



**Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili
Circondario Tribunale di Napoli**

Ente Pubblico non Economico

COMMISSIONE Real Estate, Industria Edilizia e Condominio



**CORSO DI FORMAZIONE PER
AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

ai sensi della Legge n.220 del 11/12/2012 e del D.M. n. 140 del 13/08/2014 del Ministero della Giustizia

Responsabile scientifico dott. Mario Michelino

**DURATA 80 ORE
IV EDIZIONE**

Date: 6/9/16/23/30 aprile 7/14/21/28 maggio 4/10/11/17/24 giugno 1e 8 luglio 2020

Durata e sede del corso

Il corso ha una durata di 80 ore divise in 16 incontri. La presenza al corso è obbligatoria per non meno di 70 ore ai fini abilitanti. Le lezioni si terranno a piazza dei Martiri n. 30 dalle ore 13.30 alle 18.30. Al termine del corso si terrà la verifica finale.

Crediti formativi

Per i dottori commercialisti il corso conferisce 80 cfp di cui 5 speciali.

Quota di partecipazione

Euro 250,00 per gli iscritti all'ODCEC over 35, Euro 200,00 per gli iscritti ODCEC under 35, Euro 400,00 per gli esterni. Il pagamento della quota d'iscrizione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico intestato a MEDI' dell'ODCEC di Napoli IBAN: IT52Y0538703411000001370314 causale: corso di formazione per amministratore di condominio aprile 2020, o tramite Pos. Nel costo del corso è compreso il testo.

Domanda di iscrizione

La domanda di iscrizione può essere inviata all' e- mail: formazione.medi@odcec.napoli.it o presentata a mano presso la sede del Medi Odcec Napoli-piazza dei Martiri n.30- Napoli.



Corpo docente

Giampiero Alfieri

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Alfredo Buccella

Avvocato in Napoli

Nello Caserta

Avvocato in Napoli

Salvatore Giova

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Riccardo Izzo

Presidente Medi' Odcec di Napoli

Francesco Lotti

Avvocato in Napoli

Luisa Martone

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Vincenzo Masecchia

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Mario Michelino

Consigliere delegato Odcec di Napoli

Claudio Minucci

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Renato Pisano

Dottore commercialista Odcec Napoli

Fabrizio Polidoro

Presidente commissione condominio Odcec di Napoli

Ciro Priore

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Vincenzo Masecchia

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Gianpaolo Picardi

Avvocato in Napoli

Rodolfo Placella

Consulente assicurativo

Itala Palmieri

Architetto Ordine architetti Napoli

Renato Polise

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Aniello Tirelli

Architetto Ordine architetti Napoli

Annamaria Travaglione

Dottore commercialista Odcec di Napoli

Programma didattico

Lezione n.1 - 6 aprile 2020 (Dalle ore 13:30 alle ore 15:30 (2 ore) – D 2.8 Dalle ore 15:30 alle ore 18:30 (3 ore) -D 2.10)

proprietà, diritti reali e multiproprietà (definizione e disciplina);

comunione e condominio (differenze e disciplina);

la natura giuridica del condominio;

il piccolo condominio ed il condominio verticale;

il supercondominio "orizzontale" (nozione, disciplina, assemblea e rappresentanza) e il condominio parziale.

Esercitazione pratica

Lezione n.2 – 9 aprile 2020(dalle ore 13:30 alle ore 18:30 D.2.10 (5 ore)

L'amministratore: natura giuridica e requisiti; nomina, durata, cessazione; la prorogatio; revoca assembleare e giudiziaria; le gravi irregolarità nella gestione; il compenso, le attribuzioni e gli obblighi; il diritto del condomino alla visione dei documenti ed all'estrazione di copie; il passaggio delle consegne; la rappresentanza processuale e la legittimazione attiva e passiva; responsabilità civile e penale dell'amministratore.

Esercitazione pratica

Lezione n.3 -16 aprile 2020(dalle ore 13:30 alle ore 18:30-5 ore D.2.10)

Le parti ed i servizi comuni: la presunzione di comunione ed il "titolo contrario"; l'indivisibilità delle parti comuni (disciplina); l'antenna televisiva e la parabola satellitare: diritto d'antenna in condominio; n centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili; l'alloggio del portiere.

Esercitazione pratica

Lezione n.4 – 23 aprile 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 16:30- 3 ore- C 1.1 dalle ore 16:30 alle ore 18:30 2 ore B 1.1)

Il condominio sostituto d'imposta e gli adempimenti fiscali: i versamenti delle ritenute d'acconto; Adempimenti fiscali; l'IMU; l'IRPEF su reddito parti comuni; la certificazione, il 770, il quadro AC ed il ravvedimento operoso; le detrazioni IRPEF, la ristrutturazione edilizia e risparmio energetico e gli interventi di manutenzione oggetto di detrazione fiscale e la riduzione dell'IVA per le ristrutturazioni edilizie; la tenuta dei registri (anagrafe condominiale, verbali delle assemblee, nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità); l'utilizzo di strumenti informatici.

Esercitazione pratica

Lezione n.5 -30 aprile 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 18:30 -5 ore – D.2.10)

L'assemblea condominiale: le attribuzioni ex art. 1135 c.c.; la compilazione dell'ordine del giorno; le modalità di convocazione; l'individuazione e la convocazione degli "aventi diritto"; quorum costitutivo e deliberativo; il principio della doppia maggioranza; le deleghe; lo svolgimento delle assemblee e le modalità di redazione del verbale; l'assemblea nei Supercondomini Nullità ed annullabilità delle delibere; il procedimento di impugnazione: forma e termini; la delibera invalida per conflitto di interessi; la possibilità di sostituzione del deliberato viziato; la sospensione dell'efficacia del deliberato assembleare; la legittimazione attiva e passiva nelle impugnative di delibere.

Il regolamento; il regolamento predisposto dal costruttore ed il regolamento deliberato dall'assemblea; le norme contrattuali e regolamentari;

la forma del regolamento e le modalità di modifica;

la specifica esclusione del divieto di detenere animali domestici;

la trascrizione e l'impugnazione del regolamento;

le infrazioni al regolamento.

Esercitazione pratica

Lezione n.6 -7 maggio 2020 (dalle ore 13.30 alle ore 18:30-(5 ore)- D.2.10)

Il recupero dei crediti condominiali ed i soggetti obbligati: nudo proprietario ed usufruttuario, comproprietari, inquilini;

*la vendita di immobile in condominio: la solidarietà tra venditore e nuovo acquirente;
il condomino apparente;*

le obbligazioni condominiali nei confronti dei terzi: solidarietà o parziarietà;

la disciplina dell'art. 63 disp. att. c.c.;

la morosità del condomino e sospensione dei servizi comuni

Il contratto d'appalto e TOSAP (occupazione spazi ed aree pubbliche);

la casistica dei lavori edili;

la delibera dell'assemblea per la manutenzione straordinaria;

il Direttore dei Lavori;

la gara d'appalto; la delibera di approvazione del piano di riparto;

il contratto d'appalto; la possibilità dello svincolo dalla solidarietà passiva;

disciplina giuridica e tecnica dell'appalto di lavori edili in condominio;

la consegna dei lavori; il lavoro subordinato in condominio ed i contratti collettivi per i dipendenti dei fabbricati in condominio.

Esercitazione pratica

Lezione n. 7 -14 maggio 2020 (dalle ore 13:30 alle ore18:30-C.1.1 (5 ore)

La contabilità; i principi contabili: criterio di competenza e criterio di cassa;

il riepilogo finanziario (conto patrimoniale e situazione di cassa);

il rendiconto: la nota sintetica esplicativa e la situazione patrimoniale;

il preventivo di gestione (previsione delle spese, riparto delle spese e oneri condominiali ordinari e straordinari).

Il bilancio ed il rendiconto tramite l'utilizzo di strumenti informatici;

la conservazione dei giustificativi di spesa;

la nomina del revisore dei conti;

il consiglio dei condomini.

l'utilizzo di strumenti informatici.

Esercitazione pratica

Lezione n.8- 21 maggio 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 18:30 D.6.2 -(5 ore)

Le tecniche di risoluzione dei conflitti: mediazione, negoziazione assistita ed arbitrato;

la mediazione ed il ruolo dell'amministratore nella procedura di mediazione;

la richiesta di rinvio del primo incontro;

la delibera autorizzativa alla partecipazione alla mediazione;

la delibera di approvazione della proposta di mediazione;

sottoscrizione del verbale conciliativo.

Esercitazione pratica

Lezione n.9 -28 maggio 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 14:30-D 8.1-(1 ora)dalle ore 14:30 alle ore 16:30 D 8.2-(2 ore) dalle ore 16:30 alle ore 18:30- D.8.3 -(2 ore)

il CCNL dei dipendenti, gli adempimenti INPS e INAIL,

il calcolo del TFR;

il codice fiscale del condominio

Il ruolo di datore di lavoro;

Obblighi sulla sicurezza dei dipendenti e dei terzi;

Esercitazione pratica

Lezione n.10-4 giugno 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 18:30- 5 ore – D 2.10)

*Le tabelle millesimali; natura e formazione delle tabelle millesimali; rettifica e modifica delle tabelle; la revisione giudiziale;
la ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;
la ripartizione delle spese: il criterio legale e la derogabilità;
ripartizione delle spese per la manutenzione delle parti comuni.
L'uso delle parti comuni e le problematiche in tema di spazi comuni;
l'uso del bene comune (art. 1102); l'uso turnario;
Esercitazione pratica*

Lezione n.11 -10 giugno 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 18:30-5 ore – D 2.10)

*il parcheggio in condominio;
la manutenzione ordinaria e straordinaria;
le innovazioni: natura e disciplina;
le innovazioni gravose e l'uso separato;*

Lezione n.12-11 giugno 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 18:30 -5ore -D.2.10)

*le modificazioni e la tutela delle destinazioni d'uso; la sopraelevazione.
Le immissioni; le infiltrazioni e la responsabilità del condominio come custode dei beni comuni.
Il cortile e l'androne; balconi e terrazze; lastrico solare e tetto; il sottotetto in condominio;
l'apertura o allargamento di finestre e porte su mura perimetrali condominiali.
Esercitazione pratica*

Lezione n.13-17 giugno 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 18:30 -5 ore – D 2.10)

*La sicurezza degli edifici;
i requisiti di staticità e le verifiche di sicurezza per gli edifici e le strutture condominiali;
il risparmio energetico; la classe energetica degli edifici: l'obbligo dell'attestato di prestazione energetica;
la prevenzione incendi; gli impianti di riscaldamento e di condizionamento, idrici, elettrici; il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato.
La normativa urbanistica; la classificazione e la disciplina degli interventi edilizi;
normativa urbanistica, regolamenti edilizi, piano regolatore e legislazione speciale.
Esercitazione pratica*

Lezione n.14-24 giugno 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 18.30-5 ore- D. 2.10)

*La sicurezza sul lavoro e la normativa sulla sicurezza sui cantieri – il decreto legislativo n. 81/2008;
il condominio e l'amministratore come datori di lavoro: responsabilità civili e penali;
gli obblighi del committente e del responsabile dei lavori;
il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione; responsabilità dei committenti e dei responsabili dei lavori; il piano di sicurezza; norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.
gli impianti di videosorveglianza per le parti comuni;
il nominativo dei condomini morosi;
La manutenzione in condominio;
la manutenzione ordinaria e straordinaria;
il fondo cassa obbligatorio;
la verifica della manutenzione delle parti comuni e degli impianti condominiali;
gli ascensori ed i montacarichi;
l'eliminazione delle barriere architettoniche;
Esercitazione pratica*

Lezione n.15-1 luglio 2020 (dalle ore 13:30 alle ore 18:30- 5 ore – D 2.10)

*Le liti in condominio; il dissenso dei singoli condomini rispetto alle liti;
la possibilità dei condomini di intervenire nel giudizio;
rapporti tra immobili in comunione e condominio;
l'opposizione a decreto ingiuntivo e l'impugnazione della delibera assembleare condominiale;
le azioni possessorie e i procedimenti cautelari e d'urgenza.*

Lezione n.16-8 luglio 2020(dalle ore 13:30 alle ore 15:30-A.3.1-2 ore dalle ore 15.30 alle ore 17:30-D.9.16-2 ore -dalle ore 17:30 alle ore 18:30-A.2.1 -1 ora)

*La privacy in condominio; il vademecum del garante;
l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale;
Assicurazione in condominio; il contratto di assicurazione per la responsabilità professionale dell'amministratore; la polizza globale fabbricati;
Compensi delle prestazioni professionali;
L'oggetto della professione e tutela dei titoli professionali;
deontologia.*

Test finale e consegna attestati

Commissione Real Estate, Industria Edilizia, Condominio

Consigliere Delegato: Mario Michelino

Presidente: Fabrizio Polidoro

Vice Presidente: Antonio Cecchini

Segretario: Emanuele G. Lattanzio