



III° 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
ITC e per Geometri "F. Niccolini"
in Volterra, Via Guarnacci n.6

ANNO 2016-2017

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 Responsabile scientifico del Corso ed i docenti per le singole materie rispettano requisiti indicati dagli artt. 3 e 4 del predetto DM 140/2014.

**I LEZIONE (4 ore) – giorno 21 novembre 2016
ore 14:18:00**

Avv. GAZZARRI

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. 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 28 novembre 2016
- ore 14:18:00

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 30 novembre 2016
- ore 14:00-18:00

AVV. GIULIA GAMBINI
AVV. STEFANIA DEL MACCHIA

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

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)

IV LEZIONE (4 ore) - giorno 01 dicembre 2016
- Ore 14:00-18:00

- **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

V ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) – giorno 5 dicembre 2016
- ore 14:18:00

AVV. GAZZARRI
AVV. 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 7 dicembre 2016
– ore 14:00-18:00**

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
Il recupero crediti condominiali: strumenti dell'Amministratore.
Solidarietà o parziarietà delle obbligazioni dei condomini. La posizione dei terzi creditori.

AVV. DEL MACCHIA

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

**VII LEZIONE (2 ore) ed ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – giorno 12 dicembre 2016 –
ore 14:18:00**

GEOM PAOLO MAZZINGHI- AMM.RE DI CONDOMINIO

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

**VIII LEZIONE (2 ore) ed ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – giorno 14 dicembre 2016
– ore 14:00-18:00**

GEOM PAOLO MAZZINGHI- AMM.RE DI CONDOMINIO

DOTT. PAOLA MOCERINO – CONSULENTE DEL LAVORO

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

**IX LEZIONE – giorno 09 gennaio 2017
– ore 14:00-18:00**

AVV. GAZZARRI

AVV. BARBARA 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

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

**X ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) – giorno 11 gennaio 2017
– 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

Verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice

**XI LEZIONE (2 ore) ed ESERCITAZIONE (2 ore) - giorno 16 gennaio 2017
- ore 14:00-18:00**

AVV. BARBARA GAMBINI

GEOM. 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.

Detrazioni fiscali.

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

AVV. GAZZARRI

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.

**XII LEZIONE (4 ore) – giorno 18 gennaio 2017
– ore 14:00-18:00**

GEOM. GABELLIERI

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 23 gennaio 2017
– ore 14:00-18:00**

GEOM. GABELLIERI

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 25 gennaio 2017
– ore 14:00-18:00**

AVV. GAZZARRI
AVV. DEL MACCHIA

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 30 gennaio 2017
– ore 14:00-18:00**

AVV. BARBARA GAMBINI

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

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

**XVI LEZIONE ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) – giorno 01 febbraio 2017
– ore 14:00-18:00**

AVV. BARBARA GAMBINI
GEOM PAOLO MAZZINGHI- AMM.RE DI CONDOMINIO

Simulazione di una assemblea di condominio

XVII LEZIONE (2 ore) ed ESERCITAZIONE PRATICA (2 ore) – 06 febbraio 2017

- ore 14:00-18:00

DOTT. SEVERINO

Utilizzo degli strumenti informatici: word, excel, windows 8

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

**XVIII LEZIONE (4 ore) – giorno 08 febbraio 2017
– ore 14:00-18:00**

DOTT. AGRONOMO STEFANO GHELLI

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

**XIX LEZIONE (4 ore) – giorno 13 febbraio 2017
– ore 14:00-18:00**

DOTT. PAOLA MOCERINO – CONSULENTE DEL LAVORO

La gestione fiscale dello studio dell'amministratore; obblighi di sicurezza e le restanti materie di cui all'art.5 comma 3 del DM 140/2014

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

ESAME SCRITTO (TEST) giorno 20 febbraio 2017 - ORE 14:00-17:00

ESAME ORALE giorno 27 febbraio 2017 ORE 14:00-17:00