



CORSO  
DI FORMAZIONE INIZIALE, DI QUALIFICAZIONE ED AVVIAMENTO  
ALLA PROFESSIONE DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO  
AI SENSI DEL DM 140/14

**Programma Anno 2023- 2024**

Responsabile scientifico: **Gian Luca Samoggia**

Direttore organizzativo: **Guia Guerzoni**

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

Commissione Organizzativa:  
**Claudio Conti**  
**Cristina Ruschi**  
**Stefano Zagolin**



1970



1974



**Martedì 07 Novembre 2023**

**ore 18.00 - 21.00: Avv. M. Arnone**

### **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 – Considerazioni generali

**Giovedì 09 Novembre 2023**

**ore 18.00 - 21.00: Avv. M. Arnone**

### **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)

### **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



### Martedì 14 Novembre 2023

ore 18.00 – 21.00: **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

### Giovedì 16 Novembre 2023

ore 18.00 - 19.30: **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

ore 19.30 – 21.00: **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

### Martedì 21 Novembre 2023

ore 18.00 - 21.00: **Avv. G. Monari**

#### **L'Amministratore condominiale – lezioni 6/7/8 CSN**

Continua

Esercitazione

### Giovedì 23 Novembre 2023

ore 18.00 - 21.00: **Ing. D. Li Calzi**

#### **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 28 Novembre 2023

ore 18.00 – 21.00: 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

### Giovedì 30 Novembre 2023

ore 18.00 – 21.00: Avv. M. Arnone

#### **Le parti comuni dell'edificio condominiale**

Esercitazione

### Martedì 05 Dicembre 2023

ore 18.00 - 21.00: Avv. G. Monari

#### **Le responsabilità dell'Amministratore – lezione 9 CSN**

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

Esercitazione

### Giovedì 7 Dicembre 2023

ore 18.00 – 21.00: Geom. G. L. Samoggia

#### **Le tabelle millesimali – lezione 16/17 CSN**

La necessità – La formazione – L'approvazione – Le modifiche – La revisione – La rettifica – Nuove tabelle e ripartizione delle spese in base alle norme UNI – La tabella per il servizio di riscaldamento.

Aspetti giuridici e tecnici

Esercitazione

### Martedì 12 Dicembre 2023

ore 18.00 - 21.00: 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 14 Dicembre 2023

ore 18.00 – 21.00: **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.

#### **Le innovazioni – lezione 15 CSN**

La natura e la relativa disciplina – Le innovazioni lecite e vietate – Le semplici modifiche – Le normative: leggi n. 13/1989 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 autorizzazioni dell'amministratore  
Esercitazione

### Martedì 09 Gennaio 2024

ore 18.00 – 21.00: **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

### Giovedì 11 Gennaio 2024

Ore 18.00 - 21.00: **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

#### **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 16 Gennaio 2024

Ore 18.00 – 21.00: **Geom. G. Vecchi**

**La sicurezza nel condominio - continua**

### Giovedì 18 Gennaio 2024

ore 18.00 - 19.30: **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 19.30 – 21.00: Ing. D. Li Calzi

### **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. – Gli elementi costruttivi – Il degrado degli immobili – Il rifacimento del tetto, delle facciate, delle scale, dei balconi – La sicurezza statica – La manutenzione ordinaria e straordinaria – Le riparazioni urgenti

Martedì 23 Gennaio 2024

ore 18.00 - 19.30: 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

### **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

Giovedì 25 Gennaio 2024

ore 18.00 – 21.00: Ing. Li Calzi

### **La manutenzione dell'edificio**

I coperti, le facciate, le pavimentazioni – La manutenzione delle parti strutturali, travi, pilastri, solai.

Martedì 30 Gennaio 2023

ore 18.00 – 21.00: Ing. Li Calzi

### **La manutenzione dell'edificio – continua**

Martedì 06 Febbraio 2024

ore 18.00 – 21.00: 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

### Giovedì 08 Febbraio 2024

ore 18.00 – 21.00: 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

### Martedì 13 Febbraio 2024

ore 18.00 – 21.00: 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

### Giovedì 15 Febbraio 2024

ore 18.00 – 19.30: 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 19.30 – 21.00: 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



**Martedì 20 Febbraio 2024**

**ore 18.00 – 19.30: Avv. A. Moretti**

### **Il 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

### **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

**Giovedì 22 Febbraio 2024**

**ore 18.00 – 21.00: Avv. M. Arnone**

### **Il supercondominio e l'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)

**Martedì 27 Febbraio 2024**

**ore 18.00 – 21.00: 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



**Giovedì 29 Febbraio 2024**

**ore 18.00 - 21.00: 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 CONTABILITA' 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

**Martedì 05 Marzo 2024**

**ore 18.00 – 21.00: Prof. L. Bergonzini**

**La gestione amministrativa, contabile e finanziaria - Continua**

Esercitazione

**Giovedì 07 Marzo 2024**

**ore 18.00 – 21.00: 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

**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 12 Marzo 2024**

**ore 18.00 – 21.00: Geom. G. Vecchi**

**La comunicazione – Lezione 44 CSN**

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

Esercitazione: gli impianti condominiali



**Giovedì 14 Marzo 2024**

**ore 18.00 – 21.00: Avv. M. Arnone**

Esercitazione: diritto condominiale

**Martedì 19 Marzo 2024**

**Ore 18.00 – 21.00: Avv. A. Moretti**

Esercitazione: diritto condominiale

**Giovedì 21 Marzo 2024**

**ore 18.00 – 21.00: Avv. A. Moretti – Geom. G. Vecchi**

Esercitazione: l'assemblea

**Martedì 26 Marzo 2024**

**Ore 18.00 – 21.00: Avv. G. Monari – Ing. D. Li Calzi**

Esercitazione: diritto e sicurezza

**Giovedì 28 Marzo 2024**

**ore 18.00 – 21.00: Avv. C. Bergonzini**

Esercitazione: diritto condominiale