

IN COLLABORAZIONE CON
**La Commissione Nazionale degli Amministratori Condominiali
del CNGeGL**

e

Fondazione Geometri di Cuneo

ORGANIZZANO

***“Corso di formazione base per Amministratori di
Condominio” (D.M. 13 agosto 2014, n. 140)
in modalità e-learning***

**10 lezioni da 8 ore ciascuna e n. 1 lezione da 3 ore
per un totale di 83 ore
suddivise come da programma allegato**

ESAME FINALE: previsto in due sessioni distinte indicativamente per il **25 e 29 maggio 2023** (presso la sede del Collegio per i propri Iscritti – l’orario sarà comunicato in seguito).

CREDITI FORMATIVI:

Saranno riconosciuti (al superamento dell’esame finale) **n. 72 CFP** (il Collegio ha già provveduto ad effettuare la registrazione dell’evento sul SINF con un apposito codice).

QUOTA ISCRIZIONE INTERO CORSO:

La quota di partecipazione è fissata in **€ 549,00 IVA inclusa** da versare sul conto corrente di **FONDAZIONE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CUNEO** tramite bonifico bancario: **IBAN IT 36 X 03069 10200 100000103957**

indicando nella causale il titolo del corso, il Collegio di appartenenza e il proprio nome e cognome (es: *Corso base amministratori Mantova geometra Sig. Mario Rossi*).

La copia del bonifico dovrà essere inviata a **sede@collegiogeometrimantova.it**

Il corso è valido per il riconoscimento degli incentivi alla professione da parte della CIPAG; le condizioni necessarie per accedervi (nella misura del 50% fino ad un importo massimo di € 200,00) sono l’iscrizione alla Cassa e la regolarità contributiva, ci sono dei limiti di età anagrafica fissata a 35 anni. La Segreteria del Collegio provvederà alla richiesta del contributo a vostro favore, a seguito della trasmissione della modulistica necessaria.

Referente Commissione Nazionale Amministratori di Condominio: Geom. Luca Bini

Responsabile Scientifico del Corso: Geom. Marco Buttieri



**Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati**

presso
Ministero della Giustizia

**CORSO DI FORMAZIONE BASE PER
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**
(D.M. 13 agosto 2014, n. 140)

PROGRAMMA
redatto ai sensi del D.M. n. 140 del 13/08/2014

Referente Commissione Nazionale Amministratori di Condominio:
Geom. Luca Bini

Responsabile Scientifico del Corso:
Geom. Marco Buttieri

LA PROPRIETA' ED IL CONDOMINIO

- 1) La nozione di diritto reale
- 2) La proprietà: contenuto e limiti
- 3) I modi di acquisto della proprietà in generale
- 4) In particolare:
 - a) accessione e condominio (artt. 936 e segg. c.c.)
 - b) usucapione e condominio (artt. 1158 e segg. c.c.)

I DIRITTI REALI SU COSA ALTRUI ED IL CONDOMINIO

- 5) superficie e condominio (art. 952 e segg. c.c.)
- 6) Usufrutto e condominio (artt. 981 e segg. c.c.; 1004 e 1005 c.c.; 67 disp. att. c.c.)
- 7) Servitù e condominio (art. 1027 e segg. c.c.)
- 8) Distanze e condominio (art. 873 e segg. c.c.)

COMUNIONE E CONDOMINIO

- 9) La distinzione tra comunione e condominio
- 10) La nozione di edificio in condominio
- 11) La natura giuridica del condominio
- 12) La nascita del condominio
- 13) Il cd. condominio minimo
- 14) Lo scioglimento del condominio (artt. 61 e 62 disp. att. c.c.); in particolare :
 - a) i presupposti
 - b) delibera assembleare e scioglimento giudiziale
 - c) la legittimazione passiva nello scioglimento giudiziale
 - d) la disciplina applicabile alle parti rimaste in comune
 - e) conseguenze processuali dello scioglimento del condominio
- 15) Il perimento dell'edificio (art. 1128 c.c.)

IL CONDOMINIO PARZIALE ED IL SUPERCONDOMINIO

- 16) Il condominio parziale (art. 1123, terzo comma, c.c.)
- 17) La distinzione tra condominio, proprietà temporanea e multiproprietà
- 18) Il supercondominio: natura e generalità

ESERCITAZIONI PRATICHE

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione avviso di convocazione assemblea di supercondominio

LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO IN GENERALE

- 1) Le parti comuni in generale (art. 1117 c.c.)
- 2) La presunzione di comunione
- 3) L'onere della prova della natura comune
- 4) Il titolo contrario
- 5) La natura della relazione tra parti comuni e parti in proprietà esclusiva
- 6) Proprietà esclusiva e destinazione all'uso comune
- 7) I diritti di uso esclusivo (lastrico solare, aree condominiali, etc. etc.)
- 8) Parti destinate al servizio di più edifici e presunzione di comunione
- 9) La indivisibilità delle parti comuni (art. 1119 c.c.)

LE SINGOLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO (lett.c)

- 10) i muri maestri e perimetrali
- 11) la facciata
- 12) i balconi
- 13) le fondazioni ed il suolo
- 14) il sottosuolo
- 15) gli spazi ed i manufatti esterni al perimetro dell'edificio condominiale
- 16) i locali interrati
- 17) le aree destinate a parcheggio
- 18) i cortili ed i giardini
- 19) i lastrici solari e le terrazze di copertura
- 20) le terrazze a livello
- 21) il tetto ed il sottotetto
- 22) le scale ed i pianerottoli
- 23) i portoni, i vestiboli, gli anditi ed i portici
- 24) i locali destinati a servizi comuni
- 25) i solai intermedi ed i soffitti
- 26) in generale: tutte le opere che servono al godimento comune

L'USO DELLE PARTI COMUNI

- 1) Godimento delle parti comuni quali espressione del diritto (com)-proprietà o del possesso
- 2) La disciplina regolamentare dell'uso delle parti comuni
- 3) La regolamentazione dell'uso della cosa comune ed il ruolo del giudice
- 4) Il godimento e le modalità dell'uso della cosa comune
- 5) Uso promiscuo
- 6) Uso collettivo
- 7) Uso frazionato
- 8) Uso turnario
- 9) Uso più intenso
- 10) Uso esclusivo tra diritto di uso e diritto all'uso: l'incerto confine della realtà
- 11) I limiti all'uso della cosa comune:
 - a) Uso e quota
 - b) Il comodo uso della cosa comune
 - c) Il pari uso e la pre-occupazione
 - d) La destinazione economica
 - e) Il decoro architettonico
- 12) Uso delle parti comuni tra modificazioni ed innovazioni: discipline a confronto

- 13) Il miglior godimento della cosa comune
- 14) L'uso della res communis tra modificazione ed innovazioni e la destinazione delle parti comuni
- 15) Modificazioni ed innovazioni delle parti comuni nella disponibilità diretta dei singoli condomini
- 16) Il mutamento di destinazione delle parti comuni (art. 1117 ter c.c.)
- 17) La tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117 quater c.c.)
- 18) I diritti dei partecipanti sulle parti comuni (art. 1118, primo comma, c.c.)
- 19) La rinuncia al diritto sulle parti comuni (art. 1118, secondo comma, c.c.)
- 20) La rinuncia all'uso delle parti comuni: in particolare la rinuncia all'utilizzo dell'impianto di riscaldamento (cd. distacco) ed i suoi presupposti (art. 1118, terzo comma c.c.)
- 21) Il non uso della parte comune e la prescrizione del diritto

IL GODIMENTO DELLE PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

- 22) Opere eseguite nelle proprietà esclusive e danni alle parti comuni (art. 1122 c.c.)
- 23) Il rispetto del decoro architettonico dell'edificio.
- 24) Le immissioni (artt. 844 e segg. c.c.)
- 25) Il mutamento di destinazione delle singole proprietà individuali
- 26) Limitazioni regolamentari al godimento delle parti in proprietà esclusiva

ESERCITAZIONI PRATICHE

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione di avviso di convocazione di assemblea ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 ter c.c. (mutamento della destinazione di una parte comune)

LA NORMATIVA URBANISTICA

- 1) La disciplina urbanistica in generale: la legge urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942 ed il T.U. in materia di edilizia
- 2) I regolamenti edilizi
- 3) Le norme di ornato
- 4) Classificazione degli interventi edilizi
- 5) Gli interventi di recupero e la legge n. 179 del 17 febbraio 1992
- 6) Il superamento delle barriere architettoniche, i portatori di handicap e la legge n. 13 del 09 gennaio 1989 e successive modificazioni
- 7) I parcheggi e la legge n. 122 del 24 marzo 1989 (cd. legge Tognoli)
- 8) La legge regionale piemontese sul recupero dei sottotetti
- 9) L'autorizzazione a partecipare a programmi progetti ed iniziative territoriali di cui all'art. 1135, ultimo comma, cc.

LA SOPRAELEVAZIONE (lett. e)

- 1) Il diritto di sopraelevazione: natura
- 2) Il titolo contrario
- 3) Il diritto di sopraelevazione: titolarità
- 4) Il diritto di sopraelevazione: la cessione; in particolare, l'acquisto del diritto di sopraelevare da parte dell'estraneo al condominio
- 5) La sopraelevazione: nozione
- 6) I limiti generali del diritto di sopraelevazione: le condizioni statiche, l'aspetto architettonico dell'edificio e la diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti
- 7) Le norme urbanistiche in materia di sopraelevazione e la sopraelevazione abusiva.
- 8) Modalità e caratteristiche dell'opera in sopraelevazione
- 9) Diritti ed obblighi del soggetto che sopraeleva
- 10) L'indennità di sopraelevazione: fondamento
- 11) L'indennità di sopraelevazione: natura
- 12) Metodo di calcolo e criteri di determinazione dell'indennità
- 13) Diritto di sopraelevazione e prescrizione

CONDOMINIO E CONTRATTO:

- 1) Il contratto in generale
- 2) In particolare il contratto di appalto
- 3) La verifica ed il pagamento dell'opera eseguita
- 4) La denuncia delle difformità ed i vizi e difetti ex art. 1667 c.c. e contenuto della garanzia ai sensi dell'art. 1668 c.c.: termini per la denuncia e per l'azione
- 5) La denuncia di rovina dell'edificio ex art. 1669 c.c. e contenuto della garanzia: termini per la denuncia e per l'azione
- 6) L'accertamento tecnico preventivo ex art. 696 e 696 bis c.p.c. e decorrenza del termine di prescrizione

ESERCITAZIONI PRATICHE

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione della deliberazione di approvazione di un ascensore ad uso di alcuni soli condomini

LA SICUREZZA NEL CONDOMINIO

- 1) Gli obblighi del committente o del responsabile dei lavori ai sensi del DL 81/2008.
- 2) Gli adempimenti propedeutici all'inizio dei lavori ed il responsabile per la sicurezza
- 3) La responsabilità dell'amministratore durante l'esecuzione delle opere di manutenzione
- 4) Linee Vita e relativi adempimenti
- 5) L'obbligo dell'amministratore di acquisire i dati relativi alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio: le novità introdotte dalla legge n. 9 del 21 febbraio 2014
- 6) Gli obblighi e responsabilità in materia di ponteggi

AMIANTO NEL CONDOMINIO

- a) Obblighi e responsabilità
- b) Piani di Manutenzione ecc.

ESERCITAZIONI PRATICHE

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione di una notifica preliminare ecc.

L'ASSEMBLEA

(prima parte)

- 1) L'assemblea ed i suoi poteri
- 2) La convocazione da parte dell'amministratore
- 3) La convocazione su richiesta dei condomini all'amministratore: l'art. 66 disp. att. c.c.; l'art. 1120, terzo comma, c.c.; l'art. 1117 quater c.c.; l'art. 1129, undicesimo comma, c.c.
- 4) Mancanza dell'amministratore e convocazione da parte dei condomini
- 5) La convocazione da parte di soggetto non legittimato
- 6) L'avviso di convocazione:
 - a) la forma scritta (lettera raccomandata, pec, fax, consegna a mani)
 - b) la prova della comunione
 - c) il termine
 - d) il contenuto dell'avviso di convocazione: la data, l'ora ed il luogo della riunione, l'ordine del giorno
- 7) La mancata convocazione di un condomino
- 8) Ordine del giorno e diritto del condomino a prendere visione ed estrarre copia della documentazione
- 9) Convocazione con unico avviso di più assemblee
- 10) I destinatari dell'avviso di convocazione
- 11) Unità immobiliare in comproprietà ed invio dell'avviso di convocazione
- 12) Mutamento di indirizzo del condomino ed invio dell'avviso di convocazione
- 13) Morte di un condomino ed invio dell'avviso di convocazione
- 14) La legittimazione alla partecipazione all'assemblea:
 - a) i condomini
 - b) il cd. condomino apparente
 - c) l'acquirente
 - d) l'usufruttuario, il titolare del diritto di abitazione e l'utente
 - e) il conduttore
 - f) l'utilizzatore nel contratto di leasing
 - g) casi particolari: il fallito, il minore di età, l'interdetto, l'esecutato
- 15) La partecipazione all'assemblea di soggetto non legittimato
- 16) La rappresentanza in assemblea
- 17) I rapporti tra condomino delegante e delegato
- 18) Il cd. falsus procurator
- 19) Comproprietà e partecipazione all'assemblea
- 20) La rappresentanza dei condomini da parte dell'amministratore
- 21) I rapporti tra assemblea di prima e di seconda convocazione
- 22) I quorum per la costituzione e per le deliberazioni
- 23) La maggioranza per le deliberazioni cd. ordinarie in seconda convocazione
- 24) Le cd. maggioranze qualificate
- 25) Le nuove maggioranze previste dagli artt. 1117 ter c.c., 1117 quater c.c., 1122 bis c.c., 1122 ter c.c., 155 bis disp. att. c.c.
- 26) Problemi particolari in tema di maggioranze:
 - a) la maggioranza per l'approvazione di una transazione
 - b) la maggioranza per la soppressione del servizio di portierato
 - c) l'approvazione degli interventi di risparmio e contenimento energetico
 - d) le diverse maggioranze in materia di ascensore: impianto idoneo ad essere utilizzato da portatori di handicap, impianto non idoneo
 - e) la maggioranza necessaria per la locazione di bene condominiale
- 27) La votazione in assemblea ed i suoi vizi
- 28) Iderogabilità dei quorum legali di costituzione e di deliberazione

- 29) Il difetto delle maggioranze prescritte dalla legge
- 30) La suddivisione di un'unica proprietà in una pluralità di unità immobiliari e l'incidenza sui quorum costitutivi e deliberativi

PROFILI FISCALI NELL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

- 1) Il condominio come sostituto d'imposta: redazione modello 770
- 2) Le certificazioni e le dichiarazioni del sostituto d'imposta
- 3) L'Imu condominiale (alloggio del custode o altri edifici catastalmente individuati)
- 4) Obbligo di comunicazione dei dati dei fornitori previsto dall'art. 7 comma 9 DPR 605/1973
- 5) La solidarietà sul piano fiscale contributivo di cui al DL 69/13, il DURC e la circolare Agenzia delle Entrate n. 2e del 01/03/2013
- 6) Gli adempimenti dell'amministratore per l'ottenimento delle agevolazioni fiscali per lavori eseguiti sulle parti comuni dell'edificio

LA DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LAVORO NEL CONDOMINIO

- 1) In particolare: il servizio di portierato, il servizio di pulizie, il servizio di giardinaggio
- 2) assunzione, dimissioni e licenziamento
- 3) regolamentazione fiscale, previdenziale ed assicurativa
- 4) prevenzione degli infortuni sul lavoro
- 5) la disciplina del rapporto di lavoro autonomo occasionale
- 6) i vouchers

ESERCITAZIONI PRATICHE

- 1) Esame e risoluzione di casi pratici
- 2) Disamina della giurisprudenza in materia
- 3) Redazione di un modello 770 e/o C.U.

L'ASSEMBLEA:

(Seconda parte)

LO SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

- 1) Le operazioni preliminari allo svolgimento dell'assemblea
- 2) Il presidente ed i suoi poteri
- 3) Il segretario e la sua funzione
- 4) L'aggiornamento dell'assemblea
- 5) L'allontanamento dall'assemblea di uno o più intervenuti
- 6) Il diritto del condomino di partecipare alla discussione
- 7) La illegittima esclusione di un condomino dal voto
- 8) La partecipazione alla votazione di un condomino in conflitto di interessi con il condominio
- 9) L'efficacia delle deliberazioni anche nei confronti degli aventi causa dagli originari condomini
- 10) La revoca e la modifica delle deliberazioni
- 11) Il verbale delle riunioni
- 12) Mancata valida costituzione dell'assemblea di prima convocazione e redazione del verbale
- 13) La funzione del verbale
- 14) Il valore probatorio del verbale
- 15) La redazione del verbale
- 16) Il contenuto del verbale
- 17) La sottoscrizione del verbale
- 18) La trascrizione del verbale
- 19) Assemblea, verbale e manifestazione di volontà negoziale; dichiarazioni di scienza; dichiarazioni di riconoscimento di debito
- 20) L'interpretazione delle deliberazioni
- 21) La rilevanza penale della falsità del verbale: falsità materiale e falsità ideologica

L'INVALIDITA' DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

- 22) Nullità, annullabilità, inesistenza: rilevanza pratica della distinzione
- 23) La distinzione tra nullità ed annullabilità
- 24) L'impugnazione delle delibere assembleari:
 - a) l'interesse ad agire per la dichiarazione di nullità delle deliberazioni
 - b) l'interesse ad agire per l'annullamento delle deliberazioni
- 25) L'impugnazione delle delibere meramente programmatiche o esecutive o di semplice conferma di precedente delibera
- 26) L'impugnazione delle delibere aventi contenuto negativo
- 27) La legittimazione ad agire dell'astenuto
- 28) Altri casi particolari: morte di condomino, comunione, acquirente dell'immobile, conduttore
- 29) L'acquiescenza alle deliberazioni invalide
- 30) La prova della legittimazione ad agire
- 31) La forma dell'atto introduttivo
- 32) Il termine per l'impugnazione
- 33) La decorrenza del termine nei confronti degli assenti
- 34) La sospensione del termine durante il periodo feriale
- 35) La sospensione della delibera impugnata
- 36) I poteri del giudice
- 37) La prova dell'invalidità delle deliberazioni

- 38) Gli effetti dell'annullamento
- 39) La sostituzione della delibera invalida con altra presa in conformità alla legge
- 40) La sanatoria di delibere nulle
- 41) Il giudizio di impugnazione
- 42) I motivi di impugnazione delle delibere: mutatio ed emendatio libelli
- 43) La forma dell'impugnazione della sentenza conclusiva del giudizio di primo grado
- 44) Rapporti tra giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo notificato ex art. 63 disp. att. c.c. e giudizio di impugnazione della delibera ex art. 1137 c.c.

LE ASSEMBLEE PARTICOLARI

- 45) L'assemblea nel condominio parziale
- 46) L'assemblea nel piccolo condominio e nel condominio minimo
- 47) L'assemblea nel supercondominio (art. 67 terzo comma c.c.):
 - a) ambito di applicazione del meccanismo previsto dall'art. 67 disp. att. c.c.
 - b) la nomina del rappresentante all'assemblea del supercondominio: momento della nomina e durata dell'incarico
 - c) la scelta del rappresentante
 - d) i poteri del rappresentante
 - e) le votazioni dei rappresentanti
 - f) il possibile schema di funzionamento dell'assemblea con più di sessanta condomini
 - g) la mancata nomina del rappresentante ed il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 67 disp. att. c.c.

ESERCITAZIONI PRATICHE

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione di un verbale di assemblea

I SERVIZI COMUNI

- 1) L'impianto di riscaldamento e condizionamento d'aria; in particolare:
 - a) l'art. 26 della legge n. 10 del 09 gennaio 1991 e successive modificazioni
 - b) l'installazione di valvole termostatiche e l'adozione di sistemi di contabilizzazione del calore
 - c) l'art. 9, 14, 16 del DL n.102 del 04 luglio 2014
 - d) il calcolo della cd. quota di "consumo involontario", le nuove tabelle di riscaldamento e le norme UNI 10200 con la nuova edizione del 2018;
 - e) il libretto di caldaia
 - f) l'iter autorizzativo per interventi sugli impianti e DM 37/08
- 2) L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria
- 3) L'ascensore ed i montacarichi: la normativa in materia di sicurezza degli impianti di ascensore.
- 4) L'impianto idrico
- 5) L'impianto elettrico
- 6) Gli impianti centralizzati di ricezione radiotelevisiva (antenna televisiva o parabola condominiale) e per l'accesso a altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo (WI-FI).
- 7) Gli impianti centralizzati di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1120, secondo comma, n. 2 c.c.
- 8) Gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso ad altro genere di flusso informativo anche da satellite o via cavo (art. 1122 bis c.c.)
- 9) Gli impianti di videosorveglianza (art. 1122 ter c.c.)
- 10) La piscina condominiale: obblighi relativi
- 11) Le aree giochi (aree verdi attrezzate, saloni condominiali, etc. etc.) o sportive (campi da tennis, basket) o aree wellness
- 12) I servizi di portierato, pulizia e giardinaggio:
- 13) Impianti di messa a terra, omologazioni INAIL e verifiche periodiche
- 14) Le attività soggette a controllo da parte dei VV.F. e relative norme. Le procedure in materia di prevenzione di cui al D.P.R. 151/2011. Attività specifiche:
 - a) locali autorimesse
 - b) locali centrale termica
 - c) edifici di civile abitazione
 - d) altre attività soggette a controllo VV.F. presenti in condomini (centri commerciali, locali pubblici, ecc..)
 - e) rischio di incendi impianto elettrico

ESERCITAZIONI PRATICHE

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione della deliberazione di approvazione di :
 - 1) di conferimento incarico a professionista per redazione pratica adeguamento prevenzione incendi autorimesse e centrale termica
 - 2) di un impianto condominiale di videosorveglianza
 - 3) di un impianto condominiale di produzione di energia da fonti rinnovabili

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

- 1) La natura
- 2) Regolamento obbligatorio e regolamento facoltativo
- 3) L'approvazione del regolamento obbligatorio in generale
- 4) Il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario
- 5) Il mandato a redigere il regolamento di condominio
- 6) La formazione del regolamento facoltativo (art. 1138 c.c.)
- 7) Mancata approvazione del regolamento obbligatorio e ammissibilità del ricorso all'autorità giudiziaria
- 8) L'impugnazione del regolamento
- 9) La forma del regolamento
- 10) L'efficacia del regolamento
- 11) L'interpretazione del regolamento
- 12) Il contenuto del regolamento:
 - a) la disciplina dell'uso delle parti comuni
 - b) la tutela del decoro dell'edificio
 - c) le norme relative all'amministrazione
- 13) Le sanzioni previste per le infrazioni al regolamento (art. 70 c.c.)
- 14) Il cd. regolamento contrattuale:
 - a) la nozione
 - b) i limiti della sua obbligatorietà
 - c) la revisione
 - d) l'impugnazione
- 15) I limiti al potere regolamentare e la loro derogabilità da parte del regolamento cd. contrattuale; in particolare:
 - a) le norme inderogabili previste dall'art. 1138, quarto comma, c.c.
 - b) animali domestici (art. 1138, quinto comma, c.c.)
 - c) le norme inderogabili previste dall'art. 72 disp. att. c.c.
 - d) altre norme inderogabili?

LE TABELLE MILLESIMALI

- 1) la natura giuridica
- 2) la funzione pratica ed i rapporti con la gestione del condominio
- 3) I criteri tecnici per la formazione
- 4) I poteri dell'assemblea: approvazione all'unanimità o a maggioranza ?
- 5) L'impugnazione della delibera di approvazione
- 6) Ammissibilità di una modifica per "*factia concludentia*" ?
- 7) La revisione delle tabelle (art. 69 disp. att. c.c.):
 - a) l'errore rilevante
 - b) le mutate condizioni di una parte dell'edificio (le cd. sopravvenienze edilizie)
 - c) le tabelle allegate al cd. regolamento di condominio di origine contrattuale
 - d) gli effetti

LE INNOVAZIONI

- 1) Concetto e definizione di innovazione
- 2) Innovazioni e modificazioni: elementi distintivi
- 3) Innovazioni e manutenzione: in particolare differenza tra innovazioni e manutenzione straordinaria
- 4) Le maggioranze necessarie per l'adozione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale in tema di:

- a) innovazioni ordinarie (art. 1120, primo comma, c.c.)
- b) innovazioni agevolate previste dal codice (art. 1120, secondo comma, c.c., art. 1122 bis c.c., art. 1122 ter c.c.)
- c) innovazioni agevolate previste da leggi speciali (installazione di antenne satellitari, risparmio energetico, superamento barriere architettoniche, interventi di recupero, aree destinate a parcheggio)
- 5) Le innovazioni vietate (art. 1120, ultimo comma, c.c.)
- 6) Le innovazioni gravose e voluttuarie (art. 1121 c.c.)

ESERCITAZIONI PRATICHE

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Prova pratica di redazione di una tabella millesimale

L'AMMINISTRATORE: NOMINA , DIRITTI, DOVERI E RESPONSABILITA'

- 1) La natura del rapporto tra amministratore e condominio: l'applicabilità della disciplina del mandato (art. 1129, comma 15, c.c.)
- 2) L'obbligatorietà o meno della nomina (art. 1129, comma 1, c.c.)
- 3) I requisiti per la nomina (art. 71 bis disp. att. c.c.)
- 4) L'amministrazione congiunta.
- 5) La nomina quale amministratore di una società
- 6) Il sostituto dell'amministratore
- 7) La nomina: competenza esclusiva dell'assemblea e maggioranza richiesta
- 8) I vizi della delibera di nomina
- 9) L'accettazione della nomina
- 10) Il rinnovo dell'incarico e la conferma: maggioranza richiesta
- 11) Questioni particolari in tema di nomina:
 - a) la nomina facoltativa
 - b) l'amministratore del piccolo condominio o condominio minimo
 - c) l'amministratore di fatto
- 12) La nomina da parte dell'autorità giudiziaria (art. 1129, primo comma, c.c.)
- 13) Il compenso dell'amministratore nominato dall'assemblea
- 14) Il compenso dell'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria
- 15) Il rimborso delle spese anticipate dall'amministratore
- 16) La rappresentanza ex art. 1131 c.c.: legittimazione attiva e legittimazione passiva
- 17) La ratifica dell'operato dell'amministratore carente di poteri
- 18) Obbligatorietà per i condomini dei provvedimenti presi dall'amministratore e ricorso all'assemblea ex art. 1133 c.c.
- 19) Limiti di ammissibilità della gestione individuale del singolo condomino ex art. 1134 c.c.
- 20) La cessazione dell'incarico di amministratore:
 - a) la scadenza
 - b) le dimissioni
 - c) la revoca da parte della assemblea
 - d) la revoca da parte della autorità giudiziaria: le singole ipotesi di revoca previste dagli artt. 1129 e 1131, ultimo comma, c.c.
 - e) il procedimento di revoca (art. 64 disp. att. c.c.)
 - f) il divieto di nomina da parte della assemblea di amministratore revocato da parte della autorità giudiziaria
- 21) La cd. "prorogatio imperii"
- 22) Le attribuzioni dell'amministratore in generale (artt. 1129, 1130, 1130 bis, 1131 e 1135 c.c. e leggi speciali), i suoi obblighi e le conseguenti responsabilità
- 23) La natura generalmente "omissiva" della responsabilità dell'amministratore
- 24) Gli obblighi (e responsabilità) in materia di:
 - a) esecuzione delle deliberazioni assembleari: in particolare la esecuzione delle delibere invalide
 - b) convocazione assemblea
 - c) partecipazione all'assemblea e redazione del verbale
 - d) cura dell'osservanza del regolamento di condominio
 - e) disciplina dell'uso delle cose comuni e fruizione dei servizi comuni
 - f) riscossione dei contributi: in particolare la necessità o meno di autorizzazione assembleare per agire ex art. 63 disp. att. c.c., il termine semestrale per l'esercizio dell'azione, la responsabilità per il ritardo nell'esercizio e/o nella cura dell'azione (es. mancata o intempestiva iscrizione di ipoteca) e della susseguente esecuzione, la riscossione delle spese in caso di fallimento e di esecuzione forzata

- g) erogazione delle spese per la manutenzione delle cose comuni e l'esercizio dei servizi comuni
 - h) compimento di atti conservativi: in particolare le azioni a tutela delle parti comuni
- 25) Gli obblighi (e le responsabilità) in materia di informazione; in particolare:
- a) la comunicazione dei dati anagrafici e professionali
 - b) l'affissione dei dati dell'amministratore
 - c) la comunicazione ex legge n. 4 del 19 dicembre 2013
 - d) la comunicazione relativa al luogo di tenuta ed agli orari di consultazione dei registri
 - e) l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso
 - f) l'informativa dei condomini ex art. 1131, comma terzo, c.c. ed il dissenso dei condomini in ordine alle liti ex art. 1132 c.c.
 - g) l'informativa dei condomini ed il conferimento dei poteri in materia di mediazione obbligatoria ex art. 71quater disp att.c.c.
 - h) le informazioni a terzi: comodatari e conduttori
 - i) le informazioni a terzi: la comunicazione dei dati dei morosi ai creditori del condominio
- 26) Gli obblighi in materia di privacy: in particolare, il vademecum del Garante e la responsabilità civile e penale per violazione delle regole sul trattamento dei dati personali
- 27) I contratti del condominio ed i poteri di rappresentanza negoziale dell'amministratore

ESERCITAZIONI PRATICHE

- a) Esame e risoluzione di casi pratici
- b) Disamina della giurisprudenza in materia
- c) Redazione di preventivo relativo al compenso e prestazioni accessorie dell'amministratore

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONDOMINIO

- 1) L'anagrafe condominiale:
 - a) il condominio
 - b) i titolari di diritti reali
 - c) il conduttore ed i comodatari:
 - d) in particolare la figura del conduttore: un extraneus o intraneus ? spunti e riflessioni per una soluzione del problema
- 2) Anagrafe condominiale e vendita dell'unità immobiliare
- 3) Anagrafe condominiale ed eredi
- 4) Il registro delle nomine e delle revocche dell'amministratore
- 5) Il registro dei verbali assemblee
- 6) Il registro di contabilità
- 7) Il sito internet
- 8) La bacheca condominiale

LA GESTIONE CONTABILE DEL CONDOMINIO

- 1) Il preventivo spese condominiali
- 2) Il rendiconto consuntivo
- 3) L'approvazione del rendiconto
- 4) Il contenuto del rendiconto: le nuove modalità di rendiconto previste dall'art. 1130 bis c.c.
- 5) L'obbligo di consegnare copia della documentazione contabile
- 6) L'obbligo di consegnare la cassa
- 7) I revisori dei conti
- 8) Il conto corrente condominiale; in particolare
 - a) la pignorabilità del conto corrente
 - b) l'accesso al conto corrente bancario
- 9) Il mutuo o l'apertura di credito
- 10) Il fondo spese per lavori straordinari e legge n. 9 del 21 febbraio 2014

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

- 11) La ripartizione delle spese
- 12) I criteri di ripartizione (art. 1123 c.c.)
- 13) La ripartizione delle spese nel caso di condominio parziale
- 14) La "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c.
- 15) La ripartizione delle spese in caso di comproprietà
- 16) La ripartizione delle spese tra usufruttario e nudo proprietario
- 17) La ripartizione delle spese tra proprietario e conduttore
- 18) La ripartizione delle spese in caso di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione o divorzio
- 19) In particolare la ripartizione delle spese
 - a) delle scale
 - b) dell'ascensore
 - c) dei soffitti, volte, solai, balconi
 - d) dei frontalini
 - e) della braga
 - f) del riscaldamento
 - g) del servizio di portierato, della fornitura di beni e servizi e delle prestazioni professionali

- h) dei lastrici solari e terrazze a livello di uso esclusivo
 - i) degli abbaini
- 20) Le spese nel condominio minimo

LA RESPONSABILITA' PER LE SPESE

- 21) Le spese derivanti da obbligazioni contratte dal condominio nei cfr. di terzi
- 22) Gli effetti, le vicende e le impugnative dei contratti produttivi di spese stipulati in nome e per conto del condominio
- 23) La responsabilità (solidale o parziaria) dei condomini nei cfr. dei terzi estranei al condominio: in particolare la responsabilità dei condomini morosi ex art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.
- 24) La responsabilità sussidiaria dei condomini in regola con i pagamenti ex art. 63, secondo comma, disp. att.c.c.
- 25) La responsabilità solidale dell'acquirente ex art.63, terzo comma, disp. att. c.c.
- 26) La responsabilità solidale dell'alienante ex art. 63, quarto comma, disp.att. c.c.
- 27) La ripartizione tra i condomini dei debiti risarcitori o degli ammanchi

LA CONSERVAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CONTABILE

- 28) La conservazione della documentazione (art. 1130 n. 8 c.c.)
- 29) L'obbligo di consegna della documentazione al momento del passaggio consegne (art.1129, ottavo comma, c.c.) e la sua rilevanza penale:
 - a) il reato di appropriazione indebita (art. 646 c.p.)
 - b) il reato di mancata esecuzione dolosa di provvedimento del giudice (art. 388 c.p.)
- 30) L'obbligo di consegnare la cassa al momento del passaggio consegne e la decorrenza del termine di prescrizione delle condotte appropriative
- 31) Il valore probatorio del verbale di passaggio consegne

LA GESTIONE ASSICURATIVA DEL CONDOMINIO

- la polizza globale fabbricati
- gli obblighi di cui agli artt.1901,1913,1914, 1917 c.c.
- la prescrizione dei diritti assicurativi
- il patto di gestione della lite e la "mala gestio" della compagnia di assicurazione
- la polizza assicurativa dell'amministratore

ESERCITAZIONI PRATICHE

- 1) Esame e risoluzione di casi pratici
- 2) Disamina della giurisprudenza in materia
- 3) Redazione di un bilancio e relativo riparto
- 4) Esame di una polizza condominiale con i suoi contenuti

RIPASSO PRINCIPALI ARGOMENTI

(Dibattito finalizzato al chiarimento di eventuali casi particolari)



MODULO ISCRIZIONE

DATI DEL PROFESSIONISTA:

Cognome _____ Nome _____

Data nascita _____ Luogo nascita _____

Città di residenza _____ Indirizzo _____

Recapiti telefonici _____

Email di collegamento al corso _____

Numero di Iscrizione _____ Cod.Fiscale. _____

Partita IVA _____ Codice Univoco _____

DATI PER L'EVENTUALE FATTURAZIONE (se diversi):

Ragione sociale _____ P.iva _____

DATI PER L'INVIO DEL LIBRO DI TESTO (ad ogni partecipante verrà inviato il libro "L'amministratore nel cassetto. Manuale di pronto intervento per i professionisti del condominio" edito da Libriccondominio):

Indirizzo _____ Cap _____ Comune _____

DATI CORSO:

Corso base per Amministratore di Condominio (D.M. 140/2014)

Durata: 83 ore - in modalità e-learning – n. 10 lezioni da 8 ore ciascuna + n. 1 lezione di 3 ore

Costo: € 549,00 IVA compresa da versare all'atto dell'iscrizione

a FONDAZIONE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CUNEO

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il partecipante è tenuto al versamento dell'importo indicato nel modulo di iscrizione. Tale importo verrà rimborsato solo nel caso in cui il corso non dovesse essere attivato in mancanza di partecipazione o altri motivi imputabili all'ente organizzatore. Se il corso dovesse essere posticipato per riapertura iscrizioni, verrà chiesto al partecipante di confermare l'adesione e in caso di risposta negativa l'intero acconto verrà restituito.

La quota di partecipazione va versata:

- tramite **bonifico bancario** a favore di " **FONDAZIONE DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI CUNEO** " Banca **INTESA SAN PAOLO SPA** IBAN: **IT 36 X 03069 10200 100000103957** indicando nella causale il

titolo del corso, il Collegio di appartenenza e il proprio nome e cognome (es: *Corso base amministratori Mantova geometra Sig. Mario Rossi*).

- La copia del bonifico, unitamente alla presente scheda, dovrà essere inviata a **sede@collegiogeometrimantova.it** entro la data del **09/01/2023**.

In caso di ritiro anticipato dal corso per motivi non imputabili all'ente organizzatore, quanto versato dal partecipante non sarà restituito.

REGOLE GENERALI

L'iscrizione al corso garantisce la partecipazione con pc - Ipad - tel.).

Il giorno prima di ogni lezione perverrà alla mail indicata il link per la partecipazione.

Ogni eventuale variazione di calendario verrà comunicata tempestivamente al partecipante.

Ogni partecipante è tenuto a seguire almeno a 72 ore di attività formativa (rispettando gli orari indicati nel programma) che daranno diritto dopo aver superato il test finale al rilascio dell'attestato di frequenza ed all'attribuzione dei CFP.

Dichiaro di:

Aver preso visione del regolamento sopra riportato e di accettarne i termini sottoscrivendo questo modulo.

Ai sensi dell'articolo 13 della legge 196/2003 e successive modificazioni e integrazioni per la tutela dei dati personali, La informiamo che:

1. I dati forniti per l'iscrizione all'Albo professionale sono raccolti e trattati dal Collegio ai soli fini istituzionali;
2. Il trattamento dei dati personali viene eseguito esclusivamente in adempimento di obblighi di legge;
In caso di raccolta di dati sensibili e/o giudiziari, questi verranno trattati per le seguenti finalità:
 - dati sensibili concernenti la vita sessuale soltanto in relazione ad una eventuale rettificazione di attribuzione di sesso, ai fini della rettifica da parte del Collegio territoriale dei dati contenuti per legge nell'albo, elenco o registro
 - dati giudiziari, rilevanti nella gestione e tenuta dell'albo, elenco o registro; tali dati vengono acquisiti al momento della presentazione delle domande di iscrizione agli albi, elenchi e registri e vengono poi esaminati ed aggiornati al fine di verificare l'esistenza e la permanenza dei requisiti richiesti. I dati giudiziari possono rilevare ai fini della iscrizione o cancellazione dell'iscritto all'Albo o al Registro o Elenco e ai fini dell'adozione dei provvedimenti da parte del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati o Collegio territoriale o sanzioni penali da parte dell'Autorità giudiziaria o di una pronuncia in sede giurisdizionale del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, che si riflettono sull'attività di gestione e tenuta dell'Albo da parte del Collegio territoriale .
 - dati sensibili relativi allo stato di salute degli iscritti all'Albo, Registri o Elenchi.
3. Il trattamento dei dati, anche attraverso l'inserimento in banche dati e l'elaborazione degli stessi mediante procedure informatizzate, è effettuato nel rispetto delle previsioni normative in materia di privacy, con particolare riferimento agli obblighi di riservatezza e di sicurezza e, come previsto dall'articolo 13 della legge in questione, Ella può in ogni momento avervi accesso e chiederne l'aggiornamento o, ricorrendone i presupposti la cancellazione;
4. Per le finalità istituzionali connesse ai fini previdenziali ed in conformità di quanto previsto dalla normativa sul decentramento delle attività della Cassa, in funzione di supporto alla normale attività di elaborazione, il Collegio invia alla Cassa di Previdenza i dati dei Geometri iscritti che verranno da quest'ultima acquisiti e trattati ai soli fini previdenziali ed assistenziali; il Collegio potrà altresì comunicare i dati raccolti a:
 - a) Collegio territoriale per i provvedimenti di competenza;
 - b) Consigli/Collegi Nazionali e/o territoriali di altre Professioni presso i quali l'interessato svolga determinate funzioni, ove indispensabile;
 - c) Istituto pubblico o privato previdenziale di competenza;
 - d) Uffici Giudiziari competenti;
 - e) Amministrazioni ed Enti competenti;
5. I dati personali dei Geometri iscritti non saranno comunque oggetto di diffusione o comunicazione a terzi fuori dei casi previsti dalla legge e con le modalità al riguardo consentite;
6. Titolare del trattamento dei dati è il Collegio con domicilio per la carica presso la sede medesima.

Lei potrà far valere i propri diritti come espressi dall' artt. 7, 8, 9 e 10 del D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196, rivolgendosi al titolare (oppure al responsabile, se nominato) del trattamento.

Luogo e Data

Firma del partecipante