

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)