CORSO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE PER AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

ANAPI – *Associazione Nazionale Amministratori Professionisti di Immobili* – è impegnata sul fronte della formazione attraverso lo sviluppo di strumenti e l'offerta di servizi utili per sostenere e promuovere il processo di riqualificazione dell'universo condominiale. **ANAPI è iscritta nell'elenco delle Associazioni professionali pubblicato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT) ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della Legge 14 gennaio 2013, n. 4, riservato alle Associazioni che rilasciano l'Attestato di qualità e di qualificazione professionale dei servizi prestati dai soci, ai sensi degli articoli 4, 7 e 8 della medesima legge. In linea con la legge 220/2012 di riforma del condominio**, ANAPI collabora e sostiene chi aspira a diventare amministratore di condominio e chi è già un professionista del settore, nella consapevolezza del ruolo fondamentale giocato da tali figure nel processo di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente. Il corso è abilitante alla Professione di Amministratore di Condominio si rivolge a neo-diplomati, funzionari di enti pubblici e privati e a chi sta muovendo i primi passi nella gestione condominiale.

PROGRAMMA DEL CORSO:

Parte Amministrativa:

1. **COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO E DIRITTI REALI DI GODIMENTO**
   - Servitù
   - Usufrutto
   - Usucapione
   - Diritto di Superficie
   - Diritto di Uso e Abitazione
2. **IL CONDOMINIO E LE SINGOLE PARTI COMUNI**
   - Elementi essenziali e disciplina della comunione
   - Tipi di comunione
   - Fonti della Comunione
   - Uso della cosa comune (art.1102 c.c)
   - Disposizione della quota (art.1103 c.c)
   - Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (art.1108 c.c)
   - Scioglimento della Comunione (art.1111 c.c)
   - Cose non soggette a divisione (art.1112 c.c)
   - Indivisibilità (art.1119 c.c)

Diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art.1118 c.c)

Definizione di condominio

Supercondominio

Le parti comuni dell'edificio e la sua classificazione (art.1117 c.c)

Parcheggi

Nozione di pertinenza

3. L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE E LA SUA PREPARAZIONE

Competenza

Convocazione

Chi può convocare l'assemblea

Avviso di convocazione

Esempi intervento in assemblea

Chi può intervenire

Modalità di intervento – Formalità iniziali.

Presidente e segretario

Verifica della maggioranza costitutiva

Svolgimento dell'assemblea

Discussione

Votazione

Verbalizzazione

Vizi delle delibere assembleari

Annullamento

Nullità

L'assemblea in video conferenza

La riunione con i consiglieri

La visione dei giustificativi da parte di consiglieri e dei condomini

La nomina dei consiglieri del condominio

La conservazione e l'esibizione dei giustificativi di spesa, nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi fornitori del condominio

La delega in assemblea: limiti, responsabilità e casi pratici

L'impugnazione delle delibere assembleari: strategie operative

4. L’AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Nomina dell’amministratore

Nomina e conferma dell'amministratore di condominio

Nomina giudiziale

Registro degli amministrator

Il regime vigente

Obbligo di nomina e nomina assembleare

Nomina giudiziale dell'amministratore

Durata dell'incarico

La revoca dell’amministratore

La revoca assembleare

La revoca giudiziale per gravi irregolarità o per inadempimento

La restituzione dei documenti condominiali da parte dell'amministratore cessato

I crediti per anticipazioni di cassa dell'amministratore cessato

Requisiti per la nomina dell'amministratore nella legge 220/2012

Nullità della nomina per insussistenza dei requisiti di legge

Il regolamento del ministero della giustizia per la formazione dell’amministratore (d.m.n 140/2014 e DL 220/2012)

Professioni non organizzate Legge 4/2013

Società di persone e di capitali

Compenso per le assemblee straordinarie

Compenso per le opere straordinarie

Compenso suppletivo per gli adempimenti sopravvenuti

5. LA PROFESSIONE DELL’AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

L’emergere della professione di amministratore di condominio

L’amministratore appena nominato e la consegna della documentazione condominiale

Le regole deontologiche dello statuto ANAPI

La rappresentanza e la tutela del condomino nei confronti dei terzi.

L'amministrazione condominiale in forma societaria.

6. LA RIPARTIZIONE E LA GESTIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI

La normativa in sintesi

I soggetti obbligati al pagamento

Modalità di pagamento

Mancato pagamento

Tipologie di spese

Ripartizione

Deroga alle regole legali

L'anagrafe dei condomini

L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni

Le spese per la manutenzione del lastrico solare di uso esclusivo (art.1126 c.c.)

Le spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale (art.1124 c.c.)

Le spese per isolai interpiano (art.1125 c.c.)

Soppressione del riscaldamento centralizzato e contabilizzazione del calore, conseguenze in tema di ripartizione delle spese

Le spese miste e i costi di uso differenziato

Le spese per servizi tecnologici e innovativi

Riparto delle spese nelle locazioni brevi e Airbnb

Fondi speciali, morosità e gestione del rischio finanziario

Le spese condominiali nel supercondominio

Casi giurisprudenziali e prassi operative avanzate.

7. LE INNOVAZIONI IN CONDOMINIO

Uso della cosa comune

Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione

Rinvio alle norme sulla comunione

Disamina art.1120: Innovazioni

Vari tipi di innovazioni

Distinzione tra innovazioni ed opere di manutenzione.

Giurisprudenza a confronto: art. 1102 c.c – art. 1120 c.c

Innovazioni e decoro architettonico

Innovazioni voluttuarie e gravose

Innovazioni tecnologiche e digitali nelle parti comuni

Innovazioni energetiche e sostenibilità condominiale

8. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN BENE CONDOMINIALE

Legge di Riforma N°220/2012.

Libro Terzo della Proprietà

Art. 1117 ter modificazioni delle di destinazione d'uso

Definizione di Innovazione anteriforma legge 220/2012

Distinzione tra innovazioni ex.art. 1120 c.c e modificazioni 1102 c.c.

Innovazioni voluttuarie

Tutela della destinazione d'uso Art.1117 quarter c.c

Modificazioni delle destinazioni d'uso e tabelle millesimali: profili giurisprudenziali

Modificazioni delle destinazioni d'uso e regolamento di condominio profili giurisprudenziali

Destinazione d'uso e trasformazione funzionali contemporanee

9. LO SCIOGLIMENTO DEL CONDOMINIO

Scioglimento della comunione

Cose soggette a divisione

Indivisibilità

Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

Scioglimento o divisione del condominio

Scioglimento convenzionale

Scioglimento giudiziale

Aspetti giurisprudenziali

Differenza tra costituzione e scioglimento del condominio.

Effetti giuridici e operativi dello scioglimento condominiale

10. IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Forma del regolamento di condominio

Contenuti del regolamento di condominio

Regolamento contrattuale e regolamento assembleare

Regolamento assembleare

Regolamento giudiziale

Regolamento e tabelle millesimali

Regolamento e conduttore

11. IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO II° PARTE

Istituto

Tipologie: Contrattuale assemblea coatto-giudiziale

Approvazione e Inosservanza

Revisione regolamento di condominio: modalità

Clausole inderogabili

Gli animali in condominio

Casi pratici

12. LE TABELLE MILLESIMALI

ESEMPIO DI REGOLAMENTO E TABELLE MILLESIMALI

La proprietà comune

Valore delle quote

Divieti sulle parti comuni.

Divieti sulle parti private

Doveri dei condomini

Assicurazioni

Norme sull'amministratore

Norme sul funzionamento dell'assemblea

13. LE TABELLE MILLESIMALI – PARTE TECNICA

Coefficiente di funzionalità globale

Coefficiente di destinazione/utilizzazione

Coefficiente di piano

Coefficiente di orientamento

Coefficiente di prospetto

Coefficiente di luminosità

Descrizione delle tabelle più comuni

Procedimento estimativo: finalità, redazione e i vari criteri

Le tabelle millesimali nell'evoluzione del condominio Moderno: criticità applicative, revisioni e casi speciali

PARTE LEGALE

14. IL CONTRATTO

Il contratto e la sua formazione

Definizione e funzione

Elementi essenziali del contratto

L'oggetto e il contenuto del contratto

Le trattative

La formazione del contratto

Il contratto preliminare

I contratti del consumatore

Limitazioni all'autonomia contrattuale

Glossario

Effetti del contratto e sua classificazione

Effetti nei confronti di terzi

Il contratto per persona da nominare

Il contratto a favore di terzo

Conflitto fra più aventi causa

Integrazione del contenuto e degli effetti del contratto

L'interpretazione del contratto

Classificazione dei contratti

La risoluzione dei contratti

Risoluzione per inadempimento

Risoluzione per impossibilità sopravvenuta

Risoluzione per eccessiva onerosità

Il recesso

Le clausole penali, le clausole vessatorie

Le clausole abusive e la tutela del consumatore

La nullità e l'annullabilità

Approfondimenti contrattuali in ambito condominiale

15. IL CONTRATTO DI LAVORO PORTIERATO

Il contratto di portierato

Nomina del sostituto

L'alloggio del portiere, la restituzione dello stesso ed il licenziamento

Normativa sull'attività di portierato

Infortunio sul lavoro

L'assunzione e l'assunzione a termine

Obblighi previdenziali e assicurativi

Evoluzione e nuove forme di lavoro nei servizi condominiali

16. L'APPALTO: PROFILI LEGALI

PROFILI LEGALI

Definizione di Contratto d'appalto

Contratto di appalto (art.1655)

Elementi essenziali del Contratto d'appalto

Caratteristiche dell'Appalto

Appalto in condominio

Decisioni in condominio

Contenuti del Contratto di appalto

Obblighi dell'Appaltatore

Obblighi del Committente

Garanzie per vizi dell'opera

Subappalto

Capitolati Generali contro Capitolati Speciali

Contratto d'Opera (art. 2222)

Lavoro subordinato

Confronto dei Contratti

Sicurezza: Obblighi del Committente

Sicurezza: Amministratore Condominio

Responsabilità verso terzi

Codice del Consumo e Condominio

Garanzia per vizi nella compravendita di unità immobiliare

Preventivi e Contratti

Revisione del prezzo

Recesso del Committente

Inadempimenti

Conclusioni

Risk management e controllo dell'esecuzione dell'appalto in condominio

17. L'APPALTO: PROFILI GENERALI

PROFILI GENERALI

La custodia e manutenzione delle parti comuni e le responsabilità dell'amministratore del condominio

Fasi propedeutiche alla scelta dell'impresa esecutrice

Convocazione dell'assemblea condominiale

Redazione da parte del tecnico incaricato degli elaborati progettuali
Relazione tecnica sullo stato di manutenzione dello stabile

Computo metrico dei lavori

Capitolato tecnico dei lavori

Lettera invito all'impresa per la redazione del preventivo

Scelta dell'impresa esecutrice

Amministratore ricopre il ruolo di committente e di responsabile dei lavori

Elenco dei compiti previsti per il committente e/o responsabile dei lavori

Obblighi dell'amministratore del condominio nel caso di lavori eseguiti da una sola ditta con importo complessivo al di sotto degli €100.00,00

Obblighi dell'amministratore del condominio nel caso di lavori eseguiti da diverse ditte con importo complessivo al di sopra degli €100.000,00

Responsabilità dell'amministratore come committente

18. LE COPERTURE ASSICURATIVE NELL'AMBITO CONDOMINIALE

Le basi giuridiche – Assicurazione del condominio e obblighi e responsabilità dell'amministratore

Obblighi normativi

Soggetti coinvolti in condominio

Responsabilità civile – Rapporti di "terzietà"

Le polizze "Globali Fabbricati" condominiali

Il contesto assicurativo

Le strutture "base"

Dati obbligatori

Aumento del premio per vetustà del fabbricato

Adeguamento delle somme assicurate e del premio

Destinazione dell'immobile (incendio e r.c)

Caratteristiche costruttive del fabbricato (incendio e r.c)

Incendio – Glossario

Incendio

Definizione di fabbricato

Garanzia base – Esclusioni

Garanzia supplementare – Fenomeni atmosferici e criticità

Garanzia supplementare – Atti vandalici e dolosi / Atti di terrorismo

Garanzia supplementare – Danni elettrici ed elettronici

Garanzia supplementare – Cristalli

Garanzia supplementare – Multiple

Oggetto dell'assicurazione

Massimali

Garanzie supplementari

Garanzie supplementari – R.C verso prestatori di lavoro

Garanzie supplementari – R.C per la committenza dei lavori

Garanzie supplementari – Responsabilità derivante da conduzione delle unità immobiliari

Garanzie supplementari – R.C dell'amministratore

Garanzie supplementari – Interruzioni o sospensioni…/Inquinamento

Sezione danni da acqua e altri liquidi

Cosa si assicura?

Garanzia base

Garanzie supplementari

Fuoriuscita di liquidi, acqua piovana, occlusione condutture

Garanzie supplementari – Spese di ricerca e riparazione

Clausole vessatorie

Che cosa sono le clausole vessatorie

In quali contratti sono inserite con maggior frequenza

L'elenco delle clausole vessatorie è tassativo?

Tabella riassuntiva clausole vessatorie

Le modalità di sottoscrizione delle clausole vessatorie

Management strategico delle coperture assicurative condominiali e nuovi rischi

19. MULTIPROPRIETÀ

Normativa applicabile

Contratti simili

Multiproprietà e comunione

Obblighi del venditore

Conclusione del Contratto

Recesso del consumatore

Inadempimenti del venditore

Tipi di multiproprietà

Risoluzione delle controversie

Aspetti internazionali

Aspetti fiscali

Ruolo dell'amministratore nella multiproprietà

Gestione e ripartizione dei costi

Multiproprietà 2.0: modelli evoluti e gestione avanzata

20. IL DECRETO INGIUNTIVO E PIGNORAMENTO IN AMBITO CONDOMINIALE

La tutela monitoria nel condominio

Il decreto ingiuntivo esecutivo nel condominio

L'opposizione a decreto ingiuntivo

Il precetto e l'esecuzione nei confronti del pagamento (pignoramento mobiliare, immobiliare c/o terzi)

Credit management strategico nel condominio: prevenzione, negoziazione e tutela del cassetto condominiale

PARTE FISCALE

21. Il RENDICONTO CONDOMINIALE

Rendiconto di cassa e rendiconto di competenza

Contenuto del rendiconto e le componenti rendiconto

Mancata approvazione del conto e rendiconto giudiziale

La revisione del conto approvato

Nullità e annullabilità della delibera approvativa del conto

Accesso dei condomini ai documenti contabili

I fondi speciali compresi quelli per le opere straordinarie

Archiviazione conservazione delle scritture dei documenti giustificativi

La pignorabilità del conto bancario

Le ritenute in caso di contratti d'opera e di appalto

Dal rendiconto di legge al controllo di gestione condominiale

Digitalizzazione, compliance e posizionamento professionale nel rendiconto condominiale

22. IL BILANCIO CONSUNTIVO E IL BILANCIO PREVENTIVO

Il conto corrente condominiale

La preparazione dei documenti

La redazione del consuntivo

La redazione del preventivo

I prospetti di riparto

Cenni sulla figura del “Revisore Condominiale”

Trasparenza, auditing e prevenzione dei rischi nella contabilità condominiale

23. PROFILI FISCALI NELL’AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE

Ritenuta a titolo d'acconto

Le certificazioni e le dichiarazioni del sostituto di imposta

Agevolazioni fiscali, Interventi di recupero e riqualificazione

Fattura elettronica: novità e soluzioni

Fiscalità avanzata del codominio: redditi delle parti comuni, tributi locali e IVA

Controlli fiscali, bonus edilizi e compliance digitale nella gestione condominiale

24. IL TRATTAMENTO DEL PROFESSIONISTA NELL’ORDINAMENTO TRIBUTARIO

Adempimenti fiscali e previdenziali dell'amministratore di condominio

La redazione e la conservazione delle scritture

La tutela del professionista in occasione di verifiche e di accertamenti

Corresponsione di compensi soggetti a ritenuta di acconto

Cassetto fiscale

Comunicazione spese per mod. 730 precompilato

Adempimenti personali dell'amministratore

Modalità di comunicazione all'anagrafica tributaria

Pianificazione fiscale e gestione del rischio tributario dello studio di amministrazione condominiale

Crisi fiscali, responsabilità e pianificazione patrimoniale dell’amministratore di condominio

PARTE SICUREZZA

25. CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

DEFINIZIONE DI INTERVENTI EDILIZI E TITOLI EDILIZI

Introduzione

Suddivisione degli interventi edilizi e relativi titoli

Stato legittimo e mutamento d'uso

PARTI COMUNI E INTERVENTI POSSIBILI

Definizione di parti comuni dall'articolo 1117 c.c

Parti comuni non espressamente menzionate dall'articolo 1117 c.c

Disciplina dei parcheggi

Uso migliorativo e innovativo delle parti comuni

Abusi edilizi, sanatorie e stato legittimo nel condominio: toolkit operativo per l'amministratore

26. IL CATASTO

Caratteristiche ed evoluzione storica del catasto

Catasto dei terreni e catasto dei fabbricati

Banche dati catastali

Le conservatorie dei Registri Immobiliari e collezione dei documenti

Formalità principali e accessorie

I registri immobiliari e le conservatorie

L'ispezione ipotecaria

Certificazione ipotecaria

Identificazione catastale di parti comuni di un fabbricato

Catasto operativo per l'amministratore: due diligence, anomalie e prevenzione del contezioso

27. IL RAPPORTO DI LAVORO E NORME PER SALUTE E SICUREZZA DEL LAVORATORE

- Introduzione all'ambito condominiale
- Evoluzione normativa
- Lavoratore
- Datore di lavoro

Sorveglianza sanitaria

- Gestione delle emergenze

La prevenzione degli infortuni nei contratti d'appalto o nelle opere edilizie

- Documentazione che deve essere conservata in cantiere
- Safety governance condominiale: da obbligo a sistema

28. IMPIANTI E SERVIZI COMUNI CONDOMINIALI

Impianto idrico

Impianto fognario e braga condominiale

Impianto elettrico

Sistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione del gas

Impianto di riscaldamento

Condizionamento dell'aria

Antenne e radio tele comunicazioni

Impianto di videosorveglianza

Ascensore

Imprese abilitate

Disciplina della certificazione di conformità del D.M 37/2008

Smaltimento rifiuti e canne di caduta dell'immondizia

Governance, compliance e risk management degli impianti e servizi comuni

29. LE NORME PER LA PREVENZIONE DEGLI INCENDI

Introduzione

La nuova normativa incendi

Tipologie degli edifici e prescrizioni di legge

SCIA Antincendio e nulla osta

Collaudi e Verifiche Impiantistiche

Ispezioni e controlli

Obblighi dell'Amministratore di condominio

Fire safety management in condominio: dal "compliance" al "controllo reale"

Rischi emergenti e crisis management: facciate, EV, FV, batterie e gestione sinistri

30. COLLAUDO E VERIFICHE PERIODICHE SUGLI IMPIANTI DI ASCENSORE

Le normative sulla sicurezza degli impianti

La progettazione

La costruzione

La conduzione

Gli organismi certificati e notificati

Le imprese incaricate della manutenzione

Governance operativa dell'ascensore: controllo, continuità tracciabilità

31. OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE DATORE DI LAVORO: TUTELA DELLA SALUTE E DELLA SICUREZZA

Gli obblighi previsti dal D.LGS. 81/08

Obbligo di effettuazione della valutazione dei rischi a cui sono esposti i lavoratori

Formazione dei lavoratori

Il responsabile per la sicurezza

Incaricati alla gestione delle emergenze

Sorveglianza sanitaria

Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

Cantieri e appalti in condominio: sicurezza, ruoli, documenti e responsabilità

32. GLI IMPIANTI ELETTRICI COMUNI IN CONDOMINIO

Il decreto 37 del 22 gennaio 2008

La sicurezza degli impianti

Le imprese abilitate

L'adeguamento degli impianti

Governance e compliance dell'impianto elettrico condominiale

Protezione avanzata e nuove tecnologie (EV, FV, Smart)

33. GLI IMPIANTI TERMICI IN CONDOMINIO

Il funzionamento degli impianti termici comuni

Gli impianti unifamiliari

Le canne fumarie

Il risparmio energetico

La certificazione energetica

Contabilizzazione, ripartizione spese e business case dell'efficienza

34. PRIVACY IN CONDOMINIO

Premesse: Privacy e gestione del condominio

GDPR 679/2016 in materia di protezione dei dati personali

Il concetto di dato personale

I principali soggetti individuati, disciplinati e tutelati dal GDPR

Base giuridica, trattamento e consenso

Applicazione concreta nel condominio: bacheca, elenco condomini morosi e videosorveglianza, sito web

35. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E I PARCHEGGI

Introduzione

Definizione di barriere architettoniche

Quadro normativo di riferimento

Barriere architettoniche in condominio

Ascensore in condominio

Parcheggi pubblici, privati e condominiali

Istituzione di nuovi parcheggi pertinenziali