Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco

Istituto di Conciliazione e Alta Formazione

ORGANISMO DI MEDIAZIONE – ISCRIZIONE MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N.549
ENTE DI FORMAZIONE – ISCRIZIONE MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N.294
CERTIFICAZIONE UNI EN ISO 9001:2008 – Certificato n.1134
ENTE ACCREDITATO ALL'ALBO DI REGIONE LOMBARDIA PER I SERVIZI FORMATIVI N.949

Via Copernico 30 – 20125 Milano
Telefono +39.02.67.07.18.77 – Fax +39.02.66.71.56.81
e-mail info@istitutoicaf.it –www.istitutoicaf.it

CORSO DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE E IMMOBILIARE

aggiornato ai sensi della legge 220/2012 e del decreto 140/2014

ATTENZIONE: i moduli sono strutturati in modo da essere seguiti singolarmente, per cui è possibile frequentare, per approfondimento professionale su specifici argomenti, solo alcuni dei moduli.

In caso di superamento dell'esame finale con punteggio elevato (con riferimento ai parametri dell'esame finale), il corsista avrà la possibilità di svolgere il TIROCINIO presso uno degli studi di amministrazione condominiale e immobiliare accreditati presso ICAF, previo colloquio conoscitivo.

AMBIENTI E DOTAZIONI

LUOGO:

Il corso si tiene presso la sede ICAF di Milano, in via Oldofredi n.9.

La sede si raggiunge a piedi dalla Stazione Centrale (treno, MM1, MM3, mezzi di superficie), oppure MM3 Sondrio, MM4 Isola, MM3 Zara, MM2 Gioia, bus 60, 43, 81, 155, 728, Stazione Porta Garibaldi (treno, passante, MM2, MM4, mezzi di superficie).

Comoda pista ciclabile con 2 punti BikeMI nelle vicinanze e rastrelliera nel cortile del palazzo.
Gli ambienti sono conformi alla normativa per l'accesso dei disabili.

DOTAZIONI DELL'AULA:
Aule da 15 a 60 posti, con sedie e tavoli / sedie confort dotate di tavolini (su lato destro o sinistro), lavagna interattiva multimediale (LIM) / video per proiezione 50 pollici, climatizzate.

FORMAZIONE A DISTANZA

È possibile seguire il corso in modalità webinar ovvero a distanza (salvo che per l'esame finale) tramite l'utilizzo di piattaforma specifica certificata e adatta al monitoraggio della presenza on line dell'utente.
Giorni, orari, programma, costi, docenti sono gli stessi del corso in aula e i corsisti on line saranno liberi di porre quesiti ai docenti attraverso la chat specifica, al termine della spiegazione.

Necessario pc con audio o casse, connessione internet veloce (è preferibile la connessione via cavo, non wi-fi), motore di ricerca chrome, explorer. E' consigliabile fare alcune prove di accesso pima del corso in modo da verificare se il proprio pc necessita di qualche aggiornamento per funzionare correttamente.

In ogni caso, si consiglia vivamente la frequenza in aula, per le esercitazioni pratiche e i momenti di confronto con docente e altri corsisti.

MODALITÀ DI ISCRIZIONE

Invio tramite email (formazione@istitutoicaf.it) o fax (02 66715681) del modulo di iscrizione debitamente compilato e dell'attestazione dell'avvenuto bonifico. Il modulo d'iscrizione è disponibile sul sito www.istitutoicaf.it e scaricabile sia in formato doc che PDF.

ATTENZIONE: i moduli sono strutturati in modo da essere seguiti singolarmente, per cui è possibile frequentare, per approfondimento professionale su specifici argomenti, solo alcuni dei moduli. In tal caso, è necessario specificarlo all'interno del modulo d'iscrizione.

A CHI SI RIVOLGE

– Tutti i diplomati

– Tutti gli iscritti a un ordine o collegio professionale

– Amministratori di condominio e studi immobiliari che desiderano acquisite nuove competenze e approfondire argomenti specifici

– Professionisti che desiderano intraprendere la professione di amministratore condominiale e immobiliare

– Professionisti che devono ottemperare all'obbligo formativo

Il corso può essere seguito da tutti (anche da chi non possiede i requisiti per essere amministratore o non intenda amministrare condomìni) per approfondimento professionale (seguire lo studio di un amministratore), per assistere i propri clienti (il caso degli avvocati o dei professionisti "tecnici").

DURATA DEL CORSO E PIANIFICAZIONE DELLE LEZIONI

DURATA DEL CORSO

Il corso ha durata complessiva di 80 ore incluse 4 ore di prova finale.

PIANIFICAZIONE DELLE LEZIONI

Ogni lezione si terrà come da “calendario corso”, avrà durata di 8 ore a seconda del calendario, divisa in due moduli (mattino e pomeriggio) intervallati da un’ora di pausa pranzo. Al mattino e al pomeriggio, a metà lezione, è prevista una breve pausa caffè.

CALENDARIO

Il corso è suddiviso in 10 incontri + l’esame finale:

07 MARZO 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 18:00

14 MARZO 2017 – dalle ore 10:00 alle ore 19:00

21 MARZO 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 18:00

28 MARZO 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 18:00

04 APRILE 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 18:00

11 APRILE 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 18:00

18 APRILE 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 18:00

25 APRILE 2017 – NO LEZIONE

02 MAGGIO 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 18:00

09 MAGGIO 2017 - dalle ore 09:00 alle ore 18:00

16 MAGGIO 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 18:00

23 MAGGIO 2017 – dalle ore 09:00 alle ore 13:00 (esame)

RESPONSABILE SCIENTIFICO

DOTT. IVAN GIORDANO: giurista dell'economia e dell'impresa, docente, revisore contabile condominiale, mediatore civile, Responsabile dell'Organismo di Mediazione ed Ente di Formazione ICAF, Presidente provinciale di Milano dell'Associazione Nazionale dei Tributaristi LAPET, Direttore Scientifico dell'Associazione dei Revisore Condominiali AIReC, auore per Maggioli Editore di testi in materia di mediazione civile, gestione delle controversie in condominio, contabilità condominiale, revisione condominiale.

DOCENTI E FORMATORI

DOTT. IVAN GIORDANO: giurista dell'economia e dell'impresa, docente, revisore contabile condominiale, mediatore civile, Responsabile dell'Organismo di Mediazione ed Ente di Formazione ICAF, Presidente provinciale di Milano dell'Associazione Nazionale dei Tributaristi LAPET, Direttore Scientifico dell'Associazione dei Revisore Condominiali AIReC, auore per Maggioli Editore di testi in materia di mediazione civile, gestione delle controversie in condominio, contabilità condominiale, revisione condominiale.

DOTT. LEONARDO BARELLA: dottore commercialista, Presidente di AIReC - Associazione Italiana dei Revisori Condominiali, revisore legale, revisore contabile condominiale.

AVV. LUCA MARIA FAOTTO: avvocato civilista del Tribunale di Milano, Vice Presidente di AIReC, esperto in materia condominiale.

AVV. ROBERTO MAURO: avvocato del Foro di Milano, esperto in aste giudiziarie, Presidente di AssoCondominio.

GEOM. DOMENICO D'ULISSE: geometra libero professionista dal 1985, amministratore di condominio, consulente tecnico dell'autorità giudiziaria Tribunale di Lecco, mediatore civile, referente delle commissioni formazione ed amministrazione e gestione patrimonio immobiliare presso il Collegio dei Geometri di Lecco.

GEOM. CHIARA BENEGIAMO: geometra libero professionista, amministratore di condominio, consulente tecnico dell'autorità giudiziaria Tribunale di Lecco, mediatore civile.

DOTT. LUCA TULLIO LAZZERINI: dottore commercialista, esperto in materia fiscale, amministratore di condominio.

***DOTT.SSA CINZIA GIORDANO (INTERVIENE COME ESPERTO):** psicologa esperta in mediazione, psicoterapeuta libera professionista, docente, esperta in gestione del conflitto e in dinamiche di gruppo.

ORGANIZZAZIONE DIDATTICA

ATTIVITA' FORMATIVE PREVISTE

– Lezioni frontali

– Analisi di casi specifici

– Analisi di sentenze e giurisprudenza di settore

– Testimonianze ed esperienze a confronto

– Esercitazioni pratiche sui singoli argomenti

- Test di apprendimento e ripasso

RUOLO DI CIASCUNA CATEGORIA DI PARTECIPANTI

– Discenti: individuazione dell'idoneità in termini di competenze e di predisposizione interprofessionale a svolgere il ruolo di amministratore di condominio, assistente o consulente di un amministratore di condominio, gestore di uno studio di amministrazione condominiale e immobiliare, rispetto alle competenze e alle esperienze specifiche.

– Docenti: formazione prodromica all'esercizio dell'attività di amministrazione condominiale e immobiliare, sia sotto il profilo delle conoscenza amministrative, tecniche, contabili e altre esperienze specifiche, sia sotto il profilo delle tecniche di comunicazione.

– Testimonial: esperienze di amministratori di condominio a confronto, al fianco del docente.

MATERIALE DIDATTICO

Il materiale didattico, comprensivo di libro, dispensa, fotocopie verrà distribuito il primo giorno del corso. Ulteriore materiale verrà distribuito nel corso delle lezioni oppure inviato tramite email.

COSTI E PROMOZIONI

792,00 €

692,00 € (revisori AIReC, mediatori ICAF, iscrizioni di almeno 3 persone)

580,00 € (geometri in regola con l'iscrizione – in forza di convenzione con il Collegio Geometri di Lecco)

192,00 € (singola giornata se si sceglie di frequentare solo alcune giornate del corso)

Il costo del corso è esente IVA in quanto erogato da Ente di Formazione accreditato al Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 10 del dpr 633/72.

PROGRAMMA DETTAGLIATO

Di seguito il dettaglio degli argomenti trattati all'interno del corso. Ogni argomento verrà affrontato con diverse metodologie di insegnamento: lezioni frontali, esercitazioni pratiche, analisi di documenti reali, lavoro di gruppo. Test intermedi e di ripasso per verificare l'apprendimento.

GIORNATA 1

SESSIONE MATTINO

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE E IL CONTESTO DEL CONDOMINIO
DOCENTE: dott. Ivan Giordano

- Il contesto dell'amministrazione condominiale
- Le origini degli immobili in "condominio"
- I concetti di "comunione" e "condominio"
- Condominio e "dominio comune": il concetto di "co-dominio"
- Le tipologie di condominii
- Il concetto di ente di gestione
- Condominii "tradizionali" e condominii "atipici"
- L'amministratore di condominio tra prestazione d'opera intellettuale e rapporto di mandato
- L'amministratore libero professionista e la società di amministrazione condominiale
- I requisiti previsti dalla legge in capo all'amministratore
- L'obbligo della formazione abilitante e continua ai sensi del D.M. 140/2014
- Durata dell'incarico: annualità o biennio?
- Comunicazione dei dati anagrafici dell'amministratore
- Luogo di conservazione della documentazione condominiale
- Differenza fra amministratore giudiziario e amministratore iscritto negli elenchi dei CTU del tribunale
- Esposizione della targa identificativa dell'amministratore condominiale
- Determinazione del compenso dell'amministratore: compenso base, oneri accessori e competenze straordinarie
- Il contratto fra amministratore e condominio
- Nomina dell'amministratore tra obbligatorietà e facoltà
- Cenno agli adempimenti legati all'esistenza del condominio anche in caso di assenza dell'amministratore

DALLA COSTITUZIONE DEL CONDOMINIO ALL'IDENTIFICAZIONE DELLE PARTI COMUNI
DOCENTE: dott. Ivan Giordano

- L'art. 1117 del Codice civile
- Condominio, condominii parziali, supercondominii e consorzi di condominii
- La multiproprietà
- I presupposti giuridici e le formalità relative alla costituzione del condominio (aspetti civilistici e fiscali)
- Il concetto di riserva di proprietà esclusiva
- Il concetto di pertinenza
- I concetti di proprietà e di uso esclusivo
- Le servitù attive e passive sulle parti comuni condominiali
- I diritti di godimento di terzi sulle parti comuni condominiali
- L'importanza degli effetti giurisprudenziali dell'1102 del Codice Civile
- Indivisibilità delle parti comuni e analisi dell'art.1119 del Codice Civile
- Cessioni a terzi di diritti reali o di godimento sulle parti comuni
- Il caso atipico dello scioglimento del condominio

COME SI LEGGE IL CODICE: ESERCITAZIONE SULAL CONSULTAZIONE DEL CODICE DEL CONDOMINIO

SESSIONE POMERIGGIO

DOCUMENTI OBBLIGATORI: TIPOLOGIE, CONSERVAZIONE E DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI
DOCENTE: dott. Ivan Giordano

- Il registro anagrafe condominiale
- Il registro dei verbali
- Il registro delle nomine e delle revoche degli amministratori
- Il rendiconto condominiale redatto ai sensi dell'art.1130 bis del Codice Civile (registro di contabilità, riepilogo finanziario, fondi disponibili e riserve, informazioni patrimoniali, nota sintetica esplicativa)
- Il conto corrente condominiale
- Obblighi e tempi di conservazione
- Il diritto di accesso ai documenti e alle informazioni condominiali da parte di: titolari di diritti reali, titolari di diritti di godimento, fornitori, enti ispettivi, soggetti contrattualmente legati al condominio, revisori condominiali

FOCUS
DOCENTE: dott. Ivan Giordano
L'ultimo comma dell'art.1129 del Codice Civile e gli edifici di edilizia popolare o convenzionata

GIORNATA 2

SESSIONE MATTINO

IL CONTRATTO
DOCENTE: avv. LUCA MARIA FAOTTO

- Il negozio giuridico
- Il concetto di contratto nell'ordinamento giuridico italiano
- Gli elementi essenziali del contratto: accordo, oggetto, causa, forma
- Contratti tipici e contratti atipici
- La clausole penale
- Le clausole vessatorie
- Le clausole abusive
- Il concetto di "condominio consumatore", le normative a tutela del consumatore e la Direttiva CE 11/2013 recepita nel 2015 in materia di gestione delle controversie che interessano i consumatori
- Nullità e annullabilità
- I vizi del consenso
- L'inadempimento contrattuale
- La costituzione in mora
- La risoluzione del contratto

CONTRATTO DI LOCAZIONE
DOCENTE: IN ATTESA DI CONFERMA

- Nozione di contratto di locazione
- *Locatio operarum e locatio operis*: le radici della locazione e dell'appalto nel diritto romano
- Diritti e obblighi del locatore
- Diritti e obblighi del conduttore

CONTRATTO D'APPALTO E POSSIBILI "DECLINAZIONI"
DOCENTE: IN ATTESA DI CONFERMA

- Nozione di appalto
- Le parti del contratto di appalto
- Le obbligazioni delle parti
- Il corrispettivo
- La gestione di pagamenti e le responsabilità per sospensione dei pagamenti
- La "revisione del prezzo" convenuto

- La forma del contratto di appalto
- La fase precontrattuale e contrattuale (comportamento delle parti e responsabilità derivanti)
- La fase esecutiva dell'appalto (comportamento delle parti e responsabilità derivanti)
- Analisi pratica degli aspetti determinanti delle diverse tipologie di contratto di appalto
- L'attività di controllo e monitoraggio posta in atto dall'appaltatore
- Il recesso dal contratto d'appalto
- Garanzie e responsabilità per vizi e difetti
- I diversi ruoli e le diverse responsabilità del progettista, della direzione lavori, dell'appaltatore e del committente
- Rapporti fra contratto d'appalto e contratto di lavoro subordinato
- Rapporti fra contratto d'appalto e contratto di lavoro parasubordinato
- Rapporti fra contratto d'appalto e contratto di prestazione d'opera manuale
- Rapporti fra contratto d'appalto e contratto di prestazione d'opera intellettuale
- Il subappalto
- La sicurezza e norme in materia di tutela dei lavoratori
- La gestione degli infortuni

SESSIONE POMERIGGIO

GLI ATTI CONDOMINIALI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

- Finalità della trascrizione
- Obblighi e opportunità legate alla trascrizione
- Gli atti condominiali soggetti o assoggettabili a trascrizione
- Il concetto di nota di trascrizione
- La continuità delle trascrizioni
- Le responsabilità e i rischi legati agli adempimenti inerenti la trascrizione
- La tutela insita nella trascrizione
- I professionisti di riferimento

LE CRITICITA' LEGATE AD ALCUNI FATTI GESTIONALI RILEVANTI INERENTI LE MANUTENZIONI E TRASFORMAZIONI EDILIZIE
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

- Il recupero di sottotetti: aspetti normativi, giurisprudenziali e tecnici
- Opere private di trasformazione delle unità immobiliari e cambi di destinazione d'uso
- La sopraelevazione dell'ultimo piano
- L'acquisizione di parte del sottosuolo da parte del condomino del piano terreno
- Rifacimento dei balconi
- Rifacimento dei terrazzi
- Controversie con il costruttore per vizi e difetti di costruzione

TEST DI RIPASSO PER FISSARE I CONCETTI

LEZIONE 3

SESSIONE MATTINO

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
ANALISI DI UN REGOLAMENTO CONDOMINIALE
DOCENTE: geom. Domenico D'Ulisse

- Il regolamento contrattuale: origini, approvazione e modifiche
- Il regolamento assembleare: origini, approvazione e modifiche
- L'impatto delle novità normative nei regolamenti contrattuali e assembleari
- Le responsabilità sul rispetto del regolamento

- Le sanzioni per mancato rispetto del regolamento
- Analisi delle principali clausole contenute nei regolamenti di condominio
- Regolamento di condominio, trascrizione e formalità pubblicistiche (dalla costituzione a tutte le fasi di gestione del condominio)
- Gli adempimenti presso la Conservatoria del Registro

LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
DOCENTE: GEOM. DOMENICO D'ULISSE

- Le fonti dei poteri dell'amministratore
- poteri ordinari
- poteri straordinari
- poteri di rappresentanza in contesti giudiziali e stragiudiziali
- La riscossione delle quote
- il dovere di agire nei confronti dei morosi
- l'obbligo dell'esecuzione forzata

ESERCITAZIONE PRATICA

LE TABELLE MILLESIMALI A SEGUITO DELLA RIFORMA
DOCENTE: geom. Domenico D'Ulisse

- Concetto di tabella millesimale
- Le diverse finalità delle tabelle millesimali
- I criteri / coefficienti di formazione delle tabelle millesimali
- I moltiplicatori matematici per modificare le tabelle millesimali a seguito delle novità introdotte dalla riforma
- Modifiche, rettifiche e revisione delle tabelle millesimali
- Il ruolo centrale dell'art.69 delle DD.AA e dei regolamenti
- Le tabelle di proprietà
- Le tabelle delle spese generali
- Diritti e doveri dell'amministratore in materia di tabelle millesimali
- Responsabilità dell'amministratore in materia di tabelle millesimali
- Profili di nullità e di annullabilità delle delibere in materia di tabelle millesimali

SESSIONE POMERIGGIO

CONDOMINIO E PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

- Le principali pratiche edilizie che interessano le parti comuni del condominio
- Interazioni fra adempimenti tecnici di natura pubblica in capo ai singoli condòmini e amministrazione del condominio
- Il condono edilizio e le sanatorie
- Il rapporto fra proprietari, conduttori, condominio e pubblica amministrazione negli adempimenti autorizzatori, nell'esecuzione delle derivanti opere e nell'impatto che le stesse possono avere nella rideterminazione dei millesimi di proprietà e nelle tabelle derivate.

CONDOMINIO E SICUREZZA
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

- Gli adempimenti in capo al condominio in quanto tale e in quanto accessibile dai condòmini e dai terzi
- Gli adempimenti in capo al condominio in quanto luogo di lavoro per tutti i lavoratori delle imprese legate da rapporti contrattuali o comunque chiamate a intervenire nelle parti comuni dell'edificio
- Gli adempimenti in capo al condominio legati alla sicurezza nei cantieri edili
- I professionisti abilitati
- Ruoli e responsabilità dell'amministratori
- Adempimenti una tantum e adempimenti periodici
- Il documento di valutazione dei rischi: redazione, conservazione e aggiornamento e concreto utilizzo
- I dispositivi di protezione e prevenzione
- Le attrezzature condominiali: manuali tecnici, stato di manutenzione, conformità normativa
- Adempimenti ordinari e adempimenti straordinari

- I maggiori obblighi in caso di opere di natura straordinaria e gli adempimenti di base necessari in capo al condominio
- Sicurezza nell'uso degli impianti condominiali: automatismi, ascensori, centrali termiche, etc.
- Sicurezza nella manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni comuni: pulizie dell'edificio, manutenzioni edili, etc.

LE VERIFICHE E GLI ADEMPIMENTI PERIODICI
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

Analisi delle verifiche e degli adempimenti periodici in capo a condominio relativamente a:

- Personale dipendente
- Sicurezza
- Impianti condominiali (elettrici, ascensore, automatismi, centrali termiche, antincendio, etc.)
- Attrezzature condominiali
- Parti comuni dell'edificio

ESERCITAZIONE PRATICA riguardante gli argomenti esposti nella giornata
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

LEZIONE 4

SESSIONE MATTINO

ESERCITAZIONE PRATICA

DINAMICHE INTERPERSONALI E COMUNICAZIONE NELLA GESTIONE RELAZIONALE
DOCENTI: Domenico D'Ulisse, Chiara Benegiamo
INTERVENTO DELL'ESPERTO: dott.ssa Cinzia Giordano

- La gestione dell'assemblea
- La gestione dei rapporti con i condòmini
- La gestione dei conflitti
- Le modalità di comunicazione efficaci

SESSIONE POMERIGGIO

L'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO: CONVOCAZIONE E DELIBERE ASSEMBLEARI
DOCENTE: GEOM. DOMENICO D'ULISSE

- La convocazione dell'assemblea
- I soggetti destinatari della convocazione dell'assemblea
- L'avviso di convocazione
- Le formalità previste dalla legge e dal regolamento
- Il presidente dell'assemblea: nomina, funzione e responsabilità
- Il segretario dell'assemblea: nomina, funzione e responsabilità
- Quorum costitutivi
- Quorum deliberativi
- Il verbale di assemblea

IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
DOCENTE: geom. Domenico D'Ulisse

- La qualificazione dell'intervento atto a superare le barriere architettoniche
- I concetti di ordinarietà, straordinarietà e innovazione nel nuovo scenario normativo e giurisprudenziale
- La presenza di utilizzatori dell'impianto portatori di handicap riconosciuti
- Il concetto di handicap ai fini del superamento delle barriere architettoniche
- L'installazione dell'ascensore (o di impianto atto a superare le barriere architettoniche) a cura e spese del singolo richiedente
- Il rapporto con i titolari di diritti reali e con i titolari di diritti di godimento
- I diritti del richiedente e gli eventuali quorum assembleari

- La legge 13/89 e s.m.i.
- L'art. 1120 del Codice Civile a seguito della "riforma del condominio"

LEZIONE 5

SESSIONE MATTINO

LA GESTIONE DEI CONDOMINI MOROSI
DOCENTE: DOTT. IVAN GIORDANO

- Gli strumenti a disposizione dell'amministratore per il recupero dei crediti
- I solleciti di pagamento e i piani di rientro
- Azioni per il recupero del credito (mediazione civile, decreto ingiuntivo, procedimento ordinario di cognizione)
- Particolarità del procedimento di mediazione civile nel recupero crediti condominiali
- Aspetti specifici del decreto ingiuntivo
- l'opposizione al decreto ingiuntivo
- Il procedimento ordinario di cognizione
- Gli obblighi di comunicazione ai fornitori dei riferimenti dei condomini morosi
- Condominio, procedure esecutive immobiliari, aste giudiziarie, fallimento di condòmini
- Gli obblighi in capo all'amministratore e le relative responsabilità in relazione ai crediti condominiali
- La gestione contabile delle morosità
- Il fondo morosi e la gestione delle spese comuni in presenza di consistenti morosità
- La dispensa dell'assemblea
- L'art.63 delle DD.AA. del Codice Civile
- Casi pratici

IMPUGNAZIONE DI DELIBERA ASSEMBLEARE, DELIBERE NULLE E ANNULLABILI
DOCENTE: DOTT. IVAN GIORDANO

- Delibere annullabili
- Delibere nulle
- Impugnazione delle delibere assembleari: mediazione civile e azione giudiziaria
- Casi pratici

SESSIONE POMERIGGIO

LA GESTIONE DELLE CONTROVERSIE CONDOMINIALI
DOCENTE: dott. Ivan Giordano

- La mediazione civile: aspetti determinanti e opportunità
- L'azione giudiziaria
- Il decreto ingiuntivo
- L'impugnazione delle delibere assembleari
- L'opposizione al decreto ingiuntivo
- Il recupero dei crediti condominiali: obblighi, responsabilità e opportunità (dalla mediazione civile al decreto ingiuntivo)
- Gestione innovativa delle controversie: il nuovo concetto di "arbitrato condominiale"
- Med/Arb e Neg/Med/Arb
- La gestione dei rapporti con CTP e CTU
- La gestione dei rapporti con gli avvocati
- La gestione delle spese di gestione delle controversie (legali, tecniche, giudiziali, stragiudiziali, etc.)

CENNI ALLA REVISIONE CONTABILE CONDOMINIALE
DOCENTE: dott. Ivan Giordano

- Fondamenti di revisione condominiale

- Il rapporto fra l'amministratore condominiale e il revisore condominiale
- Le diverse tipologie di incarico di revisione e relative origini
- Cenni ai principi di revisione
- Oneri e responsabilità dell'amministratore nel corso di una revisione condominiale
- I diritti del revisore condominiale rispetto all'amministratore

LEZIONE 6

SESSIONE MATTINO

POSTI AUTO E PARCHEGGI
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

- L'art.1120 c.2 del Codice Civile
- La Legge 122/90 in materia di parcheggi
- Il concetto di pertinenzialità dei parcheggi
- Diversi contesti normativi fra immobili esistenti, ristrutturazioni parziali, ristrutturazioni radicali, nuove costruzioni
- Aspetti tecnici e giuridici

I PRINCIPALI IMPIANTI CONDOMINIALI
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

Vengono analizzati nello specifico obblighi normativi, verifiche periodiche, norma di riferimento, manutenzione ordinaria e straordinaria, le imprese abilitate all'installazione e alla manutenzione, documenti obbligatori per tutte le seguenti tipologie di impianti e dotazioni condominiali:

- Impianti termici (acqua calda e riscaldamento) e canne fumarie
- Impianti elettrici
- Impianti autoclave
- Pompe di sollevamento acque
- Impianti ascensore e di superamento delle barriere architettoniche
- Automatismi
- Impianti e dispositivi antincendio
- Sicurezza

RISPARMIO ENERGETICO
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

- Le fonti di produzione di energia per i servizi condominiali
- Le tecniche costruttive e i materiali a basso impianto ambientale
- Impianti e dotazioni condominiali a tutela del risparmio energetico
- Costruzione, ristrutturazione e classificazione energetica dell'edificio
- Il concetto di prestazione energetica: analisi documentale e requisiti
- La valorizzazione del patrimonio immobiliare condominiale
- I sistema di incentivi e di contributi per la riqualificazione immobiliare
- Gli impianti e le parti comuni condominiali interessate dal tema
- I progetti di riqualificazione in partnership o rete, post riforma

PREVENZIONE INCENDI
DOCENTE: geom. Chiara Benegiamo

- Scenario normativo
- Responsabilità civili e penali
- I documenti obbligatori
- Le dotazioni obbligatorie e gli impianti previsti
- Le diverse tipologie di fabbricati interessati
- Il ruolo dei Vigili del Fuoco e gli enti ispettivi

SESSIONE POMERIGGIO

ESERCITAZIONE PRATICA sulla ripartizione delle spese condominiali

LE SPESE CONDOMINIALI E LA RELATIVA RIPARTIZIONE
DOCENTE: geom. Domenico D'Ulisse

- Il concetto di "contributo" / spesa condominiale
- Gli obblighi dei titolari di diritti reali: pieni proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, superficiari, etc.
- Gli obblighi dei titolari di diritti di godimento: conduttori, comodatari, titolari di diritti di abitazione, assegnatari della casa coniugale, etc.
- Il distacco dai servizi comuni in caso di morosità
- Il concetto di morosità
- Uso effettivo e uso potenziale
- L'art.1123 del Codice Civile e la relativa giurisprudenza
- L'obbligo di versamento dei contributi condominiali
- Il concetto di condominio parziale
- I rapporti giuridici intercorrenti fra condominii parziali all'interno del medesimo condominio
- L'assunzione di delibere di approvazione di spese nei condominii parziali
- La solidale responsabilità / i vincoli di solidarietà
- L'impossibilità di rinuncia ai diritti sulle parti comuni
- Le diverse tipologie / nature di spese condominiali
- Spese condominiali e riparti
- Riparti nulli e riparti annullabili

CASI PARTICOLARI NELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI
DOCENTE: geom. Domenico D'Ulisse

- La gestione delle spese di riscaldamento (artt. 1124, 1125, 1126 del Codice Civile) con analisi dei criteri di contabilizzazione, delle norme UNI di riferimento e delle casistiche di distacco dall'impianto comune, post riforma
- La gestione delle innovazioni (art. 1120 del Codice Civile) e varie casistiche previste dal legislatore post riforma
- La manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare ad uso esclusivo (art. 1126 del Codice Civile)
- Le spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale (art. 1124 del Codice Civile)
- Gli ascensori: costruzione, ristrutturazione, manutenzione ordinaria
- I solai fra i vari piani e i muri di perimetrali e di confine
- I balconi
- I giardini condominiali a copertura di aree boxes
- Analisi di normativa e giurisprudenza in merito

IL CONCETTO DI INNOVAZIONE: ALCUNI CENNI
DOCENTE: geom. Domenico D'Ulisse

- Delibere di natura ordinaria, delibere di natura straordinaria e concetto di innovazione
- Innovazioni e innovazioni gravose
- Analisi in combinato degli articoli 1102, 1117 e 1120 del Codice Civile
- La modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni
- I limiti nel maggior uso del bene comune da parte del singolo condòmino
- Limiti imposti dai regolamenti contrattuali
- Le competenze dell'assemblea
- La convocazione delle assemblee in materia di innovazione e modifica delle parti comuni dell'edificio
- Formalità informative, di analisi e deliberative introdotte dalla "riforma del condominio"
- Le innovazioni di carattere sociale

LEZIONE 7

SESSIONEMATTINO + POMERIGGIO

ESERCITAZIONE PRATICA

DALLA CONTABILITA' CONDOMINIALE AL NUOVO RENDICONTO
DOCENTE: dott. Ivan Giordano

- I diversi destinatari e i soggetti interessati all'analisi della contabilità condominiale e le loro differenti esigenze amministrative e contabili
- Differenze fra contabilità condominiale, contabilità aziendale e altri impianti contabili esistenti (consorzi, associazioni, enti pubblici, etc.)
- Finalità della contabilità condominiale
- Il periodo amministrativo condominiale e gli adempimenti fiscali
- Principi contabili condominiali
- Criteri di tenuta della contabilità condominiale
- Criteri di valutazione delle poste contabili e delle informazioni non rilevabili contabilmente
- Criteri di conservazione della documentazione contabile e fiscale
- Le fonti giuridiche, giurisprudenziali, regolamentari e contrattuali della contabilità condominiale
- Natura giuridica, patrimoniale e fiscale del condominio
- Autonomia patrimoniale perfetta, autonomia patrimoniale imperfetta e principio della preventiva escussione sancito dalla L.220/2012
- La rilevazione di costi, ricavi, debiti, crediti, entrate, uscite, informazioni patrimoniali e altre informazioni di gestione rilevanti ai fini del rendiconto
- Le stime e la contabilizzazione delle voci di costo e di ricavo a fine esercizio secondo il principio di competenza

- I documenti necessari per la redazione del rendiconto condominiale secondo i più comuni regolamenti e secondo la Norma UNI 10801: preventivo, consuntivo delle spese e relativi piani di riparto
- I documenti obbligatori per la redazione del rendiconto condominiale ai sensi dell'artt.1130 e 1130 bis del Codice Civile: registro di contabilità, riepilogo finanziario, fondi disponibili e riserve, informazioni patrimoniali, nota sintetica esplicativa contenente informazioni di gestione, rapporti in corso, questioni pendenti
- L'ìmpianto documentale necessario e obbligatorio: documentazione contabile, fiscale, amministrativa, tecnica
- I motivi di revoca giudiziale legati alla tenuta della contabilità condominiale

- Dalla tenuta della tenuta della contabilità condominiale alla redazione del rendiconto condominiale
- Le scritture contabili
- Il conto corrente condominiale e la riconciliazione bancaria nel contesto documentale del rendiconto condominiale
- La rilevazione dei principali fatti amministrativi
- Casi pratici ed esercizi di compilazione
- Potenzialità e criticità dei software gestionali a disposizione degli amministratori condominiali

LEZIONE 8

SESSIONE MATTINO

IL CONTRATTO DI LAVORO SUBORDINATO NEL CONDOMINIO
DOCENTE: dott. Luca Tullio Lazzerini

- Il rapporto di lavoro subordinato
- Le diverse tipologie di assunzione
- Rischi ed opportunità legati ai contratti di lavoro somministrato e al lavoro in appalto
- Le più frequenti mansioni condominiali: custode / guardiania, lavascale, rotazione rifiuti, manutenzione giardino

- I contratti collettivi nazionali di lavoro
- Il custode "con alloggio" e il custode "senza alloggio"
- La reperibilità del custode
- Il disconoscimento del rapporto in appalto e il riconoscimento giudiziale del rapporto di lavoro dipendente
- I documenti obbligatori legata alla gestione del personale dipendente del condominio
- Il calcolo della retribuzione base e accessoria e degli straordinari
- L'orario di lavoro, i permessi, le ferie, la malattia
- La sostituzione del personale dipendente del condominio
- INAIL e gestione degli infortuni
- INPS e adempimenti sociali e previdenziali
- Le norme e le sanzioni disciplinari
- La risoluzione del rapporto di lavoro dipendente
- Analisi dei contenuti essenziali della busta paga del dipendente condominiale

ANALISI DELLA RESPONSABILITA' CIVILE NEL CONTESTO CONDOMINIALE
DOCENTE: avv. Roberto Mauro

- Il concetto di responsabilità civile
- La responsabilità contrattuale dei titolari di diritti reali
- La responsabilità contrattuale dei titolari di diritti di godimento
- La responsabilità contrattuale dei singoli titolari di diritti reali nell'ipotesi dell'eccesso di potere dell'amministratore
- La responsabilità contrattuale
- La responsabilità extracontrattuale
- Le diverse singole fattispecie:
    - L'art. 2050 del Codice Civile
    - l'art. 2051 del Codice Civile
    - I lastrici solari
    - I balconi
    - Le responsabilità solidali ex art. 2055 del Codice Civile o parziarie ex artt. 1123 e 1126 del Codice Civile
    - La rovina dell'edificio (art. 2053 del Codice Civile)
- Esempi e casi pratici

ANALISI DELLE RESPONSABILITA' PENALI NEL CONTESTO CONDOMINIALE
DOCENTE: avv. Roberto Mauro

- Distinzione dei concetti di illecito civile e penale
- Il procedimento penale
- Gli effetti nella professione dell'amministratore condominiale
- I reati tipicamente associabili alla gestione condominiale
- I gradi di giudizio
- I vari tribunali competenti
- La responsabilità penale dell'amministratore
- I reati di crollo colposo, incendio colposo, lesioni colpose, omicidio colposo
- Le contravvenzioni relative a inosservanza dei provvedimenti dell'autorità, disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone, omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina,
- I reati dolosi di ingiuria e diffamazione, minaccia, atti persecutori, danneggiamento, deturpamento e imbrattamento di cose altrui, appropriazione indebita, corruzione privata, truffa, estorsione, violazione di domicilio
- I reati tributari

SESSIONE POMERIGGIO

LE COPERTURE ASSICURATIVE NEL CONTESTO CONDOMINIALE
DOCENTE: dott. Ivan Giordano con intervento dell'esperto dott. Marco Biffi

- Il contratto di assicurazione
- I rischi di natura condominiale
- Le coperture accessorie

- Posizione giuridica del condominio e ruolo di consumatore
- Le tipologie di polizze assicurative che riguardano il condominio: globale fabbricati, RC della conduzione, RC verso terzi, RC amministratore, Car postume, polizze fidejussorie bancarie e assicurative, coperture dei fornitori e di terzi
- Il preventivo e il calcolo del premio
- Le franchigie
- La gestione dei sinistri
- Decadenza e prescrizione
- Il concetto di coassicurazione
- La sovrapposizione delle garanzie

LEZIONE 9

SESSIONE MATTINO

ESERCITRAZIONE PRATICA

LA FISCALITA' CONDOMINIALE
DOCENTE: dott. Leonardo Barella

- Le imposte patrimoniali sulle parti comuni dell'edificio
- Le tasse previste sui servizi locali (rifiuti, passi carrai, etc.)
- Ricavi e proventi condominiali: imponibili e non imponibili
- Le diverse tipologie di imposizione fiscale dei ricavi condominiali in capo ai singoli condòmini
- La certificazione dei ricavi e proventi imponibili rivolta ai singoli condòmini
- Gli avvisi di accertamento e le cartelle esattoriali: gestione dei ricorsi
- Le sanzioni legate alla fiscalità condominiale
- La gestione delle pratiche per l'ottenimento di benefici fiscali legati al recupero del patrimonio edilizio (50%, 65%, etc)
- La tassazione dei proventi da locazione di beni immobili comuni
- Le imposte di bollo e di registro in capo al condominio
- I codici tributo
- I modelli F24
- Il quadro AC
- Il modello 770
- La gestione dei benefici fiscali e dei crediti d'imposti derivanti dal ricorso alla mediazione civile per la gestione stragiudiziale delle controversie
- Le responsabilità dell'amministratore sul piano fiscale e i motivi di revoca giudiziale
- La certificazione della rendita catastale dei beni immobili comuni

SESSIONE POMERIGGIO

CONDOMINIO E ASTE GIUDIZIARIE
DOCENTE: avv. Roberto Mauro

- Il funzionamento delle aste giudiziarie relativamente alla vendita di beni immobili nel nuovo codice di procedura civile (Novità 2016 a seguito delle modifiche introdotte nel 2015)
- Le peculiarità del rito fallimentare
- Interazioni fra aste giudiziarie e amministrazione condominiale
- I rapporti con il legale
- I rapporti con il perito estimatore
- I rapporti con l'esecutato
- I rapporti con il nuovo condòmino a seguito dell'acquisto all'asta
- I rapporti con il curatore
- I rapporti con i potenziali acquirenti
- Gestione delle dinamiche derivanti fra obblighi, responsabilità e privacy
- L'aggiornamento delle spese condominiali
- Il concetto di prededuzione

- L'applicabilità dell'art.63 DD.AA.
- Il perenne "regime di condono" per gli immobili acquistati all'asta

CONDOMINIO E PRIVACY
DOCENTE: avv. Roberto Mauro

- Il trattamento dei dati
- Il rapporto con i fornitori e con i terzi
- Il rapporto con titolari di diritti reali e titolari di diritti di godimento
- Gestione e aggiornamento dell'anagrafica condominiale ai sensi dell'art.1130 del Codice Civile
- Gli obblighi di comunicazione ai creditori dei dati identificativi dei condòmini morosi ai sensi dell'art.63 DD.AA. del Codice Civile
- L'uso delle bacheche fisiche e virtuali
- Il comportamento dell'amministratore nei rapporti fra aventi e danti causa (nelle dinamiche intercorrenti fra titolari di diritti reali e titolari di diritti di godimento)
- Videosorveglianza e sicurezza
- Obblighi e responsabilità dell'amministratore

LEZIONE 10

SESSIONE MATTINO + SESSIONE POMERIGGIO

LO STUDIO DELL'AMMINISTRATORE
DOCENTE: dott. Ivan Giordano / geom. Domenico D'Ulisse

- La scelta di operare nel regime della libera professione o in regime d'impresa in forme giuridiche di tipo societario
- La scelta della forma giuridica
- La scelta della sede fisica: dall'uso promiscuo abitazione/ufficio al co-working, dallo studio professionale indipendente alla condivisione con altri professionisti
- Gli adempimenti fiscali in capo all'amministratore
- Gli adempimenti contabili in capo all'amministratori
- Il business plan e l'analisi dei costi di gestione dello studio
- Il rapporto condominii amministrati / risorse umane necessarie, secondo prassi
- I principali costi di gestione dello studio dell'amministratore
- Il break evenpoint dell'amministratore condominiale fra lavoro accessorio, part-time e full time
- La formazione continua e obbligatoria

LEZIONE 11

Esame

ESAME

L'esame di svolge durante l'ultima giornata di corso, ha una durata di 4 ore ed è così suddiviso:

Test con domande a risposta multipla, prova pratica, esame orale/domande aperte in forma scritta.

L'esame non è obbligatorio per tutti coloro che frequentano il corso per approfondimento professionale; a queste persone verrà comunque rilasciato l'attestato di partecipazione al corso.

Qualora non si riuscisse a superare l'esame o non si fosse nelle condizioni di sostenerlo (dandone comunicazione formale con preavviso di almeno 30 giorni e fornendo ogni documentazione relativa), questo si può svolgere in occasione della sessione successiva d'esame, previo pagamento di euro 100,00 + iva.

ATTESTATO

L'esito favorevole all'esame da diritto all'iscrizione (facoltativa) ad una delle associazioni di amministratori condominiali e immobiliari presenti nel panorama italiano.

L'attestato viene in ogni caso rilasciato con la frequenza di 72/80 ore di lezione e il superamento dell'esame finale.

Le eventuali ora perse possono essere recuperate in occasione del corso successivo, salvo disponibilità di posti.

ATTENZIONE: i moduli sono strutturati in modo da essere seguiti singolarmente, per cui è possibile frequentare, per approfondimento professionale su specifici argomenti, solo alcuni dei moduli. In tal caso verrà rilasciato l'attestato con l'esatto numero di ore frequentate.

POST CORSO

In caso di superamento dell'esame finale con punteggio elevato (con riferimento ai parametri dell'esame finale), il corsista avrà la possibilità di svolgere il TIROCINIO presso uno degli studi di amministrazione condominiale / immobiliare accreditati presso ICAF, previo colloquio conoscitivo.

ABILITAZIONI CONSEGUIBILI A FINE CORSO

A seguito della frequenza delle ore minime previste e del superamento dell'esame finale, viene rilasciato l'attestato di "amministratore condominiale e immobiliare" ai sensi del decreto 140/2014 che consente di esercitare autonomamente come amministratore di condominio oppure di iscriversi ad un'associazione di amministratori di condominio.

Nel caso in cui si scelga di operare in autonomia, ICAF offrirà al corsista – amministratore di condominio:

- Formazione continua obbligatoria (a condizioni economiche ridotte)
- Verifica della formazione continua (inclusa nel corso di formazione)
- Verifica dei requisiti di onorabilità – (fornisce al professionista i moduli di autocertificazione e i moduli di richiesta dei casellari presso il Ministero della Giustizia – tramite il tribunale di riferimento)

- Copertura assicurativa del professionista (a condizioni economiche ridotte tramite convenzione con Reale Mutua Assicurazioni / Italiana Assicurazioni / Carige Assicurazioni)
- Servizio di prima consulenza informativa > tramite n.3 quesiti e-mail all'anno (il primo anno in caso di corso abilitante svolto con ICAF, gli anni successivi al primo in caso di formazione continua svolta con ICAF)
- Rivista di settore on-line di aggiornamento continuo "Amministrare Oggi" – con possibilità per il professionista formato ICAF di formulare la richiesta di approfondimenti scientifici su temi ritenuti di interesse operativo per la professione (inclusa nella formazione abilitante o continua con ICAF)
- Convenzione sulla tenuta della contabilità e degli adempimenti fiscali dello studio
- Convenzione sulla tenuta delle contabilità condominiali
- Convenzione sulla gestione degli adempimenti fiscali dei condominii

PROSPETTIVE PROFESSIONALI

– Possibilità di esercitare la professione autonomamente di amministrazione condominiale immobiliare

– Possibilità di esercitare la professione di amministrazione condominiale e immobiliare nell'ambito di associazioni di categoria

– Possibilità di lavorare o collaborare con studio di amministratori di condominio

ACCREDITAMENTI

Per il corso in oggetto è stato ottenuto l'accreditamento presso i seguenti ordini e collegi professionali:

- Ordine degli Avvocati: 18 crediti
- Collegio dei Geometri: 72 crediti
- AIReC – Associazione Revisori Condominiali: 80 crediti

– Organismo di Mediazione Civile ICAF: 80 crediti

- Ministero della Giustizia ai sensi del Decreto n.140 del 2014.

DIFFERENZA TRA LA FORMAZIONE SVOLTA NELL'AMBITO DELL'ASS. DI CATEGORIA
E TRA LA FORMAZIONE EROGATA DALL'ENTE DI FORMAZIONE ICAF

Cosa garantiscono le associazioni:

- Formazione abilitante (a pagamento)
- Verifica della formazione abilitante (a pagamento)
- Formazione continua obbligatoria (a pagamento)
- Verifica della formazione continua (a pagamento)
- Verifica dei requisiti di onorabilità – tramite autocertificazione e con verifiche a campione - (inclusa nella quota associativa)
- Copertura assicurativa del professionista (inclusa nella quota associativa)
- Servizio di prima consulenza informativa (inclusa nella quota associativa)
- Rivista di settore (inclusa nella quota associativa)
- Appartenenza all'associazione
- Costo per quota associativa 300/600 euro annui

Cosa garantisce ICAF ai propri formati:

- Formazione abilitante (a pagamento)
- Verifica della formazione abilitante (inclusa nel corso di formazione)
- Formazione continua obbligatoria (a condizioni economiche ridotte)
- Verifica della formazione continua (inclusa nel corso di formazione)
- Verifica dei requisiti di onorabilità – (fornisce al professionista i moduli di autocertificazione e i moduli di richiesta dei casellari presso il Ministero della Giustizia – tramite il tribunale di riferimento)
- Copertura assicurativa del professionista (a condizioni economiche ridotte tramite convenzione con Reale Mutua Assicurazioni / Italiana Assicurazioni / Carige Assicurazioni)
- Servizio di prima consulenza informativa >tramite n.3 quesiti e-mail all'anno (il primo anno in caso di corso abilitante svolto con ICAF, gli anni successivi al primo in caso di formazione continua svolta con ICAF)
- Rivista di settore on-line di aggiornamento continuo "Amministrare Oggi" – con possibilità per il professionista formato ICAF di formulare la richiesta di approfondimenti scientifici su temi ritenuti di interesse operativo per la professione (inclusa nella formazione abilitante o continua con ICAF)
- Convenzione sulla tenuta della contabilità e degli adempimenti fiscali dello studio
- Convenzione sulla tenuta delle contabilità condominiali
- Convenzione sulla gestione degli adempimenti fiscali dei condominii