



PROGRAMMA CORSO AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO DA 80 ORE

*La nomina quale amministratore di condominio esige il possesso di requisiti ottenibili frequentando lo specifico corso iniziale di settantadue ore e successivi corsi di aggiornamento annuali di quindici ore, sempre con ulteriore obbligo di sostenere con successo gli esami finali, come disciplinato dal **DM n. 140/2014**.*

Ce.s.co.t. ha attuato i Corsi per la formazione dell'amministratore cercando di aggiornarne contenuti e metodi didattici, sia per chi si accosta alla professione di amministratore sia per chi già vi ha operato come collaboratore e propone un piano formativo duttile ed articolato, mirato a permettere il sollecito avvio delle esperienze professionali e ad agevolare gli ulteriori aggiornamenti.

*E' stato migliorato il tessuto didattico concentrando la durata del corso **in 80 ore** mantenendo la completezza delle tematiche da trattare.*

*Ultimato il percorso delle settantadue ore obbligatorie, il corsista potrà sostenere presso **CE.S.CO.T.** stesso l'esame finale indispensabile per avviarsi alla professione, e restare poi in contatto con i vari settori di **CONFESERCENTI** nell'ambito sindacale/amministrativo/contabile.*

*A fine corso a coloro che saranno risultati in regola con la frequenza ed il superamento dell'esame (le prove scritte e il colloquio orale finale, secondo quanto indicato dal **D.M. 140**.) verrà rilasciato attestato di partecipazione.*

ARGOMENTI TRATTATI

LA DEONTOLOGIA; LA COPERTURA ASSICURATIVA; I REQUISITI PER LA NOMINA; LA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO E LA TUTELA DEI DIRITTI DELL'AMMINISTRATORE;

La deontologia ed i rapporti con i clienti secondo correttezza e trasparenza; La qualità dell'organizzazione dello studio come obiettivo primario per il professionista; I requisiti per la nomina e la durata dell'incarico dell'amministratore; La determinazione del compenso in misura omnicomprensiva; Il compenso per prestazioni extra; La tutela del diritto al compenso e le componenti dello stesso; L'inopportunità delle anticipazioni; La prescrizione del diritto al compenso od a rimborsi. (DOTT. FRASSINELLI)

IL CONDOMINIO, LA COMUNIONE, I DIRITTI REALI ED I LIMITI ALL'ESERCIZIO DEI DIRITTI DEL PROPRIETARIO

Il condominio: i partecipanti al condominio, l'assemblea, l'amministratore; La proprietà; La comunione; I diritti reali minori: superficie, usufrutto, uso ed abitazione; le servitù; I modi di acquisto della proprietà e dei diritti reali: possesso ed usucapione; Le limitazioni dei diritti del proprietario: il diritto di accedere al fondo altrui (art. 843 c.c.), le immissioni (art. 844 c.c.); Le norme sulle distanze legali. (STUDIO LEGALE ACQUARONE)

IL CONTRATTO E LE OBBLIGAZIONI

Le trattative secondo buona fede; La stipula del contratto: l'accordo delle parti, la causa, l'oggetto e la forma; La nullità e l'annullabilità; La diffida ad adempiere e la risoluzione per inadempimento; Le clausole penali; Le clausole vessatorie; Le clausole abusive e la tutela del consumatore; Le fonti delle obbligazioni; La prescrizione e la decadenza. (STUDIO LEGALE ACQUARONE)

LA COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO, LE PARTI COMUNI, LE PROPRIETÀ ESCLUSIVE ED I CONDOMINII ATIPICI

La costituzione del condominio; La riserva di proprietà esclusiva e i requisiti per l'opponibilità ai terzi; Possesso ed usucapione delle parti comuni; Le parti comuni e i tre elenchi contenuti nell'art. 1117 c.c.; Proprietà esclusive e parti comuni: la nozione di pertinenza; Le parti comuni come pertinenze (per lo più) necessarie; Il supercondominio e i condominii complessi; Il rapporto pertinenziale, nel supercondominio e nel condominio parziale; La multiproprietà. (STUDIO LEGALE ACQUARONE)

L'UTILIZZAZIONE DELLE PARTI COMUNI E LE INNOVAZIONI

L'uso delle parti comuni; L'uso turnario e la disciplina dell'uso dettata dall'assemblea; Le modifiche e le innovazioni; I poteri del singolo condomino per le modifiche e per le innovazioni delle parti comuni (artt 1102 e 1122 c.c.); La disciplina delle innovazioni disposte dall'assemblea: innovazioni ordinarie, agevolate, gravose o vietate (artt 1120 e 1121 c.c.); Gli interventi per la produzione di energia mediante impianti di cogenerazione o altre fonti energetiche rinnovabili; Gli interventi per l'installazione di antenne o altri impianti ricetrasmittenti; I poteri del singolo condomino nella realizzazione dei nuovi impianti tecnologici; La videosorveglianza. (STUDIO LEGALE ACQUARONE)

LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Attribuzioni dell'amministratore e poteri di rappresentanza; La polizza per la responsabilità professionale e i suoi adeguamenti; La riscossione delle quote, il dovere di agire nei confronti dei morosi, l'obbligo dell'esecuzione forzata; La nomina dell'amministratore giudiziario e il suo emolumento; La revoca. (DOTT. FRASSINELLI)

ASPETTI ORGANIZZATIVI DELLE GESTIONI CONDOMINIALI

La documentazione condominiale: distinzione tra documenti del condominio e documenti di pertinenza dell'amministratore; La conservazione dei documenti; La normativa sulla privacy; 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; Il registro dei verbali; Il registro delle nomine e delle revoche; Opportunità e responsabilità nella cura dei registri condominiali. La posizione del conduttore: la verifica dei registri e la convocazione in assemblea. (DOTT. FRASSINELLI)

IL REGISTRO DI CONTABILITÀ E GLI ALLEGATI AL RENDICONTO CONDOMINIALE

L'obbligo del conto corrente condominiale; L'obbligo del codice fiscale; I diritti di verifica e di controllo della gestione condominiale da parte dei condomini; I revisori contabili; Gli strumenti informatici di tenuta della contabilità e la presentazione della stessa ai condomini; Il registro di contabilità, quale componente del rendiconto condominiale; L'art. 1130 bis c.c., l'elaborazione dei dati relativi alla gestione economica del condominio; Il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione; La compilazione del consuntivo annuale, dei suoi allegati e dei prospetti di riparto; La redazione del preventivo e dei prospetti di riparto; L'individuazione dei prospetti da inviare ai condomini in preparazione dell'assemblea. (DOTT. TAMIETTO)

IL TRATTAMENTO DEL PROFESSIONISTA NELL'ORDINAMENTO TRIBUTARIO E LE FORME PER LO SVOLGIMENTO DELLA PROFESSIONE

Le scritture contabili dell'esercente arti e professioni; La redazione delle scritture. La conservazione delle scritture; La tutela del professionista in occasione di verifiche e di accertamenti; Lo svolgimento della professione in forma individuale, in forma associata o mediante società; I riflessi tributari delle diverse forme di esercizio della professione: opportunità, vantaggi e svantaggi. (DOTT. TAMIETTO)

LA PREPARAZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'assemblea e le sue attribuzioni; I consiglieri del condominio; La riunione con i consiglieri; La verifica dei giustificativi, dei prospetti periodici del conto corrente e dei registri condominiali da parte dei consiglieri e dei condomini; La conservazione e la esibizione dei giustificativi di spesa, nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi fornitori del condominio; Il sito internet del condominio; Analisi ed esemplificazione dei temi illustrati. (DOTT. FRASSINELLI)

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO E LE DELIBERE ASSEMBLEARI

Il potere di convocare la riunione; I soggetti da convocare; L'avviso di convocazione; La doppia maggioranza in assemblea; Le formalità di apertura dell'adunanza e la nomina del Presidente e del Segretario; La compilazione del verbale in assemblea; Le maggioranze per la costituzione dell'assemblea e quelle per le deliberazioni; Il fondo per le opere straordinarie; 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; Illustrazione di un verbale di assemblea ordinaria. (FRASSINELLI e STUDIO LEGALE ACQUARONE)

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LE TABELLE MILLESIMALI

Il regolamento assembleare; Il regolamento contrattuale; 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; Le infrazioni al regolamento; Analisi di alcune clausole abitualmente contenute nei regolamenti di condominio. (DOTT. FRASSINELLI)

LA VERIFICA DELLE STRUTTURE DEGLI EDIFICI E LE MANUTENZIONI

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; La presenza

dell'amianto. Le sopraelevazioni. Gli incentivi per l'ampliamento volumetrico. La sicurezza antisismica e i vincoli di fattibilità. I crediti edilizi come fonte di finanziamento per la riqualificazione del condominio. (DOTT. ARCH. MASSARDO)

GLI IMPIANTI ELETTRICI E GLI ASCENSORI

Il Decreto 37 del 22 gennaio 2008; La sicurezza degli impianti idrici ed elettrici; Le imprese abilitate; L'adeguamento degli impianti e la messa a terra. (DOTT. ROTOMONDO)

GLI IMPIANTI TERMICI LE CANNE FUMARIE E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Evoluzione della domanda: proteggere il potere d'acquisto delle famiglie. Il funzionamento degli impianti termici comuni. Il risparmio energetico; gli incentivi alla riqualificazione energetica e le possibili evoluzioni. Diagnosi energetica: capire i potenziali di miglioramento energetico e scegliere la combinazione di interventi efficiente. Differenza con la certificazione energetica Possibili innovazioni: il contratto di servizio. (DOTT. ARCH. MASSARDO)

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

L'obbligo di versare i contributi; L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni; La ripartizione delle spese secondo le quote millesimali o secondo l'uso potenziale; Il condominio parziale; Il condomino apparente; Rapporti tra alienante, acquirente e condominio; Parziarietà e solidarietà delle obbligazioni condominiali; La suddivisione delle spese legali; Le spese per la corrispondenza diretta ai condomini ed i limiti alla ammissibilità di addebiti individuali; Rappresentazione di un prospetto di riparto; Il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. (DOTT. FRASSINELLI e STUDIO LEGALE ACQUARONE)

IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO, SOPPRESSIONE E DISTACCHI INDIVIDUALI, LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

La soppressione del riscaldamento centralizzato; I distacchi individuali; La contabilizzazione del calore, conseguenze in tema di ripartizione delle spese; La differenza tra interventi all'impianto termico disciplinati dalle leggi speciali (L.10/91) ed innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c. (DOTT. FRASSINELLI)

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LE SCALE, I SOLAI INTERPIANO, I LASTRICI SOLARI, I BALCONI E LE SOLETTE DI COPERURA

Le spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale (art. 1124 c.c.); Le spese per i solai interpianto (art. 1125 c.c.); Le spese per la manutenzione del lastrico solare di uso esclusivo (art. 1126 c.c.); Le spese per i balconi; Le spese per le solette che servono da copertura per unità immobiliari interrate. (DOTT. FRASSINELLI)

IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, I PARCHEGGI E IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI

L'installazione dell'ascensore a cura e spese del singolo condomino; L'installazione dell'ascensore in forza di delibera assembleare; La legge 13/89; La legge 122/90 sui parcheggi; L'istituzione di nuovi parcheggi pertinenziali; il recupero dei sottotetti. (DOTT. ARCH. MASSARDO)

IL POTERE DI DISPORRE LE MANUTENZIONI, L'APPALTO (PARTE I^a)

Il potere di disporre opere di manutenzione straordinaria; La costituzione del fondo speciale; Il contratto d'appalto; differenze con la vendita, il lavoro subordinato e il contratto d'opera; Il subappalto; I progetti ed i capitolati; Il committente nel condominio ed i suoi ausiliari; 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. Illustrazione di alcune clausole- tipo. (STUDIO LEGALE ACQUARONE)

L'APPALTO (PARTE II^a)

La prevenzione degli infortuni ed il D.Lgs. 81/2008; La verifica in corso d'opera ed il recesso dal contratto; L'inadempimento del committente o 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; Le responsabilità nei confronti dei terzi; Il coinvolgimento del committente nelle vicende relative agli obblighi dell'appaltatore verso i dipendenti e verso lo Stato; La prevenzione degli infortuni ed il D.Lgs. 81/2008. (**STUDIO LEGALE ACQUARONE E ROTOMONDO**)

L'ASSICURAZIONE E LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI

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; I rapporti e le convenzioni fra le Compagnie per la gestione dei sinistri. Illustrazione di alcune clausole- tipo. (**BENEDETTI**)

PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI NEL CONDOMINIO, NEGLI STUDI PROFESSIONALI E NEI CANTIERI MOBILI PREVENZIONE INCENDI

Inquadramento degli obblighi legislativi; La sicurezza nello studio professionale; La tutela del dipendente di condominio; Appalti non edili; La prevenzione degli infortuni nei cantieri 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; Casi pratici. Normativa antincendio (**DOTT. ROTOMONDO**)

PROFILI FISCALI NELLA AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE

Le comunicazioni della nomina e della cessazione dell'incarico di amministratore alla Agenzia delle Entrate; Il condominio sostituto di imposta; Le ritenute d'acconto; Le certificazioni e le dichiarazioni del sostituto di imposta; La comunicazione degli elenchi dei fornitori; Le detrazioni di imposta per effetto di opere disposte dal condominio. (**DOTT. TAMIETTO**)

LA RESPONSABILITA' CIVILE

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. (**STUDIO LEGALE ACQUARONE**)

LE RESPONSABILITA' PENALI

1. *Il reato nel condominio e il procedimento penale;*
2. *Il reato:* Concetti generali; Delitti e contravvenzioni;
3. *Il procedimento penale:*
 - Concetti generali;
 - Iter del procedimento avanti il Tribunale e la Corte di Assise;

- Iter del procedimento avanti il Giudice di Pace;
- 4. *La responsabilità penale colposa dell'amministratore condominiale;*
- 5. *I delitti colposi di interesse dell'amministratore:*
 - Il reato di crollo colposo (artt. 434\449 cod. pen.);
 - Il reato di incendio colposo (art. 449 cod. pen.);
 - Il reato di lesioni colpose (art. 590 cod. pen.)
 - Il reato di omicidio colposo (art. 589 cod. pen.);
- 6. *Le contravvenzioni:*
 - Inosservanza dei provvedimenti dell'autorità (art. 650 cod. pen.);
 - Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 cod. pen.);
 - Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 cod. pen.);
- 7. *I delitti dolosi di interesse dell'amministratore:*
 - Ingiuria e diffamazione (artt. 594 e 595 cod. pen.);
 - Minaccia (art. 612 cod. pen.);
 - Atti persecutori (art. 612 bis cod. pen.);
 - Danneggiamento (art. 635 cod. pen.);
 - Deturpamento e imbrattamento di cose altrui (art. 639 cod. pen.);
 - Appropriazione indebita (art. 646 cod. pen.);

(STUDIO LEGALE ACQUARONE)

PARTE PRATICA/ESERCITAZIONE

Distribuzione dei test a risposte multiple sui temi già trattati e lettura stimolante delle domande, approfondimenti delle tematiche già svolte e illustrazione delle domande ed indicazione delle risposte corrette a cura Dei docenti.

RESPONSABILE SCIENTIFICO: AVV. ACQUARONE GIUSEPPE