



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

*Ente Pubblico non Economico*

**Commissione Real Estate, Industria Edilizia e Condominio**

In collaborazione con

**MEDI**

**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*

**IV EDIZIONE**

*Date: 7-14-21-28 gennaio 2021;*

*4-11-18-25 febbraio 2021; 4 -11-18-25 marzo 2021; 1- 8 -15 aprile 2021*

**RIUNIONE ZOOM**

**Durata e sede del corso**

*Il corso ha una durata di 75 ore divise in 15 incontri da 5 ore, si terrà in modalità web dalle ore 14.00 alle 19.00. Per conseguire l'abilitazione come amministratore è obbligatoria la presenza ad almeno 72 ore di lezione. Al termine del corso si terrà la verifica finale.*

**Crediti formativi**

*Per i dottori commercialisti il corso conferisce fino a n. 75 cfp, di cui 7 in materie obbligatorie, di cui 19 crediti non caratterizzanti per la revisione legale.*

**Quota di partecipazione**

*Euro 100,00 per gli iscritti ODCEC under 35; Euro 150,00 per gli iscritti all'ODCEC over 35; Euro 300,00 per gli esterni. Il pagamento della quota d'iscrizione dovrà essere effettuato con modalità pagopa accedendo al sito [www.odcec.napoli.it](http://www.odcec.napoli.it) seguendo il percorso " pagopa – inserimento spontaneo - entrate per corsi medi" o a mezzo bonifico intestato a MEDI' dell'ODCEC di Napoli IBAN: IT52Y0538703411000001370314 causale: corso di formazione per amministratore di condominio.*

**Domanda di iscrizione**

*La domanda di iscrizione correlata con la copia del pagamento deve essere inviata all' e- mail: [organismo.medi@odcec.napoli.it](mailto:organismo.medi@odcec.napoli.it)*

## Corpo docente

**Mario Michelino**

*Consigliere delegato Odcec di Napoli*

**Fabrizio Polidoro**

*Presidente commissione condominio Odcec di Napoli*

**Giampiero Alfieri**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Alfredo Buccella**

*Avvocato in Napoli*

**Claudio Minucci**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Vincenzo Masecchia**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Riccardo Izzo**

*Presidente Medi' Odcec di Napoli*

**Ciro Priore**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Pierpino Fornabaio**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Luisa Martone**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Lucio D'Oriano**

*Ingegnere Ordine ingegneri di Napoli*

**Salvatore Giova**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Gianfranco Mallardo**

*Presidente Ordine degli Avvocati di Napoli Nord*

**Ettore Nardi**

*Consigliere Ordine Ingegneri Napoli*

**Aniello Tirelli**

*Consigliere Ordine Architetti Napoli*

**Dott. Renato Pisano**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Francesco Lotti**

*Avvocato in Napoli*

**Vincenzo Masecchia**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Rodolfo Placella**

*Consulente assicurativo*

**Itala Palmieri**

*Architetto Ordine architetti Napoli*

**Fabio Ponti**

*Architetto Ordine architetti Napoli*

**Annamaria Travaglione**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

**Nello Caserta**

*Avvocato in Napoli*

**Raffaele Fiume**

*Dottore commercialista Odcec di Napoli*

---

### Programma didattico

---

Lezione n.1	(2 ore – D 2.14 ,3 ore -D 2.16)	
	<i>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.</i>	
	<i><u>Esercitazione pratica</u></i>	
Lezione n.2	( 2 ore D.2.16 -3 ore -D.9.1)	

	<p><i>L'amministratore: natura giuridica e requisiti; nomina, durata, cessazione;</i>  <i>la prorogatio; revoca assembleare e giudiziaria;</i>  <i>le gravi irregolarità nella gestione;</i>  <i>il compenso, le attribuzioni e gli obblighi;</i>  <i>il diritto del condomino alla visione dei documenti ed all'estrazione di copie;</i>  <i>il passaggio delle consegne;</i>  <i>la rappresentanza processuale e la legittimazione attiva e passiva;</i>  <i>responsabilità civile e penale dell'amministratore.</i></p>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.3</b>	<b>( 5 ore D.2.16)</b>	
	<p><i>Le parti ed i servizi comuni: la presunzione di comunione ed il "titolo contrario";</i>  <i>l'indivisibilità delle parti comuni (disciplina);</i>  <i>l'antenna televisiva e la parabola satellitare: diritto d'antenna in condominio;</i>  <i>impianti centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili;</i>  <i>l'alloggio del portiere.</i></p>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.4</b>	<b>( 4 ore- C 1.1 -B 1.3 -1 ora)</b>	
	<p><i>La contabilità; i principi contabili: criterio di competenza e criterio di cassa;</i>  <i>il riepilogo finanziario (conto patrimoniale e situazione di cassa);</i>  <i>il rendiconto: la nota sintetica esplicativa e la situazione patrimoniale;</i>  <i>il preventivo di gestione (previsione delle spese, riparto delle spese e oneri condominiali ordinari e straordinari).</i>  <i>Il bilancio ed il rendiconto tramite l'utilizzo di strumenti informatici;</i>  <i>la conservazione dei giustificativi di spesa;</i>  <i>la nomina del revisore dei conti;</i>  <i>il consiglio dei condomini.</i>  <i>l'utilizzo di strumenti informatici.</i></p>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.5</b>	<b>(5 ORE – D.2.16)</b>	
	<p><i>L'assemblea condominiale: le attribuzioni ex art. 1135 c.c.;</i>  <i>la compilazione dell'ordine del giorno;</i>  <i>le modalità di convocazione;</i>  <i>l'individuazione e la convocazione degli "aventi diritto";</i>  <i>quorum costitutivo e deliberativo;</i>  <i>il principio della doppia maggioranza; le deleghe;</i>  <i>lo svolgimento delle assemblee e le modalità di redazione del verbale;</i>  <i>l'assemblea nei Supercondomini</i>  <i>Nullità ed annullabilità delle delibere;</i>  <i>il procedimento di impugnazione: forma e termini;</i>  <i>la delibera invalida per conflitto di interessi;</i>  <i>la possibilità di sostituzione del deliberato viziato;</i>  <i>la sospensione dell'efficacia del deliberato assembleare;</i></p>	

	<p><i>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;</i></p> <p><i>la forma del regolamento e le modalità di modifica;</i></p> <p><i>la specifica esclusione del divieto di detenere animali domestici;</i></p> <p><i>la trascrizione e l'impugnazione del regolamento;</i></p> <p><i>le infrazioni al regolamento.</i></p>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.6</b>	<b>( 5 ore- D.2.16)</b>	
	<p><i>Il recupero dei crediti condominiali ed i soggetti obbligati: nudo proprietario ed usufruttuario, comproprietari, inquilini;</i></p> <p><i>la vendita di immobile in condominio: la solidarietà tra venditore e nuovo acquirente;</i></p> <p><i>il condomino apparente;</i></p> <p><i>le obbligazioni condominiali nei confronti dei terzi: solidarietà o parziarietà;</i></p> <p><i>la disciplina dell'art. 63 disp. att. c.c.;</i></p> <p><i>la morosità del condomino e sospensione dei servizi comuni</i></p> <p><i>Il contratto d'appalto e TOSAP (occupazione spazi ed aree pubbliche);</i></p> <p><i>la casistica dei lavori edili;</i></p> <p><i>la delibera dell'assemblea per la manutenzione straordinaria;</i></p> <p><i>il Direttore dei Lavori;</i></p> <p><i>la gara d'appalto; la delibera di approvazione del piano di riparto;</i></p> <p><i>il contratto d'appalto; la possibilità dello svincolo dalla solidarietà passiva;</i></p> <p><i>disciplina giuridica e tecnica dell'appalto di lavori edili in condominio;</i></p> <p><i>la consegna dei lavori; il lavoro subordinato in condominio ed i contratti collettivi per i dipendenti dei fabbricati in condominio.</i></p>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n. 7</b>	<b>(4 ore- C 1.1 -1 ore B 1.4)</b>	
	<p><i>Il condominio sostituito d'imposta e gli adempimenti fiscali: i versamenti delle ritenute d'acconto;</i></p> <p><i>Adempimenti fiscali; l'IMU; l'IRPEF su reddito parti comuni;</i></p> <p><i>la certificazione, il 770, il quadro AC ed il ravvedimento operoso;</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>la tenuta dei registri (anagrafe condominiale, verbali delle assemblee, nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità);</i></p> <p><i>l'utilizzo di strumenti informatici.</i></p>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.8</b>	<b>(5 ore – D 6.3)</b>	
	<p><i>Le tecniche di risoluzione dei conflitti: mediazione, negoziazione assistita ed arbitrato;</i></p> <p><i>la mediazione ed il ruolo dell'amministratore nella procedura di mediazione;</i></p> <p><i>la richiesta di rinvio del primo incontro;</i></p> <p><i>la delibera autorizzativa alla partecipazione alla mediazione;</i></p> <p><i>la delibera di approvazione della proposta di mediazione;</i></p> <p><i>sottoscrizione del verbale conciliativo</i></p>	

	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.9</b>	<b>(1 ora -D 8.1 – D 8.2-1 ora- D.8.3 -1 ora- D.8.7 -1 ora – D 8.9-1 ora)</b>	
	<i>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</i>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.10</b>	<b>( 5 ore – D 2.16)</b>	
	<i>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</i>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.11</b>	<b>(5 ore – D 2.16)</b>	
	<i>il parcheggio in condominio; la manutenzione ordinaria e straordinaria; le innovazioni: natura e disciplina; le innovazioni gravose e l'uso separato; 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.</i>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.12</b>	<b>(5 ore – D 2.16)</b>	
	<i>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.</i>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.13</b>	<b>(5 ore- D. 2.16)</b>	
	<i>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;</i>	

	<p><i>il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione; responsabilità dei committenti e dei responsabili dei lavori;</i></p> <p><i>il piano di sicurezza; norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.</i></p> <p><i>gli impianti di videosorveglianza per le parti comuni;</i></p> <p><i>il nominativo dei condomini morosi;</i></p> <p><i>La manutenzione in condominio;</i></p> <p><i>la manutenzione ordinaria e straordinaria;</i></p> <p><i>il fondo cassa obbligatorio;</i></p> <p><i>la verifica delle manutenzioni delle parti comuni e degli impianti condominiali;</i></p> <p><i>gli ascensori ed i montacarichi;</i></p> <p><i>l'eliminazione delle barriere architettoniche;</i></p>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.14</b>	<b>( 5 ore – D 2.16)</b>	
	<p><i>Le liti in condominio; il dissenso dei singoli condomini rispetto alle liti;</i></p> <p><i>la possibilità dei condomini di intervenire nel giudizio;</i></p> <p><i>rapporti tra immobili in comunione e condominio;</i></p> <p><i>l'opposizione a decreto ingiuntivo e l'impugnazione della delibera assembleare condominiale;</i></p> <p><i>le azioni possessorie e i procedimenti cautelari e d'urgenza.</i></p> <p><i>La privacy in condominio; il vademecum del garante;</i></p> <p><i>l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale;</i></p> <p><i>Assicurazione in condominio; il contratto di assicurazione per la responsabilità professionale dell'amministratore; la polizza globale fabbricati;</i></p>	
	<u>Esercitazione pratica</u>	
<b>Lezione n.15</b>	<b>( 1 ora- A 1.1- 2 ore -A 2.1 -2 ore A 3.1)</b>	
	<p><i>Compensi delle prestazioni professionali;</i></p> <p><i>L'oggetto della professione e tutela dei titoli professionali</i></p> <p><i>deontologia.</i></p>	
	<b>Test finale e consegna attestati</b>	

