



ASSOCIAZIONE
PROPRIETÀ
EDILIZIA



CONFEDILIZIA GENOVA

QUARTO CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO "Corso convenzionato Confedilizia"

Obbligatorio ai sensi del Decreto del Ministero della Giustizia n. 140/2014

Responsabile scientifico avv. Vincenzo Nasini

ANNO 2018-2019

PROGRAMMA LEZIONI

I Lezione : Martedì 4 dicembre 2018 ore 18-20 avv. P.P. Capponi

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. Nozioni, normativa applicabile, limiti all'autonomia negoziale e norme inderogabili per legge. La presunzione di condominialità ai sensi dell'art. 1117 c.c. e la prova contraria. Parcheggi condominiali e altri spazi comuni.

II Lezione: Giovedì 6 dicembre 2018 ore 18-20 avv. M. Prete

L'amministratore di condominio: "obbligatorietà" e facoltatività della nomina giudiziale. 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: Martedì 11 dicembre 2018 ore 18-20 avv. R. Gualco

L'amministratore. Durata dell'incarico. Dimissioni. Revoca assembleare e giudiziale. 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: Giovedì 13 dicembre 2018 ore 18-20 geom. C. Scaniglia

Tabelle millesimali: finalità, illustrazione contenuto tecnico, formazione, approvazione e revisione. Ipotesi prevista dall'art. 1127 c.c.

PRIMA ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore)

Martedì 18 dicembre 2018 ore 17-20 geom. D. Russello

1) la convocazione e lo svolgimento dell'assemblea di condominio

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 conduttori

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 Giovedì 20 dicembre 2018 ore 18-20 avv. P. Mauro

Ripartizione delle spese secondo la disciplina codicistica (disamina degli artt.1123-1124-1125-1126 c.c.). Soggetti obbligati. Disamina dei rapporti locatore/conduuttore e venditore/acquirente di unità immobiliari in condominio, in relazione al riparto delle spese condominiali. Le tabelle millesimali dal punto di vista giuridico.

VI Lezione Martedì 8 gennaio 2019 ore 18-20 p.i. G. Sanò

Preparazione dei documenti contabili. Redazione del rendiconto consuntivo e del preventivo. Il registro di contabilità previsto dall'art. 1130 c.c. Principi generali di contabilità. Conto corrente condominiale. La nuova figura del revisore di condominio.

VII Lezione Giovedì 10 gennaio 2019 ore 18-20 avv. M. Benzi

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, conduuttore. 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.

VIII Lezione Martedì 15 gennaio 2019 ore 18-20 dott. M. Pucci

Gli adempimenti fiscali a carico dell'amministratore: attribuzione codice fiscale; IVA, 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.

SECONDA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)

Giovedì 17 gennaio 2019 ore 17-19 dott. V. Mantero

Adempimento degli obblighi fiscali

IX Lezione Martedì 22 gennaio 2019 ore 18-20 avv. M. Benoit-Torsegno

Il regolamento di condominio: tipi e contenuto. Violazione del regolamento. Sanzioni

TERZA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)

Giovedì 24 gennaio 2019 ore 18-20 p.i. G. Sanò

Redazione e tenuta dell'anagrafe condominiale, delle diverse parti di un rendiconto e di un riparto. Tenuta del registro di contabilità

X Lezione Martedì 29 gennaio 2019 ore 18-20 avv. P.P. Capponi

La riscossione dei contributi condominiali. Solidarietà o parziarietà delle obbligazioni dei condomini. La posizione dei terzi creditori. Il pignoramento del conto corrente condominiale. La sospensione dei servizi ai condomini morosi.

QUARTA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)

Giovedì 31 gennaio 2019 ore 18-20 avv. P. Mauro

Regolamento condominiale: individuazione ed esame di clausole di natura convenzionale e di natura regolamentare. Ripartizione delle spese : applicazione dei criteri di ripartizione delle spese.

XI Lezione Martedì 5 febbraio 2019 ore 18-20 geom. F. Finocchiaro

L' appalto: profili tecnico-giuridici. Il capitolato, il preventivo, il contratto. Le responsabilità dell'amministratore. Provvedimenti amministrativi.

XII Lezione Giovedì 7 febbraio 2019 ore 18-20 ing. T. Sciacaluga

Cenni sulla stabilità strutturale dell'edificio condominiale ed eventuale sanatoria. Gestione della sicurezza nell'affidamento degli appalti di manutenzione ordinaria e straordinaria nel condominio . La prevenzione antincendi negli edifici.

**XIII Lezione Martedì 12 febbraio 2019 ore 18-20
dott. M. Pucci amm.re M. Bargiacchi**

La contabilità condominiale

XIV Lezione Giovedì 14 febbraio 2019 ore 18-20 avv. A. Lupi

Il contratto di lavoro subordinato.

QUINTA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)

Martedì 19 febbraio 2019 ore 18 -20 dott. M. Pucci - amm.re L. Poluzzi

La contabilità condominiale

SESTA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)

Giovedì 21 febbraio 2019 ore 18-20 dott. L. Russo- amm.re A. Canevaro

Simulazione assemblea di condominio

XVI Lezione Martedì 26 febbraio 2019 ore 18-20 avv. M. Prete

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

XVII Lezione Giovedì 28 febbraio 2019 ore 18-20 sig. A. Verardo
Amianto e condominio

XVIII Lezione Martedì 5 marzo 2019 ore 18-20 avv. M. Benzi

Il riscaldamento. Opere finalizzate al risparmio energetico. Delibere e maggioranze assembleari. Termoregolazione. La rinuncia all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato: condizioni di legittimità

XIX Lezione Giovedì 7 marzo 2019 ore 17-19 geom. A. Malvaldi

La sicurezza con riferimento agli impianti condominiali.

Gli impianti elettrici. Impianti condominiali e competenze dei VV.FF. Prevenzione antincendi.

Impianti di ascensore e montacarichi: requisiti e controlli

SETTIMA ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore)

Martedì 12 marzo 2019 ore 17-20 avv. M. Benzi

**Soluzione di casi pratici. Disamina e risposta ai quesiti, casi e questioni
Utilizzo del libro “ Il nuovo condominio: casi concreti e soluzioni”**

XX Lezione Giovedì 14 marzo 2019 ore 18-20 geom. L. Galliano

La normativa urbanistica vigente. Cenni generali. Il Regolamento Edilizio del Comune di Genova. Normativa particolari interessanti il condominio e il ruolo dell'amministratore

XXI Lezione Martedì 19 marzo 2019 ore 18-20 avv. C. Bendin

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

XXII Lezione Giovedì 21 marzo 2019 ore 16-18 avv. L. Bridi

Le nuove previsioni degli artt. 1117 *ter* e *quater* c.c.. 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 e 1122 bis c.c. Il diritto di sopraelevazione. Ricostruzione dell'edificio.

XXIII Lezione Martedì 26 marzo 2019 ore 18-20 avv. M. Prete

Locazione e condominio. Nozioni essenziali per l'amministratore di condominio.

XXIV Lezione Giovedì 28 marzo 2019 ore 17-19 dott.ssa D. Furci

Le tecniche di risoluzione dei conflitti. Arbitrato e mediazione.

La mediazione in condominio: modalità di svolgimento del procedimento; disamina dell'art.71 *quater* disp.att. c.c.

OTTAVA ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore)

Martedì 2 aprile 2019 ore 17-20 dott.ssa D. Furci

Simulazione di un procedimento di mediazione.

XXV Lezione Giovedì 4 aprile 2019 ore 18-20

avv. M. Benoit-Torsegno geom. L. Galliano

Le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali. I diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia. La normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle

barriere architettoniche. Approfondimento sulle altre materie di cui alle restanti materie dell'art. 5 D.M. 140/2014

NONA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)

Martedì 9 aprile 2019 ore 18-20 amm.re L. Poluzzi

L'uso da parte dell'amministratore di strumenti informatici per la gestione del condominio e del proprio studio.

Creazione e gestione sito internet condominiale: aspetti tecnici e giuridici.

DECIMA ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore)

Giovedì 11 aprile 2019 ore 17-20 avv. M. Prete amm.re G. Sanò amm.re A. Canevaro

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.

XXVI LEZIONE TEORICA: RECUPERO E RIEPILOGO (2 ore)

Martedì 16 aprile 2019 ore 18-20

*** Obbligatoria per chi non ha raggiunto il minimo di frequenza di 72 ore. Facoltativa per gli altri.**

UNDICESIMA LEZIONE PRATICA RIEPILOGO (2 ore)

Giovedì 18 aprile 2019 ore 18-20

*** Obbligatoria per chi non ha raggiunto il minimo di frequenza di 72 ore. Facoltativa per gli altri**

SOMMARIO RIEPILOGO – 48 ore di lezione teoriche – 24 ore di esercitazioni pratiche.	
DUE PROVE/VERIFICA FINALI	
Ventiquattro lezioni teoriche di 2 ore ciascuna	48 ore
esercitazioni pratiche	24 ore
Una lezione di recupero teorica	2 ore
Una lezione di recupero pratica	2 ore
prova finale di verifica scritta (test)	
colloquio finale orale (fondamentale per verificare la preparazione acquisita soprattutto se si dovesse rilasciare un attestato)	