



**ANACI**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI  
E IMMOBILIARI - SALERNO

CON IL PATROCINIO



PROVINCIA DI SALERNO



COMUNE DI SALERNO



COMUNE DI CAVA DE' TIRRENI

# CORSO DI QUALIFICAZIONE ED AVVIAMENTO ALL'ATTIVITÀ DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

## PROGRAMMA DEL CORSO DI FORMAZIONE

*Direttore scientifico* avv. Gennaro Guida  
*Segretaria* dott.ssa Patrizia Sole  
Info: 089/757491 – 089/349909  
**E-mail** [centrostudi.anaci.sa@tiscali.it](mailto:centrostudi.anaci.sa@tiscali.it)

### DOCENTI

**Area giuridica:** avv. Felice Egidio; avv. Rosa Egidio; avv. Luciano D'Amato; avv. Gennaro Guida; dott.ssa Carmen Guida; avv. Massimo Marrazzo; avv. Gianluca Masullo; avv. Caterina Siano; avv. Biagio Volino.

**Area contabile e fiscale:** dott. Cristian de Feo; Carmine Giordano; rag. Loredana Tancredi; rag. Francesco Zolli; dirigenti della locale Agenzia delle Entrate.

**Area tecnica:** SIDELMED S.p.A. Ing. Villecco Marcello; Vincenzo Cicalese; Arch. Vallone Enrico; Ing. Lorenzo Ferrara; Ing. Giuseppe Fiorillo.

**Area informatica:** rappresentanti di varie software house.

OFFICIAL SPONSOR



Perarolo di Vigonza (PD)  
Tel. 049.893.65.88



Roccapiemonte (SA) Tel./fax 081.5144829



Salerno Tel. 089.226055



Cava de' Tirreni (SA) Tel./fax 089.443853

**1° LIVELLO FORMATIVO**  
**FASE PROPEDEUTICA E DI QUALIFICAZIONE - 99 ORE**

**MODULO 1 - IL CONDOMINIO  
IN GENERALE (6 ORE – 2 LEZIONI)**

**1ª LEZIONE**

**26 OTTOBRE 2006, GIOVEDÌ**

*(intro)* avv. Gennaro Guida  
*(modera)* Presidente ANACI Salerno  
*(docente)* avv. Rosa Egidio

**- INAGURAZIONE DEL CORSO**

- Comunione e condominio; natura e fonti normative
- Le parti comuni e la proprietà esclusiva in un condominio
- I servizi comuni

**2ª LEZIONE**

**31 OTTOBRE 2006, MARTEDÌ**

*(docente)* avv. Gianluca Masullo

- Costituzione e svolgimento del condominio
- Il condominio parziale ed il condominio orizzontale
- Diritti e doveri dei condomini
- Beni e servizi comuni
- Utilizzazione delle parti e servizi comuni
- Il condòmino apparente

**MODULO 2 - L'AMMINISTRATORE  
(9 ORE – 3 LEZIONI)**

**3ª LEZIONE**

**7 NOVEMBRE 2006, MARTEDÌ**

*(docente)* avv. Gennaro Guida

- Inquadramento giuridico
- Nomina, conferma e revoca

**4ª LEZIONE**

**9 NOVEMBRE 2006, GIOVEDÌ**

*(docente)* avv. Massimo Marrazzo

- Il passaggio dello consegne

- Le attribuzioni e le responsabilità
- Il compenso dell'amministratore

**5ª LEZIONE**

**14 NOVEMBRE 2006, MARTEDÌ**

*(docente)* avv. G. Guida – rag. F. Zolli

- Rappresentanza sostanziale e processuale
- La deontologia professionale

**MODULO 3 - L'ASSEMBLEA  
(9 ORE – 3 LEZIONI)**

**6ª LEZIONE**

**16 NOVEMBRE 2006, GIOVEDÌ**

*(docente)* Carmine Giordano

- Attribuzioni
- Modalità di convocazione delle riunioni
- Validità della sua costituzione
- Maggioranze per la validità delle delibere

**7ª LEZIONE**

**21 NOVEMBRE 2006, MARTEDÌ**

*(docente)* avv. Gianluca Masullo

- Nullità ed annullabilità delle delibere
- Svolgimento delle riunioni e redazione del verbale
- La partecipazione del conduttore

**8ª LEZIONE - VERIFICA**

**23 NOVEMBRE 2006, GIOVEDÌ**

*(docente)* avv. Gennaro Guida

- Esercitazione scritta ed orale

**MODULO 4 - IL REGOLAMENTO E LE  
TABELLE MILLESIMALI  
(6 ORE – 2 LEZIONI)**

### **9<sup>a</sup> LEZIONE**

**28 NOVEMBRE 2006, MARTEDÌ**

(docente) dott.ssa Carmen Guida

- Regolamento contrattuale ed assembleare
- Trascrizione e impugnazione del regolamento
- Efficacia e modifica dei regolamenti

### **10<sup>a</sup> LEZIONE**

**30 NOVEMBRE 2006, GIOVEDÌ**

(docente) Carmine Giordano

- Natura e formazione delle tabelle millesimali
- Modifica criteri di riparto e revisione delle tabelle

## **MODULO 5 - LE CONTROVERSIE**

**(6 ORE – 2 LEZIONI)**

### **11<sup>a</sup> LEZIONE**

**5 DICEMBRE 2006, MARTEDÌ**

(docente) avv. Felice Egidio

- Impugnativa e dissenso dalle liti
- Il recupero dei crediti

### **12<sup>a</sup> LEZIONE**

**7 DICEMBRE 2006, GIOVEDÌ**

(docente) avv. Rosa Egidio

- Azioni possessorie e provvedimenti di urgenza
- Le immissioni

## **MODULO 6 - LE INNOVAZIONI**

**(6 ORE – 2 LEZIONI)**

### **13<sup>a</sup> LEZIONE**

**12 DICEMBRE 2006, MARTEDÌ**

(docente) avv. Luciano D'Amato

- Natura e relativa disciplina
- Innovazioni gravose ed utilizzazione separata
- La legislazione speciale in deroga

### **14<sup>a</sup> LEZIONE**

**14 DICEMBRE 2006, GIOVEDÌ**

(docente) avv. Massimo Marrasso

- La sopraelevazione
- La legislazione speciale in deroga (cenni)

## **MODULO 7 - I CONTRATTI**

**(9 ORE – 3 LEZIONI)**

### **15<sup>a</sup> LEZIONE**

**19 DICEMBRE 2006, MARTEDÌ**

(docente) avv. Caterina Siano

- L'appalto: disciplina civilistica

### **16<sup>a</sup> LEZIONE**

**21 DICEMBRE 2006, GIOVEDÌ**

(docente) avv. Biagio Volino

- L'assicurazione: caratteri della polizza globale fabbricati
- Gli altri contratti

### **17<sup>a</sup> LEZIONE**

**9 GENNAIO 2007, MARTEDÌ**

(docente) Arch. Enrico Vallone

- L'appalto: disciplina tecnica (normativa urbanistica, normativa sulla sicurezza)

## **MODULO 8 - LA RIPARTIZIONE DELLE**

**SPESE (12 ORE – 4 LEZIONI)**

### **18<sup>a</sup> LEZIONE**

**11 GENNAIO 2007, GIOVEDÌ**

(docente) avv. Gianluca Masullo

- Normativa generale e particolare
- I criteri per la ripartizione delle spese
- La ripartizione delle spese relative a:
  - servizio di riscaldamento
  - servizio di portierato
  - balconi
  - manutenzione e riparazione delle scale
  - manutenzione e riparazione dell'ascensore
  - lastrico solare e di proprietà esclusiva
  - manutenzione e riparazione del tetto
  - cortile con sottostanti garages
- Morosità del condomino e recupero del credito
- Sospensione dei servizi comuni

### **19<sup>a</sup> LEZIONE**

**16 GENNAIO 2007, MARTEDÌ**

*(docente)* avv. Gennaro Guida

- Il principio di solidarietà
- Spese sostenute dal condominio per le parti comuni
- Derogabilità della disciplina codicistica

### **20<sup>a</sup> LEZIONE – VERIFICA**

**18 GENNAIO 2007, GIOVEDÌ**

*(docenti)* avv. G. Guida - ing. L. Ferrara

- Casi pratici di riparto ed esemplificazioni grafiche

### **21<sup>a</sup> LEZIONE**

**23 GENNAIO 2007, MARTEDÌ**

*(docente)* da software house

- L'informatica e l'informazione

## **MODULO 9 - GLI IMPIANTI CONDOMINIALI (12 ore – 4 lezioni)**

### **22<sup>a</sup> lezione**

**25 gennaio 2007, giovedì**

*(docente)* Sidelmed

- Ascensore: normativa speciale di riferimento, adempimenti e documentazione obbligatoria

### **23<sup>a</sup> LEZIONE**

**30 GENNAIO 2007, MARTEDÌ**

*(docente)* Carmine Giordano

- Riscaldamento: normativa speciale di riferimento, adempimenti e documentazione obbligatoria

### **24<sup>a</sup> LEZIONE**

**1 FEBBRAIO 2007, GIOVEDÌ**

*(docente)* Sidelmed

- Impianto idrico: adempimenti per la qualità delle acque
- Impianto elettrico; certificazione di conformità ai sensi della normativa sulla sicurezza

### **25<sup>a</sup> LEZIONE**

**6 FEBBRAIO 2007, MARTEDÌ**

*(docente)* Carmine Giordano

- Antenne e impianti vari per la comunicazione: tutela del diritto all'informazione e autorizzazioni dell'amministratore

## **MODULO 10 - RENDICONTO E CONTABILITÀ CONDOMINIALE (15 ORE – 5 LEZIONI)**

### **26<sup>a</sup> LEZIONE**

**8 FEBBRAIO 2007, GIOVEDÌ**

*(docente)* avv. Gennaro Guida

- L'obbligo del rendiconto e le indicazioni di dottrina e giurisprudenza

### **27<sup>a</sup> LEZIONE**

**13 FEBBRAIO 2007, MARTEDÌ**

*(docenti)* rag. F. Zolli e rag. L. Tancredi

- Principi contabili;
- Criterio di competenza e criterio di cassa;
- Le spese condominiali: documentazione e contabilizzazione;
- La tenuta della contabilità;
- Il piano dei conti;
- Il libro cassa;
- Il conto patrimoniale e la situazione di cassa

### **28<sup>a</sup> LEZIONE**

**15 FEBBRAIO 2007, GIOVEDÌ**

*(docenti)* rag. F. Zolli e rag. L. Tancredi

- Il preventivo di gestione;
- Il piano di riparto delle spese;
- Oneri condominiali ordinari e straordinari.
- Il rendiconto di gestione;
- La ripartizione delle spese;
- La determinazione del conguaglio;
- I rapporti con i terzi: inquilini, fornitori, dipendenti o professionisti.

### **29<sup>a</sup> LEZIONE**

**20 FEBBRAIO 2007, MARTEDÌ**

*(docenti)* rag. F. Zolli e rag. L. Tancredi

- Conservazione giustificativi di spesa
- L'elenco fornitori ed acquisti di beni e servizi
- Prova pratica: simulazione di gestione contabile.

### **30<sup>a</sup> LEZIONE**

**22 FEBBRAIO 2007, GIOVEDÌ**

(*docente*) avv. Gennaro Guida

- L'automazione e l'informatizzazione dello studio professionale.
- Domustudio della Danea Soft

## **MODULO 11 - LA GESTIONE DEI DIPENDENTI CONDOMINIALI (3 ORE – 1 LEZIONE)**

### **31<sup>a</sup> LEZIONE**

**27 FEBBRAIO 2007, MARTEDÌ**

(*docente*) rag. Loredana Tancredi

- L'amministratore come datore di lavoro
- I contratti collettivi di lavoro per dipendenti da proprietari di fabbricati
- I livelli e le mansioni
- Le competenze ed il part-time
- La nuova disciplina del TFR
- Gli assegni per il nucleo familiare
- La retribuzione in natura
- La sicurezza sul lavoro: normativa o adempimenti

## **MODULO 12 - IL FISCO NEL CONDOMINIO (6 ORE – 2 LEZIONI)**

### **32<sup>a</sup> LEZIONE**

**1 MARZO 2007, GIOVEDÌ**

(*docente*) rag. Loredana Tancredi

- Il rapporto giuridico d'imposta
- Codice fiscale
- Imposta comunale immobili (ICI)
- IRPEF su reddito parti comuni
- TOSAP (occupazione spazi ed aree pubbliche)
- Obblighi del sostituto d'imposta
- Certificazione unica

### **33<sup>a</sup> LEZIONE**

**6 MARZO 2007, MARTEDÌ**

(*docente*) rag. Loredana Tancredi

- Versamenti ritenute e relativi conguagli
- Ravvedimento operoso
- Dichiarazione annuale dei sostituti di imposta
- Gli adempimenti fiscali dell'amministratore
- Le scritture contabili
- L'IVA sui compensi degli amministratori

## 2° LIVELLO FORMATIVO FASE DI SPECIALIZZAZIONE - 15 ORE

### MODULO 1 - IL CONDOMINIO IN GENERALE (3 ORE – 1 LEZIONE)

#### 34<sup>a</sup> LEZIONE

**8 MARZO 2007, GIOVEDÌ**

(docente) avv. Felice Egidio

- Il supercondominio e le cooperative edilizie
- Posti-auto e parcheggi

### MODULO 2 - L'AMMINISTRATORE (3 ORE – 1 LEZIONE)

#### 35<sup>a</sup> LEZIONE

**13 MARZO 2007, MARTEDÌ**

(docente) avv. Gennaro Guida

- La responsabilità civile dell'amministratore
- La responsabilità penale dell'amministratore
- La responsabilità amministrativa dell'amministratore

### MODULO 3 - AGEVOLAZIONI TRIBUTARIE PER GLI IMMOBILI (3 ORE – 1 LEZIONE)

#### 36<sup>a</sup> LEZIONE

**15 MARZO 2007, GIOVEDÌ**

(docenti) rag. Francesco Zolli e dirigente Agenzia delle Entrate

- Le agevolazioni fiscali previste dalla l.n. 449/97
  - a) La detrazione irpef del 41% e del 36% (l.n. 449/97)
  - b) Gli adempimenti dell'amministratore di condominio
  - c) La preventiva comunicazione al C.O. di Pescara ed all'ASL

- d) Per quali lavori ed impianti spettano le agevolazioni
  - e) Chi può ottenere la detrazione fiscale
  - f) Le certificazioni fiscali ai condomini (il criterio di cassa)
  - g) Come si può perdere la detrazione fiscale
- La riduzione IVA per le ristrutturazioni edilizie
  - La riduzione dell'ICI accordata dai comuni
  - I contratti di locazione concordati

### MODULO 4 - LE INNOVAZIONI (3 ORE – 1 LEZIONE)

#### 37<sup>a</sup> LEZIONE

**20 MARZO 2007, MARTEDÌ**

(docente) avv. Gianluca Masullo

- La legislazione speciale in deroga (approfondimento)
- Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (Legge 9 gennaio 1989, n. 13)

### MODULO 5 TUTELA DEI CONSUMATORI E TUTELA DELLA PRIVACY (3 ORE – 1 LEZIONE)

#### 38<sup>a</sup> LEZIONE

**22 MARZO 2007, GIOVEDÌ**

(docente) avv. Luciano D'Amato

- Il condominio quale consumatore
- La tutela della privacy nel condominio

*Ai corsisti sarà fornito tutto il materiale didattico: libri di testo, codici, CD e demo software per la gestione del condominio. I primi dieci classificati all'esame finale potranno frequentare uno stage di due mesi presso studi di amministratori di condominio della provincia.*

## Documenti necessari per l'iscrizione:

- DOMANDA DI ISCRIZIONE (DISPONIBILE PRESSO TUTTE LE AGENZIE FRIMM O IN SEGRETERIA)
- FOTOCOPIA DI UN DOCUMENTO DI IDENTITÀ VALIDO
- FOTOCOPIA DEL CODICE FISCALE

Le lezioni del corso si terranno nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 17.00 alle 20.00 presso l'**Aula di formazione del Gruppo Frimm - Largo Sinno n. 1 - 84126 Salerno** (nei pressi del Giudice di Pace di Salerno).

