

Corso di formazione

Formazione e qualificazione professionale per amministratori di stabili in condominio

L'amministrazione degli edifici in condominio richiede competenze manageriali e tecnico-giuridiche. Il Corso punta, pertanto, ad accrescere il patrimonio informativo dell'amministratore di condominio, così da consentirgli di relazionarsi in maniera più efficace con il professionista (avvocato, consulente del lavoro, commercialista, ingegnere edile, geometra, ecc.) di volta in volta chiamato ad operare nell'interesse del condominio.

La formazione giuridica verte su aspetti generali – come la disciplina del codice civile - e su singoli settori o tematiche - come la contabilità condominiale, le questioni di carattere fiscale e lavoristico e la gestione assicurativa dei rischi condominiali.

Al termine del Corso, L'Università TEL.M.A. rilascia un attestato che prevede l'attribuzione di 10 crediti formativi universitari (CFU) in linea con la vigente normativa.

Direzione del Corso

La direzione è affidata all'Avvocato Leonardo Bugiolacchi, docente di Diritto commerciale nell'Università telematica Telma.
Coordinatore Giovanni De Pasquale, Presidente A.N.A.I.P.

Verifica finale e attestato di partecipazione

Al termine del corso, a seguito della valutazione positiva della verifica finale, sarà rilasciato un attestato a cura dell'Università TEL.M.A e di ANAIP con l'attribuzione di 10 CFU (crediti formativi universitari).

Quota di iscrizione

Il corso sarà attivato previo raggiungimento di 80 iscritti. Le preiscrizioni dovranno pervenire entro il 15 maggio 2008. La segreteria studenti comunicherà tramite mail l'attivazione del corso. Le lezioni inizieranno il 15 giugno 2008.

La quota di iscrizione al corso è di euro 800.

Il versamento sarà effettuato con bonifico bancario sul c/c n. 1746 intestato a Università TEL.M.A. – Banca INTESA-SANPAOLO
ABI: 03069
CAB: 03286
CIN: N
IBAN: IT21 N030 6903 2861 0000 0001 746

Servizi didattici e di tutoraggio

Lo studente accede alla piattaforma e ai servizi didattici (disponibili 24 ore su 24) e di tutoraggio attraverso una password che gli viene assegnata all'atto dell'iscrizione al corso. Lo studente può contattare il tutor di riferimento all'indirizzo elettronico indicato.

I servizi sono erogati nelle seguenti modalità:

- Video audio (con integrazioni dei documenti digitali);
- Audio (con integrazioni dei documenti digitali);
- MP3 (audio)

La formazione erogata dall'Università telematica TEL.MA. è in grado di assicurare i seguenti vantaggi:

- a) le lezioni sono tenute da docenti e da esperti di alto profilo;
- b) formazione in rete *24/24 ore*;
- c) possibilità di fruire delle lezioni senza limiti;
- d) fruizione delle lezioni per la durata di 12 mesi;
- e) possibilità di fruire delle lezioni in *tre modalità* diverse: in modalità audio/video, integrata dai documenti digitali correlati alle lezioni (ADSL); in modalità audio-integrata dai documenti correlati alla lezione (per zone non coperte da adsl); in MP3 (nessuna università o istituto privato assicura queste modalità);
- f) possibilità di fruire delle lezioni "formate" secondo la logica dei "moduli didattici" integrabili con altri moduli;
- g) possibilità di consultare sulla piattaforma una enorme quantità di documenti digitali e di scaricarli su supporto digitale o supporto cartaceo;
- h) possibilità di fruire le lezioni senza creare problemi alla *organizzazione del lavoro d'ufficio*;
- i) verifiche sui moduli tematici erogati;
- j) assegnazione di *crediti formativi* da parte dell'università utilizzabili per la iscrizione a corsi di laurea o a master universitari o per eventuali valutazioni previste nell'ambito dei contratti di lavoro;
- k) il rapporto costo-benefici dei corsi in rete difficilmente comparabile con la formazione in presenza (sia in sede sia fuori sede)

i requisiti informatici minimi richiesti per la fruizione sono semplicemente un accesso internet e, preferibilmente, una linea ADSL.

Programma

Struttura del corso

Il corso di formazione è della durata complessiva di 45 ore e sarà articolato nei seguenti moduli/argomenti:

Presentazione del corso

Scopi e finalità

Evoluzione legislativa ed incidenza sull'attività dell'amministratore di condominio

La proprietà immobiliare negli edifici: definizione, modelli e caratteri generali della disciplina

Cenni sintetici sulla proprietà immobiliare in generale

Proprietà in condominio

Proprietà in comunione

Multiproprietà

La disciplina del condominio negli edifici nel codice civile

Le parti comuni dell'edificio

Il diritto dei partecipanti sulle cose comuni

Indivisibilità

Opere sulle parti comuni dell'edificio:

Costruzioni sull'ultimo piano dell'edificio

Perimento totale o parziale dell'edificio

Super condominio e scioglimento del condominio

L'Amministratore di condominio

Requisiti

Attribuzioni

Rappresentanza

Poteri

L'amministratore di condominio: qualificazione giuridica dell'attività e requisiti professionali

Cenni sulla natura giuridica dell'attività dell'amministratore di condominio

La professionalità dell'amministratore di condominio tra libertà di accesso e prospettive di regolamentazione

L'assemblea condominiale

Le attribuzioni dell'assemblea ed il ruolo dell'amministratore

Validità delle delibere: in prima convocazione; in seconda convocazione

Responsabilità, doveri e poteri del presidente dell'assemblea

Diritto di rappresentanza dei condomini in assemblea

La delega

Validità delle convocazioni

La corretta stesura del verbale

L'invalidità delle delibere assembleari

Nullità ed annullabilità delle delibere dell'assemblea condominiale

L'impugnazione delle delibere nulle e di quelle annullabili

La ripartizione delle spese tra condomini

Principi generali

Ipotesi specifiche (scale, solai, lastrici solari, ecc.)

Criteri per la riscossione dei contributi

Modalità di ripartizione delle spese

Le spese effettuate dal condomino

Il regolamento di condominio

Il Regolamento di Condominio "contrattuale" e quello "assembleare"

Le infrazioni al regolamento di condominio

Le deroghe al regolamento di condominio

Le tabelle millesimali

Le tabelle millesimali

Revisione delle tabelle millesimali

La disciplina delle modificazioni e delle innovazioni

Le modificazioni e le innovazioni nella disciplina del codice civile

Innovazioni gravose e voluttuarie

La contabilità del condominio

L'impostazione della contabilità: cassa, competenza o rendicontazione

- Rendiconto: Sintetico; analitico (conto spese; ripartizione delle spese; conto entrate comprensivo di saldo a debito o a credito dell'esercizio precedente; situazione debitoria e creditoria dei singoli condomini)

Riepilogo finanziario: entrate – uscite; crediti - debiti

- Preventivo: sintetico; analitico (ripartito per capitoli di spesa; ripartito per tabelle e per i millesimi di ogni singola unità immobiliare)
- Scadenza ed importi delle rate
- Conguagli a debito o a credito anni precedenti

La riscossione delle rate condominiali:

- Con c/c bancario o postale intestato al condominio: modalità di apertura del conto
- Con assegno non trasferibile del condomino, intestato al condominio
- In contanti

Fondi di accantonamento

Gestione delle rendite

L'amministratore di condominio ed il passaggio delle consegne

I documenti fondamentali

I documenti economici

I documenti accessori

Le azioni giudiziarie nel condominio

Le azioni fra condomini: esclusione della rilevanza

Le azioni nei confronti dei condomini

Le azioni nei confronti di terzi estranei al condominio

Il dissenso dei condomini rispetto alle liti

Principi generali sui contratti e cenni sui contratti di maggior rilevanza per l'amministratore di condominio

Cenni sulle tipologie contrattuali di corrente uso in ambito condominiale

I requisiti del contratto nel codice civile

Cenni sulle cause di invalidità del contratto

Cenni sulla forma del contratto

Cenni sull'inadempimento contrattuale

Profili del contratto di appalto e di locazione d'opera

Disciplina dei difetti delle opere eseguite dall'appaltatore

Le locazioni di immobili

Le locazioni tra il Cod. Civ. e le leggi sopravvenute: legge 392/ 78; legge 431/98

La gestione dei dipendenti del condominio

Pulitori, portieri, giardinieri, bagnini, ecc.

Contratti nazionali di lavoro

Assunzione

Licenziamento

Trattamento di fine rapporto

Cenni in materia di disciplina sulla sicurezza nei luoghi di lavoro

Gli adempimenti fiscali

Gli adempimenti fiscali del condominio: codice fiscale del condominio; ritenute alla fonte; modello F24; modello 770; certificazioni per ritenute operate

Adempimenti fiscali dell'amministratore: apertura partita IVA; apertura posizione INPS "Gestione separata"; dichiarazione IVA; dichiarazione dei redditi; quadro AC; studi di settore

Questioni varie: detrazioni fiscali per lavori su parti comuni; tassa di occupazione suolo pubblico; imposte su acquisti e contratti del condominio

La responsabilità civile del condominio, dell'amministratore e dei condomini

La responsabilità del condominio verso i terzi

La responsabilità del singolo condomino nei confronti dei terzi e degli altri condomini

La responsabilità civile dell'amministratore

Cenni sulla responsabilità penale dell'amministratore

La gestione assicurativa dei rischi condominiali

Cenni sul contratto di assicurazione

L'assicurazione per la r.c. del condominio verso terzi

La gestione complessiva del rischio condominiale: la polizza globale fabbricati

Gli adempimenti dell'amministratore e dei condomini in caso di sinistro

L'assicurazione cumulativa: la compresenza dell'assicurazione globale e di quella personale del condomino

Sistemi costruttivi per l'edilizia civile

Sistemi costruttivi per l'edilizia civile: nozioni di Tecnologia dei materiali adoperati in edilizia

Principali cause dei dissesti nelle costruzioni e relative manifestazioni: nozioni di base sulle modalità di consolidamento

Principali cause del degrado negli edifici e relative manifestazioni: nozioni di base sulle modalità di risanamento

Procedure tecnico amministrative per l'esecuzione delle opere edili: occupazione temporanea di suolo pubblico; adempimenti ex-Dlgs n. 494/96 (sicurezza); adempimenti ex-D.P.R. n. 380/01 (autorizzazione lavori)

Obblighi e divieti per lo smaltimento di materiali contenenti amianto

Gestione, manutenzione e verifiche periodiche degli impianti comuni: impianti termici; impianti ascensori e montacarichi

La normativa antincendio per le costruzioni ad uso abitativo, per le centrali termiche, per gli ascensori e per le autorimesse comuni: il Certificato di Prevenzione Incendi

L'appalto dei lavori: il computo metrico, il capitolato speciale d'appalto, la lettera di invito ed il contratto; le garanzie sulle opere eseguite (contrattuali e secondo Cod.Civ.)