

ARTICOLAZIONE DEL CORSO

Il corso di sviluppo attraverso n.72 ore frontali (realizzate in 18 incontri da 4 ore cadauno), più n.28 ore in via telematica (secondo il metodo di calcolo ufficiale del web-learning) con inizio previsto per il 24 febbraio 2018 presso la sede del collegio dei geometri di Taranto, o altra sede in caso di numero dei partecipanti superiore alle 25 unità.

Il corso prevede, parallelamente alle lezioni frontali, esercitazioni in via telematica con n.10 tests costituiti da 50 domande cadauno, a rotazione casuale costante delle domande e delle risposte, con spiegazione dei motivi delle risposte errate ed esatte, più n.1 test finale senza suggerimento di risposta, a tempo, con 20 domande pescate a caso in un archivio di 2.000 quesiti), ed un esercitazione finale (facoltativa, in considerazione dell'elevato grado di difficoltà) in tema di revisione condominiale.

L'esame finale consiste in un test frontale a risposta multipla su 120 domande da completarsi in 180 minuti.

I corsisti entrano, infine, in regime di formazione continua attraverso gli articoli pubblicati dai nostri esperti sul sito www.formazioneacai.com.

PROGRAMMA DEL CORSO

IL CONDOMINIO E LE PARTI COMUNI

- Nozione e nascita del condominio
- Condominio e comunione: differenze
- Tipologia di condomini: 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 condomini 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 si 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
- 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
- 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^a 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
- 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

- impianto per l'adduzione del gas
- impianto dell'ascensore
- impianto termino 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 sostituto 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 urbani)
- 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 GESTIONALI SUL MERCATO

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

Test frontali