

## PROGRAMMA DEL CORSO

### IL CONDOMINIO E LE PARTI COMUNI

- Nozione e nascita del condominio
- Condominio e comunione: differenze
- Tipologia di condomìni: minimo, piccolo, verticale, orizzontale, parziale e super-(condominio)
- Caratteristiche del diritto di condominio: a) proporzionalità; b) irrinunciabilità; c) indivisibilità
- Le singole parti comuni
- fondazioni, suolo e sottosuolo;
- muri maestri, pilastri, travi portanti, facciate;
- balconi;
- finestre;
- lastrico solare, tetto e terrazza a livello;
- andito e vestibolo;
- scale e pianerottoli;
- locali per i servizi comuni, portineria, alloggio del portiere, lavanderia, etc.
- aree destinate a parcheggio;
- opere destinate all'uso comune: condutture e tubazioni, impianto di riscaldamento, rinuncia al riscaldamento centralizzato
- cortili
- decoro e aspetto architettonico
- L'art. 1117 bis: Supercondominio e condominio orizzontale
- La rappresentanza dei condominii nell'assemblea del supercondominio

### IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LE TABELLE MILLESIMALI

- Premessa
- Il regolamento di condominio: natura giuridica
- regolamento obbligatorio e facoltativo
- formazione del regolamento obbligatorio, facoltativo, e ammissibilità del ricorso all'A.G.
- la forma del regolamento
- l'efficacia del regolamento
- l'interpretazione
- il contenuto del regolamento: a) la disciplina dell'uso della parti comuni, b) la tutela del decoro dell'edificio; c) le norme relative all'amministrazione
- le sanzioni pecuniarie per le infrazioni al regolamento
- l'impugnazione del regolamento
- il cd. regolamento contrattuale: la nozione
- gli animali domestici
- gli altri limiti al potere regolamentare
- le tabelle millesimali: cosa sono
- i riferimenti normativi

- come di formano tecnicamente
- come si formano e/o modificano giuridicamente: la delibera assembleare, il contratto, l'unanimità e la maggioranza
- quando si modificano: l'errore
- il cd. errore sopravvenuto – le sopravvenienze edilizie
- la revisione giudiziale – decorrenza degli effetti della sentenza
- mancanza di tt.mm. e funzionamento del condominio
- tt.mm. e processo
- tt.mm. e condominio parziale
- Esempio di regolamento di condominio e di tabelle millesimali
- Commento alla Cassazione 26 marzo 2010, n.7300

### L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- la natura del rapporto tra condominio e amm.re
- i requisiti per la nomina
- l'amministrazione congiunta. La nomina di una società
- il sostituto dell'amm.re
- la polizza
- la nomina: competenza esclusiva dell'assemblea
- la nomina facoltativa: l'amm.re nel condominio minimo e piccolo
- il cd. amm.re di fatto (o meglio il facente funzioni)
- l'accettazione della nomina
- il rinnovo dell'incarico e la riconferma: la presunzione (semplice) di annualità della riconferma
- i vizi della delibera di nomina
- la nomina da parte dell'autorità giudiziaria
- il compenso dell'amm.re nominato dall'assemblea
- il compenso dell'amm.re nominato dall'autorità giudiziaria
- la cessazione dall'incarico: morte, dimissioni, prorogatio, revoca (rinvio)
- la conferma dell'amm.re uscente ed il problema delle maggioranze
- la attribuzioni dell'amm.re. premesse
- la convocazione dell'assemblea ed il ruolo ivi dell'amm.re
- gli obblighi dell'amm.re in materia di privacy
- in particolare, la richiesta di dati contabili e di consegna del regolamento di condominio del promissario acquirente
- l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea
- Art. 1130 c.c., sub 1): l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ...
- ... la cura dell'osservanza del regolamento di condominio
- Art. 1130 c.c., sub 2): la disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione di servizi nell'interesse comune
- Art. 1130 c.c., sub 3): la riscossione dei contributi
- Il decreto ingiuntivo ex art. 63 d.a.c.c.
- Le anticipazioni dell'amm.re
- Art. 1130 c.c., sub 3): l'erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni
- il conto corrente condominiale
- Art. 1130 c.c., sub 4): il compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni
- I contratti ed i poteri di rappresentanza negoziale dell'amm.re
- La partecipazione a progetti, programmi ed iniziative territoriali

- L'obbligo di consentire ai condomini l'esame dei documenti condominiali. L'accesso al conto corrente bancario o postale
- l'obbligo di custodia e di restituzione dei documenti condominiali
- il passaggio di consegne
- l'anagrafe condominiale ed il mancato art. 1122 bis
- obbligo di esecuzione degli adempimenti fiscali
- a) Incombenti connessi alla (o derivanti dalla) qualità di sostituto d'imposta del condominio
- b) Versamenti delle ritenute d'acconto del 4% (art. 1, co. 43°, legge n. 296 del 2006; art. 25 ter del D.P.R. n. 600 del 1973)
- c) Incombenti connessi alle agevolazioni fiscali per risparmio energetico e ristrutturazioni edilizie (rinvio)
- d) Richiesta di registrazione dei contratti di locazione di immobile condominiale e adempimenti connessi
- e) Adempimenti fiscali per l'ipotesi di attività svolta in forma societaria
- la redazione del rendiconto annuale (o bilancio consuntivo)
- la revoca dell'amm.re da parte dell'assemblea
- la revoca dell'amm.re da parte dell'A.G.: a) i fondati sospetti di gravi irregolarità
- b) la mancata presentazione del rendiconto
- c) la mancata informativa dei condomini ex art. 1131, com. 3°, c.c.
- d) le altre ipotesi
- e) il procedimento
- la nomina dell'assemblea di un amm.re revocato dall'A.G.
- l'inerzia dell'amm.re ed iniziative dei singoli condomini
- Il ricorso contro i provvedimenti dell'amm.re
- La responsabilità contrattuale dell'amm.re

#### L'ASSEMBLEA

- natura e nozioni generali
- la convocazione da parte dell'amm.re
- la convocazione su richiesta dei condomini: l'art. 66 d.a.c.c., l'art. 1120, co. 3°, c.c.; l'art. 1117 quater c.c.; l'art. 1129, co. 11°, c.c.
- mancanza dell'amm.re e convocazione da parte dei condomini
- l'avviso di convocazione: la forma
- la prova della comunicazione
- il termine
- il contenuto dell'avviso di convocazione: la data, l'ora, ed il luogo della riunione. L'ordine del giorno
- la mancata convocazione di un condomino
- OdG e diritto a prendere visione ed estrarre copia della documentazione
- Convocazione con unico avviso di più assemblee
- I destinatari dell'avviso di convocazione
- Unità immobiliare in comproprietà ed invio dell'avviso di convocazione
- Mutamento d'indirizzo ed invio dell'avviso di convocazione
- More di un condomino ed invio dell'avviso di convocazione
- La legittimazione alla partecipazione all'assemblea: a) i condomini
- b) l'acquirente
- c) l'usufruttuario, il titolare di diritto di abitazione e l'utente
- d) il conduttore
- e) l'utilizzatore nel contratto di leasing
- g) casi particolari: il fallito, il minore di età, l'interdetto, l'esecutato
- la partecipazione all'assemblea di soggetto non legittimato

- la rappresentanza in assemblea
- i *quorum* costitutivi e deliberativi
- le nuove maggioranze previste dagli artt. 1117 ter e quater, 1122 bis e ter, 155 bis d.a.c.c.
- La votazione in assemblea
- Inderogabilità assoluta dei quorum
- La suddivisione di un'unica proprietà in più unità immobiliari e l'incidenza sui quorum
- Le operazioni preliminari
- Il presidente e i suoi poteri
- il segretario e le sue funzioni
- l'aggiornamento dell'assemblea
- l'allontanamento dall'assemblea di uno o più intervenuti
- il diritto del condomino di partecipare alla discussione
- la illegittima esclusione di un condomino dal voto
- il conflitto di interessi col condominio
- l'efficacia delle delibere nei confronti degli aventi causa dei condomini
- la revoca e la modifica delle deliberazioni
- il verbale delle riunioni
- la mancata costituzione dell'assemblea di 1<sup>a</sup> convocazione e verbale
- la funzione del verbale
- il valore probatorio del verbale
- la redazione del verbale
- il contenuto del verbale
- la sottoscrizione del verbale
- la trascrizione del verbale
- verbale e manifestazione di volontà negoziale: dichiarazione di scienza e riconoscimento di debito
- la falsità del verbale: materiale e ideologica
- efficacia delle delibere e invalidità: premesse
- l'invalidità delle deliberazioni: nullità, annullabilità, inesistenza
- la distinzione tra nullità e annullabilità
- il processo: cenni
- l'assemblea nel condominio parziale
- l'assemblea nel condominio piccolo e minimo
- Quadro riepilogativo dei nuovi quorum costitutivi e deliberativi

## ESERCITAZIONE SVOLGIMENTO ASSEMBLEA

### CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

- spese per la conservazione e per l'uso
- spese, ripartizione ed assemblea
- il decreto ingiuntivo
- la sospensione del moroso dalla fruizione dei servizi
- le spese dovute dall'usufruttuario e dal nudo proprietario
- le procedure concorsuali
- la cessione dell'unità immobiliare ed il pagamento delle spese
- la comunicazione dei condomini morosi e la loro preventiva escussione
- le spese di gestione di iniziativa individuale
- fondo speciale, fondo cassa, patrimonio e pignorabilità
- spese di gestione delle scale e dell'ascensore

- spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, volte dei solai
- spese per i lastrici solari e terrazze a livello
- le spese per il riscaldamento
- la ripartizione tra i condomini dei debiti risarcitori

#### **IL PREVENTIVO ANNUALE DI SPESA ED IL RENDICONTO ANNUALE (O BILANCIO CONSUNTIVO)**

- Il nuovo rendiconto consuntivo: come si redige e si legge (art. 1130 bisc.c.)
- nota sintetica: spiegazioni al bilancio consuntivo
- registro di contabilità
- spese generali
- piano di riparto
- riepilogo finanziario
- preventivo delle spese
- piano di riparto

#### **CONDOMINIO E LOCAZIONE**

- la posizione del conduttore nel condominio
- gli oneri condominiali a carico del conduttore
- la locazione del bene condominiale

### **ESERCITAZIONE REDAZIONE CONSUNTIVO**

#### **LA DISCIPLINA TRANSITORIA DELLA L. 220/2012**

#### **INNOVAZIONI E MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE PARTI COMUNI: GENERALITÀ**

#### **IL CONTRATTO**

- generalità
- principi generali
- i vari tipi di contratto: cenni
- il contratto di appalto: nozione
- forma e contenuto
- competenza a deliberare
- il direttore dei lavori
- il progettista
- la responsabilità verso terzi
- la garanzia
- i compiti dell'amministratore
- la sicurezza nel cantiere e gli sgravi fiscali: rinvio
- consigli finali

#### **GLI IMPIANTI**

- generalità
- impianto elettrico
- impianto idrico e acqua potabile
- impianto fognario

- impianto per l'adduzione del gas
- impianto dell'ascensore
- impianto termico centralizzato

#### I DIPENDENTI DEL CONDOMINIO

- il contratto collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbricati
- il portiere
- l'assistente familiare
- gli altri lavoratori dipendenti

#### LA SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

- premessa
- il documento di valutazione dei rischi (cd. D.V.R. o D.U.V.R.)
- il documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (cd. D.U.V.R.I.)
- il piano operativo di sicurezza (cd. P.O.S.)
- il P.I.M.U.S.
- la sicurezza nel condominio

#### LA PREVENZIONE INCENDI

- generalità
- la prevenzione incendi nel condominio
- procedure
- periodo transitorio
- ulteriori adempimenti nel condominio
- reati in tema di prevenzione incendi

#### LEGGE 14 GENNAIO 2013, N. 4 (CD. "LEGGE NON ALBO")

- l'amministratore come professionista non regolamentato
- l'amministratore professionista ed i rapporti con le associazioni di categoria
- professionista, attività professionale e occasionale
- considerazioni finali

#### REGIME FISCALE E PREVIDENZIALE DELL'AMMINISTRATORE

- l'amministrazione a titolo gratuito
- l'amministrazione a titolo oneroso: profili fiscali/previdenziali
- il regime di vantaggio: i superminimi
- Aprire la partita iva sfruttando il nuovo regime dei minimi
- Chi non può applicare il nuovo regime dei minimi
- In quali casi si possono perdere i benefici del regime dei minimi
- I vantaggi della scelta del nuovo regime dei minimi
- Gli obblighi contabili
- Per quanto tempo può essere applicato il regime dei minimi ?
- Chi può usufruire del regime dei minimi ?
- La gestione dell'Iva

- Fuoriuscita dal regime dei minimi
- Confronto tra i vari regimi
- La previdenza dell'amm.re professionista: la gestione separata dell'INPS
- L'amm.re come co.co.co e/o co.co.pro. e/o prestazione occasionale?
- Considerazioni finali

#### **PROFILI FISCALI DELL'AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE**

- il condominio sostituito d'imposta
- il quadro AC del modello unico 2013 personale dell'amm.re
- le parti comuni del condominio: la tassazione locale
- tarsu (tassa di smaltimento rifiuti solidi urbali)
- l'iva agevolata: 10% e 4%

### **ESERCITAZIONE EMISSIONE E REGISTRAZIONE FATTURE PROPRIE E CONDOMINIALI E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALL'USO DEI MIGLIORI PROGRAMMI INFORMATICI GESTIONALI**

#### **LE AGEVOLAZIONI FISCALI: LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

- la detrazione irpef per le spese di ristrutturazione
- la ripartizione della detrazione
- chi ne può usufruire
- per quali lavori spettano
- altre spese detraibili
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- cosa fare per fruire della detrazione
- comunicazione all'azienda sanitaria locale
- pagamento mediante bonifici
- ritenuta sui bonifici
- altri adempimenti
- perdita della detrazione

#### **LE AGEVOLAZIONI FISCALI: IL RISPARMIO ENERGETICO**

- detrazione massima per ogni tipologia di intervento
- calcolo, limiti e ripartizione della detrazione
- certificazione necessaria
- documenti da trasmettere
- comunicazione all'agenzia delle entrate
- come fare i pagamenti
- la ritenuta sui bonifici
- documenti da conservare

#### **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- riferimenti normativi
- in particolare, la legge 13/1989 ed il DM 236/1989
- abbattimento barriere architettoniche negli edifici privati
- edifici esistenti – intervento su parti comuni
- modifica di alloggio in affitto
- contributi economici statali
- contributi economici regionali
- agevolazioni fiscali

#### CONDOMINIO E RESPONSABILITÀ PENALE

- la responsabilità dell'amm.re per violazione degli obblighi dei condomini
- il presunto obbligo dell'amm.re di impedire l'evento
- la responsabilità dell'amm.re per fatti a lui imputabili
- i reati commessi dai condomini nell'ambito condominiale

#### CONDOMINIO, MEDIAZIONE E PROCESSO

- generalità
- competenza e controversie condominiali: a) la competenza per materia
- b) la competenza per valore
- c) la competenza per territorio
- la clausola compromissoria
- la rappresentanza processuale del condominio. Premessa
- la legittimazione attiva dell'amm.re: a) iniziativa e rapporti con l'assemblea
- b) tutela delle parti comuni dell'edificio in generale
- c) le azioni possessorie e quasi possessorie
- d) le azioni dirette al rispetto delle limitazioni al godimento delle proprietà esclusive
- e) l'azione ex art. 1669 c.c.
- f) le azioni petitorie
- g) le azioni contrattuali derivanti dagli atti di acquisto delle singole uu.ii.
- la legittimazione passiva dell'amm.re: a) le case relative alle parti comuni
- b) le prerogative dell'assemblea
- c) le azioni contrattuali
- la chiamata di terzo in causa
- difetto di rappresentanza processuale e sanatoria
- condominio senza amm.re e nomina curatore speciale ex art. 65 d.a.c.c.
- i poteri di iniziativa processuale dei singoli condomini
- l'intervento in un giudizio instaurato da o contro l'amm.re
- rappresentanza processuale dell'amm.re e questioni processuali: a) la prova della qualità di amm.re
- b) la notifica della citazione all'amm.re
- c) le vicende relative all'amm.re e all'impugnazione della sua nomina
- il conferimento della rappresentanza a persona diversa dall'amm.re
- il regolamento e le limitazioni al potere di rappresentanza dell'amm.re
- l'ampliamento dei poteri di iniziativa processuale dell'amm.re
- conflitto di interessi tra amm.re e condominio
- l'amm.re come parte del rapporto processuale e sua posizione rispetto a confessione e giuramento
- l'incapacità a testimoniare dei condomini



- spese giudiziali: a) le controversie tra condominio e condomini
- b) il rimborso delle spese sopportate dall'amm.re
- c) il dissenso dalle liti dei condomini

#### **LA SOPRAELEVAZIONE**

- generalità
- il titolo contrario
- titolarità
- la cessione. In particolare, l'acquisto del diritto da parte dell'estraneo al condominio
- nozione
- terrazze a livello
- i limiti della sopraelevazione: le condizioni statiche, l'aspetto architettonico e la diminuzione di luce ed aria per i piani sottostanti
- la sopraelevazione abusiva: conseguenze
- diritti ed obblighi del soggetto che sopraeleva
- l'indennità di sopraelevazione: fondamento
- metodo di calcolo e criteri di determinazione dell'indennità
- prescrizione

#### **PARCHEGGI IN CONDOMINIO**

- prevenzione incendi (rinvio)
- natura giuridica del diritto di parcheggio condominiale
- insufficienza di parcheggi e di posti auto
- parcheggi ante 1967
- parcheggi post 1967 ex legge cd. ponte
- cessione del parcheggio separatamente dall'appartamento
- legge 28 febbraio 1985 n.47
- parcheggi in soprannumero
- legge tognoli
- legge 28 novembre 2005 n.246 e suo ambito di applicazione
- applicabilità della legge 246/2005 solo ai parcheggi costruiti dopo il 2005
- il decreto monti salva-italia (dl n.5/2012)
- il decreto del fare (dl 69/2013)
- conclusioni

#### **ESAME FINALE**