



ANACI
Bologna

CORSO
DI FORMAZIONE INIZIALE, DI QUALIFICAZIONE ED AVVIAMENTO
ALLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
AI SENSI DEL DM. 140/1

Programma Anno 2019- 2020

Responsabile scientifico: **Gian Luca Samoggia**

Direzione organizzativa: **Guia Guerzoni**

Docenti:
Michele Arnone
Claudia Bergonzini
Laura Bergonzini
William Bizzarri
Mattia Boscherini
Alessandro Calzolari
Moris Facchini
Giulia C. A. Facinelli
Davide Li Calzi
Marco Marchesi
Riccardo Merighi
Gabriele Monari
Alessandro Moretti
Matteo Naldi
Gianni Vecchi

Commissione Organizzativa: **Claudio Conti**
Ivano Parisini
Stefano Zagolin

Martedì 05 Novembre 2019

ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari

Le Norme – lezione 1 CSN

La gerarchia delle fonti delle norme giuridiche – Fonti di produzione e fonti di cognizione – L'interpretazione delle leggi – Cosa sono le Norme UNI, EN, ISO – Perché l'Amministratore ANACI deve essere certificato UNI 10801 – A cosa serve una norma UNI: il suo ruolo – Confronto con le norme giuridiche – Le fonti di origine comunitaria – Lo Statuto ANACI

I Diritti Reali – lezione 2 CSN

Le diverse categorie di diritti reali – La proprietà – Il modo di acquisto – L'usucapione – L'usufrutto e la nuda proprietà – Il possesso – Le pertinenze – Le garanzie reali – La servitù - La multiproprietà - La trascrizione – La comunione e il condominio: fonti normative – Considerazione generali

Giovedì 07 Novembre 2019

ore 18.00 - 20.00: Avv. M. Boscherini

Il Diritto comunitario – lezione 4 CSN

Il trattato di Lisbona e l'Unione Europea – La struttura istituzionale – Le procedure di adozione degli atti della U. E. – I rapporti tra il diritto dell'U. E. e degli stati membri – I regolamenti e le direttive: differenze – La BCE – La cooperazione giudiziaria in materia civile e penale – I regolamenti inerenti all'ingiunzione di pagamento e ai titoli esecutivi – Le controversie di modesta entità – La libera circolazione di merci, persone e dei servizi – La disciplina della concorrenza – I rapporti dell'ANACI con le istituzioni Europee e le Associazioni (CEPI)

ore 20.00 – 22.00: Avv. C. Bergonzini

Il contratto – lezione 3 CSN

Le trattative – Gli elementi essenziali e accidentali – La nullità/annullabilità – L'adempimento – L'inadempimento – La risoluzione – La modifica – La simulazione – Le prove – Le clausole penali – L'interpretazione del contratto – Responsabilità contrattuale e precontrattuale – Brevi cenni alla contrattualità condominiale: contratto d'opera professionale; somministrazione – I fatti giuridici: prescrizione e decadenza

Martedì 12 Novembre 2019

ore 18.00 - 20.00: Avv. C. Bergonzini

La locazione urbana – lezione 33 CSN

I contratti a uso abitativo e non abitativo – La disciplina codicistica e quella speciale vigenti – I locali di portineria – Le locazioni di parti comuni – Il registro dell'anagrafe condominiale – I diritti del condominio verso il conduttore e il locatore

ore 20.00 – 22.00: Dott. R. Merighi

L'assicurazione – lezione 24 CSN

Il rischio assicurato – La definizione e la forma del contratto – La proporzionale e la franchigia – La responsabilità civile – La polizza globale fabbricati – La denuncia del danno – La gestione del sinistro - I sinistri non risarcibili – L'arbitraggio – La prescrizione – La difesa legale

Giovedì 14 Novembre 2019

ore 18.00 – 22.00: Avv. G. Monari

L'amministratore condominiale – lezioni 6/7/8 CSN

La natura giuridica: il contratto di amministratore condominiale – I requisiti per lo svolgimento dell'incarico – Le professioni non organizzate in Ordini o Collegi – La nomina delle persone fisiche e giuridiche – I registri del condominio – La dichiarazione dei dati – La polizza assicurativa – Nomina e durata – La revoca: fattispecie – L'amministratore giudiziario – Il compenso – Il passaggio di consegne – I poteri – Le riparazioni urgenti – La cura dell'osservanza del regolamento – La rappresentanza sostanziale e processuale – Le attribuzioni di cui agli artt. 1129 e 1130 c.c.

Esercitazione

Martedì 19 Novembre 2019

ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone

Le responsabilità dell'amministratore – lezione 9 CSN

La responsabilità civile, contrattuale ed extracontrattuale, amministrativa e penale – I crediti nei confronti del condominio

Esercitazione

Giovedì 21 Novembre 2019

ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari

L'amministratore condominiale – lezioni 6/7/8 CSN

Continua

Esercitazione

Martedì 26 Novembre 2018

ore 18.00 – 22.00: Avv. M. Arnone

Le parti comuni dell'edificio condominiale- lezione 10/11 CSN

La costituzione del condominio – Gli articoli 1117 e 1117bis e quater, 1118 e 1119 c.c. – Le immissioni – Le distanze legali – I confini – I sottotetti e il loro recupero – Il super condominio – Le cooperative – Il condominio parziale – L'uso e abuso nel godimento – L'art. 1102 c.c. – La modifica delle destinazioni d'uso dei beni comuni – L'art. 1122 c.c. – La videosorveglianza – Lo scioglimento del condominio – Il perimento del condominio – Il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato – La disciplina degli impianti previsti nell'art. 1122 bis c.c.

Le parti comuni dell'edificio condominiale

Esercitazione

Giovedì 28 Novembre 2019

ore 18.00 – 22.00: Avv. G. Monari

La ripartizione delle spese – lezione 18 CSN

La normativa generale – Gli artt. 1123-1124-1125-1126 e 1134 c.c. – L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni – La derogabilità della disciplina codicistica – Le spese sostenute dal condominio – L'imputazione degli oneri proprietari/inquilino/utilizzatore – Il condominio apparente – Il nudo proprietario e l'usufruttuario – Tipologie in discussione: balconi, cortili/giardini con proprietà private sottostanti, acqua, spese legali – Gli addebiti personali – Il principio di solidarietà e sussidiarietà

Esercitazione

Martedì 03 Dicembre 2019

ore 18.00 – 20.00: Avv. M. Arnone

Il Regolamento del condominio – lezione 14 CSN

L'origine e la tipologia dei regolamenti – L'obbligatorietà – La formazione – La loro modifica – I vincoli – Le clausole vessatorie – La ripartizione delle spese – L'impugnazione – Infrazioni al regolamento: sanzioni – Art. 70 disp. att. c.c.

ore 20.00 – 22.00: Avv. M. Arnone

Le innovazioni – lezione 15 CSN

La natura e la relativa disciplina – Le innovazioni lecite e vietate – Le semplici modifiche – Le normative: leggi n. 13/2009 e n. 122/1989 – Le c. d. innovazioni virtuose o sociali – Le innovazioni gravose e l'utilizzazione separata – La sopraelevazione – Le antenne e gli impianti vari per la comunicazione: tutela del diritto all'informazione e autorizzazione dell'amministratore
Esercitazione

Giovedì 05 Dicembre 2019

ore 18.00 – 22.00: Avv. G. Monari – Geom. M. Marchesi

Le tabelle millesimali – lezione 16/17 CSN

La necessità – La formazione – L'approvazione – Le modifiche – La revisione – La rettifica.
Aspetti giuridici e tecnici
Esercitazione

Martedì 10 Dicembre 2019

ore 18.00 - 22.00: Avv. C. Bergonzini

L'assemblea condominiale – lezione 12/13 CSN

La convocazione dei partecipanti – I soggetti attivi alla convocazione – I soggetti passivi della convocazione – La natura e la forma della convocazione – I termini – Il luogo – La nomina del presidente e del segretario – La validità della costituzione – Lo svolgimento – I poteri dell'assemblea – Le maggioranze necessarie per le delibere – Le deleghe – Le delibere nulle o annullabili - Le impugnazioni – Il verbale – La partecipazione dei conduttori – La registrazione fonica e video dell'assemblea – La nomina dei consiglieri – La responsabilità anche penale dei condòmini – Altri poteri dell'assemblea – L'assemblea del super condominio
Esercitazione

Giovedì 12 Dicembre 2019

ore 18.00 - 20.00: Geom. G. Vecchi

La sicurezza degli impianti condominiali – lezione 28 CSN

Il DM n. 37/2008 – La sicurezza degli impianti: elettrici ed elettronici – Gli impianti di sollevamento – Il citofono – La manutenzione degli impianti: le ditte autorizzate – Gli adempimenti tecnici – Le certificazioni – Le visite periodiche e straordinarie – Il blocco dell'impianto – La messa a terra e le verifiche periodiche – L'adeguamento e norme di sicurezza – I cancelli automatici – Le riparazioni – Le imprese abilitate – La dichiarazione di conformità – L'obbligo del progetto

ore 20.00 – 22.00: Geom. G. Vecchi

La sicurezza nel condominio – lezione 29 CSN

Amianto: valutazione del rischio, bonifica e smaltimento: normativa e procedure – Le problematiche connesse con la salubrità dell'acqua e dell'aria – Gli impianti a gas – L'art. 1130, 1° comma n. 6 c.c.: dati relativi alla sicurezza delle parti comuni

Martedì 07 Gennaio 2020

ore 18.00 - 22.00: Prof.ssa L. Bergonzini

La gestione amministrativa, contabile e finanziaria – lezioni 19/20/21/22/23 CSN

I principi di contabilità e di ragioneria – La partita doppia – La catalogazione, l'archiviazione e la conservazione dei documenti, delle fatture e dei contratti – Il conto corrente: l'obbligatorietà – La verifica presso la banca – Il remote banking – I mezzi di pagamento – Il rendiconto preventivo e consuntivo – La predisposizione – Il riparto preventivo e consuntivo – I sistemi software – L'archiviazione ottica.

LA CONTABILITÀ CONDOMINIALE:

a) La rilevazione contabile dei fatti di gestione b) I metodi di rilevazione contabile c) La documentazione contabile d) Il piano dei conti e) Il bilancio preventivo ed il riparto preventivo

IL RENDICONTO CONDOMINIALE:

a) Il registro di contabilità b) Il conto consuntivo c) Avanzo di gestione-il conguaglio d) Lo stato di riparto e) Il riepilogo finanziario-stato patrimoniale f) La situazione di cassa g) La nota esplicativa

LA CONSERVAZIONE E VERIFICA DEI DOCUMENTI CONTABILI:

a) La conservazione dei documenti contabili b) Il diritto di accesso al registro di contabilità ed ai documenti contabili c) La revisione della contabilità condominiale

LA REVISIONE LEGALE DEL RENDICONTO CONDOMINIALE

Linee guida e istruzioni sul metodo

Giovedì 09 Gennaio 2020

ore 18.00 – 22.00: Prof. L. Bergonzini

La gestione amministrativa, contabile e finanziaria

Continua

Martedì 14 Gennaio 2020

ore 18.00 – 20.00: Prof. L. Bergonzini

La gestione amministrativa, contabile e finanziaria

Continua

ore 20.00 – 22.00: Prof. L. Bergonzini

Esercitazione

Giovedì 16 Gennaio 2020

ore 18.00 - 22.00: Geom. M. Marchesi

La sicurezza sul lavoro – lezione 26/27 CSN

Il D. Lgs. N. 81/2008 – La prevenzione degli infortuni – La sicurezza del cantiere – I coordinatori alla sicurezza – La responsabilità del committente e delle varie figure professionali – Il Condominio come luogo di lavoro – La sicurezza nelle operazioni di manutenzione – La prevenzione dei danni derivanti

dall'esposizione ad agenti chimici e biologici – Il DVR e la valutazione dei rischi – Il DUVRI – Le linee vita: obblighi e adempimenti – Corsi di formazione professionale

Martedì 21 Gennaio 2020

ore 18.00 – 22.00: Ing. D. Li Calzi

La normativa urbanistico-edilizia:

La manutenzione dell'involucro edilizio, i coperti, le facciate, le pavimentazioni – La manutenzione delle parti strutturali, travi, pilastri, solai.

Giovedì 23 Gennaio 2020

ore 18.00 - 20.00: Avv. G. Monari

Le liti e controversie – lezione 31 CSN

Le cause ordinarie: competenze giudiziarie – Il dissenso alle liti art. 1132 c.c. – Le azioni possessorie e petitorie – I provvedimenti di urgenza – Il recupero dei crediti: decreto ingiuntivo e citazione – L'arbitrato e la conciliazione – la mediazione obbligatoria – La negoziazione assistita – Le fattispecie delle procedure esecutive – Le immissioni di fumo e rumori – Il fallimento del condominio – L'interruzione del servizio da parte degli enti erogatori

ore 20.00 – 22.00: Avv. G. Monari

Il contratto d'appalto – lezione 32 CSN

Nozione – Le obbligazioni delle parti – Il progetto e i capitolati generali – Le variazioni e la revisione del prezzo – Il recesso del committente – La responsabilità dell'appaltatore e degli ausiliari – Il progettista e il direttore lavori – La polizza postuma – Gli adempimenti dell'amministratore – Il collaudo e l'accettazione dell'opera – Le garanzie e la risoluzione del contratto – I gravi difetti – I lavori in economia – Il contenzioso: arbitrato e mediazione – L'appalto di servizi – I contratti affini

Martedì 28 Gennaio 2020

ore 18.00 - 20.00: Avv. M. Boscherini

La tutela dei consumatori – lezione 5 CSN

Il condominio e la qualificazione soggettiva di "consumatore" (art. 3 c. cons.)

- I contratti dei consumatori (Art. 1469bis C.C. e Artt. 33 e seguenti c. cons.):

1) Le clausole vessatorie – 2) La specifica trattativa individuale – 3) I criteri negativi di valutazione della vessazione delle clausole – 4) I criteri positivi di valutazione della vessazione delle clausole – 5) La nullità di protezione

- Limiti e poteri dell'amministratore nella sottoscrizione dei contratti nei quali sono presenti clausole vessatorie

- Alcuni esempi di clausole vessatorie maggiormente ricorrenti nei contratti del condominio (artt. 33 c. cons.): 1) La clausola penale – 2) Il foro del professionista – 3) Le clausole di variazione automatica – 4) Le clausole che prevedono il tacito rinnovo alla scadenza – 5) Le clausole che prevedono termini troppo anticipati per comunicare la disdetta – 6) Le clausole limitative dell'eccezione d'inadempimento – 7) le clausole di *ius variandi*

- Le garanzie nella vendita di prodotti e servizi (art. 128 e seguenti c. cons.) – Il condominio e gli strumenti di tutela collettiva: l'inibitoria collettiva contrattuale e "generale" (art. 37 e 140 c. cons), la tutela amministrativa contro le clausole vessatorie (art. 37bis c. cons.) – Pratiche commerciali sleali e rimedi contrattuali

ore 20.00 – 22.00: Geom. M. Marchesi

La normativa urbanistica – lezione 34 CSN

L'attività edilizia – La classificazione degli interventi edilizi – Le concessioni – Le autorizzazioni – I piani Urbanistici – I vincoli urbanistici – L'abusivismo: le responsabilità – I beni culturali e storici – La normativa antisismica – Le norme sanitarie – Il catasto – I diritti di accesso alla documentazione della P.A..

Giovedì 30 Gennaio 2020

ore 18.00 – 22.00: Dott. A. Calzolari

Gli adempimenti fiscali – lezione 35 CSN

Cenni sull'ordinamento tributario italiano: imposizione diretta ed imposizione indiretta – Il condominio nell'ordinamento tributario italiano: condominio e imposte dirette (IRPEF/IRES/IRAP/IMU) – Condominio e imposte indirette (IVA, Imposta di Registro, Imposta di Bollo) – Condominio e le altre tasse (TARSU) – Le comunicazioni dell'Amministratore all'anagrafe tributaria (richiesta CF – variazione Amministratore etc. - quadro AC – la comunicazione delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali – la comunicazione di cessione del credito) – Il condominio come sostituto d'imposta e relativi adempimenti – Il regime sanzionatorio ed il ravvedimento operoso – La compilazione del quadro AC e comparazioni di sintesi con CU e 770 – Le detrazioni fiscali nel condominio e la cessione del credito – L'obbligo dell'Amministratore di esibizione della documentazione all'amministrazione finanziaria - L'Amministratore di condominio nell'ordinamento tributario italiano: reddito di lavoro autonomo, reddito d'impresa, differenti regimi contabili.

La scelta della forma di svolgimento dell'attività di Amministratore di condominio: modalità individuale o in forma associata; associazione/società, tipologie societarie e responsabilità limitata o illimitata
Le locazioni turistiche: il regime fiscale

Martedì 04 Febbraio 2020

ore 18.00 – 22.00: Ing. W. Bizzarri

Il servizio di riscaldamento – lezioni 36/37 CSN

1- Le caldaie unifamiliari e l'impianto individuale – La manutenzione – Le canne fumarie – La dichiarazione di conformità e le verifiche periodiche
2- Le caldaie e gli impianti centralizzati – La manutenzione – I catasti regionali – Il terzo responsabile

Giovedì 06 Febbraio 2020

ore 18.00 – 22.00: Ing. W. Bizzarri

Il servizio di riscaldamento – continua

3- La normativa antincendio per le attività presenti nel condominio e la L. 10/91 e successive integrazioni
4- I sistemi di termoregolazione – La Certificazione energetica – La contabilizzazione del calore – La ripartizione delle spese energetiche.

Martedì 11 Febbraio 2020

ore 18.00 – 22.00: Ing. D. Li Calzi

La normativa urbanistico-edilizia:

La manutenzione dell'involucro edilizio, i coperti, le facciate, le pavimentazioni – La manutenzione delle parti strutturali, travi, pilastri, solai.

Giovedì 13 Febbraio 2020

ore 18.00 - 20.00: Avv. A. Moretti

Diritto penale in ambito condominiale – lezione 43 CSN

Le responsabilità penali

Il reato nel condominio e il procedimento penale;

Il reato: Concetti generali – Delitti e contravvenzioni – Il procedimento penale: concetti generali – Iter del procedimento avanti il Tribunale e la corte di Assise – Iter del procedimento avanti al Giudice di Pace -

La responsabilità penale colposa dell'Amministratore condominiale - I singoli delitti colposi di interesse per l'Amministratore nel codice penale – Il reato di crollo colposo – Il reato di incendio colposo – Il reato di lesioni colpose – Il reato di omicidio colposo

Altri reati:

Omissioni di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 cp) – Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 cp) – Inosservanza dei provvedimenti dell'autorità (art. 650 cp) – Appropriazione indebita (art. 646 cp) – Ingiuria e diffamazione (artt. 594 e 595 cp) – Minaccia (art. 612 cp) – Danneggiamento (art. 635 cp) – Deturpazione e imbrattamento di cose altrui (art. 639 cp) – Depenalizzazioni

ore 20.00 – 22.00: Avv. A. Moretti

La compravendita immobiliare – lezione 40 CSN

Il contratto preliminare – La trascrizione del preliminare – Il trasferimento della proprietà – Gli obblighi delle parti – Le garanzie del venditore – I vizi della cosa – L'obbligo delle parti del contratto mediato e pagamento della provvigione del mediatore – Le garanzie per gli immobili da costruire – Il ruolo dell'Amministratore con le parti contraenti – Rent to buy – Il leasing

Martedì 18 Febbraio 2020

ore 18.00 – 22.00: Avv. M. Arnone

Supercondominio e Amministratore del supercondominio – lezione 45 CSN

Definizione del concetto – Norme di riferimento – Costituzione – Maggioranze – Partecipazione alla assemblea – Diritti e doveri dei condomini afferenti il supercondominio – Gestione ordinaria e straordinaria – Il decreto ingiuntivo (chi lo fa e a chi)

Giovedì 20 Febbraio 2020

ore 18.00 – 22.00: Dott. M. Facchini

Gli aspetti psicologici – lezioni 38/39 CSN

Gli stati dell'Io – La gestione delle obiezioni – La tecnica di riunioni e assemblee – Gli elementi della comunicazione – La comunicazione secondo l'A.T. – L'introduzione sociologica - Le strategie della comunicazione: efficace e persuasiva – L'Amministratore nella realtà sociale ed economica – La capacità negoziale dell'amministratore nei rapporti interpersonali, una competenza operativa nell'attività quotidiana.

Aspetti psicologici nell'ambito della conduzione dell'assemblea – Come informare gli aventi diritto nel merito delle loro prerogative, diritti, doveri durante lo svolgimento dell'assemblea – Come renderli partecipi o come creare le condizioni affinché alcune contemporaneità non rendano ingestibile la riunione

Esercitazione

Martedì 25 Febbraio 2020

ore 18.00 – 20.00 Dr.ssa G. C. A. Facinelli

La privacy – lezione 42 CSN

Principi, definizioni e regole fondamentali in materia di privacy e protezione dei dati personali – Il condominio e la privacy: adempimenti e casistica – Il ruolo dell'Amministratore di condominio – La gestione trasparente del condominio - Lo svolgimento dell'assemblea – Comunicazione e diffusione dei dati personali: la bacheca condominiale, la comunicazione ai creditori del condominio, le comunicazioni lecite all'acquirente della singola unità immobiliare – Gli adempimenti in materia di videosorveglianza – Il condominio digitale – Il diritto di accesso ai propri dati personali

ore 20.00 – 22.00: Dr. M. Naldi

Il contratto di lavoro – lezione 30 CSN

L'assunzione – I documenti necessari – Il licenziamento: motivi – I contributi previdenziali – La busta paga – La comunicazione per infortuni sul lavoro – La liberazione dell'alloggio – I rapporti con il personale dipendente del condominio – La gestione del personale del dipendente dello studio ACI per gli Amministratori professionisti e per i condomini

Giovedì 27 Febbraio 2020

ore 18.00 – 20.00: Geom. G. Vecchi

L'Amministratore del condominio: quale futuro – lezione 41 CSN

Come si organizza lo studio – La targa condominiale – Il business plan – La gestione dei fornitori – Il marketing applicato alla professione – La qualità e la certificazione

ore 20.00 – 22.00: Geom. G. Vecchi

La deontologia professionale – Lezione 25 CSN

Il decalogo secondo buona fede dell'amministratore – I doveri di correttezza e i comportamenti dell'amministratore - Lo statuto e il codice deontologico dell'ANACI

Martedì 03 Marzo 2020

ore 18.00 – 20.00: Geom. G. Vecchi

La comunicazione

Come comunicare all'interno e all'esterno della associazione: metodi – Il sapere è la politica di ANACI
Per gli amministratori professionisti e per i condomini

ore 20.00 – 22.00: Geom. G. Vecchi

Esercitazione: gli impianti condominiali

Giovedì 05 Marzo 2019

ore 18.00 – 22.00: Avv. G. Monari – Geom. G. Vecchi
Esercitazione: l'assemblea

Martedì 10 Marzo 2020

ore 18.00 – 22.00: Avv. A. Moretti

Esercitazione: diritto condominiale

Giovedì 12 Marzo 2020

ore 18.00 – 22.00: Avv. C. Bergonzini

Esercitazione: diritto condominiale

Martedì 17 Marzo 2020:

ore 18.00 – 22.00: Avv. M. Arnone

Esercitazione: diritto condominiale

Giovedì 19 Marzo 2020

ore 18.00 – 22.00: Avv. G. Monari - Geom. M. Marchesi

Esercitazione: diritto e sicurezza