

Sede Nazionale

*Il Centro Studi Nazionale*

## **PROGRAMMA CORSO ANACI**

*La durata di ogni lezione è di 2 ore*

### LEZIONE N.1

#### **LE NORME**

La gerarchia delle fonti delle norme giuridiche – Fonti di produzione e fonti di cognizione – L'interpretazione delle leggi – Cosa sono le Norme UNI, EN, ISO – Perché l'amministratore ANACI deve essere certificato UNI 10801 – A cosa serve una norma UNI: il suo ruolo – Confronto con le norme giuridiche – Le fonti di origine comunitaria -Lo Statuto Anaci

### LEZIONE N. 2

#### **I DIRITTI REALI**

Le diverse categorie di diritti reali - La proprietà – Il modo di acquisto – L'usucapione – L'usufrutto e la nuda proprietà – Il possesso – Le pertinenze – Le garanzie reali – La servitù - La multiproprietà – La trascrizione – La comunione e il condominio: fonti normative – considerazioni generali.

### LEZIONE N. 3

#### **IL CONTRATTO**

Le trattative – Gli elementi essenziali e accidentali – La nullità/annullabilità – L'adempimento – L'inadempimento – La risoluzione – La modifica – La simulazione – Le prove – Le clausole penali - L'interpretazione del contratto- Responsabilità contrattuale e precontrattuale – Brevi cenni alla contrattualità condominiale: contratto d'opera professionale; somministrazione – I fatti giuridici: prescrizione e decadenza.

Sede Nazionale

***Il Centro Studi Nazionale***

LEZIONE N. 4 **IL DIRITTO COMUNITARIO**

Il trattato di Lisbona e l'Unione Europea – La struttura istituzionale - Le procedure di adozione degli atti della U. E. – I rapporti tra il diritto dell'U. E. e degli stati membri - I regolamenti e le direttive: differenze – La BCE – La cooperazione giudiziaria in materia civile e penale - I regolamenti inerenti all'ingiunzione di pagamento e ai titoli esecutivi – Le controversie di modesta entità – La libera circolazione di merci, persone e dei servizi – La disciplina della concorrenza – I rapporti dell'Anaci con le istituzioni Europee e le Associazioni (CEPI)

LEZIONE N. 5 **LA TUTELA DEI CONSUMATORI**

Il condominio e la qualificazione soggettiva di "consumatore" (art. 3 c. cons.)

- I contratti dei consumatori (art. 1469bis, c.c. e artt. 33 e seguenti c. cons.):

- 1) Le clausole vessatorie.
- 2) La specifica trattativa individuale.
- 3) I criteri negativi di valutazione della vessazione delle clausole.
- 4) I criteri positivi di valutazione della vessazione delle clausole.
- 5) La nullità di protezione.

- Limiti e poteri dell'amministratore nella sottoscrizione dei contratti nei quali sono presenti clausole vessatorie.

- Alcuni esempi di clausole vessatorie maggiormente ricorrenti nei contratti del condominio (artt. 33 c. cons.):

- 1) la clausola penale;
- 2) il foro del professionista;

Sede Nazionale

### ***Il Centro Studi Nazionale***

- 3) Le clausole di variazione automatica;
  - 4) Le clausole che prevedono il tacito rinnovo alla scadenza;
  - 5) Le clausole che prevedono termini troppo anticipati per comunicare la disdetta; 6) Le clausole limitative dell'eccezione d'inadempimento;
  - 7) Le clausole di *ius variandi*.
- Le garanzie nella vendita di prodotti e servizi (art. 128 e seguenti c. cons.).
  - Il condominio e gli strumenti di tutela collettiva: l'inibitoria collettiva contrattuale e "generale" (art. 37 e 140 c. cons.), la tutela amministrativa contro le clausole vessatorie (art. 37bis c. cons.).
  - Pratiche commerciali sleali e rimedi contrattuali.

LEZIONE N. 6/7/8

### **L'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE**

La natura giuridica: il contratto di amministratore condominiale – I requisiti per lo svolgimento dell'incarico – Le professioni non organizzate in Ordini o Collegi – La nomina delle persone fisiche e giuridiche – I registri del condominio - La dichiarazione dei dati - La polizza assicurativa -- La targa condominiale – Nomina e durata – La revoca: fattispecie - L'amministratore giudiziario – Il compenso – Il passaggio di consegne – I poteri – Le riparazioni urgenti – La cura dell'osservanza del regolamento – La rappresentanza sostanziale e processuale – Le attribuzioni di cui agli artt. 1129 e 1130 c.c..

Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

**LEZIONE N. 9 LE RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE**

La responsabilità civile, contrattuale e extracontrattuale, amministrativa e penale – I crediti nei confronti del condominio.

**LEZIONE N. 10/11 LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE**

La costituzione del condominio – Gli articoli 1117 e 1117 bis e quater-1118 e 1119 c. c. – Le immissioni – Le distanze legali – I confini – I sottotetti e il loro recupero – Il super condominio – Le cooperative – Il condominio parziale – L'uso e abuso nel godimento – L'art. 1102 c. c. - La modifica delle destinazioni d'uso dei beni comuni – L'art. 1122 c. c. – La videosorveglianza – Lo scioglimento del condominio – Il perimento del condominio – Il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato – La disciplina degli impianti previsti nell'art. 1122 bis c. c..

**LEZIONE N. 12/13 L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**

La convocazione dei partecipanti – I soggetti attivi alla convocazione – I soggetti passivi della convocazione - La natura e la forma della convocazione – I termini – Il luogo – La nomina del presidente e del segretario - La validità della costituzione – Lo svolgimento – I poteri dell'assemblea – Le maggioranze necessarie per le delibere – Le deleghe – Le delibere nulle o annullabili – Le impugnazioni – Il verbale – La partecipazione dei conduttori – La registrazione fonica e video dell'assemblea – La nomina dei consiglieri – La responsabilità anche penale dei condomini – Altri poteri dell'assemblea – L'assemblea del super condominio.

Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

LEZIONE N. 14      **IL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO**

L'origine e la tipologia dei regolamenti – L'obbligatorietà – La formazione – La loro modifica – I vincoli – Le clausole vessatorie – La ripartizione delle spese – L'impugnazione – Infrazioni al regolamento: sanzioni – Art. 70 disp. att. c. c..

LEZIONE N. 15      **LE INNOVAZIONI**

La natura e la relativa disciplina – Le innovazioni lecite e vietate - Le semplici modifiche – Le normative: leggi n. 13/1989 e n. 122/1989 – Le c. d. innovazioni virtuose o sociali - Le innovazioni gravose e l'utilizzazione separata – La sopraelevazione – Le antenne e gli impianti vari per la comunicazione: tutela del diritto all'informazione e autorizzazioni dell'amministratore.

LEZIONE N. 16/17      **LE TABELLE MILLESIMALI**

La necessità – La formazione – L'approvazione - Le modifiche – La revisione – La rettifica – Nuove tabelle e ripartizione delle spese in base alle norme UNI – La tabella per il servizio di riscaldamento.

Aspetti giuridici e tecnici.

LEZIONE N.18      **LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

La normativa generale – Gli artt. 1123 - 1124 - 1125 - 1126 e 1134 c.c. – L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni - La derogabilità delle disciplina codicistica – Le spese sostenute dal condomino – L'imputazione degli oneri proprietario/inquilino/utilizzatore – Il condomino apparente – Il nudo proprietario e l'usufruttuario – Tipologie in discussione: balconi, cortili/giardini con proprietà private sottostanti, acqua, spese legali – Gli addebiti personali - Il principio di solidarietà e sussidiarietà.

Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

LEZIONE N. 19/20/21/22/23 **LA GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FINANZIARIA**

I principi di contabilità e di ragioneria — La partita doppia— La catalogazione, l'archiviazione e la conservazione dei documenti, delle fatture e dei contratti –

Il conto corrente: l'obbligatorietà - La verifica presso la banca - Il remote banking – I mezzi di pagamento – Il rendiconto preventivo e consuntivo – La predisposizione – Il riparto preventivo e consuntivo – I sistemi software – L'archiviazione ottica.

**LA CONTABILITA' CONDOMINIALE:**

- a) La rilevazione contabile dei fatti di gestione;
- b) I metodi di rilevazione contabile;
- c) La documentazione contabile;
- d) Il piano dei conti;
- e) Il bilancio preventivo ed il riparto preventivo;

**IL RENDICONTO CONDOMINIALE:**

- a) Il registro di contabilità
- b) Il conto consuntivo;
- c) avanzo di gestione – il conguaglio;
- d) Lo stato di riparto;
- e) Il riepilogo finanziario – stato patrimoniale
- f) La situazione di cassa
- g) La nota esplicativa

**LA CONSERVAZIONE E LA VERIFICA DEI DOCUMENTI CONTABILI:**

- a) La conservazione dei documenti contabili
- b) Il diritto di accesso al registro di contabilità ed ai documenti contabili;
- c) La revisione della contabilità condominiale;

**LA REVISIONE LEGALE DEL RENDICONTO CONDOMINIALE**

Linee guida e istruzioni sul metodo

Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

**LEZIONE N. 24 L'ASSICURAZIONE**

Il rischio assicurato – La definizione e la forma del contratto- La proporzionale e la franchigia- La responsabilità civile – La polizza globale fabbricati – La denuncia del danno – La gestione del sinistro – I sinistri non risarcibili- L'arbitraggio – La prescrizione – La difesa legale.

**LEZIONE N. 25 LA DEONTOLOGIA PROFESSIONALE**

Il decalogo secondo buona fede dell'amministratore – I doveri di correttezza e i comportamenti dell'amministratore – Lo statuto e il codice deontologico dell'Anaci.

**LEZIONE N. 26/27 LA SICUREZZA SUL LAVORO**

Il D. Lgs. n. 81/2008 - La prevenzione degli infortuni - La sicurezza del cantiere -- I coordinatori alla sicurezza – La responsabilità del committente e delle varie figure professionali- Il Condominio come luogo di lavoro – La sicurezza nelle operazioni di manutenzione – La prevenzione dei danni derivanti dall'esposizione ad agenti chimici e biologici –Il DVR e la valutazione dei rischi – Il DUVRI – Le linee vita: obblighi e adempimenti – Corsi di formazione professionale.

**LEZIONE N. 28 LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI CONDOMINIALI**

Il DM n. 37/2008 - La sicurezza degli impianti: elettrici ed elettronici – Gli impianti di sollevamento – Il citofono - La manutenzione degli impianti: le ditte autorizzate – Gli adempimenti tecnici – Le certificazioni – Le visite periodiche e straordinarie – Il blocco dell'impianto - La messa a terra e le verifiche periodiche

Sede Nazionale

***Il Centro Studi Nazionale***

– L'adeguamento e norme di sicurezza – I cancelli automatici - Le riparazioni –  
Le imprese abilitate – La dichiarazione di conformità – L'obbligo del progetto.

LEZIONE N. 29

**LA SICUREZZA NEL CONDOMINIO**

Amianto: valutazione del rischio, bonifica e smaltimento: normativa e procedure – Le problematiche connesse con la salubrità dell'acqua e dell'aria – Gli impianti a gas – L'art. 1130, 1° comma n. 6 c.c.: dati relativi alla sicurezza delle parti comuni.

LEZIONE N. 30

**IL CONTRATTO DI LAVORO**

L'assunzione – I documenti necessari – Il licenziamento: motivi – I contributi previdenziali – La busta paga – La comunicazione per infortuni sul lavoro – La liberazione dell'alloggio – I rapporti con il personale dipendente del condominio – La gestione del personale del dipendente dello studio.

LEZIONE N. 31

**LE LITI E CONTROVERSIE**

Le cause ordinarie: competenze giudiziarie – Il dissenso alle liti art. 1132 c.c.– Le azioni possessorie e petitorie – I provvedimenti di urgenza – Il recupero dei

crediti: decreto ingiuntivo e citazione – L'arbitrato e la conciliazione – La mediazione obbligatoria – La negoziazione assistita - Le fattispecie delle procedure esecutive – Le immissioni di fumo e rumori -- Il fallimento del condomino – L'interruzione del servizio da parte degli enti erogatori.



Sede Nazionale

***Il Centro Studi Nazionale***

LEZIONE N. 32

**IL CONTRATTO D'APPALTO**

Nozione- Le obbligazioni delle parti – Il progetto e i capitolati generali – Le variazioni e la revisione del prezzo – Il recesso del committente – La responsabilità dell'appaltatore e degli ausiliari – Il progettista e il direttore lavori – La polizza postuma - Gli adempimenti dell'amministratore – Il collaudo e l'accettazione dell'opera – Le garanzie e la risoluzione del contratto – I gravi difetti – I lavori in economia – Il contenzioso: arbitrato e mediazione – L'appalto di servizi – I contratti affini.

LEZIONE N. 33

**LA LOCAZIONE URBANA**

I contratti a uso abitativo e non abitativo – La disciplina codicistica e quella speciale vigenti – I locali di portineria – le locazioni di parti comuni – il registro dell'anagrafe condominiale – i diritti del condominio verso il conduttore e il locatore – Le locazioni turistiche: il regime fiscale.

LEZIONE N. 34

**LA NORMATIVA URBANISTICA**

L'attività edilizia – La classificazione degli interventi edilizi – Le concessioni – Le autorizzazioni – I piani Urbanistici – I vincoli urbanistici – L'abusivismo: le responsabilità – i beni culturali e storici – La normativa antisismica – Le norme sanitarie – Il catasto – I diritti di accesso alla documentazione della p.a. – Gli elementi costruttivi – Il degrado degli immobili - Il rifacimento del tetto, delle facciate, delle scale, dei balconi – La sicurezza statica – La manutenzione ordinaria e straordinaria – Le riparazioni urgenti.

Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

LEZIONE N. 35

**GLI ADEMPIMENTI FISCALI**

Cenni sull'ordinamento tributario italiano: imposizione diretta ed imposizione indiretta – Il condominio nell'ordinamento tributario italiano: condominio e imposte dirette (IRPEF/IRES/IRAP/IMU) - condominio e imposte indirette (IVA, Imposta di Registro, Imposta di Bollo) - condominio e le altre tasse (TARSU) – le comunicazioni dell'Amministratore all'anagrafe tributaria (richiesta CF - variazione Amministratore etc. – quadro AC – la comunicazione delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali – la comunicazione di cessione del credito) - Il condominio come sostituto d'imposta e relativi adempimenti – Il regime sanzionatorio ed il ravvedimento operoso - La compilazione del quadro AC e comparazione di sintesi con CU e 770 – Le detrazioni fiscali nel condominio e la cessione del credito – L'obbligo dell'Amministratore di esibizione della documentazione all'amministrazione finanziaria - L'amministratore di condominio nell'ordinamento tributario italiano: reddito di lavoro autonomo, reddito d'impresa, differenti regimi contabili.

La scelta della forma di svolgimento dell'attività di amministratore di condominio: modalità individuale o in forma associata; associazione/società, tipologie societarie e responsabilità limitata o illimitata.

LEZIONE N. 36/37

**IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO**

Il contratto servizio energia plus - L'impianto centralizzato – Le caratteristiche tecniche – Le caldaie unifamiliari a il gas metano – La manutenzione – Le canne fumarie – La normativa antincendio: i collaudi e le ispezioni – La dichiarazione di conformità e i suoi allegati - Il terzo responsabile – La certificazione energetica - I sistemi di termoregolazione – Termoregolazione e contabilizzazione – Legge n. 10/1991.

Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

LEZIONE N. 38/39 **GLI ASPETTI PSICOLOGICI**

Gli stati dell'Io – La gestione delle obiezioni – La tecnica di riunioni e assemblee – Gli elementi della comunicazione – La comunicazione secondo l'A.T.- L'introduzione sociologica – Le strategie della comunicazione: efficace e persuasiva – L'amministratore nella realtà sociale ed economica – La capacità negoziale dell'amministratore nei rapporti interpersonali, una competenza operativa nell'attività quotidiana.

Aspetti psicologici nell'ambito della conduzione dell'assemblea – come informare gli aventi diritto nel merito delle loro prerogative, diritti, doveri durante lo svolgimento dell'assemblea – come renderli partecipi o come creare le condizioni affinché alcune contemporaneità non rendano ingestibile la riunione.

LEZIONE N. 40 **LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**

Il contratto preliminare – La trascrizione del preliminare – Il trasferimento della proprietà – Gli obblighi delle parti – Le garanzie del venditore – I vizi della cosa – L'obbligo delle parti del contratto mediato e pagamento della provvigione del mediatore – Le garanzie per gli immobili da costruire – Il ruolo dell'amministratore con le parti contraenti – *Rent to buy* - Il *leasing*.

LEZIONE N. 41 **L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO: QUALE FUTURO**

Come si organizza lo studio – Il *business plan* - La gestione dei fornitori – Il *marketing* applicato alla professione – La qualità e la certificazione.

Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

LEZIONE N. 42

**LA PRIVACY**

Principi, definizioni e regole fondamentali in materia di privacy e protezione dei dati personali – Il condominio e la privacy: adempimenti e casistica – Il ruolo dell'amministratore di condominio - La gestione trasparente del condominio- Lo svolgimento dell'assemblea - Comunicazione e diffusione dei dati personali: la bacheca condominiale, la comunicazione ai creditori del condominio, le comunicazioni lecite all'acquirente della singola unità immobiliare- Gli adempimenti in materia di videosorveglianza – Il condominio digitale- Il diritto di accesso ai propri dati personali - Verso il nuovo Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR): che cosa cambia.

LEZIONE N. 43

**DIRITTO PENALE IN AMBITO CONDOMINIALE**

**LE RESPONSABILITÀ PENALI**

Il reato nel condominio e il procedimento penale;

**Il reato:**

Concetti generali;

Delitti e contravvenzioni;

Il procedimento penale:

Concetti generali

Iter del procedimento avanti il Tribunale e la Corte Di Assise;

Iter del procedimento avanti al Giudice di Pace;

La responsabilità penale colposa dell'amministratore condominiale;

I singoli delitti colposi di interesse per l'amministratore nel codice penale;

Il reato di crollo colposo;

Il reato di incendio colposo;

Il reato di lesioni colpose;

Il reato di omicidio colposo;

**Altri reati**

Omissioni di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina (art. 677 cp);

Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (art. 659 cp);

Inosservanza dei provvedimenti dell'autorità (art. 650 cp);

Appropriazione indebita (art. 646 cp);

Ingiuria e diffamazione (artt. 594 e 595 cp);

Minaccia (art. 612 cp);

Danneggiamento (art. 635 cp);

Deturpamento e imbrattamento di cose altrui (art. 639 cp);

Depenalizzazioni.

Sede Nazionale

**Il Centro Studi Nazionale**

LEZIONE N. 44      **LA COMUNICAZIONE**

Come comunicare all'interno e all'esterno della associazione: metodi -

Il sapere è la politica di ANACI per gli amministratori professionisti e per i condomini.

LEZIONE 45      **SUPER CONDOMINIO E AMMINISTRATORE DEL SUPERCONDOMINIO**

Definizione del concetto – norme di riferimento – costituzione – maggioranze – partecipazione alla assemblea – diritti e doveri dei condomini afferenti il supercondominio – gestione ordinaria e straordinaria.

il decreto ingiuntivo ( chi lo fa e a chi)

**Gli argomenti delle esercitazioni pratiche, per un totale di almeno 30 ore nell'ambito delle argomentazioni citate, vengono scelti dai responsabili scientifici del corso.**

**I docenti vanno individuati in funzione della loro specializzazione che va valutata in funzione dell'argomento trattato.**

**Le lezioni afferenti l'Associazione devono essere trattate da dirigenti ANACI aventi i requisiti di formatori e certificati. In particolare tutto ciò che attiene alle norme di riferimento approvate dal congresso secondo statuto non possono in alcun caso essere gestite da docenti di altre professioni che non siano associati e dirigenti ANACI.**

Rev: gennaio 2018