



ANACI

Sede
provinciale
di **Varese**

Diventa amministratore
di condominio e beni immobiliari

42° corso di **FORMAZIONE PROFESSIONALE**

Responsabile scientifico:
Moscatelli avv. Fausto

Referente corso:
Spadari dott. Matteo

Presidente provinciale:
Spadari geom. Angelo

Segreteria Provinciale:
Cozzi geom. Stefano

Informazioni ed iscrizioni corso: www.anacivarese.it - anacivarese@gmail.com

Ai sensi dell'art. 71bis - lettera "G" delle Disposizioni d'Attuazione del Codice Civile e Conforme a quanto previsto dal Decreto del Ministero della Giustizia del 13/08/2014 n. 140



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

Responsabile Scientifico:

Moscatelli avv. Fausto

Presidente Provinciale:

Spadari geom. Angelo

Referente/tutor corso:

Spadari dott. Matteo

Segretario Provinciale:

Cozzi geom. Stefano

Informazioni ed iscrizioni al corso:

**www.anacivarese.it
anacivarese@gmail.com**

Formatori:

1. Avv. Alessandra Burrelli
2. Avv. Alessandro Colombo
3. Avv. Antonio Magnaghi
4. Avv. Davide Longhi
5. Avv. Edoardo Riccio
6. Avv. Eugenio Antonio Correale
7. Avv. Fausto Moscatelli
8. Avv. Gabriele Ernesto Vecchioni
9. Avv. Giancarlo Turri
10. Avv. Gianluigi Frugoni
11. Avv. Gianvincenzo Tortorici
12. Avv. Laura Gussoni
13. Avv. Marina Figini
14. Avv. Pietro Maria Di Giovanni
15. Avv. Tiziano Membri
16. Dott.ssa Milena Leone
17. Dr. Andrea Finizio
18. Dr. Leonardo Caruso
19. Dr. Marco Lombardozzi
20. Dr.ssa Debora Nogara
21. Geom. Fausto Alberti
22. Ing. Cristoforo Moretti
23. Ing. Gabriele Viganò
24. Ing. Marco Viel
25. Ing. Massimiliano Caserta
26. Ing. Piercarlo Viterbo
27. Notaio Elisabetta Croce
28. P.I. Rino Volpato



Organizzazione del corso di formazione e ripartizione moduli didattici:

Il corso di formazione iniziale contiene moduli didattici attinenti alle materie di interesse dell'amministratore, previste ed elencate nell'art. 5 del D.M. 140\2014. I moduli didattici sono strutturati come previsto dal suddetto DM 140\2104.

Per comodità le materie di insegnamento sono qui elencate e contraddistinte con colori differenti, ripresi nello sviluppo del programma del corso.

NB: alle lezioni indicate come **"- lezione aperta -"** parteciperanno anche gli amministratori già facenti parte dell'associazione, tali lezioni potranno essere svolte in modalità di videoconferenza o in presenza.

- a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore;**
- b) la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi;**
- c) le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali;**
- d) i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia;**
- e) 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;**
- f) i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato;**
- g) le tecniche di risoluzione dei conflitti;**
- h) l'utilizzo degli strumenti informatici;**
- i) contabilità e fiscalità.**

Modalità di svolgimento delle lezioni:

Le lezioni verranno svolte prevalentemente in modalità di videoconferenza tramite apposita piattaforma, salvo diversa disposizione fornita per tempo ai corsisti o concordata anticipatamente con il docente stesso. Durante le lezioni i docenti potranno proiettare e condividere apposito materiale didattico che verrà poi fornito anche ai corsisti mediante caricamento su apposita cartella condivisa.

Materiale didattico:

Ai corsisti verrà fornito un manuale utile per la formazione iniziale che per la preparazione dell'esame finale. I docenti potranno, inoltre, fornire tutto il materiale da loro utilizzato durante lo svolgimento delle lezioni. Ulteriore materiale didattico utile al corso o trasversale allo stesso verrà fornito dalla sede Provinciale sulla base di particolari interessi da parte dei corsisti o qualora si evidenziasse la necessità di approfondire determinate materie discusse durante il corso.



CRONOPROGRAMMA DEL CORSO

Giovedì 12 gennaio 2023

(ore 19 – 20)

Lezione introduttiva

Presentazione del corso da parte del Responsabile Scientifico e del corpo docente dei Formatori; la presentazione prevede la proiezione di slide che illustrano la struttura del corso, le varie materie che lo compongono ed il coordinamento con le prove pratiche, il materiale didattico, il coordinamento con i corsi di aggiornamento, i contenuti del D.M. 140/2014. Tale lezione verrà svolta in presenza

1.

Venerdì 13 gennaio 2023

(ore 19 – 21:30)

LE RADICI DEL CONDOMINIO ITALIANO

DIRITTI REALI

avv. Gabriele Ernesto Vecchioni

avv. Eugenio A. Correale

Le diverse categorie di diritti reali - La proprietà – Il modo di acquisto – L’usucapione – - La funzione sociale della proprietà ex art. 42 Cost. (avv. Eugenio Correale)

Gli atti emulativi ex art. 833 c.c. - L’accesso al fondo ex art. 843 c.c. Le immissioni ex art. 844 c.c.. - La normativa sulle distanze in generale e le distanze nel condominio (avv. Gabriele Ernesto Vecchioni)

- L’usufrutto, l’uso, l’abitazione, la superficie - la nuda proprietà – Il possesso – Le pertinenze – Le garanzie reali – La servitù - La multiproprietà – La trascrizione (avv. Eugenio Correale – avv. Gabriele Ernesto Vecchioni)

2.

Martedì 17 gennaio 2022

(ore 18 – 21)

IL CUORE DEL CONDOMINIO

LE PARTI COMUNI DELL’EDIFICIO CONDOMINIALE

Avv. Fausto Moscatelli

La comunione e il condominio: fonti normative – considerazioni generali. La costituzione del condominio– Gli articoli 1117 e 1117 bis e quater-1118 e 1119 c. c. - la riserva di proprietà esclusiva e i requisiti per l’opponibilità ai terzi delle clausole limitatrici dei diritti sulle parti comuni o sulle proprietà esclusive; l’usucapione delle parti comuni - Il supercondominio – Le cooperative – Il condominio parziale – Lo scioglimento del condominio



3.

Venerdì 20 gennaio 2022

(ore 19 - 21)

**USO, MODIFICA della DESTINAZIONE delle PARTI COMUNI
MODIFICAZIONI E INNOVAZIONI**

Avv. Eugenio A. Correale

Avv. Fausto Moscatelli

Avv. Pietro Maria Di Giovanni

La modifica delle destinazioni d'uso dei beni comuni – L'art. 1122 c. c.— Il perimento del condominio –La disciplina degli impianti previsti nell'art. 1122 bis c. c. - L'art. 1102 c. c. ovvero l'uso delle parti comuni; l'uso turnario e la disciplina dell'uso dettata dall'assemblea. (avv. Pietro Maria Di Giovanni)

Le modificazioni e le innovazioni (artt. 1120-1121 c.c.) - i poteri del singolo condomino per gli interventi sulle parti solitarie e sulle parti comuni (all'eliminazione delle barriere architettoniche e ai parcheggi verrà dedicata apposita lezione). (avv.ti Eugenio Correale e Fausto Moscatelli)

4.

Martedì 24 gennaio 2022

(ore 19-21)

IL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

Avv. Fausto Moscatelli

Avv. Gianvincenzo Tortorici

L'origine e la tipologia dei regolamenti – L'obbligatorietà – La formazione – La loro modifica – I vincoli – Le clausole vessatorie – La ripartizione delle spese – L'impugnazione – Infrazioni al regolamento: sanzioni – Art. 70 disp. att. c.c. (avv.ti Gianvincenzo Tortorici e Fausto Moscatelli)



5.

Venerdì 27 gennaio 2023

(ore 19 - 21)

- lezione aperta -

LE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ing. Piercarlo Viterbo

Avv. Fausto Moscatelli

Avv. Pietro Maria Di Giovanni

Avv. Eugenio Correale

La vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici residenziali. La legge n° 13/89 come modificata dalla L. 11.9.2020 n. 120, la L.R. n°6/89, il D.P.R. 380/2001 artt.79-81. La situazione nei nuovi edifici ed in quelli antecedenti il 1989 (avv. Fausto Moscatelli – ing. Piercarlo Viterbo)

In particolare l'art. 2 L. 13\1989 come modificato dalla L. 11.9.2020 n. 120 (avv. Eugenio Correale)

Le vicende dell'installazione dell'ascensore (avv. Pietro Maria Di Giovanni)

6.

Martedì 31 gennaio 2023

(ore 19-21)

LA NORMATIVA URBANISTICA e CATASTALE (I)

Avv. Giancarlo Turri

Geom. Fausto Alberti

L'attività edilizia – La classificazione degli interventi edilizi – Le concessioni – Le autorizzazioni – I piani Urbanistici – I vincoli urbanistici – L'abusivismo: le responsabilità - Interventi abusivi e sanatoria -I diritti di accesso alla documentazione della p.a. Rapporti tra proprietà privata e pubblica amministrazione – I rapporti del Condominio con la pubblica amministrazione (avv. Giancarlo Turri)

Il catasto (geom. Fausto Alberti)



7.

Venerdì 3 febbraio 2023

(ore 19 - 21)

LA NORMATIVA URBANISTICA (II)

Ing. Piercarlo Viterbo

Avv. Giancarlo Turri

I beni culturali e storici – La normativa antisismica – Le norme sanitarie – — Gli elementi costruttivi – Il degrado degli immobili - Il rifacimento del tetto, delle facciate, delle scale, dei balconi – La sicurezza statica – La manutenzione ordinaria e straordinaria – Le riparazioni urgenti (ing. Piercarlo Viterbo) Disciplina dei sottotetti – 4.- Disciplina dei parcheggi - La legge 122/90 sui parcheggi; l'istituzione di nuovi parcheggi pertinenziali. – 5.- Mutamento di destinazione – 6- Interventi abusivi e sanatoria (avv. Giancarlo Turri e ing. Piercarlo Viterbo)

8.

Martedì 7 febbraio 2023

(ore 19 – 21:30)

Modulo con esercitazione pratica

IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO (I)

Ing. Marco Viel

Il contratto servizio energia - L'impianto centralizzato – Le caratteristiche tecniche – Le caldaie unifamiliari a il gas metano – La manutenzione – Le canne fumarie – La normativa antincendio: i collaudi e le ispezioni – La dichiarazione di conformità e i suoi allegati - Il terzo responsabile – La certificazione energetica - I sistemi di termoregolazione – Termoregolazione e contabilizzazione – Legge n. 10/1991 - Gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria - Sistemi fumari per gli apparecchi autonomi nei condomini esistenti - I sistemi fumari presenti nel condominio - I camini singoli. I sistemi collettivi. Variabili del funzionamento di un sistema fumario.



9.

Venerdì 10 febbraio 2023

(ore 19 – 21:30)

IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO (II)

Ing. Marco Viel

Avv. Edoardo Riccio

Gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria - Legislazione nazionale e regionale - La termoregolazione e contabilizzazione unifamiliare in Lombardia - problematiche connesse all'uso delle valvole termostatiche - Valvole termostatiche - Rumorosità della centrale termica - Contabilizzazione acqua calda sanitaria - Obbligatorietà del progetto. Illustrazione dei documenti obbligatori. (Ing. Marco Viel)

La soppressione del riscaldamento centralizzato; I distacchi individuali. La contabilizzazione del calore, conseguenze in tema di ripartizione delle spese; La differenza tra interventi all'impianto termico disciplinati dalle leggi speciali (L.10/91) ed innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c. (Avv. Edoardo Riccio)

10.

Mercoledì 15 febbraio 2023

(ore 19 - 21)

LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI CONDOMINIALI

Ing. Marco Viel

Fondamenti di prevenzione incendi per l'Amministratore di condominio (seconda parte) – Le procedure previste dalla vigente normativa in relazione alle attività soggette a prevenzione incendi nell'ambito condominiale

11.

Sabato 18 febbraio 2023

(data da definire)

(ore 10-12)

IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO (III)

Ing. Marco Viel

LEZIONE TECNICO-PRATICA SULLE CENTRALI TERMICHE (a gas metano) con visita assistita dal formatore ad una centrale termica - Verifica dell'anatomia dell'impianto, delle normative relative alla sicurezza degli impianti, disamina dei libretti di impianto e delle modalità gestionali e manutentive.



12.

Martedì 21 febbraio 2023
(ore 19 - 21)

Modulo con esercitazione pratica

L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Avv. Marina Figini
Avv. Eugenio Correale
Dr. Leonardo Caruso

Le professioni intellettuali - – Le professioni non organizzate in Ordini o Collegi –la legge 4/2013; i requisiti indispensabili a norma dell'art. 71 bis disp. att.c.c.- il D.M. 140/2014; la formazione e l'aggiornamento del professionista. La possibilità di nominare un nuovo legale rappresentante della società che svolga l'incarico di amministratore; la cessione del ramo d'azienda relativo allo svolgimento di attività professionali; l'obbligo di informare i condomini delle vicende concernenti il soggetto preposto alla gestione comune; eventuali repliche o reazioni consentite ai condomini; studio personale o mediante società, conseguenze al momento di cedere il passo a nuove generazioni o di trasferire l'attività ad altro professionista. (avv. Eugenio Correale)

L'amministratore di condominio in Europa; la deontologia; il rapporto con i clienti secondo correttezza e trasparenza (dr. Leonardo Caruso)

La natura giuridica: il contratto di amministratore condominiale – I requisiti La nomina delle persone fisiche e giuridiche –La dichiarazione dei dati - La polizza assicurativa - La targa condominiale – Nomina e durata – La revoca: fattispecie - L'amministratore giudiziario. (avv. Marina Figini)

13.

Venerdì 24 febbraio 2023
(ore 19 - 21)

L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE (II)

Avv. Fausto Moscatelli
Avv. Edoardo Riccio

Le attribuzioni dell'artt. 1129 e 1130 c.c. – i poteri e i doveri - Le riparazioni urgenti – La cura dell'osservanza del regolamento (avv. Fausto Moscatelli)

Il compenso (la determinazione del compenso in misura omnicomprensiva; il compenso per prestazioni extra; la tutela del diritto al compenso e le componenti dello stesso; l'inopportunità delle anticipazioni; la funzione del preventivo; la prescrizione del diritto al compenso od a rimborsi delle anticipazioni) – La rappresentanza sostanziale e processuale – Il passaggio di consegne (Avv. Edoardo Riccio)



14.

Martedì 28 febbraio 2023
(ore 19 - 21)

L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE (II)
Avv. Laura Gussoni
Dr.ssa Milena Leone

I 4 registri obbligatori (art. 1130 c.c.): registro dei verbali delle assemblee, registro di contabilità, registro di anagrafe condominiale, registro di nomina e revoca dell'amministratore - Il consiglio di condominio (avv. Laura Gussoni)
Il registro di contabilità -Il rendiconto condominiale (art. 1130 bis c.c.) ed i suoi contenuti - Il revisore dei conti (la materia viene qui introdotta verrà poi approfondita nel modulo di contabilità) (dr.ssa Milena Leone)

15.

Venerdì 3 marzo 2023
(ore 19 - 21)

La struttura ANACI
Statuto e Regolamenti ANACI

DEONTOLOGIA PROFESSIONALE
Dr. Andrea Finizio

Il decalogo secondo buona fede dell'amministratore – I doveri di correttezza e i comportamenti dell'amministratore – Lo statuto e il codice deontologico dell'Anaci.
Come comunicare all'interno e all'esterno della associazione: metodi - Il sapere è la politica di ANACI per gli amministratori professionisti e per i condomini.

16.

Sabato 4 marzo 2023
(ore 10-12)

L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE (IV)
Avv. Laura Gussoni
Dr.ssa Milena Leone
Didattica e Esercitazione Pratica

Esercitazione pratica sui 3 registri obbligatori (art. 1130 c.c.): registro dei verbali delle assemblee, registro di anagrafe condominiale, registro di nomina e revoca dell'amministratore



17.

Martedì 7 marzo 2023

(ore 19 - 21)

LA PRIVACY
Avv. Gianluigi Frugoni

La normativa sulla privacy: adempimenti e responsabilità – La videosorveglianza

18.

Venerdì 10 marzo 2023

(ore 19 - 21)

Modulo con esercitazione pratica

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FINANZIARIA
dr.ssa Milena Leone

I principi di contabilità e di ragioneria – Il concetto di bilancio finanziario – La partita doppia – La catalogazione, l'archiviazione e la conservazione dei documenti, delle fatture e dei contratti – La verifica da parte dei condomini e dei conduttori – La gestione ordinaria e straordinaria - Il rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c.: registro di contabilità, riepilogo finanziario, la nota esplicativa - Il conto corrente: l'obbligatorietà - La verifica presso la banca - Il remote banking – I mezzi di pagamento – Il rendiconto preventivo e consuntivo – La predisposizione – Il riparto preventivo e consuntivo – I sistemi di hardware e software – L'archiviazione ottica - La loro scelta – Il sito internet del condominio - Il conto corrente - La contabilità condominiale.

19.

martedì 14 marzo 2023

(ore 19 - 21)

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FINANZIARIA
dr.ssa Milena Leone

Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario, la nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti – Fisco e condominio: gli adempimenti dell'amministratore (prima parte).

Le scritture contabili dell'esercente arti e professioni; la redazione delle scritture; la conservazione delle scritture; la fattura elettronica.

La tutela del professionista in occasione di verifiche e di accertamenti; lo svolgimento della professione in forma individuale, in forma associata o mediante società; i riflessi tributari delle diverse forme di esercizio della professione: opportunità, vantaggi e svantaggi.

La conservazione e la esibizione dei documenti e dei giustificativi di spesa, nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi fornitori del condominio; la revisione dei conti; il sito internet del condominio; analisi ed esemplificazione dei temi illustrati



20.

Venerdì 17 marzo 2023

(ore 19 - 21)

GLI ADEMPIMENTI FISCALI

Dr.ssa Milena Leone

Cenni sull'ordinamento tributario italiano: imposizione diretta ed imposizione indiretta – Il condominio nell'ordinamento tributario italiano: condominio e imposte dirette (IRPEF/IRES/IRAP/IMU) – condominio e imposte indirette (IVA, Imposta di Registro, Imposta di Bollo) – condominio e le altre tasse (TARSU) – le comunicazioni dell'Amministratore all'anagrafe tributaria (richiesta CF – variazione Amministratore etc. – quadro AC – la comunicazione delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali – la comunicazione di cessione del credito) – Il condominio come sostituto d'imposta e relativi adempimenti – Il regime sanzionatorio ed il ravvedimento operoso – La compilazione del quadro AC e comparazione di sintesi con CU e 770 – Le detrazioni fiscali nel condominio e la cessione del credito – L'obbligo dell'Amministratore di esibizione della documentazione all'amministrazione finanziaria – L'amministratore di condominio nell'ordinamento tributario italiano: reddito di lavoro autonomo, reddito d'impresa, differenti regimi contabili- La scelta della forma di svolgimento dell'attività di amministratore di condominio: modalità individuale o in forma associata; associazione/società, tipologie societarie e responsabilità limitata o illimitata – Fisco e condominio: gli adempimenti del condominio (seconda parte) – L'utilizzo degli strumenti informatici nella gestione condominiale – I programmi di gestione della contabilità condominiale – Comparazione fra vari programmi – La creazione del sito internet condominiale.

21.

Sabato 18 marzo 2023

(ore 10-12)

Dr.ssa Milena Leone

Didattica e Esercitazione Pratica

Prima parte

Fiscalità e contabilità condominiali – il registro di contabilità – nota esplicativa – rendiconto e preventivo



22.

Martedì 21 marzo 2023

(ore 18 - 21)

LE RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Avv. Fausto Moscatelli

La responsabilità civile, contrattuale e extracontrattuale, amministrativa e penale – I crediti nei confronti del condominio – Responsabilità penale e condominio (prima parte). 1: Il reato nel condominio e il procedimento penale; 2: Il reato: 2.A) Concetti generali; 2.B) Delitti e contravvenzioni; 3: Il procedimento penale: 3.A) Concetti generali; 3.B) Iter del procedimento avanti il Tribunale e la Corte di Assise 3.C) Iter del procedimento avanti il Giudice di Pace; 4: La responsabilità penale colposa dell'amministratore condominiale; 5: I delitti colposi di interesse dell'amministratore. 5.A) Il reato di crollo colposo (artt. 434\449 cod. pen.); 5.B) Il reato di incendio colposo (art. 449 cod. pen.); 5.C) Il reato di lesioni colpose (art. 590 cod. pen.); 5.D) Il reato di omicidio colposo (art. 589 cod. pen.); Le contravvenzioni: 6.A) Inosservanza dei provvedimenti dell'autorità (art. 650 cod. pen.); 6.B) Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 cod. pen.); 6.C) Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 cod. pen.). 7. I delitti dolosi di interesse dell'amministratore; 7.A) L'ingiuria (depenalizzata) e la diffamazione (artt. 595 cod. pen.); 7.B) Minaccia (art. 612 cod. pen.); 7.C) Atti persecutori (art. 612 bis cod. pen.); 7D) Danneggiamento (art. 635 cod. pen.); 7E) Deturpamento e imbrattamento di cose altrui (art. 639 cod. pen.; 7F) Appropriazione indebita (art. 646 cod. pen.).

23.

Venerdì 24 marzo 2023

(ore 19 - 21)

Modulo con esercitazione pratica

LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI CONDOMINIALI

Ascensori

Ing. Massimiliano Caserta

P.I. Rino Volpato

Gli ascensori in condominio – La normativa sulla sicurezza degli impianti – La progettazione – La costruzione – La gestione – Gli organismi certificati e notificati – Le imprese incaricate della manutenzione – Illustrazione di alcuni documenti obbligatori. **(Ing. Massimiliano Caserta e Rino Volpato)**



24.

Sabato 25 marzo 2023

(data indicativa)

(ore 10-12)

Ascensori

Ing. Massimiliano Caserta

p.i. Rino Volpato

LEZIONE TECNICO-PRATICA IN MATERIA DI ASCENSORI con accesso ad azienda di settore e verifica funzionamento impianto – Anatomia e manutenzione

25.

Martedì 28 marzo 2023

(ore 19-21)

LA SICUREZZA NEL CONDOMINIO

Ing. Piercarlo Viterbo

Ing. Gabriele Viganò

L'Amianto negli edifici. La normativa vigente e i doveri dell'Amministratore in caso di presenza di amianto – Amianto: valutazione del rischio, bonifica e smaltimento: normativa e procedure – Le problematiche connesse con la salubrità dell'acqua e dell'aria – Gli impianti a gas – Il RAS: registro di anagrafe sicurezza. **(Ing. Piercarlo Viterbo)**

I cancelli in condominio. Gli impianti elettrici: tutto ciò che serve al condominio per essere in regola. **(Ing. Gabriele Viganò)**

26.

Venerdì 31 marzo 2023

(ore 19-21)

Modulo con esercitazione pratica

L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Avv. Fausto Moscatelli

La convocazione dei partecipanti – I soggetti attivi della convocazione – I soggetti passivi della convocazione – La natura e la forma della convocazione – I termini – Il luogo – La nomina del presidente e del segretario – La validità della costituzione – Lo svolgimento – I poteri dell'assemblea – Le maggioranze necessarie per le delibere – Il verbale – La partecipazione dei conduttori - La nomina dei consiglieri - Altri poteri dell'assemblea – L'assemblea del supercondominio (introduzione).



27.

Martedì 4 aprile 2023

(ore 18-21)

- LEZIONE APERTA -

L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Avv. Fausto Moscatelli

Avv. Eugenio Antonio Correale

Avv. Alessandro Colombo

Avv. Pietro Maria Di Giovanni

L'assemblea del supercondominio - (Avv. Eugenio Correale)

L'assemblea in videoconferenza e mista (Avv. Pietro Maria Di Giovanni)

Le delibere nulle e annullabili (avv. Alessandro Colombo)

Le impugnazioni (avv. Fausto Moscatelli)

28.

Giovedì 6 aprile 2023

(ore 19-21)

Esercitazione pratica

L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE (III)

Dr.ssa Milena Leone

Avv. Laura Gussoni

L'assemblea condominiale: Preparazione, Convocazione, Verbalizzazione e Gestione della discussione. (Dott.ssa Milena Leone e Avv. Laura Gussoni)

Assemblea mista e online (Dott.ssa Milena Leone)



29.

Giovedì 13 aprile 2023

(ore 18-21)

- LEZIONE APERTA -

**GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA
LEGATI AI BONUS FISCALI**

Avv. Eugenio A. Correale

Avv. Fausto Moscatelli

Ing. Piercarlo Viterbo

Ing. Marco Viel

Dr.ssa Milena Leone

Elenco completo dei bonus fiscali – Il superbonus – Interventi trainanti e trainati – La delibera – Il contratto e le clausole – Le figure professionali e le responsabilità – Il general contractor – L'amministratore condominiale, le questioni complicate e incerte: i casi problematici dei primi mesi del bonus fiscale (Avv. Eugenio A. Correale - Avv. Fausto Moscatelli - Ing. Piercarlo Viterbo - Ing. Marco Viel - Dr.ssa Milena Leone)

30.

Martedì 18 aprile 2023

(ore 19-21)

LE TABELLE MILLESIMALI

Avv. Fausto Moscatelli

Ing. Piercarlo Viterbo

La necessità – La formazione – L'approvazione - Le modifiche – La revisione – La rettifica (Avv. Fausto Moscatelli)

Modalità tecniche di redazione originaria, di correzione degli errori, di rettifica per le modificazioni (ing. Piercarlo Viterbo)

31.

Giovedì 20 aprile 2023

(ore 19-21)

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Avv. Davide Longhi

La normativa generale – Gli artt. 1123 - 1124 - 1125 - 1126 e 1134 c.c. – L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni - La derogabilità delle disciplina codicistica – Le spese sostenute dal condomino – L'imputazione degli oneri proprietario/inquilino/utilizzatore – Il condomino apparente – Il nudo proprietario e l'usufruttuario – Tipologie in discussione: balconi, cortili/giardini con proprietà private sottostanti, acqua, spese legali – Gli addebiti personali - Il principio di solidarietà e sussidiarietà.



32.

Venerdì 28 aprile 2023

(ore 19-21)

IL RECUPERO DEL CREDITO CONDOMINIALE

Avv. Gabriele Ernesto Vecchioni

L'azione di recupero del credito condominiale. L'art. 63 disp. att. c.c. ed il regime di parziarietà attenuata. Le procedure monitorie. La successione nella proprietà condominiale. La solidarietà fra condomino uscente e condomino entrante. Le nuove disposizioni in materia di esecuzioni. Sospensione del moroso ultrasemestrale dai servizi separabili. Condominio e fallimento.

33.

Martedì 2 maggio 2023

(ore 19-21)

LE LITI E CONTROVERSIE

Avv. Marina Figini

Avv. Laura Gussoni

Le cause ordinarie: competenze giudiziarie – Il dissenso alle liti art. 1132 c.c.– Le azioni possessorie e petitorie – I provvedimenti di urgenza – L'arbitrato e la conciliazione – La mediazione obbligatoria – La negoziazione assistita - Le fattispecie delle procedure esecutive – Le immissioni di fumo e rumori – Il fallimento del condomino– L'interruzione del servizio da parte degli enti erogatori. Condominio e processo: la causa - Tecniche di gestione della lite giudiziaria - Poteri dell'amministratore e poteri assembleari - Il fallimento e le procedure concorsuali, in genere (I soggetti fallibili; l'istanza di fallimento; le domande di ammissione al passivo, ordinarie e tardive; i privilegi nella distribuzione delle somme recuperate al fallimento; la posizione del condominio nelle procedure concorsuali). (avv. Marina Figini)
La mediazione obbligatoria – La negoziazione assistita (avv. Laura Gussoni)



34.

Venerdì 5 maggio 2023

(ore 19-21)

**IL CONTRATTO
LA TUTELA DEI CONSUMATORI**

La mediazione

Avv. Marina Figini

Avv. Alessandra Burrelli

Avv. Gabriele Ernesto Vecchioni

Il contratto. I requisiti essenziali: l'accordo delle parti, la causa, l'oggetto e la forma; la procura; la cessione del contratto; la diffida ad adempiere e la risoluzione per inadempimento; la clausola risolutiva espressa; il termine essenziale; la dichiarazione di nullità del contratto; l'annullamento del contratto; Le trattative – Gli elementi essenziali e accidentali – La nullità/annullabilità – L'adempimento – L'inadempimento – La risoluzione – La modifica – La simulazione – Le prove – Le clausole penali - L'interpretazione del contratto- Responsabilità contrattuale e precontrattuale – Brevi cenni alla contrattualità condominiale: contratto d'opera professionale; somministrazione – I fatti giuridici: prescrizione e decadenza. (avv. Alessandra Burrelli)

La mediazione La proposta irrevocabile d'acquisto - La mediazione - Gli obblighi del mediatore - La provvigione - La normativa antiriciclaggio – Professione amministratore e professione mediatore: compatibilità? - Illustrazione di alcune clausole (avv. Marina Figini)

Il codice del consumo: Il condominio e la qualificazione soggettiva di "consumatore" (art. 3 c. cons.) - I contratti dei consumatori (art. 1469bis, c.c. e artt. 33 e seguenti c. cons.): 1) Le clausole vessatorie. 2) La specifica trattativa individuale. 3) I criteri negativi di valutazione della vessazione delle clausole. 4) I criteri positivi di valutazione della vessazione delle clausole. 5) La nullità di protezione - Limiti e poteri dell'amministratore nella sottoscrizione dei contratti nei quali sono presenti clausole vessatorie - Alcuni esempi di clausole vessatorie maggiormente ricorrenti nei contratti del condominio (artt. 33 c. cons.): 1) la clausola penale; 2) il foro del professionista; 3) Le clausole di variazione automatica; 4) Le clausole che prevedono il tacito rinnovo alla scadenza; 5) Le clausole che prevedono termini troppo anticipati per comunicare la disdetta; 6) Le clausole limitative dell'eccezione d'inadempimento; 7) Le clausole di ius variandi - Le garanzie nella vendita di prodotti e servizi (art. 128 e seguenti c. cons.) - Il condominio e gli strumenti di tutela collettiva: l'inibitoria collettiva contrattuale e "generale" (art. 37 e 140 c. cons.), la tutela amministrativa contro le clausole vessatorie (art. 37bis c. cons.) - Pratiche commerciali sleali e rimedi contrattuali. (avv. Gabriele E. Vecchioni)



35.

Martedì 9 maggio 2023

(ore 19-21)

- LEZIONE APERTA -

L'ASSICURAZIONE

avv. Antonio Magnaghi

avv. Fausto Moscatelli

L'assicurazione nel condominio: l'assicurazione per la responsabilità professionale dell'amministratore e l'assicurazione per la responsabilità civile del condominio - L'assicurazione contro i danni allo stabile. La polizza denominata "globale fabbricati" - Deliberazioni, stipulazione, denunce sinistri, modalità del contenzioso assicurativo. ASSICURAZIONE: LA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI. Il rischio assicurato - La responsabilità civile - Le clausole vessatorie - La tutela dell'assicurato, inteso come "consumatore" - La prescrizione - I brokers assicurativi - Le agenzie di assicurazione i rapporti e le convenzioni fra le Compagnie per la gestione dei sinistri - La quotazione del rischio - Polizza globale fabbricati: garanzie e condizioni particolari - La coassicurazione indiretta e la concorrenza di più polizze che coprono il medesimo rischio - La liquidazione dei sinistri - I rapporti e le convenzioni fra le Compagnie per la gestione dei sinistri - Illustrazione di alcune clausole- tipo - ASSICURAZIONE: LA RESPONSABILITA' CIVILE PROFESSIONALE. Il rischio assicurato - la denuncia di sinistro - la scelta del difensore - i rapporti fra più polizze e segnatamente fra quella personale e quella associativa - il periodo di copertura delle polizze Responsabilità Civile Professionale.

(avv. Antonio Magnaghi)

La Polizza ANACI - La gestione dei sinistri, anche ai fini della copertura assicurativa; la liquidazione dell'indennizzo assicurativo; la necessità di acquisire l'autorizzazione dell'assemblea o l'assenso del diretto interessato **(avv. Fausto Moscatelli)**

36.

Venerdì 12 maggio 2023

(ore 19-21)

Modulo con esercitazione pratica

IL CONTRATTO D'APPALTO

avv. Fausto Moscatelli

L'appalto (prima parte). Nozione- Concetti generali. Appalto e lavoro subordinato. Appalto e contratto d'opera. Appalto e subappalto. Le obbligazioni delle parti - Il progettista e il direttore lavori - La polizza postuma - Il progetto e i capitolati generali - La forma del contratto e suoi allegati. Il committente nel condominio ed i suoi ausiliari. La prevenzione degli infortuni ed il D.Lgs. 81/2008. Le obbligazioni del committente: il pagamento del corrispettivo all'appaltatore. La "revisione del prezzo". Il recesso del committente - Obbligazioni accessorie del committente. Le obbligazioni dell'appaltatore: l'esecuzione dell'opera; le variazioni. Altri obblighi a carico dell'impresa. Illustrazione di alcune clausole- tipo Gli adempimenti dell'amministratore -I lavori in economia - L'appalto di servizi - I contratti affini



37.

Martedì 16 maggio 2023
(ore 19-21:30)

IL CONTRATTO D'APPALTO (II)
avv. Fausto Moscatelli
Ing. Piercarlo Viterbo

L'appalto (seconda parte) - I poteri del committente: il controllo dell'attività dell'appaltatore ed il recesso dal contratto - Cenni in tema di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale - La responsabilità extracontrattuale delle parti - La responsabilità per inadempimento del committente e dell'appaltatore - Il collaudo e l'accettazione dell'opera - Le garanzie e la risoluzione del contratto **(avv. Fausto Moscatelli)**

I gravi difetti - La garanzia dell'appaltatore per i difetti palesi - La garanzia ordinaria biennale - La responsabilità decennale per i gravi difetti - La responsabilità del progettista e del direttore dei lavori - Il coinvolgimento del committente nelle vicende relative agli obblighi dell'appaltatore verso i dipendenti e verso lo Stato - Il contenzioso: arbitrato e mediazione - Illustrazione di alcune clausole necessarie o opportune. **(avv. Fausto Moscatelli)**

L'Appalto di LAVORI EDILI in condominio - Questioni tecniche: progetto - Direzione lavori - Capitolati - Il contributo del tecnico nella azione di tutela del Condominio contro i vizi e difetti dell'appalto manutentivo - I vizi costruttivi negli edifici ed in particolare negli edifici in condominio - Tipologia e differenziazione dei vizi costruttivi in caso di nuova costruzione o di intervento manutentivo su edificio esistente - L'importanza della consulenza tecnica nell'azione di tutela contro i vizi costruttivi - Le responsabilità solidali del progettista e del direttore lavori. **(Ing. Piercarlo Viterbo)**



38.

Venerdì 19 maggio 2023
(ore 19-21:30)

**IL CONTRATTO D'APPALTO
LA SICUREZZA SUL LAVORO**

Il cantiere temporaneo

Ing. Cristoforo Moretti
Ing. Piercarlo Viterbo

Il D. Lgs. N. 81/2008 – La prevenzione degli infortuni – La sicurezza del cantiere —; il committente ed il responsabile dei lavori; i coordinatori per la sicurezza; la notifica preliminare; la verifica di idoneità tecnico professionale; I coordinatori alla sicurezza – La responsabilità del committente e delle varie figure professionali- Il Condominio come luogo di lavoro – La sicurezza nelle operazioni di manutenzione – La prevenzione dei danni derivanti dall'esposizione ad agenti chimici e biologici – La valutazione dei rischi – Il DUVRI – casi pratici. **(Ing. Piercarlo Viterbo)**

Le linee vita - Sicurezza in condominio – Inquadramento degli obblighi legislativi Prevenzione degli infortuni nel condominio, negli studi professionali e nei cantieri mobili. Inquadramento degli obblighi legislativi; la sicurezza nello studio professionale; la tutela del dipendente di condominio; appalti non edili. **(Ing. Cristoforo Moretti);**

LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI CONDOMINIALI - Il DM n. 37/2008 – La sicurezza degli impianti: elettrici ed elettronici - La manutenzione degli impianti: le ditte autorizzate – Gli adempimenti tecnici – Le certificazioni – La messa a terra – L'adeguamento e norme di sicurezza – L'obbligo del progetto – la ricarica delle auto elettriche **(Ing. Daure Alessio Ferri)**

39.

Martedì 23 maggio 2023
(ore 19:30-21)

Avv. Gabriele Ernesto Vecchioni
Dr.ssa Milena Leone
Didattica e Esercitazione Pratica

Appalto: redazione verbale assemblea conferimento appalto -denuncia vizi e difetti – contabilità e fiscalità dell'appalto



40.

Giovedì 25 maggio 2023
(ore 19-21)

LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE
Notaio Elisabetta Croce
Avv. Tiziano Membri

Il contratto preliminare o compromesso – La trascrizione del preliminare – Gli obblighi delle parti – La compravendita - La forma nella compravendita (il cd. rogito) - *Rent to buy* - Il leasing (notaio Elisabetta Croce)

L'obbligo delle parti del contratto mediato e pagamento della provvigione del mediatore – Le garanzie a carico del venditore – I vizi della cosa – Le garanzie per gli immobili da costruire – le decadenze e le prescrizioni (avv. Tiziano Membri)

41.

Martedì 30 maggio 2023
(ore 19-21)

LA LOCAZIONE URBANA
Avv. Antonio Magnaghi

I contratti a uso abitativo e non abitativo - La disciplina codicistica e quella speciale vigenti – I locali di portineria – le locazioni di parti comuni – il registro dell'anagrafe condominiale – i diritti del condominio verso il conduttore e il locatore – Le locazioni turistiche: il regime fiscale. La locazione nel codice civile - La locazione nelle leggi speciali: la locazione ad uso abitativo e la locazione ad uso diverso dell'abitativo - L'assicurazione nel condominio: l'assicurazione per la responsabilità professionale dell'amministratore e l'assicurazione per la responsabilità civile del condominio - L'assicurazione contro i danni allo stabile - La polizza denominata "globale fabbricati" - Deliberazioni, stipulazione, denunce sinistri, modalità del contenzioso assicurativo.



42.

Martedì 6 giugno 2023
(ore 19-21)

L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO: QUALE FUTURO
Dr. Marco Lombardozzi

Come si organizza lo studio – Il business plan - La gestione dei fornitori – Il marketing applicato alla professione – La qualità e la certificazione. LA COMUNICAZIONE Come comunicare all'interno e all'esterno della associazione: metodi - Il sapere è la politica di ANACI per gli amministratori professionisti e per i condomini.

Studio personale, studio associato ed esercizio di professioni in forma societaria; criteri di scelta tra i diversi tipi di società e differenze in termini di costi attuali e di oneri futuri, nei rapporti con i dipendenti, conseguenze previdenziali e fiscali delle scelte

43.

Venerdì 9 giugno 2023
(ore 19-21)

PSICOLOGIA DEL CONDOMINIO
Dr.ssa Debora Nogara

Comunicazione verbale, non verbale e paraverbale. La gestione delle relazioni tra Amministratore e Condomini, dentro e fuori l'assemblea. Tecniche per la soluzione dei conflitti. La formazione della volontà dei gruppi (l'assemblea condominiale frontale, in videoconferenza, mista).

44.

Martedì 13 giugno 2023
(ore 19-21)

Dr.ssa Milena Leone
Didattica e Esercitazione Pratica
Seconda parte

Fiscalità e contabilità condominiali – il registro di contabilità – nota esplicativa – rendiconto e preventivo

Esame scritto:

- Data da destinarsi fra il 20 giugno e il 31 luglio 2023

Esame orale:

- data compresa fra il 1° luglio e il 31 luglio 2023