



**ANACI - SEDE PROVINCIALE
DI MILANO**

**50° CORSO DI FORMAZIONE
PER AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**

ANNO 2019

PROGRAMMA DI FORMAZIONE INIZIALE

(IL CORSO INIZIALE CONSENTE ANCHE DI SEGUIRE GLI INCONTRI DEL 29° CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI E DIECI AGGIORNAMENTI TELEMATICI)

Per essere nominati amministratore di un condominio è indispensabile aver frequentato idoneo corso iniziale di settantadue ore, seguito ogni anno da quindi ore di aggiornamento; al termine di ciascun corso vi è obbligo di sostenere con successo l'esame finale.

La nuova disciplina, scolpita nell'art. 71 bis disp.att. c.c. e nel DM n. 140/2014, reclama offerte formative equilibrate e consone alle esigenze tanto dei neofiti quanto dei professionisti sperimentati.

Anaci si vanta di avere ideato e di avere costantemente aggiornato i Corsi per la formazione dell'amministratore e propone un piano formativo duttile ed articolato, mirato a permettere il sollecito avvio delle esperienze professionali e ad agevolare gli ulteriori aggiornamenti.

Il 50° Corso di formazione conferma l'impianto che da quasi cinquant'anni costituisce vanto di Anaci Milano grazie alla completezza delle tematiche trattate.

Sono stati potenziati i supporti che soltanto l'Associazione di Amministratori può offrire ai propri associati: maggior numero di esercitazioni; le consulenze del Centro Studi Provinciale; la distribuzione della Rivista mensile "L'Amministratore".

I supporti didattici sono integrati da volumi espressamente concepiti e confezionati per i corsi di formazione, come "*La Professione dell'Amministratore*" e gli "*Appunti per i Corsi di Formazione*", ai quali si aggiungeranno due ulteriori opere che segnalano l'impegno culturale di Anaci "*Mille sentenze per l'Amministratore Immobiliare dagli anni settanta ad oggi*" e lo "*Archivio di Mille Scale*", scrigni di molti anni di note a sentenza e di commenti sulla sicurezza del lavoro.

La partecipazione al corso è titolo preferenziale per iscriversi alla Associazione, in conformità alle regole dello Statuto: **l'iscrizione alla Associazione permette di disporre di copertura assicurativa e di essere sostenuti da strutture informative e da consulenze di altissimo livello.**

I corsisti che lo desiderino **potranno seguire i tre incontri del 29° Corso di aggiornamento per amministratori professionisti**, naturale palestra per approfondire e mettere a frutto le conoscenze acquisite durante le lezioni ordinarie.

Il Direttore del Corso e del Centro Studi.
Avv. Eugenio Antonio Correale

**25 E 26 GENNAIO 2019,
PRESSO LA SALA NOVANTA VIA MECENATE 88/A MILANO:
(PRIMA DELLA PRIMA: SEDICI ORE DI AGGIORNAMENTO CULTURALE E
PROFESSIONALE)**

Prima lezione

18 marzo 2019, lunedì ore 15

Dottor Leonardo Caruso Avv. Eugenio Antonio Correale

PRESENTAZIONE DEL PROGRAMMA E DEGLI STRUMENTI DIDATTICI

L'amministratore di condominio in Italia e in Europa; la deontologia; la copertura assicurativa; i requisiti per la nomina; la determinazione del compenso e la tutela dei diritti dell'amministratore.

L'amministratore di condominio in Europa; La deontologia ed i rapporti con i clienti secondo correttezza e trasparenza; La qualità dell'organizzazione dello studio come obiettivo primario per il professionista; I requisiti per la nomina e la durata dell'incarico dell'amministratore; La determinazione del compenso in misura omnicomprensiva; Il compenso per prestazioni extra; La tutela del diritto al compenso e le componenti dello stesso; L'inopportunità delle anticipazioni; La prescrizione del diritto al compenso od a rimborsi.

Seconda lezione

18 marzo 2019, lunedì ore 17

Avv. Eugenio Antonio Correale Avv. Alessandra Burrelli

Il condominio, la comunione, i diritti reali ed i limiti all'esercizio dei diritti del proprietario.

Il condominio: i partecipanti al condominio, l'assemblea, l'amministratore; La proprietà; La comunione; I diritti reali minori: superficie, usufrutto, uso ed abitazione; le servitù; I modi di acquisto della proprietà e dei diritti reali: possesso ed usucapione; Le limitazioni dei diritti del proprietario: il diritto di accedere al fondo altrui (art. 843 c.c.), le immissioni (art. 844 c.c.); Le norme sulle distanze legali.

Terza lezione

18 marzo 2019, lunedì ore 19

Avv. Renato Laviani Avv. Eugenio Antonio Correale

Il contratto e le obbligazioni.

Le trattative secondo buona fede; La stipula del contratto: l'accordo delle parti, la causa, l'oggetto e la forma; La nullità e l'annullabilità; La diffida ad adempiere e la risoluzione per inadempimento; Le clausole penali; Le clausole vessatorie; Le clausole abusive e la tutela del consumatore (Avv. Renato Laviani);
Le fonti delle obbligazioni; La prescrizione e la decadenza (Avv. Eugenio Antonio Correale).

SECONDO MODULO, INTRODUZIONE ALLE TEMATICHE, FOCUS SULL'AMMINISTRATORE

Incontro con il centro studi, considerazioni ed analisi intorno alla professione ed all'incarico dell'amministratore, per l'oggi e per il domani, a cura del Centro Studi di Anaci, Sede Provinciale di Milano:

Quarta lezione

22 marzo 2019, venerdì ore 15

Avv. Eugenio Antonio Correale Avv. Luca Saccomani

L'amministratore professionista: le attribuzioni e le forme di organizzazione dello studio.

Le attribuzioni dell'amministratore; l'art. 71 bis disp. att.c.c. e il D.M. 140/2014 e la legge 4/2013; la formazione e l'aggiornamento del professionista (Avv. Eugenio Antonio Correale);
Studio personale, studio associato ed esercizio di professioni in forma societaria; criteri di scelta tra i diversi tipi di società e differenze in termini di costi attuali e di oneri futuri, nel campo delle responsabilità (Avv. Luca Saccomani);

Quinta lezione

22 marzo 2019, venerdì ore 17

Dottor Vincenzo Di Domenico e Dottor Antonio Pazonzi; Dottor Luigi Donzelli

Studio personale, studio associato ed esercizio di professioni in forma societaria; criteri di scelta tra i diversi tipi di società e differenze in termini di costi attuali e di oneri futuri, nei rapporti con i dipendenti, conseguenze previdenziali e fiscali delle scelte (Dottor Vincenzo Di Domenico e Dottor Antonio Pazonzi);

La possibilità di nominare nuovo legale rappresentante legale della società che svolga l'incarico di amministratore; la cessione del ramo d'azienda relativo allo svolgimento di attività professionali; obblighi di informazione ai condomini; eventuali repliche o reazioni consentite ai condomini; studio personale o mediante società, conseguenze al momento di cedere il passo a nuove generazioni o di trasferire l'attività ad altro professionista Dottor Luigi Donzelli;

Sesta lezione

22 marzo 2019, venerdì ore 19

Dottor Luigi Donzelli, Avv. Eugenio Antonio Correale, Avv. Marina Figini, Avv. Ermes Gallone, Avv. Luca Saccomani.

Domande e risposte a cura del Centro Studi e dei Docenti di Anaci Milano:

1. La nomina dell'amministratore;
2. La durata dell'incarico;
3. La specificazione delle componenti del compenso;
4. I poteri di rappresentanza attribuiti all'amministratore;
5. La revoca e le responsabilità;
6. I registri condominiali;
7. Le pezze giustificative e la conservazione dei documenti condominiali;
8. La verifica dei documenti da parte dei condomini e da parte degli "interessati";
9. La spesa "pro capite";
10. È utile o addirittura obbligatorio inserire nella nomina di una società di capitali amministratore la dicitura "in persona del"? ?
11. Chi è referente di poteri di rappresentanza e di responsabilità laddove una società (snc, sas, srl, spa) sia nominata quale amministratore ?
12. La cessione di quote di Srl che gestisce condomini equivale a cessione dei condomini ?
13. L'amministratore delegato della Srl deve essere retribuito come dipendente?
14. Il coniuge dell'amministratore, socio accomandante della società nominata amministratore può saltuariamente svolgere mansioni all'interno dello studio?

TERZO MODULO, IL CONDOMINIO, LE PARTI COMUNI, L'UTILIZZAZIONE DELLE PARTI COMUNI, LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINI:

Settima lezione

25 marzo 2019, lunedì ore 15

Avv. Eugenio Antonio Correale

La costituzione del condominio, le parti comuni, le proprietà esclusive ed i condominii atipici.

La costituzione del condominio; La riserva di proprietà esclusiva e i requisiti per l'opponibilità ai terzi; Possesso ed usucapione delle parti comuni; Le parti comuni e i tre elenchi contenuti nell'art. 1117 c.c.; Proprietà esclusive e parti comuni: la nozione di pertinenza; Le parti comuni come pertinenze (per lo più) necessarie; Il supercondominio e i condominii complessi; Il rapporto pertinenziale, nel supercondominio e nel condominio parziale; La multiproprietà.

Ottava lezione

25 marzo 2019, lunedì ore 17

Avv. Eugenio Antonio Correale

L'utilizzazione delle parti comuni e le innovazioni.

L'uso delle parti comuni; L'uso turnario e la disciplina dell'uso dettata dall'assemblea; Le modifiche e le innovazioni; I poteri del singolo condomino per le modifiche e per le innovazioni delle parti comuni (artt 1102 e 1122 c.c.); La disciplina delle innovazioni disposte dall'assemblea: innovazioni ordinarie, agevolate, gravose o vietate (artt 1120 e 1121 c.c.); Gli interventi per la produzione di energia mediante impianti di cogenerazione o altre fonti energetiche rinnovabili; Gli interventi per l'installazione di antenne o altri impianti ricetrasmittenti; I poteri del singolo condomino nella realizzazione dei nuovi impianti tecnologici; La videosorveglianza.

Nona lezione

25 marzo 2019, lunedì ore 19
Avv. Ermes Gallone Avv. Riccardo Gallone

Le attribuzioni dell'amministratore di condominio.

Attribuzioni dell'amministratore e poteri di rappresentanza; La polizza per la responsabilità professionale e i suoi adeguamenti; La riscossione delle quote, il dovere di agire nei confronti dei morosi, l'obbligo dell'esecuzione forzata (Avv. Ermes Gallone);

La nomina dell'amministratore giudiziario e il suo emolumento; La revoca (Avv. Riccardo Gallone).

QUARTO MODULO, ASPETTI ORGANIZZATIVI DELLE GESTIONI CONDOMINIALI E IL RENDICONTO CONDOMINIALE:

Decima lezione

29 marzo 2019, venerdì ore 15

Avv. Ermes Gallone Avv. Riccardo Gallone

Aspetti organizzativi delle gestioni condominiali.

La documentazione condominiale: distinzione tra documenti del condominio e documenti di pertinenza dell'amministratore; La conservazione dei documenti; La normativa sulla privacy; La nozione di "registro condominiale"; Il contenuto del registro di anagrafe condominiale, l'acquisizione dei dati dei condomini, di quelli catastali e di quelli relativi alle condizioni di sicurezza; La posizione del conduttore: la verifica dei registri e la convocazione in assemblea; I diritti di verifica e di controllo della gestione condominiale da parte dei condomini; (Avv. Ermes Gallone);

Il registro dei verbali; Il registro delle nomine e delle revoche; Opportunità e responsabilità nella cura dei registri condominiali (Avv. Riccardo Gallone);

Undicesima lezione

29 marzo 2019, venerdì ore 17

Dottor Luigi Donzelli

Il registro di contabilità e gli allegati al rendiconto condominiale.

L'obbligo del conto corrente condominiale; L'obbligo del codice fiscale; la fatturazione elettronica, in generale; gli strumenti informatici di tenuta della contabilità e la presentazione della stessa ai condomini; Il registro di contabilità, quale componente del rendiconto condominiale; L'art. 1130 bis c.c., l'elaborazione dei dati relativi alla gestione economica del condominio; Il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione; La compilazione del consuntivo annuale, dei suoi allegati e dei prospetti di riparto; La redazione del preventivo e dei prospetti di riparto; L'individuazione dei prospetti da inviare ai condomini in preparazione dell'assemblea; I revisori contabili;

Dodicesima lezione

29 marzo 2019, venerdì ore 19

Avv. Prof. Alberto Gaffuri Dottoressa Monica Spera

Il trattamento del professionista nell'ordinamento tributario e le forme per lo svolgimento della professione.

Le scritture contabili dell'esercente arti e professioni; La redazione delle scritture; La conservazione delle scritture; la fattura elettronica;

La tutela del professionista in occasione di verifiche e di accertamenti; Lo svolgimento della professione in forma individuale, in forma associata o mediante società; I riflessi tributari delle diverse forme di esercizio della professione: opportunità, vantaggi e svantaggi.

QUINTO MODULO, L'ASSEMBLEA, LE MAGGIORANZE, LE DELIBERE:

Tredicesima lezione

1 aprile 2019, lunedì ore 15

Avv. Marina Figini

La preparazione dell'assemblea.

L'assemblea e le sue attribuzioni; I consiglieri del condominio; La riunione con i consiglieri; La verifica dei giustificativi, dei prospetti periodici del conto corrente e dei registri condominiali da parte dei consiglieri e dei condomini; La conservazione e la esibizione dei giustificativi di spesa, nei rapporti con i condomini e nei rapporti con i terzi fornitori del condominio. Il sito internet del condominio; Analisi ed esemplificazione dei temi illustrati.

Quattordicesima lezione

1 aprile 2019, lunedì ore 17

Avv. Marina Figini

L'assemblea di condominio e le delibere assembleari.

Il potere di convocare la riunione; I soggetti da convocare; L'avviso di convocazione; La doppia maggioranza in assemblea; Le formalità di apertura dell'adunanza e la nomina del Presidente e del Segretario; La compilazione del verbale in assemblea; Le maggioranze per la costituzione dell'assemblea e quelle per le deliberazioni; Il fondo per le opere straordinarie; Le delibere nulle e quelle annullabili; La azione ed i termini per l'impugnazione di cui all'articolo 1137 c. c.; L'azione per far valere la inesistenza o la nullità assoluta; Illustrazione di un verbale di assemblea ordinaria.

Quindicesima lezione

(Esercitazione e prova di compilazione degli atti relativi all'assemblea)

1 aprile 2019, lunedì ore 19

Avv. Marina Figini – Dottor Carlo Cerrini _ Dottor Francesco Bandiera

Preparazione e celebrazione dell'assemblea.

La redazione dell'avviso di convocazione; il verbale d'assemblea deserta; la preparazione dell'assemblea e la raccolta dei documenti e degli strumenti da portare in assemblea; la preparazione degli elenchi dei condomini, per la verifica dei quorum costitutivi e le votazioni; l'assistenza al Presidente ed al Segretario; la compilazione del verbale; la rapida verifica delle maggioranze; la chiusura della riunione; la verifica successiva del verbale; la sottoscrizione del verbale da parte del Presidente e del Segretario; l'invio del verbale ai condomini ed agli altri aventi diritto.

SESTO MODULO: LE STRUTTURE E GLI IMPIANTI DELL'EDIFICIO, IL RISPARMIO ENERGETICO.

Sedicesima lezione

5 aprile 2019, venerdì ore 15

Ing Gianluigi Pirovano

La verifica delle strutture degli edifici e le manutenzioni.

Il degrado degli immobili; Le patologie di degrado dei materiali; L'evoluzione del fenomeno di degrado; L'indagine diagnostica; I materiali e le tecnologie; I cicli di recupero; La presenza dell'amianto.

Diciassettesima lezione

5 aprile 2019, venerdì ore 17

Arch. Annalisa Galante

Il risparmio energetico e la valorizzazione del patrimonio edilizio:

Tecnologie e strategie costruttive; L'obiettivo dell'autosufficienza energetica; Il risparmio energetico e i sistemi di incentivi. Illustrazione dell'attestato di prestazione energetica.

Diciottesima lezione

5 aprile 2019, venerdì ore 19

Ing Antonio De Marco

Gli impianti elettrici e gli ascensori.

Il Decreto 37 del 22 gennaio 2008; La sicurezza degli impianti idrici ed elettrici; Le imprese abilitate; L'adeguamento degli impianti e la messa a terra; L'esercizio e la manutenzione degli impianti di ascensore; Le diverse tipologie di ascensori e le norme di riferimento; Obblighi e prescrizioni nella progettazione, nella realizzazione e nell'esercizio dell'ascensore.

SETTIMO MODULO, GLI IMPIANTI ELETTRICI E GLI IMPIANTI TERMICI:

Diciannovesima lezione

12 aprile 2019, venerdì ore 15

P.I. Gino De Simoni

Gli impianti termici, le canne fumarie; la contabilizzazione del calore.

Gli impianti unifamiliari; Le canne fumarie; Il funzionamento degli impianti termici comuni; la contabilizzazione del calore; Il risparmio energetico; La certificazione energetica;

Ventesima lezione
12 aprile 2019, venerdì ore 17
Ing Antonio De Marco

La disciplina per la prevenzione degli incendi: programmazione delle attività, previsione degli adempimenti da espletare, affidamento incarichi e tutela del condominio in ordine al concreto conseguimento degli obiettivi (Ing. Antonio De Marco);

Ventunesima lezione
12 aprile 2019, venerdì ore 19
Ing Emidio Capretta

L'efficienza energetica degli edifici; gli obblighi di legge e di regolamento, in relazione alla tipologia ed all'epoca di costruzione dell'edificio; le opportunità di effettivo risparmio e la convenienza di taluni interventi; casi clinici.

OTTAVO MODULO, LA SUDDIVISIONE DELLE SPESE E LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE:

Ventiduesima lezione
15 aprile 2019, lunedì ore 15
Avv. Marina Figini Avv. Riccardo Gallone

La ripartizione delle spese.

L'obbligo di versare i contributi; L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni; La ripartizione delle spese secondo le quote millesimali o secondo l'uso potenziale; Il condominio parziale; Il condomino apparente; Rapporti tra alienante, acquirente e condominio; Parziarietà e solidarietà delle obbligazioni condominiali; La suddivisione delle spese legali; Rappresentazione di un prospetto di riparto (Avv. Marina Figini);

Le spese per la corrispondenza diretta ai condomini ed i limiti alla ammissibilità di addebiti individuali; Il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo (Avv. Riccardo Gallone);

Ventitreesima lezione
15 aprile 2019, lunedì ore 17
Avv. Edoardo Riccio

Il servizio di riscaldamento, soppressione e distacchi individuali, la contabilizzazione del calore.

La soppressione del riscaldamento centralizzato; I distacchi individuali; La contabilizzazione del calore, conseguenze in tema di ripartizione delle spese; La differenza tra interventi all'impianto termico disciplinati dalle leggi speciali (L.10/91) ed innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c.

Ventiquattresima lezione
15 aprile 2019, lunedì ore 19
(Esercitazione e programmazione degli adempimenti da rispettare)
Geom. Massimiliano Bianchini Dottor Carlo Cerrini Avv. Eugenio Antonio Corraale

L'assunzione di un nuovo incarico e i rapporti con il precedente amministratore:

La consegna dei documenti al nuovo amministratore, obblighi e responsabilità; la prescrizione dell'obbligo di consegna; l'obbligo del rendiconto per tutta la gestione tenuta; il conto corrente condominiale nel passaggio dell'incarico al nuovo amministratore; la appropriazione indebita dei documenti. Avv. Eugenio Antonio Corraale

L'assunzione del nuovo incarico: la check list della preparazione dell'anagrafe condominiale e del registro di contabilità condominiale; la verifica della documentazione consegnata dal predecessore; la elencazione della "documentazione normale" e la raccolta di informazioni su eventuale ulteriore documentazione; dai piani di fabbrica sino ai progetti degli impianti ed alle certificazioni degli impianti, quel che dovrebbe essere rimesso al nuovo amministratore Geom. Massimiliano Bianchini Dottor Carlo Cerrini

NONO MODULO, LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE, FATTISPECIE PARTICOLARE, L'APPALTO:

Venticinquesima lezione
3 maggio 2019, venerdì ore 15
Avv. Ermes Gallone Avv. Roberta Negri

La ripartizione delle spese per le scale, i solai interpiano, i lastrici solari, i balconi e le solette di copertura.

Le spese per la manutenzione e la ricostruzione delle scale, art. 1124 c.c.; Le spese per la manutenzione del lastrico solare di uso esclusivo, art. 1126 c.c. (Avv. Ermes Gallone);
Le spese per i solai interpiano, art. 1125 c.c. ; Le spese per i balconi; Le spese per le solette che servono da copertura per unità immobiliari interrattate (Avv. Roberta Negri);

Ventiseiesima lezione
3 maggio 2019, venerdì ore 17
Avv. Luca Saccomani

Il potere di disporre le manutenzioni, l'appalto (parte I^a).

Il potere di disporre opere di manutenzione straordinaria; La costituzione del fondo speciale; Il contratto d'appalto; differenze con la vendita, il lavoro subordinato e il contratto d'opera; Il subappalto; I progetti ed i capitolati; Il committente nel condominio ed i suoi ausiliari; Le obbligazioni del committente: il pagamento del corrispettivo all'appaltatore; La "revisione del prezzo"; Obbligazioni accessorie del committente; Le obbligazioni dell'appaltatore: l'esecuzione dell'opera; le variazioni; Altri obblighi a carico dell'impresa. Illustrazione di alcune clausole- tipo.

Ventisettesima lezione
3 maggio 2019, venerdì ore 19
Avv. Luca Saccomani- Ing. Cristoforo Moretti

L'appalto (parte II^a).

La prevenzione degli infortuni ed il D.Lgs. 81/2008; La verifica in corso d'opera ed il recesso dal contratto; L'inadempimento del committente o dell'appaltatore; La garanzia dell'appaltatore per i difetti palesi; La garanzia ordinaria biennale; La responsabilità decennale per i gravi difetti; La responsabilità del progettista e del direttore dei lavori; Le responsabilità nei confronti dei terzi. Avv. Luca Saccomani;
Il coinvolgimento del committente nelle vicende relative agli obblighi dell'appaltatore verso i dipendenti e verso lo Stato. La prevenzione degli infortuni ed il D.Lgs. 81/2008. Ing. Cristoforo Moretti:

DECIMO MODULO: FATTISPECIE PARTICOLARI IN TEMA DI CONDOMINIO, IL RAPPORTO DI LAVORO:

Ventottesima lezione
6 maggio 2019, lunedì ore 15
Avv. Laura Gilardoni Avv. Luca Saccomani

Il recupero dei sottotetti, il superamento delle barriere architettoniche, i parcheggi secondo il codice civile e secondo le leggi speciali:

Il recupero dei sottotetti. Avv. Laura Gilardoni:
L'installazione dell'ascensore a cura e spese del singolo condomino; L'installazione dell'ascensore in forza di delibera assembleare; La legge 13/89; La legge 122/90 sui parcheggi; L'istituzione di nuovi parcheggi pertinenziali; Avv. Luca Saccomani:

Ventinovesima lezione
6 maggio 2019, lunedì ore 17
Avv. Paolo Santoro

Aspetti giuridici del rapporto di lavoro subordinato; il fallimento del condomino.

La costituzione del rapporto di lavoro, le mansioni normali e quelle extra; il potere di verifica e il potere disciplinare; la cessazione del rapporto di lavoro, i licenziamenti.
Il fallimento del condomino.

Trentesima lezione
6 maggio 2019, lunedì ore 19
Esercitazione con risposte a test valutativi

Dottor Carlo Cerrini, Rag. Paolo Frisenna; Avv. Marina Figini, Avv. Roberta Negri, Avv. Eugenio Antonio Correale

Distribuzione dei test a risposte multiple sui temi già trattati e lettura stimolante delle domande a cura del Consiglio Provinciale: Dottor Carlo Cerrini e Rag. Paolo Frisenna;
Dalle ore 20.00: Elaborazione dei test; approfondimenti delle tematiche già svolte e illustrazione delle domande ed indicazione delle risposte corrette a cura di Avv. Marina Figini, Avv. Roberta Negri, Avv. Eugenio Antonio Correale.

UNDICESIMO MODULO, LA COMPRAVENDITA, LA MEDIAZIONE, LA LOCAZIONE E L'ASSICURAZIONE:

Trentunesima lezione
10 maggio 2019, venerdì ore 15
Avv. Tiziano Membri- Arch. Carola Rozzoni Ferrè

La compravendita, la trascrizione ed il catasto.

La forma nella compravendita; Il compromesso e il rogito; L'oggetto della compravendita; Le garanzie del venditore, le decadenze e le prescrizioni; La proposta irrevocabile d'acquisto; La trascrizione, in generale; La nota di trascrizione; Gli atti soggetti a trascrizione; Il principio della continuità delle trascrizioni.
Il catasto e gli strumenti per l'imposizione tributaria sugli immobili: L'Ufficio del Territorio; La nuova organizzazione degli uffici; I certificati catastali; Le nuove procedure computerizzate; La trascrizione. Analisi delle schede e delle comunicazioni.

Trentaduesima lezione
10 maggio 2019, venerdì ore 17
Avv. Marina Figini Avv. Paola Mina

La locazione degli immobili nel codice civile e nelle leggi speciali.

Il contratto di locazione nella disciplina del codice civile; Le obbligazioni del locatore e quelle del conduttore; L'opponibilità del contratto al nuovo proprietario; La Legge n. 431 del 9/12/1998 sulle locazioni abitative e l'obbligo della forma scritta; L'adeguamento ISTAT nelle diverse tipologie contrattuali; Il recesso del conduttore; Gli oneri accessori: suddivisione tra conduttore e locatore (Avv. Marina Figini);
La locazione di immobili destinati ad uso diverso; Le durate dei contratti; Il diniego di rinnovo alla prima scadenza, rinnovo e/o disdetta; L'indennità per la perdita di avviamento; Sublocazione e cessione del contratto; Successione nel contratto; Il diritto di prelazione in caso di vendita; Il diritto di riscatto; Il diritto di prelazione in caso di nuova locazione; I patti contrari alla legge; Illustrazione di alcune clausole- tipo (Avv. Paola Mina).

Trentatreesima lezione
10 maggio 2019, venerdì ore 19
Avv. Eugenio Antonio Correale - Ing. Giuseppe Degradi

L'assicurazione e la polizza globale fabbricati.

Il rischio assicurato; La responsabilità civile; Le clausole vessatorie; La tutela dell'assicurato, inteso come "consumatore"; I brokers assicurativi; Le agenzie di assicurazione i rapporti e le convenzioni fra le Compagnie per la gestione dei sinistri; La quotazione del rischio; Polizza globale fabbricati: garanzie e condizioni particolari; La coassicurazione indiretta e la concorrenza di più polizze che coprono il medesimo rischio; La liquidazione dei sinistri; I rapporti e le convenzioni fra le Compagnie per la gestione dei sinistri. Illustrazione di alcune clausole- tipo (Ing. Giuseppe Degradi);
Il pagamento del premio in mano all'agente; la durata dei contratti; la prescrizione; la clausola di esclusione della copertura in caso di carenze manutentive; la natura e l'effetto operativo dell'obbligo di immediata denuncia del sinistro (Avv. Eugenio Antonio Correale).

DODICESIMO MODULO, IL CONTRATTO DI LAVORO SUBORDINATO, LA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI, NEL CONDOMINIO E NEI CANTIERI EDILI:

Trentaquattresima lezione
13 maggio 2019, lunedì ore 15
Dottor Vincenzo Di Domenico

Il contratto di lavoro subordinato.

Il rapporto di lavoro subordinato; Tipi d'assunzione; Il contratto di somministrazione lavoro; Lavoratori extracomunitari; Contratto collettivo di lavoro documenti obbligatori; La retribuzione; Orario di lavoro; Le

assicurazioni sociali; Eventi infortunistici; Norme disciplinari risoluzione del rapporto di lavoro preavviso; Illustrazione di una busta paga.

Trentacinquesima lezione
13 maggio 2019, lunedì ore 17

Ing. Cristoforo Moretti

Prevenzione degli infortuni nel condominio, negli studi professionali e nei cantieri mobili.

Inquadramento degli obblighi legislativi; La sicurezza nello studio professionale; La tutela del dipendente di condominio; Appalti non edili; La prevenzione degli infortuni nei cantieri edili; Campo di applicazione; Il committente ed il responsabile dei lavori; I coordinatori per la sicurezza; La notifica preliminare; La verifica di idoneità tecnico professionale; Casi pratici.

Trentaseiesima lezione
13 maggio 2019, lunedì ore 19
Esercitazione con risposte a test valutativi

Dottor Umberto Bandiera, Dottor Carlo Cerrini; Avv. Eugenio Antonio Correale, Avv. Marina Figini, Avv. Ermes Gallone

Distribuzione dei test a risposte multiple sui temi già trattati e lettura stimolante delle domande a cura del Consiglio Provinciale: Dottor Umberto Bandiera, Dottor Carlo Cerrini;
Dalle ore 20.00: Elaborazione dei test; approfondimenti delle tematiche già svolte e illustrazione delle domande ed indicazione delle risposte corrette a cura di Avv. Eugenio Antonio Correale, Avv. Marina Figini, Avv. Ermes Gallone.

TREDICESIMO MODULO, PROFILI FISCALI NELLA AMMINISTRAZIONE IMMOBILIARE LA TRASMISSIONE DEL PENSIERO:

Trentasettesima lezione
17 maggio 2019, venerdì ore 15

Dottor Luigi Donzelli

Profili fiscali nella amministrazione immobiliare.

Le comunicazioni della nomina e della cessazione dell'incarico di amministratore alla Agenzia delle Entrate; Il condominio sostituto di imposta; Le ritenute d'acconto; Le certificazioni e le dichiarazioni del sostituto di imposta; La comunicazione degli elenchi dei fornitori; Le detrazioni di imposta per effetto di opere disposte dal condominio; un esempio di compilazione della fattura elettronica.

Trentottesima lezione
17 maggio 2019, venerdì ore 17

Dottor Alessandro Zucchelli

La trasmissione del pensiero mediante la parola per l'Amministratore Condominiale.

Teoria e pratica per farsi capire meglio.

Trentanovesima lezione
17 maggio 2019, venerdì ore 19
Esercitazione con risposte a test valutativi

Dottor Carlo Moriz, Dottor Carlo Cerrini; Avv. Marina Figini, Avv. Ermes Gallone, Avv. Luca Saccomani

Distribuzione dei test a risposte multiple sui temi già trattati e lettura stimolante delle domande a cura del Consiglio Provinciale: Dottor Umberto Bandiera, Dottor Carlo Cerrini;
Dalle ore 20.00: Elaborazione dei test; approfondimenti delle tematiche già svolte e illustrazione delle domande ed indicazione delle risposte corrette a cura di Avv. Marina Figini, Avv. Ermes Gallone, Avv. Luca Saccomani.

QUATTORDICESIMO MODULO, LA RESPONSABILITÀ CIVILE E LA RESPONSABILITÀ PENALE:

Quarantesima lezione
24 maggio 2019, venerdì ore 15

Avv. Luca Saccomani

La responsabilità civile.

La responsabilità civile in generale; La responsabilità civile nel condominio degli edifici; La responsabilità contrattuale dei partecipanti al condominio; La responsabilità contrattuale parziaria interna ed esterna tra i partecipanti al

condominio; La responsabilità contrattuale dei partecipanti al condominio nell'ipotesi dell'eccesso di potere dell'amministratore. La responsabilità extracontrattuale dei partecipanti al condominio; Le singole fattispecie: l'art. 2051 c.c.; La responsabilità derivante da infiltrazioni da lastrico solare; Responsabilità solidale ex art. 2055 c.c. o parziaria ex artt. 1123 e 1126 c.c.; La responsabilità di cui all'art. 2053 c.c.: (Rovina di edificio): La responsabilità di cui all'art. 2050 c.c. (attività pericolose); La responsabilità contrattuale dell'amministratore di condominio; La responsabilità extracontrattuale in proprio o in concorso con i condomini dell'amministratore di condominio.

Quarantunesima lezione
24 maggio 2019, venerdì ore 17
Dottor Giulio Benedetti Avv. Fausto Moscatelli

Le responsabilità penali.

1: Il reato nel condominio e il procedimento penale; **2:** Il reato: 2.A) Concetti generali; 2.B) Delitti e contravvenzioni; **3:** Il procedimento penale: 3.A) Concetti generali; 3.B) Iter del procedimento avanti il Tribunale e la Corte di Assise 3.C) Iter del procedimento avanti il Giudice di Pace; **4:** La responsabilità penale colposa dell'amministratore condominiale; **5:** I delitti colposi di interesse dell'amministratore; 5.A) Il reato di crollo colposo (art. 434\449 cod. pen.); 5.B) Il reato di incendio colposo (art. 449 cod. pen.); 5.C) Il reato di lesioni colpose (art. 590 cod. pen.); 5.D) Il reato di omicidio colposo (art. 589 cod. pen.); **6:** Le contravvenzioni: 6.A) Inosservanza dei provvedimenti dell'autorità (art. 650 cod. pen.); 6.B) Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 cod. pen.); 6.C) Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 cod. pen.). **7.** I delitti dolosi di interesse dell'amministratore; 7.A) Ingiuria e diffamazione (artt. 594 e 595 cod. pen.); 7.B) Minaccia (art. 612 cod. pen.); 7.C) Atti persecutori (art. 612 bis cod. pen.); 7D) Danneggiamento (art. 635 cod. pen.); 7E) Deturpamento e imbrattamento di cose altrui (art. 639 cod. pen.); 7F) Appropriazione indebita (art. 646 cod. pen.).

Quarantaduesima lezione
24 maggio 2019, venerdì ore 19
Esercitazione con risposte a test valutativi

Dottor Carlo Moriz, Dottor Carlo Cerrini; Avv. Eugenio Antonio Correale Avv. Marina Figini, Avv. Ermes Gallone,
Avv. Luca Saccomani

Distribuzione dei test a risposte multiple sui temi già trattati e lettura stimolante delle domande a cura del Consiglio Provinciale: Dottor Umberto Bandiera, Dottor Carlo Cerrini;
Dalle ore 20.00: Elaborazione dei test; approfondimenti delle tematiche già svolte e illustrazione delle domande ed indicazione delle risposte corrette a cura di Avv. Eugenio Antonio Correale, Avv. Marina Figini, Avv. Ermes Gallone, Avv. Luca Saccomani.

Chiusura della parte del corso obbligatoria ai sensi del D.M. 140/2014.

SESSIONI FACOLTATIVE: INCONTRI DEL 29° CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI PROFESSIONISTI

LUNEDÌ 3 GIUGNO 2019, ORE 14, 30- 20, 00 presso la sede di Anaci Milano via Sabotino 22:

- ore 14,00- 15,00: Distribuzione dei test e lettura stimolante delle domande;
- ore 15,00- 16,30: Tempi e modalità delle verifiche periodiche: il checkup degli impianti condominiali (impianti termici, impianti idrici, elettrici, di ascensore, prevenzione incendi). La dichiarazione di conformità, DI.CO;
- Ore 16,30- 18,00: La disciplina per la prevenzione degli incendi: programmazione delle attività, previsione degli adempimenti da espletare, affidamento incarichi e tutela del condominio in ordine al concreto conseguimento degli obiettivi;
- Ore 18,00-19,00 Commento delle norme del codice civile sul condominio: gli articoli 1120, 1121 e 1122 c.c., le innovazioni alla luce della riforma;
- Ore 19,00-20,00 Commento delle norme del codice civile sul condominio: gli articoli 1130, 1130 bis e 1131, l'amministratore alla luce della riforma;
- Ore 20,00- 21,00 Esame dei test e proposte per le risposte ai quesiti sulle norme del codice civile in tema di condominio;

SECONDO MODULO: LUNEDÌ 10 GIUGNO 2019, ORE 14, 30- 20, 00 presso la sede di Anaci Milano via Sabotino 22:

ore 14,30- 15,30: Distribuzione dei test e lettura stimolante delle domande;

ore 15,30- 17,00: L'invalidità delle delibere assembleari per vizi del procedimento e per sconfinamento dai poteri;
ore 17,00 - 18,30 Contratto d'opera e contratto d'appalto; le responsabilità dell'appaltatore, del progettista e del direttore dei lavori nei confronti dei terzi;
Ore 18,00- 20,00 I contratti nel condominio: Il contratto di lavoro subordinato – i portieri;
ore 20,00- 21,00: esame dei test e proposte per le risposte ai quesiti;

TERZO MODULO: VENERDÌ 14 GIUGNO 2019, ORE 14, 30- 20, 00 presso la sede di Anaci Milano via Sabotino

22:

Ore 14,30- 15,00: Distribuzione dei test e lettura stimolante delle domande;
Ore 15,00- 16,30: Il fallimento e le altre procedure concorsuali, in particolare, le vicende delle piccole e quelle della grandi imprese;
Ore 16,30 – 17,30: I doveri deontologici e la concorrenza, secondo l'ordinamento giuridico e lo statuto Anaci;
Ore 17,30- 19,00: La suddivisione delle spese nelle disposizioni particolari;

PLUS: È POSSIBILE SEGUIRE IN VIA TELEMATICA (PER GLI ASSOCIATI) O PRESSO LA SEDE (PER CHI NON SIA ASSOCIATO) MODULI AUDIOVISIVI SU:

Moduli per l'aggiornamento in via telematica su: Il condominio ed i condominii atipici; Le parti comuni e le novità giurisprudenziali sulla natura di parte comune: cortili, sottotetti e lastrici; L'amministratore: nomina, emolumento e revoca; L'amministratore: requisiti per il conferimento dell'incarico e poteri di rappresentanza; L'amministratore: attribuzioni; L'amministratore e i registri condominiali; L'amministratore: deontologia; Il contratto d'appalto; L'amministratore: responsabilità penale; L'amministratore: cenni sulla azione penale; L'assemblea: convocazione e svolgimento; L'assemblea: la redazione del verbale e l'impugnazione delle delibere; Camini e canne fumarie, sistemazione e adeguamenti; L'impianto di contabilizzazione del calore.

Avv. Eugenio Antonio Correale; Avv. Ermes Gallone; Avv. Marina Figini; Avv. Luca Saccomani; Avv. Fausto Moscatelli; Avv. Alessandro Colombo; Ing. Antonio De Marco.