

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 forzosa 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'unanimita'
- 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 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 forzosa
- 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, ed urbanistici che lo permettono
- D Non e' mai possibile

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 imposta dal comproprietario
- 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 su un immobile

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 dei millesimi di proprieta' della singola unita' immobiliare 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 dei millesimi di proprietà della singola unità immobiliare 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, previo tentativo di mediazione.
- B non puo' inoltrare nessun ricorso
- C si puo' rifiutare di applicare la deliberazione
- D puo' chiedere all'amministratore di annullare gli effetti della deliberazione e riconvocare l'assemblea

22) L'amministratore del condominio, puo' ordinare lavori di manutenzione straordinaria, sulla base di quanto stabilito dal Codice Civile?

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

23) Se i condomini sono piu' di otto la nomina dell'amministratore e':

- A non obbligatoria
- B obbligatoria
- C obbligatoria se e' prevista dal regolamento condominiale
- D e' obbligatoria se la gestione delle parti comuni e' 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 + la quota calcolata in base ai millesimi di proprietà generale
- D in proporzione alle quote millesimali

25) Che cos'e' un condominio?

- A un insieme di unita' immobiliari separate tra loro e ordinatamente distribuite nell'edificio
- B un fabbricato diviso in unita' immobiliari la cui proprieta' di ognuna appartiene a due o piu' persone non in comunione.

- C [] un fabbricato comprendente piu' unita' immobiliari dotate di spazi e servizi collettivi appartenente a più persone in comunione
 D [] un fabbricato diviso in parti funzionalmente connesse fra di loro

26) Qual e' la grandezza maggiormente utilizzata, per la determinazione dei millesimi di proprieta' di un condominio?

- A [] il reddito netto di parte padronale delle unita' immobiliari
 B [] il reddito catastale di ciascuna unita' condominiale
 C [] la cubatura delle unita' che lo costituiscono
 D [*] la superficie "virtuale" delle unita' che la costituiscono

27) La manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai di un piano e' 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 proprieta'

28) La revisione delle tabelle millesimali di proprieta' e' ammessa:

- A [] no, mai
 B [] a seguito di decisione dell'amministratore di condominio che ne ravvisi la necessità
 C [*] si, quando le mutate condizioni di una parte dell'edificio abbiano alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano ed il valore complessivo del fabbricato
 D [] solo nel caso di regolamento cosiddetto: " contrattuale "

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

- A [] si, se rinuncia alla sua quota di comproprietà a favore degli altri
 B [*] no, mai
 C [] si, se non utilizza le parti comuni
 D [] si, se cede la sua proprieta' 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 proprieta' 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 o rese necessarie dall'applicazione di norme di legge

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

- A [*] e' redatto dal costruttore, e' trascritto negli atti di compravendita, e, conseguentemente trascritto nei registri immobiliari
- B [] e' formulato dalla volonta' del venditore immobiliare e allestito in fase di progetto
- C [] e' formulato dalla volonta' del venditore immobiliare e allestito in fase di progetto, e' riportato in ciascun atto di vendita e previa accettazione da parte di 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 [] le tabelle millesimali una volta redatte non sono più modificabili
- D [] una maggioranza di almeno i 2/3 del valore dell'edificio

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

- A [*] no,mai
- 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) E' possibile la modifica di un regolamento condominiale di tipo contrattuale?

- A [] sì, con la maggioranza dei condomini
- B [] no, perché e' registrato nei pubblici registri immobiliari
- C [] no, non e' possibile senza la volonta' 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 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 [*] valori di mercato delle unità immobiliari ovvero grandezze fisiche virtuali proporzionali ai valori di mercato
- 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 [] la rendita catastale aggiornata
- 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 [*] si, per la quota parte di proprietà' di ciascuno
- C [] si, ma tutti devono partecipare alle spese dei lavori
- D [] si, ma deve essere esercitato insieme

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

- A [*] si, perché' riduce il diritto sulle parti comuni degli altri condomini
- 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:

- A [*] la nomina è' fatta dall'autorità' giudiziaria su ricorso di uno o più' condomini o dell'amministratore dimissionario
- 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 è:

- A [*] in proporzione al consumo volumetrico effettivo misurato per ogni unità
 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 costituito da più edifici ciascuno dei quali usufruisce di spazi e/o servizi e/o impianti 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 è costituito da porzioni non coeve alcune delle quali molto vecchie e con diverso stato conservativo generale

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 porzioni di parti comuni utilizzati dai condomini in modo non proporzionale ai millesimi di proprietà
- D si riferiscono parti comuni al servizio, in forma esclusiva di una parte dell'intero condominio ovvero di alcuni condomini

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

- A in base ai millesimi di proprietà particolare
- 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, in base alla cubatura le spese di esercizio
- D metà in base ai millesimi di proprietà generale, metà in base all'altezza di piano

49) Un condominio nasce quando:

- A Si fraziona un fabbricato
- B Più persone acquistano in comunione un fabbricato
- C Più persone acquisiscono insieme un fabbricato in percentuale diversa di proprietà ciascuna
- D Un fabbricato prevede l'esistenza di parti di proprietà esclusiva tra due diversi proprietari e parti comuni ad essi

50) Qual e' lo scopo del regolamento di condominio?

- A disciplina la vita condominiale, attraverso 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 base ai millesimi di proprietà dei condomini sottostanti detratta la parte spettante a chi esegue la sopraelevazione
- C In parti proporzionali alla superficie commerciale delle proprietà sottostanti
- D In parti proporzionali al valore di mercato delle proprietà sottostanti

52) 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

53) Il proprietario dell'ultimo piano, potendo esercitare il diritto di sopraelevazione di due piani, quale indennità dovrà corrispondere agli altri condomini se ognuno è proprietario dell'intero piano:

- 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 l'importo della quota a lui spettante.
- D Pari al valore attuale dell'area occupata dalla nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani del fabbricato non sopraelevato più due, meno l'importo della quota a lui spettante.

54) Un regolamento condominiale di tipo "contrattuale" deve essere approvato dall'assemblea dei condomini?

- A Sì
- B Sì, perché è oggetto di una normale delibera dell'assemblea condominiale
- C Sì, perché in fase di approvazione ogni condomino può far valere il proprio punto di vista
- D No

55) Una modifica del regolamento di condominio, può essere approvata a maggioranza, dall'assemblea dei condomini, secondo quanto stabilito dall'art. 1136 del C.C.?

- A Sì, solo in caso di approvazione di un regolamento di Condominio di tipo "Contrattuale"
- B No, se i condomini sono meno di dieci non può essere approvato alcun regolamento di condominio
- C No, mai
- D Sì, solo in caso di regolamento di Condominio di tipo "Assembleare"

56) Il Regolamento Condominiale può limitare il diritto del condomino proprietario sulla parte o su alcune parti comuni?

- A Sì
- B Sì, se il condomino proprietario non li usa.
- C Sì, se tutti i condomini proprietari sono d'accordo
- D No, mai

- 57) **Qual e' lo strumento che consente la gestione e il controllo dell'attivita' dell'Assemblea 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 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 partecipazione ai diritti che la vita del condomino comporta
 D Una misura della comproprietà su tutte le parti comuni che serve come base per la ripartizione delle spese condominiali
- 59) **Quali spese si ripartiscono in funzione dei millesimi di proprieta' generale?**
- A Quelle riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria del condominio
 B Quelle attinenti l'uso delle cose comuni e che 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 proprieta' particolare e di uso sono quelli che:**
- A Si riferiscono a tutti i condomini.
 B Si riferiscono alle parti comuni ad uso esclusivo di alcune unità immobiliari.
 C Si riferiscono a impianti o servizi usati dai condomini in proporzione ai millesimi di proprieta' generale
 D Si riferiscono a impianti o servizi usati dai condomini in modo proporzionale ai millesimi di proprieta' generale
- 61) **Se un condomino ha piu' 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 ha uso esclusivo
 B Di tutti i condomini
 C Per meta' di tutti i condomini e per meta' per coloro che ne

traggono utilita'.

D [] Per un terzo di tutti condomini e per due terzi per coloro che ne traggono utilita'.

62) La determinazione dei millesimi di proprieta' generale in un condominio e' eseguita attraverso:

A [] Una serie di calcoli basati su indici contenuti nei manuali costruttivi.

B [] Un semplice calcolo proporzionale

C [] Una stima a vista delle varie unita' immobiliari

D [*] Una vera e propria stima dell'intero condominio nella quale il perito applica il metodo estimativo

63) Per l'installazione di un ascensore in un condominio la spesa relativa è posta a carico:

A [] delle unità immobiliari che traggono un beneficio diretto

dall'uso dell'ascensore

B [*] di tutte le unità immobiliari costituenti il condominio secondo una particolare modalità di calcolo che combina i millesimi di proprietà ed i millesimi di altezza

C [] Per metà degli inquilini e per metà dei proprietari delle unità immobiliari

D [] Per un terzo degli inquilini e due terzi dei proprietari

64) La ricostruzione della struttura portante della scale, dei gradini e dei pavimenti di pianerottoli spetta:

A [] Agli inquilini

B [*] A tutte le unità immobiliari costituenti il condominio secondo una particolare modalità di calcolo che combina i millesimi di proprietà ed i millesimi di altezza

C [] Per metà ai proprietari e per metà agli inquilini

D [] Per un terzo degli inquilini e due terzi ai proprietari che traggono utilita' dalla scale

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

A [] sempre in base alla superficie di ogni singola unità immobiliare

B [] sempre e solo in base ai millesimi di proprietà

C [*] in base al consumo effettivo se sono presenti contatori per ogni unità, in base al numero delle persone se non ci sono i contatori volumetrici

D [] sempre e solo in base al numero degli abitanti di ogni singola unità immobiliare

66) Il regolamento condominiale "Contrattuale" può contenere delle clausole che limitano l'utilizzo del proprio immobile e delle parti comuni?

A [] No, mai

B [] Solo se tale limitazione è accettata da tutti i condomini

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) **L'assemblea regolarmente costituita, con partecipanti in conflitto di interesse con l'oggetto della delibera in votazione rende la delibera ugualmente valida?**
- A no mai
 B si sempre
 C sì, ma solamente se l'oggetto della decisione non riguarda le tabelle millesimali
 D sì, 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' 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 La superficie virtuale di ciascuna unita' immobiliare, ottenuta applicando opportuni coefficienti di merito alle superfici reali, si rapporta alla somma delle superfici reali dell'intero condominio, e si fa la proporzione a 1000
 D Si riportano 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) **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 unità abitative del condominio da parte del titolare del diritto di sopraelevazione
- D Non e' dovuta alcuna indennita'
- E Dai proprietari delle unità abitative del condominio al titolare del diritto di sopraelevazione

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) Le deliberazioni prese dall'assemblea se contrarie alla legge o al regolamento di condominio per i condòmini:

- A sono sempre obbligatorie
- B non sono obbligatorie
- C sono obbligatorie solo per i condòmini che hanno avuto la possibilità di partecipare alle decisioni dell'assemblea
- D sono obbligatorie fino ad annullamento da parte dell'autorità giudiziaria

74) Il condòmino 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 relative a opere 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
- 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 genere, 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 degli intervenuti 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, calcolo della proporzione a mille
- B [] misurazione delle superfici reali, applicazione di coefficienti correttivi all'intera unità immobiliare, calcolo della proporzione a mille
- C [] misurazione delle superfici reali, applicazione di coefficienti

correttivi all'intera unità immobiliare, uso di coefficienti correttivi relativo alle singole componenti le unità immobiliari, calcolo della proporzione a mille

- 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 e calcolo della proporzione a mille

82) La ripartizione delle spese per la manutenzione e ricostruzione delle 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 e degli ascensori debba essere eseguita:

- A [] in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano
 B [*] per metà in base al valore delle singole unità immobiliari 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. 1125 c.c.
 C [*] in base all'art. 1124 c.c.
 D [] in base all'art. 1126 c.c.

85) L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione con

l'intervento:

- A [] di tanti condòmini che ne rappresentino la metà del valore dell'intero edificio (500/1000)
 B [*] di tanti condòmini che ne rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio (667/1000) e la maggioranza di partecipanti al condominio
 C [] di tanti condòmini che ne rappresentino la maggioranza di partecipanti al condominio
 D [] di tanti condòmini che ne rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio (667/1000)

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) 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
- D in base alla cubatura della singola unità immobiliare

88) Le deliberazioni che hanno ad oggetto le innovazioni relative ad opere per il contenimento del consumo energetico, in un condominio possono essere approvate:

- 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 degli intervenuti e almeno $\frac{1}{2}$ dei millesimi
- D nessuna delle risposte precedenti

89) Il modo più corretto di eseguire la ripartizione delle spese di esercizio di riscaldamento e raffrescamento in un condominio (in assenza di singoli contatori di calorie e frigoriferie) sarebbe:

- 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 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 o in assenza di contatori volumetrici in base al n° di abitanti
- 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)

Alcune delibere di notevole importanza per la vita condominiale devono essere approvate con:

- A [] il numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti
- B [*] il numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà (500/1000) del valore del condominio
- C [] almeno la metà (500/1000) del valore del condominio
- D [] votazione unanime

92) Il regolamento di condominio può essere:

- A [] redatto dalle autorità comunali
- B [] redatto dal consiglio di quartiere
- C [*] redatto dal costruttore dell'immobile
- D [] redatto dal 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 rappresentano:

- 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 percentuale rispetto al valore dell'intero edificio
- C [*] i valori di ciascun piano o porzione di piano espressi come quota del valore dell'intero edificio espressa in millesimi
- 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

96) La determinazione dei millesimi di proprietà generale può farsi:

- A [*] stimando opportunamente i valori di mercato delle singole unità condominiali e rapportandola al valore di mercato dell'intero condominio
- B [] stimando il valore dell'intero condominio prescindendo dalle singole unità condominiali
- C [] stimando il valore di mercato delle le parti comuni di un condominio
- D [] senza alcuna stima né dei valori né di altre grandezze

97) L'assemblea può deliberare

- A sempre in ogni caso
- B solo se siano stati notiziati tutti condòmini
- C se sono stati regolarmente convocati tutti i condòmini
- D se tutti i condòmini sono stati convocati prima dell'inizio dell'assemblea

98) La determinazione dei millesimi potrà farsi:

- A sulla base di valori di costo degli immobili
- B sulla base di grandezze fisiche virtuali che rappresentino i valori di mercato delle singole unità immobiliari e dell'intero condominio
- C esclusivamente in base a valori dalle rendite catastali
- D sulla base di grandezze fisiche che caratterizzano le singole unità immobiliari

99) La determinazione dei millesimi di proprietà si può fare:

- A sulla base della superficie virtuale delle singole unità immobiliari
- B sulla base della superficie utile calpestabile delle singole unità immobiliari
- C sulla base della superficie lorda commerciale delle singole unità immobiliari
- D sulla base di una superficie originali di progetto delle singole unità immobiliari

100) Il regolamento di condominio può essere di tipo:

- A assembleare
- B assembleare o contrattuale
- C contrattuale
- D contrattuale e assembleare

101) La superficie virtuale delle unità è :

- A una superficie resa proporzionale al valore di mercato dell'unità immobiliare 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:

- 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 condòmini

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) Le deliberazioni prese dall'assemblea se non contrarie alla legge o al regolamento di condominio sono obbligatorie per i condòmini:

- A [*] sempre
- B [] mai
- C [] solo se i condòmini hanno avuto la possibilità di partecipare alle decisioni dell'assemblea
- D [] non sempre

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)

L'amministratore di condominio:

- A [] Ha autonomia decisionale piena
- B [*] Ha autonomia decisionale ma limitatamente alla adozione di provvedimenti di ordinaria amministrazione
- C [] Ha autonomia decisionale solo se nominato da un giudice
- D [] Non ha in nessun caso autonomia decisionale

107) Quali di questi saperi non sono obbligatori in capo alla figura di amministratore di Condomini secondo la nuova legge 220 del 11/12/2012

- A [*] leggi speciali in materia di trattamento dei rifiuti
- B [] leggi speciali in materia di sicurezza
- C [] leggi speciali in materia di messa a norma degli impianti
- D [] leggi speciali in materia di abbattimento di barriere architettoniche

108) Quali di questi saperi non sono obbligatori in capo alla figura di

amministratore di Condomini secondo la nuova legge 220 del 11/12/2012

- A leggi speciali in materia di prevenzione incendi
- B leggi speciali in materia di contenimento e risparmio energetico
- C conoscenze di base di scienza estimativa
- D leggi speciali in materia di sicurezza

109) L'adozione di provvedimenti da parte dell'assemblea dei condomini che**violino le leggi dello stato**

- A possono determinare sanzioni penali in capo all'amministratore di condominio
- B possono determinare in capo all'amministratore di condominio sanzioni amministrative ma non sanzioni penali
- C non determinano mai sanzioni penali in capo all'amministratore di condominio
- D non determinano sanzioni penali in capo all'amministratore di condominio solo se i condomini erano stati informati in merito ed hanno votato all'unanimità la delibera

110) L'amministratore di condominio per poter svolgere l'attività deve:

- A godere dei diritti civili e aver conseguito un diploma di scuola secondaria superiore
- B non essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, il patrimonio o per delitto non colposo con reclusione da 2 a 5 anni
- C non essere stato interdetto o inabilitato
- D tutti i requisiti esposti ai punti precedenti

111) L'amministratore di condominio con più di 8 unità per poter svolgere**l'attività non deve:**

- A non essere stato interdetto o inabilitato
- B aver frequentato un corso di formazione in materia di amministrazione condominiale con l'impegno di periodico aggiornamento
- C avere competenze certificate in materia di mediazione civile
- D godere dei diritti civili

112) La nomina dell'amministratore di condominio può eseguirsi con la maggioranza degli intervenuti in rappresentanza di:

- A almeno 500/1000 in prima battuta ridotta a 1/3 in seconda battuta
- B almeno 500/1000 in prima battuta o in seconda battuta
- C con 750/1000 in prima battuta ridotta a 500/1000 in seconda battuta
- D con i 2/3 dei millesimi in prima o in seconda battuta

113) L'amministratore di condominio rimane in carica

- A 3 anni
- B 5 anni
- C 1 anno con tacito rinnovo di un anno alla scadenza
- D fino a nuova nomina

114) L'assemblea dei condòmini:

- A può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza fidejussoria per coprire responsabilità personali per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato
- B non può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza di assicurazione per responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato
- C può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condòmini di una polizza di assicurazione per responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato
- D in nessun caso può subordinare la nomina dell'amministratore

115) La convocazione dell'assemblea deve:

- A essere notificata a tutti i condomini almeno 7 giorni prima della data di convocazione
- B essere notificata a tutti i condomini almeno 30 giorni prima della data di convocazione
- C essere notificata a tutti i condomini almeno 5 giorni prima della data di convocazione
- D essere notificata a tutti i condomini 2-3 mesi prima della data di convocazione

116) L'amministratore di condominio non ha obbligo di tenuta dei seguenti documenti

- A registro dell'anagrafe condominiale
- B Il registro dei verbali delle assemblee
- C Il registro di contabilità
- D Il registro delle proprietà immobiliari in capo ad ogni condòmino

117) L'amministratore di condominio non ha obbligo di tenuta dei seguenti documenti

- A Il registro delle attività pregresse degli amministratori che lo hanno preceduto
- B Il registro di contabilità
- C Il registro dell'anagrafe condominiale
- D Il registro di nomina e revoca dell'amministratore

118) L'amministratore di condominio non ha il seguente obbligo

- A redigere annualmente il rendiconto condominiale e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 gg
- B eseguire le deliberazioni dell'assemblea e curare l'osservanza del regolamento di condominio
- C disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condòmini
- D invitare con richiamo scritto ripetuto 3 volte i condòmini inadempienti al pagamento di quanto dovuto

119) L'amministratore di condominio non ha il seguente obbligo

- A eseguire gli adempimenti fiscali
- B compiere atti conservativi di manutenzione ordinaria relativi alle parti comuni
- C mettere al corrente in tempo reale tutti i condòmini di chi esegue i pagamenti dovuti entro i termini
- D compiere atti conservativi di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni se ritenute urgenti

120) L'avviso di convocazione dell'assemblea non può pervenire al condòmino:

- A per posta elettronica certificata
- B per posta elettronica su casella di posta ordinaria
- C per raccomandata A/R
- D per raccomandata a mano

121) L'azione di annullamento proposta dai condòmini dissenzienti o astenuti nei confronti di una deliberazione dell'assemblea:

- A sospende l'esecuzione della deliberazione
- B non sospende l'esecuzione della deliberazione
- C sospende l'esecuzione della deliberazione solo per chi ha proposto l'azione di annullamento
- D annulla l'efficacia della deliberazione