



Istituto di Istruzione
Superiore Statale
Antonio Pesenti



V° CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

corso convenzionato Confedilizia

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".

presso

IISS "Antonio Pesenti"
Via A. Moro n.6- Cascina (PI)

ANNO 2018-2019

RESPONSABILE SCIENTIFICO: **AVV. GIACOMO GAZZARRI**

Nel rispetto dell'art.5 del D.M. Ministero della Giustizia n. 140/2014 si indicano le materie che saranno trattate nel corso e l'articolazione tra le lezioni teoriche e pratiche.

Il corso è abilitante alla professione di amministratore di condominio ed è obbligatorio per tutti coloro che sono in possesso dei requisiti di cui all'art 71 bis lett. a-f e disp.att. c.c., che vogliono intraprendere tale attività, nonché per coloro che, alla data del 18.6.2013 non avessero svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno consecutivo a partire dal 2010.

I LEZIONE (2 ore) – 17 ottobre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI
RAG. ALESSANDRO NOZZI

I diritti reali. La proprietà edilizia. Nozioni generali sulla comunione: diritti ed obblighi dei comunisti.

Il condominio: quando nasce? Il condominio minimo, il condominio parziale ed il supercondominio. La multiproprietà. Nozioni, normativa applicabile, limiti all'autonomia negoziale e norme inderogabili per legge.

Le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. - La presunzione di condominialità ai sensi dell'art. 1117 c.c e la prova contraria.

II LEZIONE (2 ore) – 19 ottobre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. STEFANIA DEL MACCHIA

L'amministratore di condominio requisiti e attribuzioni.

Il nuovo art. 1130 bis: il consiglio di condominio ed il revisore di contabilità condominiale.

III LEZIONE (2 ore) – 24 ottobre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI

L'amministratore di condominio: revoca, dimissioni, passaggio di consegne.

IV LEZIONE (2 ore) – 26 ottobre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. STEFANIA DEL MACCHIA

Il regolamento di condominio: contenuto; regolamenti contrattuali e assembleari; sanzioni. Le manutenzioni straordinarie in condominio; le innovazioni (artt. 1120 e 1121 c.c.). La nuova disciplina del fondo condominiale per le manutenzioni straordinarie. La previsione dell'art. 1122 c.c. (Opere su parti di proprietà individuale).

V LEZIONE (2 ore) – 31 ottobre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI

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.

VI LEZIONE (2 ore) – 7 novembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI

Svolgimento dell'assemblea, figure e ruolo del Presidente e Segretario di assemblea. Il nuovo regime delle deleghe. Processo verbale dell'assemblea: contenuto, trascrizione. La nuova disciplina del fondo condominiale per le manutenzioni straordinarie.

VII LEZIONE (2 ore) – 9 novembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. STEFANIA DEL MACCHIA

Modificazione della destinazione d'uso (art. 1117 ter c.c.), tutela della destinazione d'uso (art. 1117 quater c.c.), diritti dei condomini sulle parti comuni (art. 1118 c.c.); indivisibilità delle parti comuni (art. 1119 c.c.). Installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122 bis c.c.); adeguamento degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva (art. 155 bis disp. c.c.).

VIII LEZIONE (2 ore) – 14 novembre 2018 ore 13.30-15.30

GEOM. ALESSANDRO MALVALDI

Tabelle millesimali: finalità, illustrazione contenuto tecnico, formazione, approvazione e revisione.

IX LEZIONE (2 ore) – 16 novembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. GIULIA GAMBINI

Ripartizione delle spese secondo la disciplina codicistica (disamina degli artt. 1123-1124-1125-1126 c.c.).

X LEZIONE (2 ore) – 21 novembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI

GEOM. ALESSANDRO MALVALDI

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.

XI ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 23 novembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. GIULIA GAMBINI
AVV STEFANIA DEL MACCHIA

La convocazione e lo svolgimento dell'assemblea di condominio:
redazione dell'avviso di convocazione
individuazione degli aventi diritto.
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.

XII ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 28 novembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI
AVV STEFANIA DEL MACCHIA

Svolgimento dell'assemblea:
La nomina del presidente e del segretario, il calcolo delle maggioranze per le diverse tipologie di delibere, la redazione del verbale, la tenuta del registro dei verbali.
Lo svolgimento dell'assemblea di nomina dell'amministratore.

XIII (LEZIONE (2 ore) – 30 novembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. GIULIA GAMBINI

Soggetti obbligati al pagamento delle spese condominiali.
Contratto di locazione: definizione generale e normativa; disamina dei rapporti locatore/conduttore.
Rapporti tra amministratore e conduttore. Trasferimento dell'unità immobiliare: rapporti tra venditore/acquirente di unità immobiliari in condominio, in relazione al riparto delle spese condominiali.
Il recupero crediti condominiali: strumenti dell'amministratore.
Solidarietà o parziarietà delle obbligazioni dei condomini. La posizione dei terzi creditori.

XIV ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 5 dicembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV BARBARA GAMBINI
AVV.STEFANIA DEL MACCHIA

Risoluzione casi pratici. Disamina e risposta ai quesiti.
Redazione del prospetto di riparto delle spese condominiale tra proprietario e conduttore

XV LEZIONE (2 ore) – 7 dicembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV. GIULIA GAMBINI

Il contratto di appalto: profili giuridici e tecnici; figura e responsabilità del progettista e del direttore dei lavori; la garanzia ex art. 1669 c.c.
Compito e responsabilità dell'amministratore nella gestione del contratto d'appalto. Analisi di schema di contratto di appalto.

XVI ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) –12 dicembre 2018 ore 13.30-15.30

AVV BARBARA GAMBINI
AVV.STEFANIA DEL MACCHIA

Ricostruzione dell'iter per la deliberazione e la gestione dell'esecuzione di lavori straordinari di rilevante entità in condominio.

XVII LEZIONE (2 ore) – 14 dicembre 2018 ore 13.30-15.30

GEOM. ALESSANDRO MALVALDI

Obblighi del Committente/Responsabile dei lavori nell'affidamento dei lavori ai sensi del D.Lgs 81/2008. - Elaborato tecnico della copertura.

La normativa urbanistica vigente. Cenni generali. Permessi a costruire. Normativa particolari interessanti il condominio e il ruolo dell'amministratore.

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

XVIII - LEZIONE (2 ore) – 19 dicembre 2018 ore 13.30-15.30

GEOM. ALESSANDRO MALVALDI

Verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice.

XIX LEZIONE (2 ore) – 21 dicembre 2018 ore 13.30-15.30

GEOM. SAVERIO CANNISTRARO

DOTT. ANDREA CARTOSIO

RAG. LUCIA RUGGIERO

Il registro di contabilità previsto dall'art. 1130 c.c. Principi generali di contabilità.

Obbligatorietà e gestione del conto corrente condominiale. Preparazione dei documenti contabili.

Redazione del rendiconto consuntivo e del preventivo.

XX - ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore) – 9 gennaio 2019 ore 13.30-16.30

GEOM. SAVERIO CANNISTRARO

DOTT. ANDREA CARTOSIO

RAG. LUCIA RUGGIERO

Redazione del consuntivo della gestione ordinaria e del relativo riparto.

Formazione del registro di contabilità.

Redazione del riepilogo finanziario.

Redazione del modello di nota sintetica esplicativa della gestione.

Redazione del preventivo della gestione ordinaria e del relativo riparto.

XXI ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 11 gennaio 2019 ore 13.30-15.30

AVV. GIULIA GAMBINI

AVV. STEFANIA DEL MACCHIA

Redazione di fac-simili di solleciti e di lettere ai condomini e ai terzi.

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

XXII ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 13 gennaio 2019 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI

AVV. STEFANIA DEL MACCHIA

Redazione della lettera di richiesta ai condomini dei dati ai fini della formazione del registro dell'anagrafe condominiale.

Redazione di proposta di compenso per svolgere l'incarico di amministratore di condominio.

XXIII LEZIONE (2 ore) – 16 gennaio 2019 ore 13.30-15.30

AVV. STEFANIA DEL MACCHIA

L'impianto di videosorveglianza in condominio. Il sito internet del condominio. La privacy in condominio (obblighi e limiti dell'amministratore).

XXIV LEZIONE (2 ore) – 23 gennaio 2019 ore 13.30-15.30

GEOM. SAVERIO CANNISTRARO

DOTT. ANDREA CARTOSIO

RAG. LUCIA RUGGIERO

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 del modello Redditi o quadro K del modello 730; 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. IMU, TASI TARI.

XXV ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 25 gennaio 2019 ore 13.30-15.30

GEOM. SAVERIO CANNISTRARO

RAG. LUCIA RUGGIERO

Adempimento degli obblighi fiscali a carico dell'amministratore

XXVI LEZIONE (2 ore) – 30 gennaio 2019 ore 13.30-15.30

ING. BERTOCCHINI PAOLO

La sicurezza e la stabilità dell'edificio condominiale verifica della manutenzione delle parti comuni. Il fascicolo dell'opera: contenuti e manutenzione programmata.

XXVII LEZIONE (2 ore) – 1 febbraio 2019 ore 13.30-15.30

ING. BERTOCCHINI PAOLO

Rischio amianto: rischi derivanti dall'uso e procedure per la bonifica o rimozione.

XXVIII LEZIONE (2 ore) – 6 febbraio 2019 ore 13.30-15.30

GEOM. ALESSANDRO MALVALDI

Sicurezza degli impianti elettrici negli spazi comuni: accenni normativi e documentazione necessaria.
Sicurezza degli impianti idrici negli spazi comuni: accenni normativi e documentazione necessaria.
Sicurezza degli impianti ascensore: accenni normativi, documentazione necessaria, manutenzione.

XXIX ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 8 febbraio 2019 ore 13.30-15.30

GEOM. ALESSANDRO MALVALDI

Prevenzione incendi: attività e ambienti condominiali soggetti a controlli, accenni normativi e procedure per il rinnovo del CPI.

ESERCITAZIONE PRATICA.

XXX LEZIONE (2 ore) – 13 febbraio 2019 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI

Delibere nulle e delibere annullabili.

Il regime delle impugnazioni delle delibere assembleari: modalità e tempi dell'impugnazione; effetti sulla delibera assembleare. La rappresentanza processuale dell'amministratore.

XXXI ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 15 febbraio 2019 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI

AVV. GIULIA GAMBINI

Simulazione di una assemblea di condominio.

XXXII LEZIONE (2 ore) – 20 febbraio 2019 ore 13.30-15.30

AVV. BARBARA GAMBINI

Il dissenso del condomino alle liti.

Il procedimento di mediazione in condominio – disamina art. 71 quater disp.att. c.c.

XXXIII LEZIONE (2 ore) – 22 FEBBRAIO 2019 ore 13.30-15.30

GEOM. SAVERIO CANNISTRARO

Utilizzo degli strumenti informatici: word, excel, windows 8.

Utilizzo degli strumenti informatici per l'amministrazione simulata di un condominio.

XXXIV LEZIONE (2 ore) – 27 febbraio 2019 ore 13.30-15.30

RAG ALESSANDRO NOZZI

La gestione fiscale dello studio dell'amministratore; obblighi di sicurezza.

XXXV ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore) – 1 marzo 2019 ore 13.30-16.30

GEOM. SAVERIO CANNISTRARO

Utilizzo degli strumenti informatici.

XXXVI LEZIONE (2 ore) – 6 marzo 2019 ore 13.30-15.30

RAG ALESSANDRO NOZZI

Il contratto di lavoro subordinato nell'ambito del condominio.

Casi pratici, esame modulistica e restanti materie di cui all'art.5 comma 3 del D.M. 140/2014.

XXXVII LEZIONE (2 ore) – 8 marzo 2019 ore 13.30-15.30

DOTT. GIUSEPPE FUSCO

Le nuove tecnologie in condominio.

XXXVIII ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore) – 13 marzo 2019 ore 13.30-16.30

AVV. BARBARA GAMBINI

Simulazione di una mediazione condominiale.

ESAME SCRITTO (TEST) 27 MARZO 2019 ORE 13.30-15.30

ESAME ORALE 3 APRILE 2019 ORE 13.30-15.30