

CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Programma

Argomento	Contenuti	Ore teoria	Ore pratica
Diritti reali in generale e rilevanti in materia condominiale	<ul style="list-style-type: none"> - Nozione generale di diritto reale - Proprietà edilizia e cenni sulla trascrizione, distanze - Usufrutto, uso e abitazione cenni su diritti reali minori - Servitù in Condominio e cenni sul diritto di superficie - La comunione: nozioni generali - Che cos'è il Condominio: costituzione e norme che lo regolano - Supercondominio: costituzione e norme che lo regolano (art. 1117 bis c.c.) 	1,00	
La disciplina legale della comunione e del Condominio: le parti comuni	<ul style="list-style-type: none"> - Le parti comuni (individuazione con ausilio di schema grafico) - La presunzione di comunione (art 1117 c.c.) - Indivisibilità (art 1119 c.c.), - Disciplina dell'uso delle parti comuni e relativi limiti (art. 1102 c.c.) - Modifica e tutela della destinazione d'uso (art. 1117 ter e quater c.c.) 	1,50	
Le innovazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Innovazioni: quelle consentite e quelle vietate (art 1120 c.c.) - Innovazioni: gravose e voluttuarie (art 1121 c.c.) - Innovazioni agevolate (art. 1120 2° comma c.c.) - Maggioranze assembleari necessarie per disporre le varie innovazioni 	1,50	
Uso e opere nelle parti comuni e nelle proprietà esclusive	<ul style="list-style-type: none"> - Premesse e nozioni (contenuti e limiti, provvedimenti dell'Amministratore e delibere dell'Assemblea) - Diritto dei condomini di effettuare opere nelle parti comuni (condizioni, limitazioni, modalità) - Opere urgenti nelle parti comuni, poteri dell'Amministratore nell'eseguirle e responsabilità nel caso di mancata esecuzione - Opere nelle proprietà esclusive (impianti non centralizzati art. 1122 bis c.c.) - Particolari interventi nelle proprietà private che possono influenzare i rapporti condominiali (costruzioni balconi, aperture su spazi comuni) - Uso esclusivo di alcune parti comuni (nozioni, modalità di attribuzione, limitazioni, ripartizione spese) 	1,50	
Parti condominiali: casistica pratica particolare	<ul style="list-style-type: none"> - Facciata e decoro dell'edificio (spese di manutenzione, trasformazioni, demolizioni, installazioni) - Cortile e parcheggi (regolamentazione soste, posti auto, uso del cortile, costruzioni parcheggi, parcheggi meccanizzati) - Tetto e sottotetto, giardini (manutenzione, uso esclusivo di aree verdi, casi particolari) - Lastrici solari e terrazze a livello (nozioni, ripartizione spese, rinuncia all'uso) 	1,50	
Impianti e servizi comuni: portierato	<ul style="list-style-type: none"> - Dipendenti e previdenza - Il contratto di lavoro subordinato; il portierato - Alloggio portiere (diritti, doveri, spese dell'alloggio, telefono, portineria, tassa rifiuti, smistamento corrispondenza, servizi ai condomini, sostituto del portiere, ecc) 	1,00	
Normativa urbanistica e ambientale	<ul style="list-style-type: none"> - Legislazione nazionale - Legislazione regionale e territoriale - I regolamenti edilizi - Adempimenti di carattere tecnico: concessione, autorizzazione, DIA, legittimazione alla richiesta, figure tecniche/professionali coinvolte - Rapporti con gli enti pubblici; richieste occupazione suolo pubblico, autorizzazioni passo carrabile, colore, pubblicità, ordinanze (settore pronto intervento edilizio), ASL, ARPA 	2,50	

Sicurezza negli edifici e negli impianti	<ul style="list-style-type: none"> - Staticità - Risparmio energetico - Impianti di riscaldamento e condizionamento - Impianti idrici - Impianti elettrici - Ascensori e montacarichi - Manutenzione delle parti comuni 	1,50	
Impianti e servizi comuni: il riscaldamento, impianto e servizio	<ul style="list-style-type: none"> - Le responsabilità per l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici, Amministratore e terzo responsabile, ulteriori responsabilità - Le responsabilità dell'Amministratore in materia d'esercizio e manutenzione - Contabilizzazione del calore e periodi di accensione - La trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti unifamiliari - Risparmio energetico, deficienze erogazione calore o eccessivo riscaldamento, nuovo impianto, sostituzione componenti della caldaia, canne fumarie - Distacco da parte del singolo condomino (art. 1118 c.c.) - Gestione dell'impianto, norme comunali e disciplina locale 	4,00	
I contratti del Condominio - appalti - servizi - contratti d'opera	<ul style="list-style-type: none"> - Il contratto di appalto in generale - Lavori per cui è consigliabile ricorrere al contratto di appalto - Modalità di stipula del contratto di appalto - Particolare contratto d'affitto di parti comuni: locali e apparecchiature per antenne UMTS 	1,50	
Contratti	<ul style="list-style-type: none"> - Redazione di un contratto di appalto 		2,50
Problematiche tecniche e sicurezza sul lavoro (D.P.R. 380/2001 - Sicurezza nei cantieri D. Lgs 81/2008)	<ul style="list-style-type: none"> - Sicurezza nei cantieri in Condominio - Le figure professionali coinvolte negli appalti (Amministratore, progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza - obblighi e responsabilità) - Idoneità tecnico professionale di cui all'allegato XVII del D. Lgs. 81/2008 	2,00	
Assicurazioni	<ul style="list-style-type: none"> - Il contratto di assicurazione - Concetti di copertura assicurativa e valutazione del fabbricato assicurato - La polizza Globale Fabbricati (cos'è e a cosa serve, clausole particolari) - La responsabilità civile e i danni da acqua condotta - Polizze assicurative aggiuntive ricerca guasti, rischi della conduzione - Delibera per assicurare un edificio e maggioranze occorrenti - Riscossione indennizzi 	1,00	
Prevenzione incendi	<ul style="list-style-type: none"> - D.lgs. 81/2008 art. 46 e D.P.R. 151/2011 - Attività soggette a controllo VV.F. - Autorizzazioni (CPI, SCIA) - Controlli periodici dei sistemi di protezione attiva e passiva antincendio - Rinnovo periodico conformità antincendio - I sistemi di protezione attiva e passiva - Autorimesse e impianti termici 	1,00	
Impianti e servizi comuni: pulizia, acqua, antenne	<ul style="list-style-type: none"> - Servizi di pulizia e vigilanza, impresa di pulizia - Acqua e impianto idrico (modifica criteri di ripartizione spesa, installazione autoclave, impianti idrici per speciali usi acqua calda centralizzata) - Antenne (TV e telefoniche, criteri ripartizione spesa, modifiche impianti, radioamatori e teletrasmittenti, parabole) 	1,50	
L'Assemblea di Condominio	<ul style="list-style-type: none"> - Assemblea e sue attribuzioni - Convocazione dell'Assemblea (ordinaria, straordinaria, a cura dell'Amministratore, a cura dei condomini, mancata convocazione dell'Assemblea ordinaria annuale, requisiti essenziali per la convocazione, casi particolari) - Quorum costitutivi e deliberativi (maggioranze occorrenti in prima convocazione e in seconda convocazione, deleghe ed 	2,50	

	<ul style="list-style-type: none"> eventuali loro limitazioni, modalità delle deleghe, valore della delega) - L'Amministratore e l'Assemblea (intervento dell'Amministratore nell'Assemblea, Amministratore condomino) - Maggioranze per le delibere (duplicità delle maggioranze, nozioni di maggioranza, analisi dell'art. 1136 c.c., maggioranze per singole delibere) - Verbale dell'Assemblea (obbligatorietà, nozione, scopo, il registro dei verbali) - Conduzione e svolgimento, segretario, presidente, votazioni, aggiornamento Assemblea - Incarichi professionali delibera e ripartizione delle relative spese - Cenni sulle Assemblee del Supercondominio 		
Tabelle millesimali	<ul style="list-style-type: none"> - Tabelle millesimali (criteri generali di calcolo e redazione, tabelle per specifiche spese e servizi) - Modifica o revisione delle tabelle millesimali da parte dell'Assemblea o da parte dell'autorità giudiziaria 	1,00	
Barriere architettoniche	<ul style="list-style-type: none"> - Disabilità e accessibilità - Legge 13/89 e D.M. 236/89 	1,00	
Psicologia della comunicazione	<ul style="list-style-type: none"> - Nozioni generali sulla psicologia della comunicazione in relazione all'interazione con i condomini durante una riunione di Condominio e nella gestione condominiale - Le tecniche di risoluzione dei conflitti 	2,00	
Regolamento di Condominio	<ul style="list-style-type: none"> - Regolamenti "contrattuali" e "approvati a maggioranza dall'Assemblea" (differenze, efficacia di applicazione, modalità di revisione, deposito dei regolamenti) - Cura dell'osservanza del regolamento e disciplina dell'uso delle parti comuni (limiti, violazione del regolamento, norme inderogabili di legge) - Norme derogabili e norme inderogabili della normativa condominiale - Formazione e modifica del Regolamento di Condominio, requisiti di forma del Regolamento di Condominio 	1,00	
Impugnazione dei provvedimenti condominiali (art. 1133 e 1137 c.c.)	<ul style="list-style-type: none"> - Impugnazione del verbale di Assemblea: chi e quando può proporla - Comunicazione della delibera (obbligatorietà condomini assenti in sede di delibera, modello di verbale assembleare, assemblee deserte, esecuzione delle delibere) - Delibere nulle e delibere annullabili (nozioni, distinzioni casistica, eventuali precedenti delibere rientranti nell'argomento in trattazione, impugnazione delle delibere) - Impugnazioni provvedimenti dell'Amministratore 	1,00	
Le controversie nel Condominio	<ul style="list-style-type: none"> - Cause civili, rappresentanza dell'Amministratore - Profili processuali, costituzione in giudizio, autorizzazione assembleare - Procedimento di mediazione e transazioni 	1,00	
La responsabilità civile e penale	<ul style="list-style-type: none"> - Profili di responsabilità dell'amministratore, del condominio, dei condòmini 	1,00	
Contabilità	<ul style="list-style-type: none"> - Le scritture contabili (modalità obblighi e responsabilità) - Criteri di cassa, di competenza e misti - Partita semplice e partita doppia - I registri del condominio 	1,00	
Il Condominio, il fisco e l'IVA - Imposte	<ul style="list-style-type: none"> - Il Codice Fiscale del Condominio - Il Condominio e l'IVA - Il Condominio sostituito d'imposta (obblighi e responsabilità) - Adempimenti riferiti ad agevolazioni fiscali (detrazioni d'imposta) - Elenco fornitori - Mod. F24, certificazioni, mod. 770, quadro AC mod. Unico - Le spese condominiali (fatture scontrini, pezze giustificative) - Violazioni e sanzioni - Cenni sulle imposte e tasse in genere che gravano sul Condominio, relativi adempimenti 	2,00	

Attestazioni e comunicazioni fiscali	<ul style="list-style-type: none"> - Conservazione della documentazione - Comunicazioni all'anagrafe tributaria e richieste degli uffici finanziari - Le fonti di aggiornamento 	1,00	
Strumenti informatici	<ul style="list-style-type: none"> - Fogli elettronici e programmi gestionali - Email, PEC e sito Internet 	1,50	
Strumenti informatici	<ul style="list-style-type: none"> - Esercitazioni su programma office e applicativi gestionali 		2,50
Dichiarazioni fiscali	<ul style="list-style-type: none"> - Case study (mod. F24, certificazioni, mod. 770, quadro AC mod. Unico) 		2,00
Assemblea	<ul style="list-style-type: none"> - Stesura di tre avvisi di convocazione - Stesura di tre verbali 		2,00
Contabilità	<ul style="list-style-type: none"> - Analisi e registrazione di 50 documenti amministrativi 		4,00
L'Amministratore - parte prima	<ul style="list-style-type: none"> - Obbligo e facoltà di nomina dell'Amministratore, maggioranza necessaria per la nomina - Requisiti necessari per essere nominato e per poter svolgere l'attività di Amministratore, obbligo di formazione continua, durata dell'incarico, obbligo di indicare la retribuzione - L'Amministratore persona fisica o persona giuridica - Rappresentanza del Condominio - Compiti, attribuzioni e poteri dell'Amministratore - Cessazione, revoca, e dimissioni dell'Amministratore dall'incarico (condizioni perché si verifichi, modalità per rassegnare le dimissioni, crediti dell'Amministratore cessato verso il Condominio, revoca senza giusta causa, conservazione dei poteri dell'Amministratore cessato o dimissionario) - Revoca dell'Amministratore attraverso l'intervento dell'Autorità Giudiziaria: chi può proporla ed in quali casi 	2,00	
L'Amministratore - parte seconda	<ul style="list-style-type: none"> - Rapporti dell'Amministratore con i fornitori, con la pubblica amministrazione, con inquilini dei condomini, con dipendenti in genere - Rapporti dell'Amministratore con il costruttore/venditore (sulla qualità del Condominio, eventuale ultimazione delle opere dopo la consegna delle singole proprietà, vizi e difetti sia nelle singole proprietà sia nelle parti comuni, responsabilità decennale) - La responsabilità contrattuale dell'Amministratore: omessa o tardiva comunicazione della lite all'Assemblea, conservazione dei documenti, responsabilità verso terzi creditori - La responsabilità civile dell'Amministratore: casistica, possibilità dell'Assemblea di subordinare la nomina dell'Amministratore alla presentazione di una polizza di assicurazione per la responsabilità civile - La responsabilità penale dell'Amministratore (reati comuni e speciali, sanzioni) 	2,00	
Preventivo e rendiconto annuale delle spese condominiali Ripartizione e riscossione dei contributi Erogazione delle spese	<ul style="list-style-type: none"> - Necessità del preventivo e del rendiconto annuale (modalità di redazione art. 1130 bis c.c.) delle spese (criteri di elaborazione e di riparto, vincolo per l'amministrazione) - Riscossione dei contributi deliberati, obbligatorietà reciproca Amministratore/condomini, aumenti imprevisti delle spese - Rateizzazione, modalità di riscossione, ritardi, sospensione dei servizi - Erogazione delle spese (utilizzo dei contributi riscossi, eccedenza delle spese rispetto al preventivo approvato, spese per lavori straordinari con carattere di urgenza) - Creditori del Condominio: obbligo di escutere prima i condomini morosi e responsabilità solidale dei condomini - Obbligo dell'Amministratore di fornire i nominativi dei condomini morosi 	2,00	
Rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c.	<ul style="list-style-type: none"> - Rendiconto della gestione voci di entrata e uscita, registro della contabilità, riepilogo finanziario - Eventuale nomina di un Revisore dei Conti e di un Consiglio di Condominio con poteri di controllo e funzioni consultive 	1,00	

Organizzazione dello studio di amministrazione	- Le funzioni organizzative, organigramma e funzionigramma - Norme e procedure interne - Deleghe e controlli - Il ricevimento del pubblico	1,00	
Registri condominiali	- Case study (registrazioni)		1,00
Preventivo	- Case study (redazione completa)		3,00
Rendiconto	- Case study (redazione completa)		3,00
Impianti e servizi comuni: l'ascensore	- Installazione e ripartizione spesa - Gettoniera, limitazioni d'uso, soppressione del servizio - Distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria - Gestione tecnica	1,00	
Sopralluogo	- Esame esterno di alcuni fabbricati		2,00
Visione parti interne, locali e impianti	- Parti comuni - Locali macchine ascensori e locali condominiali - Impianti condominiali, elettrico, riscaldamento, ecc.		2,00
	- Esercitazione finale		4,00
Totale ore		48,00	28,00
			76,00
Esame			4,00
Totale			80,00