

# Edizione 2015

## 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 Garibaldi, 17 – 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 2015



# 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

Giovanni Tomassoli

Vicepresidente di FNA-Federamministratori (Federazione nazionale amministratori immobiliari)

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 Italcico Generali Italia

Ing. Moreno Baesse

libero professionista con studio in San Donà (VE) via Eraclea, 17/1





## **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: San Vendemiano (provincia di Treviso) presso la sala convegni dell'Hotel Eurorest - Viale Italia 329, 31015 Conegliano TV (Circonvallazione di Conegliano SS13 Pontebbana)

Tel 0438370753 [info@euroresthotel.it](mailto:info@euroresthotel.it)

## **Data di inizio**

16/01/2015

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

San Vendemiano (provincia di Treviso) presso la sala convegni dell'Hotel Eurorest - Viale Italia 329, 31015 Conegliano TV

08/05/2015 dalle ore 09.00

## **Testi obbligatori**

Codice Civile (ULTIMA EDIZIONE)

Silvio Rezzonico-Matteo Rezzonico, "Manuale del Condominio" Il Sole 24 Ore editore (compreso nella quota di iscrizione)

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

Accreditato dal Collegio Periti industriali e Periti industriali laureati della Provincia di Pordenone – 25 CREDITI FORMATIVI

Accreditato dall'Ordine degli Avvocati di Treviso - 24 CREDITI FORMATIVI

Accreditato dal Collegio Geometri e Geometri laureati della Provincia di Udine





## CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO EDIZIONE 2015



# informazioni per l'iscrizione al corso

### Costo del Corso

Quota di partecipazione al Corso: € 800,00

La quota comprende:

S. Rezzonico – Manuale del condominio, Sole 24 Ore Editore, materiale didattico trasmesso prima di ciascuna lezione in formato digitale, esame di fine corso, attestato di partecipazione, iscrizione per l'anno 2015 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 15.11.2014.

- 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 15.11.2014

### Modalità di pagamento:

bonifico bancario intestato a FNA – DELEGAZIONE PROVINCIALE DI TREVISO

IBAN: IT85H0350061861000000001220- Banco di Brescia agenzia di Oderzo





### **NON ASSOCIATI:**

€ 800,00 unica soluzione entro il 15.11.2014

oppure acconto € 200,00 entro il 15.11.2014 - saldo € 600,00 entro 20.12.2014

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

€ 650,00 unica soluzione entro il 15.11.2014

oppure acconto € 200,00 entro il 15.11.2014 - saldo € 450,00 entro 20.12.2014

### **ASSOCIATI:**

€ 500,00 unica soluzione entro il 15.11.2014

LA QUOTA COMPRENDE IL TESTO "Manuale del Condominio" Il Sole 24 Ore editore

**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 Garibaldi, 17 – 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

16/01/2015

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

23/01/2015

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

30/01/2015

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

06/02/2015

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

13/02/2015

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

20/02/2015

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

27/02/2015

Ing. Moreno Baesse - 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

06/03/2015

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

13/03/2015

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

20/03/2015

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.

## **MODULO DIDATTICO nr.11** – ore 6

27/03/2015

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 del modello 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.**

**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 24/04/2015.**

**MODULO DIDATTICO nr.12** – ore 6

10/04/2015

Mirco Zorzi - Rag. Fabio Faggioni

Cenni sulla polizza CAR e decennale postuma.

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

17/04/2015

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 e risoluzione del conflitto.*

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

### **MODULO DIDATTICO nr.14** – ore 4

24/04/2015

Avv. Prof. Silvio Rezzonico, Giovanni Tomassoli

*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-Confappi.*

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

**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.**





## **ESAME ORALE**

08/05/2015

**(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 dicembre 2014: 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:**

- € 800,00 unica soluzione entro il 15.11.2014
- oppure acconto € 200,00 entro il 15.11.2014 - saldo € 600,00 entro 20.12.2014

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

- € 650,00 unica soluzione entro il 15.11.2014
- oppure acconto € 200,00 entro il 15.11.2014 - saldo € 450,00 entro 20.12.2014

### **ASSOCIATI:**

- € 500,00 unica soluzione entro il 15.11.2014

LA QUOTA COMPRENDE IL TESTO "Manuale del Condominio" Il Sole 24 Ore editore





**CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE  
PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO  
EDIZIONE 2015**



**DOMANDA DI ISCRIZIONE CORSO 2014/2015**

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 \_\_\_\_\_

