

## **PROGRAMMA**

### **CORSO ON LINE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

#### **APPROCCI GIURIDICI**

Norme generali del diritto. Il diritto di proprietà. La comunione. L'attività di uso, di gestione e di disposizione del bene comune. Lo scioglimento della comunione. I caratteri tipici del Condominio. Individuazione delle parti comuni di un edificio. Lo scioglimento del Condominio. Il Condominio Parziale. Il supercondominio.

Le multiproprietà. La ripartizione delle spese comuni in condominio. Tabelle millesimali assembleari. Tabelle millesimali regolamentari. Modifica delle Tabelle millesimali. Revisione delle Tabelle Millesimali

Differenza tra il regolamento contrattuale e assembleare. Finalità e contenuto del regolamento. Stesura del regolamento. Impugnazione del regolamento. Revisione e modifica del regolamento. Il regolamento e le sanzioni condominiali.

Individuazione delle parti comuni dell'edificio. La disciplina dei balconi. Terrazze a livello e lastrici solari. Suolo e sottosuolo dell'edificio. Diritti e doveri dei condomini. L'Articolo 1123 del Codice Civile. Obbligazioni solidali e parziarie. Le innovazioni. Differenza tra modifica e innovazione. Innovazioni vietate. Innovazioni gravose e voluttuarie. . Privacy in condominio

Convocazione dell'assemblea di condominio. Costituzione dell'assemblea di condominio. Il presidente di Assemblea. Il segretario di Assemblea. Gli assenti e dissenzienti. Svolgimento dell'assemblea di condominio. La redazione del verbale di assemblea di condominio

Attribuzioni dell'assemblea di condominio. Le assemblee di condominio parziale. . I quorum costitutivi e deliberativi in assemblea. La prima e la seconda convocazione. Le maggioranze assembleari. Le delibere assembleari. Nullità delle delibere assembleari. Annullabilità delle delibere assembleari. Impugnazioni delle delibere assembleari. Ricorso – Citazione.

L'amministratore di condominio. Nomina e revoca. Attribuzioni e doveri. Rappresentanza. Responsabilità civile, penale ed amministrativa dell'amministratore di condominio. Il compenso dell'amministratore di condominio. Durata della carica.

La locazione abitativa. La Locazione commerciale.

La riforma legislativa del condominio progetti e valutazioni.

#### **APPROCCI TECNICI**

Le Tabelle millesimali in generale. La redazione delle tabelle millesimali. Il valore della quota millesimale.

L'impianto di riscaldamento e di condizionamento. L'impianto ascensore. L'impianto idrico. L'impianto elettrico. Le norme di funzionamento degli impianti.

Le norme di sicurezza degli impianti. L'abitabilità dell'immobile. La certificazione antincendio.

Manutenzione ordinaria e straordinaria del condominio. La sicurezza in condominio. Le legislazione sulla sicurezza nei luoghi di lavoro. La legislazione sulla sicurezza nei cantieri.

### **APPROCCI CONTABILI E TRIBUTARI**

Il Conto Consuntivo. Il Conto Preventivo. I riparti di spesa. I residui di gestione. Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese. Azioni di recupero forzato delle quote condominiali.

Il codice fiscale del condominio. Il condominio sostituito d'imposta. Gli adempimenti fiscali dell'amministratore. Il modello 770. Il Quadro AC. La certificazione unica. Il ravvedimento operoso. L'Iva agevolata. L'imposta di bollo. L'imposta di registro. Il modello F24. Posizione Fiscale dell'amministratore. Posizione fiscale del servizio di portierato. Come gestire le pratiche di sgravio fiscale. L'Ecobonus. Il Sismabonus. Le comunicazioni ai condomini.

### **APPROCCI GESTIONALI**

Gestione manageriale di un edificio o patrimonio immobiliare. Valorizzazione edilizia, commerciale e amministrativa. Analisi del mercato immobiliare e delle sue leggi.

Aspetti organizzativi. Gestione del tempo e delle risorse. Rapporti con i fornitori. Rapporti con i condomini Esazione quote condominiali. Il Conto Corrente condominiale. Marketing. Fidelizzazione della clientela.

### **APPROCCI COGNITIVI**

Gestione dei Conflitti. Gestione delle Criticità. Il Counseling. Dinamiche di Gruppo.

Tecniche di comunicazione. Public Speaking. Conduzione del dibattito. Modalità di gestione delle obiezioni.