

## INTERPROFESSIONALE

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

\*\*\*\*\*

IN COLLABORAZIONE CON



# QUINTO 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/conduuttore 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.***

## 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. Detrazioni fiscali.

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 di Genova. 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***

Utilizzo del libro di testo "I Pareri del Coram"

## **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. 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 soprattutto se si dovesse rilasciare un attestato)

### CALENDARIO LEZIONI

<b>QUANDO</b>	<b>DOVE</b>
martedì <b>4 GIUGNO</b> dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00	sala A Associazione Professionisti
mercoledì <b>5 GIUGNO</b> dalle 9:00 alle 13:00	sala A Associazione Professionisti
martedì <b>11 GIUGNO</b> dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00	sala conferenze Associazione Professionisti
mercoledì <b>12 GIUGNO</b> dalle 9:00 alle 13:00	sala conferenze Associazione Professionisti
martedì <b>18 GIUGNO</b> dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00	sala A Associazione Professionisti
mercoledì <b>19 GIUGNO</b> dalle 9:00 alle 13:00	Sala conferenze Associazione Professionisti
martedì <b>25 GIUGNO</b> dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00	sala A Associazione Professionisti
mercoledì <b>26 GIUGNO</b> dalle 9:00 alle 13:00	sala A Associazione Professionisti
martedì <b>2 LUGLIO</b> dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00	sala A Associazione Professionisti
mercoledì <b>3 LUGLIO</b> dalle 9:00 alle 13:00	sala A Associazione Professionisti
martedì <b>9 LUGLIO</b> dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00	sala A Associazione Professionisti
mercoledì <b>10 LUGLIO</b> dalle 9:00 alle 13:00	sala A Associazione Professionisti

[L'Associazione Professionisti è sita a Cremona in via Palestro 66.](#)