

*Il Collegio Provinciale dei Geometri
e Geometri Laureati di Pisa
in collaborazione con*
GROMA

*(Società leader nella gestione integrata
dei patrimoni immobiliari)
ha organizzato il*

**CORSO DI FORMAZIONE PROFES-
SIONALE PER AMMINISTRATORI DI
CONDOMINIO**
(edizione 2015)

(CONFORME AL D.M.G.G. N° 14 DEL 24 settembre 2014)

PRESENTAZIONE DEL CORSO

La materia condominiale, già disciplinata nel codice civile del 1942, è stata interessata da un recente intervento normativo (legge 11 dicembre 2012 n. 220) che ha modificato organicamente gran parte della sua disciplina originaria. Tale recente intervento normativo ha richiesto una maggiore specializzazione all'amministratore di condominio, che è tenuto ad operare utilizzando strumenti giuridici di maggiore complessità. Il mutato contesto normativo impone, quindi, una formazione specialistica per l'amministratore di condominio, formazione che non può più limitarsi all'analisi della normativa propriamente condominiale, ma che deve abbracciare trasversalmente tutti gli istituti giuridici che possono interessare il condominio.

In tale contesto, il corso si struttura idealmente in due parti.

Nella prima verranno analiticamente trattati tutti i profili che sottendono all'amministrazione condominiale, partendo dai profili strutturali del condominio sino a quelli funzionali che, più direttamente, interessano la gestione condominiale.

La seconda parte del corso sarà invece rivolta allo studio della prospettiva contrattuale, sia in termini generali che attraverso un'analisi specifica delle fattispecie contrattuali che maggiormente interessano il condominio.

Ultima tematica affrontata, la cui centralità nell'attuale contesto giuridico è ormai a tutti nota, riguarda la mediazione civile e commerciale, con specifico riguardo al condominio. La mediazione costituisce, oggi, un valido strumento di deflazione del contenzioso, in grado di fornire una rapida soluzione alle controversie tra privati, caratteristica che la rende particolarmente utile in un settore come quello condominiale che viene tradizionalmente definito ad "alta litigiosità".

Obiettivi professionali

Il corso mira a formare gli amministratori di condominio “professionisti” per metterli in grado di affrontare fin da subito il potenziale mercato delle gestioni condominiali. Professionisti che, da un lato, siano in grado di adempiere correttamente le complesse funzioni cui sono preposti e, dall'altro, che sappiano districarsi nelle articolate questioni che quotidianamente vengono portate alla loro attenzione.

Obiettivi formativi

Il corso ha l'obiettivo di formare il professionista riguardo la disciplina in materia condominiale, ai sensi delle modifiche apportate dalla legge 220 dell' 11 dicembre 2012 e gli istituti giuridici relativi al condominio.

La normativa sarà analizzata in maniera dettagliata, ampio spazio sarà dato all'aspetto strutturale e a quello funzionale dell'amministrazione condominiale, all'aspetto contrattuale, tecnico manutentivo ed alla mediazione civile e commerciale.

Destinatari

Il corso oltre a costituire un obbligo (72 ore con esame finale) per il recente regolamento emanato dal Ministero di Grazia e Giustizia, è dedicato alla formazione degli Amministratori di condominio “professionisti” e costituisce un imprescindibile punto di partenza per la formazione di chi intende intraprendere l'attività di amministratore condominiale. In seguito alle specificità introdotte dalla legge n. 220 dell' 11 dicembre 2012, legge che, come accennato, ha posto in essere una riforma organica del condominio negli edifici, il corso costituisce altresì un' importante forma di aggiornamento professionale (anch'esso obbligatorio con 15 ore l'anno) per chiunque, pur operando già come amministratore di condominio, intenda cogliere al meglio le potenzialità offerte dalla nuova normativa e restare aggiornato per affrontare al meglio il quotidiano dell'attività .

Supporti didattici

Immagini, supporti in formato pdf, riferimenti normativi, glossario.

Responsabile Scientifico : Geom. Giacomo Arrighi (Presidente Collegio prov.le geometri Pisa)

Docenti :

Dott. Vincenzo Acunto (Direttore dal 1998 di GROMA, società di proprietà della Cassa Italiana di Previdenza Geometri, per la gestione del patrimonio immobiliare. E' autore di numerosi articoli economici e tecnici ed è docente nei Master sulla gestione integrata del patrimonio immobiliare. Ha organizzato corsi specialistici sulla figura professionale del “Building Manager” ed è autore del testo “Building Manager” pubblicato dall' DEI Tipografia del Genio Civile. Dal 2003 è coordinatore e docente al Master di I livello in “Gestione integrata dei patrimoni immobiliari - Asset Management, Property & Facility “ presso Sapienza Università di Roma, Facoltà di Architettura Valle Giulia)

Ing. Juan Pedro Grammaldo (Socio e managing director dal 2005 dello Studio Grammaldo – Mazziotti. E' stato docente presso il Master di I livello "Gestione integrata di patrimoni immobiliari: Asset, property e facility Management”. Docente e autore (tra gli altri curatore del “Prezzario del Condominio e Real Estate) presso la DEI (tipografia del genio Civile) Ha svolto numerosi incarichi di Due Diligence Immobiliare per importanti Enti e società nazionali.

Dott.ssa Cinza Trerotola (dottore commercialista)

Dott.ssa Liliana Grammaldo (psicologa)

Ing. Francesco Mazziotti (Ingegnere)

Ing. Fabrizio Ruggiero (Ingegnere)

Avv. Fabrizio Albanese (Avvocato civilista)

PROGRAMMA DEL CORSO

1° settimana (Tot. 16 ore) (Dott. V. Acunto)

1° lezione (4 ore) – Giovedì 29 Gennaio 2015 dalle ore 9,30 alle ore 13,30

▪ Il condominio

o La contitolarità di beni

- o Il Supercondominio e condomini speciali
- o La multiproprietà
- o Costituzione del condominio
- o Lo scioglimento del condominio
- o Le parti comuni (suolo, muri, tetti, ecc.)
- o Uso delle parti comuni
- o Modifiche e innovazioni sulle parti comuni

2° lezione (4 ore) – Giovedì 29 Gennaio 2015 dalle ore 14,30 alle ore 18,30

▪ La professione dell'amministratore di condominio (come prevista nel codice civile)

- o Nomina
- o Nomina conferita ad una società
- o Revoca
- o Amministratore giudiziario
- o Le attribuzioni
- o Compenso
- o Passaggio di consegne
- o Regole deontologiche

3° lezione (4 ore) – Venerdì 30 Gennaio 2015 dalle 9,30 alle ore 13,30

▪ Assemblea di condominio e la sua preparazione

- o Potere di nomina dell'assemblea
- o Soggetti da convocare
- o Avviso di convocazione
- o Nomina del presidente e del segretario
- o Controllo e verifica dell'attività da parte dei condomini
- o Le maggioranze
- o Redazione del verbale
- o Delibere nulle e annullabili
- o Termini per le impugnazioni
- o Nomina dei consiglieri
- o La riunione con i consiglieri

4° lezione (4 ore) – Venerdì 30 Gennaio 2015 dalle ore 14,30 alle ore 18,30

▪ Regolamento, tabelle millesimali, contratti e contratti di locazione

- o Il regolamento contrattuale
- o Il regolamento assembleare
- o Le tabelle millesimali di proprietà
- o Le tabelle millesimali delle spese generali
- o Le tabelle millesimali: revisione
- o Il contratto: l'oggetto, la forma
- o Clausole e penali
- o Nullità e annullabilità
- o Risoluzione per inadempimento
- o Il contratto di locazione
- o La sublocazione
- o Il comodato
- o Le obbligazioni del locatore e del conduttore

2° settimana (Tot. 16 ore) (Dott. V. Acunto - Avv. Albanese)

5° lezione (4 ore) – Giovedì 5 Febbraio 2015 ore 9,30 / 13.30**▪ Preventivo e consuntivo**

- o Rendiconto preventivo
- o Rendiconto consuntivo
- o Prospetti di riparto
- o Relazione di accompagnamento
- o Prima nota
- o Conto corrente condominiale
- o Esperienze applicative

6° lezione (8 ore) – Giovedì 5 Febbraio 2015 ore 14.30 / 18.30**▪ Strumenti informatici a supporto dell'attività dell'amministratore**

- o Gestione integrata dei condomini e dei Patrimoni immobiliari
 - Gestione amministrativa
 - Gestione tecnico / manutentiva
 - Asset, Property e Facility Management
 - Marketing del Condominio

7° lezione (4 ore) – Venerdì 6 Febbraio 2015 ore 9.30 / 13.30**(Avvocato Fabrizio Albanese)****▪ Ripartizione delle spese**

- o L'anagrafe dei condomini
- o Le spese nell'interesse comune
- o Le spese per la manutenzione del lastrico solare
- o Le spese per la manutenzione delle scale
- o Le spese per la manutenzione dei solai di interpiano
- o Le spese per la manutenzione degli impianti
- o Le esecuzioni forzate a carico dei condomini
- o Il fallimento dei condomini

8° lezione (4 ore) – Venerdì 6 Febbraio 2015 dalle ore 14,30 alle ore 18,30**▪ Gestione del contenzioso condominiale**

- o Giudiziale
- o conciliazione

3° settimana (Tot. 16 ore) (Dott.ssa Trerotola - Dott.ssa L. Grammaldo)**9° lezione (4 ore) - Giovedì 12 Febbraio 2015 dalle ore 9,30 alle ore 13,30
(dott.ssa Cinzia Trerotola)****▪ Profili fiscali**

- o Il condominio sostituto d'imposta
- o Le ritenute di acconto
- o Le certificazioni e le dichiarazioni di sostituto d'imposta

- o La comunicazione degli elenchi dei fornitori
- o La conservazione e la esibizione dei giustificativi di spesa
- o Attività fiscali in caso di lavori straordinari
- o Esperienze applicative

10° lezione (4 ore) – Giovedì 12 Febbraio 2015 dalle ore 14,30 alle ore 18,30
(dott.ssa Cinzia Trerotola)

▪ **Il trattamento del professionista nell'ordinamento tributario – L'assicurazione**

- o Le scritture contabili
- o La redazione delle scritture
- o La conservazione delle scritture
- o Tutela in occasione di controlli e/o verifiche
- o Il rischio assicurato
- o La responsabilità civile
- o Le clausole vessatorie
- o La tutela dell'assicurato
- o La prescrizione

11° lezione (4 ore) – Venerdì 13 Febbraio 2015 dalle ore 9.30 alle ore 13.30
(Dott.ssa Liliana Grammaldo)

▪ **Tecniche di comunicazione interpersonale**

- o Negoziazione (tecniche di risoluzione dei conflitti)
- o Gestione assemblea condominiale

12° lezione (4 ore) – Venerdì 13 Febbraio 2015 ore 14.30 / 18.30
(Ing. J.P. Grammaldo)

▪ **conoscere per gestire**

- o Documentazione tecnica obbligatoria
- o Elementi architettonici
- o Strutture
- o Impianti (elettrici, riscaldamento, ascensore, ecc.)
- o Prevenzione incendi
- o Efficienza energetica

4° Settimana (Tot. 16 ore) - (Ing. J.P. Grammaldo) - Ing. Ruggiero - Ing. Mazziotti

13° lezione (8 ore) – Giovedì 19 Febbraio 2015 ore 9.30 / 13.30 – 14.30 / 18.30

▪ **Gestione della manutenzione**

- o Manutenzione ordinaria
- o Manutenzione su guasto
- o Manutenzione ciclica
- o Adeguamento normativo
- o Manutenzione su guasto
- o Piano di manutenzione
- o Esperienze applicative

14° lezione (4 ore) – Venerdì 20 febbraio 2015 dalle ore 9,30 alle ore 13,30

▪ **Sicurezza nei luoghi di lavoro**

- o Il condominio come datore di lavoro
- o Il condominio come committente
- o Il condominio come stazione appaltante (cantiere temporaneo e mobile)
- o Esperienze applicative

15° lezione (4 ore) – Venerdì 20 febbraio 2015 dalle ore 14,30 alle ore 18,30

▪ **Gestione di un lavoro straordinario**

- o Dal problema alla soluzione (nomina tecnico)
- o Assegnazione appalto
- o Contratto di appalto
- o Cantiere
- o Collaudo dei lavori
- o Esperienze applicative

5° Settimana (Tot. 8 ore) - Giovedì 26 Febbraio 2015 ore 9.30 / 13.30 - 14,30/18,30
Avv. Albanese

▪ **La Giurisprudenza Condominiale**

Venerdì 27 Febbraio 2015 ore 9.30 / 13.30

- Verifica dell'apprendimento attraverso test

Venerdì 27 Febbraio 2015 ore 14.30 / 18.30

▪ **ESAME ORALE FINALE**