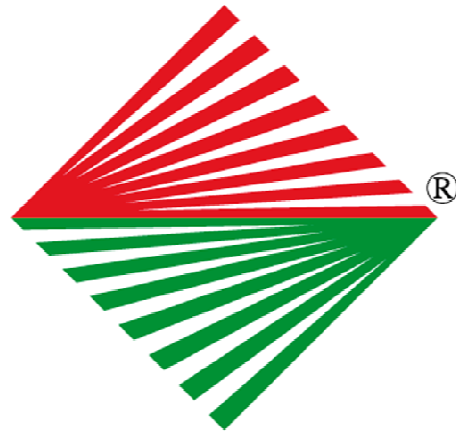




hds unione



Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE di BOLZANO

**Quarto
corso di formazione
e di aggiornamento
per l'attività di
amministratore immobiliare**

ANNO 2012

Direttore del corso:
Marco Lombardozzi
Presidente Sezione ANACI di Bolzano

Tutors:
Nadia Sanco
Michele Pirrello

Orario : Lunedì – Mercoledì - Venerdì ore 18.00 - 20.30

Sede Corsi
Unione Commercio Turismo Servizi Via Plose 38/B
39042 BRESSANONE (BZ)

17 febbraio – 21 maggio 2012



hds unione



hds unione

PROGRAMMA

- LEZIONE N. 1 **INAUGURAZIONE DEL CORSO**
Marco Lombardozzi Presidente Sezione ANACI di Bolzano
- 17 febbraio 2012* Conosciamoci – Cos'è l'ANACI
Il decalogo secondo buona fede dell'amministratore - Doveri di correttezza e comportamenti dell'amministratore – Lo statuto e il codice deontologico dell'ANACI.
- LEZIONE N. 2 **DIRITTI REALI**
Docente: Avv. Alex Biamino – Dott.ssa Sophie Biamino
- 20 febbraio 2012* Le fonti del diritto - Proprietà – Modo di acquisto – Usucapione – Usufrutto e nuda proprietà – Possesso - Pertinenze – Garanzie reali – Servitù- Multiproprietà – Trascrizione – Comunione e condominio: fonti normative.
- LEZIONE N. 3 **CONTRATTI**
Docente: avv. Marco Manfioletti
- 22 febbraio 2012* Le trattative - Elementi essenziali e accidentali - Nullità/Annulabilità – Adempimento – Inadempimento – Risoluzione – Recesso - Modifica – Patti aggiunti o contrari. Fatti giuridici: prescrizione e decadenza – Simulazione – Prova – Clausola penale e caparra, clausole vessatorie, condizioni generali di contratto.
- LEZIONE N. 4 **L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**
Docente: Avv. Alex Biamino – Dott.ssa Sophie Biamino
- 24 febbraio 2012* Natura giuridica – Nomina – Durata - Conferma in carica – Revoca – Prorogatio- L'amministratore giudiziario – Compenso –Passaggio di consegne - Poteri – Riparazioni urgenti.
- LEZIONE N. 5 **L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**
Docente: Avv. Alex Biamino – Dott.ssa Sophie Biamino
- 27 febbraio 2012* Cura dell'osservanza del regolamento – Rappresentanza sostanziale e processuale – Responsabilità civile, contrattuale e extracontrattuale, amministrativa e penale – Crediti nei confronti del condominio.
- LEZIONE N. 6 **LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE**
Docente: Avv. Alex Biamino – Dott.ssa Sophie Biamino
- 29 febbraio 2012* La costituzione del condominio - Articoli 1117-1118 e 1119 c.c. – Immissioni - Distanze legali – Confini - Sottotetto - Supercondominio – Cooperative – Condominio parziale - Uso e abuso nel godimento.



hds unione

- LEZIONE N. 7 **LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE**
Docente: Avv. Alex Biamino – Dott.ssa Sophie Biamino
2 marzo 2012 Art. 1102 c.c. - Modificazioni – La locazione di parti comuni – Polizza Postuma – Artt.1122 e 1134 c.c. – Videosorveglianza – Scioglimento del condominio – Perimento del condominio.
- LEZIONE N. 8 **L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**
Docente: Michele Pirrello
5 marzo 2012 Convocazione dei partecipanti – Soggetti attivi alla convocazione – Natura e forma della convocazione – Termini – Luogo - Validità della costituzione.
- LEZIONE N. 9 **L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**
Docente: Michele Pirrello
7 marzo 2012 Svolgimento - Poteri dell'assemblea – Maggioranze necessarie per le delibere.
- LEZIONE N. 10 **L'ASSEMBLEA CONDOMINIALE**
Docente: Michele Pirrello
9 marzo 2012 Maggioranze necessarie per le delibere (test in aula) – Deleghe – Delibere nulle o annullabili - Impugnazioni - Verbale – Partecipazione dei conduttori – Registrazione fonica e video dell'assemblea – La nomina dei consiglieri – La responsabilità penale dei condomini.
- LEZIONE N. 11 **IL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO**
Docente: Michele Pirrello
12 marzo 2012 Origine e tipologia dei regolamenti – Obbligatorietà – Formazione - Loro modifica – Vincoli – Clausole vessatorie – Ripartizione spese - Impugnazione.
- LEZIONE N. 12 **LE INNOVAZIONI**
Docente: Avv. Alex Biamino – Dott.ssa Sophie Biamino
14 marzo 2012 Natura e relativa disciplina – Le semplici modifiche – Le normative in deroga - Innovazioni gravose ed utilizzazione separata – La sopraelevazione – Antenne e impianti vari per la comunicazione: tutela del diritto all'informazione e autorizzazioni dell'amministratore.
- LEZIONE N. 13 **LE TABELLE MILLESIMALI**
Docente: Walter Moro
16 marzo 2012 Necessità – Formazione – Approvazione - Modifiche.
- LEZIONE N.14 **LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE**
Docente: Walter Moro
19 marzo 2012 Il principio di solidarietà – Normativa generale – Derogabilità delle disciplina codicistica – Spese sostenute dal condomino – Imputazione oneri



hds unione

proprietario/inquilino – Artt. 1124 - 1125 e 1126 c.c. – Condomino apparente.
Rifacimento del tetto, delle facciate, delle scale, dei balconi – Manutenzione ordinaria e straordinaria – Riparazioni urgenti.

LEZIONE N. 15

GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FINANZIARIA

Docente: Walter Moro

21 marzo 2012

Principi di contabilità e di ragioneria - Concetto di bilancio finanziario - Partita doppia – Libri contabili - Catalogazione, archiviazione e conservazione dei documenti, delle fatture e dei contratti – Verifica da parte dei condomini e dei conduttori.

LEZIONE N. 16

GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FINANZIARIA

Docente: Walter Moro

23 marzo 2012

Conto corrente – Remote banking – Mezzi di pagamento - Rendiconto preventivo e consuntivo – Predisposizione – Riparto preventivo e consuntivo Sistemi di hardware e software – Loro scelta – Metodo d'uso per i rendiconti.

LEZIONE N. 17

L'ASSICURAZIONE

Docente: Germano Lucchetta Broker assicurativo

26 marzo 2012

Rischio assicurato – Responsabilità civile – Polizza globale fabbricati – Denuncia del danno – Gestione del sinistro – Arbitraggio – Prescrizione – Difesa legale.

LEZIONE N. 18

GLI ADEMPIMENTI TRIBUTARI

Docente: dottor Roberto Ferrari commercialista

28 marzo 2012

Nozioni di diritto tributario – Le tipologie di reddito – Il sostituto d'imposta – Le Agevolazioni fiscali negli interventi edilizi e di contenimento energetico

LEZIONE N. 19

SICUREZZA IN CONDOMINIO

Docente: ing. Gianfranco Sasso

30 marzo 2012

La Sicurezza quando il Condominio diventa "cantiere" – Titolo IV° del D.Lgs 81/2008 – La figura del Coordinatore della sicurezza – Responsabilità dell'Amministratore di Condominio committente.

LEZIONE N. 20

L'IMPIANTO ELETTRICO

Docente: P.i. Stefano Pezzetta

2 aprile 2012

Sicurezza degli impianti meccanici ed elettrici – Manutenzione: obblighi e ditte autorizzate – Adempimenti tecnici – Certificazioni - Visite periodiche e straordinarie –Adeguamento e norme di sicurezza



hds unione

- LEZIONE N. 21 **SICUREZZA IN CONDOMINIO**
Docente: ing. Gianfranco Sasso
4 aprile 2012 Il Condominio come luogo di lavoro – Titolo I° del D.Lgs 81/2008 - Sicurezza nelle operazioni di manutenzione a cura di prestatori d'opera esterni
- LEZIONE N. 22 **SICUREZZA IN CONDOMINIO**
Docente: ing. Gianfranco Sasso
6 aprile 2012 Sicurezza delle Attività soggette al controllo dei VVF (prevenzione incendi).
- LEZIONE N. 23 **LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**
Docente: dottor Giorgio Bertolini
11 aprile 2012 Contratto preliminare e compromesso – Trascrizione del preliminare – Trattamento fiscale – Trasferimento della proprietà.
- LEZIONE N. 24 **LE LITI E LE CONTROVERSIE**
Docente: Avv. Alex Biamino – Dott.ssa Sophie Biamino
13 aprile 2012 Dissenso alle liti - Azioni possessorie – Provvedimenti di urgenza – Le fattispecie delle procedure esecutive - Cause ordinarie:competenze giudiziarie – Immissioni di fumo e rumori – Recupero dei crediti: decreto ingiuntivo e citazione - Fallimento del condomino.
- LEZIONE N. 25 **IL CONTRATTO D'APPALTO**
Docenti: Avv. Marco Manfioletti
16 aprile 2012 Obbligazioni delle parti – Variazioni e revisione prezzo – Recesso del committente - Responsabilità dell'appaltatore e degli ausiliari – Clausola penale – Garanzia difetti – Garanzia decennale del costruttore - Collaudo e accettazione dell'opera – Contenzioso: arbitrato – Cenni sul procedimento di mediazione - Appalto di servizi – Contratti affini – Progettista e direttore lavori.
- LEZIONE N. 26 **LA LOCAZIONE URBANA**
Docente: Avv. Patrizia Rabensteiner agente immobiliare
18 aprile 2012 Contratti ad uso abitativo e non abitativo – Disciplina codicistica e speciale vigente – Locali di portineria – Locazioni di parti comuni
- LEZIONE N. 27 **LA MANUTENZIONE DEL CONDOMINIO**
Docente: architetto Chantal Moro
20 aprile 2012 Attività edilizia - Classificazione degli interventi edilizi – Progetto e capitolati generali – Lavori in economia - Concessioni – Autorizzazioni – Piani Urbanistici – Vincoli urbanistici – Abusivismo: responsabilità – Adempimenti e garanzie dell'amministratore - Beni culturali e storici – Normativa antisismica.



hds unione

- LEZIONE N. 28 **LA MANUTENZIONE DEL CONDOMINIO**
23 aprile 2012 **Docente: architetto Chantal Moro**
Norme sanitarie – Catasto e Tavolare – Diritti di accesso alla documentazione della pubblica amministrazione - Elementi costruttivi.
- LEZIONE N. 29 **IL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO**
27 aprile 2012 **Docente: geometra Stefano Pisciali**
Impianto centralizzato – Caratteristiche tecniche – Caldaie unifamiliari a gas metano – Manutenzione – Canne fumarie - Normativa antincendio: collaudi e ispezioni – Certificato di conformità - Impianto del gas – Terzo responsabile – Certificazione energetica.
- LEZIONE N. 30 **ELEMENTI DI COMUNICAZIONE EFFICACE**
30 aprile 2012 **Docente: dottoressa Elke Moeltner**
La comunicazione: analisi degli elementi del processo – Mezzi, strumenti e tipologie di comunicazione interpersonale.
- LEZIONE N. 31 **LE COMPETENZE COMUNICATIVE DI UN AMMINISTRATORE**
2 maggio 2012 **Docente: dottoressa Elke Moeltner**
Tecniche di comunicazione positiva per rendere più efficace la gestione di un condominio: l'ascolto attivo, trovare alternative-soluzioni, gestione delle domande da fare e da rispondere.
- LEZIONE N. 32 **CASA CLIMA E RISPARMIO ENERGETICO**
4 maggio 2012 **Docente: architetto Chantal Moro**
Il concetto di Casa Clima – il risparmio energetico – gli incentivi statali – gli incentivi della Provincia Autonoma di Bolzano
- LEZIONE N. 33 **TECNICHE PER PARLARE IN ASSEMBLEA**
7 maggio 2012 **Docente: dottoressa Elke Moeltner**
Elementi base del parlare in pubblico - Come stimolare interesse e farsi capire in assemblea – Gestione dello stress emotivo, del linguaggio del corpo e della voce
- LEZIONE N. 34 **LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**
9 maggio 2012 **Docente: dottor Giorgio Bertolini**
Obblighi delle parti - Garanzie del venditore -Vizi - Obbligo delle parti del contratto mediato e pagamento della provvigione del mediatore.
- LEZIONE N. 35 **CONDOMINIO E PRIVACY**
11 maggio 2012 **Docente: Michele Pirrello**
Adempimenti previsti dal D.Lgs 196/2003.



hds unione

- LEZIONE N. 36 **STRUMENTI ALTERNATIVI**
Docente: Michele Pirrello
14 maggio 2012 Arbitrato e conciliazione – Il D. Lgs. 28/2010 – La mediazione obbligatoria in ambito condominiale – Gli organismi di Conciliazione.
- LEZIONE N. 37 **L'IMPIANTO DELL'ASCENSORE**
Docente: ing. Gianfranco Sasso
16 maggio 2012 Sicurezza degli impianti meccanici ed elettrici – Manutenzione: obblighi e ditte autorizzate – Adempimenti tecnici – Certificazioni - Visite periodiche e straordinarie –Adeguamento e norme di sicurezza
- LEZIONE N. 38 **L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: QUALE FUTURO**
Docente: Marco Lombardozzi
18 maggio 2012 Come si organizza lo studio – La gestione dei fornitori – Il marketing applicato alla nostra professione – La qualità e la certificazione.
- LEZIONE N. 39 **PREPARIAMOCI ALL'ESAME**
Docente: Walter Moro – Michele Pirrello
21 maggio 2012 Come si organizza lo studio – La gestione dei fornitori – Il marketing applicato alla nostra professione – La qualità e la certificazione
- ESAMI **SCRITTO – Bolzano Sede Provinciale ANACI**
25 maggio 2012 **Commissione:**
Michele Pirrello – Leo Oberrauch – Manuela Moro - Walter Moro – Thomas Zucchiati
- ESAMI **ORALE – Bolzano Sede Provinciale ANACI**
31 maggio 2012 **Commissione:**
Michele Pirrello – Leo Oberrauch – Manuela Moro - Walter Moro – Thomas Zucchiati
- 9 giugno 2012 **CERIMONIA DI CONSEGNA DEI DIPLOMI**



hds unione

DOMANDA DI ISCRIZIONE
AL CORSO DI FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO PER L'ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE DI
CONDOMINIO
ANNO 2012

II/LA SOTTOSCRITTO/A COGNOME		NOME	
DATA DI NASCITA		LUOGO DI NASCITA	
RESIDENTE A:	PROV.	CAP	
IN VIA	NR.		
TEL.	FAX	CEL.	
CODICE FISCALE			
CHIEDE DI ESSERE AMMESSO/A AL CORSO DI FORMAZIONE E DI AGGIORNAMENTO PER L'ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO ANNO 2012			

DATA

FIRMA LEGGIBILE

**N.B. ALLEGARE COPIA DEL BONIFICIO ESEGUITO SUL CONTO CORRENTE INTESTATO:
SEZIONE ANACI BOLZANO PRESSO LA BANCA BOVIO CALDERARI IBAN IT 45 B 03064 11604 052843267540**

Iscrizioni:

è possibile iscriversi a tutto il corso oppure a singoli moduli o singole lezioni

Costo del corso Euro 980,00

Costo di ogni singolo modulo Euro 300,00 – salvo disponibilità di posti in aula

Costo di ogni singola lezione Euro 150,00 – salvo disponibilità di posti in aula

Soci ANACI sconto del 20%

La quota di iscrizione al corso completo comprende anche i materiali didattici relativi ai singoli moduli e l'iscrizione per un anno nell'elenco speciale dell'ANACI che da diritto a ricevere la rivista Amministrare Immobili a titolo gratuito e la possibilità di partecipare agli eventi formativi organizzati da ANACI.

Il pagamento della quota di iscrizione al corso, a singoli moduli o singole lezioni dovrà essere anticipato a mezzo assegno circolare o bonifico bancario

L'associazione si riserva, per motivi di carattere organizzativo e di disponibilità dei docenti, di modificare il calendario delle lezioni

L'iscrizione si ritiene perfezionata con il versamento di un anticipo pari ad Euro 50,00 (allegare copia del bonifico alla domanda)