

CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

ai sensi dell'art. 71 bis, lett. g, delle Disposizioni d'Attuazione del Codice Civile alla luce della Legge 11/12/2012 n. 220 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" e del Decreto del Ministro della Giustizia n. 140 del 13/08/2014 attuativo della Legge n. 9/2014 di conversione del Decreto "Destinazione Italia".

PROGRAMMA

1ª lezione: 29/09/2015

COMUNIONE E CONDOMINIO

Relatore: Avv. Antonino Arena

- La comunione
- I diritti e gli obblighi dei comunisti
- Il condominio
- Quando nasce il condominio
- La natura giuridica del condominio
- La disciplina giuridica del condominio
- Il condominio parziale
- Il super condominio

2ª lezione: 01/10/2015

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Relatore: Dott.ssa Marilena Rosetti

- Premessa
- Nomina dell'amministratore
- Durata dell'incarico e diniego di rinnovazione (o disdetta)
- Compenso
- Affissione dei dati dell'amministratore o della persona, che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore
- Compiti e poteri dell'amministratore
- Analisi delle attribuzioni dell'amministratore
- Potere dell'amministratore di ordinare lavori straordinari urgenti
- Rappresentanza processuale dell'amministratore
- Registro di anagrafe condominiale
- Poteri dell'amministratore e condòmini morosi
- Responsabilità penale dell'amministratore

3ª lezione: 06/10/2015

BENI COMUNI, LORO USO, E PROPRIETÀ ESCLUSIVE

Relatore: Avv. Stefano Senzani

- Individuazione dei beni comuni
- Uso dei beni comuni e relativi problemi
- 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.)
- Adeguamento degli impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva (art. 155-bis)
- Premessa
- Opere su parti di proprietà o uso individuale:
 - *Le opere*
 - *Il danno*
 - *Le parti comuni*
- Prime considerazioni
- La preventiva notizia all'amministratore:
 - *L'obbligo di informativa*
 - *Il ruolo dell'assemblea*
- Considerazioni conclusive

4ª lezione: 08/10/2015

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Relatore: Avv. Vincenzo Nasini

- Premessa
- Poteri dell'assemblea
- Convocazione
- Avviso di convocazione:
 - *Termini per la comunicazione*
 - *Contenuto*
 - *Forma*
- Diritto di partecipare all'assemblea condominiale:
 - *Proprietari e comproprietari*
 - *Nudo proprietario ed usufruttuario*
 - *Conduttore (inquilino)*
 - *Convocazione in caso di conflitto di interessi*
 - *Pignoramento e diritto di partecipare all'assemblea condominiale*
- Costituzione dell'assemblea e maggioranze necessarie per deliberare
- Il diritto di essere rappresentato in assemblea

- Delibere nulle e annullabili
- Processo verbale dell'assemblea:
 - *Contenuto*
 - *Trascrizione*
 - *Assemblea andata deserta in prima convocazione e redazione del verbale*
- Questioni particolari:
 - *Presidente e segretario*
 - *Verbale redatto a seduta chiusa*
 - *Redazione del verbale in lingua diversa dall'italiano*
 - *Assemblea con all'ordine del giorno lo stesso argomento bocciato nella precedente riunione*
 - *Videoregistrazione e fonoregistrazione di assemblea condominiale*
 - *Limite alla durata degli interventi*
 - *Condomino intervenuto tardivamente in assemblea*
 - *Condomino allontanatosi prima della votazione*
 - *Assemblea convocata in orario notturno*
 - *Partecipazione all'assemblea in videoconferenza*

5ª lezione: 13/10/2015

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Relatore: P. Ind. Nerio Giacometti

- Premessa
- Regolamento assembleare e regolamento contrattuale: questioni connesse
- Animali in condominio
- Sanzioni

6ª lezione: 15/10/2015

LA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

Relatore: Dott. Dino Martini

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

7ª lezione: 20/10/2015

LE TABELLE MILLESIMALI E LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Relatore: Geom. Alberto Farolfi

- Le tabelle millesimali
- La ripartizione delle spese
- Casi particolari e questioni connesse in tema di ripartizione delle spese:
 - *Androne*
 - *Ascensore*
 - *Balconi*
 - *Canna fumaria comune*
 - *Facciata*
 - *Gronde*
 - *Isolamento termico del tetto*
 - *Lastrico solare di uso esclusivo*
 - *Posti auto siti in autorimessa condominiale*
- Fondo speciale per le opere straordinarie
- Fondo speciale e nuovo conto corrente
- Fondo speciale e trust
- Trasferimento della proprietà e imputazione dei contributi condominiali
- Gestione di iniziativa individuale

8ª lezione: 22/10/2015

SOPRAELEVAZIONE E LA RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO, E ASSICURAZIONE

Relatore: Umiliacchi Assicurazioni (cell. 340/8608681 • e-mail: assumi@libero.it)
Avv. Stefano Senzani - Geom. Alessandro Galeotti (ale.galeotti@tiscali.it)

- Nozione e caratteri delle innovazioni
- Innovazione gravosa e voluttuaria
- Modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117-ter c.c.)
- Il diritto di sopraelevazione
- Ricostruzione dell'edificio
- Catasto

9ª lezione: 27/10/2015

RESPONSABILITÀ PENALI DELL'AMMINISTRATORE ED IL CONTRATTO DI LAVORO SUBORDINATO NELL'AMBITO CONDOMINIALE

Relatore: Avv. Marco Giacomucci e Dott. Bonini

10ª lezione: 29/10/2015

I DIRITTI REALI

Relatore: Avv. Gaetano Fiorini

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

11ª lezione: 03/11/2015

LA SICUREZZA NEGLI EDIFICI

Relatore: Ing. Pietro Sbrighi

- Premessa
- Il D.M. 37 del 2008
- Ambito di applicazione del D.M. 37 del 2008
- Interventi relativi agli impianti:
 - *Gli impianti elettrici*
 - *Gli impianti termici*
 - *Gli impianti idrosanitari*
 - *Gli impianti di sollevamento (ascensore)*
- Gli adempimenti per la prevenzione incendi:
 - *La valutazione dei progetti*
 - *Controlli di prevenzione incendi*
 - *Attestazione di rinnovo periodico della conformità antincendio*

12ª lezione: 05/11/2015

IL RISPARMIO ENERGETICO

Relatore: Ing. Matteo Casadei

- Premessa
- Il D.P.R. n. 74 del 2013:
 - *Controlli e manutenzione*
 - *Valori massimi della temperatura dell'ambiente*
 - *Terzo responsabile*
 - *Ispezioni sugli impianti*
 - *Tabella contenente il codice assegnato dal Catasto degli impianti termici*
 - *Sanzioni*
- Il D.P.R. n. 59 del 2009:
 - *Dismissione dell'impianto centralizzato*
 - *Contabilizzazione e termoregolazione del calore*
- Il D.P.R. n. 412 del 1993
- Il distacco dall'impianto centralizzato

13ª lezione: 10/11/2015

LA NORMATIVA URBANISTICA E LE DISPOSIZIONI SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Relatori: Arch. Benedetta Caselli

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

14ª lezione: 12/11/2015

FISCO E CONDOMINIO

Relatore: Dott. Alessandro Rondinini

- Imposte sui redditi
- Il condominio come sostituto di imposta
- Il Quadro AC
- Adempimenti su richiesta di poteri pubblici
- IMU, TASI e TARI
- Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e per gli interventi di risparmio energetico

15ª lezione: 17/11/2015

MEDIAZIONE E NOZIONI IN TEMA DI CONTENZIOSO CONDOMINIALE E ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Relatore: Avv. Marco Maria Magnani e Geom. Gabriele Fussi

- Premessa
- Mediazione e controversie in materia di condominio
- Mediazione e posizione dell'amministratore
- Mediazione e approvazione della proposta
- Rappresentanza processuale dell'amministratore
- Impugnazione delle delibere condominiali
- Il dissenso dei condòmini rispetto alle liti
- Ricorso del condòmino contro le decisioni dell'amministratore
- La tutela contro i rumori molesti
- Gli atti di volontaria giurisdizione

16ª lezione: 20/11/2015 venerdì

IL CONTRATTO DI APPALTO ED IL RENT TO BUY [CONVEGNO CCIAA]

Relatori: Dott.ssa Cinzia Brunelli e Avv. Pierpaolo Bosso

- Perché e come è nato il Rent to Buy
- Soggetti interessati al Rent to Buy come venditori e acquirenti
- Per quali immobili si può fare il Rent to Buy
- Contratto di Rent to Buy dell'art. 23 dello "Sblocca Italia"
- Contratti base utilizzabili (struttura) e impostazione di prezzo di vendita e canoni
- Esigenze particolari delle parti e inserimento di clausole "su misura"
- Situazione normativa: Decreto Legge, Legge di Conversione
- Problematiche in ambito condominiale derivanti da operazioni di Rent to Buy (chi convocare all'assemblea, chi risponde per le spese condominiali, chi può impugnare le delibere, etc...).
- Tutele del concedente contro l'inadempimento del conduttore
- Tutele del conduttore per inadempimenti del concedente, fallimenti, pignoramenti, ecc...
- Aspetti fiscali e consigli per la più conveniente tassazione
- Atto pubblico e scrittura privata autenticata di Rent to Buy
- La trascrizione del contratto ed i suoi effetti
- Caratteri distintivi rispetto a figure similari: affitto con patto di riscatto, vendita con riserva della proprietà, locazione con patto di futura vendita, preliminare di compravendita con anticipata immissione nel possesso

17ª lezione: 24/11/2015

PRIVACY IN CONDOMINIO

Relatore: consulenti di "Solo Privacy"

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

18ª lezione: 26/11/2015

TECNICHE DI RISOLUZIONE DEI CONFLITTI

Relatore: Dott.ssa Sara D'Alessandro

- Premessa
- Parlare di conflitti significa
- Contrasti, conflitti e altre differenze
- Cause (motivi) dei conflitti
- Evoluzione/escalation del conflitto
- L'amministratore di condominio facilitatore di partecipazione?

19ª lezione: 01/12/2015

LEZIONE DI RECUPERO ED APPROFONDIMENTO CON PROVA PRATICA DI UTILIZZO DEGLI STRUMENTI INFORMATICI

Relatore: Rag. Mauro Guardigni & Ing. Carlo Caselli (locazioni)

- Software per contabilità condominiale (MG)
- Aspetti di:
 - l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore;
 - la sicurezza degli edifici con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi;
 - le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;
 - i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia;
 - la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche;
 - i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato;
 - e tecniche di risoluzione dei conflitti;
 - l'utilizzo degli strumenti informatici;
 - la contabilità.

DAL 29/09 AL 03/12

19 x 4 = 76 + esame finale (20 incontri 80 ore)

DURATA DEL CORSO - 76 ore

Suddivise in 19 incontri di 4 ore ciascuno

(due volte a settimana, il martedì e il giovedì)

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

PERIODO

Inizio: 29 settembre 2015 - Termine: 1 dicembre 2015

Esame Finale: 04 dicembre 2015

SEDE DI SVOLGIMENTO DEL CORSO

Sala Riunione APE Forlì - Via G. Saffi n. 5

TERMINE ISCRIZIONI - 31 agosto 2015

Componenti commissione esame:

Ing. Franco Bagnara,

P. Ind. Nerio Giacometti,

Ing. Carlo Caselli,

Ing. Ir. Pietro Sbrighi

È essenziale rilasciare sia all'inizio sia al termine degli incontri la firma sugli appositi registri.

Corso per Amministratori di Condominio



Associazione della Proprietà Edilizia
della Provincia di Forlì e Cesena



MODULO DI ISCRIZIONE

Nome _____
(obbligatorio)

Cognome _____
(obbligatorio)

Ente Rappresentato _____

Cod. Fisc. / Partita IVA _____
(obbligatorio)

Indirizzo/Città _____

Tel. _____

Cell. _____

Fax _____

E-Mail _____
(obbligatorio)

Socio Confedilizia SI NO

Firma _____

INFORMAZIONI DOVUTE AI SENSI DELL'ART. 10 L. 31.12.1996 N. 675 E SUCCESSIVE MODIFICHE
I presenti dati vengono raccolti esclusivamente ai fini del Convegno e verranno utilizzati solo in relazione allo stesso. Il titolare del trattamento è la Confedilizia Territoriale (Forlì - Via G. Saffi n. 5) in persona del legale rappresentante, nei confronti dei quali l'interessato potrà far valere i diritti previsti dall'art. 13 della L. 675/1996 e successive modifiche, ed in particolare ottenere conferma dell'esistenza dei dati, la loro comunicazione e l'indicazione della logica e della finalità del trattamento nonché la cancellazione, anonimizzazione o blocco dei medesimi, il loro aggiornamento, rettificazione o integrazione, e al quale

PARTECIPAZIONE A: **INTERO CORSO "INIZIALE"**
Singole Lezioni (indicare quali)

RESTITUIRE UNITAMENTE A COPIA DELLA RICEVUTA DEL VERSAMENTO A:
CONFEDILIZIA FORLÌ - CESENA

ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA - DELLA PROVINCIA DI FORLÌ E CESENA
Codice Fiscale 92015790402 - Partita IVA 02332150404 - Via G. Saffi n. 5 - 47121 FORLÌ
Tel. 0543.20026 - Fax 0543.376056 - SMS 342.41.52.188 - E-Mail: apeforli@gmail.com

Iscrizione al Corso Euro: 400,00 + IVA (con attestato finale)
Iscrizione Singoli Incontri: 35,00 + IVA ciascuna (senza crediti)

Preiscrizione e pagamento a mezzo bonifico Bancario con causale:

Corso Amministratori - Iscrizione "nome e cognome"

**alle coordinate bancarie del c/c 1000 - 0000 - 1301 presso Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna
c/o Filiale n. 04647 di Piazza Saffi 33: IBAN IT - 47 - J - 06010 - 13222 - 1000 0000 1301**

INFORMAZIONI CORSO: vedasi apposito programma

È essenziale rilasciare sia all'inizio sia al termine degli incontri la firma sugli appositi registri.

**Possibilità di iscrizione al Registro Amministratori (inclusa quella a Confedilizia) con quota agevolata.
A richiesta possibilità di Acquisto dei Volumi Ufficiali "Confedilizia / La Tribuna"**