



ACAP- SEZIONE MONZA E BRIANZA

I° CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE

2023

ACAP MONZA E BRIANZA

Responsabili Scientifici del corso

Avv. Giorgio Galetto ed Avv. Roberto Bonacina

Formatori in (ordine alfabetico):

Avv. Bonacina Roberto

Dott. Caratozzolo Raffaele

Perito. De Bonis Stefano

Ing. Fiori Matteo

Avv. Galetto Giorgio

Avv. Meroni Monica

Rag. Petrella Stefano

Avv. Picotti Savelli Stefano

Geom. Quaresmini Luigi

Dott. Ricci Nicola

Ing. Rossi Davide

Signor Targa Gianpaolo

Avv. Redaelli Alberto

1. LEZIONE (3 ORE) – IN PRESENZA– 14 GENNAIO 2023 ORE 9,00 - 12,00

Presentazione del corso e dei docenti.

La professione dell'Amministratore;

L'inizio dell'attività;

L'Amministratore appena nominato e il passaggio delle consegne;

I documenti che l'Amministratore deve conservare per la tutela dell'interesse dei Condomini e per il rispetto delle nuove normative;

L'amministratore condominiale nel Codice Civile;

La nomina;

Le attribuzioni;

La rappresentanza; La revoca; Il Compenso.

L'amministratore professionista: le attribuzioni e le forme e la qualità dell'organizzazione dello studio.

Le attribuzioni dell'amministratore; l'art. 71 bis disp. att.c.c. e il D.M. 140/2014 e la legge 4/2013; la formazione e l'aggiornamento del professionista. 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, nel campo delle responsabilità.

2. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE – 20 GENNAIO 2023 ORE 19,00 – 21,00

La proprietà dei beni immobili;

La proprietà individuale;

I rapporti con i vicini;

Le immissioni;

I diritti reali di godimento: usufrutto, uso, abitazione e

Le distanze legali e la servitù nei rapporti condominiali;

La contitolarità dei beni;

La comunione ed il condominio — similitudini e differenze;
Il supercondominio e i cosiddetti condominii speciali;
La multiproprietà;
La gestione degli immobili costruiti da cooperative;
La costruzione del Condomino.

3. LEZIONE (3 ORE) – ON LINE – 27 GENNAIO 2023 - ORE 19,00 – 22,00

Le parti comuni e la riserva di proprietà esclusiva;
L'art.1117 c.c. e le sue nuove disposizioni;
Le parti comuni necessarie ed eventuali;
Le parti destinate all'esercizio dei servizi nell'interesse comune: Le condutture comuni; Parti comuni del Condominio e del Supercondominio.
Uso e godimento delle parti ed impianti comuni (art.1 102 c.c.); Mantenimento delle parti comuni;
Modificazioni e innovazioni;
Il decoro architettonico (anticipazioni);
La sopraelevazione (art.1127 c.c.).

4. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE– 3 FEBBRAIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

La rappresentanza sostanziale dell'amministratore
La rappresentanza processuale dell'amministratore
La straordinaria dell'amministratore
Opere urgenti fatte dal condomino (Art. 1134 c.c.)
Opere urgenti di manutenzione straordinaria ordinate dall'amministratore (art. 1135 n. 4 comma 2 c.c.)
Le vicende del processo quanto agli effetti sui condomini
Il dissenso alle liti (art. 1132 c.c.)

5. LEZIONE (4 ORE) – IN PRESENZA – 11 FEBBRAIO 2023 – ORE 8,30 – 12,30

L'assemblea del condominio;
Le attribuzioni dell'Assemblea;
Il potere di convocare la riunione;
I soggetti da convocare;
L'avviso di convocazione;
La nomina del Presidente e del Segretario.
Assemblea condominiale;
L'apertura della discussione;
Il verbale;
Le maggioranze;
La riunione con i consiglieri;
La visione dei giustificativi da parte dei consiglieri e dei condomini;
La Video-assemblea.

6. LEZIONE (3 ORE) – ON LINE –17 FEBBRAIO 2023 - ORE 19,00 – 22,00

Le delibere nulle e quelle annullabili;
L'impugnativa delle delibere, il rendiconto;
L'azione ed i termini per l'impugnazione di cui all'articolo 1137 c.c.; Rendiconto dell'assemblea e diritti di verifica e di controllo dei condomini; Il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, presupposti e competenze;

I documenti giustificativi delle spese e l'altra documentazione condominiale. Loro conservazione ed esibizione ai Condomini e con i terzi fornitori del condominio;

La loro conservazione a cura dell'amministratore;

La loro riconsegna.

7. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE – 22 FEBBRAIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

L'obbligo di versare i contributi;

L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni; La ripartizione delle spese (art. 1123 c.c.);

Il condominio parziale;

Le spese per la manutenzione del lastrico solare di uso comune;

Le spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale;

L'art.1125 c.c. e l'art.1126 c.c. Modifica dei criteri di riparto adottate dal condominio.

8. LEZIONE (3 ORE) – ON LINE – 24 FEBBRAIO 2023 - ORE 19,00 – 22,00

Il contratto;

Le trattative;

L'accordo delle parti;

La causa;

L'oggetto;

La forma, in particolare per la compravendita immobiliare e per le eventuali procure; Le clausole penali, le clausole vessatorie e la tutela del consumatore;

La nullità e l'annullabilità;

La risoluzione per inadempimento.

La locazione:

Il contratto di locazione nella disciplina del codice civile

Legge sull'equo canone e la sua parziale abrogazione

Legge 431/98

Immobili ad uso abitazione

Le disdette

Le successioni nel contratto

L'aggiornamento ISTAT

9. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE – 3 MARZO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

Il regolamento di condominio;

Le norme derogabili e quelle inderogabili;

Il regolamento contrattuale;

Il regolamento assembleare;

10. LEZIONE (3 ORE) – ON LINE – 10 MARZO 2023 - ORE 19,00 – 22,00

Il Valore proporzionale delle proprietà esclusive dei partecipanti al condominio (art. 68 disp. att. c.c.)

La Funzione dei millesimi

I criteri per la redazione delle tabelle millesimali

L'approvazione delle tabelle millesimali e la loro adozione da parte dei condomini

La rettifica e la revisione delle tabelle millesimali (art. 69 disp. att. c.c.)

11. LEZIONE (3 ORE) – 17 MARZO 2023 - ORE 19,00 – 22,00

Responsabilità dell'Amministratore e dei Condomini;

Responsabilità dei mandatari del condominio diversi dall'amministratore (manutentori, fornitori, enti notificati, conduttori di impianti termici);

La responsabilità penale nel Condominio;

La responsabilità dell'amministratore condominiale;

Figura di reato di maggiore interesse per l'Amministratore di Condominio (ingiuria, diffamazione, appropriazione indebita, incendio e crollo colposo, lesioni colpose, omicidio colposo, i reati della legislazione speciale).

12. LEZIONE (3 ORE) – IN PRESENZA - 25 MARZO 2023 - ORE 9,00 – 12,00

Il contratto d'appalto come definito nel Codice Civile;

Una importante distinzione: differenze tra contratto di appalto e contratto d'opera;

Le parti contrattuali: il condominio committente, l'appaltatore, il prestatore d'opera, il subappaltatore;

Nozioni di subappalto:

I. Autorizzazione necessaria;

II. Autonomia del contratto di subappalto;

III. Responsabilità extracontrattuale del subappaltatore.

Altre figure: il direttore dei lavori, il progettista, il capo cantiere, il responsabile dei lavori, il coordinatore per la progettazione, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, gli ausiliari dell'appaltatore (anche alla luce del nuovo T.U. sulla sicurezza nei luoghi di lavoro);

Appalto (o contratto d'opera) e Condominio: competenze dell'assemblea, competenze ed obblighi [sanzionati] dell'amministratore;

Deliberazione assembleare delle opere di manutenzione straordinaria:

1. Maggioranze;

2. Un'attenzione particolare: la proprietà dei beni oggetto delle opere appaltate;

3. Il contenuto della delibera;

4. L'eccezione: le opere urgenti.

Le vicende del contratto durante la sua esecuzione;

1. varianti in corso d'opera;

2. lavori extracontrattuali.

La verifica, il collaudo, l'accettazione e la consegna;

Vizi e difformità dell'opera;

La garanzia dell'appaltatore o del prestatore d'opera e la loro gestione da parte dell'amministratore;

Definizione di difformità e vizio;

Garanzia e vizi conosciuti o conoscibili;

Garanzia e vizi occulti;

Termini di decadenza (la denuncia del vizio o della difformità); Termini di prescrizione (l'azione giudiziaria).

L'appalto di servizi

13. LEZIONE (3 ORE) – IN PRESENZA – 1 APRILE 2023 – ORE 9,00 – 12,00

La mediazione in abito condominiale

La gestione del contenzioso condominiale

Procedure concorsuali

Simulazione di una mediazione dall'avvio e/o adesione per passare allo svolgimento sino alla conclusione (verbale negativo o accordo) .

14. LEZIONE (3 ORE) – ON LINE - 4 APRILE 2023 - ORE 19,00 – 22,00

C/C condominiale;

Banca - Condominio - Rapporti bancari.

Profili fiscali dell'amministrazione immobiliare;

Trattamento tributario delle parti comuni;

Il condominio sostituito d'imposta e la ritenuta d'acconto;

La detrazioni fiscali per le manutenzioni edili ed impiantistiche;

Certificazioni e dichiarazioni "sostituito d'imposta"; Comunicazione Elenco Fornitori;

Imposizioni fiscali nei contratti di locazione;

La redazione del consuntivo, del preventivo e delle ripartizioni;

Il rendiconto;

L'elencazione dei pagamenti eseguiti secondo i criteri di comprensibilità e di ricostruibilità: La collocazione delle voci di spesa in relazione ai criteri di riparto;

Esame di un consuntivo, di un preventivo e dei relativi prospetti di riparto;

Il rapporto di lavoro subordinato – contratto e disciplina fiscale.

15. LEZIONE (2 ORE)- – ON LINE – 12 APRILE 2023 - ORE 19,00 – 21,00

L'assicurazione;

Il rischio assicurato;

La responsabilità civile;

La polizza globale fabbricati: garanzie e condizioni particolari;

La polizza globale fabbricati: garanzie e condizioni particolari; Liquidazione e gestione del sinistro;

16. LEZIONE (2 ORE) – IN PRESENZA –15 APRILE 2023 - ORE 10,00 – 12,00

L'amministratore e le nuove tecnologie

I software gestionali

La digitalizzazione

Amministratore web 2.0.

17. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE – 19 APRILE 2023 - ORE 19,00 – 21,00

Privacy

La gestione della privacy in condominio

Disamina degli incumbenti – check list operativa e modelli di documenti

18. LEZIONE (2 ORE) - IN PRESENZA - 22 APRILE 2023 – ORE 10,00 – 12,00

Simulazione pratica della redazione di un bilancio preventivo e di un bilancio consuntivo

19. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE – 28 APRILE 2023 - ORE 19,00 – 21,00

Principi di normativa urbanistica:

- Il Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n°380/2001;
- Regione Lombardia: la legge regionale urbanistica 12/2005;
- I regolamenti edilizi locali;

Rapporti con la pubblica Amministrazione ed processi autorizzativi in edilizia:

- Il Permesso di costruire, la D.I.A., la SCIA e le nuove forme di comunicazione inizio attività
- Tipologie di intervento e patrimonio immobiliare: nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, manutenzioni, ripristini;
- Le opere interne agli immobili ed alle singole unità immobiliari;
- Interventi edilizi particolari ed i relativi processi autorizzativi (abbattimento barriere architettoniche, adeguamento VV.F., parcheggi... , ecc.);
- Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria : Autorizzazione comunale e pratiche accessorie (occupazione suolo pubblico, ecc.).

Opere edilizie ed incentivi:

- Opere di ristrutturazione con sgravi fiscali

20. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE –5 MAGGIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

Opere edilizie e condominio:

- Tipologie di intervento e patrimonio immobiliare: nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, manutenzioni, ripristini;
- Il Progetto e la realizzazione delle opere: le figure di riferimento: Progettista, Direttore Lavori, Impresa, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione ed in fase di Esecuzione, Responsabile dei Lavori
- La determinazione dell'importo dei lavori (il Computo Metrico Estimativo) e forma dell'Appalto: "a corpo", "a misura" o "misto";
- La gestione delle opere: dall'incarico del progetto al collaudo dell'opera.

Condominio e prevenzione incendi :

- la normativa sulla prevenzione incendi
- le attività più presenti in ambito condominiale: autorimesse, centrali termiche, altezza antincendio
- Procedure, sanzioni, responsabilità dell'Amministratore

21. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE – 12 MAGGIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

Gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso sanitario nei condomini:

- le principali tipologie tecnologiche di impianto e la normativa;
- Gestione, manutenzione, conduzione ed esercizio dell'impianto di riscaldamento: il terzo responsabile e le altre figure di riferimento;
- Interventi sull'impianto di riscaldamento centralizzato: la Contabilizzazione individuale del calore, le valvole termostatiche, la sostituzione del generatore di calore (caldaia) con tipologie ad alta efficienza;
- Le canne fumarie: tipologie, materiali e norme di riferimento (norme UNI di riferimento); Norme contro l'inquinamento atmosferico - Legge n°615 del 13/07/1966;
- Le norme sul risparmio energetico negli edifici e la Certificazione Energetica degli edifici (Legge n°10/91 e D.Lgs. n°192/2005, Dlgs 311/06, Dgr VIII/8745/08 ...).

22. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE – 19 MAGGIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

La contabilità condominiale

Esempi pratici di contabilità condominiale

I revisori contabili; La presentazione della contabilità ai condomini; i documenti che compongono il rendiconto condominiale; l'art. 1130 bis c.c., l'elaborazione dei dati relativi alla gestione economica del condominio; Il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione; il rendiconto preventivo

e consuntivo la loro compilazione i piani riparto. La criticità di rendiconto non approvato ruoli e strategia.

La normativa sulla privacy

23. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE–26 MAGGIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

Gli impianti tecnici condominiali:

- Impianti elettrici, televisivi, citofonici, reti dati, antenne, ecc.
- L'attuale normativa in materia di sicurezza e conformità degli impianti; la documentazione necessaria a corredo degli impianti condominiali;
- I provvedimenti per il loro mantenimento in efficienza e sicurezza (verifiche periodiche e contratti di manutenzione).
- Gli ascensori in condominio: tipologie principali e normativa di riferimento; nuove installazioni ed adeguamento degli impianti preesistenti
- Progettazione, costruzione, conformità e collaudo, messa in esercizio, manutenzione e verifiche periodiche: soggetti abilitati e principali obblighi di manutenzione;
- adeguamento degli impianti preesistenti, in base al D.M. 26/10/2005 e le norme EN 081-80.
- Le antenne condominiali;
- Sostenibilità e risparmio energetico: lampadine a basso consumo energetico e sistemi di illuminazione a led.

24. LEZIONE (3 ORE) – ON LINE– 31 MAGGIO 2023 - ORE 19,00 – 22,00

D.Lgs. n°81/2008 - Testo Unico per la Sicurezza: i cantieri mobili

- Il concetto di sicurezza negli edifici condominiali;
- Definizioni e soggetti individuati dalla normativa: Coordinatori per la sicurezza, Responsabile della sicurezza, Direttore dei Lavori, Progettista, Committente
- ruolo, funzioni e responsabilità, risvolti per l'Amministratore ed il ruolo di committente;
- Il documenti di valutazione dei rischi per i lavoratori ed i fornitori del condominio, il Piano di Sicurezza e Coordinamento ed il piano Operativo di Sicurezza.
- Altri aspetti e documenti inerenti la sicurezza nel condominio (D.U.V.R.I.)

25. LEZIONE (3 ORE) – ON LINE – 9 GIUGNO 2023 - ORE 19,00 – 22,00

Le Attribuzioni contabili e fiscali dell'amministratore

Il registro di contabilità

Metodi di compilazione

L'esecuzione degli adempimenti fiscali

La conservazione della documentazione condominiale

L'attestazione ai condomini relativa allo stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso

Il diritto di visione dei condomini dei registri ed il diritto di estrarre copia della documentazione

La responsabilità fiscale dell'amministratore

Esempi di adempimenti pratici fiscali

26. LEZIONE (2 ORE) – ON LINE– 13 GIUGNO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

L'obbligo di versare i contributi.

Le azioni per il recupero dei crediti condominiali

Pignoramenti mobiliari e pignoramenti immobiliari.

Iscrizione di ipoteca.

27. LEZIONE (3 ORE) – IN PRESENZA - 17 GIUGNO 2023 - ORE 9,00 – 12,00

L'utilizzazione delle parti esclusive: immissioni, distanze legali, servitù, diritto di sopraelevazione.

Lavoro di gruppo. Divisione dei partecipanti al corso in gruppi di lavoro. Discussione di un tema giuridico e/o contabile e/o tecnico assegnato ad ogni gruppo. Discussione collegiale a seguito di relazione del coordinatore di ogni gruppo.

28. LEZIONE (4 ORE) – IN PRESENZA – 24 GIUGNO 2023 – ORE 8,30 – 12,30

Esercitazione pratica sull'assemblea

L'assemblea condominiale convocazione – svolgimento aspetti teorici

Simulazione pratica di una assemblea condominiale

Aspetti teorici e pratici di redazione di un verbale assembleare

Stesura di verbale assemblea

LEZIONI FACOLTATIVE E DI RECUPERO ORE (N.B. SONO OBBLIGATORIE PER COLORO I QUALI NON HANNO RAGGIUNTO LE 72 ORE OBBLIGATORIE PER SOSTENERE L'ESAME)

29. LEZIONE - RIPASSO TEORICO PRATICO LEZIONI GIURIDICHE (ORE 2) – ON LINE – 27 GIUGNO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

30. LEZIONE - RIPASSO TEORICO PRATICO LEZIONI GIURIDICHE (ORE 2) – ON LINE - 30 GIUGNO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

31. LEZIONE - RIPASSO TEORICO PRATICO LEZIONI GIURIDICHE (ORE 2) – ON LINE – 3 LUGLIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

32. LEZIONE - RIPASSO TEORICO PRATICO LEZIONI CONTABILI (ORE 2) – ON LINE – 5 LUGLIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00

33. LEZIONE - RIPASSO TEORICO PRATICO LEZIONI TECNICHE (ORE 2) – ON LINE– 7 LUGLIO 2023 - ORE 19,00 – 21,00