



**ANACI**

**ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI**  
**Sede Provinciale Bologna**

**Corso di qualificazione ed avviamento all'attività di amministratore**  
**immobiliare**

**Programma Anno 2011- 2012**

Direzione: Gian Luca Samoggia

Docenti: Michele Arnone  
Claudia Bergonzini  
William Bizzarri  
Alessandro Calzolari  
Franco Folli  
Marco Marchesi  
Riccardo Merighi  
Gabriele Monari  
Fabio Musciatelli  
Andrea Rondelli  
Gian Luca Samoggia  
Gianni Vecchi

Commissione Organizzativa: Marco Marchesi  
Salvatore La Ferla  
Stefano Zagolin

### **MARTEDI' 08 Novembre 2011**

**ore 18.00 - 20.00**

#### **Apertura del corso**

La professione di amministratore di condominio. Le associazioni di amministratori. Le regole deontologiche dello statuto Anaci.

### **GIOVEDI' 10 Novembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari**

#### **Diritto privato**

Persone fisiche. Persone giuridiche. Domicilio e residenza. I fatti giuridici.

Gli atti giuridici. Negozio giuridico; tempo; prescrizione; decadenza. I fatti illeciti. L'ART.1321 C.C.. e valenza attuale anche nel condominio. Il contratto. I requisiti contrattuali; i vizi della volontà. La forma e la trascrizione. Usufrutto. Uso. Abitazione. Usucapione. Il concetto della proprietà nella sua evoluzione e le proprietà. Il possesso. Le azioni possessorie. La superficie.

### **MARTEDI' 15 Novembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone**

#### **Il condominio**

L'amministratore e la Carta Costituzionale. Il condominio parziale. Il condominio orizzontale. Il supercondominio. La multiproprietà. La comunione e il condominio: assonanze e dissonanze. Il regolamento contrattuale nella sua ampiezza ed il regolamento assembleare nella sua limitazione. Trascrizione e impugnazione del regolamento. Efficacia e modifica dei regolamenti. I millesimi come espressione della proprietà sostanziale e modificazione degli stessi. Cooperativa e condominio: differenze.

### **GIOVEDI' 17 Novembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone**

#### **Il condominio**

Nascita e scioglimento del condominio. Gli elementi giuridici a base della vita condominiale. Le norme codicistiche inderogabili e quelle derogabili dall'unanime consenso dei titolari dei diritti dominicali.

#### **Le servitù**

Le servitù in generale. Nascita ed estinzione delle servitù. I casi di servitù condominiali.

### **MARTEDI' 22 Novembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari**

#### **Il condominio**

L'art. 1117 C.C.. Uso delle parti comuni.

**GIOVEDI' 24 Novembre 2011**

**Ore 18.00 – 22.00: Geom. F. Folli**

**I Millesimi**

I millesimi come giudizio di stima. Criteri di compilazione. Modifiche.

**MARTEDI' 29 Novembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone**

**L'assemblea**

Il concetto di assemblea e quello di collegi abilità. Concetto di maggioranza nella vita politica, societaria, condominiale. Gli artt. 1136 C.C. e 66 e 67 Disposizioni di Attuazione C.C..

**GIOVEDI' 01 Dicembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone**

**L'assemblea**

L'assemblea nella sua preparazione, nel suo divenire e nelle sue decisioni: delibere valide, annullabili, nulle, extra-potestatem, in contrasto al Codice Penale. Gli artt. 1136 - 1137 C. C..

**MARTEDI' 06 Dicembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari**

**Le spese**

La partecipazione alle spese (artt. 1123 - 1124 - 1125 - 1126 C.C.).

**MARTEDI' 13 Dicembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari**

**Le spese**

La partecipazione alle spese (artt. 1123 - 1124 - 1125 - 1126 C.C.). Artt. 1132 e 1134 C. C..

**GIOVEDI' 15 Dicembre 2011**

**ore 18.00 - 22.00: Geom. M. Marchesi**

**Manutenzione e conservazione**

Componenti fondamentali del fabbricato. Strutture portanti in muratura e cemento armato. Risanamento edilizio. Facciate, balconi, coperture, ecc.. L'isolamento a cappotto.

### **MARTEDI' 10 Gennaio 2012**

**ore 18.00 – 22.00: Avv. M. Arnone**

#### **Rendiconto e preventivo**

Il rendiconto come espressione di un'attività di gestione ed il Preventivo. I piani di riparto e la loro coerenza. La conservazione dei documenti condominiali.

### **GIOVEDI' 12 Gennaio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone**

#### **Il condominio**

L'estetica ed il decoro architettonico. La trasformazione nel tempo dell'edificio e nell'edificio condominiale: innovazioni, sopraelevazioni e la legislazione speciale in deroga. L'art. 1102 C.C..

### **MARTEDI' 17 Gennaio 2012**

**Ore 18.00 – 22.00: Geom. G. Vecchi**

#### **La gestione dell'assemblea**

La riunione con i consiglieri. La visione dei giustificativi da parte dei consiglieri e dei condomini. L'avviso di convocazione. Le formalità di apertura delle adunanze. La nomina dei consiglieri del condominio. La redazione del verbale dell'assemblea. La conservazione e la esibizione dei giustificativi di spesa, nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi fornitori del condominio.

### **GIOVEDI' 19 Gennaio 2012**

**Ore 18.00 – 22.00:**

#### **Gli impianti condominiali**

Il Decreto 37 del 22/01/08. La sicurezza degli impianti. Le imprese abilitate. La messa a terra. Gli impianti elettrici.

Le diverse tipologie e le simmetriche norme di riferimento. Obblighi e prescrizioni della progettazione, nella realizzazione e nell'esercizio. Le manutenzioni e gli adeguamenti. Gli organismi certificati e notificati. Le imprese incaricate della manutenzione.

Ascensore: normativa speciale di riferimento, adempimenti e documentazione obbligatoria.

### **MARTEDI' 24 Gennaio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Geom. G. Vecchi**

#### **Gli impianti condominiali**

Antincendio. Autoclavi. Aspiratori. Automazioni cancelli. Il verde come arredamento del condominio. Gli impianti automatici per il verde condominiale. Citofoni e videocitofoni. Colonne di scarico. Impianti fognari. Pompe di sollevamento. Pozzi. Cisterne combustibile. Canne fumarie singole e collettive.

## **GIOVEDI' 26 Gennaio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. C. Bergonzini**

### **Il fallimento**

Il fallimento ed i suoi organi. La liquidazione dell'attivo e del passivo nel fallimento. Il fallimento del fornitore e del condomino. I crediti condominiali e la loro insinuazione.

### **La compravendita**

Il contratto di compravendita. La compravendita immobiliare. Il rogito e la trascrizione. L'ipoteca. Il comodato. La mediazione.

## **MARTEDI' 31 Gennaio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari**

### **L'appalto**

Il contratto d'appalto, d'opera, di lavoro: raffronti e differenze. Il contratto d'appalto per fornitura di servizi. Il contratto d'appalto nell'edilizia. Inizio, divenire e chiusura definitiva dei lavori con attinenza all'appalto edilizio. Figura del progettista. Figura del direttore dei lavori. Rapporti fra il contratto d'appalto approvato dall'assemblea, l'operato dell'amministratore e la chiusura dei conti. Gli artt. 1667 e 1669 C.C.. La responsabilità dell'amministratore per colpa ed ignoranza delle norme.

## **GIOVEDI' 02 Febbraio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Geom. G. Vecchi**

### **Impianti Condominiali**

Riscaldamento. Impianto idrico: adempimenti per la qualità delle acque. Antenne e impianti vari per la comunicazione: tutela del diritto all'informazione e autorizzazioni dell'amministratore.

## **MARTEDI' 07 FEBBRAIO 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari**

### **L'amministratore**

L'art. 1130 C.C. ed in particolare: l'amministratore e le decisioni della assemblea; l'amministratore ed il regolamento di condominio. L'art. 1130 C.C. ed in particolare: l'amministratore ed i contributi condominiali, l'amministratore e l'art. 63 Norme di Attuazione C.C.. L'art. 1131 C.C.. Nomina e revoca.

## **GIOVEDI' 09 Febbraio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Dr. A. Calzolari**

### **Il fisco nel condominio**

Il rapporto giuridico d'imposta. Codice fiscale. Imposta comunale immobili ICI. IRPEF su reddito parti comuni. Obblighi del sostituto d'imposta. Certificazione unica. Versamenti ritenute e conguagli. Ravvedimento operoso. Dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta. Gli adempimenti fiscali dell'amministratore. Le scritture contabili. L'IIVA sui compensi degli amministratori.

### **MARTEDI' 14 Febbraio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone**

#### **L'amministratore**

L'amministratore giudiziario. L'amministratore del supercondominio. Pluralità e società di amministratori.

### **GIOVEDI' 16 Febbraio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Geom. M. Marchesi**

#### **Pratiche edilizie e catastali**

Dpr. 380/01 art. 3. Concessioni. Autorizzazioni. Asseverazioni. D.I.A., C.I.L.. Occupazione suolo pubblico. Il sistema DOCFA. Le classi. Le categorie. Le rendite catastali. Le visure catastali.

### **MARTEDI' 21 Febbraio 2012**

**Ore 18.00 – 22.00: Ing. W. Bizzarri**

#### **Le norme per la prevenzione incendi – impianti termici**

Le tipologie degli edifici e le prescrizioni di legge, i collaudi, le ispezioni. Il funzionamento degli impianti termici comuni. Gli impianti unifamiliari. Le canne fumarie.

#### **Impianti condominiali**

Il contenimento dei consumi energetici e la certificazione energetica. L.10/91 e DPR 59/09; D.A.L. 156/08 (Emilia-Romagna). La trasformazione degli impianti centralizzati di riscaldamento in impianti autonomi. La contabilizzazione del calore.

### **GIOVEDI' 23 Febbraio 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari**

#### **La locazione**

Il concetto di "locatio" nel diritto romano ed in quello attuale. Le prestazioni del locatore. L'oggetto del godimento, la consegna. Le prestazioni del conduttore. Il versamento della pigione. Luoghi e modi dell'adempimento. La morosità: privilegio del locatore, la prescrizione. La durata della locazione legale e convenzionale. Legge 392/78. Le riparazioni straordinarie. Il problema degli oneri accessori.

Partecipazione dei conduttori all'assemblea dei conduttori. Il deposito cauzionale: suo contenuto e garanzia dell'adempimento. La registrazione. La risoluzione, lo scioglimento convenzionale. La disdetta. La cessione del contratto e subcontratto. La sublocazione: rapporti fra locatore e subconduttore. L'estinzione del rapporto. Casi di indennità per la perdita dell'avviamento. Locazione ad uso abitativo e ad uso diverso. Il diritto di prelazione. I patti in deroga. L. 431/98. I contratti a canone concordato.

### **MARTEDI' 28 Febbraio 2012**

**ore 18.00 – 22.00: Ing. W. Bizzarri**

#### **Impianti condominiali**

Normative di sicurezza antincendi e di controllo di apparecchi a pressione nei fabbricati. Gestione del Certificato di Prevenzione Incendi.

### **GIOVEDI' 01 Marzo 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. C. Bergonzini**

#### **Procedure Civili**

L'azione civile ed i suoi requisiti. Gli atti processuali e la costituzione del condominio. Il decreto ingiuntivo. La sentenza. L'impugnazione

#### **Norme speciali**

Legge 13/89 (portatori di handicap). Legge 179/92 (risanamento abitativo). Legge 122/89 (parcheggi agevolati). Quorum leggi speciali..

### **MARTEDI' 06 Marzo 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone**

#### **Responsabilità dell'amministratore**

Responsabilità civile e penale. I delitti e le contravvenzioni. Reati dolosi e colposi. Reati colposi specifici. L'art. 650 C.P.. La cattiva manutenzione. La truffa. Gli organi della giustizia penale.

### **GIOVEDI' 08 Marzo 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone**

#### **Responsabilità dell'amministratore**

Continua.

### **MARTEDI' 13 Marzo 2012**

**ore 18.00 - 22.00: Geom. G. L. Samoggia**

#### **Rendiconto e contabilità condominiale**

L'obbligo del rendiconto e le indicazioni di dottrina e giurisprudenza. Criterio di competenza e criterio di cassa. Schema di rendiconto standard. Conservazione giustificativi di spesa. L'elenco fornitori ed acquisti di beni e servizi. La registrazione delle spese e dei versamenti. La elaborazione del consuntivo. La elaborazione del preventivo. La elaborazione delle ripartizioni

### **GIOVEDI' 15 Marzo 2012**

**ore 18.00 - 22.00 Geom. G. L. Samoggia**

#### **Rendiconto e contabilità condominiale**

Continua

### **MARTEDI' 20 Marzo 2010**

**ore 18.00 - 22.00: Ing. F. Musciatelli**

#### **Dimostrazione del programma di Gestione ANACI GEST**

### **GIOVEDI' 22 Marzo 2012**

**ore 18.00 - 20.00: Dr Andrea Rondelli**

#### **La gestione dei dipendenti del condominio**

L'Amministratore come datore di lavoro. I contratti collettivi per dipendenti da proprietari di fabbricato. I livelli e le mansioni. Le competenze ed il part-time. La nuova disciplina del TFR. Gli assegni per il nucleo familiare. La retribuzione in natura. La sicurezza sul lavoro: normativa e adempimenti

**Ore 20.10 – 22.00: Dr R. Merighi**

#### **Le assicurazioni**

Le polizze di assicurazione nei fabbricati in condominio e garanzie accessorie. Aspetti assicurativi della responsabilità civile dell'amministratore.

### **MARTEDI' 27 Marzo 2012**

**ore 18.00 – 22.00: Geom. M. Marchesi**

#### **La sicurezza nel condominio**

Artt. 1 – 87/08 . Il rapporto di lavoro e le norme per la sicurezza del lavoratore: la prevenzione degli infortuni nel lavoro subordinato. La valutazione dei rischi.

Artt. 89 e seguenti Dlgs. 81/08. La prevenzione degli infortuni nelle opere edilizie. Gli adempimenti propedeutici all'inizio dei lavori. Il responsabile per la sicurezza. Gli oneri del committente durante la esecuzione dei lavori. Le responsabilità dell'Amministratore durante la esecuzione delle opere di manutenzione. La documentazione. La verifica dell'idoneità tecnico professionale negli appalti.

### **GIOVEDI' 29 Marzo 2012**

**ore 18.00 – 22.00: Geom. G. L. Samoggia**

#### **Organizzazione di studio**

Il fascicolo del fabbricato. I documenti condominiali. Libro verbali. Registro di cassa o equipollente. Conservazione giustificativi di spesa. Anagrafico. Tabelle millesimali e planimetrie. Regolamento. Contratti di utenza. Polizza assicurativa. Libretti ascensore e caldaia. C.P.I.. Il c/c condominiale. Rapporti con i fornitori e i clienti. L'organizzazione delle informazioni. Il ciclo annuale del servizio. La formazione del personale. Il software gestionale. La qualità.