



ANACI

SEDE PROVINCIALE NAPOLI

CORSO DI FORMAZIONE ANNO 2023

Via A. Ruiz, 83 - 80122 Napoli

Il corso si terrà in doppia modalità:

**IN PRESENZA e/o ONLINE lezioni interattive con i docenti attraverso la piattaforma
CISCO WEBEX**



Programma per la formazione di primo livello degli amministratori di condominio, elaborato dal Centro Studi ANACI Provinciale di Napoli, in linea con il decreto ministeriale n. 140 del 24 settembre 2014, che dispone il Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio, nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali, ai sensi dell'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, per come modificato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, e dall'articolo 1, comma 9, lettera a) del decreto legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2014, n. 9.



1° LEZIONE
lunedì 9 ottobre 2023 ore 15:00
dott. Nicola Fummo

Presentazione del Corso

Costituzione del gruppo – presentazione; definizione di un progetto personale lavorativo; introduzione alla Professione di amministratore di condominio; l'amministratore ed i principi della comunicazione

Tecniche e strategie di leadership

gli strumenti per gestire al meglio le proprie emozioni; sviluppare abilità comunicative efficaci e produttive; l'amministratore e la mediazione nei conflitti tra condomini; i principi della comunicazione; la gestione del consenso; la comunicazione assertive.

MODULO LEGALE

2° LEZIONE
mercoledì 11 ottobre 2023 ore 15:00
Avv. Domenico Valle

Le fonti del diritto: i diritti reali (cenni); comunione e condominio

La nascita del condominio: i condomini e il condomino apparente; beni e servizi comuni (art. 1117 c.c.); la proprietà esclusiva.

3° LEZIONE
lunedì 16 ottobre 2023 ore 15:00
Avv. Domenico Valle

Il supercondominio e il condominio orizzontale (art. 1117-bis c.c.)

La multiproprietà (art. 1117 c.c.); il condominio parziale; modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso (artt. 1117-ter e 1117-quater c.c.); i diritti dei condomini sulle parti comuni (art. 1118 c.c.); l'indivisibilità del condominio: casi ed eccezioni (art. 1119 c.c.)

4° LEZIONE
mercoledì 18 ottobre 2023 ore 15:00
Avv. Gennaro Guida

La professione di amministratore di condominio (L.n. 4/2013); l'amministratore professionista: requisiti e capacità (art. 71-bis disp. att. c.c.); l'amministratore non professionista e il facente funzioni.



Le fasi dell'incarico: Nomina, durata, cessazione e revoca dell'incarico (art. 1129 c.c.)

Responsabilità dell'Amministratore: L'assicurazione dell'amministratore; obblighi dell'amministratore; cenni sul passaggio di consegne; le gravi irregolarità nella gestione del condominio; il compenso dell'amministratore

5° LEZIONE
lunedì 23 ottobre 2023 ore 15:00
Avv. Umberto Montella

Le attribuzioni dell'amministratore di condominio (art. 1130 c.c.)

I Registri di Condominio: Il registro di anagrafe condominiale; il registro dei verbali delle assemblee; il registro di nomina e revoca dell'amministratore; il registro di contabilità; il consiglio dei condomini (art.1130-bis c.c.)

La rappresentanza sostanziale e processuale

Le legittimazione attiva e passiva dell'amministratore (1130-1131-1135- c.c.)

6° LEZIONE
mercoledì 25 ottobre 2023 ore 15:00
Avv. Claudia Rossetti

Il regolamento di condominio (art. 1138 c.c.): La trascrizione e l'impugnazione del regolamento; l'efficacia e la modifica dei regolamenti ;le infrazioni al regolamento di condominio (art. 70 disp. att. c.c.)

Natura e formazione delle tabelle millesimali (art. 68 disp. att. c.c.); la rettifica e la modifica delle tabelle (art. 69 disp. att. c.c.); la revisione giudiziale

7° LEZIONE
lunedì 30 ottobre 2023 Ore 15:00
avv. Domenico Valle

Le innovazioni: natura e relativa disciplina (art. 1120 c.c.)

Gli obblighi dell'amministratore; le innovazioni gravose ed utilizzazione separata (art. 1121 c.c.); la legislazione speciale in deroga

Le opere su parti di proprietà o uso individuale (art. 1122 c.c.)

Gli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122-bis c.c.); gli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni (art. 1122-



ter c.c.); la sopraelevazione (art. 1127 c.c.); la legislazione speciale in deroga: abbattimento delle barriere architettoniche.

8° LEZIONE
martedì 31 ottobre 2023 ore 15:00
avv. Gennaro Guida

La ripartizione delle spese: la normativa generale e particolare (art. 1123 c.c.); i criteri legali per la ripartizione delle spese e la loro derogabilità;

Casi particolari: La ripartizione delle spese relative a: manutenzione e riparazione delle scale (art. 1124 c.c.); manutenzione e sostituzione dell'ascensore; manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai (art. 1125 c.c.); il lastrico solare di uso esclusivo (art. 1126 c.c.); manutenzione e riparazione del tetto; manutenzione dei balconi; cortile con sottostanti garage.

La modifica dei criteri di riparto e la ripartizione in concreto

La morosità del condomino e sospensione dei servizi comuni

9° LEZIONE
lunedì 6 novembre 2023 ore 15:00
avv. Bruno Piscitelli

L'Assemblea di Condominio: Le attribuzioni (art. 1135 c.c.), modalità di convocazione delle riunioni (art. 66 disp. att. c.c.); la fissazione di più riunioni consecutive; la partecipazione dei condomini (art. 67 disp. att. c.c.); Lo svolgimento delle assemblee e la redazione del verbale (art. 1136 c.c.)

Quorum Assembleari: Validità della costituzione delle riunioni (quorum costitutivo); le maggioranze per la validità delle delibere (quorum deliberativo); nullità e annullabilità delle delibere assembleari; l'assemblea nel supercondominio (art. 67 disp. att. c.c.)

MODULO TECNICO-GIURIDICO

10° LEZIONE
mercoledì 8 novembre 2023 ore 15:00
avv. Umberto Montella

IL PASSAGGIO DI CONSEGNE



11° LEZIONE
lunedì 13 novembre 2023 ore 15:00
avv. Domenico Valle

LE CONTROVERSIE IN CONDOMINIO

Cenni sul processo civile: il giudice, le parti, i procedimenti e gli atti di recupero dei crediti condominiali (art. 63 disp. att. c.c.);

Il principio di solidarietà: La solidarietà tra condomini per i debiti condominiali; la solidarietà tra acquirente e venditore;

Le azioni a difesa degli interessi condominiali: possessorie e i procedimenti cautelari e d'urgenza; il procedimento di impugnazione delle delibere assembleari (art. 1137 c.c.); il dissenso dalle liti (art. 1132 c.c.);

Le **ADR** ovvero le risoluzioni alternative dei conflitti: arbitrato; negoziazione assistita; la mediazione civile (art. 71-quater disp. att. c.c.)

12° LEZIONE
mercoledì 15 novembre 2023 ore 15:00
Avv. Bruno Piscitelli

Il contratto d'appalto

Le delibere dell'assemblea, l'incarico al tecnico, la delibera delle categorie dei lavori da affidare; La gara di appalto, l'approvazione del piano di riparto; Il contratto di appalto appalto d'opera e servizi, le parti del contratto L'appalto edile nella disciplina tecnica, la retribuzione in natura.

13° LEZIONE
lunedì 20 novembre 2023 ore 15:00
Ing. Crusco

La sicurezza in condominio e gli obblighi dell'amministratore; Aree di rischio, fattori di rischio e misure di prevenzione; Valutazione dei rischi e certificazione degli impianti; DVR e DUVRI.

Manutenzione dell'edificio e relativi obblighi di natura tecnica;

Registro anagrafe sicurezza / Fascicolo del condominio.



14° LEZIONE
mercoledì 22 novembre 2023 ore 15:00
dott. Stefano Gargiulo

I TRIBUTI in condominio: obblighi e responsabilità dell'amministratore; gli adempimenti fiscali; gli obblighi del sostituto d'imposta; mod. CU e mod. 770

Le agevolazioni fiscali per il recupero del patrimonio immobiliare ed il risparmio energetico: le detrazioni irpef: ristrutturazione edilizia e risparmio energetico;

Gli adempimenti fiscali: la preventiva comunicazione all'ASL; gli interventi di manutenzione oggetto di detrazione fiscale; i soggetti beneficiari della detrazione fiscale; le certificazioni fiscali ai condomini (il criterio di cassa); come si può perdere la detrazione fiscale.

15° LEZIONE
lunedì 27 novembre 2023 ore 15:00
dott. Carlo Vitiello

Costituzione del Condominio e attribuzione del Codice fiscale:
procedura di registrazione del condominio all'Anagrafe Tributaria.

La contabilità del condominio:

Nozioni di tecnica contabile;

Soggetti e ruoli;

Analisi dei "fatti di gestione" contabilmente rilevabili;

Bilancio Preventivo: natura e finalità;

i servizi condominiali; il piano dei conti e la ripartizione delle spese.

Le spese condominiali: documentazione e contabilizzazione

16ª LEZIONE
mercoledì 29 novembre 2023 ore 15:00
dott. Carlo Vitiello

La rilevazione contabile dei fatti di gestione:

I principi contabili;

Le scritture contabili;

I Fondi: accantonamento e smobilizzo

Elenco spese, piano di riparto e conguaglio;

prospetto dei conti individuali;

Il rendiconto di gestione: "Contenuto e Forma"

Aspetti normativi: art. 1130 e 1130 bis;

Situazione di cassa, stato patrimoniale e nota esplicativa;



17^a LEZIONE
lunedì 4 dicembre 2023 ore 15:00
dott. Gennaro di Gianni

L'impianto contabile negli esercizi successivi:

"Stato Patrimoniale" funzione e finalità;
Riapertura dei Conti ad inizio esercizio;
L'importanza dei "Saldi Iniziali" ad inizio gestione anche nel "Passaggio di consegne".

18^a LEZIONE
mercoledì 6 dicembre 2023 ore 15:00
dott. Gennaro di Gianni

ESERCITAZIONE PRATICA: elaborazione bilancio preventivo; elaborazione piano di riparto;
pagamento fattura; pagamento fattura a professionista/impresa; calcolo della ritenuta di
acconto e del pagamento del netto

ESERCITAZIONI IN PRESENZA

19^a LEZIONE
lunedì 11 dicembre 2023 ore 15:00
Pasquale Giordano – Maria Scalera

SIMULAZIONE DELL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

20^a LEZIONE
mercoledì 13 dicembre 2023 ore 15:00
dott. Carlo Vitiello

ESERCITAZIONE CONTABILE (riepilogo)