

21° CORSO DI FORMAZIONE
D.M. 140/14
TEORICO - PRATICO
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINI
E IMMOBILI

ANNO 2015/2016
PROGRAMMA



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede di Torino



ANACI

**Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede Provinciale di Torino**

**21° CORSO DI FORMAZIONE
D.M. 140/14
TEORICO - PRATICO
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINI
E IMMOBILI**

**ANNO 2015/2016
c/o ISTITUTO MISSIONI DELLA CONSOLATA
Via Cialdini, 4 - TORINO**

145 ore

**Inizio del corso: 2 Novembre 2015 - ore 18,00
Fine del corso: 5 Luglio 2016 - ore 21,00**

Enrico FERRERI
(Presidente Provinciale)

Ing. Giancarlo BOESSO
(Responsabile scientifico)

sito: www.anaci-torino.it
e-mail: segreteria@anaci-torino.it



ANACI

**Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede Provinciale di Torino**

**21° Corso di formazione D.M. 140/14
edizione 2015/2016**

INTRODUZIONE

Organizzare ogni anno corsi di formazione per nuovi Amministratori che vogliano intraprendere e affrontare questa professione è tra i compiti prioritari dell'ANACI, una professione sempre più complicata ma piena di soddisfazione se lo studio è applicato e seguito con rigore, assiduità e impegno, nonostante i nostri legislatori continuino ad ignorarne l'importanza pratica e sociale.

Anaci è convinta che il ruolo degli amministratori, che attualmente ha nel campo immobiliare, avrà in futuro sempre più rilevanza e sicuramente i rapporti tra le istituzioni quali: Stato, Regioni, Comuni, Università, ordini e collegi professionali e associazioni di categoria dovranno sinergicamente interloquire con noi in quanto direttamente operatori pratici nell'applicare tutte quelle norme tecniche, fiscali e giuridiche che riguardano il condominio e di cui anche a livello Universitario stanno diventando nuove "Linee Guida". Nelle oltre 120 ore di corso che l'ANACI istituisce, con la collaborazione di insegnanti preparati ed esperti competenti del settore, verranno studiate solo una parte delle problematiche che un amministratore deve affrontare ma costituiranno la solida base su cui intraprendere e perseguire lo svolgimento della professione.

Siamo sicuri che tutti i corsisti accoglieranno questa sfida con attenzione, impegno assiduo e soprattutto con la voglia di acquisire competenze su argomenti e tecniche di lavoro comunque utili per cultura generale, o per dare vita ad uno studio, magari associato, con diverse figure professionali quali: avvocati, fiscalisti o altri colleghi amministratori. Coloro che supereranno il corso potranno associarsi all'ANACI, UNA GRANDE FAMIGLIA. La preparazione di base acquisita potrà e dovrà (per coloro i quali intraprenderanno la professione) essere sempre aggiornata e per questo l'ANACI offrirà numerose occasioni di partecipazione a Convegni, Seminari, Master, ed invierà la rivista mensile ricca di inserti speciali utili per approfondimenti; non verrà dimenticata l'esigenza di essere aggiornati in tempo reale tramite il Sito Internet e altri servizi: l'obiettivo ANACI E FARE SI CHE L'ASSOCIATO NON SI SENTA MAI SOLO e sia sempre consapevole di NON ESSERE INFERIORE A NESSUN ALTRO PROFESSIONISTA; per questo motivo è indispensabile affrontare il corso con serietà, imparando il metodo con il quale effettuare il costante e continuo aggiornamento che il professionale esercizio dell'attività di amministratore di condominio richiede. Solo così non dovrete e non dovremo MAI PIU' AVERE IL CAPPELLO IN MANO nei rapporti con Enti ed altre realtà professionali.

Ing. Francesco BURRELLI
(Presidente Nazionale Anaci)

Enrico FERRERI
(Presidente Provinciale)

RELATORI PRESENTI
AL CORSO

MATERIE LEGALI

BOARIO AVV. BRUNO
BRUYERE AVV. GABRIELE
DALÒ AVV LUCA
GRIBAUDI AVV. CAMILLA
PEIRETTI AVV. MASSIMILIANO
PERACCHIO AVV. EMANUELA
PIOPPO AVV. ROSANNA

MATERIE TECNICHE

BORGO DOTT. MARIO
BURRELLI ING. FRANCESCO
MASOERO ING. MARCO CARLO
MERELLO DOTT. GIUSEPPE
MONTISANO DOTT.SSA ROSANNA
PECORARO DOTT. GIUSEPPE
RUSCICA DOTT. GIUSEPPE
SCIALDONE DOTT.SSA EMANUELA

SOMMARIO DEI CONTENUTI

1. Il Condominio - ART.1117 C.C.

Cos'è il condominio - cos'è la Comunione - Parti comuni e non - Uso delle parti comuni - Accessori e pertinenze - personalità giuridica del Condominio - Costituzione del Condominio - Condominio Parziale, Minimo, Supercondominio Lo scioglimento del condominio (art.61 e 62 disp. Att. c.c.) - Le innovazioni art. 1120 secondo comma art. 1117 ter e quater c.c. - Proprietà esclusive.

2. L'Amministratore

Deontologia professionale - Chi è l'Amministratore - La Professione dell'Amministratore nella realtà contemporanea (L.220/12) - Personalità giuridica dell'Amministratore - Requisiti per esercitare il mandato (L.4/2013 e art. 71 Bis disp. att. c.c.) - Durata dell'incarico -Compenso- Compiti dell'Amministratore: controllo ed esecuzione delibere assembleari, tutela parti comuni, riscossioni quote - Responsabilità civile e penale dell'Amministratore Reati comuni e specifici dell'Amministratore - Legittimazione processuale - l'Amministratore Giudiziario.

3. L'Assemblea Condominiale

Preparazione - Convocazione- Validità - Maggioranze - Svolgimento - Delibere Redazione del Verbale - Registro Nomina e revoca - Le controversie - Impugnazione delle delibere .

4. Il Regolamento di Condominio

Che cos'è il Regolamento di Condominio - Regolamento contrattuale - Regolamento assembleare- Modifica del Regolamento - Tabelle millesimali - Rettifica e revisione delle tabelle millesimali art. 69 disp. att. c.c.

5. Anagrafica condominiale (L.220/12 e sue modifiche)

Modalità di predisposizione , tenuta ed aggiornamento del registro di anagrafica condominiale e del RAS (Registro di Anagrafe della Sicurezza)

6. Gestione contabile del Condominio , Fisco, Rapporti con Enti Fornitori di Servizi al condominio.

- a) Criteri e modalità di registrazione delle fatture e delle pezze giustificative, gestione degli incassi, gestione delle ritenute d'acconto - Rendiconto gestione ordinaria e straordinaria dell'edificio e relativi riparti di spese- Predisposizione libro delle entrate e delle uscite, stato patrimoniale e situazione finanziaria - Rilascio certificazione ritenute IRPEF - Predisposizione documentazione per redazione Mod. 770 ed Unico AC - Richiesta rilascio PIN del condominio da parte dell'Agenzia delle Entrate - Conservazione documenti ai fini fiscali e termini di prescrizioni.
- b) Aspetti fiscali su interventi di recupero del patrimonio edilizio e di contenimento energetico - figure professionali coinvolte - modalità di pagamento e rilascio certificazioni per detrazioni fiscali su interventi straordinari.
- c) Gestione conto corrente condominiale OBBLIGATORIO e rapporti con le banche
- d) Gestione morosità dei condomini: sollecito di pagamento e decreto ingiuntivo
- e) Il Professionista nell'ordinamento Tributario - tenuta e conservazione dei libri contabili - Verifiche ed Accertamenti
- f) Rapporti con Enti fornitori di Servizi al Condominio ed Istituzioni: IREN-ENI-SMAT e AMIAT ed eventuali fornitori non istituzionali ma di libero mercato

7. Il Catasto e gli strumenti per l'imposizione tributaria

8. L'Assicurazione ed il condominio

- a) L'assicurazione dei fabbricati - Concetti di copertura assicurativa e di valutazione del capitale assicurativo - Polizze assicurative globale fabbricati - I rischi assicurativi: responsabilità civile, acqua condotta e ricerca guasti, incendio, appalti - Gestione sinistri e prescrizione.
- b) Polizza fideiussoria dell'amministratore.

9. Contratto di lavoro subordinato

Le assicurazioni sociali - La portineria e i dipendenti - Compiti dell'amministratore, obblighi e adempimenti.

10. Verifica e manutenzione delle strutture degli edifici

Patologie e l'evoluzione del fenomeno di degrado degli edifici

11. Gestione degli impianti condominiali e conservazione delle parti comuni

Contratto d'appalto - Concetti generali - Stipulazione - Esecuzione - Vizi - Garanzie - Subappalto - Adempimenti dell'Amministratore . Gestione degli impianti: Manutenzione ordinaria e straordinaria - D.Lgs 81/08 (Salute e Sicurezza sul Lavoro) - Applicazione delle procedure in ambito di normativa cogente in materia di sicurezza, accordo Stato/Regioni (D.Lgs 81/08 -106/2009) - Rischi ed interferenze nel condominio - Imp. Ascensori D.P.R. 162/99 - Certificato Prevenzione Incendi D.P.R. 151/11 - Riscaldamento e Teleriscaldamento: termoregolazione, contabilizzazione calore: criterio di calcolo obbligatorio delle tabelle di riscaldamento consumo volontario e involontario D.L. 102/2014 e UNI 10200, 3^ responsabile.- Norme di sicurezza impianti a gas (D.U.V.RI ART. 26 Commi 1/2/3) - Impianti elettrici Normativa n.37 del 22/01/08 - Automazione Cancelli (D.M.37/2008 - DPR 459/96) - Antenne ed impianti idrici - Il risparmio energetico , valorizzazione del patrimonio edilizio , incentivi - Parassitologia urbana

12. Amministrazione di proprietà private - La locazione degli immobili nel c.c. e nelle leggi speciali

Contratto di locazione, locazione uso abitazione, locazione uso transitorie, morosità, Amm. Giudiziaria - Contratto di compravendita e i diritti reali negli edifici in condominio.

13. Cenni di informativa applicata

Organizzazione meccanizzata di uno studio professionale: pacchetti applicativi e soluzioni per chi inizia - prove pratiche gestione contabile condominiale.

Nel corso dell'anno verranno predisposte delle sessioni di verifica intermedia per valutare il grado di apprendimento e conseguenti sessioni di valutazione dei risultati ottenuti.

***Verranno inoltre definiti laboratori, in orari e giorni prestabiliti con i sigg.ri coristi, presso aziende del settore per conoscere dal punto di vista pratico alcuni particolari tecnici di impianti condominiali (esempio ascensori, caldaie e scambiatori di calore ed apparecchiature di termoregolazione e contabilizzazione del calore).**

<i>DATE E ORARI</i>	<i>ARGOMENTI</i>	<i>DOCENTI</i>
Lunedì 2/11/15 Ore 18,00/18,30 Ore 18,30/20,00	Saluti Autorità Deontologia Professionale Introduzione generale sulla Comunione e il Condominio	Burrelli Ferreri Marenco Peracchio
Giovedì 5/11/15 Ore 18/20	Comunione/ Condominio/ Nozione di parte comune (1^ PARTE)	Peracchio
Lunedì 9/11/15 Ore 18/20	Comunione e Condominio Diritti reali e Diritti personali di godimento (2^ PARTE)	Peracchio
Giovedì 12/11/15 Ore 18/20	Condominio: Scioglimento e Divisione delle cose Comuni (art.1119 c.c.)	Bruyere
Lunedì 16/11/15 Ore 18/20	L'Amministratore alla luce della Nuova Riforma (L.220/12)	Peracchio
Giovedì 19/11/15 Ore 18/20	Attribuzioni dell'Amm.re	Peracchio
Lunedì 23/11/15 Ore 18/20	Nomina e revoca Amm.re	Peracchio
Giovedì 26/11/15 Ore 18/20	Regolamento di condominio Assembleare e Contrattuale/ tabelle mill.li	Bruyere
Lunedì 30/11/15 Ore 18/20	La preparazione dell'assemblea	Scialdone
Giovedì 3/12/15 Ore 18/20	L'Assemblea di Condominio/ (1^ parte)	Peiretti
Lunedì 7/12/15 Ore 18/20	L'Assemblea di Condominio/ (2^ parte)	Peiretti
Giovedì 10/12/15 Ore 18/20	Impugnazione delle delibere art.1137 c.c. Legittimazione Attiva e passiva	Bruyere
Lunedì 14/12/15 Ore 18/20	Delibere assembleari Nulle/annullabili Maggioranze	Peiretti
Giovedì 17/12/15 Ore 18/20	Ripartizione delle spese Art.1124/1125/1126 Principio di solidarietà	Bruyere

<i>DATE E ORARI</i>	<i>ARGOMENTI</i>	<i>DOCENTI</i>
Lunedì 21/12/15 Ore 18/20	Comunicazione dati morosi Decreto ingiuntivo esecutivo Esecuzioni forzate a carico del condominio Fallimento del condominio	Bruyere
Giovedì 7/01/16 Ore 18/20	Le innovazioni Art.1120 secondo comma Art.1117 ter e quater c.c.	Peiretti
Lunedì 11/01/16 Ore 18/21	1^ Esercitazione pratica (Domande generali)	Peracchio Peiretti
Giovedì 14/01/16 Ore 18/21	2^ Esercitazione pratica (Redazione verbale d'assemblea)	Scialdone
Lunedì 18/01/16 Ore 18/20	Condominio parziale, Minimo e supercondominio	Bruyere
Giovedì 21/01/16 Ore 18/20	Le controversie	Peracchio
Lunedì 25/01/16 Ore 18/21	Correzione e verifica orale (es. pratica del 11/01/16)	Peracchio Peiretti
Giovedì 28/01/16 Ore 18/21	Correzione e verifica orale (es. pratica del 14/01/16)	Scialdone
Lunedì 1/02/16 Ore 18/20	Il registro di contabilità e gli allegati al rendiconto	Scialdone
Giovedì 4/02/16 Ore 18/20	Assemblea: approvazione Rendiconto e preventivo tenuta della contabilità e presentazione ai condomini (1^ parte)	Scialdone
Lunedì 8/02/16 Ore 18/20	Tenuta della contabilità e Presentazione ai condomini (2^ parte)	Scialdone
Giovedì 11/02/16 Ore 18/21	Esercitazione pratica Redazione consuntivo preventivo condominiale	Scialdone

DATE E ORARI	ARGOMENTI	DOCENTI
Lunedì 15/02/16 Ore 18/20	Il Condominio e il Fisco (1 [^] parte)	Borgo
Giovedì 18/02/16 Ore 18/20	Il Condominio e il Fisco (2 [^] parte)	Borgo
Lunedì 22/02/16 Ore 18/20	Risparmio energetico Valoriz. del patrim. edilizio - Incentivi	Burrelli
Giovedì 25/02/16 Ore 18/20	Parassitologia urbana	Pecoraro
Lunedì 29/02/16 Ore 18/20	Il recupero crediti da parte dell'amm.re uscente	Bruyere
Giovedì 3/03/16 Ore 18/20	La locazione degli immobili nel codice civile e nelle leggi speciali	Pioppo
Lunedì 7/03/16 Ore 18/20	L'Assicurazione Polizza globale Fabbricati	Ruscica
Giovedì 10/03/16 Ore 18/20	La locazione di immobili ad uso abitazione/ uso diverso	Pioppo
Lunedì 14/03/16 Ore 18/20	Finita Locazione Morosità/ Amm.Giudiziaria	Pioppo
Giovedì 17/03/16 Ore 18/20	La responsabilità civile dell'amm.re tutela della privacy In condominio (L. 196/03)	Bruyere
Lunedì 21/03/16 Ore 18/20	La responsabilità Penale dell'amm.re Il reato/procedimento penale responsabilità penale colposa dell'amm.re condominiale (1 [^] parte)	Gribaudo
Giovedì 24/03/16 Ore 18/20	Responsabilità penale: le contravvenzioni - Delitti dolosi di interesse dell'amministratore (2 [^] parte)	Gribaudo
Giovedì 31/03/16 Ore 18/20	Gestione del contenzioso condominiale	Boario
Lunedì 4/04/16 Ore 18/20	Impianti elettrici Normativa n. 37 del 22/01/08 Normative cancelli D.M. n.37/2008 D.P.R. 459/96	Burrelli

DATE E ORARI	ARGOMENTI	DOCENTI
Giovedì 7/04/16 Ore 18/20	Anagrafica Condominiale (L.220/12)	Burrelli
Lunedì 11/04/16 Ore 18/20	RAS (Registro Anagrafe Sicurezza)	Burrelli
Giovedì 14/04/16 Ore 18/20	Gestione del contenzioso condominiale	Boario
Lunedì 18/04/16 Ore 18/20	D.Lgs 81/08 s.m.i. T.U. Salute e Sicurezza sul Lavoro (Titolo IV)	Burrelli
Giovedì 21/04/16 Ore 18/20	Imp. Ascensori D.P.R. 162/99 - Barriere Architettoniche	Burrelli
Giovedì 28/04/16 Ore 18/20	Verifica e manutenzione delle strutture degli edifici	Burrelli
Lunedì 2/05/16 Ore 18/20	Il contratto-trattative accordo delle parti clausole, nullità ed Annullabilità-risoluzione per inadempimento	Boario
Giovedì 5/05/16 Ore 18/20	Il professionista nell'ordinamento tributario	Merello
Lunedì 9/05/16 Ore 18/20	Contabilizzazione calore - criterio di calcolo - consumo Volontario e involontario - D.L. 102/2014 E UNI 10200	Masoero
Giovedì 12/05/16 Ore 18/20	D.lgs 81/08-106/2009) Applicazione delle procedure in ambito di normativa cogente in materia di sicurezza accordo Stato/Regioni	Burrelli
Lunedì 16/05/16 Ore 18/20	C.P.I. - D.P.R. N°151 del 01/08/11 ex legge 818/84	Burrelli
Giovedì 19/05/16 ore 18/20	Contratto di lavoro subordinato	Dalò
Lunedì 23/05/16 Ore 18/20	Sicurezza in condominio Inquadramento obblighi Legislativi/sicurezza studio Professionale/ tutela dipendente del condominio	Burrelli

<i>DATE E ORARI</i>	<i>ARGOMENTI</i>	<i>DOCENTI</i>
Giovedì 26/05/16 Ore 18/21	Dimostrazione pratica su pc esempio gestione contabile condominiale (1° parte)	Burrelli
Lunedì 30/05/16 Ore 18/20	D.U.V.R.I. art.26 Commi 1/2/3-Norme di sicurezza per impianti a gas	Burrelli
Lunedì 6/06/16 Ore 18/21	Esercitazione scritta con domande programma corso	Peracchio
Giovedì 9/06/16 Ore 18/21	Dimostrazione pratica su pc esempio gestione contabile condominiale (2° parte)	Burrelli
Lunedì 13/06/16 Ore 18/21	Verifica orale delle prove del 6/06/16	Peracchio
Giovedì 16/06/16 Ore 18/20	Il catasto e gli strumenti per imposizione tributaria sugli immobili	Montisano
Lunedì 20/06/16 Ore 18/20	Rischi interferenze e specifici nei riguardi del condominio ogni qualvolta vi sia un rapporto lavorativo/ imprese di pulizia/ antenisti/elettricisti	Burrelli
Giovedì 23/06/16 Ore 18/21	Prova scritta finale	Peracchio Dalò Scialdone
Lunedì 27/06/16 Ore 18/21	Prova orale finale	
Giovedì 30/06/16 Ore 18/21	Prova orale finale	
Lunedì 4/07/16 Ore 18/21	Prova orale finale	
Martedì 5/07/16 Ore 18/21	Prova orale finale	

**Commissione d'esame prove orali del
27/06/16, 30/06/16, 4/07/16, 5/07/16:**

BOARIO AVV. BRUNO
BORGIO DOTT. MARIO
BRUYERE AVV. GABRIELE
BURRELLI ING. FRANCESCO
DALÒ AVV. LUCA
GRIBAUDI AVV. CAMILLA
PEIRETTI AVV. MASSIMILIANO
PERACCHIO AVV. EMANUELA
PIOPPO AVV. ROSANNA

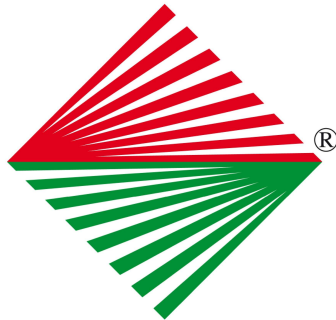
Responsabile scientifico:

BOESSO ING. GIANCARLO

***Verranno inoltre definiti laboratori in orari e giorni prestabiliti con i sigg.ri corsisti presso aziende del settore per conoscere dal punto di vista pratico alcuni particolari tecnici di impianti condominiali (esempio ascensori, caldaie e scambiatori di calore ed apparecchiature di termoregolazione e contabilizzazione del calore).**

MA

DA



ANACI

Sede Provinciale: Corso Re Umberto I, 133 - Torino
Tel. 011 318.23.49 - Fax 011 318.03.98
www.anaci-torino.it - e-mail: segreteria@anaci-torino.it