

Programma corso di formazione per amministratore di condominio

Modulo giuridico

Diritti reali / La proprietà

Diritto di proprietà

Diritto di servitù

Diritto di usucapione

Diritto di usufrutto

Diritto di superficie

Comunione e condominio

Comunione

Concetto di condominio e le sue parti

Condominio orizzontale-verticale-piccolo condominio-mini condominio

Supercondominio art. 1117 bis c.c.

Scioglimento del condominio

Multiproprietà

Art. 61 e 62 disp. att.c.c.

Parti comuni art. 1117 c.c.

Principio di necessità e di presunzione

Elenco delle parti comuni

Maggior uso delle parti comuni art. 1102 c.c.

Indivisibilità delle parti comuni art. 1119 c.c.

Modifica delle destinazioni d'uso art. 1117 ter c.c.

Ante riforma

Articolo 1117 *ter* c.c. a seguito della riforma del 2012

Ambito applicativo e concetto di destinazione d'uso
Fini ed interesse condominiale
La procedura
Limiti
Delibera viziata

Tutela delle destinazioni d'uso art. 1117 quater c.c.

Le attività pregiudizievoli nell'uso dei beni comuni
Divieto di alterarne la destinazione
Parimenti uso
Soggetti legittimati attivi
Azioni esercitabili

Innovazioni artt. 1120, 1121 c.c.

Cosa sono le innovazioni
Differenze e incongruenze tra le innovazioni ex articolo 1120 c.c. e la modifica delle destinazioni d'uso ex articolo 1117 *ter* c.c.
Le maggioranze richieste
Innovazioni facilitate o a quorum agevolato
Le innovazioni vietate
Il condomino dissenziente
Contribuzione successiva alle spese per partecipare ai vantaggi dell'innovazione

Opere su parti di proprietà o uso individuale - art. 1122 c.c.

Novità introdotte dalla riforma
Il divieto di procurare danno alle parti comuni
Lo strumento del regolamento condominiale contrattuale
La regola dell'unanimità
Violazioni del divieto di cui al punto 2

Impianti non centralizzati e videosorveglianza - artt.1122 bis, 1122 ter c.c.

Impianti non centralizzati art. 1122 *bis* c.c.
Tipi di impianti
Iter da seguire e i poteri dell'assemblea di condominio
Diritto di accesso sulle altre proprietà individuali

Impianti di videosorveglianza art. 1122 *ter* c.c.

La privacy, limiti penali, sicurezza e bilanciamento di interessi

Le linee guida del Garante

Il titolare ed il responsabile del trattamento

Obblighi e limiti

Quorum assembleare

Presenza di un dipendente

Il singolo condomino e la sicurezza

Tabelle millesimali - artt. 1118, 1123, 1124 c.c., artt. 68,69 disp. att. c.c.

Natura giuridica

Il criterio della proporzionalità al valore della proprietà (art.1123, co. 1, c.c.)

Il criterio della proporzionalità dell'uso (art. 1123, co. 2, c.c.)

Criterio dell'utilità obiettiva (art, 1123, co.3, c.c.)

Criteri per la determinazione delle tabelle millesimali.

Approvazione.

La revisione delle tabelle.

Disamina: le tabelle millesimali c.d. assembleari

L. 11 dicembre 2012, n.220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici".

Millesimi di proprietà.

I millesimi d'uso.

La determinazione dei millesimi.

La modifica dei millesimi anche in assemblea.

Il concetto di errore.

Lastrico solare; lastrico ad uso esclusivo; terrazza a livello; Infiltrazioni e riparto delle spese – artt.1125,1126 c.c.

Lastrico solare

Terrazza a livello

Balcone aggettante

Balcone a castello

Frontalini

Sopraelevazione e vincoli urbanistici – art. 1127 c.c.

La titolarità

La cessione e l'acquisto del diritto di sopraelevare
I limiti del diritto di sopraelevazione
Indennità di sopraelevazione
Diritto di sopraelevazione e la prescrizione

Il condominio e la PA

Amministratore di condominio e PA
Abusivismo e condoni nel condominio e nelle parti comuni
Casistica

Perimento totale o parziale dell'edificio art. 1128 c.c.

Perimento totale dell'edificio
Perimento parziale dell'edificio
Indennità assicurativa

Amministratore di condominio – artt. 1129,1130,1130 bis, 1131 c.c., artt. 63, 64, 65, 71 bis,71 ter disp. att. c.c.

I requisiti dell'amministratore di condominio
I Requisiti di onorabilità
Requisiti sulla formazione
Il rapporto tra amministratore e condominio
Le teorie sul rapporto tra amministratore e condominio
Il contratto di mandato dell'amministratore di condominio
Il contratto di amministrazione condominiale
Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore ex art. 1129 c.c.
La nomina, la durata dell'incarico e la comunicazione dei dati anagrafici e professionali.
La revoca dell'assemblea.
La revoca giudiziale.
La prorogatio imperii.
Il compenso.
Polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale.
Il conto corrente condominiale.
Il passaggio delle consegne.
Il recupero dei crediti.
Gli alloggi di edilizia popolare ed economica.
Le attribuzioni dell'amministratore di condominio

Esecuzione delle deliberazioni assembleari e cura dell'osservanza del regolamento
Disciplina dell'uso delle cose comuni e della fruizione dei servizi
Riscossione contributi e recupero dei crediti, erogazione delle spese
Atti conservativi dei diritti relativi alle parti comuni
Esecuzione degli adempimenti fiscali
La tenuta dei registri obbligatori
Il registro di anagrafe condominiale e gli adempimenti in materia di privacy
Il registro dei verbali delle assemblee
Il registro di nomina e revoca dell'amministratore
Il registro di contabilità
La conservazione della documentazione condominiale e il passaggio delle consegne
Accesso alla documentazione condominiale e comunicazione delle liti in corso
Il conto corrente condominiale
Obbligo di redigere il rendiconto condominiale
Responsabilità contrattuale
Diligenza ex mandato
Diligenza professionale
Eccesso di mandato
Stipula dei contratti
Responsabilità penale
Introduzione
Il fondamento della responsabilità penale ex artt 1130 n. 3 e 4 e 1135 co. 2 c.c.
La responsabilità commissiva e la responsabilità omissiva
Presupposto della responsabilità penale omissiva
Ipotesi delittuose
Profili di responsabilità extracontrattuale
La responsabilità aquiliana
Risarcimento del danno
La responsabilità del condominio
La responsabilità per l'esercizio di attività pericolose, ex art. 2050 c.c. p. 251
Il principio di custodia
La responsabilità da rovina di edifici, ex art. 2053 c.c.
Legittimazione processuale
Nozioni di carattere generale
Atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio

Legittimazione attiva

Legittimazione passiva

Autorizzazione assembleare

GDPR e Condominio

I principi generali della nuova privacy

Obbligo di conoscenza e della formazione continua dell'amministratore in ambito privacy

La nomina dell'amministratore a Responsabile del trattamento dei dati ex Reg. UE 2016/679

Contratto di nomina a Responsabile del Trattamento dei dati personali

L'informativa e il consenso

La gestione dell'Assemblea.

La bacheca condominiale

La gestione trasparente del condominio

Diritto di accesso ai propri dati

Sistemi Informatici

La videosorveglianza e l'informativa

Registro del trattamento

Valutazione del rischio e adozione di adeguate misure di sicurezza

Diritto all'oblio

Responsabilità dell'amministratore per il mancato ottemperamento alla normativa privacy (art. 82 Reg. UE 2016/679)

Il nuovo apparato sanzionatorio (artt. 83-84 Reg. UE 2016/679).

Sito web condominiale e tutela della privacy.

Dissenso alle liti art.1132 c.c.

La procedura per esercitare tale diritto

Diritto di rivalsa

Assemblea di condominio – artt. 1135,1136, 1137 c.c., artt. 66,67 disp. att. c.c.

Attribuzioni dell'assemblea dei condomini (art.1135 c.c.).

Analisi strutturale della norma.

Ambito di applicazione della norma.

Le specifiche attribuzioni dell'assemblea quali desumibili dalla norma in esame e da quelle precedenti.

Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni (art. 1136 c.c.).

La convocazione dell'assemblea.
Il funzionamento dell'assemblea.
Il principio maggioritario.
Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Provvedimenti presi dall'amministratore e gestione d'iniziativa individuale - artt. 1133,1134

Regolamento condominiale e fattispecie – art. 1138 c.c., artt. 70,72 disp. att. c.c.

Differenza tra il regolamento contrattuale e assembleare.
Finalità e contenuto del regolamento.
Impugnazione del regolamento.
Revisione e modifica del regolamento.

Forme ADR

Arbitrato
Mediazione civile e commerciale
Negoziazione assistita

Condominio e Mediazione art. 71 quater disp. att. c.c.

Introduzione e normativa
Il procedimento di mediazione
Condominio e mediazione

L'assicurazione del condominio

La disciplina condominiale dell'assicurazione.
La polizza globale fabbricati condominiale.

La locazione in condominio

Contratto di locazione
Locazione immobili di proprietà del condominio
Locazione ultra novennali delle cose comuni, serve l'unanimità.
Proventi della locazione e Fisco.
Rapporto dell'inquilino con il Condominio.
Situazioni di maggior contenzioso
Mancato rispetto del regolamento di condominio da parte del conduttore

Partecipazione all'assemblea
Spese condominiali

Contratti di somministrazione

Inquadramento normativo: artt. 1559-1570 c.c.

Finalità contratto di somministrazione

Il corrispettivo

Inadempimento e sospensione della somministrazione

Esclusione responsabilità del somministrante per interruzione prestazione.

Fornitura acqua potabile

Somministrazione energia elettrica e gas naturale

Condominio moroso e distacco energia elettrica

Il servizio di portierato

Servizio di portierato: mansioni e doveri.

Diritti del portiere.

Servizio di portierato: limiti.

Contratto collettivo nazionale di lavoro.

24.1.1 Ferie.

24.1.2 Malattia

24.1.3 Scelta del periodo.

24.2.4 Riposo settimanale e permessi.

24.2.5 Sostituto del portiere.

24.2 Procedure di assunzione retribuzione.

Licenziamento del portiere.

La sicurezza sul lavoro del portiere.

Spese di portierato.

Soppressione del servizio di portierato e destinazione dell'alloggio.

I locali destinati ad alloggio del portiere e la portineria.

L'alloggio del portiere.

Public speaking

Cos' è la comunicazione?

Le massime conversazionali – Paul Grice

I modelli comunicazionali
Le leggi fondamentali della comunicazione
La comunicazione e il test dei nove punti di Watzlawick
Sistemi semplici e sistemi complessi
La comunicazione ecologica di Jerome k. Liss
Comunicare e metacomunicare
La gestione “creativa” dei conflitti

Statuto + Codice deontologico A.IM.A.

Simulazione assemblea

Modulo contabile e fiscale

La gestione contabile del condominio

Elementi di contabilità e principi contabili applicabili in Condominio

I metodi di rilevazione contabile

Partita doppia

Partita semplice

Criterio di competenza

Criterio di cassa

La gestione contabile e informatica del condominio a seguito della riforma L. 220/2012

Il rendiconto condominiale consuntivo

Registro di contabilità

Riepilogo finanziario

Nota sintetica esplicativa

Il rendiconto condominiale preventivo

Definizione e finalità

Rendiconto preventivo

Riparto preventivo

La revisione del rendiconto condominiale

Condominio e fisco

Gli adempimenti fiscali dell'amministratore

Gli adempimenti fiscali del condominio

Certificazione Unica

Mod.770

Quadro AC

Le ritenute d'acconto del condominio

Le agevolazioni fiscali e gli adempimenti collegati

La figura dell'amministratore di condominio

Inquadramento fiscale del professionista

Regimi fiscali e contabili dell'amministratore di condominio

Inquadramento previdenziale dell'amministratore

Le imposte a carico dell'amministratore

Le dichiarazioni fiscali

Esercitazioni pratiche

Esercitazioni pratiche

Esercitazioni pratiche

Modulo tecnico

Il Fabbricato e le componenti edilizie

Che cos'è un fabbricato e tipi di fabbricato

Intro componenti edilizie

Struttura Portante (Fondazioni, travi, pilastri, solai) e tipi di strutture (c.a., muratura portante e mista)

Involucro esterno (Tamponature ed infissi)

Coperture (Piane, a falde, volte e cupole)...Coperture in Amianto

Impianti (Elettrico, idrico, fognario, tv/sat, telefonico, ascensore, antincendio)

Patologia dei fabbricati e degrado

Intro Patologia dei fabbricati (Dissesto strutturale/Degrado dei Materiali)

Dissesto strutturale (esempi rilevati, secondo i tipi strutturali e anni dei fabbricati)

Degrado dei Materiali (terminologia dei degradi, fasi del processo diagnostico, esempi)

Interventi di ripristino e manutenzioni

Intro Durabilità delle Componenti edilizie ed importanza delle manutenzioni in condominio (normativa, parti comuni, involucro esterno, piano delle manutenzioni)

Principali degradi

Frontalini

Facciate

Umidità e infiltrazioni (vari casi: Ascendente e discendente, esempi)

Il ripristino (esempi e foto) e Costi (intro computo metrico e analisi preliminare dei costi)

Le figure in cantiere, progettista e DL, ditta esecutrice e subappaltatrice, SAL (Stati Avanzamento Lavori, Contabilizzazione e ripartizioni spese)

Tipologie dei lavori gestiti dall'amministratore

Impianti

Impianti elettrici

Impianto elettrico interno, funzioni e manutenzione

Impianto elettrico esterno.

Impianti di tv/sat, centralizzazione

Impianto di messa a terra.

Impianto di citofonia e videocitofonica

Impianto di videosorveglianza

Impianti di automazione cancelli esterni.

Impianti idrici

Impianto di carico acqua condominiale.

Impianto di scarico acque bianche, acque nere, acque grigie, griglie, innesti, sfiati..

Impianti del gas, cenni normativi UNI-CIG 7129

Impianto sollevamento fogne e scarichi parcheggi.

Impianto antincendio nei parcheggi condominiali.

Solare termico (introduzione e rimando al risparmio energetico).

Impianti di sollevamento acque

Impianto sollevamento acque nei, locali interrati

Breve introduzione al fotovoltaico per controllare i costi degli impianti (rimando alla parte di risparmio energetico).

Impianti di sollevamento (persone e cose)

Ascensori e Montacarichi

Montascale e servoscala (abbattimento barriere architettoniche)

Impianto di riscaldamento

Studio del vano caldaia con tutti le figure professionali

Impianto di riscaldamento e suo funzionamento e manutenzione

Termo valvole introduzione (rimando al risparmio energetico)

Efficientamento energetico

Introduzione

Riduzione consumi

Riferimenti legislativi

Perché l'efficientamento energetico

Motivazione ambientale

Consumi energetici in Italia

Strumenti

Detrazioni fiscali

Obiettivi UE al 2030

Aree di intervento per efficientamento energetico

Cappotto termico

Obiettivi

Dispersioni termiche dell'edificio

Cos'è un cappotto termico

Risparmio energetico

Aspetto economico

Esempio con detrazione fiscale

Esempio con cessione del credito

Comfort termico

Benessere termoigrometrico

Aspetto igienico sanitario

Ponti termici

Umidità relativa

Impianti termici

Pompa di calore elettrica

Caldaia a condensazione

Architettura impianto di riscaldamento
Risparmio energetico
Sistema ibrido

Detrazioni fiscali

Urbanistica

Nozioni generali
Figure professionali
Titoli Edilizi
Tipologie di interventi
Fabbricati vincolati
Agibilità
Responsabilità penali
Requisiti igienico – sanitari
Principali Leggi Urbanistiche

Prevenzione incendio

Nozioni generali
Quadro Normativo
Adempimenti Amministrativi
Responsabilità
Centrali Termiche
Autorimesse
Edifici Civili
Uffici
Attività Commerciali

Sicurezza nel condominio

Decreto Legislativo 81/08 e succ. Decreto Legislativo 106/ 09, aspetti normativi
Figura dell'amministratore nella Sicurezza del Condominio, oneri e sanzioni
Obbligo della sicurezza nei cantieri...esempi
Figura del Coordinatore Della Sicurezza in Fase di Progettazione ed in fase di esecuzione, oneri e sanzioni
Figura della Ditta Esecutrice dei Lavori e sub-Appaltatrici , oneri e sanzioni

Sicurezza nei Cantieri, aspetti tecnici

PSC (analisi Lavorazioni e rischi, Cronoprogramma dei Lavori, Costi della sicurezza, Planimetria di Cantiere)

POS e documenti delle ditte

Fascicolo del Fabbricato

DVR e DUVRI

CSE e Verifiche, Esempi di Cantieri

Ponteggi

COVID-19

Rimozione Amianto

Capitolato d'appalto e contratti

Ruolo delle imprese e dei professionisti

Computo Metrico estimativo e analisi dei costi

Differenza tra computo metrico e computo metrico estimativo, chi lo redige

Come fare un computo

Classificazione delle lavorazioni: le categorie di lavoro

Misurazione delle lavorazioni: tecniche e norme di misurazione

Stima dei prezzi unitari (prezzari e analisi prezzi)

Comparazione delle offerte

Computo metrico estimativo con software

Capitolato generale e Capitolato Speciale d'Appalto

Cos'è un Capitolato e chi lo redige

Capitolato generale d'appalto, contenuti e descrizione (esempi)

Capitolato speciale d'appalto, contenuti e descrizione (esempi)

Quando redigere il capitolato speciale d'appalto

Redigere un capitolato speciale con l'ausilio di un software/Excel, esempi...video