

## INTERPROFESSIONALE

Architetti, Ingegneri, Geometri, Dottori Agronomi, Periti Agrari, Periti Industriali, Geologi, Agrotecnici

\*\*\*\*\*



CONDI-VISION  
YOUR VISION, OUR FUTURE

IN COLLABORAZIONE CON

*Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari*

Centro Studi e Formazione sede di  
Milano

# organizza un CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Ai sensi dell'art.71 bis, lettera g, Disp. Att. c.c. e del decreto del Ministro della Giustizia n. 140 del 13/8/2014 attuativo della legge n. 9/2014 di conversione del decreto "Destinazione Italia"

*Responsabile scientifico: Dott. Gaetano Marra*

## PROGRAMMA LEZIONI

### I LEZIONE

#### **Nozioni generali sulla comunione e il condominio.**

Tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117-quater c.c.) e installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122-bis c.c.). Il condominio minimo ed il supercondominio. Multiproprietà. Nozioni, normativa applicabile, limiti all'autonomia negoziale e norme inderogabili per legge. La presunzione di condominialità ai sensi dell'art. 1117 CC. e la prova contraria. Parcheggi condominiali e altri spazi comuni.

### II LEZIONE

#### **L'amministratore di condominio:**

"obbligatorietà" e facoltatività della nomina, requisiti per la nomina e conseguenze del venir meno dei requisiti. Gli obblighi dell'amministratore dopo la riforma. Affissione dei dati dell'amministratore o della persona che svolge funzioni analoghe a quelle

dell'amministratore. La responsabilità dell'amministratore verso i condomini e verso i terzi. La responsabilità penale e civile. L'assicurazione dell'amministratore e del condominio.

### III LEZIONE

#### ***Durata dell'incarico.***

Revoca. Dimissioni. Passaggio di consegne. Indicazione "analitica" del compenso e conseguenze della mancata indicazione. La tenuta dei registri: registro di anagrafe condominiale; dei verbali di assemblea, di nomina e revoca dell'amministratore.

### IV LEZIONE

#### ***L'assemblea di condominio:***

attribuzioni, costituzione, maggioranze. Convocazione, Avviso di convocazione: termini per la comunicazione, contenuto, forma. Diritto di partecipare all'assemblea condominiale: proprietari e comproprietari, nudo proprietario ed usufruttuario, conduttore. Svolgimento dell'assemblea, figure e ruolo del Presidente e Segretario di assemblea. Il nuovo regime delle deleghe. Il consiglio di condominio. Processo verbale dell'assemblea: contenuto, trascrizione.

Il regime delle impugnazioni delle delibere assembleari (nullità, annullabilità, forma delle impugnazioni). Legittimazione attiva e passiva dell'amministratore rispetto alle liti. Il dissenso del condomino alle liti.

#### **PRIMA ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore)**

##### **1) la convocazione e lo svolgimento dell'assemblea di condominio (tre ore)**

***individuazione degli aventi diritto***

***redazione dell'avviso di convocazione. Disamina degli errori da evitare nella compilazione dell'avviso e dell'ordine del giorno.***

***la nomina del presidente e del segretario***

***la constatazione della regolarità della convocazione***

***la verifica dei presenti e degli aventi diritto a partecipare***

***la presenza di comproprietari***

***la presenza di usufruttuari***

***la partecipazione dei conduttore***

***la verifica della regolarità delle deleghe***

***il calcolo delle maggioranze per le diverse tipologie di delibere, la redazione del verbale e la tenuta del registro dei verbali.***

***lo svolgimento dell'assemblea di nomina dell'amministratore***

***proposta di compenso per svolgere l'incarico di amministratore***

### V LEZIONE

#### ***Preparazione dei documenti contabili.***

Redazione del rendiconto consuntivo e del preventivo. Il registro di contabilità previsto dall'art. 1130 CC. Principi generali di contabilità. Conto corrente condominiale. La nuova figura del revisore di condominio.

## **SECONDA ESERCITAZIONE PRATICA**

***Redazione e tenuta dell'anagrafe condominiale, delle diverse parti di un rendiconto e di un riparto. Tenuta del registro di contabilità.***

### **VI LEZIONE**

***Gli adempimenti fiscali*** a carico dell'amministratore: attribuzione codice fiscale; IVA, imposta di bollo e imposta di registro; obblighi fiscali del condominio come sostituto di imposta; compilazione quadro AC; versamento ritenute d'acconto con mod. F24; dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta – mod. 770; varie imposte e tasse comunali che riguardano il condominio; certificazioni fiscali. Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e per gli interventi di risparmio energetico.

## **TERZA ESERCITAZIONE PRATICA**

***Adempimento degli obblighi fiscali***

### **VII LEZIONE**

***Il regolamento di condominio:***

contenuto; regolamenti contrattuali e assembleari; animali in condominio; sanzioni. Tabelle millesimali: finalità; illustrazione contenuto tecnico; formazione; approvazione e revisione. Ipotesi prevista dall'art. 1127 CC.

### **VIII LEZIONE**

***Ripartizione delle spese*** secondo la disciplina codicistica (disamina degli artt.1123-1124-1125-1126 CC). Soggetti obbligati. Disamina dei rapporti locatore/conducente e venditore/acquirente di unità immobiliari in condominio, in relazione al riparto delle spese condominiali.

### **IX LEZIONE**

Le nuove previsioni degli **artt. 1117 ter e quater CC**. Le manutenzioni straordinarie in condominio; le innovazioni (artt. 1120 e 1121 CC). La nuova disciplina del fondo condominiale per le manutenzioni straordinarie. La previsione dell'art. 1122 e 1122 bis CC. Il diritto di sopraelevazione. Ricostruzione dell'edificio.

## **QUARTA ESERCITAZIONE PRATICA**

***Regolamento condominiale: individuazione ed esame di clausole di natura convenzionale e di natura regolamentare.***

***Ripartizione delle spese: applicazione dei criteri di ripartizione delle spese.***

***Manutenzione ordinaria e straordinaria.***

## **X LEZIONE**

***L'appalto:*** profili tecnico-giuridici. Il capitolato, il preventivo, il contratto. Le responsabilità dell'amministratore. Provvedimenti amministrativi.

## **XI LEZIONE**

Nomina del ***responsabile della sicurezza***; coordinatori in fase di progettazione ed esecuzione. Nozioni di sicurezza e protezioni in materia condominiale. La sicurezza e la stabilità dell'edificio condominiale.

## **QUINTA ESERCITAZIONE PRATICA**

***Sicurezza sul lavoro: individuazione dei Dispositivi di protezione infortuni (DPI) da fornire ai lavoratori a seconda delle mansioni assegnate.***

## **XII LEZIONE**

***Il riscaldamento.*** Opere finalizzate al risparmio energetico. Maggioranze assembleari dopo il decreto "destinazione Italia" e la legge di conversione n.9/2014. Termoregolazione. L'Attestato di Prestazione Energetica.

La rinuncia all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato: condizioni di legittimità.

## **XIII LEZIONE**

***Gli impianti*** elettrici. Impianti condominiali e competenze dei VV.FF. Impianti di ascensore e montacarichi: requisiti e controlli.

## **XIV LEZIONE**

***Prevenzione incendi.***

## **SESTA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)**

***La sicurezza degli edifici***

## **XV LEZIONE**

***La normativa urbanistica*** vigente. Cenni generali. Il Regolamento Edilizio del Comune. Normativa particolari interessanti il condominio e il ruolo dell'amministratore.

## **XVI LEZIONE**

Le ***barriere architettoniche*** in condominio. Delibere per la loro eliminazione. Maggioranze. Disamina della normativa vigente sotto il profilo legale e tecnico.

## **SETTIMA ESERCITAZIONE PRATICA**

**Soluzione di casi pratici. Disamina e risposta ai quesiti, casi e questioni. Aspetti relativi alla comunicazione efficace in Condominio.**

#### **XVII LEZIONE**

***Il contratto di lavoro subordinato***

#### **XVIII LEZIONE**

***Il recupero crediti condominiali.*** Solidarietà o parziarietà delle obbligazioni dei condomini. La posizione dei terzi creditori.

#### **XIX LEZIONE**

L'impianto di ***videosorveglianza*** in condominio e la privacy in condominio (obblighi e limiti dell'amministratore)

#### **XX LEZIONE**

L'organizzazione e la ***gestione dello studio dell'amministratore***. Il marketing e la comunicazione.

#### **XXI LEZIONE**

***Amianto*** e condominio

#### **XXII LEZIONE**

Le tecniche di risoluzione dei conflitti. ***Arbitrato e mediazione***.

#### **XXIII LEZIONE**

La mediazione in condominio: ***modalità di svolgimento*** del procedimento; disamina dell'art.71 quater disp.att.CC.

#### **OTTAVA ESERCITAZIONE PRATICA**

***Simulazione di un procedimento di mediazione)***

#### **XXIV LEZIONE**

L'utilizzo da parte dell'amministratore di ***strumenti informatici*** per la gestione del condominio e del proprio studio. Il "sito internet" del condominio. La domotica e l'attività di amministrazione condominiale.

#### **NONA ESERCITAZIONE PRATICA**

***Uso strumenti informatici. Creazione e gestione sito internet condominiale***

#### **DECIMA ESERCITAZIONE PRATICA**

***Lavoro di gruppo. Divisione dei partecipanti in gruppi di lavoro. Discussione di un tema assegnato ad ogni gruppo. Discussione collegiale a seguito di relazione del coordinatore i ogni gruppo.***

## XXV LEZIONE TEORICA: RECUPERO E RIEPILOGO

**\* Obbligatoria per chi non ha raggiunto il minimo di frequenza di 72 ore. Facoltativa per gli altri.**

### **UNDICESIMA LEZIONE PRATICA (2 ore)**

**\* Obbligatoria per chi non ha raggiunto il minimo di frequenza di 72 ore. Facoltativa per gli altri.**

esercitazioni pratiche
prova finale di verifica scritta (test)
colloquio finale orale (fondamentale per verificare la preparazione acquisita ai fini del rilascio dell'attestato)