIAA Roma
  - Tabelle e concetti chiave
  
  - Link diretti per esercitarti

---

[maxiquiz.it/quiz/mediatori-cciaa-roma](https://maxiquiz.it/quiz/mediatori-cciaa-roma)

Versione PDF · giugno 2026

## INTRODUZIONE

## Come usare questa guida + Dove esercitarti

Struttura dell'esame · MaxiQuiz · Link ufficiali CCIAA

### L'esame in sintesi

**20**Quiz totali (2 prove ×  
10)**1.545**Domande ufficiali  
CCIAA Roma**7**

Materie da studiare

**€93**Costo iscrizione  
(PagoPA)

#### Come funziona

2 prove scritte da 10 quiz ciascuna, estratti casualmente dai 1.545 quiz ufficiali CCIAA Roma. Superato lo scritto, si sostiene la prova orale. La convocazione arriva via email con almeno 15 giorni di preavviso. In caso di bocciatura, si deve attendere 6 mesi prima di ripresentarsi.

### Materie e peso relativo

#	Materia	Priorità
1	Legislazione sulla professione di mediatore (L. 39/89)	★★★★★
2	Diritto civile (contratti, vendita, locazione, ipoteca)	★★★★★
3	Diritto tributario (imposte sugli immobili)	★★★★
4	Estimo, catasto e trascrizione	★★★★
5	Concessioni edilizie e urbanistica	★★★
6	Comunione e condominio	★★★★
7	Credito fondiario e finanziamenti immobiliari	★★★

**Dove esercitarti — Link diretti**

**MaxiQuiz Web (tutti i dispositivi)**

[maxiquiz.it/quiz/mediatori-cciaa-roma](https://maxiquiz.it/quiz/mediatori-cciaa-roma)

**MaxiQuiz su iPhone / iPad (App Store)**

[apps.apple.com/it/app/maxiquiz/id6743428820](https://apps.apple.com/it/app/maxiquiz/id6743428820)

**MaxiQuiz su Android (Google Play)**

[play.google.com/store/apps/details?id=it.maxiquiz.app](https://play.google.com/store/apps/details?id=it.maxiquiz.app)

**Quiz ufficiali CCIAA Roma (fonte primaria)**

[rm.camcom.it/pagina918](https://rm.camcom.it/pagina918)

**Portale iscrizione esame (SPID obbligatorio)**

[rm.servizionline.camcom.it/rm](https://rm.servizionline.camcom.it/rm)

**Guida "Diventare Agente Immobiliare" (step-by-step)**

[diventareagenteimmobiliare.com](https://diventareagenteimmobiliare.com)

**Guida "Esame Mediatore Immobiliare"**

[esamemediatoreimmobiliare.it](https://esamemediatoreimmobiliare.it)

**💡 Strategia di studio raccomandata (2–3 settimane)**

1. Leggi questa guida una volta (tutte le 7 materie) → 2. Esercitati su MaxiQuiz (modalità esame simulato) → 3. Studia le domande che hai sbagliato → 4. Ripeti gli ultimi 2 giorni solo con i quiz difficili. MaxiQuiz tiene traccia delle tue risposte e mostra le statistiche per materia.

**MATERIA 1 DI 7****Legislazione sulla Professione di Mediatore**

L. 39/1989 · L. 57/2001 · D.M. 300/1990 · D.Lgs. 59/2010

**Il Mediatore — Definizione (art. 1754 c.c.)**

Il mediatore è chi **mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare**, senza essere vincolato ad esse da rapporti di collaborazione, dipendenza o rappresentanza. Opera in modo **imparziale** verso entrambe le parti.

## Provvigione (art. 1755–1756 c.c.)

Situazione	Diritto alla provvigione
Affare concluso grazie all'intervento del mediatore	✓ Sì, da entrambe le parti
Affare non concluso	✗ No
Mediatore nasconde info o favorisce una parte	✗ Perde il diritto
Mediatore è privo di iscrizione/abilitazione	✗ Non ha diritto (e rischia sanzioni penali)

- Misura: libera per accordo, altrimenti determinata dagli **usi locali**
- Prescrizione: **1 anno** (art. 2950 c.c.)

## Legge 39/1989 — Norma Fondamentale

- Per esercitare: **iscrizione al REA** + superamento esame CCIAA
- **Assicurazione RC professionale obbligatoria**
- Vieta l'esercizio abusivo (sanzioni penali)
- Incompatibilità: dipendenti pubblici, condannati per reati contro patrimonio/fede pubblica

## Legge 57/2001

- Art. 18: obbligo del **diploma di scuola secondaria di II grado** per accedere all'esame

## D.Lgs. 59/2010 — Abolizione dei Ruoli

### ⚠ Cambiamento importante

I vecchi "Ruoli" (Agenti immobiliari, mediatori, ecc.) sono stati aboliti. Oggi, dopo l'esame CCIAA, si presenta la

### SCIA

(Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al Registro delle Imprese. L'esame CCIAA rimane però obbligatorio.

## D.M. 300/1990

- Regola le modalità delle prove di idoneità (scritto + orale)
- Commissione esaminatrice nominata dalla CCIAA

- Boccatura → 6 mesi prima di ripresentarsi

## MATERIA 2 DI 7

# Diritto Civile

Contratti · Vendita · Locazione · Mandato · Ipoteca · Diritti reali

## Contratto di Vendita (art. 1470 c.c.)

- Trasferisce la **proprietà** verso un corrispettivo (prezzo)
- Garanzia per vizi: denuncia entro **8 giorni** dalla scoperta; azione entro **1 anno** dalla consegna
- Compratore può chiedere risoluzione o riduzione prezzo

## Caparra (art. 1385–1386 c.c.)

Tipo	Chi recede	Conseguenza
<b>Confirmatoria</b> (art. 1385)	Chi ha versato la caparra	La perde
	Chi l'ha ricevuta	Deve restituire il <b>doppio</b>
<b>Penitenziale</b> (art. 1386)	Chiunque	Recede con la perdita/restituzione della caparra (no altri danni)

## Contratto Preliminare (Compromesso)

- Obbliga le parti a stipulare il contratto definitivo
- Stessa forma del definitivo (immobili: **forma scritta obbligatoria**)
- Inadempimento → esecuzione in forma specifica (art. 2932 c.c.) o risarcimento
- La **trascrizione del preliminare** protegge l'acquirente per 3 anni

## Locazione (art. 1571) — Legge 431/1998

Tipo	Durata	Canone	Cedolare secca
------	--------	--------	----------------

<b>Libero (4+4)</b>	4+4 anni	Libero	21%
<b>Concordato (3+2)</b>	3+2 anni	Accordi territoriali	10%
<b>Transitorio</b>	1–18 mesi	Libero + giustificazione	21%
<b>Studenti univ.</b>	6 mesi–3 anni	Concordato	10%

- Sfratto per morosità: dopo **2 canoni non pagati**
- Sublocazione: **vietata senza consenso** del locatore

## Mandato (art. 1703 c.c.)

- **Con rappresentanza:** agisce in nome del mandante → effetti diretti sul mandante
- **Senza rappresentanza:** agisce in nome proprio
- Mandante può revocare ma deve indennizzare se mandato irrevocabile

## Ipoteca (art. 2808 c.c.)

### Schema Ipoteca

- **Diritto reale di garanzia** su immobili (il debitore conserva il possesso)
- Tipi: **volontaria** (contratto) · **giudiziale** (sentenza) · **legale** (legge)
- **Grado:** prima ipoteca ha priorità su seconda e terza (vince chi iscrive prima)
- **Durata:** **20 anni** dall'iscrizione; rinnovabile prima della scadenza

## Diritti Reali — Schema Rapido

Diritto	Contenuto
<b>Proprietà</b>	Godere e disporre pienamente della cosa (è il diritto più ampio)
<b>Usufrutto</b>	Godere cosa altrui rispettandone la destinazione (max vita dell'usufruttuario)
<b>Servitù</b>	Peso su un fondo (servente) a vantaggio di un altro (dominante)
<b>Superficie</b>	Costruire e mantenere edificio su suolo altrui
<b>Enfiteusi</b>	Godere fondo altrui con obbligo di migliorarlo + canone periodico

## MATERIA 3 DI 7

**Diritto Tributario**

Imposta di Registro · IMU · Cedolare Secca · Successioni

**Imposta di Registro sulla Compravendita**

Situazione	Acquisto da privato	Acquisto da costruttore
Prima casa	2% del valore catastale	IVA 4%
Seconda casa	9% del valore catastale (min. €1.000)	IVA 10% (22% lusso)
Terreno agricolo	15%	—

 **Agevolazione Prima Casa — Requisiti**

Non possedere altro immobile nello stesso comune · Stabilire la residenza entro **18 mesi** dal rogito · Immobile non di lusso (no categorie A/1, A/8, A/9)

**Come si calcola il Valore Catastale**

Base imponibile = Rendita catastale × **1,05** (rivalutazione) × Moltiplicatore

Categoria	Moltiplicatore Prima casa	Moltiplicatore altri
A (escluso A/10)	<b>110</b>	120
A/10 (uffici)	—	60
C (negozi, magazzini)	—	140
D (capannoni, alberghi)	—	60

**IMU — Imposta Municipale Unica**

- **Non si paga** sulla prima casa (salvo A/1, A/8, A/9 = abitazioni di lusso)
- Si paga: seconde case, terreni, fabbricati strumentali
- Aliquota base: **7,6‰** (i Comuni possono variare tra 4,6‰ e 10,6‰)

- Scadenze: acconto **16 giugno** · saldo **16 dicembre**

## Cedolare Secca

Contratto	Aliquota	Vantaggio
Libero (4+4)	<b>21%</b>	Niente IRPEF, addizionali, registro, bollo
Concordato (3+2)	<b>10%</b>	Idem + canone agevolato

⚠ Con cedolare secca il locatore **non può aumentare il canone** per tutta la durata dell'opzione.

## Imposta di Registro sulla Locazione

- **2% del canone annuo** (minimo €67)
- Registrazione obbligatoria entro 30 giorni dalla stipula
- Alternativa: cedolare secca (esonera dalla registrazione annuale)

## Imposta di Successione

Beneficiario	Aliquota	Franchigia
Coniuge / Figli / Ascendenti	4%	€1.000.000 per beneficiario
Fratelli / Sorelle	6%	€100.000
Altri parenti fino 4° grado	6%	Nessuna
Altri soggetti	8%	Nessuna

MATERIA 4 DI 7

## Estimo, Catasto e Trascrizione

Valutazione immobiliare · Categorie catastali · Pubblicità legale

## Metodi di Stima (Estimo)

Metodo	Quando si usa	Formula
<b>Comparativo</b> (di mercato)	Abitazioni e immobili con mercato attivo — il più usato in pratica	Confronto con transazioni simili recenti
<b>Capitalizzazione del reddito</b>	Immobili che producono reddito (uffici, negozi)	Valore = Reddito netto annuo ÷ Tasso capitalizzazione
<b>Costo di ricostruzione</b>	Immobili speciali o rari (chiese, ospedali)	Costo di costruzione nuovo - Deprezzamento
<b>Trasformazione</b>	Terreni da urbanizzare o immobili da ristrutturare	Valore futuro - Costi trasformazione - Utile promotore

## Categorie Catastali Principali

Cat.	Descrizione	Nota fiscale
A/1	Abitazioni signorili	✗ Esclusa da agevolazione prima casa
A/2	Abitazioni civili (la più comune)	✓ Prima casa ammessa
A/3	Abitazioni economiche	✓ Prima casa ammessa
A/4	Abitazioni popolari	✓ Prima casa ammessa
A/8	Ville	✗ Esclusa da agevolazione prima casa
A/9	Castelli, palazzi di pregio	✗ Esclusa da agevolazione prima casa
A/10	Uffici e studi privati	Moltiplicatore 60
C/1	Negozi e botteghe	Moltiplicatore 40
C/2	Magazzini	Moltiplicatore 140 (come C)
D	Opifici, alberghi, capannoni	Moltiplicatore 60

## DOCFA

Procedura informatica per variare le rendite catastali (ristrutturazioni, frazionamenti, ampliamenti). Presentata all'Agenzia delle Entrate — Catasto.

## Trascrizione (art. 2643 c.c.)

### Regola fondamentale

La trascrizione rende gli atti immobiliari

**opponibili ai terzi**

. Chi non trascrive non può opporre il suo acquisto a chi ha trascritto, anche se ha acquistato prima.

**Vince chi trascrive per primo**

.

- Si trascrivono: compravendite, donazioni, divisioni, sentenze, permuta
- Trascrizione del preliminare: **facoltativa ma protegge** l'acquirente per 3 anni
- **Principio di continuità**: la catena delle trascrizioni non deve avere interruzioni

**⚠ Distinzione importante**

Le

**ipoteche**

non si *trascrivono* ma si *iscrivono* — sono due operazioni distinte nei Registri Immobiliari. La cancellazione dell'ipoteca avviene con atto notarile o con quietanza del creditore.

**MATERIA 5 DI 7****Concessioni Edilizie e Urbanistica**

DPR 380/2001 · Titoli abilitativi · Agibilità · Abusivismo

**I Titoli Abilitativi — Dal più al meno complesso**

Titolo	Quando serve	Procedura
<b>Permesso di Costruire</b>	Nuove costruzioni · sopraelevazioni · ristrutturazioni con aumento volumetria · cambio destinazione d'uso rilevante	Richiesta al Comune; autorizzazione esplicita (tempi: 60–90 gg)
<b>SCIA</b> (Segn. Cert. Inizio Attività)	Ristrutturazioni straordinarie senza aumento volumetria · ampliamenti limitati	Presentazione al Comune (efficace subito)

<b>CILA</b> (Comun. Inizio Lavori Ass.)	Manutenzione straordinaria · modifiche interne senza struttura	Comunicazione al Comune (no attesa)
<b>Nessun titolo</b>	Manutenzione ordinaria: tinteggiature, riparazioni, sostituzione infissi (stessa tipologia)	—

## Certificato di Agibilità

- Certifica sicurezza, igiene, salubrità dell'immobile
- Presentazione domanda al Comune entro **15 giorni** dalla fine lavori
- Fondamentale per **vendita e affitto** — obbligatorio dichiararlo in rogito

## Destinazione d'uso

- Ogni immobile ha una destinazione: residenziale, commerciale, industriale, agricola, turistica
- Il cambio di destinazione può richiedere SCIA o Permesso di Costruire
- In compravendita e locazione bisogna sempre indicare la destinazione d'uso catastale

## Abusivismo edilizio

### ⚠ Responsabilità del mediatore

Costruire o modificare senza titolo abilitativo è reato. Le sanzioni vanno dalla demolizione alla multa pecuniaria (fino al 30% del costo) fino all'arresto. Il mediatore ha l'obbligo di verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** dell'immobile che tratta e di informare le parti di eventuali irregolarità.

MATERIA 6 DI 7

## Comunione e Condominio

Art. 1100–1139 c.c. · Legge 220/2012

## Comunione (art. 1100 c.c.)

- Proprietà di una cosa appartenente a più persone (quote, anche diverse)
- Atti di **ordinaria amministrazione**: maggioranza calcolata per quote
- Atti di **straordinaria amministrazione**: accordo di tutti i comproprietari
- Ciascuno può chiedere la **divisione** in qualsiasi momento (è un diritto potestativo)

## Parti Comuni del Condominio (art. 1117 c.c.)

Suolo, fondazioni, muri maestri, tetto, scale, portoni, atri, lastrici solari, impianti acqua/gas/riscaldamento/luce, ascensore → **non possono essere divise** e appartengono a tutti.

## Assemblea Condominiale

Aspetto	Regola
Convocazione	Almeno <b>5 giorni prima</b> (urgenza: immediatamente)
Quorum I convocazione	2/3 del valore millesimale + 2/3 dei condomini presenti/delegati
Quorum II convocazione	1/3 dei condomini + 1/3 del valore millesimale
Delibere ordinarie	Maggioranza intervenuti + almeno <b>500 millesimi</b>
Innovazioni rilevanti	Maggioranza + <b>667 millesimi</b>
Innovazioni voluttuarie	4/5 dei condomini + 4/5 millesimi
Impugnazione delibere	Entro <b>30 giorni</b> dalla delibera (o comunicazione agli assenti)

## Amministratore di Condominio (dopo Legge 220/2012)

### Obblighi dell'Amministratore

- Obbligatorio se i condomini sono **più di 8**
- Durata in carica: **1 anno** (rinnovabile con delibera)
- Deve aprire un **conto corrente condominiale separato** (obbligo dal 2013)
- Rende il conto della gestione ogni anno
- Deve avere formazione professionale specifica (diploma o laurea + corso)
- Obbligo di polizza assicurativa RC

## I Millesimi

- Ogni unità ha un valore espresso in millesimi (totale sempre = 1000)

- Proporzionale al valore dell'immobile rispetto all'intero edificio
- Determinano: quota di spese + peso del voto in assemblea
- Tabelle millesimali: si modificano solo con accordo **unanime** o sentenza del giudice

#### MATERIA 7 DI 7

## Credito Fondiario e Finanziamenti Immobiliari

D.Lgs. 385/1993 (TUB) · Surroga (L. 40/2007) · Leasing abitativo

### Mutuo Ipotecario

- La banca eroga una somma; il debitore la restituisce con interessi in rate periodiche
- Garantito da **ipoteca di primo grado** sull'immobile acquistato
- Il debitore conserva il possesso dell'immobile durante il pagamento

### Credito Fondiario — Regole del TUB

#### Regole fondamentali del credito fondiario

- Finanziamenti a **medio-lungo termine**  
(da 18 mesi fino a 30 anni)
- Importo massimo:  
**80% del valore dell'immobile**  
(LTV — Loan to Value)
- Garantito da ipoteca di **primo grado**
- Il superamento dell'80% è possibile solo con garanzie aggiuntive (fideiussione, polizza)

### Tipi di Tasso

Tipo	Come funziona	Conviene quando
------	---------------	-----------------

<b>Fisso</b>	Rata costante per tutta la durata (indicizzato IRS/ECS)	Tassi bassi, si vuole certezza di spesa
<b>Variabile</b>	Rata varia con l'Euribor a 1–3–6 mesi	Tassi in discesa, orizzonte breve
<b>Misto</b>	Periodi alternati fisso/variabile	Si vuole flessibilità
<b>Cap Rate</b>	Variabile con tetto massimo garantito	Protezione dai rialzi eccessivi

## Portabilità e Surroga (Legge 40/2007 — Bersani)

- Il mutuatario può trasferire il mutuo ad altra banca (**surroga**) **senza spese**
- La banca originaria non può opporsi né applicare penali
- La nuova banca subentra nell'ipoteca esistente (non si paga una nuova ipoteca)
- Il mutuatario può migliorare il tasso o allungare/ridurre la durata

## Piano di Ammortamento

Tipo	Caratteristica	In pratica
<b>Francese</b> (più diffuso)	Rata costante; quota interessi decrescente, quota capitale crescente	All'inizio si paga soprattutto interessi
<b>Italiano</b>	Quota capitale costante; rata decrescente	Rate più alte all'inizio, poi decrescono
<b>Americano</b>	Si pagano solo interessi; capitale restituito tutto alla fine	Raro per privati

## Leasing Immobiliare Abitativo (dal 2016)

- La banca acquista l'immobile e lo cede in uso verso canoni periodici
- Opzione di acquisto al prezzo di riscatto a fine contratto
- Agevolazioni fiscali: detraibilità canoni per under 35 (prima casa)

## I Concetti Chiave in un Colpo d'Occhio

Studia questa pagina il giorno prima dell'esame

Argomento	Da ricordare — punto chiave
<b>Mediatore</b>	Mette in relazione le parti senza vincolo di mandato; provvigione da entrambi; si perde se affare non concluso
<b>L. 39/89</b>	Norma base; diploma II grado; RC obbligatoria; SCIA post-esame; abusivismo = reato
<b>Caparra confirmatoria</b>	Chi recede la perde; chi l'ha ricevuta deve restituire il <b>doppio</b>
<b>Garanzia vizi vendita</b>	Denuncia entro <b>8 giorni</b> ; azione entro <b>1 anno</b> dalla consegna
<b>Locazione 4+4</b>	Libero; cedolare secca 21%. Concordato 3+2 → cedolare 10%
<b>Ipoteca</b>	Diritto reale di garanzia; <b>20 anni</b> di durata; grado = ordine di iscrizione
<b>Prima casa (registro)</b>	2% da privato, IVA 4% da costruttore; residenza entro <b>18 mesi</b> ; no lusso
<b>IMU</b>	No su prima casa (salvo lusso); base 7,6‰; acconto 16/6 saldo 16/12
<b>Catasto</b>	A/2 = abitazione civile; A/1-A/8-A/9 = lusso (no agevolazione); moltiplicatore 110 prima casa, 120 seconda
<b>Trascrizione</b>	Opponibilità ai terzi; vince chi trascrive prima; principio di continuità
<b>Permesso di Costruire</b>	Nuove costruzioni + aumento volumetria; SCIA = ristrutturazione senza aumento
<b>Condominio</b>	Amm. obbligatorio se >8; conto separato; delibere ordinarie 500 millesimi; impugn. 30 gg
<b>Mutuo fondiario</b>	Max 80% valore (LTV); ipoteca I grado; surroga gratuita (Bersani)
<b>Successione</b>	Coniuge/figli 4% con franchigia €1M; fratelli 6% con €100k; altri 8% senza franchigia



**Esercitati adesso — MaxiQuiz**



Tutti i 1.545 quiz ufficiali CCIAA Roma su MaxiQuiz Web

[maxiquiz.it/quiz/mediatori-cciaa-roma](https://maxiquiz.it/quiz/mediatori-cciaa-roma)



### App iPhone / iPad (App Store)

[apps.apple.com/it/app/maxiquiz/id6743428820](https://apps.apple.com/it/app/maxiquiz/id6743428820)



### App Android (Google Play)

[play.google.com/store/apps/details?id=it.maxiquiz.app](https://play.google.com/store/apps/details?id=it.maxiquiz.app)



### Quiz ufficiali CCIAA Roma (fonte originale)

[rm.camcom.it/pagina918](https://rm.camcom.it/pagina918)

---

Guida prodotta da MaxiQuiz · [maxiquiz.it](https://maxiquiz.it) · giugno 2026

Distribuita gratuitamente a supporto degli iscritti. Contiene materiale didattico basato sulla normativa vigente e sulla banca dati ufficiale CCIAA Roma.