



I ° CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

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
"Centro Culturale F. e A. Manetti"
in S. Giorgio – Cascina (PI) Via Toscoromagnola n. 1097**

ANNO 2014-2015

RESPONSABILE SCIENTIFICO: AVV. GIACOMO GAZZARRI

I LEZIONE (4 ore) - giorno 21.11.2014 – ore 9:00-13:00

AVV. F. BONACCORSI

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; multiproprietà. Nozioni, normativa applicabile, limiti all'autonomia negoziale e norme inderogabili per legge.

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

AVV. S. DEL MACCHIA

Modificazione della destinazione d'uso (art. 1117 ter CC), tutela della destinazione d'uso (art. 1117 quater CC), diritti dei condomini sulle parti comuni (art. 1118 CC); indivisibilità delle parti comuni (art. 1119 CC)

Installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122 bis CC); adeguamento degli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva (art. 155 bis disp.att.CC)

II LEZIONE (4 ore) - giorno 21.11.2014 – ore 14:00-18:00

AVV. V. NASINI

L'amministratore di condominio: "obbligatorietà" e facoltatività della nomina, requisiti per la nomina e conseguenze del venir meno dei requisiti.

Durata dell'incarico. Revoca. Dimissioni. Prorogatio imperii. Passaggio di consegne.

Gli obblighi ed attribuzioni dell'amministratore dopo la riforma.

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.

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 (4 ore) giorno 28.11.2014 – ore 9:00-13:00

AVV. B. 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.

Svolgimento dell'assemblea, figure e ruolo del Presidente e Segretario di assemblea. Il nuovo regime delle deleghe. Processo verbale dell'assemblea: contenuto, trascrizione.

AVV. F. BONACCORSI

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.

Il dissenso del condomino alle liti.

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

IV LEZIONE ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) - giorno 29.11.2014 – ore 9:00-13:00

AVV. A. ROSSETTI – AVV. G. GAMBINI

La convocazione e lo svolgimento dell'assemblea di condominio:

individuazione degli aventi diritto

redazione dell'avviso di convocazione.

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.

V LEZIONE (4 ore) - giorno 05.12.2014 – ore 9:00-13:00

AVV. G. GAMBINI – AVV. S. DEL MACCHIA -GEOM. A. MALVALDI

Il regolamento di condominio: contenuto; regolamenti contrattuali e assembleari; sanzioni.

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

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

Le manutenzioni straordinarie in condominio; le innovazioni (artt. 1120 e 1121 CC). La nuova disciplina del fondo condominiale per le manutenzioni straordinarie. La previsione dell'art. 1122 CC (Opere su parti di proprietà individuale)

Il diritto di sopraelevazione (art. 1127 CC). Ricostruzione dell'edificio.

VI LEZIONE (4 ore) - giorno 05.12.2014 – ore 14:00-18:00

AVV. G. 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

I

Il recupero crediti condominiali: strumenti dell'Amministratore.

Solidarietà o parziarietà delle obbligazioni dei condomini. La posizione dei terzi creditori.

AVV. S. DEL MACCHIA

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

VII LEZIONE ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) - giorno 06.12.2014 – ore 9:00-13:00

AVV. A. ROSSETTI – AVV. B. GAMBINI

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

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

Redazione riparto spese condominiali

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

VIII LEZIONE (4 ore di cui 2 ore di ESERCITAZIONE PRATICA) - giorno 12.12.2014 – ore 15:00-19:00

RAG. RICCARDO CORTI

Il registro di contabilità previsto dall'art. 1130 CC. Principi generali di contabilità.
Obbligatorietà e gestione del conto corrente condominiale

Preparazione dei documenti contabili. Redazione del rendiconto consuntivo e del preventivo.

ESERCITAZIONE PRATICA

RAG. RICCARDO CORTI

Redazione del consuntivo della gestione ordinaria e del relativo riparto.
Formazione del registro di contabilità
Redazione del riepilogo finanziario.
Redazione del modella di nota sintetica esplicativa della gestione.
Redazione del preventivo della gestione ordinaria e del relativo riparto

IX LEZIONE (4 ore di cui 2 ore di ESERCITAZIONE PRATICA) - giorno 13.12.2014 – ore 9:00-13:00

RAG. RICCARDO CORTI

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; 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

ESERCITAZIONE PRATICA

RAG. RICCARDO CORTI

Adempimento degli obblighi fiscali

X LEZIONE (4 ore) - giorno 19.12.2014 – ore 9:00-13:00

ING. GIULIA BARALE

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

AVV. A. ROSSETTI

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.

XI LEZIONE (4 ore di cui 2 ore di ESERCITAZIONE PRATICA) - giorno 19.12.2014 – ore 14:00-18:00

GEOM.A. 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.

ESERCITAZIONE PRATICA

GEOM.A. MALVALDI

Verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice

XII LEZIONE (4 ore) - giorno 20.12.2014 – ore 9:00-13:00

ING. M. MORDAGA'

La sicurezza e la stabilità dell'edificio condominiale verifica della manutenzione delle parti comuni

Sicurezza degli impianti elettrici negli spazi comuni: accenni normativi e documentazione necessaria

Sicurezza degli impianti idrici negli spazi comuni: accenni normativi e documentazione necessaria

XIII LEZIONE (4 ore) - giorno 09.01.2015 – ore 9:00-13:00

ING. M. MORDAGA'

Sicurezza degli impianti ascensore: accenni normativi, documentazione necessaria, manutenzione

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

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

Il fascicolo dell'opera: contenuti e manutenzione programmata

XIV LEZIONE – ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) - giorno 09.01.2015 – ore 14:00-18:00

AVV. S. DEL MACCHIA – AVV. G. GAMBINI

Risoluzione casi pratici. Disamina e risposta ai quesiti

Redazione del prospetto di riparto delle spese condominiale tra proprietario e conduttore

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

XV LEZIONE (4 ore) - giorno 10.01.2015 – ore 9:00-13:00

AVV. E. OCCHIPINTI

Tecniche di risoluzione dei conflitti. Arbitrato e mediazione.

La comunicazione in condominio

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

XVI LEZIONE ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) - giorno 16.01.2015 – ore 15:00-19:00

AVV. E. OCCHIPINTI – AVV. B. GAMBINI

Simulazione di una mediazione

XVII LEZIONE (4 ore) - giorno 17.01.2015 – ore 9:00-13:00

DOTT. N. CORTI

Utilizzo degli strumenti informatici: word, excel, windows 8

XVIII LEZIONE (4 ore) - giorno 23.01.2015 – ore 09:00-13:00

RAG. R. CORTI

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

PARENTI SUSANNA OLIMPIA – CONSULENTE DEL LAVORO

Il contratto di lavoro subordinato nell'ambito del condominio

Casi pratici, esame modulistica

XIX LEZIONE ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) - giorno 23.01.2015 – ore 15:00-19:00

DOTT. N. CORTI

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

ESAME SCRITTO (TEST) 24.01.2015 ORE 09:13

ESAME ORALE 30.01.2015 mattina/pomeriggio