



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

**CORSO PROPEDEUTICO
PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ORGANIZZATO DA ANACI - VARESE
ANNO 2009\2010**

Le lezioni si terranno il martedì ed venerdì dalle ore 20,30 alle ore 23,00, presso la Sede provinciale sita alla via Castelfidardo 1 di Busto Arsizio (Va)

Per informazioni:

Presidenza: presso Studio geom. Angelo Spadari
20025 Legnano (Mi) – Via Garvaglia6 – tel-fax 0331.548.317
E - mail: a.spadari@libero.it

Segreteria di Varese: Studio geom. Franca Masucci
200.. Mozzate (Co) – Via Borghi 2 – tel-fax 0331.832.626
E - mail: studiofm@alice.it

Direttori:

Avv. Fausto Moscatelli – Avv. Antonio Magnaghi

Docenti:

i Legali e i Consulenti della Sede Provinciale ANACI – VARESE

Alla fine dei corsi verranno tenuti gli esami per l'iscrizione all'Associazione.



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

CALENDARIO DELLE LEZIONI

Martedì 3.11.2009

1. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

La proprietà dei beni immobili;
La proprietà individuale;
I rapporti con i vicini;
Le immissioni;
I diritti reali di godimento: usufrutto, uso, abitazione e servitù.

Venerdì 6.11.2009

2. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

Le distanze legali e la servitù nei rapporti condominiali;
La contitolarità dei beni;
La comunione;
Il condominio;
Il supercondominio e i cosiddetti condominii speciali;
La multiproprietà;
La gestione degli immobili costruiti da cooperative.

Martedì 10.11.2009

3. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

Le parti comuni e la riserva di proprietà esclusiva;
L'art.1117 c.c.;
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.

Venerdì 13.11.2009

4. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

Uso e godimento delle parti ed impianti comuni (art.1102 c.c.);
Mantenimento delle parti comuni;
Modificazioni e innovazioni;
Il decoro architettonico (anticipazioni);
La sopraelevazione (art.1127 c.c.).



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Martedì 17.11.2009

5. LEZIONE Arch. Massimo Pariani

Il catasto e l'I.C.I.;
Scopo ed utilità del catasto;
Il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati;
La riforma del catasto;
L'I.C.I. ed i dati catastali. Esemplicazioni e casistiche di applicazione dell'I.C.I. nel condominio.

Venerdì 20.11.2009

6. LEZIONE Arch. Massimo Pariani

La conoscenza del parco immobiliare da amministrare;
L'importanza delle funzioni dell'Amministratore in relazione al patrimonio immobiliare affidatogli;
La documentazione necessaria per la conoscenza degli immobili e la loro amministrazione;
La conservazione del patrimonio immobiliare e delle parti comuni/condominiali: scopi ed utilità;
La "MANUTENZIONE PROGRAMMATA": concetto e utilità.

Martedì 24.11.2009

7. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

L'amministratore condominiale nel Codice Civile;
La nomina;
Le attribuzioni;
La rappresentanza;
La revoca.

Venerdì 27.11.2009

8. LEZIONE Avv. Laura Gussoni

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;
Le regole deontologiche dello statuto ANACI.

Venerdì 27.11.2009

9. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

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.



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Martedì 1.12.2009

10. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

Assemblea condominiale (prosecuzione);
L'apertura della discussione;
Il verbale;
Le maggioranze.

Venerdì 4.12.2009

11. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

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.

Venerdì 11.12.2009

12. LEZIONE Dott. Prof. Vito Quarato

Le specifiche competenze psicologiche dell'amministratore condominiale
Dalla comunicazione efficace alla relazione funzionale

Martedì 15.12.2009

13. LEZIONE Dott. Prof. Vito Quarato

Le specifiche competenze psicologiche dell'amministratore condominiale
La conflittualità: la percezione, la comprensione, la gestione e le possibilità di soluzione

Venerdì 18.12.2009

14. LEZIONE: Avv. Giancarlo Turri

Il Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n°380/2001;
Le Normative Urbanistiche ed Edilizie;
I regolamenti edilizi locali;
Rapporti con la pubblica Amministrazione;
Il Permesso di costruire e la D.I.A.: differenze, illeciti e sanzioni;



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Martedì 22.12.2009

15. LEZIONE Arch. Massimo Pariani

Regolamentazione degli interventi edilizi sul territorio e sugli stabili: il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n°380/2001;
Procedure per l'esecuzione delle opere: il permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio Attività;
Le opere interne agli immobili ed alle singole unità immobiliari;
Interventi edilizi particolari (abbattimento barriere architettoniche, adeguamento VV.F., ... , ecc.);
Le segnalazioni occorrenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria straordinaria, l'inizio lavori e la fine lavori.

Martedì 12.1.2010

16. LEZIONE ing. Marco Viel

Gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda ad uso sanitario nei condomini;
Tipologie di impianto, leggi e norme di riferimento;
Gestione, manutenzione, conduzione ed esercizio dell'impianto di riscaldamento;
Il terzo responsabile e le altre figure;

Venerdì 15.1.2010

17. LEZIONE ing. Marco Viel

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 (Legge n°10/91 e D.Lgs. n°192/2005 ...) e la Certificazione Energetica degli edifici.

Martedì 19.1.2010

**18. LEZIONE Ing. Caserta e del Sig. Severino Maria Volpato
(imprenditore titolare di primaria impresa costruttrice di ascensori)**

Gli ascensori in condominio;
La direttiva ascensori. Tipologie di impianti, impianti nuovi e preesistenti: norme di riferimento;
Progettazione, costruzione, conformità e collaudo, messa in esercizio, manutenzione e verifiche periodiche;
I soggetti abilitati al collaudo, alla manutenzione ed alle verifiche periodiche;
L'adeguamento degli impianti preesistenti, in base al D.M. 26/10/2005 e le norme EN 081-80.

Venerdì 22.1.2010

19. LEZIONE Arch. Massimo Pariani

Gli impianti tecnici condominiali;
L'attuale normativa in materia di sicurezza e conformità degli impianti;
Cosa prevede il Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001;
I provvedimenti per il loro mantenimento in efficienza e sicurezza (verifiche periodiche e contratti di manutenzione).



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Martedì 26.1.2010

20. LEZIONE Arch. Massimo Pariani

Norme di prevenzione incendi negli edifici condominiali;
Attività soggette e casistiche per il condominio;
Ottenimento e rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi: casistiche e procedure;
Il mantenimento in efficienza dei dispositivi e dei presidi antincendio.

Venerdì 29.1.2010

21. LEZIONE Arch. Massimo Pariani

Il concetto di sicurezza negli edifici condominiali e il D.Lgs. n°81/2008 – Testo Unico per la Sicurezza,
Definizioni e soggetti individuati dalla normativa: ruolo, funzioni e responsabilità;
L'applicazione del D.Lgs. n°81/2008 nel Condominio;
Risvolti per l'Amministratore datore di lavoro;
Il documenti di valutazione dei rischi per i lavoratori ed i fornitori del condominio;

Martedì 2.2.2010

22. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

Il regolamento di condominio;
Le norme derogabili e quelle inderogabili;
Il regolamento contrattuale;
Il regolamento assembleare;
Le tabelle dei millesimi;
Loro formazione e loro revisione

Venerdì 5.2.2010

23. LEZIONE: Avv. Fausto Moscatelli

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.

Martedì 9.2.2010

24. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

Le leggi speciali che interessano il Condominio italiano;
Eliminazione delle barriere architettoniche (art.78 D.P.R. 6.6.2001 n.480);
I parcheggi (L. 24.3.1989 n. 122);
L'impianto di riscaldamento (artt.122-135 D.P.R. 6.6.2001 n.480). Richiami;
Le antenne condominiali;
l'ascensore condominiale e la fitta normazione nazionale e comunitaria (richiami).



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Venerdì 12.2.2010

25. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

Condominio e privacy;
La tutela dell'acquirente degli immobili da costruire (D.lgs. 20.6.2005 n.122);
La riforma del diritto condominiale.

Martedì 16.2.2010

26. LEZIONE Avv. Antonio Magnaghi

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.

Venerdì 19.2.2010

27. LEZIONE Avv. Antonio Magnaghi

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:

1. Autorizzazione necessaria;
2. Autonomia del contratto di subappalto;
3. 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.



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Martedì 23.2.2010

28. LEZIONE Avv. Antonio Magnaghi

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:

1. Definizione di difformità e vizio;
2. Garanzia e vizi conosciuti o conoscibili;
3. Garanzia e vizi occulti:
 - 3.1. Termini di decadenza (la denuncia del vizio o della difformità);
 - 3.2. Termini di prescrizione (l'azione giudiziaria).
 - 3.3. L'appalto di servizi

Venerdì 26.2.2010

29. LEZIONE arch. Massimo Pariani

L'Appalto di lavori di ingegneria civile nel condominio: il Cantiere nel condominio e il Titolo IV del D.Lgs. n°81/2008;

Concetti fondamentali, definizioni e terminologie;

Soggetti/figure occorrenti alla gestione ed al controllo dell'appalto;

Obblighi per il Condominio e particolarmente per l'Amministratore (funzioni e responsabilità) in ragione degli interventi da mettere in atto;

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento;

Il Piano Operativo di Sicurezza.

Martedì 2.3.2010

30. LEZIONE arch. Massimo Pariani

L'Appalto per l'esecuzione di opere edili manutentive sulle parti comuni dello stabile condominiale;

Tipologie di intervento sul patrimonio immobiliare;

Il Progetto delle opere;

La determinazione dell'importo dei lavori (il Computo Metrico Estimativo);

I Coordinatori per la Sicurezza ed il Responsabile dei Lavori;

Forma dell'Appalto: "a corpo", "a misura" o "misto";

I documenti necessari all'Appalto;

L'Appalto per l'esecuzione di opere edili manutentive sulle parti comuni dell'edificio;

Il Contratto, il Capitolato Speciale di Appalto e gli ulteriori allegati complementari;

La consegna dei lavori;

La Direzione tecnica dei Lavori;

L'esecuzione, la consegna e l'accettazione dell'opera da parte del committente;

Il Collaudo dell'opera.



Venerdì 5.3.2010

31. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

La responsabilità civile e penale nel contratto di appalto:

1. Il condominio;
 2. I condomini;
 3. L'amministratore;
 4. L'appaltatore;
 5. Il responsabile dei lavori;
 6. I coordinatori in fase di progettazione ed esecuzione;
 7. Il direttore dei lavori.
-

Martedì 9.3.2010

32. LEZIONE Avv. Antonio Magnaghi

Compravendite e mediazioni immobiliari;

Forma della compravendita;

Il compromesso;

La trascrizione del preliminare;

L'oggetto della compravendita;

Le garanzie del venditore;

La mediazione;

Gli obblighi del mediatore;

La prescrizione della provvigione.

Venerdì 12.3.2010

33. LEZIONE Avv. Antonio Magnaghi

La locazione degli immobili;

Il contratto di locazione nel Codice Civile;

Obblighi del conduttore e del locatore;

Il blocco degli affitti;

L'equo canone e la sua parziale abrogazione;

Principi generali Legge 392/78 e della legge sui "Patti in deroga";

Legge 341/98 sulle locazioni abitative;

Obblighi del conduttore *ex art. 9* Legge 392/78;

Il deposito cauzionale.



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Martedì 16.3.2010

34. LEZIONE Avv. Antonio Magnaghi

Immobili ad uso abitazione:

1. Le “nuove locazioni libere”;
2. I contratti convenzionati e “liberi”;
3. Le locazioni secondo i modelli approvati;
4. Le locazioni transitorie e quelle a studenti universitari;
5. Durata dei contratti;
6. La disdetta, la sublocazione, la successione nel contratto;
7. Il calcolo del canone legale e l’aggiornamento ISTAT.

Immobili ad uso diverso:

1. Libera contrattazione e determinazione del canone iniziale;
 2. La durata dei contratti;
 3. Il rinnovo alla prima scadenza, il diniego e la disdetta;
 4. L’aggiornamento ISTAT;
 5. Il diritto di prelazione;
 6. L’indennità per la perdita dell’avviamento;
 7. La successione nel contratto.
-

Venerdì 19.3.2010

35. LEZIONE Avv. Giancarlo Turri

Atto amministrativo: caratteristiche

Organizzazione della P.A.;

Enti locali;

Azione della P.A. e procedimento amministrativo

Martedì 23.3.2010

36. LEZIONE Banche

C/C condominiale;

Banca – Condominio – Rapporti bancari.

Venerdì 26.3.2010

37. LEZIONE Assicurazioni

L’assicurazione;

Il rischio assicurato;

La responsabilità civile;

La polizza globale fabbricati: garanzie e condizioni particolari;

Martedì 30.3.2010

38. LEZIONE Assicurazioni

La polizza globale fabbricati: garanzie e condizioni particolari;

Liquidazione e gestione del sinistro;



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Martedì 6.4.2010

39. LEZIONE Rag. Pietro Abbiati

Profili fiscali dell'amministrazione immobiliare;
Trattamento tributario delle parti comuni;
Il condominio sostituto d'imposta e la ritenuta d'acconto;
La detrazione del 36% e del 55% per le manutenzioni edili ed impiantistiche;

Venerdì 9.4.2010

40. LEZIONE Rag. Pietro Abbiati

Certificazioni e dichiarazioni "sostituto d'imposta";
Comunicazione Elenco Fornitori;
Imposizioni fiscali nei contratti di locazione;

Martedì 13.4.2010

41. LEZIONE Geom. Aldo Moroni

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

Venerdì 16.4.2010

42. LEZIONE Dott.sa Milena Leone

Esercitazione pratica;
Simulazione di un'assemblea condominiale



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Martedì 20.4.2010

43. LEZIONE Avv. Fausto Moscatelli

La responsabilità civile nel Condominio;

La responsabilità contrattuale;

La responsabilità extracontrattuale;

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).

PROVA SCRITTA giugno 2010

PROVA ORALE luglio 2010