



## **V° CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO** corso convenzionato Confedilizia

**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

**la sede di Confedilizia Pisa  
Via s. Maria 29 Pisa**

ANNO 2018

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 18,6,2013 non avessero svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno consecutivo a partire dal 2010.

### **I LEZIONE (2 ore) – 28 MAGGIO 2018 ORE 18-20**

**AVV. BARBARA GAMBINI**  
**RAG. ALESSANDRO NOZZI**

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

### **II LEZIONE (2 ore) giorno 30 MAGGIO 2018 ORE 18-20**

**AVV. STEFANIA DEL MACCHIA**

L'amministratore di condominio requisiti e attribuzioni

### **III LEZIONE (2 ore) giorno 01 GIUGNO 2018 ORE 18-20**

#### **AVV. BARBARA GAMBINI**

L'amministratore di condominio: revoca, dimissioni, passaggio di consegne

### **IV LEZIONE (2 ore) giorno 04 GIUGNO 2018 ORE 18-20**

#### **AVV. STEFANIA DEL MACCHIA**

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

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)

### **V LEZIONE (2 ore) – giorno 06 GIUGNO 2018 ORE 18-20**

#### **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.  
-  
-

### **- VI LEZIONE (2 ore) - giorno 8 GIUGNO 2018 ORE 18-20**

#### **AVV. BARBARA GAMBINI**

-  
- 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  
-

### **VII LEZIONE (2 ore) – giorno 11 GIUGNO 2018 ORE 18-20**

#### **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)

### **VIII LEZIONE (2 ore) – giorno 13 GIUGNO 2018 ORE 18-20**

#### **GEOM MALVALDI**

Tabelle millesimali: finalità, illustrazione contenuto tecnico, formazione, approvazione e revisione

### **IX LEZIONE (2 ore) – giorno 15 GIUGNO 2018 ORE 18-20**

#### **AVV. GIULIA GAMBINI**

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

**X ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) – giorno 18 GIUGNO 2018 – ore 16,00-20,00**

**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.

**XI LEZIONE (2 ore) – giorno 20 GIUGNO 2018 – ore -18:00-20,00**

**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

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

**XII LEZIONE (2 ore) – giorno 22 GIUGNO 2018 – ore -18:00-20,00**

**AVV. BARBARA GAMBINI**  
**GEOM. MALVALDI**

I  
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

**XIII ESERCITAZIONE (4 ore) – giorno 25 GIUGNO 2018 – ore 16:00-20,00**

**AVV GIULIA GAMBINI**  
**AVV. BARBARA 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

**XIV LEZIONE (2 ore) – giorno 29 GIUGNO 2018 – ore 18:00-20,00**

**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.

**XV LEZIONE (2 ore) – giorno 02 LUGLIO 2018 – ore 18:00-20,00**

**GEOM. 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.

**XVI LEZIONE (2 ore) – giorno 04 LUGLIO 2018 – ore 18:00-20,00 - ESERCITAZIONE**

**GEOM. MALVALDI**

Verifica dell'idoneità tecnico professionale dell'impresa appaltatrice

**XVII LEZIONE (2 ore) – giorno 06 luglio 2018 – ore 18:00-20,00**

**GEOM. CANNISTRARO**

**RAG. RUGGIERO**

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.

**XVIII LEZIONE (2 ore) – giorno 09 luglio 2018 – ore 18:00-20,00 - ESERCITAZIONE**

**GEOM. CANNISTRARO**

**RAG. RUGGIERO**

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

**XIX LEZIONE ( 4 ore) – giorno 11 LUGLIO 2018 – ore 16:00-20,00 - ESERCITAZIONE PRATICA**

**AVV. GIULIA GAMBINI**

**AVV. STEFANIA DEL MACCHIA**

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

**XX LEZIONE ( 2 ore) – giorno 13 LUGLIO 2018 – ore 18:00-20,00**

## **AVV. DEL MACCHIA**

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

**XXI LEZIONE ( 4 ore) – giorno 16 LUGLIO 2018 – ore 16:00-20,00**

## **GEOM. CANNISTRARO** **RAG. RUGGIERO**

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: adempimento degli obblighi fiscali

-----

**XXII LEZIONE (2ore) – giorno 10 settembre 2018 – ore 18,00-20,00**

## **ING BERTOCCHINI PAOLO**

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

Il fascicolo dell'opera: contenuti e manutenzione programmata

**XXIII LEZIONE (2ore) – giorno 12 settembre 2018 – ore 18,00-20,00**

## **ING BERTOCCHINI PAOLO**

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

**XXIV LEZIONE - (4ore) – giorno 14 settembre 2018  
– ore 16,00-20,00**

## **GEOM. MALVALDI**

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

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

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

ESERCITAZIONE PRATICA

**XXV LEZIONE (2 ore) – giorno 17 settembre 2018– ore 18:00-20,00**

**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.

**XXVI LEZIONE (2 ore) – giorno 19 settembre 2018– ore 18:00-20,00**

**AVV. BARBARA GAMBINI**

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

**XXVII ESERCITAZIONE PRATICA (4 ore) – giorno 21 SETTEMBRE 2018 – ore 16:00-20,00**

**AVV. BARBARA GAMBINI- AVV. GIULIA GAMBINI**

Simulazione di una assemblea di condominio

**XXVIII LEZIONE (4 ore)– 24 SETTEMBRE 2018 – ore 16:00-20:00**

**GEOM CANNISTRARO**

Utilizzo degli strumenti informatici: word, excel, windows 8

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

**XXIX LEZIONE (2 ore) – giorno 26 SETTEMBRE 2018 – ore 18:00-20:00**

**GEOM CANNISTRARO**

ESERCITAZIONE PRATICA: utilizzo degli strumenti informatici

**XXX LEZIONE (2 ore) – giorno 01 ottobre 2018 – ore 18:00-20:00**

**RAG ALESSANDRO NOZZI**

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

**XXXI LEZIONE (2 ore) – giorno 08 ottobre 2018 – ore 18:00-20:00**

**RAG ALESSANDRO NOZZI**

Il contratto di lavoro subordinato nell'ambito del condominio

Casi pratici, esame modulistica

**ESAME SCRITTO (TEST) giorno 15 OTTOBRE 2018 - ORE 17,00-20,00**

**ESAME ORALE giorno 19 OTTOBRE 2018 ORE 17,00-20,00**