

presso
Ministero della Giustizia

Macro settore: Edilizia, urbanistica ed ambiente Settore: Amministrazione condominiale		Data: 01/01/2010	Codice: 2010P0040001
CORSO TEORICO PRATICO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO			
Formare i geometri in ambito della gestione immobiliare al fine di garantire all'utenza finale una alta professionalità			
Argomento	Contenuti	Durata	
Diritti reali in generale e rilevanti in materia condominiale	<ul style="list-style-type: none"> o Nozione Generale di diritto reale o Proprietà e cenni sulla trascrizione; distanze o Usufrutto, uso e abitazione cenni su diritti reali minori o Servitù in condominio e cenni sul diritto di superficie o La comunione – normativa in materia o Che cosa è il Condominio costituzione e norme che lo regolano o Supercondominio: costituzione e norme che lo regolano 	2,00	
La disciplina legale della comunione e del condominio Le parti comuni Le innovazioni	<ul style="list-style-type: none"> o Le parti comuni (individuazione con ausilio di schema grafico, indivisibilità secondo l'art. 1119 C.C., impianti e servizi) o La presunzione di comunione (art. 1117 C.C.) o Disciplina dell'uso delle parti comuni e relativi limiti o Innovazioni quelle consentite e quelle vietate (art. 1120 C.C.) o Innovazioni gravose o voluttuarie (art. 1121 C.C.) 	2,00	
Uso e opere nelle parti comuni e nelle proprietà esclusive	<ul style="list-style-type: none"> o Premesse e nozioni (contenuti e limiti, provvedimenti dell'amministratore e delibere dell'assemblea) o Diritto dei condomini di effettuare opere nelle parti comuni (condizioni, limitazioni, modalità) o Opere urgenti nelle parti comuni o Opere nelle proprietà esclusive o Particolari opere/interventi nelle proprietà private che possono influenzare i rapporti condominiali (costruzione di balconi, aperture su spazi comuni, trasformazione di balcone in veranda ecc) o Uso esclusivo di alcune parti comuni (nozioni, modalità di attribuzione, limitazioni, ripartizione spese) 	2,00	
Parti condominiali : Cenni su casistica pratica particolare	<ul style="list-style-type: none"> o Facciata e decoro dell'edificio (spese di manutenzione, trasformazioni, demolizioni, installazioni) o Cortile e parcheggi (regolamentazione soste, posti auto, uso del cortile, costruzione parcheggi, parcheggi meccanizzati) o Tetto e sottotetto - Giardini (manutenzione uso esclusivo di aree verdi, casi particolari) o Lastrici solari e terrazze a livello (nozioni, ripartizione spese rinuncia all'uso) 	2,00	
Impianti e servizi comuni: servizio di portierato e pulizia, acqua, antenna	<ul style="list-style-type: none"> o Contratti e assicurazioni sociali (libro paga, assunzione, sicurezza lavoro, licenziamento, TFR, soppressione e/o ripristino del servizio di portierato, ecc) o Alloggio portiere, (diritti, doveri, spese dell'alloggio, telefono, portineria, tassa rifiuti, smistamento corrispondenza, servizi ai condomini, sostituto del portiere ecc) o Servizi di pulizia e vigilanza, Imprese di pulizia o Acqua e impianto idrico (modifica criteri di ripartizione spesa, installazione autoclave, impianti idrici per speciali usi, acqua calda centralizzata) o Antenne (TV e telefoniche, criteri ripartizione di spesa, modifiche impianti, radioamatori e teletrasmettenti, parabole) 	2,00	

pagina 2 di 5





presso
Ministero della Giustizia

L'impianto ascensore	<ul style="list-style-type: none"> o Ascensori (installazione gettoniera, limitazioni d'uso, soppressione del servizio, nuovo impianto, eventuale modifica tabelle millesimali, distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria) o Eliminazione barriere architettoniche Legge n. 13 del 9/1/1989 	2,00
Il Riscaldamento: impianto e servizio	<ul style="list-style-type: none"> o Le responsabilità per l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici Amministratore e Terzo Responsabile, ulteriori responsabilità o Le responsabilità dell'Amministratore in materia di esercizio e manutenzione o Contabilizzazione del calore e periodi di accensione o La trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti unifamiliari o Riscaldamento (risparmio energetico rinuncia all'uso deficienze erogazione calore o eccessivo riscaldamento, nuovo impianto, sostituzione componenti della caldaia, canne fumarie) 	3,00
Regolamento di condominio e tabelle millesimali	<ul style="list-style-type: none"> o Regolamenti "contrattuali" e "approvati a maggioranza dall'assemblea" (differenze, efficacia di applicazione, modalità di revisione, deposito dei regolamenti) o Cura dell'osservanza del regolamento e disciplina dell'uso delle parti comuni (limiti, violazione del regolamento, norme inderogabili di legge) o Norme derogabili e norme inderogabili della normativa condominiale o Formazione e modifica del regolamento di condominio, requisiti di forma del regolamento di condominio o Tabelle millesimali da allegare al Regolamento (cosa rappresentano, criteri generali di calcolo e redazione, tabelle per spese e servizi, tabelle ascensori) la modifica o la revisione delle tabelle millesimali 	3,00
L'Assemblea di condominio	<ul style="list-style-type: none"> o Assemblea e sue attribuzioni o Convocazione dell'assemblea (ordinaria, straordinaria, a cura dell'amministratore, a cura dei condomini, mancata convocazione dell'assemblea ordinaria annuale, requisiti essenziali per la convocazione, casi particolari) o Validità della costituzione e delle delibere (maggioranze occorrenti in prima convocazione e in seconda convocazione, deleghe ed eventuali loro limitazioni, modalità delle deleghe, valore della delega) o L'amministratore e l'assemblea (intervento dell'amministratore nell'assemblea, amministratore condomino) o Maggioranze per le delibere (duplicità delle maggioranze, nozioni di maggioranza, analisi dell'art. 1136 C.C., delibere particolari, eliminazione barriere architettoniche, risparmio energetico, antenna centralizzata) o Il verbale dell'assemblea (obbligatorietà, nozione, scopo, il registro dei verbali) o Incarichi professionali delibera e ripartizione delle relative spese o Comunicazione della delibera (obbligatorietà, condomini assenti in sede di delibera, modello di verbale assembleare, assemblee deserte, esecuzione delle delibere) o Cenni su assemblee dei supercondomini o Delibere nulle e delibere annullabili (nozioni, distinzioni casistica eventuali precedenti delibere rientranti nell'argomento in trattazione, impugnazione delle delibere) o L'assemblea (conduzione e svolgimento, segretario, presidente, votazioni, aggiornamento dell'assemblea) 	4,00





presso
Ministero della Giustizia

Preventivo annuale delle spese condominiali – ripartizione e riscossione dei contributi – erogazione delle spese	<ul style="list-style-type: none">o Necessità del preventivo annuale delle spese (criteri di elaborazione e di riparto, vincolo per l'amministratore)o Riscossione dei contributi deliberati (obbligatorietà reciproca Condomini/Amministratore, aumenti imprevisti delle spese, rateizzazione, modalità di riscossione, ritardi, sospensione dei servizi)o Erogazione delle spese (utilizzo dei contributi riscossi, eccedenza delle spese rispetto al preventivo approvato, spese per lavori straordinari con carattere di urgenza)	2,00
Rendiconto tipo – illustrazione e modalità di redazione con esempio pratico	<ul style="list-style-type: none">o Rendiconto della gestione (fondi di riserva e di ammortamento, schema di rendiconto, ripartizione spese, conti e interessi bancari a favore della cassa condominiale, obblighi dell'amministratore)	2,00
L'amministratore – parte prima	<ul style="list-style-type: none">o Chi è l'amministratore (quando sorge l'obbligo di nomina, maggioranza per la nomina, chi può essere nominato, limitazioni, poteri ope legis, durata dell'incarico, retribuzione)o L'amministratore persona fisica o persona giuridica (forma societaria)o Rappresentanza del condominio disciplina in materiao Le attribuzioni dell'amministratore esecuzione delle delibere assembleari osservanza del regolamento, disciplina dell'uso delle cose comuni, riscossione contributi ed erogazione delle spese, atti conservativi, obblighi di rendicontoo Cessazione, revoca e dimissioni dell'amministratore dall'incarico (condizioni perché si verifichi, modalità per rassegnare le dimissioni, crediti dell'amministratore cessato verso il condominio, revoca senza giusta causa, conservazione dei poteri dell'amministratore cessato o dimissionario)	2,00
L'amministratore – parte seconda	<ul style="list-style-type: none">o Rapporti dell'Amministratore con i fornitori, con la pubblica amministrazione, con inquilini dei condomini, con dipendenti in genereo Rapporti dell'amministratore con il costruttore/venditore (sua qualità di condominio, eventuale ultimazione delle opere dopo la consegna delle singole proprietà, vizi e difetti sia nelle singole proprietà sia nelle parti comuni, responsabilità decennale)o La responsabilità contrattuale dell'Amministratore omessa o tardiva comunicazione della lite all'assemblea conservazione dei documenti, responsabilità verso i terzi creditorio La responsabilità civile dell'amministrazione – casistica	2,00
L'amministratore – parte terza e quarta	<ul style="list-style-type: none">o La responsabilità penale e sanzioni amministrative dell'Amministratore reati comuni e specialio L'amministratore e la legge sulla privacy trattamento dei dati con o senza uso di supporto informaticoo Le controversie nel condominio : cause civili	2,00
I contratti del condominio – Appalto – Servizi – Contratti d'opera	<ul style="list-style-type: none">o Il contratto di appalto in generaleo Lavori per cui è consigliabile ricorrere al contratto di appaltoo Modalità di stipula del contratto di appaltoo Particolare contratto d'affitto di parti comuni: locali e apparecchiature per antenne UMTS	2,00
Psicologia della Comunicazione	<ul style="list-style-type: none">o Nozioni generali sulla Psicologia della comunicazione in relazione all'interazione con i condomini durante una riunione di condominio e nella gestione condominiale.	2,00





presso
Ministero della Giustizia

Assicurazioni	<ul style="list-style-type: none">o Brevi cenni sul contratto di assicurazioneo Concetti di copertura assicurativa e valutazione del fabbricato assicurato - La polizza GLOBALE FABBRICATI (cos'è e a cosa serve, clausole particolari)o La responsabilità civile e i danni da acqua condottao Polizze assicurative aggiuntive ricerca guasti, rischi della conduzioneo Delibera per assicurare un edificio e maggioranze occorrentio Riscossione indennizzi	2,00
Il condominio, il fisco e l'IVA – Imposte	<ul style="list-style-type: none">o Il Codice Fiscale del condominioo Le scritture contabili (modalità obblighi responsabilità)o Il condominio e l'IVAo Il condominio sostituito d'imposta (obblighi e responsabilità)o Adempimenti riferiti ad agevolazioni fiscali (detrazioni d'imposta) e adempimenti riferiti all'elenco fornitori (Mod 770)o Le spese condominiali (fatture scontrini, pezze giustificative)o Violazioni e sanzionio Cenni su ICI imposte e tasse in genere che possono gravare sui condomini, relativi adempimenti	4,00
Problematiche tecnico e sicurezza sul lavoro (D.P.R. 380/01 e D.Lgs. 81/2008)	<ul style="list-style-type: none">o Sicurezza nei cantieri in condominioo Le figure professionali coinvolte negli appalti (amministratore, progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza – obblighi e responsabilità)o Idoneità tecnico professionale di cui all'allegato XVII del D.Lgs. 81/2008o Adempimenti di carattere tecnico: concessione, autorizzazione, DIA; legittimazione alla richiesta – figure tecniche/professionali coinvolteo Rapporti con gli enti pubblici: richieste occupazione suolo pubblico, autorizzazione passo carrabile, autorizzazione ufficio colore (settore arredo urbano), ufficio pubblicità (settore insegne), ordinanze (settore pronto intervento edilizio) ASL, ARPA	4,00
Sopralluogo in condominio	<ul style="list-style-type: none">o Visione delle parti comunio Locali macchine ascensori e locali condominialio Impianti condominiali, elettrico, riscaldamento, etc.	2,00

