

## CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

### Programma

Data/ora	Argomento	Contenuti	Ore teoria	Ore pratica
Martedì 03.12.2019 09:00 - 10:00	Diritti reali in generale e rilevanti in materia condominiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nozione generale di diritto reale</li> <li>- Proprietà edilizia e cenni sulla trascrizione, distanze</li> <li>- Usufrutto, uso e abitazione cenni su diritti reali minori</li> <li>- Servitù in Condominio e cenni sul diritto di superficie</li> <li>- La comunione: nozioni generali</li> <li>- Il Condominio: costituzione e norme che lo regolano</li> <li>- Supercondominio: costituzione e norme che lo regolano (art. 1117 bis c.c.)</li> </ul>	1,00	
Martedì 03.12.2019 10:00 - 11:30	La disciplina legale della comunione e del Condominio: le parti comuni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le parti comuni (con ausilio di schema grafico)</li> <li>- La presunzione di comunione (art 1117 c.c.)</li> <li>- Indivisibilità (art 1119 c.c.),</li> <li>- Disciplina dell'uso delle parti comuni e relativi limiti (art. 1102 c.c.)</li> <li>- Modifica e tutela della destinazione d'uso (art. 1117 ter e quater c.c.)</li> </ul>	1,50	
Martedì 03.12.2019 11:30 - 13:00	Le innovazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innovazioni: consentite e vietate (art 1120 c.c.)</li> <li>- Innovazioni: gravose e voluttuarie (art 1121 c.c.)</li> <li>- Innovazioni agevolate (art. 1120 2° comma c.c.)</li> <li>- Maggioranze assembleari necessarie per disporre le varie innovazioni</li> </ul>	1,50	
Martedì 03.12.2019 14:00 - 15:30	Sicurezza negli edifici e negli impianti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staticità</li> <li>- Risparmio energetico</li> <li>- Impianti di riscaldamento e condizionamento</li> <li>- Impianti idrici</li> <li>- Impianti elettrici</li> <li>- Ascensori e montacarichi</li> <li>- Manutenzione delle parti comuni</li> </ul>	1,50	
Martedì 03.12.2019 15:30 - 18:00	Normativa urbanistica e ambientale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Legislazione nazionale</li> <li>- Legislazione regionale e territoriale</li> <li>- I regolamenti edilizi</li> <li>- Adempimenti di carattere tecnico: concessione, autorizzazione, DIA, legittimazione alla richiesta, figure tecniche/professionali coinvolte</li> <li>- Rapporti con gli enti pubblici; richieste occupazione suolo pubblico, autorizzazioni passo carrabile, colore, pubblicità, ordinanze (settore pronto intervento edilizio), ASL, ARPA</li> </ul>	2,50	
Martedì 10.12.2019 09:00 - 13:00	Impianti e servizi comuni: il riscaldamento, impianto e servizio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le responsabilità per l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici, Amministratore e terzo responsabile, ulteriori responsabilità</li> <li>- Le responsabilità dell'Amministratore in materia d'esercizio e manutenzione</li> <li>- Contabilizzazione del calore e periodi di accensione</li> <li>- La trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti unifamiliari</li> <li>- Risparmio energetico, deficienze erogazione calore o eccessivo riscaldamento, nuovo impianto, sostituzione componenti della caldaia, canne fumarie</li> <li>- Distacco da parte del singolo condomino (art. 1118 c.c.)</li> <li>- Gestione dell'impianto, norme comunali e disciplina locale</li> </ul>	4,00	
Martedì 10.12.2019 14:00 - 15:00	Assicurazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il contratto di assicurazione</li> <li>- Concetti di copertura assicurativa e valutazione del fabbricato assicurato</li> <li>- La polizza Globale Fabbricati (cos'è e a cosa serve, clausole particolari)</li> </ul>	1,00	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La responsabilità civile e i danni da acqua condotta</li> <li>- Polizze assicurative aggiuntive ricerca guasti, rischi della conduzione</li> <li>- Delibera per assicurare un edificio e maggioranze occorrenti</li> <li>- Riscossione indennizzi</li> </ul>		
Martedì 10.12.2019 15:00 - 16:30	Uso e opere nelle parti comuni e nelle proprietà esclusive	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Premesse e nozioni (contenuti e limiti, provvedimenti dell'Amministratore e delibere dell'Assemblea)</li> <li>- Diritto dei condomini di effettuare opere nelle parti comuni (condizioni, limitazioni, modalità)</li> <li>- Opere urgenti nelle parti comuni, poteri dell'Amministratore nell'eseguirle e responsabilità nel caso di mancata esecuzione</li> <li>- Opere nelle proprietà esclusive (impianti non centralizzati art. 1122 bis c.c.)</li> <li>- Particolari interventi nelle proprietà private che possono influenzare i rapporti condominiali (costruzioni balconi, aperture su spazi comuni)</li> <li>- Uso esclusivo di alcune parti comuni (nozioni, modalità di attribuzione, limitazioni, ripartizione spese)</li> </ul>	1,50	
Martedì 10.12.2019 16:30 - 18:00	Parti condominiali: casistica pratica particolare	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Facciata e decoro dell'edificio (spese di manutenzione, trasformazioni, demolizioni, installazioni)</li> <li>- Cortile e parcheggi (regolamentazione soste, posti auto, uso del cortile, costruzioni parcheggi, parcheggi meccanizzati)</li> <li>- Tetto e sottotetto, giardini (manutenzione, uso esclusivo di aree verdi, casi particolari)</li> <li>- Lastrici solari e terrazze a livello (nozioni, ripartizione spese, rinuncia all'uso)</li> </ul>	1,50	
Martedì 17.12.2019 09:00 - 10:00	Tabelle millesimali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tabelle millesimali (criteri generali di calcolo e redazione, tabelle per specifiche spese e servizi)</li> <li>- Modifica o revisione delle tabelle millesimali da parte dell'Assemblea o da parte dell'autorità giudiziaria</li> </ul>	1,00	
Martedì 17.12.2019 10:00 - 11:00	Barriere architettoniche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disabilità e accessibilità</li> <li>- Legge 13/89 e D.M. 236/89</li> </ul>	1,00	
Martedì 17.12.2019 11:00 - 13:00	Problematiche tecniche e sicurezza sul lavoro	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicurezza nei cantieri in Condominio (D.P.R. 380/2001 - Sicurezza nei cantieri D. Lgs 81/2008)</li> <li>- Le figure professionali coinvolte negli appalti (Amministratore, progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza - obblighi e responsabilità)</li> <li>- Idoneità tecnico professionale di cui all'allegato XVII del D. Lgs. 81/2008</li> </ul>	2,00	
Martedì 17.12.2019 14:00 - 15:00	Regolamento di Condominio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regolamenti "contrattuali" e "approvati a maggioranza dall'Assemblea" (differenze, efficacia di applicazione, modalità di revisione, deposito dei regolamenti)</li> <li>- Cura dell'osservanza del regolamento e disciplina dell'uso delle parti comuni (limiti, violazione del regolamento, norme inderogabili di legge)</li> <li>- Norme derogabili e norme inderogabili della normativa condominiale</li> <li>- Formazione e modifica del Regolamento di Condominio, requisiti di forma del Regolamento di Condominio</li> </ul>	1,00	
Martedì 17.12.2019 15:00 - 16:00	Impugnazione dei provvedimenti condominiali (art. 1133 e 1137 c.c.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impugnazione del verbale di Assemblea: chi e quando può proporla</li> <li>- Comunicazione della delibera (obbligatorietà condomini assenti in sede di delibera, modello di verbale assembleare, assemblee deserte, esecuzione delle delibere)</li> <li>- Delibere nulle e delibere annullabili (nozioni, distinzioni casistica, eventuali precedenti delibere rientranti nell'argomento in trattazione, impugnazione delle delibere)</li> <li>- Impugnazioni provvedimenti dell'Amministratore</li> </ul>	1,00	

Martedì 17.12.2019 16:00 - 18:00	Psicologia della comunicazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nozioni generali sulla psicologia della comunicazione in relazione all'interazione con i condomini durante una riunione di Condominio e nella gestione condominiale</li> <li>- Le tecniche di risoluzione dei conflitti</li> </ul>	2,00	
Martedì 07.01.2020 09:00 - 10:00	Impianti e servizi comuni: portierato	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dipendenti e previdenza</li> <li>- Il contratto di lavoro subordinato; il portierato</li> <li>- Alloggio portiere (diritti, doveri, spese dell'alloggio, telefono, portineria, tassa rifiuti, smistamento corrispondenza, servizi ai condomini, sostituto, ecc)</li> </ul>	1,00	
Martedì 07.01.2020 10:00 - 11:00	Contabilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le scritture contabili (modalità obblighi e responsabilità)</li> <li>- Criteri di cassa, di competenza e misti</li> <li>- Partita semplice e partita doppia</li> <li>- I registri del condominio</li> </ul>	1,00	
Martedì 07.01.2020 11:00 - 13:00	Il Condominio, il fisco e l'IVA - Imposte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il Codice Fiscale del Condominio</li> <li>- Il Condominio e l'IVA</li> <li>- Il Condominio sostituto d'imposta (obblighi e responsabilità)</li> <li>- Adempimenti riferiti ad agevolazioni fiscali (detrazioni d'imposta)</li> <li>- Elenco fornitori</li> <li>- Mod. F24, certificazioni, mod. 770, quadro AC mod. Unico</li> <li>- Le spese condominiali (fatture scontrini, pezze giustificative)</li> <li>- Violazioni e sanzioni</li> <li>- Cenni sulle imposte e tasse in genere che gravano sul Condominio, relativi adempimenti</li> <li>- La fatturazione elettronica</li> </ul>	2,00	
Martedì 07.01.2020 14:00 - 15:00	Attestazioni e comunicazioni fiscali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservazione della documentazione</li> <li>- Comunicazioni all'anagrafe tributaria e richieste degli uffici finanziari</li> <li>- Le fonti di aggiornamento</li> </ul>	1,00	
Martedì 07.01.2020 15:00 - 17:00	Dichiarazioni fiscali	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Case study (mod. F24, certificazioni, mod. 770, quadro AC mod. Unico)</li> </ul>		2,00
Martedì 07.01.2020 17:00 - 18:00	Prevenzione incendi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D.lgs. 81/2008 art. 46 e D.P.R. 151/2011</li> <li>- Attività soggette a controllo VV.F.</li> <li>- Autorizzazioni (CPI, SCIA)</li> <li>- Controlli periodici dei sistemi di protezione attiva e passiva antincendio</li> <li>- Rinnovo periodico conformità antincendio</li> <li>- I sistemi di protezione attiva e passiva</li> <li>- Autorimesse e impianti termici</li> </ul>	1,00	
Martedì 14.01.2020 09:00 - 10:30	I contratti del Condominio - appalti - servizi - contratti d'opera	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il contratto di appalto in generale</li> <li>- Lavori per cui è consigliabile ricorrere al contratto di appalto</li> <li>- Modalità di stipula del contratto di appalto</li> <li>- Particolare contratto d'affitto di parti comuni: locali e apparecchiature per antenne UMTS</li> </ul>	1,50	
Martedì 14.01.2020 10:30 - 13:00	Contratti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redazione di un contratto di appalto</li> </ul>		2,50
Martedì 14.01.2020 14:00 - 16:00	L'Amministratore - parte prima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obbligo e facoltà di nomina dell'Amministratore, maggioranza necessaria per la nomina</li> <li>- 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</li> <li>- L'Amministratore persona fisica o persona giuridica</li> <li>- Rappresentanza del Condominio</li> <li>- Compiti, attribuzioni e poteri dell'Amministratore</li> <li>- Cessazione, revoca, e dimissioni dell'Amministratore dall'incarico (condizioni perché si verifichi, modalità per</li> </ul>	2,00	

		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		
Martedì 14.01.2020 16:00 - 18:00	L'Amministratore - parte seconda	- 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	
Martedì 21.01.2020 09:00 - 10:30	Strumenti informatici	- Fogli elettronici e programmi gestionali - Email, PEC e sito Internet	1,50	
Martedì 21.01.2020 10:30 - 13:00	Strumenti informatici	- Esercitazioni su programma office e applicativi gestionali		2,50
Martedì 21.01.2020 14:00 - 16:00	Preventivo e rendiconto annuale delle spese condominiali Ripartizione e riscossione dei contributi Erogazione delle spese	- 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	
Martedì 21.01.2020 16:00 - 17:00	Rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c.	- 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	
Martedì 21.01.2020 17:00 - 18:00	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	
Martedì 28.01.2020 09:00 - 13:00	Contabilità	- Analisi e registrazione di documenti amministrativi di vario tipo inerenti la gestione condominiale		4,00
Martedì 28.01.2020 14:00 - 15:30	Impianti e servizi comuni: pulizia, acqua, antenne	- 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)	1,50	

		- Antenne (TV e telefoniche, ripartizione spesa, modifiche impianti, radioamatori e teletrasmittenti, parabole)		
Martedì 28.01.2020 15:30 - 16:30	Le controversie nel Condominio	- Cause civili, rappresentanza dell'Amministratore - Profili processuali, costituzione in giudizio, autorizzazione assembleare - Procedimento di mediazione e transazioni	1,00	
Martedì 28.01.2020 16:30 - 18:00	La responsabilità civile e penale	- Profili di responsabilità dell'amministratore, del condominio, dei condòmini - Trattamento dei dati personali e privacy	1,50	
Martedì 04.02.2020 09:00 - 11:00	L'Assemblea di Condominio	- 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 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	2,00	
Martedì 04.02.2020 11:00 - 13:00	Assemblea	- Stesura di tre avvisi di convocazione - Stesura di tre verbali		2,00
Martedì 04.02.2020 14:00 - 17:00	Rendiconto	- Case study (redazione completa)		3,00
Martedì 04.02.2020 17:00 - 18:00	Organizzazione dello studio di amministrazione	- Le funzioni organizzative, organigramma e funzionigramma - Norme e procedure interne - Deleghe e controlli - Il ricevimento del pubblico	1,00	
Martedì 11.02.2020 09:00 - 10:00	Registri condominiali	- Case study (registrazioni)		1,00
Martedì 11.02.2020 10:00 - 13:00	Preventivo	- Case study (redazione completa)		3,00
Martedì 11.02.2020 14:00 - 16:00	Sopralluogo	- Esame esterno di alcuni fabbricati		2,00
Martedì 11.02.2020 16:00 - 18:00	Visione parti interne, locali e impianti	- Parti comuni - Locali macchine ascensori e locali condominiali - Impianti condominiali, elettrico, riscaldamento, ecc.		2,00
Martedì 18.02.2020 09:00 - 13:00		- Esercitazione finale		4,00
	<b>Totale ore</b>		<b>48,00</b>	<b>28,00</b>
				<b>76,00</b>
Martedì 18.02.2020 14:00 - 18:00	<b>Esame</b>			<b>4,00</b>
	<b>Totale</b>			<b>80,00</b>