

# CORSO DI ALTA FORMAZIONE PER AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

## PROGRAMMA

INTRODUZIONE: RETTORE DEMM UNIVERSITA' DEGLI STUDI DEL SANNIO PROF. G. MAROTTA  
PRESIDENTE NAZIONALE ANACI ING. FRANCESCO BURRELLI  
PROF. AVV. MODESTINO ACONE  
RESPONSABILE SCIENTIFICO PROF. MANLIO LUBRANO

### MERCOLEDI 08 MARZO 2017

Relatore: Avv. Dott. R. Triola – già Presidente della Corte di Cassazione

#### **“IL CONDOMINIO IN GENERALE”**

Il condominio in generale – comunione condominio: natura e fonti normative – costruzione e scioglimento del condominio mediante delibera assembleare o in esito ad azione giudiziale.

Le nuove disposizioni del Art. 1117 c.c. – riserva di proprietà esclusiva – beni e servizi comuni (art. 1117 c.c.) – proprietà esclusive e parti comuni – nozione di pertinenze – le parti comuni come pertinenze.

Il supercondominio e il condominio orizzontale (art. 1117 bis c.c.) – il condominio parziale – modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso – art. 1117 ter e 1117-quater c.c.) – i diritti dei condomini sulle parti comuni (art. 1118 c.c.) – l'indivisibilità del condominio: casi ed eccezioni (art. 1119 c.c.) – uso e godimento delle parti comuni (art. 1102 c.c.).

### MERCOLEDI 15 MARZO 2017

Relatore: Avv. Gianni Masullo

#### **“L'AMMINISTRATORE”**

Mandato e incarico di amministrazione – la professione di amministratore di condomino (Legge n. 4/2013) – l'amministratore non professionista: requisiti e capacità (art. 71-bis disp. Att. C.c.) – l'amministratore non professionista e il facente funzioni – obbligatorietà della nomina ed i quorum per il conferimento dell'incarico – le attribuzioni dell'amministratore (art. 1130 c.c.)

I requisiti per la nomina ad Amministratore; obbligo della formazione e dell'aggiornamento, il D.M.140/2014; la dichiarazione dei dati anagrafici dell'Amministratore, le comunicazioni del locale ove conserverà i registri del condominio e quella relativa all'emolumento – durata, cessazione e revoca dell'incarico (art. 1129 c.c.)

La polizza per la responsabilità professionale ed i suoi adeguamenti – compiti dell'Amministratore: controllo ed esecuzione delle delibere, tutela delle parti comuni, riscossione delle quote, obbligo di agire nei confronti dei morosi, tutela della privacy – Il regime degli incassi e delle uscite: il conto corrente del condominio.

La nozione di “registro condominiale” – i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore – opportunità e responsabilità nella cura dei registri – il sito internet

del condominio (art. 1131 c.c.) – la legittimazione attiva e passiva dell'amministratore (1130-1131-1135 c.c.).

Il compenso dell'amministratore: ordinario e straordinario – il passaggio delle consegne – documenti da custodire e nuove normative.

ESERCITAZIONE PRATICA Passaggio di consegne; contenuto minimo dell'offerta; assunzione dell'incarico di amministratore ed i primi adempimenti: attribuzione codice fiscale, apertura c/c Bancario e/o Postale, anagrafe condominiale, censimento beni ed impianti condominiali (check-list), guida alla stipula dei contratti di manutenzione impianti, guida alla stipula dei contratti per le utenze, variazione codice fiscale, variazioni recapiti fatture utenze, variazione dati c/c

Tenuta dei registri condominiali e contenuti; obbligo e modalità di aggiornamento; le comunicazioni ai condomini in relazione all'aggiornamento dei dati e relative responsabilità.

## VENERDI 24 MARZO 2017

Relatore: Prof. Vincenzo Verdicchio

### **“LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE”**

La ripartizione delle spese: la normativa generale e particolare (art. 1123 c.c.) – i criteri legali per la ripartizione delle spese e la loro derogabilità – la ripartizione delle spese relative a: o manutenzione e riparazione delle scale (art. 1124 c.c.) o manutenzione e sostituzione dell'ascensore o manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai (art. 01125 c.c.) o il lastrico solare e di proprietà esclusiva (art. 1126 c.c.) o manutenzione e riparazione del tetto o manutenzione dei balconi o cortile con sottostanti garage – la modifica e derogabilità dei criteri di riparto e la ripartizione in concreto – la morosità del condomino e la sospensione dei servizi comuni.

ESERCITAZIONE PRATICA: Criteri di approvazione; rappresentazione di un prospetto di riparto.

## VENERDI 31 MARZO 2017

Relatore: Prof. Vincenzo Verdicchio

### **“IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO”**

- Il regolamento di condominio (art. 1138 c.c.) – regolamento contrattuale ed assembleare – i vincoli fissati nei regolamenti contrattuali - l'efficacia e la modifica dei regolamenti – limiti alla potestà regolamentare – le infrazioni al regolamento di condominio (art. 70 disp. Att. C.c.) – trascrizione e validità nei confronti degli aventi causa – clausola compromissoria – natura e formazione delle tabelle millesimali (art. 68 disp. Att. C.c.) – la rettifica e revisione delle tabelle in virtù della riforma (Art. 69 disp. Att. C.c.) – la revisione giudiziale.
- ESERCITAZIONE PRATICA Analisi di alcune clausole abitualmente contenute nel regolamento di condominio; criteri tecnici per la redazione delle tabelle millesimali

## VENERDI 07 APRILE 2017

Relatore: Prof. Vincenzo Verdicchio

### “LE INNOVAZIONI”

Concetto di innovazione (e di opere non costituenti innovazione) – le innovazioni: natura e relativa disciplina (art. 1120 c.c.) – le innovazioni tradizionali e quelle benevole o virtuose (art. 1120 secondo co.) – gli obblighi dell’amministratore – le innovazioni gravose ed utilizzazione separata (art. 1121 c.c.) – la legislazione speciale in deroga – le opere su parti di proprietà o uso individuale (art. 1122 c.c.) – gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 122-bis c.c.) – gli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni (art. 122-ter c.c.) – la sopraelevazione (art. 1127 c.c.) – la legislazione speciale in deroga.

ESERCITAZIONE PRATICA: Criteri di approvazione; rappresentazione di un prospetto di riparto

## VENERDI 14 APRILE 2017

Relatore: Dott. Angela Bello

### “LE CONTROVERSIE”

Cenni sul processo civile: il giudice, le parti, i procedimenti e gli atti

- Il recupero dei crediti condominiali (art.63 disp. Att. C.c.)
- O la solidarietà tra condomini per i debiti condominiali
- O la solidarietà tra acquirente e venditore
- Competenze dell’amministratore e morosità in condominio: comunicazione dati dei morosi ai terzi creditori; obbligo di chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo a carico dei morosi; le esecuzioni forzate a carico del condominio; il fallimento (sovra indebitamento) del condominio
- Le azioni possessorie e i procedimenti cautelari e d’urgenza
- I conflitti nel condominio
- Cenni al procedimento di impugnazione delle delibere assembleari (Art. 1137 c.c.)
- Il dissenso del condomino rispetto alle liti (art. 1132 c.c.)
- La mediazione civile (Art. 71-quater disp. Att. c.c.) e gli obblighi del mediatore
- La normativa antiriciclaggio.

ESERCITAZIONE PRATICA: un caso di mediazione; casistica su problematiche frequenti.

## VENERDI 21 APRILE 2017

Relatore: Prof. Roberta Mongillo

### “L’ASSEMBLEA”

Attribuzioni dell’assemblea (art.1135 c.c.)

- Modalità di convocazione delle riunioni (art. 66 disp. Att. c.c.)
- La fissazione di più riunioni consecutive
- La partecipazione dei condomini (art. 67 disp. Att. c.c.)
- Lo svolgimento delle assemblee e la redazione del verbale (art. 1136 c.c.)
- Validità della costituzione delle riunioni (quorum deliberativo)
- Le assemblee nel supercondominio
- Nullità e annullabilità delle delibere assembleari

- Le azioni ed i termini per l'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c.
- L'interesse ad agire
- L'azione per far valere la inesistenza o la nullità assoluta
- Sospensione dell'esecuzione della delibera impugnata
- Revoca, modifica, convalida e rinnovazione delle delibere invalide

ESERCITAZIONE PRATICA: Simulazione di un'assemblea di condominio ordinaria e straordinaria; attività propedeutiche alla convocazione; i soggetti da convocare; la riunione con i consiglieri; l'avviso di convocazione; le formalità di apertura dell'adunanza; la nomina del Presidente e del Segretario; diritti di verifica e di controllo della gestione condominiale da parte dei condomini; i quorum deliberativi ed i criteri che li ispirano; la redazione del verbale in assemblea; la conservazione ed esibizione dei giustificativi di spesa nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi formatori del condominio

**VENERDI 28 APRILE 2017**

Relatore: Prof. Roberta Mongillo

### **“LA MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI”**

- La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici
- Le delibere dell'assemblea per la manutenzione straordinaria
- L'incarico al tecnico
- La gara d'appalto
- L'approvazione del piano di riparto
- Abitabilità ed agibilità
- Il contratto d'appalto: nozione civilistica; appalto e lavoro subordinato; appalto e contratto d'opera; appalto e subappalto; la forma del contratto ed i suoi allegati; progetti e capitolati; la qualificazione e la scelta delle imprese esecutrici; la polizza fideiussoria; la prevenzione degli infortuni ed il D.Lgs. 81/2008;  
le obbligazioni del committente: il pagamento del corrispettivo dell'appaltatore; la revisione del prezzo; obbligazioni accessorie del committente; le obbligazioni dell'appaltatore: le esecuzioni dell'opera; le variazioni;  
i poteri del committente :il controllo dell'attività dell'appaltatore ed il recesso dal contratto;  
cenni in tema di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale; la responsabilità extracontrattuale delle parti; la responsabilità per inadempimento del committente e dell'appaltatore; le garanzie 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; il coinvolgimento del committente nelle vicende relative agli obblighi dell'appaltatore verso i dipendenti e verso lo Stato.
- Illustrazione di alcune clausole tipo.

ESERCITAZIONE PRATICA: Redazione guidata di un contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori straordinari in condominio.

## MERCOLEDI 03 MAGGIO 2017

Relatore: Avv. Maria Grazia Pisano

### “LA RESPONSABILITA’ CIVILE E PENALE”

La responsabilità civile in generale; la responsabilità civile nel condominio; 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 di 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 art. 1123 e 1126 c.c.; la responsabilità di cui agli artt. 2053 c.c. (rovina di edificio) e 2050 c.c. (attività pericolose); la responsabilità contrattuale ed extra contrattuale dell’amministratore ,in proprio o in concorso con i condomini dell’amministratore; le gravi irregolarità nella gestione del condominio e revoca giudiziale.

La responsabilità penale:

- Il reato: concetti generali; i delitti e le contravvenzioni
- Il procedimento penale: concetti generali; iter del procedimento avanti il Tribunale e la Corte di Assise; iter del procedimenti avanti il Giudice di Pace
- La responsabilità penale colposa dell’amministratore condominiale
- I delitti colposi di interesse dell’amministratore:
  - Il reato di crollo colposo (art. 434/449 c.p.), incendio colposo (art. 449 c.p.), lesioni colpose (art. 590 c.p.);
  - Il reato di omicidio colposo (art. 589 c.p.)
- Le contravvenzioni:
  - Inosservanza dei provvedimenti dell’autorità (art. 650 c.p.); disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 c.p.), omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 c.p.)
- I delitti dolosi di interesse dell’amministratore:
  - Ingiuria e diffamazione (art. 594 e 595 c.p.), minaccia (art. 612 c.p.), atti persecutori (art. 612 bis c.p.), danneggiamento (art. 635 c.p.), deturpamento e imbrattamento di cose altrui (art. 639 c.p.), appropriazione indebita (art. 646 c.p.);

## VENERDI 12 MAGGIO 2017

Relatore: Prof. Guido Migliaccio

### “CONTABILITA’ CONDOMINIALE”

Concetto e principi di organizzazione aziendale

- le spese condominiali: documentazione e contabilizzazione
- analisi contabile dei fatti di gestione
- metodi e sistemi di rilevazione contabile
- i principi contabili: criterio di competenza e criterio di cassa
- la tenuta della contabilità:
  - il registro di contabilità, il piano dei conti, la prima nota, il libro cassa, il riepilogo finanziario;
- il conto patrimoniale e la situazione di cassa

- la nota sintetica esplicativa della gestione, dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Il diritto del condominio di conoscere le imputazioni delle quote di spesa:

- la tenuta della contabilità, gli strumenti informatici e la presentazione ai condomini: l'individuazione dei prospetti da inviare in preparazione dell'assemblea; la compilazione del rendiconto, dei suoi allegati e dei prospetti di riparto, il settimo comma dell'art. 1130 c.c. ed il registro di contabilità quale componente del rendiconto; l'art. 1130 bis c.c. e l'elaborazione dei dati relativi alla gestione economica del condominio
- la redazione del preventivo; gli strumenti informatici della tenuta della contabilità; la redazione dei prospetti di riparto; l'individuazione e la previsione delle spese; il piano di riparto delle spese; gli oneri condominiali ordinari e straordinari; rilevazione contabile dei fatti di gestione collegati al preventivo
- il rendiconto di gestione; rilevazione contabile dei fatti di gestione collegati ai servizi resi;

la ripartizione delle spese; la determinazione del conguaglio

SIMULAZIONE PRATICA: Simulazione di gestione contabile guidata:

- organizzazione dell'impianto contabile sin dal passaggio di consegne
- predisposizione preventivo di gestione
- analisi e registrazione contabile dei fatti di gestione
- compilazione libro di contabilità
- redazione rendiconto di gestione

**VENERDI 19 MAGGIO 2017**

Relatore: Prof. Paolo Puri

### **"IL FISCO NEL CONDOMINIO"**

Il condominio nel sistema fiscale italiano

- il condominio nell'imposizione diretta e indiretta
- le imposte sugli immobili e gli adempimenti fiscali dell'amministratore:
  - IRPEF, IVA, ICI-IMU
  - Tarsu – Tares rifiuti – Tares servizi indivisibili
  - Tari – Trise, Tosap – Cosap
- regime sanzionatorio
- il condominio sostituto d'imposta:
  - Le ritenute d'acconto/comunicazione degli elenchi
  - Il versamento delle ritenute ed il ravvedimento operoso
  - La certificazione delle ritenute
  - Il modello 770 ed il quadro AC

Le agevolazioni fiscali per il recupero del patrimonio immobiliare

- La detrazione IRPEF: ristrutturazione edilizia e risparmio energetico
- Gli adempimenti dell'amministratore di condominio
- La preventiva comunicazione all'ASL
- Gli interventi di manutenzione oggetto di detrazione fiscale
- I soggetti beneficiari della detrazione fiscale

- Le certificazioni fiscali ai condomini (il criterio di cassa)
- Come si può perdere la detrazione fiscale
- La riduzione dell'IVA per le ristrutturazioni edilizie
- Sanzioni e ricorsi

La responsabilità amministrativa: mancato o ritardato versamento delle ritenute d'acconto e mancata o ritardata presentazione del modello 770

## VENERDI 26 MAGGIO 2017

Relatore: Prof. Gaetano Natullo

### **“LA GESTIONE DEI DIPENDENTI CONDOMINIALI”**

- Il contratto di lavoro dei dipendenti del condominio
- Il contratto collettivo nazionale
- La disciplina del rapporto di lavoro (mansioni, orari, retribuzione, sicurezza, etc.)
- I rapporti flessibili e la somministrazione di lavoro dopo il Job Act.
  - Il nuovo testo dell'art.18 dello statuto dei lavoratori
- Lo svolgimento del contratto di lavoro dipendente:
  - Il contratto di somministrazione lavoro
  - Contratto collettivo di lavoro e documento obbligatori
  - La retribuzione
  - Orario di lavoro
  - Le assicurazioni sociali
  - Norme che disciplinano la risoluzione del rapporto di lavoro, preavviso
  - La disciplina e il calcolo del TFR
  - Gli assegni per il nucleo familiare
  - La retribuzione in natura
- Il servizio di portierato
- la sicurezza sul lavoro: normativa o adempimenti INPS e INAIL in caso di evento infortunistico
- la tutela del dipendente dei condomini

## GIOVEDI 01 GIUGNO 2017

Relatore: Ing. Antonio Fasullo

### **“NORMATIVE SULLA SICUREZZA”**

La normativa sulla sicurezza sui cantieri - T.U. sicurezza d.lgs. 9 aprile 2008 n.81

- sicurezza e salute dei lavoratori durante il lavoro
- la sicurezza nei cantieri
- obblighi del committente e del responsabile dei lavori (art. 89 e 90)
  - Coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione (art. 91, 92 e 98)
  - Responsabilità dei committenti e dei responsabili dei lavori (art. 93)
  - Obblighi e misure di tutela per le imprese appaltatrici (art. 94-97)
  - La notifica preliminare (art. 99)
  - Verifica di idoneità tecnico professionale
  - Il piano di sicurezza (art. 100-104)

- Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni (art. 105 e ss.)

ESERCITAZIONE: Esame e simulazione di casi pratici

**VENERDI 09 GIUGNO 2017**

Relatore: Ing. Francesco Burrelli

### **“GLI IMPIANTI CONDOMINIALI”**

Verifica e manutenzione delle strutture e degli impianti degli edifici:

- il degrado degli immobili, le patologie di degrado dei materiali; l'evoluzione del fenomeno di degrado; l'indagine diagnostica, i materiali, le tecnologie ed i cicli di recupero
- gli impianti elevatori (ascensori e montacarichi): impiantistica e procedure pratiche ed amministrative
- la “Direttiva ascensori”: circolare direttiva 95/16/CE DPR 162 del 30/04/99
- norme per gli impianti di nuova installazione ed impianti già collaudati
- la manutenzione ordinaria e straordinaria
- normativa speciale di riferimento: progettazione, gestione; gli organismi certificati e notificati; le imprese incaricate della manutenzione
- l'impianto di riscaldamento: normativa speciale di riferimento, sicurezza degli impianti, soppressione del riscaldamento centralizzato, adempimenti e documentazione obbligatoria
- l'impianto idrico: adempimenti per la qualità delle acque e responsabilità
- l'impianto elettrico: il Decreto 37n del 22 gennaio 2008; le imprese abilitate: l'adeguamento degli impianti e la messa a terra
- antenne e impianti vari per la comunicazione

La tutela del diritto all'informazione e autorizzazioni dell'amministratore

### **PROVA FINALE (2 ORE)**

- Prova scritta
- Prova orale (commissione formata dai docenti del Corso)