



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari

Sede Provinciale di Udine

**Corso abilitante alla professione di
Amministratore di Condominio
Ai sensi del - D.M. 13.08.2014 n. 140**

**Responsabile Organizzativo
Rag. Emanuela Gorgone
Presidente Sede Provinciale di Udine**

**Responsabile Scientifico
Dott. Andrea SORAMEL
Vice Presidente Sede Regionale del Friuli - Venezia Giulia**

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale
twitter.com/Anaci.it
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>



FORMATORI:

avv. Alberto Zilli
avv. Paolo Di Lullo
avv. Fabio Difrancesco
prof.ssa Elvira Fusco
avv. Pietro Tonchia
ing. Alessandro Della Vedova
ing. Massimo Cisilino
dott.ssa Elena Ribis
dott.ssa Barbara Bonacci
dott.ssa Paolo Traverso
ing. Alessio Parisi
ing. Carlo Candelotto
ing. Giuseppe Cardenia
rag. Emanuela Gorgone
dott. Andrea Soramel

PROGRAMMA DIDATTICO:

Tutte le lezioni avranno una durata di quattro ore

Lezione n.1

Relatore: avv. Alberto Zilli

Le fonti del diritto –cenni

Nozioni generali sui diritti reali

I diritti reali di dominio e i modi di acquisto della proprietà

I diritti reali di godimento

I diritti reali di garanzia

Le servitù prediali

Le norme sulle distanze legali

Immissioni

Comunione, condominio ed istituti simili

Concetti generali, differenze e organi

Il condominio minimo, parziale, complesso e il Supercondominio

Le Cooperative, Il consorzio e la Multiproprietà

Lezione n.2

Relatore: avv. Paolo Di Lullo

Le parti comuni dell'edificio condominiale ed i criteri per individuarle

I beni necessari (suolo, sottosuolo, muri, cortili etc.)

I beni per i servizi comuni (ascensori, canne fumarie, impianti di riscaldamento etc.)

Altri beni diretti all'uso e godimento comune

Concetto di destinazione

L'uso dei beni comuni – limiti

Le innovazioni: innovazioni vietate, innovazioni gravose e voluttuarie

La modificazione delle destinazioni d'uso

La sopraelevazione

La divisione del condominio

La storia di ANACI inizia da qui



Lezione n.3

Relatore: avv. Alberto Zilli

Il Regolamento di condominio: tipologia, requisiti, effetti

Fac - simile di Regolamento Contrattuale

L'approvazione

I limiti del regolamento

La modifica del regolamento

La cura dell'osservanza del Regolamento

L'applicazione delle sanzioni per le infrazioni al Regolamento

La disciplina dell'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi

Le tabelle millesimali

La funzione dei millesimi, la redazione delle tabelle di proprietà ed altre di particolare utilità

Coefficienti utili per la determinazione delle tabelle millesimali

Lezione n.4

Docente: avv. Paolo Di Lullo

Natura legale del rapporto di amministratore condominiale e immobiliare

Riferimento al mandato in generale e ai suoi contenuti

I requisiti per esercitare il mandato (L. 4/2013 e art. 71/bis disp.att.c.c.)

L'obbligo della nomina (ART. 1129 C.C.)

L'eventuale subordinazione della nomina alla stipulazione della Polizza di assicurazione per la responsabilità civile

Nomina, conferma, revoca e dimissioni: effetti e decorrenza

La rappresentanza in relazione alla responsabilità

L'amministratore di fatto

I Registri amministrativi

Procedure e compilazione di ogni registro

Lezione n.5

Docente: avv. Fabio Difrancesco

Le attribuzioni materiali, negoziali e sanzionatorie dell'amministratore

(art. 1130 nn. 1-2-3-4-art. 1129 n. 7 c.c., art. 70 disp. att. c.c.)

(art. 1130 nn. 5-7-8-10 c.c.) (art. 1131 c.c.)

Le esecuzioni delle deliberazioni

La convocazione annuale dell'assemblea

Il conto corrente

La riscossione dei tributi

Condomino moroso: responsabilità dell'amministratore e degli altri condomini

Impossibilità a pagare le spese e fallimento del condominio; la riscossione forzata salvo dispensa dell'assemblea; suggerimenti pratici per recuperare le spese condominiali

L'erogazione delle spese correnti per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dei servizi comuni

Gli atti conservativi relativi alle parti comuni; i provvedimenti obbligatori dell'amministratore (art. 1133 c.c.)

La storia di ANACI inizia da qui



Lezione n.6

Docente: dott. Andrea Soramel

L'obbligo di versare i contributi

La impossibilità a rinunciare ai diritti sulle cose comuni

La ripartizione delle spese (artt. 1123; 1124 ; 1125; 1126 c.c.)

Il rendiconto annuale quale documento contabile e sociale dell'amministratore

L'Iter di gestione per arrivare a redigere il rendiconto

Il bilancio consuntivo e preventivo ed il piano di riparto secondo i criteri di ripartizione, la relazione

Lezione n.7

Docenti: prof.ssa Elvira Fusco – dott. Andrea Soramel

Esercitazioni pratiche in laboratorio: redazione del rendiconto di gestione e rispettivo riparto e del preventivo per l'esercizio finanziario successivo

Lezione n.8

Docenti: Prof.ssa Elvira Fusco – dott. Andrea Soramel

Esercitazioni pratiche in laboratorio: la ripartizione dei costi di gestione calcolata per competenza per i casi di locazione e di compravendita

Lezione n.9

Docente: avv. Pietro Tonchia

Il regolamento europeo n. 679/2016: La privacy nel condominio e nella gestione dello studio

La videosorveglianza nel condominio

La protezione dei dati personali sulle piattaforme informatiche

Lezione n.10

Docente: avv. Alberto Zilli

L'assemblea, nozione di "testa" e di "quorum"; i quorum costitutivi e deliberativi

Le diverse tipologie di delibere assembleari e maggioranze previste per gli argomenti più comuni

L'assemblea di condominio: la convocazione, il funzionamento dell'assemblea

Delibere nulle e annullabili: modi e termini di impugnazione

Il verbale di assemblea, modalità, contenuti, e forma di stesura

Lezione n.11

Docente: avv. Fabio Difrancesco

Il contratto: accordo, causa, oggetto, forma, le clausole penali, le clausole vessatorie, la nullità e annullabilità

La risoluzione per inadempimento

L'appalto: concetti generali

Appalto e lavoro subordinato

Appalto e contratto d' opera

Appalto e subappalto

Le obbligazioni del committente e le obbligazioni dell'appaltatore

Il controllo dell'attività dell'appaltatore e il momento conclusivo dell'appalto

Vizi e difetti di costruzione e le garanzie

La storia di ANACI inizia da qui



Lezione n.12

Docente: ing. Alessandro Della Vedova

Lavoratori nel condominio e D.Lgs 81/2008

Sicurezza degli impianti nel condominio, delle parti comuni

Le problematiche sulla sicurezza alla luce del D. Lgs 81/2008 e successive modifiche DVR, DUVRI, VR, VCS

Le responsabilità nel condominio:

- da contratto
- extracontrattuale
- penale
- dell'amministratore e dei condomini

Lezione n.13

Docente: ing. Massimo Cisilino

La sicurezza nei luoghi di lavoro.

La tutela dei lavoratori di condominio

I cantieri edili

Gli appalti non edili

La gestione delle emergenze in condominio

Lezione n.14

Docente: da definire

I contratti di assicurazione: nozione generale

Funzione e utilità specifica in ambito condominiale

Gli elementi del contratto di assicurazione: obblighi reciproci e l'oggetto da assicurare

La globale fabbricati e la RC

Il risarcimento dei danni e le azioni contro l'Istituto in caso di inadempimento

Danni diretti e indiretti. Il sinistro, la denuncia, il perito, le garanzie principali e accessorie, le franchigie e i limiti risarcibili

Lezione n.15

Docente: dott.ssa Elena Ribis

Il contratto di lavoro subordinato

I dipendenti del condominio: cenni alle figure più ricorrenti ed al relativo contratto

L'amministratore ed i dipendenti di condominio

L'assemblea ed i dipendenti di condominio, il licenziamento

Condominio e fisco

Il condominio quale datore di lavoro e sostituto d'imposta

Modello 770 e modello AC: nozioni generali e soggetti obbligati alla redazione

Adempimenti fiscali vari a carico del condominio

Le agevolazioni fiscali in presenza di manutenzioni e /o ristrutturazioni

Piano di riparto a favore dei condomini

Modulistica in relazione alle agevolazioni fiscali del 36 o 55 %

Lezione n.16

Docente: dott.ssa Barbara Bonacci

L' amministratore ed i principi della comunicazione
Stili di leadership
Le tecniche della comunicazione

Lezione n.17

Docente: dott. Paolo Traverso

Elementi di psicologia condominiale
Approcci comunicativi
L' amministratore come venditore di pace
Strategie comunicative nella comunicazione in assemblea
Gestire lo stress, le tecniche di risoluzione dei conflitti
La gestione del tempo e la gestione delle urgenze
Organizzazione di studio e come gestire il gruppo

Lezione n.18

Docente: ing. Alessio Parisi

Gli impianti nel Condominio:
Legge 10/91 (risparmio energetico)
Riscaldamento e prevenzione incendi.
La certificazione energetica e gli interventi volti al risparmio
Le canne fumarie e le normative di sicurezza
L'antincendio

Lezione n.19

Docente: ing. Carlo Candelotto (2h)

Il collaudo e le verifiche periodiche degli impianti di ascensore
Le imprese incaricate della manutenzione
La verifica biennale dell'impianto di ascensore
Direttiva macchine 98/37/CE e alle norme EN 12453 -EN 12445 (con l'ausilio di un tecnico di settore)

Docente: ing. Giuseppe Cardenia (2h)

Gli impianti elettrici comuni Legge 46/90 e legge 37/08 (impianti elettrici + antenne)
La verifica delle messe a terra (L. 462/01)

Lezione n.20

Docente: avv. Alberto Zilli

La locazione negli immobili
L'assemblea ed il conduttore
Il conduttore e i contributi condominiali
Il conduttore ed il regolamento condominiale
L' amministratore ed il conduttore

La storia di ANACI inizia da qui



Lezione n.21

Docente: Avv. Alberto Zilli

Le controversie

Il procedimento

L'amministratore e la mediazione

L'assemblea e la mediazione

Lezione n.22

Docente: Rag. Emanuela Gorgone

La gestione dello Studio e la deontologia nello svolgimento della professione

La preparazione scientifica

Il rapporto con i clienti

Il rispetto per i colleghi

Il dovere di riservatezza

La concorrenza

Esame finale scritto e orale (durata 4 ore)

Commissione:

Responsabile Scientifico

Presidente ANACI Provincia di Udine

Per la gestione della **SEGRETARIA ORGANIZZATIVA** (informazioni, iscrizioni, pagamento della quota), la Sede Provinciale di Udine di ANACI si avvale della collaborazione di IRES FVG Impresa Sociale.

Per informazioni contattare IRES – sede di Udine:

0432.415453 – Elena Cabras – cabras.e@iresfvg.org

0432.415437 – Sabina Puppo – puppo.s@iresfvg.org

Data inizio corso: mercoledì 3 novembre 2021

Durata: 92 ore

Sede: il corso si svolgerà in modalità FAD sincrona

Gli esami si svolgeranno **in presenza** presso la sede

IRES – Viale Ungheria, 22 (UD)

Orario lezioni (da confermare): mercoledì 17.00 – 21.00; sabato 09.00 – 13.00

La quota di partecipazione è di Euro 1000,00 (IVA esente - l'iva non va aggiunta.). Per iscriversi è necessario compilare il modulo allegato ed inviarlo **entro il 15 ottobre 2021** a: commerciale@iresfvg.org. Si riceverà e-mail di conferma con le istruzioni per il pagamento della quota. L'iscrizione sarà perfezionata solo ad avvenuto pagamento. Perfezionata l'iscrizione si riceveranno tutte le istruzioni per accedere alla piattaforma telematica e partecipare.

- 1) Il Responsabile Scientifico è il dott. Andrea Soramel che ha maturato ampie e specifiche competenze in materia di amministrazione condominiale ed in qualità di formatore;
- 2) I formatori possiedono i prescritti requisiti di onorabilità e professionalità;
- 3) Il corso si svolgerà in modalità telematica salvo l'esame finale che si svolgerà in presenza presso la sede IRES FVG a Udine in Viale Ungheria, 22.

La storia di ANACI inizia da qui



 www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale
 twitter.com/Anaci_it
 <https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>



- 5) Le presenze dei corsisti saranno rilevate dalla piattaforma utilizzata per la formazione online.
- 7) Durante le lezioni si presenteranno casi studio su aspetti pratici delle nozioni illustrate;
- 8) Al termine del corso, per conseguire l'attestato di assolvimento degli obblighi di cui al D.M. 140/2014, il corsista dovrà sostenere, e superare con esito positivo, un esame finale sui contenuti del corso. L'esame sarà svolto in forma scritta mediante questionari, a risposta multipla e/o sintetica, elaborati dai Formatori sui temi trattati. Seguirà un colloquio individuale con ciascun partecipante. La verifica e correzione dei questionari verrà effettuata al termine dell'esame.

La storia di ANACI inizia da qui



 www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale
 twitter.com/Anaci_it
 <https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

