



riproduzione riservata

## Edizione 2016

# CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

organizzato dalla sede **FNA-CONFAPPI** di Treviso



*Programma didattico del corso di formazione iniziale per amministratori di condominio elaborato dalla Commissione per la formazione di FNA-Federamministratori (redatto in conformità alle disposizioni del Regolamento del Decreto Ministero Giustizia 13 Agosto 2014 n. 140 G.U. 24.09.2014 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 ed integrato 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)*

### **FNA, delegazione provinciale di TREVISO**

Via Corazzin, 3 int. 11/12 – 31046 Oderzo (TV)

Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035

fna.tv@studioelettra.it

www.fna-confappitreviso.it





## CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO EDIZIONE 2016



# informazioni circa il corso

## Responsabile scientifico

**Avv. Prof. Silvio Rezzonico** Vice Presidente nazionale FNA - FEDERAMMINISTRATORI  
Avvocato e pubblicista, è attualmente presidente di Confapfi (Confederazione della piccola proprietà immobiliare) e vicepresidente di FNA-Federamministratori (Federazione nazionale amministratori immobiliari). Autore di numerosi libri e saggi in materia immobiliare, dirige il trimestrale "Il Piccolo Proprietario di Casa" e collabora al quotidiano "Il Sole24Ore", al "Consulente immobiliare", a "Immobili e diritto" e a numerose riviste di settore. È anche membro del Centro Studi Locazioni e Condominio presso la Facoltà di diritto privato – Università degli Studi di Firenze. Professore a contratto di diritto immobiliare presso l'Università degli Studi E-Campus.

## Direttore del corso

**Dott.ssa Ines Durante**

Presidente FNA-CONFAPPI Treviso, Presidente della commissione nazionale per la formazione di FNA-Federamministratori, mediatore accreditato presso il Ministero di Giustizia

## Formatori

(in possesso dei requisiti richiesti dall'art. 3 del Regolamento del Ministero di Giustizia come provati al Responsabile scientifico)

**Avv. Prof. Silvio Rezzonico**

**Avv. Monica Severin**

Libero professionista con studio in Treviso, viale Verdi 15/G int. 2

**Dott.ssa Elisa Rado**

Componente della Commissione Legale Nazionale di FNA-CONFAPPI

**Dott.ssa Monia Rosolen**

Libera professionista, consulente tributario, studio Elettra srl con sede ad Oderzo (TV), via Garibaldi 17

**Dott.ssa Ines Durante**

**Geom. Mirko Sari**

Libero professionista con studio in Oderzo (TV), via Gorgazzo 50/A

**Arch. Roberto Pilat**

Libero professionista, associato dello Studio di Progettazione CopatPilat architetti con sede a Pordenone, in via Rotate 16

**Ing. Ettore Durante**

Libero professionista con studio in Pordenone, via Rotate 16

**Rag. Fabio Faggioni**

Consulente del lavoro con studio in Gaiarine (TV), via del Palù 23

**Mirco Zorzi**

Assicuratore, Agente generale Lloyd Italico Generali Italia

**Ing. Corrado Da Frè**

libero professionista con studio in San Vendemmiano (TV), via Fontane 2/A





## **Durata**

82 ore con frequenza obbligatoria per almeno il 90% delle lezioni (74 ore)

## **Modalità di svolgimento e sede del corso**

Corso svolto interamente in aula

Sede del corso: Venezia Mestre presso la Sala Convegni del Novotel

Via Ceccherini,21 - 30174 Venezia Mestre

Tel. 041 5066511 - h3307@accor.com - www.novotel.com

## **Data di inizio**

05/02/2016

## **Sede e giorno di svolgimento dell'esame finale**

Venezia Mestre presso la Sala Convegni del Novotel

Via Ceccherini,21 - 30174 Venezia Mestre

20/05/2016 dalle ore 09.00

## **Testi obbligatori**

Codice Civile (ULTIMA EDIZIONE)

Silvio Rezzonico-Matteo Rezzonico, "Manuale del Condominio" Il Sole 24 Ore editore

È permesso l'uso di tablet o di pc portatili durante le lezioni.

## **Corso realizzato in cooperazione con**



COLLEGIO PERITI INDUSTRIALI E  
PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
PROVINCIA DI PORDENONE



Sede di Udine - Palmanova

E' previsto il rilascio dei CFP per gli scritti agli altri Ordini/Collegi, organizzatori/patrocinanti secondo le modalità previste dai rispettivi Ordini/Collegi





## CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO EDIZIONE 2016



# informazioni per l'iscrizione al corso

### Costo del Corso

Quota di partecipazione al Corso: € 700,00

La quota comprende:

materiale didattico trasmesso prima di ciascuna lezione in formato digitale, esame di fine corso, attestato di partecipazione, iscrizione per l'anno 2016 all'elenco speciale degli Associati FNA

Particolari condizioni sono riservate alle seguenti categorie:

Dipendenti o collaboratori di Associato FNA e studenti € 650,00

Amministratori già associati ad FNA € 500,00

### Modalità di iscrizione:

- Iscrizione da effettuarsi entro e non oltre il 15.01.2016

- Documenti per iscrizione:

Modulo di iscrizione compilato in ogni sua parte e debitamente firmato,  
copia del bonifico di versamento dell'acconto, eventuali allegati obbligatori per accedere alle particolari condizioni da trasmettere a mezzo mail  
[fna.tv@studioelettra.it](mailto:fna.tv@studioelettra.it) entro e non oltre il 15.01.2016

### Modalità di pagamento:

bonifico bancario intestato a FNA – DELEGAZIONE PROVINCIALE DI TREVISO

IBAN: IT65U0200861860000103643622- Banca UNICREDIT Agenzia di Oderzo





### **NON ASSOCIATI:**

€ 700,00 unica soluzione entro il 15.01.2016

oppure acconto € 250,00 entro il 15.01.2016 - saldo € 450,00 entro 15.04.2016

### **DIPENDENTI O COLLABORATORI DI STUDIO ASSOCIATO O STUDENTI:**

€ 650,00 unica soluzione entro il 15.01.2016

oppure acconto € 250,00 entro il 15.01.2016 - saldo € 400,00 entro 15.04.2016

### **ASSOCIATI:**

€ 500,00 unica soluzione entro il 15.01.2016

**IL CORSO SARÀ ATTIVATO PREVIO IL RAGGIUNGIMENTO DI ALMENO QUINDICI ISCRITTI E FINO AD UN NUMERO MASSIMO DI VENTICINQUE.**

**ISCRIZIONI TARDIVE SARANNO VOLENTIERI ACCETTATE COMPATIBILMENTE CON LA DISPONIBILITA' DI POSTI IN SALA.**

### **Per ogni ulteriore informazione potete contattarci ai numeri:**

FNA, delegazione provinciale di TREVISO

Via Corazzin,3 int. 11/12 – 31046 Oderzo (TV)

Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035

fna.tv@studioelettra.it

www.fna-confappitreviso.it





# CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

## MODULO DIDATTICO nr.1 – ore 6

05/02/2016

Dott.ssa Elisa Rado

Comunione e condominio: definizioni e fonti normative.

Supercondominio, condominio parziale e condominio minimo; le multiproprietà.

Costituzione, scioglimento e perimento del condominio.

I diritti reali, la proprietà e le attribuzioni del proprietario, i modi di acquisto, il possesso e l'usucapione, le limitazioni, le immissioni e le distanze legali.

I diritti reali minori: superficie, uso, usufrutto ed abitazione.

Le servitù in condominio.

Le garanzie reali.

## MODULO DIDATTICO nr.2 – ore 6

12/02/2016

Dott.ssa Elisa Rado

Le parti comuni e le proprietà esclusive; le pertinenze.

Parti comuni: modificazioni e tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117 ter e quater c.c.).

Le innovazioni; fattispecie particolari introdotte dalla riforma (art. 1120 secondo comma c.c.).

Regolamento condominiale (art. 1138 c.c.): origine e tipologia (regolamento contrattuale ed assembleare), obbligatorietà, formazione, modifica, vincoli e ripartizione spese.

Le infrazioni al regolamento.





### **MODULO DIDATTICO nr.3** – ore 6

19/02/2016

Geom. Mirko Sari – Arch. Roberto Pilat

Le tabelle millesimali: formazione, approvazione e modifica;  
i millesimi di proprietà e gestione.

Gli interventi edilizi: classificazione.

Procedimenti di assentibilità.

Disciplina dei sottotetti e dei parcheggi.

Mutamento di destinazione.

Interventi abusivi e sanatoria.

La normativa urbanistica, i regolamenti edilizi, la legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione.

### **MODULO DIDATTICO nr.4** – ore 6

26/02/2016

Dott.ssa Elisa Rado

L'Amministratore alla luce della legge n. 220/2012: requisiti morali e professionali.

La nomina e la revoca dell'amministratore.

L'amministratore in forma societaria.

La durata dell'incarico, il compenso ed il regime di prorogatio.

Gli obblighi dell'amministratore; le attribuzioni ed i poteri, la rappresentanza.

La responsabilità civile, contrattuale, extracontrattuale, amministrativa e penale.

I registri condominiali.

### **MODULO DIDATTICO nr.5** – ore 6

04/03/2016

Avv. Monica Severin

Assemblea e delibere assembleari: quorum costitutivi e deliberativi.

Convocazione, costituzione, natura, forma, termini, svolgimento e poteri dell'assemblea.





La redazione del verbale.

La partecipazione dei conduttori delle unità immobiliari.

Delibere nulle o annullabili.

Impugnazione delle delibere assembleari.

Il dissenso dalle liti.

## **MODULO DIDATTICO nr.6** – ore 6

11/03/2016

Ing. Ettore Durante

La prevenzione incendi nel Condominio: attività soggette al controllo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Regole tecniche di prevenzione incendi per autorimesse, centrali termiche, edifici di civili abitazione.

Opere di messa a norma e procedure per il deposito della Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) e per la richiesta di rinnovo periodico di conformità antincendio ogni 5 anni.

Gli impianti di climatizzazione condominiali centralizzati: la conduzione degli impianti, la figura del terzo responsabile alla luce del DPR 74/2013. I nuovi libretti dell'impianto di climatizzazione e i controlli di efficienza energetica.

Scarichi a parete e scarichi in canne fumarie collettive.

Aggiornamenti legislativi e casi pratici.

L'obbligo della contabilizzazione sugli impianti di climatizzazione centralizzati. Opere necessarie all'adeguamento degli impianti. Il metodo di ripartizione delle spese ai sensi della norma UNI 10200.

La Diagnosi energetica nel condominio, le opportunità di risparmio energetico e le possibili forme di incentivazione. Aggiornamenti legislativi

L'Attestato di Prestazione Energetica: metodi di diagnosi, scopo e valore aggiunto di un documento spesso sottovalutato.





## **MODULO DIDATTICO nr.7** – ore 6

18/03/2016

Ing. Corrado Da Frè - Dott.ssa Elisa Rado

Sicurezza in condominio: il condominio come luogo di lavoro (DLgs 81/2008).

La sicurezza elettrica e meccanica in condominio.

Gli impianti elettrici comuni, l'adeguamento degli impianti ai D.M. 46/90 e D.M. 37/08; i controlli e le verifiche agli impianti elettrici di messa a terra.

L'impianto ascensore: normativa in materia, la gestione dell'impianto.

L'installazione dell'ascensore a cura e spese del singolo condomino; l'installazione dell'ascensore in forza di delibera assembleare; la sostituzione del vecchio ascensore.

Le barriere architettoniche in condominio.

## **MODULO DIDATTICO nr.8** – ore 6

01/04/2016

Dott.ssa Ines Durante

La disciplina normativa delle spese condominiali: spese ordinarie e straordinarie.

L'applicazione delle tabelle millesimali ed il riparto delle spese.

I principi di informazione e trasparenza, intelligibilità, completezza e ricostruibilità.

Il conto corrente condominiale.

Il fondo speciale ed il fondo di riserva.

La conservazione dei documenti.

Preventivo annuale delle spese e rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c.; il criterio di competenza economica.

L'utilizzo di sistemi informatici per le elaborazioni contabili e la trasmissione dei documenti ai condomini.

**Esercitazione pratica: redazione di rendiconto finanziario.**





## **MODULO DIDATTICO nr.9** – ore 6

08/04/2016

Avv. Monica Severin, Dott.ssa Elisa Rado

Il contenzioso condominiale: la legittimazione sostanziale e processuale dell'amministratore.

Le delibere assembleari sulle liti ed il dissenso dalle liti.

Azioni possessorie, provvedimenti d'urgenza, cause ordinarie e procedure esecutive.

Recupero dei crediti nei confronti dei condomini morosi.

Il fallimento del condomino.

Risolvere le controversie condominiali con la mediazione (art. 71 quater c.c.)

## **MODULO DIDATTICO nr.10** – ore 6

15/04/2016

Avv. Monica Severin

Il Contratto d'appalto: concetti generali.

Appalto e contratto d'opera; appalto e subappalto.

Obbligazioni del committente e dell'appaltatore; responsabilità contrattuale ed extracontrattuale; accettazione.

La garanzia ordinaria biennale.

La responsabilità decennale per i gravi difetti.

La responsabilità del progettista e del direttore dei lavori.

**Assegnazione a ciascun corsista dell'argomento specifico che dovrà essere oggetto della tesi scritta da consegnare al Direttore del corso entro e non oltre il 06/05/2016.**





## **MODULO DIDATTICO nr.11** – ore 6

22/04/2016

Dott.ssa Monia Rosolen - Dott.ssa Ines Durante

Condominio e fisco.

Il condominio come sostituto d'imposta; ritenute d'acconto, certificazioni, compilazione ed invio telematico dei modelli CU e 770.

Il versamento delle ritenute d'acconto. Il modello F24 telematico.

Il sostenimento di spese per opere su parti comuni ammesse a benefici fiscali (art. 16-bis DPR 917/1986), certificazioni fiscali da rilasciare ai Condomini.

IVA sulle prestazioni rese al condominio.

Aspetti fiscali e contabili dell'attività dell'amministratore di condominio.

L'inizio dell'attività, i regimi contabili, la fattura.

Le dichiarazioni fiscali; obbligo dell'amministratore di redazione del quadro AC.

**Esercitazione pratica: compilazione di un modello F24 e di una certificazione di ritenuta d'acconto.**

## **MODULO DIDATTICO nr.12** – ore 6

29/04/2016

Mirco Zorzi - Rag. Fabio Faggioni

Assicurazione dell'edificio condominiale: rischi da assicurare, massimali, variazioni del rischio; ripartizione delle spese di assicurazione.

La coassicurazione.

Denuncia danni e riscossione indennizzi.

L'assicurazione per la tutela legale del condominio.

Polizza RC Professionale (art. 1129 c.c.).

Il condominio come datore di lavoro.

Lavoro subordinato, occasionale, accessorio, a progetto, voucher.

Lavoratori extracomunitari.

Il contratto di lavoro subordinato con il portiere; contratto collettivo di lavoro, documenti obbligatori; la retribuzione; orario di lavoro; le assicurazioni sociali; infortuni sul lavoro; norme disciplinari; risoluzione del rapporto di lavoro; preavviso.





## **MODULO DIDATTICO nr. 13** – ore 6

06/05/2016

Dott.ssa Elisa Rado, Dott.ssa Ines Durante

Locazioni abitative e commerciali.

Le norme vigenti di carattere generale: obblighi del locatore e del conduttore.

Locazione di parti comuni e locali di portineria.

I rapporti con gli inquilini.

### **Esercitazione pratica: lettura di un contratto di locazione.**

Cenni sulle tecniche di comunicazione e di gestione del conflitto.

### **Esercitazione pratica: simulazione di un'assemblea condominiale**

**Consegna al Direttore del corso delle tesi elaborate da ciascun corsista sugli argomenti già assegnati .**

**Consegna ai corsisti dell'elenco di un elenco di casi pratici che saranno trattati durante l'esame orale.**

## **MODULO DIDATTICO nr.14** – ore 4

13/05/2016

Dott.ssa Elisa Rado, Dott.ssa Ines Durante

La Legge 4 del 14/01/2013 e le associazioni professionali non organizzate in ordini o collegi.

Il Regolamento del Ministero di Giustizia di attuazione dell'articolo 1, comma 9, lettera a) del DI 145/2013 recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio.

Il Regolamento per la formazione degli amministratori iscritti a FNA-Federamministratori.

Il Codice deontologico dell'amministratore iscritto a FNA-Federamministratori.





## **ESAME ORALE**

20/05/2016

**(orale, individuale) sui contenuti del corso o sui casi consegnati o esposizione orale del contenuto della tesi elaborata.**

**Consegna dell'attestato di frequenza del corso e di superamento con profitto dell'esame finale.**

Elezione dello studente più meritevole.





## **NORME PER I CORSISTI**

- 1) L'ingresso nell'aula dove si terranno le lezioni sarà consentito solamente dalle ore 9.00.
- 2) Prima di accedere all'aula dove si terranno le lezioni occorre registrare la propria presenza.
- 3) L'attestato di frequenza verrà rilasciato solo a coloro che abbiano frequentato almeno 74 ore sulle 82 previste dal programma allegato.
- 4) Requisito per poter sostenere l'esame valido per il rilascio dell'attestato di frequenza è l'aver frequentato almeno 74 ore ed essere in possesso del diploma di scuola media superiore. Il costo dell'esame è già compreso nella quota d'iscrizione; nel caso non si sostenga l'esame la quota non sarà rimborsata. L'esame si sosterrà al termine del corso. Nel caso di superamento dell'esame verrà rilasciato l'attestato di frequenza con l'esito e si avrà la possibilità di iscriversi all' FNA-FEDERAMMINISTRATORI (previo verifica dei requisiti di cui all'Art. 71-bis disp. att. C.C., lettere dalla a) alla f)
- 5) Rimborsi: ritiro dal corso prima del 15 gennaio 2016: viene trattenuta la quota di acconto e non deve essere versato il saldo;

## **FIRMA PER ACCETTAZIONE DELLE NORME PER I CORSISTI**

---

Parte riservata alla segreteria FNA TREVISO

### **NON ASSOCIATI:**

- € 700,00 unica soluzione entro il 15.01.2016
- oppure acconto € 250,00 entro il 15.01.2016 - saldo € 450,00 entro 15.04.2016

### **DIPENDENTI O COLLABORATORI DI STUDIO ASSOCIATO O STUDENTI:**

- € 650,00 unica soluzione entro il 15.01.2016
- oppure acconto € 250,00 entro il 15.01.2016 - saldo € 400,00 entro 15.04.2016

### **ASSOCIATI:**

- € 500,00 unica soluzione entro il 15.01.2016





**CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE  
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO  
EDIZIONE 2016**



**DOMANDA DI ISCRIZIONE CORSO 2016**

Il sottoscritto/a \_\_\_\_\_

Nato/a \_\_\_\_\_ Prov. di \_\_\_\_\_ Il \_\_\_\_\_

C.F./P.I. \_\_\_\_\_

Domiciliato in \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

Via/Pza/C.so \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Telefono (recapito ore ufficio) \_\_\_\_\_

Titolo di studio \_\_\_\_\_

E-mail (obbligatoria) \_\_\_\_\_

CHIEDE

di poter frequentare il CORSO DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI IMMOBILIARI  
IN QUALITA' DI

- NON ASSOCIATO
- ASSOCIATO DELLA PROVINCIA DI \_\_\_\_\_ TESSERA NR. \_\_\_\_\_
- \*DIP./COLL. STUDIO ASSOCIATO \_\_\_\_\_ TESSERA NR. \_\_\_\_\_
- \*STUDENTE \_\_\_\_\_

\*I dipendenti degli studi di associati FNA, per poter usufruire dello sconto dovranno presentare al momento dell'iscrizione fotocopia dell'ultima busta paga mentre i collaboratori dovranno presentare l'ultima ricevuta emessa nei confronti dello studio associato o una dichiarazione di collaborazione. \*Gli studenti universitari per poter usufruire dello sconto dovranno presentare al momento dell'iscrizione copia del libretto universitario.

Firma per accettazione (anche del programma del corso) \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

