



## **Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Firenze**

*Commissione CONDOMINIO*

### **CORSO BASE ABILITANTE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**

**(D.M. n. 140 del 13 agosto 2014)**

**12 aprile - 11 luglio 2024**

## **PROGRAMMA DEL CORSO**

### **AREA GIURIDICA**

MT-01	Introduzione all'istituto della comunione e del Condominio negli edifici; disciplina del Codice civile e leggi speciali.
MT-02	Proprietà; modo di acquisto; usucapione; usufrutto; possesso; pertinenze; garanzie reali; servitù; comunione; multiproprietà; trascrizione.
MT-03	Costituzione e tipologie di condominio
MT-04	Le parti comuni del condominio: Articoli 1117, 1118 e 1119 C.c.; uso e abuso nel godimento: Art. 1102 C.c.; sopraelevazione; modificazioni; innovazioni; confini e distanze legali; sottotetto; supercondominio; cooperative; locazione di parti comuni; locali di portineria.
MT-05	Il regolamento di condominio: origine e tipologia dei regolamenti, obbligatorietà, formazione, modifica, vincoli, clausole vessatorie; ripartizione spese; impugnazione.
MT-06	Generalità sui contratti ed il contratto di appalto: contenzioso e arbitrato.
MT-07	Compravendita e locazioni immobiliari: contratto preliminare e compromesso, trattamento fiscale, trasferimento della proprietà, vizi, obbligo delle parti del contratto mediato e pagamento della provvigione al mediatore; contratti ad uso abitativo e non abitativo: disciplina codicistica e speciale vigente; nullità del contratto.
MT-08	Criteri generali e specifici relativi alla ripartizione delle spese: normativa generale (artt. 1123, 1124, 1125 e 1126), derogabilità della disciplina codicistica, spese sostenute dal condomino, imputazione oneri proprietario/inquilino; tabelle millesimali.
MT-09	La professione di amministratore condominiale: natura giuridica, contratto di mandato, nomina, durata, conferma in carica, revoca; la prorogatio; l'amministratore giudiziario; elenco Compensi; passaggio di consegne documentale; poteri dell'assemblea di condominio; registri del condominio.
MT-10	Responsabilità civili e penali dell'amministratore.
MT-11	Responsabilità civili e penali dell'amministratore: esame di casi pratici giurisprudenziali
MT-12	La polizza assicurativa dell'amministratore e del condominio; predisposizione della denuncia e gestione del sinistro
MT-13	L'assemblea di condominio: convocazione, verifica partecipanti, modalità di svolgimento, redazione ed invio del verbale.
MT-14	Liti e controversie: azioni possessorie, provvedimenti di urgenza, arbitrato, conciliazione, mediazione e negoziazione, cause ordinarie; immissioni di fumo e rumori; recupero dei crediti; fallimento del condomino; dissenso del condomino: impugnazione delle delibere.
MT-15	Simulazione di mediazioni e negoziazioni attraverso casi concreti

## AREA TECNICA

MT-16	Gli impianti condominiali (PARTE 1), la loro gestione e gli obblighi connessi (impianti ascensore, autoclave, elettrici, antenna, cancelli etc.). Impianti da certificare e verificare - Certificazione – Verifiche - Di.Co. e Di.Ri. – Documentazione allegata alle certificazioni – Tipologie di impianti cui necessita deposito in Comune.
MT-17	Gli impianti condominiali (PARTE 2), la loro gestione e gli obblighi connessi (impianti ascensore, autoclave, elettrici, antenna, cancelli etc.). Impianti da certificare e verificare - Certificazione – Verifiche - Di.Co. e Di.Ri. – Documentazione allegata alle certificazioni – Tipologie di impianti cui necessita deposito in Comune.
MT-18	La manutenzione edile in condominio: Elementi costruttivi - Rifacimento del tetto, delle facciate, delle scale, dei balconi – Manutenzione ordinaria e straordinaria – Riparazioni urgenti.
MT-19	Le tabelle millesimali: criteri e principi connessi alla loro redazione.
MT-20	Il catasto urbano. Attività edilizia: manutenzione ordinaria e straordinaria, obblighi amministrativi, SCIA, Permesso a costruire attività libera, la sanatoria edilizia e il condono.
MT-21	Staticità dell'edificio. Interventi strutturali
MT-22	Impianto centralizzato di riscaldamento: Caratteristiche tecniche – Caldaie unifamiliari a gas metano – Manutenzione – Normativa antincendio – Certificato di conformità- L'impianto del gas - Risparmio energetico. Normativa relativa alla contabilizzazione del calore.
MT-23	Sicurezza del cantiere: coordinatore alla sicurezza, responsabilità del committente, condominio come luogo di lavoro, D.Lgs 81/08; sicurezza nelle operazioni di manutenzione; cenni sulla prevenzione dei danni derivanti dall'esposizione ad agenti chimici e biologici.
MT-24	Gestione pratica degli adempimenti privacy del condominio e dello studio dell'amministratore: gestione delle richieste di accesso agli atti e di visualizzazione dei documenti condominiali dai condomini e dai terzi.

## AREA CONTABILE-FISCALE

MT-25	Rendiconti condominiali: consuntivi, preventivi, ordinari, straordinari e fondi riserva; la gestione del conto corrente del condominio; le fatture elettroniche e non dei fornitori, la loro conservazione; i tabulati di ripartizione.
MT-26	Uso e gestione del software condominiale: esercitazioni pratiche; l'esternalizzazione della contabilità condominiale.
MT-27	Adempimenti fiscali del condominio: composizione e compilazione dei modelli per gli sgravi fiscali, le certificazioni ai condomini, le certificazioni ai fornitori, F24, dichiarazione 770 semplificato, CU; il calcolo dell'adeguamento ISTAT nella locazione.
MT-28	Le imposte dirette per l'amministratore: scelta del tipo di contabilità; cenni di diritto societario; IVA, studi di settore, quadro AC (comunicazione all'anagrafe tributaria).
MT-29	Situazioni patrimoniali e di cassa; passaggio di consegne; sgravi fiscali: nozioni di base e indicazioni sugli sgravi attualmente attivi.

## AREA COMUNICAZIONE E ASPETTI PSICOLOGICI

MT-30	Stati dell'io; transazioni; gestione delle obiezioni; Role Playing; elementi della comunicazione; comunicazione secondo l'A.T.; gestione del rapporto con i condomini e con i fornitori.
-------	--