



## PROGRAMMA CORSO (AREE TEMATICHE)

### Area legale

1. L'istituto della comunione  
Costituzione e scioglimento del Condominio  
Condominio parziale e condominio orizzontale  
Supercondominio  
Condominio atipico  
Multiproprietà
2. L'amministratore di Condominio compiti ed attribuzioni  
La rappresentanza giudiziale  
L'obbligo del rendiconto e le indicazioni di dottrina e giurisprudenza  
La consegna della documentazione e la conservazione dei documenti  
Retribuzione  
Amministratore Giudiziario ed *ad acta*  
Responsabilità dell'amministratore
3. Tipologie di regolamento condominiale  
Tabelle millesimali, formazioni e modifiche  
I partecipanti al Condominio (proprietari, usufruttuari, nudi proprietari)
4. Assemblea condominiale e deleghe  
Convocazione assemblea, termini e validità  
Diritto di informazione ex art. 1105 c.c.  
Presidente e Segretario  
Delibere e formazione delle maggioranze  
Il criterio della maggioranza in condominio  
Il conflitto di interessi  
Impugnazione delle delibere ex art. 1137 c.c.
5. L'art.1102 del codice civile: applicazioni in ambito condominiale  
Ripartizione delle spese art. 1123, principio della solidarietà.  
Manutenzione e ricostruzione dei lastrici solari di uso esclusivo, terrazzi,  
scale, soffitti, volte, solai  
Ripartizione delle spese relative alla fecale, ai balconi, alle finestre, ai cortili,  
ai viali ed ai giardini
6. Le innovazioni



7. La rappresentanza processuale dell'Amministratore
  - Azione nei confronti dei condomini morosi
  - Azioni possessorie e provvedimenti d'urgenza
  - Accertamento tecnico e preventivo
  - Procedimenti di volontaria giurisdizione e natura dei conseguenti provvedimenti
  - Dissenso dei condomini rispetto alle liti
  - Le immissioni
  
8. Contratto di locazione
  - Disciplina del codice civile
  - Sublocazione
  - La legge dell'equo canone e la L. 431/98
  - Le obbligazioni del locatore e del conduttore
  - Ripartizione spese conduttore - locatore
  - Rapporti dell'Amministratore con i conduttori dei condomini
  
9. Il contratto di appalto

#### **Area contabile**

1. Principi contabili
  - Criterio di competenza e di cassa
  - Le spese condominiali: documentazione e contabilizzazione
  
2. Previsione di spesa e riparto
  - Oneri condominiali ordinari e straordinari
  - Fondi condominiali
  
3. La tenuta della contabilità
  - Il piano dei conti
  - La struttura del bilancio
  - Concetti riepilogativi della partita doppia
  
4. Il conto economico
  - Lo stato di riparto e la determinazione del conguaglio
  - La situazione patrimoniale
  - La situazione di cassa
  - La consistenza dei fondi



5. Spese condominiali
  - Assegnazione spese in tabelle
  - Preventivo spese ordinarie
  - Riparto preventivo spese ordinarie
  - Quote o rate condominiali
  - Preventivo spese straordinarie
  - Riparto spese straordinarie
6. Spese condominiali sostenute
  - Rendiconto di gestione
  - La ripartizione delle spese
  - Conguaglio: saldo passivo o attivo di gestione per condomino
7. Situazione contabile: cassa, debiti e crediti
8. Presentazione di un software gestionale in ambito condominiale

#### **Area tecnica e assicurativa**

1. Antenne
2. Impianto di riscaldamento
3. Ascensore
4. L'assicurazione: caratteri della polizza globale fabbricati

#### **Area lavoro**

1. Il servizio di portierato:
  - Inquadramento
  - Il CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati
  - Livelli e mansioni
  - L'orario di lavoro e il contratto part time
  - Libro matricola e libro paga
  - Adempimenti INPS ed INAIL
  - Calcolo T.F.R. : nuova disciplina
  - Gli assegni per il nucleo familiare
  - La retribuzione in natura



## **Area fiscale**

1. Il rapporto giuridico di imposta
2. Il codice fiscale
3. Le imposte: ICI, IRPEF, IVA, TARSU, COSAP
4. Obblighi del sostituto di imposta
5. Le ritenute fiscali
6. Benefici fiscali - Progetto SIRENA
7. Ravvedimento operoso
8. Norme sulla concorrenza (decreto Bersani)

## **Legislazione speciale**

1. Sintesi delle problematiche di sicurezza e salute dei lavoratori alla luce dei D. L.vi 626/94, 494/96 e 81/2008
2. Cenni sulla normativa antincendio
3. Raccolta differenziata  
Rifiuti
4. Risparmio energetico  
Fotovoltaico ANEA
5. Privacy
6. Conciliazione e mediazione sociale  
Tecniche di conciliazione e simulazione  
La conciliazione nel condominio

## **Aspetti relazionali ed elementi di psicologia condominiale**