



[www.fna-confappitreviso.it](http://www.fna-confappitreviso.it)

[www.fna.it](http://www.fna.it)

## **CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO** **Edizione 2021/2022**

**organizzato dalla sede Treviso e Udine di FNA-Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari**

*(in conformità alle disposizioni del Decreto Ministero Giustizia 13.08.2014 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)*

### **Informazioni generali sul corso**

FNA Federamministratori di Treviso rinnova per l'anno 2021/2022 il corso di formazione iniziale per Amministratori di Condominio. Corso di formazione **notificato al Ministero di Giustizia ex DM 140/2014**. **La frequenza del corso ed il superamento dell'esame finale sono requisiti essenziali per l'esercizio della professione di Amministratore di Condominio** ai sensi dell'art. 71bis delle Disp.Att. del Codice Civile e del Decreto del Ministero di Giustizia 140/2014

- **Corso on line a mezzo piattaforma zoom ed incontri/esercitazioni pratiche in aula (telematici in caso di impossibilità per causa covid)**
- **Inizio del corso 07/12/2021**
- **Nr. 29 moduli didattici on-line + nr. 6 incontri in presenza per esercitazioni. Ore totali 86 (obbligatoria la frequenza di numero 72 ore, rif. art. 5 D.M. 140/2014)**
- **Orario delle lezioni (orientativo anche in base alle esigenze di partecipanti e docenti) 18.00/20.00; esercitazioni di sabato ore 9.00/12.30**

### **Responsabile scientifico**

Monica Severin, *Avvocato del Foro di Treviso*

### **Direttore del corso**

Dott.ssa Ines Durante, Presidente FNA-Federamministratori e CONFAPPI Treviso-Udine, Presidente della commissione nazionale per la formazione di FNA-Federamministratori.

Consulente tributario e amministratore di condominio.

## Testi obbligatori

### Codice Civile (ULTIMA EDIZIONE).

Libro di testo “**Come diventare amministratore di condominio**” di Silvio Rezzonico e Luca Rezzonico, Maggioli Editore (**il libro è fornito agli iscritti a cura e spese di FNA Federamministratori di Treviso**)

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

## Costo del Corso

**Quota di partecipazione al corso: € 700,00** (non soggetto ad IVA-attestazione del pagamento con emissione di ricevuta).

La quota comprende: materiale didattico trasmesso in formato digitale, esame di fine corso, attestato di partecipazione, iscrizione per l'anno 2022 all'elenco speciale nazionale degli Associati FNA- FEDERAMMINISTRATORI, libro di testo.

**Particolari condizioni economiche** sono riservate alle seguenti categorie:

- Dipendenti o collaboratori di Associato FNA e studenti (fino all'università compresa) € 500,00
- Amministratori già associati ad FNA € 500,00.

## Modalità di iscrizione (vedi ultima pagina del programma)

**Iscrizione da effettuarsi entro e non oltre il 15/11/2021** (iscrizioni tardive saranno accettate previa valutazione della disponibilità di posti).

Documenti per iscrizione:

- **Modulo di iscrizione compilato in ogni sua parte e debitamente firmato, copia del bonifico di versamento (vedi ultima pagina del programma)**, 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 15/11/2021

## Modalità di pagamento (vedi ultima pagina del programma)

Bonifico bancario intestato a

FNA – DELEGAZIONE PROVINCIALE DI TREVISO **IBAN: IT65U0200861860000103643622**

La quota di iscrizione dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario con la seguente modalità:

\_\_\_ rata unica € 500,00 all'iscrizione – PER COLORO CHE GODONO DI CONDIZIONI ECONOMICHE PARTICOLARI

\_\_\_ acconto € 200,00 all'iscrizione + saldo € 500,00 entro 31/01/2022- PER TUTTI GLI ALTRI

**Nel caso di annullamento del corso le quote versate verranno restituite a chi le abbia versate entro il 15/12/2021.**

**Per ogni informazione contattare** (preferibilmente via mail) la segreteria di

**FNA -Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari Treviso-Udine**

Via Corazzin, 3 – 31046 Oderzo (TV)

Tel. 0422/713990 [fna.tv@studioelettra.it](mailto:fna.tv@studioelettra.it)

**Martedì 07/12/2021 ore 18-20 – MODULO DIDATTICO nr. 1 – presentazione del corso**

Presentazione del Corso di formazione iniziale per Amministratori di Condominio adizione 2021/2022.

La riforma del Condominio, la Legge del 11/12/2020 n. 220;

L'Amministratore di Condominio: la Legge del 14/01/2013 n. 4 e il Decreto Ministeriale del 13/08/2014 n. 140

**Martedì 14/12/2021 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 2 - proprietà immobiliare e condominio (Dott.ssa Elisa Rado)**

Disposizioni generali sulla proprietà. 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.

Proprietà superficaria.

**Giovedì 16/12/2021 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 3 - servitù e diritti reali di godimento in condominio (Dott.ssa Elisa Rado)**

Le servitù; servitù in condominio.

I diritti reali minori: uso, usufrutto ed abitazione. Diritti ed obblighi dell'usufruttuario in condominio. L'uso esclusivo e perpetuo delle parti comuni condominiali.

**Martedì 11/01/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr.4 - comunione, condominio e regolamento condominiale (parte 1) (Avv. Elena Cremonese)**

Comunione e condominio: definizioni e fonti normative.

Il condominio: costituzione, struttura e organizzazione; piccolo condominio e condominio minimo.

Scioglimento ed estinzione del condominio.

**Giovedì 13/01/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 5 - comunione, condominio e regolamento condominiale (parte 2) (Avv. Elena Cremonese)**

Regolamento condominiale (art. 1138 c.c.); origine e tipologia: regolamento contrattuale, assembleare e giudiziale. Norme derogabili e inderogabili dal regolamento di condominio.

Formazione e modifica del regolamento condominiale.

Le tabelle millesimali allegate al regolamento (cenno).

Le infrazioni al regolamento; regolamento condominiale e tenuta di animali; regolamento condominiale e affitti turistici.

**\*\* Sabato 22/01/2022 ESERCITAZIONE PRATICA 4 ORE \*\***

**Martedì 25/01/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 6 - supercondominio, condominio parziale e altre vicende modificative del condominio (Avv. Monica Severin)**

Il supercondominio: parti comuni a godimento autonomo e parti comuni strumentali al godimento della proprietà esclusiva.

Costituzione del supercondominio per scioglimento dell'originario condominio e per aggregazione di condomini separati.

Il condominio parziale.  
Perimetro dell'edificio condominiale.

### **Giovedì 27/01/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 7- presunzione di comunione delle parti comuni condominiali (Avv. Monica Severin)**

La presunzione di comunione: elencazione di cui all'art. 1117 c.c. nn. 1 e 2.  
Casi particolari relativi alle parti comuni menzionate e non menzionate all'art. 1117 c.c. nr. 1.  
Aree a parcheggio.  
Parti censite e non censite in catasto.

### **Martedì 01/02/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 8 - uso delle parti comuni. Uso migliorativo e innovazioni (Avv. Monica Severin)**

Uso migliorativo e uso innovativo; innovazioni consentite e vietate.  
Innovazioni agevolate (art. 1120 c.c. comma 2).  
Innovazioni per modifica delle destinazioni d'uso (artt. 1117-ter e 1117-quater c.c.)  
Innovazioni gravose o voluttuarie.

### **Giovedì 03/02/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 9 - presunzione di comunione degli impianti condominiali (Dott.ssa Ines Durante)**

La presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c. nr. 3.  
Impianti idrici, fognari, elettrici e colonnina ricariche auto elettriche, sistemi centralizzati di distribuzione del gas, condizionamento aria.  
La prevenzione incendi; ripartizione spese di prevenzione incendi.  
Antenne, impianti per flussi informativi.

**\*\* Sabato 12/02/2022 ESERCITAZIONE PRATICA 4 ORE \*\***

### **Martedì 15/02/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 10 - ascensore e barriere architettoniche (Dott.ssa Elisa Rado)**

L'impianto ascensore: normativa in materia.  
L'installazione e sostituzione dell'ascensore; manutenzione dell'ascensore.  
Ascensore ed eliminazione delle barriere architettoniche in condominio.

### **Giovedì 17/02/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 11 - riscaldamento e risparmio energetico (Dott.ssa Ines Durante)**

Riscaldamento condominiale: fruizione paritaria dei condomini e ripartizione delle spese per l'installazione di nuovo impianto termico.  
Riscaldamento e canne fumarie; riscaldamento e risparmio energetico (D.Lgs 102/2014 e modifiche successive).  
La conduzione degli impianti termici.  
Rendimento energetico e attestato di prestazione energetica.

### **Martedì 22/02/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 12 - sopraelevazione. Decoro architettonico (Avv. Elena Cremonese)**

La sopraelevazione: natura, titolarità e limiti del diritto di sopraelevazione.

L'indennità di sopraelevazione. Sopraelevazione e modifica delle tabelle millesimali.  
Decoro architettonico e aspetto architettonico dell'edificio condominiale.

### **Giovedì 24/02/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 13 - le proprietà individuali (Avv. Elena Cremonese)**

L'accessorietà delle parti comuni al servizio delle proprietà individuali.  
Esecuzione di opere nelle proprietà individuali; interventi consentiti e vietati al condomino nelle proprietà esclusive.  
Finestre, balconi, terrazzi; parapetti.  
Interventi del condomino sugli impianti non centralizzati.  
Risarcimento danni (art. 2043 c.c.) e tutela (art. 1122 c.c.).  
Interventi di interesse comune sulle proprietà individuali.

### **Martedì 01/03/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 14 - le tabelle millesimali (Avv. Elena Cremonese)**

Le tabelle millesimali: formazione, approvazione e modifica; i millesimi di proprietà e di gestione.  
Rettifica per errore, rettifica per innovazioni.

### **Giovedì 03/03/2022 ore 17-20 - MODULO DIDATTICO nr. 15 - spese e contabilità condominiale: spese condominiali e riparto (parte 1) (Dott.ssa Ines Durante)**

Le spese condominiali.  
Il riparto delle spese condominiali: criteri generali e criteri speciali.  
Spese condominiali anticipate dal condomino.  
La solidarietà dei condomini verso i terzi.

### **Giovedì 10/03/2022 ore 17-20 - MODULO DIDATTICO nr. 16 - spese e contabilità condominiale: particolarità e problematiche tecniche (parte 2) (Dott.ssa Ines Durante)**

I principi di informazione e trasparenza, intelligibilità, completezza e ricostruibilità.  
Il conto corrente condominiale.  
Il fondo speciale (art. 1135 c.c. nr.4) 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.  
Le problematiche: spese personali, spese in caso di cessione di unità in condominio. Fallimento del condomino.

### **\*\* SABATO 12/03/2022 ESERCITAZIONE PRATICA 4 ORE \*\***

### **Martedì 15/03/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 17 - l'assemblea (parte 1) (Avv. Monica Severin)**

Formalità procedurali in materia di assemblea: convocazione, aventi diritto, nudo proprietario ed usufruttuario, comproprietà indivise.  
Ordine del giorno, preavviso della riunione, luogo. Presidente, segretario e verbale. Deleghe.

### **Giovedì 17/03/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 18 - l'assemblea (parte 2) (Avv. Monica Severin)**

Votazione; conflitto di interessi.

L'assemblea in videoconferenza.  
Le regole sulle maggioranze. Quorum deliberativi.

### **Martedì 22/03/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 19 - l'assemblea (parte 3) (Avv. Monica Severin)**

Impugnazione delle delibere assembleari.  
Il dissenso del condomino dalle liti, anche da parte del condomino subentrante.  
Invalidità della delibera assembleare: nullità ed annullabilità.

**\*\* SABATO 26/03/2022 ESERCITAZIONE PRATICA 4 ORE \*\***

### **Martedì 29/03/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 20 - l'amministratore. Nomina e revoca (parte 1). (Avv. Elena Cremonese)**

Nomina dell'amministratore; prorogatio dell'amministratore; l'accettazione dell'incarico.  
Requisiti per la nomina dell'amministratore (art. 71-bis disp.att. c.c.).  
L'amministratore in forma societaria (società di persone e società di capitali).  
Il compenso dell'amministratore.  
La revoca dell'amministratore; le gravi irregolarità.  
L'amministratore cessato: restituzione dei documenti condominiali, crediti per anticipazioni dell'amministratore cessato.

### **Giovedì 31/03/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 21 - l'amministratore. Attribuzioni e obblighi (parte 2). (Avv. Elena Cremonese)**

Attribuzioni dell'amministratore.  
Obblighi dell'amministratore di cui all'art. 1129 c.c..  
Attribuzioni ed obblighi di cui all'art. 1130 c.c..  
Il consiglio di condominio.  
Provvedimenti presi in proprio dall'amministratore (art. 1133 c.c.).

### **Martedì 05/04/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 22 - l'amministratore. Rappresentanza e responsabilità (parte 3). (Avv. Elena Cremonese)**

Rappresentanza e legittimazione processuale dell'amministratore.  
Legittimazione processuale dell'amministratore: attiva e passiva.  
La responsabilità dell'amministratore: responsabilità contrattuale ed extracontrattuale.

### **Martedì 19/04/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 23 - contratti di appalto, locazione e portierato. (Avv. Monica Severin)**

Il Contratto d'appalto: concetti generali.  
Appalto e contratto d'opera; appalto e subappalto.  
Obbligazioni del committente e dell'appaltatore.  
La garanzia ordinaria biennale. La responsabilità decennale per i gravi difetti.  
La responsabilità del progettista e del direttore dei lavori.

### **Giovedì 21/04/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 24 - contratti di appalto, locazione e portierato. (Avv. Monica Severin)**

La locazione in condominio: anagrafe condominiale e dati degli inquilini; diritto di voto del conduttore in materia di climatizzazione; osservanza del regolamento condominiale da parte del conduttore.  
Locazione di parti comuni e locali di portineria.  
Il servizio di portierato.

### **Giovedì 28/04/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 25 - la privacy in condominio. (Dott.ssa Elisa Rado)**

Riservatezza e privacy in condominio: decalogo del Garante della privacy (29/11/2000).  
Amministratore e privacy, assemblea e privacy; la bacheca condominiale; il condominio digitale (art. 71-ter disp.att. c.c.).  
La videosorveglianza.  
Tutela amministrativa e giudiziaria della privacy.

### **Martedì 03/05/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 26 - la mediazione e le tecniche di risoluzione dei conflitti. (Avv. Elena Cremonese)**

L'individuazione delle liti condominiali.  
La mediazione obbligatoria in condominio: D.Lgs. 28/2010 e art. 71-quater disp.att. c.c..  
La negoziazione assistita.  
L'arbitrato.

### **\*\* SABATO 07/05/2022 ESERCITAZIONE PRATICA 4 ORE \*\***

### **Martedì 10/05/2022 ore 18-20 - MODULO DIDATTICO nr. 27 - i permessi edilizi. (Avv. Maria Dolores Bottari)**

La disciplina degli interventi edilizi nel Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), anche alla luce del decreto semplificazioni 7/2020.  
Le tipologie di abuso edilizio: assenza di permesso di costruire, totale difformità, variazioni essenziali, varianti in corso d'opera.  
Sanatorie e agibilità. I riflessi civilistici della sanatoria.

### **Giovedì 12/05/2022 ore 17-20 -MODULO DIDATTICO nr. 28 - condominio e fisco (parte 1). (Dott.ssa Ines Durante)**

Il codice fiscale del condominio.  
Il condominio come sostituto d'imposta: cos'è la ritenuta d'acconto, versamento della ritenuta d'acconto; il modello F24 telematico.  
IVA sulle prestazioni rese al condominio.  
Tosap e passi carrai; IMU.

### **Martedì 17/05/2022 ore 17-20 -MODULO DIDATTICO nr. 29 - condominio e fisco. Amministratore e fisco (parte 2). (Dott.ssa Ines Durante)**

Il sostenimento di spese per opere su parti comuni ammesse a benefici fiscali secondo il regime vigente.  
Superbonus 110%.  
La cessione del credito e lo sconto in fattura.

Agevolazioni fiscali e adempimenti dell'amministratore.

Gli obblighi fiscali in proprio dell'amministratore: quadro AC dell'amministratore e cenni sull'inquadramento fiscale dell'attività professionale dell'amministratore.

**\*\* SABATO 21/05/2022 ESERCITAZIONE PRATICA CHIUSURA CORSO 4 ORE \*\***

### **ESAME FINALE 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.



## **SCHEDA DI ISCRIZIONE**

### **Corso di formazione iniziale per amministratori di condominio – EDIZIONE 2021/2022**

Si prega di **compilare e firmare la presente scheda di iscrizione e trasmetterla a mezzo mail [fna.tv@studioelettra.it](mailto:fna.tv@studioelettra.it) allegando copia dell'avvenuto pagamento** (unica scansione in formato PDF, non si accettano fotografie di documenti).

Cognome e Nome	
Codice fiscale	
Titolo di studio, data conseguimento	
Professione	
Telefono (che riceva whatsapp)	e-mail

<b>Destinatario della ricevuta</b>	
Ditta/Studio	
Indirizzo completo	
Telefono	e-mail
P.IVA	codice fiscale
Chiedo di essere iscritto a FNA SOCIO SPECIALE per l'anno 2022	

### **Modalità di pagamento scelta (IBAN IT65U0200861860000103643622)**

\_\_\_ rata unica € 500,00 all'iscrizione – PER COLORO CHE GODONO DI CONDIZIONI ECONOMICHE PARTICOLARI

\_\_\_ acconto € 200,00 all'iscrizione + saldo € 500,00 entro 31/01/2022- PER TUTTI GLI ALTRI

Data e Firma .....