



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede Provinciale Pescara

CORSO DI QUALIFICAZIONE ED AVVIAMENTO PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

(conforme alle disposizioni di cui agli art. 71 bis comma I
lett. g) disp. att. c. c. e art. 5 comma I D.M. Giustizia
13.08.2014)

Pescara
Ottobre 2015 – Aprile 2016

I^A MODULO
L'AMMINISTRATORE NEL NUOVO CONDOMINIO
1° lezione
sabato 31 ottobre 2015

ore 9.00/12.00 Avv. Di Giovanni

La natura giuridica del rapporto; L'amministratore di condominio e le professioni intellettuali; L'obbligatorietà della nomina ed i quorum per il conferimento dell'incarico; I requisiti per essere nominati amministratore; La formazione e l'aggiornamento; La nomina conferita ad una società; La durata dell'incarico; La dichiarazione dei dati anagrafici dell'amministratore e del locale ove conserverà i registri di condominio e quella relativa all'emolumento; La dichiarazione richiesta dall'art. 1 comma 3° L. 4/2013; La nomina dell'amministratore giudiziario e il suo emolumento; La polizza per la responsabilità professionale e i suoi adeguamenti; La targhetta condominiale; L'utilizzazione obbligatoria del conto corrente; Professionalità e trasparenza, dichiarazioni da rendere ai condomini e controllo della documentazione condominiale.

Ore 12.00/14.00 – esercitazione pratica

la presentazione dell'offerta

Contenuto minimo dell'offerta; Perché un Amministratore ANACI; il codice deontologico ANACI

2° lezione
sabato 7 novembre 2015

ore 9.00/12.00 Avv. Di Giovanni

Attribuzioni e poteri di rappresentanza; La riscossione delle quote, il dovere di agire nei confronti dei morosi, l'obbligo dell'esecuzione forzata; La determinazione del compenso, per le mansioni ordinarie e per quelle extra; La nozione di "registro condominiale"; Il contenuto del registro di anagrafe condominiale, l'acquisizione dei dati dei condomini, di quelli catastali e di quelli relativi alle condizioni di sicurezza; La confezione del registro di anagrafe e la sua conservazione; Il registro dei verbali; Il registro delle nomine e delle revoche; Opportunità e responsabilità nella cura dei registri condominiali. La posizione del conduttore, per la verifica dei registri e per la convocazione in assemblea; La revoca.

Ore 12.00/14.00 – esercitazione pratica

tenuta dei registri condominiali

Obbligo e modalità di aggiornamento; le comunicazioni ai condomini; gli obblighi gravanti sui condomini in relazione all'aggiornamento dei dati e relative responsabilità

II^A MODULO
IL CONDOMINIO
3° lezione
sabato 14 novembre 2015

ore 9.00/14.00 Avv. Di Giovanni

Il condominio nelle sue componenti oggettive e soggettive; Diritti reali e diritti personali di godimento; I diritti reali; L'articolo 833 c.c. e le attribuzioni del proprietario; La funzione sociale della proprietà e gli atti emulativi; I modi di acquisto, possesso ed usucapione; Le limitazioni, il diritto di accedere al fondo altrui (art. 843 c.c.); Le limitazioni, la disciplina delle immissioni; Le limitazioni, le norme sulle distanze legali; I diritti reali minori; superficie, usufrutto uso ed abitazione; le servitù; Comunione e condominio. Le nuove disposizioni dell'art. 1117 c.c.; La costituzione del condominio; La riserva di proprietà esclusiva; Le parti comuni; Proprietà esclusive e parti comuni: la nozione di pertinenza; Le parti comuni come pertinenze (per lo più) necessarie;

4° lezione
sabato 21 novembre 2015

ore 9.00/14.00 Avv. Di Giovanni

Le soffitte e le mansarde, i vani sottotetto; Il nuovo regime dei sottotetti, alla luce dell'art.1117 c.c.; Lo scioglimento del condominio, mediante delibera assembleare; Lo scioglimento del condominio, in esito ad azione giudiziale; La divisione delle cose comuni, nel nuovo testo dell'art. 1119 c.c.; Il supercondominio e i condominii complessi; La multiproprietà; Il rapporto pertinenziale, nel supercondominio e nel condominio parziale; La modifica della destinazione d'uso

III^ MODULO
L'ASSEMBLEA
5° lezione
sabato 28 novembre 2015

ore 9.00/12.00 Avv. Di Giovanni

Il potere di convocare la riunione; I soggetti da convocare; L'avviso di convocazione; Le formalità di apertura dell'adunanza; La nomina del Presidente e del Segretario; Diritti di verifica e di controllo della gestione condominiale da parte dei condomini; Il ruolo del Consiglio dei condomini; La redazione del verbale in assemblea; Le nuove maggioranze; Il sito internet del condominio;

Ore 12.00/14.00 – esercitazione pratica

Attività propedeutiche alla convocazione dell'assemblea ordinaria

La riunione con i consiglieri; La visione dei giustificativi da parte dei consiglieri e dei condomini; Il nuovo rilievo delle rendicontazioni periodiche del conto corrente e dei registri di anagrafe e di contabilità; La conservazione e la esibizione dei giustificativi di spesa, nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi fornitori del condominio; redazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea

6° lezione
sabato 5 dicembre 2015

ore 9.00/12.00 Avv. Di Giovanni

Il potere di convocare la riunione; I soggetti da convocare; L'avviso di convocazione; Le formalità di apertura dell'adunanza; La nomina del Presidente e del Segretario; Diritti di

verifica e di controllo della gestione condominiale da parte dei condomini; Il ruolo del Consiglio dei condomini; La redazione del verbale in assemblea; Le nuove maggioranze; Il sito internet del condominio;

Ore 12.00/14.00 – esercitazione pratica

Attività propedeutiche alla convocazione dell'assemblea ordinaria

La riunione con i consiglieri; La visione dei giustificativi da parte dei consiglieri e dei condomini; Il nuovo rilievo delle rendicontazioni periodiche del conto corrente e dei registri di anagrafe e di contabilità; La conservazione e la esibizione dei giustificativi di spesa, nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi fornitori del condominio; redazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea

7° lezione
sabato 12 dicembre 2015

ore 9.00/11.00 Avv. Di Giovanni

Le delibere nulle e quelle annullabili; La azione ed i termini per l'impugnazione di cui all'articolo 1137 c. c.; L'azione per far valere la inesistenza o la nullità assoluta; La mediaconciliazione in ambito condominiale.

Ore 11.00/14.00 – esercitazione pratica

La redazione del verbale di assemblea

IV^ MODULO
IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LE TABELLE MILLESIMALI
8° lezione
sabato 19 dicembre 2015

ore 9.00/12.00 Avv. Di Giovanni

Il regolamento assembleare; Il regolamento contrattuale; La nota di trascrizione; gli atti soggetti a trascrizione; il principio della continuità delle trascrizioni; Le tabelle di proprietà e quelle delle spese generali; La formazione delle tabelle millesimali: la rettifica e la revisione in virtù della riforma; La modifica dei criteri di riparto delle spese in virtù della riforma; I poteri di rappresentanza dell'amministratore nella rettifica e nella revisione delle tabelle

Ore 12.00/14.00 – esercitazione pratica

La redazione della tabella millesimale

V^ MODULO
IL RIPARTO DELLE SPESE E LA CONTABILITA' CONDOMINIALE
9° lezione
sabato 9 gennaio 2016

ore 9.00/14.00 Avv. Di Giovanni

L'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale; L'obbligo di versare i contributi; Nudo proprietario e usufruttuario; L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni; Le spese nell'interesse comune; La ripartizione delle spese secondo l'uso potenziale; Il condominio parziale; Parziarietà e vincoli di solidarietà nei rapporti condominiali di dare e

di avere; Le spese per la manutenzione del lastrico solare di uso esclusivo (art. 1126 c.c.); Le spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale (art. 1124 c.c.); Le spese per i solai interpiano (art. 1125 c.c.); La comunicazione dei dati dei morosi ai terzi creditori; l'obbligo di chiedere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo a carico dei morosi. Le esecuzioni forzate a carico del condomino; Il fallimento del condomino.

10° lezione
sabato 16 gennaio 2016

ore 9.00/14.00 – relatore da definire

L'individuazione dei prospetti da inviare in preparazione dell'assemblea; Criteri per la compilazione del rendiconto dei suoi allegati e dei prospetti di riparto; Il settimo comma dell'art. 1130 c.c. ed il registro di contabilità, quale componente del rendiconto; L'art. 1130 bis c.c. e l'elaborazione dei dati relativi alla gestione economica del condominio; La redazione del preventivo; La redazione dei prospetti di riparto.

11° lezione
sabato 23 gennaio 2016

ore 9.00/14.00 – esercitazione pratica

Tenuta della contabilità e redazione di un bilancio consuntivo

VI^ MODULO
I CONTRATTI DEL CONDOMINIO

12° lezione
sabato 30 gennaio 2016

ore 9.00/12.00 Avv. Di Giovanni

Le trattative; L'accordo delle parti; La causa; L'oggetto; La forma; Le clausole penali, le clausole vessatorie; Le clausole abusive e la tutela del consumatore; La nullità e l'annullabilità; La risoluzione per inadempimento; La forma nella compravendita; Il compromesso e il rogito; La trascrizione del preliminare; L'oggetto della compravendita; Le garanzie del venditore, le decadenze e le prescrizioni; La proposta irrevocabile d'acquisto; La mediazione; Gli obblighi del mediatore; La provvigione;

ore 12.00/14.00 esercitazione pratica

Il contratto di assicurazione

Il rischio assicurato; La responsabilità civile; Le clausole vessatorie; La tutela dell'assicurato, inteso come "consumatore"; La prescrizione; I brokers assicurativi; Le agenzie di assicurazione i rapporti e le convenzioni fra le Compagnie per la gestione dei sinistri; La quotazione del rischio; Polizza globale fabbricati: garanzie e condizioni particolari; La coassicurazione indiretta e la concorrenza di più polizze che coprono il medesimo rischio; La liquidazione dei sinistri; rapporti e le convenzioni fra le Compagnie per la gestione dei sinistri.

13° lezione
sabato 6 febbraio 2016

ore 9.00/14.00 relatore da definire

La locazione degli immobili nel codice civile e nelle leggi speciali

Il contratto di locazione nella disciplina del codice civile; Il regime di blocco degli affitti, La legge dell'equo canone e la sua parziale abrogazione; La legge sui "Patti in deroga"; La legge N° 431 / 98 sulle nuove locazioni abitative; Le norme vigenti, di carattere generale o di specifica applicazione; Foresterie e altri contratti che possono essere confusi con la locazione regolata da norme speciali; Obblighi del locatore e del conduttore.

Le locazioni di immobili ad uso diverso

Ambito di applicazione della Legge n. 431 del 9/12/1998; La forma del contratto e la sua registrazione – La "cedolare secca" (D. L.vo 14 marzo 2011 n. 23 in materia di federalismo fiscale); Le locazioni libere: a) durata – rinnovo automatico alla scadenza del primo quadriennio e/o diniego di rinnovo; b) rinnovo e/o disdetta alla scadenza del secondo quadriennio; Il c.d. secondo canale o "contratti convenzionati": durata, diniego di rinnovo alla prima scadenza, rinnovo e/o disdetta; Le locazioni transitorie; Le locazioni a studenti universitari; Il canone e l'aggiornamento ISTAT nelle diverse tipologie contrattuali; Il recesso del conduttore; I patti contrari alla legge; Le norme della Legge 392/78.

Le locazioni di immobili ad uso diverso

L'ambito di applicazione della Legge 27/07/1998 n. 392; Tipologie contrattuali e casi di esclusione; La durata e la scadenza del contratto; La destinazione d'uso; Il recesso del conduttore; Il diniego di rinnovo alla prima scadenza; Il canone; L'aggiornamento ISTAT; Gli oneri accessori: suddivisione tra conduttore e locatore; L'indennità per la perdita di avviamento; Sublocazione e cessione del contratto; Successione nel contratto; Il diritto di prelazione in caso di vendita; Il diritto di riscatto; Il diritto di prelazione in caso di nuova locazione; I patti contrari alla legge.

14° lezione
sabato 13 febbraio 2016

ore 9.00/12.00 relatore da definire

Il contratto di lavoro

Il rapporto di lavoro subordinato; tipi d'assunzione; il contratto di somministrazione lavoro; lavoratori extracomunitari; contratto collettivo di lavoro documenti obbligatori; la retribuzione; orario di lavoro; le assicurazioni sociali; evento infortunistico; norme disciplinari risoluzione del rapporto di lavoro preavviso.

Sicurezza in condominio

Inquadramento degli obblighi legislativi; La sicurezza nello studio professionale; La tutela del dipendente di condominio;

ore 12.00/14.00 esercitazione pratica

Redazione del documento di valutazione dei rischi

15° lezione
sabato 20 febbraio 2016

ore 9.00/12.00 Avv. Di Giovanni

Appalto e lavoro subordinato. Appalto e contratto d'opera. Appalto e subappalto. La forma del contratto ed suoi allegati. Il committente nel condominio ed i suoi ausiliari. La prevenzione degli infortuni ed il D.Lgs. 81/2008. Le obbligazioni del committente: il pagamento del corrispettivo all'appaltatore. La "revisione del prezzo". Obbligazioni accessorie del committente. Le obbligazioni dell'appaltatore: l'esecuzione dell'opera; le variazioni. Altri obblighi a carico dell'impresa. I poteri del committente: il controllo dell'attività dell'appaltatore ed il recesso dal contratto; Cenni in tema di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale; La responsabilità extracontrattuale delle parti; La responsabilità per inadempimento del committente e dell'appaltatore; La garanzia dell'appaltatore per i difetti palesi; La garanzia ordinaria biennale; La responsabilità decennale per i gravi difetti; La responsabilità del progettista e del direttore dei lavori; Il coinvolgimento del committente nelle vicende relative agli obblighi dell'appaltatore verso i dipendenti e verso lo Stato

ore 12.00/14.00 esercitazione pratica

Redazione di un contratto di appalto per l'esecuzione di lavori straordinari in condominio

VII^ MODULO
SICUREZZA E CONDOMINIO
16° lezione
sabato 27 febbraio 2016

ore 9.00/12.00 relatore da definire

Sicurezza nei cantieri edili e negli appalti non edili

Campo di applicazione; il committente ed il responsabile dei lavori; i coordinatori per la sicurezza; la notifica preliminare; la verifica di idoneità tecnico professionale;

La verifica e la manutenzione delle strutture e degli impianti degli edifici

Il degrado degli immobili, le patologie di degrado dei materiali, l'evoluzione del fenomeno di degrado, l'indagine diagnostica, i materiali e le tecnologie, i cicli di recupero;

Gli impianti elettrici

Il Decreto 37 del 22 gennaio 2008; La sicurezza degli impianti; Le imprese abilitate; L'adeguamento degli impianti e la messa a terra. La sicurezza degli impianti. Le imprese abilitate. L'adeguamento degli impianti e la messa a terra.

La gestione degli impianti di ascensore

Le normative sulla sicurezza degli impianti: la progettazione; la costruzione; la gestione; gli organismi certificati e notificati; le Imprese incaricate della manutenzione

ore 12.00/14.00 esercitazione pratica

Redazione di informative e documenti in materia di sicurezza

VIII^ MODULO
LE INNOVAZIONI
17° lezione
Sabato 5 Marzo 2016

ore 9.00/14.00 Avv. Di Giovanni

Le innovazioni ; fattispecie particolari (art . 1120 secondo comma); la modificazione e la tutela delle destinazioni d'uso (artt . 1117 ter e quater c.c.) Le innovazioni tradizionali e quelle benevole o virtuose: l'art. 1120 secondo comma c.c. L'articolo 1117 ter c.c. e la

modifica delle destinazione d'uso: l'iter di approvazione della riforma e il testo vigente; La destinazione d'uso delle parti comuni; I vincoli fissati nei regolamenti contrattuali; Modificabilità di talune clausole del regolamento contrattuale; La speciale assemblea ai sensi dell'art. 1117 ter c.c., convocazione e confezione del verbale; L'articolo 1117 quater c.c.: vincoli e responsabilità per i singoli partecipanti al condominio. L'obbligo di informare l'amministratore; L'obbligo di coinvolgere l'assemblea nell'esame delle attività pregiudizievoli; L'impugnazione delle delibere che impongano limitazioni o che dispongano divieti.

L'installazione dell'ascensore a cura e spese del singolo condomino; L'installazione dell'ascensore in forza di delibera assembleare; La legge 13/89 e l'art. 1120 secondo comma c.c.; La legge 122/90 sui parcheggi; L'istituzione di nuovi parcheggi pertinenziali; Le differenze tra i parcheggi pertinenziali e i nuovi parcheggi destinati a servire le unità immobiliari ai sensi dell'art. 1120 secondo comma c.c.

IX^ MODULO
ELEMENTI DI PSICOLOGIA
18° lezione
sabato 12 marzo 2016

ore 09.00/12.00 – Dott.sa Paola De Martiis

La comunicazione; La negoziazione; La risoluzione di conflitti

ore 12.00/14.00 esercitazione pratica

Gestione delle dinamiche di gruppo

X^ MODULO
L'IMPIANTO TERMICO:
PROBLEMATICHE GIURIDICHE E TECNICHE
19° lezione
Sabato 19 marzo 2016

ore 9.00/11.00 Avv. Di Giovanni

La soppressione del riscaldamento centralizzato; La contabilizzazione del calore: conseguenze in tema di ripartizione delle spese; La differenza tra gli interventi all'impianto termico disciplinati dalle leggi speciali (L.10/91) e le innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c.;

ore 11.00/14.00 – relatore da definire

I sistemi fumari per gli apparecchi autonomi nei condomini esistenti; I sistemi fumari presenti nel condominio; I camini singoli; I sistemi collettivi; Variabili del funzionamento di un sistema fumario; La termoregolazione e contabilizzazione del calore; problematiche connesse all'uso delle valvole termostatiche; valvole termostatiche – rumorosità; bilanciamento dell'impianto; Contabilizzazione acqua calda sanitaria; Obbligatorietà del progetto.

Il risparmio energetico e la valorizzazione del patrimonio edilizio; Tecnologie e strategie costruttive; L'obiettivo dell'autosufficienza energetica; Il risparmio energetico e i sistemi di incentivi

Le norme sulla prevenzione incendi;Le tipologie degli edifici e le prescrizioni di legge; I nulla osta; I collaudi; Le ispezioni

Sabato 26 marzo 2016
lezioni sospese per la festività della SS.Pasqua

XI[^] MODULO
RESPONSABILITA' CIVILE E CONDOMINIO
20° lezione
sabato 2 aprile 2016

ore 9.00/14.00 Avv. Di Giovanni

La responsabilità civile in generale; La responsabilità civile nel condominio degli edifici; La responsabilità contrattuale dei partecipanti al condominio; La responsabilità contrattuale parziaria interna ed esterna tra i partecipanti al condominio; La responsabilità contrattuale dei partecipanti al condominio nell'ipotesi dell'eccesso di potere dell'amministratore. La responsabilità extracontrattuale dei partecipanti al condominio; Le singole fattispecie: l'art. 2051 c.c.; La responsabilità derivante da infiltrazioni da lastrico solare; responsabilità solidale ex art. 2055 c.c. o parziaria ex artt. 1123 e 1126 c.c.; La responsabilità di cui all'art. 2053 c.c. (Rovina di edificio); La responsabilità di cui all'art. 2050 c.c. (attività pericolose); La responsabilità contrattuale dell'amministratore di condominio; La responsabilità extracontrattuale in proprio o in concorso con i condomini dell'amministratore di condominio

XII[^] MODULO
RESPONSABILITA' PENALE E CONDOMINIO
21° lezione
sabato 9 Aprile 2016

ore 9.00/14.00 Avv. Di Giovanni

Il reato nel condominio e il procedimento penale; Il reato: 2.A) Concetti generali; 2.B) Delitti e contravvenzioni; Il procedimento penale: 3.A) Concetti generali; 3.B) Iter del procedimento avanti il Tribunale e la Corte di Assise 3.C) Iter del procedimento avanti il Giudice di Pace; 4: La responsabilità penale colposa dell'amministratore condominiale; 5: I singoli delitti colposi di interesse per l'amministratore nel codice penale: 5.A) Il reato di crollo colposo; 5.B) Il reato di incendio colposo; 5.C) Il reato di lesioni colpose; 5.D) Il reato di omicidio colposo; 6: Altri reati: 6.A) Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 cod. pen.); 6.B) Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 cod. pen.); 6.C) Inosservanza dei provvedimenti dell'autorità (art. 650 cod. pen.); 6.D) Appropriazione indebita (art. 646 cod. pen.); 6.E) Ingiuria e diffamazione (artt. 594 e 595 cod. pen.); 6.F) Minaccia (art. 612 cod. pen.); 6.G) Danneggiamento (art. 635 cod. pen.); 6.H) Deturpamento e imbrattamento di cose altrui (art. 639 cod. pen.)

XIII[^] MODULO
PROFILI FISCALI NELL'AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE
22° lezione
sabato 16 aprile 2016

ore 9.00/12.00 relatore da definire

Il condominio nel sistema fiscale italiano; L'imposta di bollo; L'imposizione fiscale sugli immobili; Regime sanzionatorio; Il condominio sostituito d'imposta

Il trattamento del professionista nell'ordinamento tributario; Gli elementi che qualificano l'esercizio di arti e professioni nell'ambito dell'attività di lavoro autonomo; Le scritture contabili dell'esercente arti e professioni e la loro tenuta e conservazione; La tutela del professionista in occasione delle verifiche e degli accertamenti.

Profili fiscali nella amministrazione immobiliare; l'IMU; Le agevolazioni fiscali nel campo immobiliare; L'imposizione fiscale nei contratti di locazione; Le sanzioni ed i ricorsi.

ore 12.00/14.00 esercitazione pratica

ancora in tema di gestione della contabilità

TEST DI VERIFICA
23° lezione
sabato 23 aprile 2016

ore 9.00/12.00

test di verifica e correzione

ore 12.00/14.00

test di verifica gradimento e qualità corso

ESAME FINALE
sabato 30 aprile 2016

ore 9.00

prova scritta e a seguire prova orale