
Programma del corso

MODULO 1

IL CONDOMINIO

LEZIONE 1

Martedì, 24.2.2015

Condominio, supercondominio, consorzi

1. Proprietà di beni immobiliari e contitolarità di diritti
2. Comunione e condominio: similitudini e differenze
3. Il condominio orizzontale, consorzi e le strade private
4. Il supercondominio

Diritti reali e rapporti tra proprietari

1. La proprietà Gli altri diritti reali
2. Distanze legali fra i condomini e con i confinanti
3. Immissioni tra i condomini e con i confinanti
4. Diritto di accesso alle proprietà private
5. Servitù tra i condomini e con i confinanti
6. Usucapione ed altri modi di acquisto delle proprietà e modifiche tacite

Esercitazione

LEZIONE 2

Giovedì, 26.2.2015

Proprietà private e comuni

1. I beni comuni: art. 1117 cod.civ., presunzione di comunione e titolo contrario; art. 1118 e art. 1119 cod. civ., irrinunciabilità del diritto sulle parti comuni e loro indivisibilità
2. Il condominio parziale
3. I beni di proprietà esclusiva
4. L'usucapione dei beni comuni

LEZIONE 3

Martedì, 3.3.2015

Uso delle parti comuni, sopraelevazione e ricostruzione edifici condominiali

1. Uso e godimento delle parti comuni da parte del singolo condomino, limiti
 2. Innovazioni: natura, tipi, limiti e dissociazione
 3. Uso e godimento delle parti private, limiti delle modifiche
 4. Sopraelevazione, indennità e differenze
 5. Ricostruzione dell'edificio condominiale
 6. Casi esemplificativi: cortile e posteggi, distacco dagli impianti comuni
-

LEZIONE 4

Giovedì, 5.3.2015

Regolamento condominiale e tabelle millesimali

1. Regolamento assembleare e contrattuale: le modalità di approvazione, i contenuti, le modifiche, le attribuzioni dell'assemblea
2. Tabelle millesimali di proprietà: formazione e revisione
3. Tabelle millesimali relative all'uso: formazione e revisione
4. Casi esemplificativi: sottotetti, verande riscaldate, consuetudini, precedenti e modifiche tacite

LEZIONE 5

Martedì, 10.3.2015

Assemblea e delibere

1. Convocazione: iniziativa, soggetti da convocare e loro individuazione, avviso di convocazione
2. Costituzione, nomina presidente e segretario, svolgimento dell'assemblea
3. Deleghe: soggetti, limiti, conflitto di interessi
4. Maggioranze: modalità di calcolo, quorum
5. Verbale, delibere nulle e annullabili

Abbattimento barriere architettoniche, innovazioni e altre delibere particolari

1. Ristrutturazioni, superamento di barriere architettoniche
2. Posteggi condominiali, risparmio energetico, distacco dal riscaldamento
3. Le innovazioni, la dissociazione
4. Innovazioni agevolate:
5. Installazione di antenne paraboliche e per telefonia cellulare, reti telematiche
6. Scioglimento del condominio

LEZIONE 6

Giovedì, 12.3.2015

Amministratore e consiglieri

1. Nomina assembleare e nomina giudiziaria dell'amministratore
2. Attribuzioni
3. Rappresentanza
4. Durata dell'incarico
5. Revoca e dimissioni, poteri interinali dell'amministratore
6. I consiglieri: eleggibilità, funzione e poteri

LEZIONE 7

Martedì, 17.3.2015

Spese, riparto e criteri generali

1. Ripartizione delle spese comuni: criteri legali e regolamentari
 2. Obbligo di contribuzione
 3. Cenni su rendiconto condominiale, preventivo e tabelle di riparto delle spese
 4. Il recupero dei crediti condominiali
-

Contabilità, rendiconto, controllo dei condòmini, revisione, privacy

1. La contabilità e il conto corrente
2. Il rendiconto:
3. I diritti di controllo dei condòmini
4. La revisione contabile
5. Cenni sulla privacy

LEZIONE 8

Giovedì, 19.3.2015

Tecniche di risoluzione dei conflitti e contenzioso condominiale

1. Liti condominiali e liti private
2. Commissioni conciliative, transazione, mediazione ed arbitrato
3. Dissociazione e legittimazione dell'amministratore
4. L'impugnazione delle delibere e l'uso dei beni comuni
5. Il mancato pagamento delle spese condominiali

MODULO 2

IL LAVORO SUBORDINATO, LA SICUREZZA E L'APPALTO

LEZIONE 9

Martedì, 24.3.2015

L'appalto

1. Appalto, prestazione d'opera, lavoro subordinato
2. Progettista, direttore lavori, appaltatore e committente
3. Garanzie, danni alle parti comuni e private
4. Carenze progettuali, inadempimenti delle parti e recesso
5. Esecuzione dei lavori, varianti, revisioni prezzo, collaudo
6. Le responsabilità del committente verso i subappaltatori

L'assicurazione

1. Il contratto
2. Il rischio assicurato
3. La responsabilità civile verso terzi
4. La polizza globale fabbricati

LEZIONE 10

Giovedì, 26.3.2015

La sicurezza cantieri

1. La direttiva cantieri
2. I soggetti coinvolti e le loro responsabilità
3. Le procedure per il proprietario
4. Casi esemplificativi

Esercitazione

LEZIONE 11

Martedì, 31.3.2015

I dipendenti

1. CCNL e provinciale: nozioni generali
2. Disciplina del rapporto di lavoro
3. Sanzioni disciplinari, in particolare il licenziamento
4. Contenzioso e procedure conciliative. Il rilascio coattivo dell'alloggio

Esercitazione

LEZIONE 12

Giovedì, 9.4.2015

Sicurezza dei rapporti di lavoro

1. Le norme, soggetti responsabili e corsi
2. Obblighi del datore di lavoro e del lavoratore
3. La gestione della sicurezza e gli infortuni
4. Sanzioni e impugnazioni

Esercitazione

MODULO 3

LEZIONE 13

Martedì, 14.4.2015

Compravendita e mediazione, trascrizione

1. Le trattative, il contratto preliminare ed il definitivo
2. Cenni sulla mediazione
3. Forma ed oggetto del contratto
4. Garanzie del venditore ed obblighi del compratore
5. Compravendita di immobili da costruire
6. Comparizione e rappresentanza (con riferimento a persone fisiche e giuridiche)
7. Dichiarazioni urbanistiche in atto menzioni obbligatorie e conformità catastali, APE
8. Trascrizione e problematiche relative alla provenienza successoria e donativa
9. Trascrizione degli atti condominiali: garanzie, vendite e regolamento

Esercitazione

LEZIONE 14

Giovedì, 16.4.2015

Interventi edilizi e procedimenti relativi; temi specifici

1. La definizione degli interventi:
manutenzione ordinaria
manutenzione straordinaria
restauro e risanamento conservativo
ristrutturazione
nuove costruzioni
 2. Permesso di costruire
 3. Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) - SCIA
 4. Sanatoria degli interventi abusivi: condono e accertamento di conformità
 5. Recupero dei sottotetti
-

6. Disciplina dei parcheggi
7. Mutamento di destinazione d'uso
8. I vincoli storico-artistici e ambientali
9. Abitabilità ed agibilità degli edifici

Esercitazione

MODULO 4

LOCAZIONI

LEZIONE 15

Martedì, 21.4.2015

Locazioni ad uso abitativo

1. Tipologie contrattuali e loro funzioni
2. Durata, disdette, canoni, istat, nullità
3. Vicende dei soggetti contrattuali
4. Particolari tipologie contrattuali
5. Validità ed invalidità del contratto e delle singole clausole

Locazioni ad uso diverso

1. Tipologie contrattuali e loro funzioni
2. Durata, disdette, canoni, istat, nullità
3. Vicende dei soggetti contrattuali
4. Le prelazioni e l'avviamento
5. Deroghe possibili, validità ed invalidità del contratto e delle singole clausole

Esercitazione

MODULO 5

FISCO

LEZIONE 16

Giovedì, 23.4.2015

Cenni sulla fiscalità immobiliare con particolare riguardo alla locazione di beni comuni

1. Detrazioni per interventi su immobili (in particolare il 36% e il 55%)
2. I.V.A. al 10%
3. I.V.A. nelle locazioni
4. Imposta di registro nelle locazioni

Tributi locali e condominio

1. I tributi locali: in particolare l'I.M.U
 2. Tasi
 3. Tari
 4. Tassa passi carrai
 5. Condominio: cenni agli aspetti fiscali principali (sostituto d'imposta; ritenuta 4%; quadro A.C.)
-
-

LEZIONE 17

Martedì, 28.4.2015

Risparmio energetico e impianti termici; impianti idrici

1. Impianti unifamiliari e impianti condominiali
2. Canne fumarie e collettive
3. Le norme minime di sicurezza e adeguamenti
4. Terzo responsabile
5. Il risparmio energetico
6. Impianti idrici

Esercitazione

LEZIONE 18

Martedì, 5.5.2015

Impianti elettrici

1. La sicurezza degli impianti elettrici
 2. Gli adeguamenti
 3. Le norme sugli impianti elettrici
 4. Verifiche periodiche
 5. L'impianto elettrico e gli adempimenti di prevenzione incendi
 6. Impianti di videosorveglianza
-

Prevenzione incendi

1. Fondamenti di prevenzione incendi
 2. Norme fondamentali e normativa più recente
 3. Nuove procedure 2011 - La SCIA ed il CPI
 4. Nuovo elenco di attività soggette a controllo di prevenzione incendi
 5. Il principio di proporzionalità e le categorie A - B - C
 6. Presidi e attrezzature antincendio
-

LEZIONE 19

Giovedì, 7.5.2015

Ascensori

1. Norme fondamentali
 2. Verifiche periodiche
 3. Prescrizioni
-

Verifica manutenzione parti comuni e disposizioni particolari

1. Amianto
2. Autoclave e serbatoio
3. Rifiuti e verde
4. La verifica dello stato dell'immobile degli impianti

Esercitazione

LEZIONE 20

Martedì, 12.5.2015

La professione

1. Disciplina dell'attività e legge n.4/2013,
 2. Diritto al compenso, rapporti con i mandanti, cenni sulla privacy
 3. L'esercizio della professione in forma associata, gestione dei servizi e ottimizzazione dei costi
 4. Passaggio delle consegne
 5. La conservazione della documentazione condominiale e locatizi
 6. Rapporti con i dipendenti
-

Aspetti tributari e rapporti con i dipendenti

1. Tenuta libri contabili del professionista
2. Regime fiscale
3. Verifiche e accertamenti
4. Le sanzioni e il contenzioso

Esercitazione

LEZIONE 21

Giovedì, 14.5.2015

Responsabilità civile e penale

1. Responsabilità civile
2. Le azioni dei condomini
3. Cenni sulla responsabilità penale

Esercitazione

LEZIONE 22

Martedì, 19.5.2015

Informatica**Esercitazione**

LEZIONE 23

Giovedì, 21.5.2015

La comunicazione**Esercitazione**

LEZIONE 24

Martedì, 26.5.2015

Esercitazione

Assemblea

Le formalità (convocazione, calcolo maggioranze, stesura verbale)

LEZIONE 25

Giovedì, 28.5.2015

Esercitazione

Assemblea

Simulazione

LEZIONE 26

Giovedì 4.6.2015

Esercitazione

Riparto spese e recupero crediti. Libri condominiali

LEZIONE 27

Martedì 9.6.2015

Esercitazione

Rendiconto

LEZIONE 28

Giovedì, 11.6.2015

Esercitazione

Supercondominio e vicinato

LEZIONE 29

Martedì, 16.6.2015

Esercitazione finale in vista dell'esame
