



ANACI

ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI
Sede di Bologna

Corso di qualificazione ed avviamento all'attività di amministratore immobiliare

Programma Anno 2017- 2018

Responsabile scientifico: **Gian Luca Samoggia**

Direzione organizzativa: **Guia Guerzoni**

Docenti:
Michele Arnone
Claudia Bergonzini
Laura Bergonzini
Fabio Bicchi
William Bizzarri
Alessandro Calzolari
Serena Fiorentini
Stefano Lappi
Marco Marchesi
Riccardo Merighi
Gabriele Monari
Alessandro Moretti
Gianni Vecchi

Commissione Organizzativa: **Claudio Conti**
Ivano Parisini
Stefano Zagolin

Martedì 07 Novembre 2017

ore 18.00 - 19.00

Amministratore e Associazione

La professione di Amministratore di condominio. Le associazioni di Amministratori. Le regole deontologiche dello statuto Anaci.

ore 19.00 - 22.00: Avv. G. Monari

Diritto privato

Persone fisiche. Persone giuridiche. Domicilio e residenza. I fatti giuridici. Gli atti giuridici. Negozio giuridico; tempo, prescrizione, decadenza. I fatti illeciti. L'art.1321 C.C. e valenza attuale anche nel condominio. Il contratto. I requisiti contrattuali. I vizi della volontà. La forma e la trascrizione. Usufrutto. Uso. Abitazione. Usucapione. Il concetto della proprietà nella sua evoluzione e le proprietà. Il possesso. Le azioni possessorie. La superficie.

Giovedì 09 Novembre 2017

ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone

Il condominio

L'amministratore e la Carta Costituzionale. Il condominio parziale. Il condominio orizzontale. Il supercondominio. La multiproprietà. La comunione e il condominio: assonanze e dissonanze. Il regolamento contrattuale nella sua ampiezza ed il regolamento assembleare nella sua limitazione. Trascrizione e impugnazione del regolamento. Efficacia e modifica del regolamento. I millesimi come espressione della proprietà sostanziale e modificazione degli stessi. Cooperativa e condominio: differenze.

Martedì 14 Novembre 2017

ore 18.00 - 22.00: Avv. C. Bergonzini

Il condominio

Nascita e scioglimento del condominio. Gli elementi giuridici a base della vita condominiale. Le norme codicistiche inderogabili e quelle derogabili dall'unanime consenso dei titolari dei diritti dominicali.

Le servitù

Le servitù in generale. Nascita ed estinzione delle servitù. I casi di servitù condominiali.

Giovedì 16 Novembre 2017

Ore 18.00 – 22.00: Geom. M. Marchesi

I Millesimi

I millesimi come giudizio di stima. Criteri di compilazione. Modifiche.

Martedì 21 Novembre 2017

ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari

Il condominio

Gli artt. 1117 – 1117 bis – 1117 ter – 1117 quater e 1118 C.C.. Parti comuni, ambito di applicabilità, modificazione uso parti comuni, tutela delle destinazioni d'uso.
Esercitazione

Giovedì 23 Novembre 2017

ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone

L'assemblea

Il concetto di assemblea e quello di collegialità. Concetto di maggioranza nella vita politica, societaria, condominiale. Gli artt. 1136 C.C. e 66 e 67 Disp. Att. C.C..

Martedì 28 Novembre 2017

Ore 18.00 – 22.00: Avv. G. Monari

Le spese

La partecipazione alle spese (artt. 1123 – 1124 – 1125 – 1126 C.C.).
Esercitazione

Giovedì 30 Novembre 2017

ore 18.00 - 22.00: Avv. A. Moretti

L'assemblea

L'assemblea nella sua preparazione, nel suo divenire e nelle sue decisioni: delibere valide, annullabili, nulle, extra-potestatem, in contrasto al Codice Penale. Gli artt. 1136 - 1137 C. C..
Esercitazione

Martedì 05 Dicembre 2017

ore 18.00 – 22.00: Avv. G. Monari

Rendiconto e preventivo

Il rendiconto come espressione di un'attività di gestione ed il preventivo. I piani di riparto e la loro coerenza. La conservazione dei documenti condominiali.
Esercitazione

Giovedì 07 Dicembre 2017

ore 18.00 - 22.00: Geom. M. Marchesi

Manutenzione e conservazione

Componenti fondamentali del fabbricato. Strutture portanti in muratura e cemento armato. Le tipologie dell'intervento edilizio. Facciate, balconi, coperture, ecc..
La riqualificazione termica dell'involucro edilizio.

Martedì 12 Dicembre 2017

ore 18.00 - 22.00: Avv. M. Arnone

Il condominio

L'estetica ed il decoro architettonico. La trasformazione nel tempo dell'edificio e nell'edificio condominiale: innovazioni, sopraelevazioni e la legislazione speciale in deroga (Artt. 1120 – 1121 – 1122 – 1122 bis – 1122 ter). L'Art. 1102 C.C..

Martedì 09 Gennaio 2018

Ore 18.00 – 22.00: Geom. G. Vecchi

La gestione dell'assemblea

La riunione con i consiglieri. La visione dei giustificativi da parte dei consiglieri e dei condomini. L'avviso di convocazione. Le formalità di apertura delle adunanze. La nomina dei consiglieri del condominio. La redazione del verbale dell'assemblea. La conservazione e la esibizione dei giustificativi di spesa, nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi fornitori del condominio. Esercitazione

Giovedì 11 Gennaio 2018

Ore 18.00 – 22.00: Ing. F. Bicchi

Gli impianti condominiali

Il Decreto 37/08. La sicurezza degli impianti. Le imprese abilitate. La messa a terra. Gli impianti elettrici. Le diverse tipologie e le simmetriche norme di riferimento. Obblighi e prescrizioni nella progettazione, nella realizzazione e nell'esercizio. Le manutenzioni e gli adeguamenti. Gli organismi certificati e notificati. Le imprese incaricate della manutenzione. Ascensore: normativa speciale di riferimento, adempimenti e documentazione obbligatoria.

Martedì 16 Gennaio 2018

ore 18.00 - 22.00: Avv. C. Bergonzini

L'appalto

Il contratto d'appalto, d'opera, di lavoro: raffronti e differenze. Il contratto d'appalto per fornitura di servizi. Il contratto d'appalto nell'edilizia. Inizio, divenire e chiusura definitiva dei lavori con attinenza all'appalto edilizio. Figura del progettista. Figura del direttore dei lavori. Rapporti fra il contratto d'appalto approvato dall'assemblea, l'operato dell'Amministratore e la chiusura dei conti. Gli artt. 1667 e 1669 C.C.. La responsabilità dell'Amministratore per colpa ed ignoranza delle norme. Esercitazione

Giovedì 18 Gennaio 2018

ore 18.00 - 22.00: Geom. G. Vecchi

Gli impianti condominiali

Antincendio. Autoclavi. Aspiratori. Automazioni cancelli. Il verde come arredamento del condominio. Gli impianti automatici per il verde condominiale. Citofoni e videocitofoni. Colonne di scarico. Impianti fognari. Pompe di sollevamento. Pozzi. Cisterne combustibile. Canne fumarie singole e collettive. Esercitazione

Martedì 23 Gennaio 2018

ore 18.00 - 22.00: Avv. G. Monari

L'Amministratore Gli artt. 1129 – 1130 C.C. e 71 Disp. Att. C.C. ed in particolare: l'Amministratore e le decisioni della assemblea; l'Amministratore ed il regolamento di condominio, l'Amministratore ed i contributi condominiali, l'Amministratore e l'art. 63 Disp. Att. C.C. . L'art. 1131 C.C.. Nomina e revoca.

Esercitazione

Giovedì 25 Gennaio 2018

ore 18.00 - 22.00: Geom. G. Vecchi

Impianti Condominiali

Impianto idrico: adempimenti per la qualità delle acque. Antenne e impianti vari per la comunicazione: tutela del diritto all'informazione e autorizzazioni dell'Amministratore.

Esercitazione

Martedì 30 Gennaio 2018

ore 18.00 – 22.00: Avv. A. Moretti

L'Amministratore

L'Amministratore giudiziario. L'Amministratore del supercondominio. Pluralità e società di Amministratori.

Il fallimento

Il fallimento ed i suoi organi. La liquidazione dell'attivo e del passivo del fallimento. Il fallimento del fornitore e del condominio. I crediti condominiali e la loro insinuazione.

Giovedì 01 Febbraio 2018

ore 18.00 – 22.00: Ing. W. Bizzarri

Le norme per la prevenzione incendi – impianti termici

Le tipologie degli edifici e le prescrizioni di legge, i collaudi, le ispezioni. Il funzionamento degli impianti termici comuni. Gli impianti unifamiliari. Le canne fumarie.

Il contenimento dei consumi energetici e la certificazione energetica. L.10/91 e DPR 59/09; D.A.L. 156/08 (Emilia-Romagna). La trasformazione degli impianti centralizzati di riscaldamento in impianti autonomi.

Martedì 06 Febbraio 2018

ore 18.00 – 22.00: Ing. W. Bizzarri

Impianti condominiali

Normative di sicurezza antincendi. La gestione dei mezzi antincendio e il registro antincendio. Certificato di Prevenzione Incendi. Controllo di apparecchi a pressione nei fabbricati e adempimenti INAIL e USL.

Esercitazione

Giovedì 08 Febbraio 2018

ore 18.00 - 22.00: Prof.ssa L. Bergonzini e Prof.ssa S. Fiorentini

Contabilità condominiale

L'art. 1130 bis C.C.. L'obbligo del rendiconto e le indicazioni di dottrina e giurisprudenza. Criterio di competenza e criterio di cassa. Schema di rendiconto standard. Conservazione giustificativi di spesa. L'elenco fornitori ed acquisti di beni e servizi. La registrazione delle spese e dei versamenti. La elaborazione del consuntivo. La elaborazione del preventivo. La elaborazione delle ripartizioni.
Esercitazione

Martedì 13 Febbraio 2018

ore 18.00 - 22.00: Avv. A. Moretti

Responsabilità dell'Amministratore

Responsabilità civile e penale. I delitti e le contravvenzioni. Reati dolosi e colposi. Reati colposi specifici. L'art. 650 C.P.. La cattiva manutenzione. La truffa. Gli organi della giustizia penale.
Esercitazione

Giovedì 15 Febbraio 2018

ore 18.00 – 20.00: Dr. S. Lappi

La contabilizzazione del calore.

L'obbligo di contabilizzazione del calore e dell'acs secondo il D.Lgs. 102/14.

Ore 20.10 – 22.00 Avv. C. Bergonzini

Procedure Civili

L'azione civile ed i suoi requisiti. Gli atti processuali e la costituzione del condominio. Il decreto ingiuntivo. La sentenza. L'impugnazione

Norme speciali

Legge 13/89 (portatori di handicap). Legge 179/92 (risanamento abitativo). Legge 122/89 (parcheggi agevolati). Quorum leggi speciali

Martedì 20 Febbraio 2018

ore 18.00 - 22.00: Dr. A. Calzolari

Il fisco nel condominio

Il rapporto giuridico d'imposta. Codice fiscale. Imposte comunali sugli immobili. Imposte sul reddito delle parti comuni. Obblighi del sostituto d'imposta. Certificazione unica. Versamenti ritenute e conguagli. Ravvedimento operoso. Dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta. Gli adempimenti fiscali dello studio dell'Amministratore. Le scritture contabili. L'IVA sui compensi degli Amministratori.

Giovedì 22 Febbraio 2018

ore 18.00 – 20.00: Dr. A. Calzolari

Il fisco nel condominio

Continua

ore 20.10 – 22.00: Dr R. Merighi

Le assicurazioni

Le polizze di assicurazione nei fabbricati in condominio e garanzie accessorie. Aspetti assicurativi della responsabilità civile dell'Amministratore.

Martedì 27 Febbraio 2018

ore 18.00 – 22.00: Geom. M. Marchesi

La sicurezza nel condominio

DLgs. 81/08 Il Testo Unico sulla Sicurezza - Artt. 1 – 87. Il rapporto di lavoro e le norme per la sicurezza del lavoratore: la prevenzione degli infortuni nel lavoro subordinato. La valutazione dei rischi. Artt. 89 e seguenti. La prevenzione degli infortuni nelle opere edilizie. Gli adempimenti propedeutici all'inizio dei lavori. Il responsabile per la sicurezza. Gli oneri del committente durante la esecuzione dei lavori. Le responsabilità dell'Amministratore durante la esecuzione delle opere di manutenzione. La documentazione. La verifica dell'idoneità tecnico professionale negli appalti.

Giovedì 01 Marzo 2018

ore 18.00 – 22.00: Geom. G. Vecchi

Organizzazione di studio

Certificazione della qualità della persona e della organizzazione Il fascicolo del fabbricato secondo la Norma UNI 10801. Il fascicolo dell'opera secondo il DLgs. 380/2001 e il DLgs. 81/08. Agibilità/Abitabilità. I documenti condominiali dopo la Riforma del Condominio. Conservazione giustificativi di spesa. Registro Anagrafico. I dati dei fornitori e dei soggetti terzi. Tabelle millesimali e planimetrie. Regolamento. Contratti di utenza. Polizza assicurativa. Libretti di uso e manutenzione degli impianti. Certificati di conformità e autorizzazione. Il c/c condominiale. Il ciclo annuale del servizio. L'organizzazione delle informazioni. La formazione del personale. Il software gestionale, l'utilizzo degli strumenti informatici.

Martedì 06 Marzo 2018

Ore 18.00 – 20.00 Avv. G. Monari

La mediazione e la conciliazione

ore 20.10 – 22.00: Geom. M. Marchesi – Avv. G. Monari

Esercitazione