

**22° CORSO DI FORMAZIONE
D.M. 140/14
TEORICO –PRATICO
PER AMMINISTRATORI D CONDOMINI
E IMMOBILI**

**ANNO 2016/2017
PROGRAMMA**



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede Provinciale di Torino



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede Provinciale di Torino

**22° CORSO DI FORMAZIONE
D.M.140/14
TEORICO- PRATICO
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINI
E IMMOBILI**

**ANNO 2016/2017
c/o Istituto Missioni della Consolata
Via Cialdini 4 – TORINO
145 ORE**

Inizio del corso: 3 Novembre 2016 ore 18,00
Fine del corso: 5 Luglio 2017 – ore 21,00

Enrico FERRERI
(Presidente Provinciale)

BOESSO Ing. Giancarlo
(Responsabile Scientifico)

www.anaci-torino.it
segreteria@anaci-torino.it



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
Sede Provinciale di Torino

22° Corso di Formazione D.M.140/14 Edizione 2016/2017

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 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.

Enrico FERRERI
(Presidente Provinciale)

Ing. Francesco BURRELLI
(Presidente Nazionale Anaci)

**RELATORI PRESENTI
AL CORSO**

MATERIE LEGALI

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

MATERIE TECNICHE

BURRELLI ING. FRANCESCO
MASOERO ING. MARCO CARLO
MERELLO DOTT. GIUSEPPE
MONTISANO D.SSA ROSANNA
PECORARO DOTT. GIUSEPPE
RUSCICA DOTT. GIUSEPPE

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.117 t4r 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 delle delibere assembleari, tutela delle parti comuni, riscossione 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 prescrizione.
- 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

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
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^a 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-D.P.R. 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.

DATE E ORARI	ARGOMENTI	DOCENTI
Giovedì 3/11/16 Ore 18/20	Saluti Autorità Deontologia Professionale	Burrelli Ferrerri Boesso
Lunedì 07/11/16 Ore 18/20	Comunione Condominio Nozione di parte comune (1^ PARTE)	Peracchio
Giovedì 10/11/16 Ore 18/20	Comunione e Condominio Diritti reali e Diritti personali di godimento (2^ PARTE)	Peracchio
Lunedì 14/11/16 Ore 18/20	Condominio: Scioglimento e Divisione delle cose Comuni (art.1119 c.c.)	Bruyere
Giovedì 17/11/16 Ore 18/20	L'Amministratore alla luce della Nuova Riforma (L.220/12)	Peracchio
Lunedì 21/11/16 Ore 18/20	Nomina e revoca Amm.re	Peracchio
Giovedì 24/11/16 Ore 18/20	Regolamento di condominio Contrattuale e Assembleare	Bruyere
Lunedì 28/11/16 Ore 18/20	Le tabelle millesimali	Bruyere
Giovedì 01/12/16 Ore 18/20	La redazione delle Tabelle millesimali	
Lunedì 05/12/16 Ore 18/20	Esercitazione pratica delle tabelle millesimali	
Lunedì 12/12/16 Ore 18/20	L'Assemblea di Condominio (2^ parte)	Peiretti
Giovedì 15/12/16 Ore 18/20		Bruyere
Lunedì 19/12/16 Ore 18/20	Delibere assembleari Nulle/annullabili Maggioranze	Peiretti

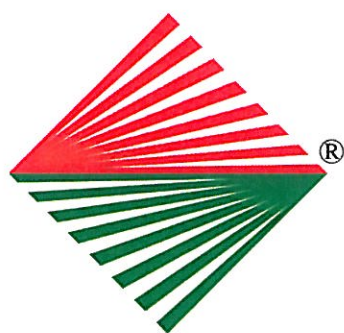
DATE E ORARI	ARGOMENTI	DOCENTI
Lunedì 09/01/17 Ore 18/20	Ripartizione delle spese Art.1124/1125/1126 Principio di solidarietà	Bruyere
Giovedì 12/01/17 Ore 18/20	Comunicazione dati morosi Decreto ingiuntivo esecutivo Esecuzioni forzate a carico del condominio Fallimento del condominio	Bruyere
Lunedì 16/01/17 Ore 18/20	Le innovazioni Art.1120 secondo comma Art.1117 ter e quater c.c.	Peiretti
Giovedì 19/01/17 Ore 18/21	1^ Esercitazione pratica (Domande generali)	
Lunedì 23/01/17 Ore 18/21	2^ Esercitazione pratica (Redazione verbale d'assemblea)	
Giovedì 26/01/17 Ore 18/20	Condominio parziale, minimo e supercondominio	Bruyere
Lunedì 30/01/17 Ore 18/20	Le controversie	Peracchio
Giovedì 02/02/17 Ore 18/21	Correzione/Verifica orale (esercitazione pratica del 19/01/17)	
Lunedì 06/02/17 Ore 18/21	Correzione/Verifica orale (esercitazione pratica del 23/01/17)	
Giovedì 09/02/17 Ore 18/20	Il registro di contabilità e gli allegati al rendiconto	Merello
Lunedì 13/02/17 Ore 18/20	Assemblea: approvazione rendiconto e preventivo Tenuta della contabilità e Presentazione ai condomini (1^ parte)	Merello
Giovedì 16/02/17 Ore 18/20	Tenuta della contabilità e Presentazione ai condomini (2^ parte)	Merello
Lunedì 20/02/17 Ore 18/21	Esercitazione pratica Redazione consuntivo Preventivo condominiale	Merello

DATE E ORARI	ARGOMENTI	DOCENTI
Giovedì 23/02/17 Ore 18/20	Il Condominio e il Fisco (1^ parte)	Merello
Lunedì 27/02/17 Ore 18/20	Il Condominio e il Fisco (2^ parte)	Merello
Giovedì 02/03/17 Ore 18/20	Risparmio energetico valorizz.del patrimonio Edilizio-Incentivi	Burrelli
Lunedì 06/03/17 Ore 18/20	Il recupero crediti da parte dell'amm.re uscente	Bruyere
Giovedì 09/03/17 Ore 18/20	La locazione degli immobili nel codice civile e nelle leggi speciali	Pioppo
Lunedì 13/03/17 Ore 18/20	L'Assicurazione Polizza Globale Fabbricati	Ruscica
Giovedì 16/03/17 Ore 18/20	La locazione di immobili ad uso abitazione/ Uso diverso	Pioppo
Lunedì 20/03/17 Ore 18/20	Finita Locazione Morosità/Amm. Giudiziaria	Pioppo
Giovedì 23/03/17 Ore 18/20	La responsabilità civile dell'amm.re Tutela della privacy in condominio (L.196/03)	Bruyere
Lunedì 27/03/17 Ore 18/20	La responsabilità Penale dell'amm.re Il reato/procedimento penale responsabilità penale colposa dell'amm.re condominiale (1^ parte)	Gribaudo
Giovedì 30/03/17 Ore 18/20	Responsabilità penale: le Contravvenzioni Delitti dolosi di interesse dell'amministratore (2^ parte)	Gribaudo
Lunedì 03/04/167 Ore 18/20	Gestione del contenzioso condominiale	Boario

DATE E ORARI	ARGOMENTI	DOCENTI
Giovedì 06/04/17 Ore 18/20	Anagrafica Condominiale (L.220/12)	Burrelli
Lunedì 10/04/17 Ore 18/20	RAS (Registro Anagrafe Sicurezza)	Burrelli
Giovedì 13/04/17 Ore 18/20	Gestione del contenzioso condominiale	Boario
Giovedì 20/04/17 Ore 18/20	D.Lgs 81/08 s.m.i. T.U. Salute e Sicurezza sul Lavoro (Titolo IV)	Burrelli
Giovedì 27/04/17 Ore 18/20	Imp. Ascensori D.P.R. 162/99 Barriere Architettoniche	Burrelli
Giovedì 04/05/17 Ore 18/20	Verifica e manutenzione delle strutture degli edifici	Burrelli
Lunedì 08/05/17 Ore 18/20	Il contratto-trattative accordo delle parti, clausole, nullità ed annullabilità-risoluzione Per inadempimento	Boario
Giovedì 11/05/17 Ore 18/20	L'Amministratore e la comunicazione	
Lunedì 15/05/17 Ore 18/20	L'Amministratore e la comunicazione	
Giovedì 18/05/17 Ore 18/20	C.P.I. - D.P.R. N°151 del 01/08/11 ex legge 818/84	Burrelli
Giovedì 22/05/17 Ore 18/20	Contabilizzazione calore criterio di calcolo consumo Volontario e involontario D.L. 102/2014 e UNI 10200	Masoero
Lunedì 25/05/17 Ore 18/20	Sicurezza in condominio Inquadramento obblighi Legislativi/sicurezza studio Professionale/ tutela dipendente del condominio	Burrelli

DATE E ORARI	ARGOMENTI	DOCENTI
Giovedì 26/05/16 Ore 18/20	Parassitologia urbana	Pecoraro
Lunedì 01/06/17 Ore 18/20	D.U.V.R.I. art.26 Commi 1/2/3 –Norme di sicurezza per impianti a gas	Burrelli
Lunedì 05/06/17 Ore 18/21	Esercitazione scritta con domande programma corso	
Giovedì 08/06/17 Ore 18/20	Contratto di lavoro subordinato	Dalò
Lunedì 12/06/17 Ore 18/21	Verifica orale delle prove del 05/06/17	
Giovedì 15/06/17 Ore 18/20	Il catasto e gli strumenti per imposizione tribu- taria sugli immobili	Montisano
Lunedì 19/06/17 Ore 18/20	(D.lgs 81/08-106/2009) Applicazione delle pro- cedure in ambito di normativa cogente in materia di Sicurezza Accordo Stato/Regioni	Burrelli
Giovedì 22/06/17 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
Lunedì 26/06/17 Ore 18/20	Rischi interferenze e specifici nei riguardi del condominio ogni qual- volta vi sia un rapporto avorativo/ Imprese di pulizia/antennisti/ Elettricisti	Burrelli
Giovedì 29/06/17 Ore 18/20	Prova scritta finale	
Lunedì 03/07/17 Ore 18/20	Prova orale finale	

DATE E ORARI	ARGOMENTI	DOCENTI
Martedì 04/07/17	Prova orale finale	
Mercoledì 05/07/17 Ore 18/21	Prova orale finale	



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