



**Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Lecce**

***GROMANET  
E IL COLLEGIO DEI GEMETRI  
DI LECCE***

***ORGANIZZANO***

**CORSO DI FORMAZIONE  
PROFESSIONALE PER  
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**  
*(edizione 2016)*

(CONFORME AL D.M.G.G. N° 14 DEL 24 settembre 2014)



GROMAnet è una divisione di GROMA Srl  
00184 - ROMA - Via Cavour, 179



Tel. 06.3269591 - Fax 06.3211785



[www.gromanet.it](http://www.gromanet.it) - [info@gromanet.it](mailto:info@gromanet.it)  
[groma@groma.it](mailto:groma@groma.it) - [groma@pec.groma.it](mailto:groma@pec.groma.it)

Capitale Sociale € 8.000.000,00 i.v.  
Codice Fiscale 09032280159 Partita IVA 00863291001  
Reg. Trib. Roma n. 1209/89 - C.C.I.A.A.N. 673324

Società Soggetta al controllo ed al coordinamento del Socio Unico :  
C.I.P.A.G.L.P. - Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri  
Liberi Professionisti Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti



## **PRESENTAZIONE DEL CORSO**

La materia condominiale, già disciplinata nel codice civile del 1942, è stata interessata da un recente intervento normativo (legge 11 dicembre 2012 n. 220) che ha modificato organicamente gran parte della sua disciplina originaria. Tale recente intervento normativo ha richiesto una maggiore specializzazione all'amministratore di condominio, che è tenuto ad operare utilizzando strumenti giuridici di maggiore complessità. Il mutato contesto normativo impone, quindi, una formazione specialistica per l'amministratore di condominio, formazione che non può più limitarsi all'analisi della normativa propriamente condominiale, ma che deve abbracciare trasversalmente tutti gli istituti giuridici che possono interessare il condominio.

In tale contesto, il corso si struttura idealmente in due parti.

Nella prima verranno analiticamente trattati tutti i profili che sottendono all'amministrazione condominiale, partendo dai profili strutturali del condominio sino a quelli funzionali che, più direttamente, interessano la gestione condominiale.

La seconda parte del corso sarà invece rivolta allo studio della prospettiva contrattuale, sia in termini generali che attraverso un'analisi specifica delle fattispecie contrattuali che maggiormente interessano il condominio.

Ultima tematica affrontata, la cui centralità nell'attuale contesto giuridico è ormai a tutti nota, riguarda la mediazione civile e commerciale, con specifico riguardo al condominio. La mediazione costituisce, oggi, un valido strumento di deflazione del contenzioso, in grado di fornire una rapida soluzione alle controversie tra privati, caratteristica che la rende particolarmente utile in un settore come quello condominiale che viene tradizionalmente definito ad "alta litigiosità".

---



## **Obiettivi professionali**

Il corso mira a formare gli amministratori di condominio “professionisti” per metterli in grado di affrontare fin da subito il potenziale mercato delle gestioni condominiali. Professionisti che, da un lato, siano in grado di adempiere correttamente le complesse funzioni cui sono preposti e, dall'altro, che sappiano districarsi nelle articolate questioni che quotidianamente vengono portate alla loro attenzione.

## **Obiettivi formativi**

Il corso ha l'obiettivo di formare il professionista riguardo la disciplina in materia condominiale, ai sensi delle modifiche apportate dalla legge 220 dell'11 dicembre 2012 e gli istituti giuridici relativi al condominio.

La normativa sarà analizzata in maniera dettagliata, ampio spazio sarà dato all'aspetto strutturale e a quello funzionale dell'amministrazione condominiale, all'aspetto contrattuale, tecnico manutentivo ed alla mediazione civile e commerciale.

## **Destinatari**

Il corso oltre a costituire un obbligo (72 ore con esame finale) per il recente regolamento emanato dal Ministero di Grazia e Giustizia, è dedicato alla formazione degli Amministratori di condominio “professionisti” e costituisce un imprescindibile punto di partenza per la formazione di chi intende intraprendere l'attività di amministratore condominiale. In seguito alle specificità introdotte dalla legge n. 220 dell' 11 dicembre 2012, legge che, come accennato, ha posto in essere una riforma organica del condominio negli edifici, il corso costituisce altresì un' importante forma di aggiornamento professionale (anch'esso obbligatorio con 15 ore l'anno) per chiunque, pur operando già come amministratore di condominio, intenda cogliere al meglio le potenzialità offerte dalla nuova normativa e restare aggiornato per affrontare al meglio il quotidiano dell'attività .

---



## **Supporti didattici**

Immagini, supporti in formato pdf, riferimenti normativi, glossario.

**Responsabile Scientifico: dott. Vincenzo Acunto (Direttore Generale Groma srl)**

## **Docenti:**

### **DOTT. VINCENZO ACUNTO**

Direttore dal 1998 di GROMA, società di proprietà della Cassa Italiana di Previdenza Geometri, per la gestione del patrimonio immobiliare. E' autore di numerosi articoli economici e tecnici ed è docente nei Master sulla gestione integrata del patrimonio immobiliare. Ha organizzato corsi specialistici sulla figura professionale del "Building Manager" ed è autore del testo "Building Manager" pubblicato dall' DEI Tipografia del Genio Civile. Dal 2003 è coordinatore e docente al Master di I livello in "Gestione integrata dei patrimoni immobiliari - Asset Management, Property & Facility" presso Sapienza Università di Roma, Facoltà di Architettura Valle Giulia.

### **ING. JUAN PEDRO GRAMMALDO**

Socio e managing director dal 2005 dello Studio Grammaldo – Mazziotti. E' stato docente presso il Master di I livello "Gestione integrata di patrimoni immobiliari: Asset, property e facility Management". Docente e autore (tra gli altri curatore del "Prezzario del Condominio e Real Estate, Manuale sulla Due Diligence Immobiliare e Manuale sulla Contabilizzazione) presso la DEI (tipografia del genio Civile) Ha svolto numerosi incarichi di Due Diligence Immobiliare per importanti Enti e società nazionali.

**DOTT.SSA LILIANA GRAMMALDO (psicologa)**

**ING. FRANCESCO MAZZIOTTI (Ingegnere)**

**ING. FABRIZIO RUGGIERO (Ingegnere)**

**AVV. FABRIZIO ALBANESE (Avvocato civilista)**

---



## PROGRAMMA DEL CORSO

### **1° settimana (Tot. 16 ore)**

#### **1° lezione (4 ore)**

##### **Il condominio**

- o La contitolarità di beni
- o Il Supercondominio e condomini speciali
- o La multiproprietà
- o Costituzione del condominio
- o Lo scioglimento del condominio
- o Le parti comuni (suolo, muri, tetti, ecc.)
- o Uso delle parti comuni
- o Modifiche e innovazioni sulle parti comuni

#### **2° lezione (4 ore)**

##### **La professione dell'amministratore di condominio (come prevista nel codice civile)**

- o Nomina
- o Nomina conferita ad una società
- o Revoca
- o Amministratore giudiziario
- o Le attribuzioni
- o Compenso
- o Passaggio di consegne
- o Regole deontologiche

#### **3° lezione (4 ore)**

##### **Assemblea di condominio e la sua preparazione**

- o Potere di nomina dell'assemblea
  - o Soggetti da convocare
  - o Avviso di convocazione
  - o Nomina del presidente e del segretario
  - o Controllo e verifica dell'attività da parte dei condomini
  - o Le maggioranze
  - o Redazione del verbale
  - o Delibere nulle e annullabili
  - o Termini per le impugnazioni
  - o Nomina dei consiglieri
  - o La riunione con i consiglieri
-



#### **4° lezione (4 ore)**

##### **Regolamento, tabelle millesimali, contratti e contratti di locazione**

- o Il regolamento contrattuale
- o Il regolamento assembleare
- o Il contratto: l'oggetto, la forma
- o Clausole e penali
- o Nullità e annullabilità
- o Risoluzione per inadempimento
- o Il contratto di locazione
- o La sublocazione
- o Il comodato
- o Le obbligazioni del locatore e del conduttore

#### **2° settimana (Tot. 20 ore)**

#### **5° lezione (4 ore)**

##### **Preventivo e consuntivo**

- o Rendiconto preventivo
- o Rendiconto consuntivo
- o Prospetti di riparto
- o Relazione di accompagnamento
- o Prima nota
- o Conto corrente condominiale
- o Esperienze applicative

#### **6° lezione (8 ore)**

##### **Strumenti informatici a supporto dell'attività dell'amministratore**

- o Gestione integrata dei condomini e dei Patrimoni immobiliari
  - o Gestione amministrativa
  - o Gestione tecnico / manutentiva
  - o Asset, Property e Facility Management
  - o Marketing del Condominio
-



## 7° lezione (4 ore)

### Ripartizione delle spese

- o L'anagrafe dei condomini
- o Le spese nell'interesse comune
- o Le spese per la manutenzione del lastrico solare
- o Le spese per la manutenzione delle scale
- o Le spese per la manutenzione dei solai di interpiano
- o Le spese per la manutenzione degli impianti
- o Le esecuzioni forzate a carico dei condomini
- o Il fallimento dei condomini

## 8° lezione (4 ore)

### Gestione del contenzioso condominiale

- o Giudiziale
- o Conciliazione

## 3° settimana ( Tot. 12 ore)

## 9° lezione (4 ore)

### Tabelle millesimali

- o Le tabelle millesimali di proprietà
- o Le tabelle millesimali delle spese generali
- o Le tabelle millesimali: revisione
- o Ripartizione delle spese: ordinarie e straordinarie;
- o Quorum deliberativi;
- o Assemblea ordinaria e straordinaria.

## 10° lezione (8 ore)

### Gestione della manutenzione

- o Manutenzione ordinaria
  - o Manutenzione su guasto
  - o Manutenzione ciclica
  - o Adeguamento normativo
  - o Manutenzione su guasto
  - o Piano di manutenzione
  - o Esperienze applicative
-



#### **4° settimana (Tot. 16 ore)**

##### **11° lezione (4 ore)**

###### **Sicurezza nei luoghi di lavoro**

- o Il condominio come datore di lavoro
- o Il condominio come committente
- o Il condominio come stazione appaltante (cantiere temporaneo e mobile)
- o Esperienze applicative

##### **12° lezione (4 ore)**

###### **Gestione di un lavoro straordinario**

- o Dal problema alla soluzione (nomina tecnico)
- o Assegnazione appalto
- o Contratto di appalto
- o Cantiere
- o Collaudo dei lavori
- o Esperienze applicative

##### **13 - 14° lezione (8 ore)**

###### **Tecniche di comunicazione interpersonale**

- o Negoziazione (tecniche di risoluzione dei conflitti)
- o Gestione assemblea condominiale

#### **5° Settimana (Tot. 8 ore)**

##### **15 ° lezione (4 ore)**

###### **Profili fiscali**

- o Il condominio sostituto d'imposta
  - o Le ritenute di acconto
  - o Le certificazioni e le dichiarazioni di sostituto d'imposta
  - o La comunicazione degli elenchi dei fornitori
  - o La conservazione e la esibizione dei giustificativi di spesa
  - o Attività fiscali in caso di lavori straordinari
  - o Esperienze applicative
-





## 16° lezione (4 ore)

### Il trattamento del professionista nell'ordinamento tributario – L'assicurazione

- o Le scritture contabili
- o La redazione delle scritture
- o La conservazione delle scritture
- o Tutela in occasione di controlli e/o verifiche
- o Il rischio assicurato
- o La responsabilità civile
- o Le clausole vessatorie
- o La tutela dell'assicurato
- o La prescrizione

- **VERIFICA DELL'APPRENDIMENTO ATTRAVERSO TEST**
  - **ESAME ORALE FINALE**
-