



ANACI PRATO-PISTOIA

Associazione Nazionale amministratori Condominiali e Immobiliari



Corso di qualificazione ed avviamento all'attività di

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE E IMMOBILIARE

**minimo
12 persone**

Responsabile Scientifico:
Avv. Palazzi Giacomo

in ottemperanza al D.M. 140/2014

Gennaio 2022 / Aprile 2022
PALAZZO DELLE PROFESSIONI

Via Pugliesi, 26 - 59100 Prato PO
www.palazzodelleprofessioniprato.it

**96 ORE
DI LEZIONE**

di esercitazioni pratiche, esame
scritto ed esame orale finali

72 CREDITI FORMATIVI PER I GEOMETRI

In collaborazione con



PALAZZO DELLE
PROFESSIONI
PRATO

- DIRITTO CONDOMINIALE • REGOLAMENTI E NORM. NEL CONDOMINIO
- TABELLE MILLESIMALI • IMPIANTI TECNOLOGICI CONDOMINIALI
- SICUREZZA NEL CONDOMINIO • TERMOREGOLAZIONE
- ADEMPIMENTI FISCALI • GESTIONE DEI CONFLITTI

Informazioni
segreteria@anaciprato.it

► **ISCRIZIONI SOLO ONLINE** entro il 15/12/2021

WWW.ANACIPRATO.IT

Lezione 1 / Giovedì 13 GENNAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO GIURIDICO**

- Amministratore: requisiti nomina, mandato, nomina (anche a società), revoca, obbligo formazione, DM 140/2014, Deontologia professionale, lo statuto ANACI, Codice deontologico ANACI, gli effetti sull'amministratore nominato
- La targa condominiale

Docenti: Avv. Giacomo Palazzi Responsabile Scientifico Anaci Prato e Pistoia Rag. Roberto Asaro Presidente Anaci Prato e Pistoia

Ore 17:00 – 19:00 **MODULO TECNICO**

- I compensi ordinari e straordinari
- 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.
- Il conto corrente: l'obbligatorietà, la verifica presso la banca
- Il remote banking
- I mezzi di pagamento

Docenti: Avv. Giacomo Palazzi - Rag. Roberto Asaro - Avv. Maurizio Daneri

Lezione 2 / Lunedì 17 GENNAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO TECNICO**

- Adempimenti fiscali e contabilità dell'amministratore, i compensi dell'amministratore, condominio e tributi, condominio sostituito imposta mod.770 e quadro AC, Certificazione Unica, gestione pratica ristrutturazione e risparmio energetico, cessione del credito, gravi irregolarità fiscali.
- Il decalogo secondo buona fede dell'amministratore
- I doveri di correttezza e i comportamenti dell'amministratore

Docente: Dott.ssa Giovanna Cobuzzi

Ore 17:00 – 19:00 **MODULO GIURIDICO**

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

Docenti: Avv. Giacomo Palazzi - Avv. Maurizio Daneri

Lezione 3 / Giovedì 20 GENNAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO GIURIDICO**

- Condominio negli edifici: costituzione e nozione, diritti reali e diritti personali di godimento, comunione e condominio
- Le fonti del diritto: gerarchia e criteri, confronto con le norme giuridiche
- Le fonti di origine comunitaria

Docente: Avv. Maurizio Daneri

Ore 17:00 – 19:00 **MODULO GIURIDICO**

- Parti comuni dell'edificio condominiale art. 1117 c.c. e supercondominio, 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 e considerazioni generali

Docente: Avv. Michela Varocchi

Lezione 4 / Lunedì 24 GENNAIO 2022

Ore 15:00 – 18:00 **MODULO TECNICO**

- Strutture ed impianti del condominio (ascensore) e barriere architettoniche, messa a terra, cancelli automatici manutenzione, installazione.
- Organismi certificati e notificati. Certificazioni secondo la Direttiva Ascensori 2014/33/UE allo scopo di regolamentare la messa in servizio di impianti elevatori che devono rispettare specifici requisiti essenziali di sicurezza.

Docenti: Ing. Elio Virno – Sidel Spa

Ore 18:00 – 19:00 **MODULO TECNICO**

- Strutture ed impianti del condominio (riscaldamento centralizzato), risparmio energetico, valorizzazione patrimonio edilizio ed incentivi, canne fumarie, contratto manutenzione impianto terzo responsabile

Docenti: Giovanni Del Vasto – Gruppo Vaillant

Lezione 5 / Giovedì 27 GENNAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO TECNICO**

- Obblighi, progettazione, diagnosi energetica, termoregolazione ai sensi dell'art. 9 D. Leg.vo 04/07/2014 n. 102, Termoregolazione doveri del condomino e del condominio, distacco del singolo condomino, nuove tabelle, ripartizione spese.

Docente: Ing. Marco Fanciullacci

Ore 18:00 – 19:00 **MODULO TECNICO**

- Impianti comuni (impianti idrici, autoclave, pompe sommerse, fosse biologiche)
- Impianti comuni (impianti tecnologici, antenne TV SAT) impianti comuni (elettrici), messa a terra, decreto 37 del 22/01/2008, installazione degli impianti all'interno degli edifici.
- Linee Vita e responsabilità dell'amministratore

Docente: Ing. Marco Fanciullacci

Lezione 6 / Lunedì 31 GENNAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO TECNICO**

- La formazione delle tabelle millesimali. Tabella millesimi generali.
- Definizione, normativa, applicazione
- Millesimi di proprietà Generale – La Tabella A
- Ripartizione delle spese (art. 1123 c.c.)
- Modifica, revisione e rettifica delle tabelle ex art. 69 disp. Att. c.c.
- Quorum necessari per l'approvazione, la rettifica e la modifica delle tabelle millesima

Docente: Avv. Francesco Lencioni

Ore 17:00 – 19:00 **MODULO TECNICO + ESERCITAZIONE**

- Valore delle unità immobiliari dell'edificio e tabella dei millesimi di proprietà generale, il calcolo del valore delle unità immobiliari
- Superficie Reale e Volume Reale: scomposizione dell'unità immobiliare in singoli ambienti, aree scoperte e giardini di proprietà esclusiva, scelta del parametro tra superficie netta e volume netto e calcolo delle consistenze reali, calcolo volumetrie di balconi, terrazze e giardini tramite l'altezza fittizia o virtuale
- Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari di proprietà esclusiva: coefficienti di riduzione imprescindibili, coefficiente di luminosità, coefficiente di orientamento, coefficiente di prospetto (o di affaccio), coefficiente di piano, coefficiente di destinazione, coefficiente di utilizzazione (e coeff. di destinazione), coefficienti di riduzione facoltativi (Coeff. di funzionalità globale e di servitù)
- Calcolo e tabelle delle superfici virtuali – Esempio (Caso-Tipo)
- Calcolo dei millesimi di proprietà Generale secondo i criteri legali di ripartizione :esempio (Caso-Tipo)

Docente: Geom. Marco Barrani

Lezione 7 / Giovedì 3 FEBBRAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO TECNICO**

- Le tabelle dei millesimi delle scale e dell'ascensore
- La tabella dei millesimi delle scale (Tabella B)
- Codice civile e giurisprudenza: cantine palchi morti, soffitte, cameraa tetto, lastrici solari (2° comma art. 1124 c.c.), le unità immobiliari al piano terra nei millesimi delle scale, l'utilizzazione separata delle scale, presenza di più scale nello stesso edificio (3° comma art. 1123 c.c.)
- Calcolo dei millesimi delle scale secondo i criteri legali di ripartizione – Esempio (Caso – Tipo)
- La tabella dei millesimi dell'ascensore (Tabella C)
- Esistenza dell'ascensore fin dalla costruzione dell'edificio e installazione dell'ascensore in epoca successiva alla costruzione dell'edificio (l'innovazione ai sensi dell'art. 1121 c.c.)

Docenti: Geom. Marco Barrani

Ore 17:00 – 19:00 **ESERCITAZIONE**

- Esercitazioni (tabelle millesimali e ripartizione spese)

Docente: Geom. Marco Barrani

Lezione 8 / Lunedì 7 FEBBRAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO GIURIDICO**

- 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

Docente: Avv. Francesco Lencioni

Ore 17:00 – 18:00 **MODULO GIURIDICO**

- 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

Docenti: Avv. Francesco Lencioni - Rag. Roberto Asaro

Ore 18:00 – 19:00 **ESERCITAZIONE**

- Esercitazione: Simulazione Assemblea

Docenti: Avv. Francesco Lencioni - Rag. Roberto Asaro

Lezione 9 / Giovedì 10 FEBBRAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO GIURIDICO**

- Contabilità condominiale: Il piano dei conti; Il bilancio preventivo ed il riparto preventivo; situazione economico patrimoniale, criterio competenza e di cassa
- Esercitazione

Docenti: Rag. Chiara Moggi

Ore 17:00 – 18:00 **ESERCITAZIONE**

- Esercitazione

Docenti: Rag. Chiara Moggi

Lezione 10 / Lunedì 14 FEBBRAIO 2022

Ore 15:00 – 19:00 **MODULO TECNICO**

- Il registro di contabilità
- Il conto consuntivo
- Avanzo di gestione
- Il conguaglio
- Lo stato di riparto
- Il riepilogo finanziario
- Stato patrimoniale
- La situazione di cassa/banca – prospetto fondi e riserve
- La nota esplicativa
- Esercitazioni

Docenti: Dott.ssa Giovanna Cobuzzi

Lezione 11 / Lunedì 17 FEBBRAIO 2022

Ore 15:00 – 19:00 **ESERCITAZIONE**

- Esercitazione

Docenti: Dott.ssa Giovanna Cobuzzi

Lezione 12 / Lunedì 21 FEBBRAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO GIURIDICO**

- Recupero crediti, decreto ingiuntivo, comunicazione dei dati dei morosi ai terzi, fondo cassa morosità

Docente: Avv. Giacomo Palazzi - Avv. Maurizio Daneri

Ore 17:00 – 19:00 **MODULO GIURIDICO**

- La normativa generale
- Gli artt. 1123 – 1124 – 1125 – 1126 e 1134 c.c.
- L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni
- La derogabilità della disciplina codicistica
- Le spese sostenute dal condomino
- L'imputazione degli oneri proprietario/inquilino/utilizzatore
- Il condomino apparente
- Il nudo proprietario e l'usufruttuario

Docente: Avv. Michela Varocchi

Lezione 13 / Giovedì 24 FEBBRAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO GIURIDICO**

- Contratti: appalto, contratto di assicurazione, contratto di locazione, comodato uso; nullità e annullabilità

Docente: Avv. Francesco Lencioni

Ore 17:00 – 19:00 **MODULO GIURIDICO**

- 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
- Il Protocollo intesa ANACI Prato – Ordine Notai

Docente: Notaio Giuseppe Mattera

Lezione 14 / Lunedì 28 FEBBRAIO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO GIURIDICO**

- Le cause ordinarie: competenze giudiziarie
- Il dissenso alle liti art. 1132 c.c.
- Le azioni possessorie e petitorie
- I provvedimenti di urgenza, mediazione e negoziazione assistita
- Consulenza tecnica di ufficio, consulenza tecnica di parte

Docenti: Avv. Francesco Lencioni

Ore 17:00 – 18:00 **MODULO TECNICO**

- Assicurazione condominiale, la polizza globale fabbricati, responsabilità civile, la denuncia del danno,
- La gestione del sinistro. I sinistri non risarcibili.
- L'arbitrato
- La prescrizione
- La difesa legale

Docente: Simone Bini e Martina Breschi – Italiana Assicurazioni

Ore 18:00 – 19:00 **MODULO TECNICO**

- Disinfestazione, derattizzazione e igienizzazione isole ecologiche

Docente: Andrea Risaliti – La Saetta srl

Lezione 15 / Giovedì 3 MARZO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO TECNICO**

- CPI, Prevenzione e sicurezza antincendio

Docente: Ing. Marco Fanciullacci

Ore 17:00 – 18:00 **MODULO GIURIDICO**

- CPI, Legislazione sicurezza antincendio

Docenti: Avv. Giacomo Palazzi - Avv. Maurizio Daneri

Lezione 16 / Lunedì 7 MARZO 2022

Ore 15:00 – 19:00 **MODULO COMUNICAZIONE**

- Comunicazione personale e gestione dei conflitti
- La relazione comunicativa: il contenuto e le emozioni
- La comunicazione verbale: chiarezza, condivisione, sintesi, precisione
- La comunicazione non verbale: il sistema intonazionale, la prossemica
- L'efficacia comunicativa: parlare in pubblico
- Le tecniche per parlare in pubblico: come preparare un discorso efficace
- Comprendere l'interlocutore, il messaggio efficace
- Le armi della persuasione

Docente: Prof.ssa Paola Pizza

Lezione 17 / Giovedì 10 MARZO 2022

Ore 15:00 – 19:00 **MODULO COMUNICAZIONE + ESERCITAZIONE**

- Comunicazione personale e gestione dei conflitti (esercitazioni in gruppi di lavoro)

Docente: Prof.ssa Paola Pizza

Lezione 18 / Lunedì 14 MARZO 2022

Ore 15:00 – 16:00 **MODULO TECNICO**

- 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
- Come si organizza lo studio
- Il business plan
- La gestione dei fornitori
- Il marketing applicato alla professione
- La qualità e la certificazione
- Perché l'amministratore Anaci deve essere certificato UNI10801

Docenti: Rag. Roberto Asaro

Ore 16:00 – 19:00 **ESERCITAZIONE**

- Esercitazione: Simulazione Assemblea
- Esercitazione: Ripartizione spese

Docenti: Rag. Roberto Asaro

Lezione 19 / Giovedì 17 MARZO 2022

Ore 15:00 – 19:00 **MODULO TECNICO**

- Sicurezza sui luoghi di lavoro: quadro legislativo; responsabilità, obblighi e scadenze previste dal T.U. 81/08 e smei
- Responsabilità ed obblighi per le attività di manutenzione ordinaria

Docente: Ing. Carlo Giuggiola

Lezione 20 / Lunedì 21 MARZO 2022

Ore 15:00 – 19:00 **MODULO TECNICO**

- Sicurezza sui cantieri come luoghi di lavoro temporanei e mobili: Responsabilità ed obblighi del committente; Il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione; PSC, POS e fascicolo di cantiere, Verifica tecnico professionale dei vari professionisti e delle imprese

Docente: Ing. Carlo Giuggiola

Lezione 21 / Giovedì 24 MARZO 2022

Ore 15:00 – 17:00 **MODULO TECNICO**

- Amianto: valutazione del rischio, bonifica e smaltimento.
- Le varie forme di amianto
- Aspetti chimici,
- La normativa amianto, Responsabilità Penale normativa, giurisprudenza e adempimenti necessari

Docenti: Dott. Claudio Lizzeri – Azienda ASL Toscana Centro

Ore 17:00 – 19:00 **MODULO GIURIDICO**

- Responsabilità penale dell'amministratore di condominio

Docenti: Avv. Pier Nicola Badiani

Lezione 22 / Lunedì 28 MARZO 2022

Ore 15:00 – 19:00 **MODULO TECNICO/GIURIDICO**

- 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.

Docenti: Dott.ssa Stefania Serusi - Eurocert

Lezione 23 / Giovedì 31 MARZO 2022

Ore 15:00 – 19:00 **ESERCITAZIONE**

- Esercitazioni.

Docenti: Avv. Francesco Lencioni – Rag. Chiara Moggi

Lezione 24 / Lunedì 4 APRILE 2022

Ore 15:00 – 19:00 **ESERCITAZIONE**

- Esercitazioni.

Docenti: Avv. Francesco Lencioni – Rag. Roberto Asaro

Lezione 25 / Lunedì 11 APRILE 2022

Ore 15:00 – 17:00 **PROVA DI CONOSCENZA SCRITTA**

Lezione 26 / Giovedì 14 APRILE 2022

Ore 15:00 – 19:00 **PROVA DI CONOSCENZA ORALE**



**Corso di qualificazione e
d'avviamento all'attività di
AMMINISTRATORE
CONDOMINIALE E
IMMOBILIARE**

ISCRIZIONI SU
www.anaciprato.it

in ottemperanza al D.M. 140/2014

EDIZIONE 2022

Gennaio 2022 / Aprile 2022
Presso PALAZZO DELLE PROFESSIONI

Via Pugliesi, 26 - 59100 Prato PO
www.palazzodelleprofessioniprato.it

Il corso è previsto interamente in presenza adottando tutte le misure necessarie per le procedure anti-COVID19, con la riserva di tenere alcuni moduli online laddove sia necessario per le restrizioni legate all'emergenza sanitaria.

Gli orari del corso potranno subire variazioni che saranno riportate con la massima tempestività nel programma delle lezioni sul portale www.anaciprato.it

MEDIA PARTNER



SPONSOR E PARTNER

