



## **II° 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**

**Presso la sede degli Enti Bilaterali per le Costruzioni di PISA  
Via G. Ferraris, 21- 56121 loc- Ospedaletto (PISA)**

**ANNO 2016**

**RESPONSABILE SCIENTIFICO: AVV. GIACOMO GAZZARRI**

Nel rispetto dell'art.5 del DM 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 che vogliono intraprendere tale attività, nonché per coloro che, alla data del 18.06.2013 non avessero svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno consecutivo a partire dal 2010.



**I LEZIONE (4 ore) – giorno 16 maggio 2016 – ore 09:00-13:00**

**Avv. Giulia Gambini**

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. Stefania 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 16 maggio 2016– ore 14:00-18:00**

**Avv. Barbara Gambini**

**Avv. Stefania Del Macchia**

L'amministratore di condominio: la nuova figura delineata dalla legge di riforma del condominio

## **III LEZIONE (4 ore) giorno 17 maggio 2016 – ore 09:00-13:00**

**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.

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

## **IV LEZIONE ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) – giorno 23 maggio 2016 – ore 09:00-13:00**

**Avv. Giulia Gambini**

**Avv. Stefania Del Macchia**

**Geom. Alessandro Malvaldi**

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

Tablelle 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 previsione dell'art. 1122 CC (Opere su parti di proprietà individuale)

#### **V LEZIONE (4 ore) – giorno 23 maggio 2016 – ore 14:00-18:00**

**Avv. Giulia Gambini**

**Avv. Stefania Del Macchia**

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 dei 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.

#### **VI LEZIONE (4 ore) – giorno 24 maggio 2016 – ore 09:00-13:00**

**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

I

I recupero crediti condominiali: strumenti dell'Amministratore.

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

**Avv. Stefania 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 30 maggio 2016 – ore 09:00-13:00**

**Avv. Stefania Del Macchia**

**Avv. Barbara Gambini**

**Avv. Giulia 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 30 maggio 2016– ore 14:00-18:00**

**Dott. Giorgio 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**

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 31 maggio 2016 – ore 09:00-13:00**

**Dott. Giorgio 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**

Adempimento degli obblighi fiscali

## **X LEZIONE ( 4 ore) – giorno 06 giugno 2016 – ore 09:00-13:00**

**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.

La rinuncia all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato: condizioni di legittimità

**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.

## **XI LEZIONE (4 ore di cui 2 ore di ESERCITAZIONE PRATICA ) - giorno 06 giugno 2016 – ore 14:00-18:00**

**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.

### **ESERCITAZIONE PRATICA**

Verifica dell’idoneità tecnico professionale dell’impresa appaltatrice

## **XII LEZIONE (4 ore) – giorno 07 giugno 2016 – ore 09:13:00**

**Inq. Mirko Mordagà**

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 13 giugno 2016 – ore 09:00-13:00**

**Inq. Mirko Mordagà**

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 13 giugno 2016 – ore 14:00-18:00**

**Avv. Stefania Del Macchia**

**Avv. Giulia 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 14 giugno 2016 – ore 09:00-13:00**

**Avv. Barbara Gambini**

Delibere assembleari 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

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

**XVI LEZIONE ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) – giorno 20 giugno 2016 – ore 09:00-13:00**

Simulazione di una assemblea di condominio

**XVII LEZIONE (4 ore) – giorno 20 giugno 2016 – ore 14:00-18:00**

**Dott. Nicola Corti**

Utilizzo degli strumenti informatici: word, excel, windows 8

**XVIII LEZIONE (4 ore) – giorno 21 giugno 2016 – ore 09:00-13:00**

**Dott. Nicola Corti**

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

**XIX LEZIONE ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) – giorno 27 giugno 2016 – ore 09:00-13:00**

**Dott. Giorgio Corti**

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

Il contratto di lavoro subordinato nell'ambito del condominio  
Casi pratici, esame modulistica

-----

**ESAME SCRITTO (TEST 2 ore) giorno 04 luglio 2016 ORE 09:00-11:00**

**ESAME ORALE (n. 4 ore) giorno 11 luglio 2016 ore 14:18:00**