

**Programma Corso base di Formazione Professionale
per Amministratori di Stabili in Condominio
80 ore di lezione -10 giornate di lezione da 8 ore ciascuna
più una giornata per gli esami scritti ed orali.**

Regolamento Ministeriale n. 140 del 13/08/2014 Gazzetta Ufficiale del 24/09/2014 n. 222

Il corso si terrà dalle ore 9:30 alle ore 13:30 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30 nei giorni di venerdì, sabato e domenica.

Il programma del corso è suddiviso in 50 moduli e tratta materie giuridiche, contabili, fiscali, tecniche e pratiche

Programma suddiviso per moduli

Modulo 1: Definizione di bene, di pertinenza, di proprietà, di diritto reale.

Artt. del Cod. Civ.: 810 Nozione di bene; 812 Distinzione dei beni; 813 Distinzione dei diritti; 817 Pertinenze; 818 Regime delle pertinenze; 819 Diritti dei terzi sulle pertinenze; 832 Contenuto del diritto; 833 Atti di emulazione; 834 Espropriazione per pubblico interesse; 839 Beni d'interesse storico ed artistico; 869 Piani regolatori; 922 Modi di acquisto della proprietà.

Modulo 2: Definizione di usufrutto.

Artt. del Cod. Civ.: 978 Costituzione dell'usufrutto; 979 Durata; 980 Cessione dell'usufrutto; 981 Contenuto del diritto di usufrutto; 985 Miglioramenti; 986 Addizioni; 1001 Obbligo di restituzione - Misura della diligenza; 1004 Spese a carico dell'usufruttuario; 1005 Riparazioni straordinarie; 1006 Rifiuto del proprietario alla riparazione; 1013 Spese per le liti; 1018 Perimento dell'edificio.

Modulo 3: La Proprietà Edilizia e le sue tipologie.

La Proprietà Individuale o Monoproprietà; la Comunione; il Condominio e la Multiproprietà.

Modulo 4: Istituto della comunione.

Artt. Cod. Civ.: 1100 Norme regolatrici; 1101 Quote dei partecipanti; 1102 Uso della cosa comune; 1103 Disposizione della quota; 1104 Obblighi dei partecipanti; 1105 Amministrazione; 1106 Regolamento della comunione e nomina di amministratore; 1107 Impugnazione del regolamento; 1108 Innovazioni ed altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione; 1109 Impugnazione delle

delibere; 1110 Rimborso di spese; 1111 Scioglimento della comunione; 1112 Cose non soggette a divisione; 1113 Intervento nella divisione ed opposizione; 1114 Divisione in natura; 1115 Obbligazioni solidali dei partecipanti; 1116 Applicabilità delle norme sulla divisione ereditaria.

Modulo 5: La Multiproprietà.

Codice del consumo dagli Artt. 69 all' 81 bis; Cod. Civ.: primo comma dell'Art. 1117 e punto 6 dell'Art. 1130.

Modulo 6: L'istituto del condominio e disciplina delle parti comuni dell'edificio.

Nascita e natura giuridica; norme derogabili ed inderogabili del Cod. Civ.

Moduli 7: Parte Pratica

Correzione orale del questionario sulle lezioni svolte.

Moduli 8: Parte Pratica

Guida Pratica: Fac. simile lettera di presentazione per l'acquisizione di un condominio, ecc.

Modulo 9: L'istituto del condominio parti comuni.

Artt. Cod. Civ.: 1117 Parti comuni dell'edificio; 1117 bis Ambito di applicazione; 1117 ter Modificazioni delle destinazioni d'uso; 1117 quater Tutela delle destinazioni d'uso; 1118 Diritto dei partecipanti sulle cose comuni; 1119 Indivisibilità; 1122 Opere su parti di proprietà o uso individuale; 1122 bis Impianti non centralizzati di ricezione radio-televisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili; 1122 ter Impianti di video-sorveglianza sulle parti comuni; 1127 Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio; 1128 Perimento totale o parziale dell'edificio. Disp. Att. Cod. Civ. 61 - 62 Scioglimento del condominio.

Modulo 10: Il mandato.

Artt. Cod. Civ.: 1703 Nozione; 1708 Contenuto del mandato; 1710 Diligenza del mandatario; 1711 Limiti del mandato; 1713 Obbligo di rendiconto; 1714 Interessi sulle somme riscosse; 1716 Pluralità di mandatari; 1717 Sostituto del mandatario.

Modulo 11: L'Amministratore di condominio compiti, poteri e doveri.

Artt. Cod. Civ.: 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore; 1130 Attribuzioni dell'amministratore. 1130 bis Rendiconto condominiale; 1131 Rappresentanza; 1133 Provvedimenti presi dall'amministratore.

Disp. Att. Cod. Civ.: 64 Revoca dell'amministratore; 65 Curatore speciale; 71 Registro amministratori; 71 bis Requisiti dell'amministratore; 71 ter sito internet del condominio; 64 Revoca dell'amministratore; 65 Curatore speciale; 71 Registro amministratori; 71 bis Requisiti dell'amministratore; 71 ter sito internet del condominio.

Modulo 12: Parte pratica

Guida Pratica fac-simile di: Convocazione di delega di corretta stesura del verbale assembleare.

Modulo 13: L'assemblea condominiale.

Artt. Cod. Civ.: 1135 Attribuzioni dell'assemblea; 1136 Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni. Poteri e doveri del presidente dell'assemblea e del segretario. Artt. Disp. Att. Cod. Civ.: 66 Validità delle convocazioni; 67 Diritto di rappresentanza in assemblea; Artt. Cod. Civ. 1132 Dissenso dei condomini rispetto alle liti; 1137 Impugnazioni delle delibere assembleari.

Modulo 14: Parte pratica.

Esercitazioni pratiche su quorum costitutivi e deliberativi

Modulo 15: Parte pratica

Correzione del questionario sulle lezioni svolte

Modulo 16: Le innovazioni.

Artt. Cod. Civ.: 1120 Innovazioni in generale; 1121 Innovazioni gravose e voluttuarie.

Artt. 27-28-29 della legge 220/2012.

Modulo 17: Il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

Art. Cod. Civ.: 1138 Regolamento di condominio di natura contrattuale ed assembleare;

Artt. Disp. Att. del Cod. Civ.: 68 Valori millesimali; 69 Modifiche tabelle millesimali; 70 Infrazioni al regolamento di condominio; 72 Norme inderogabili; 155, 155 bis e 156 Disposizioni concernenti la revisione dei regolamenti; Artt. Cod. Civ. 2659 Nota di trascrizione; 1139 Rinvio alle norme sulla comunione.

Modulo 18: La ripartizione delle spese.

Artt. Cod. Civ.: 1123 La ripartizione delle spese; 1124 Manutenzione e ricostruzione delle scale e degli ascensori; 1125 Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai; 1126 Lastrici solari di uso esclusivo; 1134 Spese fatte dal condomino; Art. Disp. Att. Cod. Civ. 63 Riscossione contributi. Artt. 30 e 31 della legge 220/2012.

Modulo 19: Parte pratica.

Correzione Questionario sulle lezioni Svolte

Modulo 20: La contabilità del condominio.

Trasparenza di gestione; Libertà e limiti di impostazione; I documenti ed i registri del condominio. Anagrafica condominiale con relative tabelle millesimali; Preventivo e relativo riparto; Imputazione e registrazione delle spese: ordinarie, straordinarie e personali dei singoli condomini. Conguagli esercizi precedenti; Entrate: ordinarie, straordinarie e diverse; Rendiconto e relativo riparto Art. 1130 bis. Del Cod. Civ. Incasso e registrazione rate; Differenza di registrazioni per cassa o competenza; Riepilogo finanziario: Entrate – Uscite - Crediti - Debiti.

Modulo 21: Il passaggio delle consegne fra amministratori.

Modulo 22: Parte Pratica.

Correzione del questionario sulle lezioni svolte

Modulo 23: Parte pratica.

Consegna esercitazione pratica contabile.

Modulo 24: Il condominio nei rapporti con il fisco.

Modulo 25: L'amministratore nei rapporti con il fisco.

Modulo 26: Contratto di lavoro subordinato.

Modulo 27: I dipendenti del condominio ed i rapporti con gli istituti previdenziali.

Modulo 28: Il servizio di portierato.

Modulo 29: Parte Pratica

Correzione questionari parte fiscale

Modulo 30: Obbligazioni.

Artt. Cod. Civ.: 1174 Carattere preliminare della prestazione; 1218 Responsabilità del debitore; 1256 Impossibilità definitiva - impossibilità temporanea; 1292 Nozione della solidarietà.

Modulo 31: I contratti in generale.

Artt. Cod. Civ.: 1321 Nozione; 1322 Autonomia contrattuale; 1325 Indicazione dei requisiti; 1326 Conclusione del contratto; 1328 Revoca della proposta e dell'accettazione; 1335 Presunzione di conoscenza; 1337 Trattative e responsabilità precontrattuale; 1343 Causa illecita; 1346 Requisiti; 1350 Atti che devono farsi per iscritto; 1351 Contratto preliminare; 1372 Efficacia del contratto; 1373 Recesso unilaterale; 1374 Integrazione del contratto; 1375 Esecuzione di buona fede; 1382 Effetti della clausola penale; 1383 Divieto di cumulo; 1384 Riduzione della penale; 1385 Caparra confirmatoria. 1418 Cause di nullità del contratto; 1453 Risolubilità del contratto per inadempimento; 1454 Diffida ad adempiere; 1455 Importanza dell'inadempimento.

Modulo 32: GDPR Trattamento dei dati personali

Modulo 33: Il contratto di locazione.

Artt. Cod. Civ.: 1571 Nozione; 1572 Locazione ed anticipazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione; 1573 Durata della locazione; 1574 Locazione senza determinazione di tempo; 1575 Obbligazioni principali del locatore; Varie tipologie di contratto.

Modulo 34: Il contratto di appalto.

Artt. Cod. Civ.: 1655 Nozione; 1656 Subappalto; 1657 Determinazione del corrispettivo; 1659 Variazioni concordate del progetto; 1660 Variazioni necessarie del progetto; 1661 Variazioni ordinate dal committente; 1662 Variazioni nel corso di esecuzione dell'opera; 1663 Denuncia dei difetti della materia; 1664 Onerosità o difficoltà dell'esecuzione; 1665 Verifica e pagamento dell'opera; 1666 Verifica e pagamento di singole partite; 1667 Difficoltà e vizi dell'opera; 1668 Contenuto della garanzia per difetti dell'opera; 1669 Rovina e difetti di cose immobili; 1670 responsabilità dei subappaltatori; 1671 Recesso unilaterale del contratto; 1672 Impossibilità di esecuzione dell'opera; 1673 Perimento o deterioramento della cosa; 1674 Morte dell'appaltatore; 1675 Diritti ed obblighi degli eredi dell'appaltatore; 1676 Diritti degli ausiliari dell'appaltatore verso il committente; 1677 Prestazione continuativa o periodica di servizi.

Modulo 35: Azioni giudiziarie nel condominio e mediazione.

Adempimenti dell'amministratore nei casi di: Azioni giudiziarie e Mediazione

Modulo 36: Il contratto di assicurazione degli edifici in condominio.

Artt. Cod. Civ.: 1882 Nozione; 1888 Prova del contratto; 1889 Polizze all'ordine e al portatore; 1890 Assicurazione in nome altrui; 1892 Dichiarazioni inesatte e reticenze con dolo o colpa grave; 1893 Dichiarazioni inesatte e reticenze senza dolo o colpa grave; 1894 Assicurazione in nome e per conto di terzi; 1895 Inesistenza del rischio; 1896 Cessazione del rischio durante l'assicurazione;

1897 Diminuzione del rischio; 1898 Aggravamento del rischio; 1899 Durata dell'assicurazione; 1901 Mancato pagamento del premio; 1904 Interesse all'assicurazione; 1907 Assicurazione parziale; 1908 Valore della cosa assicurata; 1911 Coassicurazione.

Modulo 37: Parte Pratica

Correzione orale del questionario sulle lezioni svolte.

Modulo 38: Sicurezza nei luoghi di lavoro.

Testo Unico sulla Sicurezza nei luoghi di Lavoro D.Lgs. 81/2008: il quadro normativo nazionale ed europeo, gestione della prevenzione nei luoghi di lavoro (incidenti, infortuni e malattie professionali).

D.Lgs 81/08 Titolo I e IV, definizione e campi di applicazione. Le figure professionali del D.Lgs 81/08 Titolo I; DVR – DUVRI: cosa sono e quando devono essere redatti. Tipologia dei rischi che devono essere valutati nel DVR e nel DUVRI; Responsabilità del datore di lavoro/Committente Art. 26 D. Lgs 81/08; Modalità di effettuazione della valutazione dei rischi Art. 29 D. Lgs 81/08. Formazione, informazione ed addestramento dei lavoratori.

Modulo 39: I cantieri temporanei e mobili e le ristrutturazioni degli edifici in condominio.

I cantieri temporanei e mobili: definizione e campo di applicazione Artt. 88/89 D. Lgs 81/08.

Le figure professionali del processo edilizio ed i requisiti tecnico – professionali: il Committente, il Responsabile dei Lavori, il Progettista, il Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione, il Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione, il Direttore dei Lavori ed il Responsabile del servizio Prevenzione e Protezione.

Obblighi e responsabilità del Committente e del Responsabile dei Lavori Artt. 90-93 D. Lgs 81/08.

I piani ed i documenti: il PSC, il PSS, il POS, il PIMUS ed il Fascicolo dell'Opera; cosa sono, quando si redigono ed in quale fase dell'appalto Artt. 100-101 D. Lgs 81/08 ed allegato XV.

Notifica preliminare Art. 99 D. Lgs 81/08

Il passaggio delle consegne dei documenti per la sicurezza.

Modulo 40: Processo Assembleare. Strategie per lo svolgimento delle assemblee straordinarie per gestire una ristrutturazione dell'edificio.

Processo edilizio: analisi delle figure professionali del processo edilizio dei loro doveri e dei loro requisiti.

La gara di appalto: metodologie per strutturare una gara di appalto correttamente.

Il contratto di appalto (parte tecnica) e le sue componenti: il progetto, il capitolato dei lavori, il Piano di Sicurezza e Coordinamento; Stima dei costi della sicurezza.

Modulo 41: Nozioni tecniche sulle tabelle millesimali.

Le tabelle di proprietà e le tabelle derivate: definizione tecnica e normativa di riferimento. Redazione delle tabelle millesimali. Il processo assembleare per la modifica delle tabelle millesimali.

Modulo 42: Tecnica delle costruzioni e patologie dei fabbricati.

Tecniche e materiali costruttivi: Strutture a telaio e strutture in muratura portante, coperture piane e tetti a falde, approfondimenti sul calcestruzzo armato.

Le principali patologie degli edifici.

Modulo 43: Verifica e manutenzione delle parti comuni dell'edificio.

La pianificazione degli interventi: di emergenza, urgenti, di routine e periodici di manutenzione preventiva.

Modulo 44: Impianti esistenti nel condominio.

I principali impianti esistenti nel condominio, il quadro normativo, il DM 37/2008 e le relative certificazioni. Approfondimento sugli impianti elettrici, sull'impianto ascensore, sull'impianto di riscaldamento, sull'impianto idrico e sull'impianto gas.

Modulo 45: Diritto urbanistico e regimi vincolistici.

Definizioni e quadro normativo: Legge 1150/42, i Piani Regolatori Generali, i piani attuativi, i piani territoriali di coordinamento ed i regolamenti edilizi.

Modulo 46: Prevenzione Incendi.

Quadro normativo:

L.27Dicembre 1941 n°Art 1 Attribuisce al Min. Interni tramite VV.F la prevenzione e l'estinzione degli incendi.

D.P.R N°689 del 26 maggio del 1959 (Aziende soggette ai fini della prevenzione incendi)

D.M. 16 febbraio 1982 (Categorie obbligate al CPI)

D.P.R. n°577 del 29 luglio 1982 (Espletamento dei servizi di prevenzione e vigilanza antincendi)

D.M. 30 Novembre 1983 (Termini, Definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi)

Legge n° 818 del 7 dicembre 1984 (Nulla-osta provvisorio)

D.M. n°246 del 16 Maggio 1987 (Antincendio edifici civili)

D.M. 9 aprile 1994 (strutture turistico ricettive)

D.Lgs 626 del 19 settembre 1994 (sicurezza sul lavoro)

D.Lgs 494 del 14 agosto 1996 (sicurezza nei cantieri)

D.P.R. n°37 del 12 gennaio 1998

D.M. del 4 maggio 1998 (Contenuto delle domande CPI)

D.M. del 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

D.M. 6 OTTOBRE 2003 (modifiche per le strutture turistico ricettive)

D.M. del 9 marzo 2007 (prestazioni di resistenza al fuoco delle strutture)

D.P.R. 1Agosto 2011 N° 151 (semplificazione prevenzione incendi)

D.M. 5 Agosto 2011 (Requisiti Iscrizione Professionisti Antincendio)

D.M. 20 Dicembre 2012 (Impianti di protezione attiva contro l'incendio)

D.M. 3 Agosto 2015 (T.U. Codice di prevenzione incendi)

D.M. 21/02/2017 (nuove N.T. per progettazione antincendio autorimesse)

Il certificato prevenzione incendi: la nuova disciplina generale delle procedure autorizzative in materia.

Modulo 47: Parte pratica.

Questionario materie tecniche.

Modulo 48: Correzione esercitazione contabile pratica.

Modulo 49: Prova scritta di fine corso.

Modulo 50: Prova Orale e consegna attestato.