



REGGIO EMILIA



## 2° CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Ai sensi dell'art.71 bis, lettera g, Disp. Att. c.c. e del decreto del Ministro della Giustizia n. 140 del 13/8/2014 attuativo della legge n. 9/2014 di conversione del decreto "Destinazione Italia"

**Responsabile scientifico**

**AVV. GABRIELLA MARIANI CERATI**

**ANNO 2015**

***Il costo del corso è pari ad €. 220 comprensivo dell'iscrizione all'Associazione della Proprietà Edilizia – Confedilizia di Reggio Emilia per un anno.***

***Ai partecipanti verrà consegnato il testo della casa Editrice La Tribuna, edito in collaborazione con Confedilizia, intitolato "Manuale per i corsi di formazione iniziale degli Amministratori di Condominio".***

***A seguito dell'iscrizione all'Associazione, per un anno i corsisti/soci riceveranno mensilmente la rivista "Confedilizia Notizie" e potranno accedere al servizio di consulenza legale gratuito riservato ai soci.***

**SOMMARIO RIEPILOGO – 53 ore di lezione teoriche – 27 ore di esercitazioni pratiche  
DUE PROVE/VERIFICA FINALI**

20 lezioni teoriche	53 ore
10 Esercitazioni pratiche	27 ore
Prova finale di verifica scritta (test)	
Colloquio finale orale	

## PROGRAMMA LEZIONI

### **LEZIONE I (14.09.2015: 17.30)** **COMUNIONE E CONDOMINIO**

**(3 ore) Avv. Gabriella Mariani Cerati**

1. La comunione
2. I diritti e gli obblighi dei comunisti
3. Il condominio
4. Quando nasce il condominio
5. La natura giuridica del condominio
6. La disciplina giuridica del condominio

### **LEZIONE II (17.09.2015: 17.30)** **BENI COMUNI E LORO USO**

**(3 ore) Avv. Cristian Immovilli**  
**Avv. Maria Teresa Farina**

1. Individuazione dei beni comuni
2. Uso dei beni comuni e relativi problemi
3. Tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117-*quater* c.c.) e installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122-*bis* c.c.)
4. Adeguamento degli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva (art. 155-*bis*)

### **LEZIONE III (21.09.2015: 17.30)** **IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

**(3 ore) Dott. Nicolò Catellani**

1. Premessa
2. Regolamento assembleare e regolamento contrattuale: questioni connesse
3. Animali in condominio
4. Sanzioni

### **PRIMA ESERCITAZIONE PRATICA** **(24.09.2015: 17.30)**

**(3 ore) Amministratore Stefania Bedogni**

Regolamento condominiale: individuazione ed esame di clausole di natura convenzionale e di natura regolamentare.  
Ripartizione delle spese: applicazione dei criteri di ripartizione delle spese.

### **LEZIONE IV (28.09.2015: 17.30)** **LA CONTABILITÀ CONDOMINIALE**

**(3 ore) Dott. Fabrizio Pilla**

1. Premessa
2. Il nuovo rendiconto condominiale
3. Documenti giustificativi di spesa, diritto di prenderne visione ed estrarne copia
4. Le funzioni consultive e di controllo del consiglio di condominio

### **LEZIONE V (01.10.2015: 17.30)** **L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO**

**(3 ore) Avv. Annamaria Terenziani**

1. Premessa
2. Poteri dell'assemblea
3. Convocazione
4. Avviso di convocazione:
  - a) *Termini per la comunicazione*
  - b) *Contenuto*
  - c) *Forma*
5. Diritto di partecipare all'assemblea condominiale:

- a) *Proprietari e comproprietari*
- b) *Nudo proprietario ed usufruttuario*
- c) *Conduttore (inquilino)*
- d) *Convocazione in caso di conflitto di interessi*
- f) *Pignoramento e diritto di partecipare all'assemblea condominiale*

6. Costituzione dell'assemblea e maggioranze necessarie per deliberare
7. Il diritto di essere rappresentato in assemblea
8. Delibere nulle e annullabili
9. Processo verbale dell'assemblea:
  - a) *Contenuto*
  - b) *Trascrizione*
  - c) *Assemblea andata deserta in prima convocazione e redazione del verbale*
10. Questioni particolari:
  - a) *Presidente e segretario*
  - b) *Verbale redatto a seduta chiusa*
  - c) *Redazione del verbale in lingua diversa dall'italiano*
  - d) *Assemblea con all'ordine del giorno lo stesso argomento bocciato nella precedente riunione*
  - e) *Videoregistrazione e fonoregistrazione di assemblea condominiale*
  - f) *Limite alla durata degli interventi*
  - g) *Condomino intervenuto tardivamente in assemblea*
  - h) *Condomino allontanatosi prima della votazione*
  - i) *Assemblea convocata in orario notturno*
  - l) *Partecipazione all'assemblea in videoconferenza*
11. Il condominio parziale
12. Il supercondominio

### **SECONDA ESERCITAZIONE PRATICA** **(05.10.2015: 17.30)**

**(4 ore) Amministratore Stefania Bedogni**

La convocazione e lo svolgimento dell'assemblea di condominio.  
Individuazione degli aventi diritto.  
redazione dell'avviso di convocazione; disamina degli errori da evitare nella compilazione dell'avviso e dell'ordine del giorno.  
La nomina del presidente e del segretario.  
La constatazione della regolarità della convocazione.  
La verifica dei presenti e degli aventi diritto a partecipare.  
La presenza di comproprietari.  
La presenza di usufruttuari.  
La partecipazione dei conduttori.  
La verifica della regolarità delle deleghe.  
Il calcolo delle maggioranze per le diverse tipologie di delibere, la redazione del verbale e la tenuta del registro dei verbali.  
Lo svolgimento dell'assemblea di nomina dell'amministratore.  
Proposta di compenso per svolgere l'incarico di amministratore.

### **LEZIONE VI (07.10.2015: 17.30)** **L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO** **(3 ore) Avv. Vincenzo Nasini**

1. Premessa
2. Nomina dell'amministratore

3. Durata dell'incarico e diniego di rinnovazione (o disdetta)
4. Compenso
5. Affissione dei dati dell'amministratore o della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore
6. Compiti e poteri dell'amministratore
7. Analisi delle attribuzioni dell'amministratore
8. Potere dell'amministratore di ordinare lavori straordinari urgenti
9. Rappresentanza processuale dell'amministratore
10. Registro di anagrafe condominiale
11. Poteri dell'amministratore e condòmini morosi
12. Responsabilità penale dell'amministratore

### **TERZA LEZIONE PRATICA (12.10.2015: 17.30)**

**(3 ore) Amministratore Stefania Bedogni**

Redazione e tenuta dell'anagrafe condominiale, delle diverse parti di un rendiconto e di un riparto. Tenuta del registro di contabilità.

### **LEZIONE VII**

#### **LE TABELLE MILLESIMALI (15.10.2015: 17.30)**

##### **E LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

**(3 ore) Avv. Daniela Barigazzi**

1. Le tabelle millesimali
2. La ripartizione delle spese
3. Casi particolari e questioni connesse in tema di ripartizione delle spese:
  - a) *Androne*
  - b) *Ascensore*
  - c) *Balconi*
  - d) *Canna fumaria comune*
  - e) *Facciata*
  - f) *Gronde*
  - g) *Isolamento termico del tetto*
  - h) *Lastrico solare di uso esclusivo*
  - i) *Posti auto siti in autorimessa condominiale*
4. Fondo speciale per le opere straordinarie
5. Fondo speciale e nuovo conto corrente
6. Fondo speciale e trust
7. Trasferimento della proprietà e imputazione dei contributi condominiali
8. Gestione di iniziativa individuale

### **LEZIONE VIII (19.10.2015: 17.30)**

#### **USO DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA**

**(3 ore) Avv. Cristian Immovilli**

**Avv. Maria Teresa Farina**

1. Premessa
2. Opere su parti di proprietà o uso individuale:
  - a) *Le opere*
  - b) *Il danno*
  - c) *Le parti comuni*
3. Prime considerazioni
4. La preventiva notizia all'amministratore:
  - a) *L'obbligo di informativa*
  - b) *Il ruolo dell'assemblea*
5. Considerazioni conclusive

### **LEZIONE IX (22.10.2015: 17.30)**

#### **LE INNOVAZIONI, LA SOPRAELEVAZIONE E LA RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO**

**(3 ore) Dott. Nicolò Catellani**

1. Nozione e caratteri delle innovazioni

2. Innovazione gravosa e voluttuaria
3. Modificazioni delle destinazioni d'uso della parti comuni (art. 1117-ter c.c.)
4. Il diritto di sopraelevazione
5. Ricostruzione dell'edificio

### **LEZIONE X (26.10.2015: 17.30)**

#### **I DIRITTI REALI**

**(3 ore) Dott. Nicolò Catellani**

1. Premessa
2. Il diritto di proprietà:
  - a) *Contenuto e limiti*
  - b) *Modi di acquisto*
  - c) *Le azioni a tutela del diritto di proprietà*
  - d) *Altri rimedi a difesa della proprietà*
3. I diritti reali minori (o su cosa altrui):
  - I. Diritti reali di godimento:
    - a) *La superficie*
    - b) *L'enfiteusi*
    - c) *L'usufrutto*
    - d) *L'uso e l'abitazione*
    - e) *Le servitù prediali*
  - II. Diritti reali di garanzia:
    - a) *Il pegno*
    - b) *L'ipoteca*

### **LEZIONE XI (29.10.2015: 17.30)**

#### **LA SICUREZZA NEGLI EDIFICI**

**(2 ore) Ing. Raffaele Silvestri**

1. Premessa
2. Il d.m. 37 del 2008
3. Ambito di applicazione del d.m. 37 del 2008
4. Interventi relativi agli impianti:
  - 4.1 *Gli impianti elettrici*
  - 4.2 *Gli impianti termici*
  - 4.3 *Gli impianti idrosanitari*
  - 4.4 *Gli impianti di sollevamento (ascensore)*
5. Gli adempimenti per la prevenzione incendi:
  - 5.1 *La valutazione dei progetti*
  - 5.2 *Controlli di prevenzione incendi*
  - 5.3 *Attestazione di rinnovo periodico della conformità antincendio*

### **QUARTA LEZIONE PRATICA (02.11.2015: 17.30)**

**(2 ore) Ing. Raffaele Silvestri**

Sicurezza negli edifici

### **LEZIONE XII (05.11.2015: 17.30)**

#### **IL RISPARMIO ENERGETICO**

**(3 ore) Ing. Alex Lambruschi**

1. Premessa
2. Il d.p.r. n. 74 del 2013:
  - a) *Controlli e manutenzione*
  - b) *Valori massimi della temperatura dell'ambiente*
  - c) *Terzo responsabile*
  - d) *Isppezioni sugli impianti*
  - e) *Tabella contenente il codice assegnato dal Catasto degli impianti termici*
  - f) *Sanzioni*
3. Il d.p.r. n. 59 del 2009:
  - a) *Dismissione dell'impianto centralizzato*
  - b) *Contabilizzazione e termoregolazione del calore*
4. decreti interministeriali del 26/06/2015 sulla progettazione e certificazione energetica degli edifici
5. Il distacco dall'impianto centralizzato

**LEZIONE XIII (09.11.2015: 17.30)**  
**LA NORMATIVA URBANISTICA E**  
**LE DISPOSIZIONI SULLE BARRIERE**  
**ARCHITETTONICHE**  
**(2 ore) Avv. Cristian Immovilli**

1. Premessa
2. L'urbanistica come strumento di governo del territorio
3. L'amministratore condominiale e la normativa urbanistico-edilizia
4. Gli interventi edilizi
5. I titoli abilitativi
6. L'esecuzione di opere edilizie nelle "zone sismiche"
7. Gli oneri di urbanizzazione
8. La tutela in sede giudiziaria
9. L'eliminazione delle barriere architettoniche

**LEZIONE XIV (12.11.2015: 17.30)**  
**FISCO E CONDOMINIO**  
**(2 ore) Dott. Renato Foreza**

1. Imposte sui redditi
2. Il condominio come sostituto di imposta
3. Il Quadro AC
4. Adempimenti su richiesta di poteri pubblici
5. Imu, Tasi e Tari
6. Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e per gli interventi di risparmio energetico

**QUINTA LEZIONE PRATICA (16.11.2015: 17.30)**  
**(2 ore) Dott. Renato Foreza**

Adempimento degli obblighi fiscali

**LEZIONE XV (16.11.2015: 17.30)**  
**PRIVACY IN CONDOMINIO**  
**(1 ora) Avv. Riccardo Arnò**

1. Le risposte agli interrogativi più frequenti
2. Privacy ed estratto conto condominiale, il parere del Garante
3. Privacy e registro di anagrafe condominiale

**LEZIONE XVI (19.11.2015: 17.30)**  
**MEDIAZIONE E NOZIONI**  
**IN TEMA DI CONTENZIOSO CONDOMINIALE**  
**(3 ore) Dott. Giorgio Morini Mazzoli**  
**Avv. Annamaria Terenziani**

1. Premessa
2. Mediazione e controversie in materia di condominio
3. Mediazione e posizione dell'amministratore
4. Mediazione e approvazione della proposta
5. Rappresentanza processuale dell'amministratore
6. Impugnazione delle delibere condominiali
7. Il dissenso dei condòmini rispetto alle liti
8. Ricorso del condòmino contro le decisioni dell'amministratore
9. La tutela contro i rumori molesti
10. Gli atti di volontaria giurisdizione

**SESTA LEZIONE PRATICA (23.11.2015: 17.30)**  
**(3 ore) Dott. Giorgio Morini Mazzoli**

Simulazione di un procedimento di mediazione

**LEZIONE XVII (26.11.2015: 17.30)**  
**IL CONTRATTO DI LAVORO SUBORDINATO**  
**NELL'AMBITO CONDOMINIALE**  
**ED IL CONTRATTO DI APPALTO**  
**(3 ore) Avv. Riccardo Arnò**

1. Premessa
2. Lavoro autonomo e lavoro subordinato: criteri distintivi
3. Le "regole" del lavoro subordinato
4. Il contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati
5. Gli enti di gestione del contratto collettivo
6. La classificazione dei lavoratori
7. L'assunzione del lavoratore
8. Orario di lavoro
9. Mansioni e diritti del portiere
10. Il sostituto portiere
11. Il trattamento economico
12. La sicurezza sul lavoro
13. Il contratto di appalto
14. Responsabilità solidale nel contratto di appalto

**SETTIMA LEZIONE PRATICA**  
**(30.11.2015: 17.30)**

**(2 ore) Ing. Raffaele Silvestri**

Sicurezza sul lavoro: individuazione dei dispositivi di protezione infortuni (DPI) da fornire ai lavoratori a seconda delle mansioni assegnate.

**LEZIONE XVIII (03.12.2015: 17.30)**  
**TECNICHE DI RISOLUZIONE DEI CONFLITTI**  
**(3 ore) Dott. Francesco Bianchini**

1. Premessa
2. Parlare di conflitti significa
3. Contrasti, conflitti e altre differenze
4. Cause (motivi) dei conflitti
5. Evoluzione/escalation del conflitto
6. L'amministratore di condominio facilitatore di partecipazione?

**LEZIONE XIX (10.12.2015: 17.30)**  
**UTILIZZO DEGLI STRUMENTI INFORMATICI**  
**(1 ora) Dott. Benedetto Coriale**

Word – Excel- Windows - Cloud

**OTTAVA LEZIONE PRATICA (10.12.2015: 17.30)**  
**(2 ore) Dott. Benedetto Coriale**

Utilizzo strumenti informatici

**NONA LEZIONE PRATICA (14.12.2015: 17.30)**  
**(3 ore) Avv. Annamaria Terenziani**

Soluzione di casi pratici. Disamina e risposta ai quesiti, casi e questioni

**LEZIONE XX (17.12.2015: 17.30)**  
**RECUPERO E RIEPILOGO**

**(3 ore) Avv. Annamaria Terenziani**

Obbligatoria per chi non ha raggiunto il minimo di frequenza di 72 ore, facoltativa per gli altri.

**DECIMA LEZIONE PRATICA (21.12.2015: 17.30)**  
**(3 ore) Amministratore Stefania Bedogni**

Obbligatoria per chi non ha raggiunto il minimo di frequenza di 72 ore, facoltativa per gli altri.