



## **SESTO 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 2019-2020**

## **PROGRAMMA LEZIONI**

### ***I Lezione: Giovedì 12 dicembre 2019 ore 18-20 avv. M. Benzi***

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: Martedì 17 dicembre 2019 ore 18-20 avv. P.P. Capponi***

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: Giovedì 19 dicembre 2019 ore 18-20 avv. M. Prete***

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: Martedì 7 gennaio 2020 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, 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.

### ***V Lezione: Giovedì 9 gennaio 2020 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 14 gennaio 2020 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 del 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**

### **VI Lezione Giovedì 16 gennaio 2020 ore 18-20 avv. M. Prete avv. E. Bancheri**

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

### **VII Lezione Martedì 21 gennaio 2020 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.

### **VIII Lezione Giovedì 23 gennaio 2020 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 e consolidamento statico.

## **SECONDA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)**

**Martedì 28 gennaio 2020 ore 18-20 dott. V. Mantero**

***Adempimento degli obblighi fiscali***

***IX Lezione Giovedì 30 gennaio 2020 ore 18-20 avv. M. Benoit-Torsegno***

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

***X Lezione Martedì 4 febbraio 2020 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.

## **TERZA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)**

***Giovedì 6 febbraio 2020 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***

***XI Lezione Martedì 11 febbraio 2020 ore 18-20 avv. P.P. Capponi geom. L. Galliano***

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

## **QUARTA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)**

***Giovedì 13 febbraio 2020 ore 18-20 avv. M. Benzi***

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

***XII Lezione Martedì 18 febbraio 2020 ore 18-20 geom. F. Finocchiaro***

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

***XIII Lezione Giovedì 20 febbraio 2020 ore 18-20 ing. T. Sciaccaluga***

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.

***XIV Lezione Martedì 25 febbraio 2020 ore 18-20 dott. M. Pucci dott. L. Russo***

La contabilità condominiale

***XV Lezione Giovedì 27 febbraio 2020 ore 18-20 avv. A. Lupi***

Il contratto di lavoro subordinato.

**QUINTA ESERCITAZIONE PRATICA (3 ore)**

***Martedì 3 Marzo 2020 ore 17 -20 dott. M. Pucci - amm.re L. Poluzzi***

***La contabilità condominiale***

**SESTA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)**

***Giovedì 5 marzo 2020 ore 18-20 dott. L. Russo- amm.re A. Canevaro***

***Simulazione assemblea di condominio***

***XVI Lezione Martedì 10 marzo 2020 ore 18-20 avv. M. Prete avv. E.Bancheri***

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

***XVII Lezione Giovedì 12 marzo 2020 ore 18-20 sig. A. Verardo***

Amianto e condominio

***XVIII Lezione Martedì 17 marzo 2020 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

***XIX Lezione Giovedì 19 marzo 2020 ore 18-20 avv. C. Bendin***

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

## **SETTIMA ESERCITAZIONE PRATICA ( 2 ore)**

***Martedì 24 marzo 2020 ore 18-20 avv. M. Benzi***

***Soluzione di casi pratici. Disamina e risposta ai quesiti, casi e questioni***

***XX Lezione Giovedì 26 marzo 2020 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 31 marzo 2020 ore 18-20 avv. P.P. Capponi***

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.

***XXII Lezione Giovedì 2 aprile 2020 ore 18-20 avv. M. Prete***

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

***XXIII Lezione Martedì 7 aprile 2020 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.

***XXIV Lezione Giovedì 9 aprile 2020 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. Restanti materie di cui all'art. 5 D.M. 140/2014.

## **OTTAVA ESERCITAZIONE PRATICA ( 3 ore)**

***Martedì 14 aprile 2020 ore 17-20 dott.ssa D. Furci***

***Simulazione di un procedimento di mediazione.***

## **NONA ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore)**

***Giovedì 16 aprile 2020 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)**

**Martedì 21 aprile 2020 ore 17-20**

**avv. M. Prete geom. L. Galliano 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 di ogni gruppo.***

**1^ LEZIONE DI RECUPERO (2 ore)**

**Martedì 28 aprile 2020 ore 18-20**

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

**2^ LEZIONE RECUPERO (2 ore)**

**Giovedì 30 aprile 2020 ore 18-20**

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

<b>SOMMARIO RIEPILOGO – 48 ore di lezione teoriche – 24 ore di esercitazioni pratiche. DUE PROVE/VERIFICA FINALI</b>	
Ventiquattro lezioni teoriche di 2 ore ciascuna	48 ore
Dieci esercitazioni pratiche	24 ore
2 Lezioni di recupero	4 ore
prova finale di verifica scritta (test)	
colloquio finale orale	