

Col patrocinio di:

GRUPPO24ORE



D'AOSTA



Aggiornamento professionale per Amministratori di Condominio

Abilitante per l'esercizio della professione (a sensi **D.M. n. 140 del 13 agosto 2014**, in vigore dal 9 Ottobre 2014 (pubblicato in G.U.n.222 del 24.9.2014) e della legge n. 220/2012, di riforma del condominio, in vigore il 18.06.2013 che prevede l'obbligo di aggiornamento annuale dell'amministratore mediante corso comunicato al Ministero di Grazia e Giustizia

Gentili corsisti,
comunico che, d'intesa con tutti gli organizzatori e con accordo con piattaforma studiata ad hoc, il Corso di aggiornamento per amministratori di condominio a Novara, nel rispetto del noto D.m. e degli obblighi di aggiornamento annuale, **corso che era in corso di programmazione e partenza**, a causa dei divieti introdotti dalla normativa in tema di **Covid-19**, verrà svolto in modalità "*on line ma frontale*", curato dagli stessi organizzatori.

Le date saranno:

- il pomeriggio del **19 maggio 2020 -dalle 14,30 alle 17,00-** (presentazione di corso, contenuti, modalità)
 - il **22, 26 e 29 maggio dalle ore 14 alle 18**
 - il **5 giugno dalle 14 alle 18.**
- esame finale scritto, con la stessa modalità (quiz a risposta multipla) dell'anno scorso, in modo frontale, a Novara, nel rispetto delle normative in tema di distanziamento e di sicurezza, presso la sede del Collegio Geometri Novara (**Via Canobio 14/C, 28100 Novara c/ Collegio Geometri Novara**) o altra sede idonea, nella data di **fine settembre o inizio ottobre che Vi verrà comunicata**, salvo altro luogo, sempre in Novara, che vi verrà comunicato.
- All'esame potranno accedere i corsisti che avranno seguito -almeno- 15 ore di corso, come da D.m.

Responsabile Scientifico e formatori:

Responsabile Scientifico: **Avv. Pier Paolo Bosso**, libero professionista, Presidente Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta, Coordinamento Legali Confedilizia, collaboratore de La Stampa e de Il

Gruppo Sole 24 Ore, Responsabile Scientifico di numerosi Corsi Amministratori presso il Ministero di Giustizia.

Formatori Esperti in materia: **Avv. PierLuigi Amerio** (V.Pres. Confedilizia), **Avv. Annarosa Penna** (V.Pres. Confed. Piemonte), **Cerrato Rossano** (Consulente Confedilizia Piemonte), **Ing. Fabio Vidotto, P.I. Marco Fraquelli, Geom. Tommaso Mongiovì** (Pres. Naz. Agiai), **Geom. Giorgio Mina, Dott. Giulio Gasloli, Avv. Alessandro Turchetto, Avv. Stefania Militello, Geom. Avv. Elena Boccadoro, Dott. Matteo Guadalupi**
Oltre ad eventuali ospiti esperti in materia.

Programma: verrà data ogni necessaria informazione agli amministratori, resa necessaria dai problemi posti dalla normativa in tema di Covid-19 e utile agli amministratori, anche nei rapporti coi condòmini.

In particolare, verranno trattate ed approfondite questioni relative:

- alle sanificazioni e pulizie necessarie in condominio nei tempi attuali, con eventuale presenza in condominio di contagiati, soggetti in quarantena, obblighi amministratore in merito, tutela privacy, etc...
- alle prescrizioni da osservare dove ci sono portieri
- alla situazione in cui si trova l'amministratore per la gestione contabile del condominio, l'effettuazione di spese, gli obblighi in tema di redazione del consuntivo, convocazione delle assemblee, approvazione del consuntivo e del rendiconto, durata in carica dell'amministratore, approvazione del preventivo di gestione e riscossione dei contributi dei condòmini, della tenuta delle assemblee condominiali
- bonus facciate ed altri interventi e detrazioni fiscali per rilanciare l'economia

Verranno poi, come di consueto, **in particolare forniti consigli ed esempi per:**

- ✓ redazione di avvisi di convocazione di assemblea
- ✓ redazione di verbali di assemblea con calcolo maggioranze, approvazione consuntivi, preventivi
- ✓ esempi di delibere per l'obbligo di agire contro i morosi, sospensione servizi agli stessi, etc..
- ✓ redazione verbali per le problematiche in tema di riscaldamento, distacco, contabilizzazione etc..
- ✓ soluzione di casi concreti posti dai partecipanti
- ✓ esame di ricorsi per impugnativa di delibere condominiali
- ✓ simulazione di mediazioni con redazione di delibere autorizzative o che approvano le proposte
- ✓ formulazione ed esame di preventivi di compenso proposti dall'amministratore alla sua nomina
- ✓ redazione di delibere per lavori straordinari, costituzione fondo speciale, finanziamento lavori
- ✓ delibere in tema di risparmio energetico, cessioni credito ecobonus etc ...

Argomenti esaminati, con riferimento alle novità legislative e giurisprudenziali:

a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore; approfondimenti su:

- interventi di distacco dall'impianto di riscaldamento centrale da parte di qualche condòmino e/o di successiva richiesta di riallaccio. Scarichi degli impianti individuali di riscaldamento e rispetto delle normative vigenti. Ultimi orientamenti in giurisprudenza. Comportamento corretto dell'amministratore.
- adozione di sistemi di contabilizzazione del calore e termoregolazione in relazione alla normativa nazionale, della Regione Piemonte e Nazionale, esame dell'art. 9 comma 5, del D. Lgs. 102/2014, delle Norme UNI in materia, del D. Lgs. 141/2016, ed in relazione alla revisione della Norma Uni 10200 ("fattore d'uso"), delle Risposte de MISE alle F.A.Q. 9 Giugno 2017.
- problemi e futuro dei contratti "*energia*" ed "*energia plus*";
- richiesta di controllo, da parte di condòmini o dell'assemblea, dei consumi, delle letture rilevate e di verifica di impianti, sistemi di lettura e contabilizzazione, contenziosi con imprese.
- ruolo e compiti del Terzo Responsabile dell'impianto.
- i controlli (già iniziati) da parte di ARPA in tema di contabilizzazione e le sanzioni.
- ripartizione delle spese del riscaldamento tra i condòmini, tra locatori e conduttori e delle spese per interventi all'impianto per adeguamento alle normative suddette;
- partecipazione in assemblea e diritto al voto (ed all'impugnativa) di condòmini e conduttori, in materia di riscaldamento.
- Responsabilità dell'amministratore per infezioni dall'impianto idrico; recenti sentenze.

b) la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi; approfondimento in tema di legislazione ed adempimenti in materia antisismica. "La Sicurezza Antincendio nei Condomini", ultime novità.

c) problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali, approfondimento di problemi e questioni pratiche in tema di fondo speciale per lavori straordinari (art. 1135, par. 4, cod. civ.), accensione di mutui/prestiti da parte del condominio. Forme di finanziamento del condominio e dei condòmini.

d) diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia e con approfondimento particolare dei rapporti tra nudo proprietario ed usufruttuario e tra Società di Leasing (proprietaria) ed utilizzatore e dei riflessi nella vita condominiale. I problemi in caso di *Rent to Buy* e di *Leasing immobiliare*.

e) 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, con particolare approfondimento, anche sotto il profilo urbanistico, della legislazione e degli adempimenti in materia antisismica. Autorizzazione all'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in

sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato (art. 1135, u.c. cod. civ.).

Agevolazioni per la riqualificazione del condominio: fondi, incentivi e detrazioni fiscali.

f) contratti, in particolare quello d'appalto e di lavoro subordinato, contratto di assicurazione del fabbricato (polizza fabbricati), adeguamento della polizza, della gestione del sinistro e delle questioni pratiche più frequenti che si pongono all'amministratore in tale contesto.

g) tecniche di risoluzione dei conflitti, con approfondimento, relativamente alla materia condominiale, di: A) Simulazione di "Mediazioni" alla luce della prassi, della giurisprudenza e delle questioni pratiche più frequenti che si possono presentare in mediazione; B) Simulazione di una "Negoziazione assistita" introdotta dal d.l. 12.9.2014, n. 132 (convertito, con modifiche, dalla L. 162/2014) e suoi rapporti con la mediazione obbligatoria in materia condominiale e con quella facoltativa; C) riflessi, interessanti il condominio e le spese condominiali, del d.l. n. 83/2015 (coordinato con la legge di conversione 6.8.2015, n. 132), pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 20.8.2015, n. 192 recante: «Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile (tra cui le esecuzioni immobiliari) e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria.».

h) aggiornamenti in tema di utilizzo degli strumenti informatici, con approfondimenti in materia di sito internet del condominio e videosorveglianza, con esame dell'iter pratico per l'adozione delle relative delibere e del rispettivo contenuto. La privacy in condominio.

i) la contabilità, con particolare riferimento alle problematiche in tema di gestione della morosità in condominio e degli strumenti di recupero del credito da parte dell'amministratore. Il condominio come consumatore, con la tutela derivante dal codice del consumo. Agevolazioni per la riqualificazione del condominio: fondi, incentivi e detrazioni

Modalità: come l'anno scorso, il programma verrà svolto spesso come se si trattasse di un'assemblea condominiale reale, con amministratore e condòmini, trattando punti all'ordine del giorno che verranno indicati prima di ogni lezione, facendo emergere le problematiche giuridiche, tecniche, fiscali etc.. che incontra l'amministratore nello svolgimento della sua attività. Ponendo così gli amministratori in veste di condòmini partecipanti all'assemblea, offrendo loro la possibilità di vedere da un punto di vista diverso il loro operato, evidenziando possibili errori e dando ogni utile suggerimento operativo e di stesura dei verbali, alla luce della giurisprudenza e dottrina man mano più recenti, formatesi di anno in anno, sugli argomenti previsti dal D.M. come argomenti dei corsi.

Vi saranno tutte le garanzie legali riguardo:

- certificazione della presenza dei corsisti, con ora di ingresso e di uscita
- domande e test intermedi on line (mail, chat interna) dopo qualche ora di lezione per conferma di aver seguito il corso
- interattività tra formatori (presenti a video contemporaneamente) e corsisti

- possibilità per i corsisti di porre domande dal vivo ai formatori, durante la lezione, via mail (prima, durante la lezione e dopo), e via chat interna alla piattaforma
- report individuale dei presenti di ogni lezione, con report finale individuale per ogni corsista con indicazione del tempo effettivo di partecipazione ad ogni lezione e totale, ai fini del controllo e tranquillità sul fatto che ogni corsista abbia maturato la frequenza minima di 15 ore per poter sostenere l'esame finale (con eventuale sessione di recupero per casi particolari)
- Come detto sopra, esame frontale scritto (salvo possibilità di farlo on line, se norme future lo chiariranno o consentiranno e favoriranno in maniera sicura), in data che verrà comunicata ai corsisti, come già indicato sopra, nel rispetto delle normative su distanziamenti ed eventuale numero massimo di accessi consentiti (a turno) in aula.

Assistenza tecnica: si potrà seguire il corso da pc, tablet, smartphone; sarà disponibile -per tutto il tempo- assistenza di informatici per risolvere, da remoto, ogni problema di accesso di ogni corsista, di continua e regolare trasmissione delle lezioni, e per la soluzione di ogni problema tecnico, essendo disponibile un riferimento telefonico che verrà comunicato per chi avesse qualsiasi problema.

Verrà richiesto un contributo, per piattaforma, assistenza tecnica, costi vari etc.. di 50,00 € iva compresa cadauno. Verrà garantito, a chi conferma l'iscrizione, **l'accesso gratuito e prioritario ad alcuni convegni on line webinar** su vari argomenti di attualità (convegni che saranno tenuti da ora al prossimo corso annuale, come aggiornamento continuo su temi già previsti, come bonus facciate e interventi vari e bonus vari, detrazioni etc.. per favorire lavori in condominio e su problematiche relative al Covid-19 in condominio, sulle assemblee condominiali telematiche in rapporto alla normativa attuale e futura).

A chi parteciperà verrà anche garantito l'invio (da parte mia ed eventualmente di formatori) di news di aggiornamento da qui al prossimo corso annuale, come i partecipanti dell'anno scorso hanno potuto ricevere.

Martedì 19 maggio vi sarà accesso libero al corso, con ore valide -ai fini del corso- per chi proseguirà poi con le altre lezioni; il versamento potrà essere effettuato prima della lezione di venerdì 22 maggio con le modalità che saranno indicate, per poter proseguire il corso.

Per accedere, andare su:

<https://www.facebook.com/confediliziapiemontevalledaosta/>

Per ogni problema per accedere al corso, il numero di assistenza dedicato è: 347 370 4813

e poi accedere tramite il link che ivi sarà indicato (pubblicato dalle ore 11 in poi), accedendo possibilmente tra le 14 e le 14,30 per poter iniziare puntuali alle 14,30; all'accesso verrà chiesto di indicare:

- cognome, nome
- cod. fisc., p.iva. @mail
- numero iscrizione al Collegio Geometri (per gli iscritti, ai fini di controllo del Collegio per rilascio crediti formativi)

Informazioni:

- Collegio Geometri Novara: Via Canobio 14/C, Novara - Tel: 0321.628225 - Mail: segreteria@geometri.novara.it
- Confedilizia Novara: Via Dominioni, 1, Novara – Tel. 0321.627197 – Mail: apenovara.confedilizia@virgilio.it
- **Iscrizioni:** www.isiformazione.it (Collegio Geometri Novara)

A disposizione per ogni chiarimento

Un caro saluto a chi già partecipò l'anno scorso ed ai nuovi iscritti.

Avv. Pier Paolo Bosso (Responsabile Scientifico del Corso)

Termine per la formazione periodica: L'attuale quadro normativo – così come delineato dall'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ. – prevede che, per svolgere l'incarico di amministratore, occorra la frequentazione obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che intercorre tra il 18.6.2010 e il 18.6.2013: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo di formazione periodica. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile (intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi).

Il decreto ministeriale n. 140 del 13.8.2014 ha poi chiarito che la periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con "cadenza annuale". Proprio quest'ultima precisazione ha posto il problema, però, se l'aggiornamento debba essere scadenzato sulla base dell'anno solare oppure in ragione dell'entrata in vigore del citato decreto.

La maggioranza degli interpreti propende per ritenere che la periodicità dell'aggiornamento decorra dal 9 ottobre 2014, data di entrata in vigore del provvedimento. E ciò, perché è giusto reputare che il legislatore delegato abbia voluto assicurare una risposta immediata all'obbligo di formazione che, diversamente (e, cioè, andando immotivatamente con l'anno solare), sarebbe scattato dal primo gennaio, creando una chiara incongruenza tra l'entrata in vigore del provvedimento e la sua effettiva operatività.