



**A.N.AMM.I.**

Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili

Via della Magliana Nuova, 93 - 00146 ROMA [www.anammi.it](http://www.anammi.it)

## **Programma corsi A.N.AMM.I.**

### **Comunione e condominio**

1. I caratteri tipici della comunione
2. Attività di uso, di gestione e di disposizione del bene comune
3. Scioglimento della comunione
4. Caratteri tipici del condominio
5. Individuazione delle parti comuni dell'edificio
6. Scioglimento del condominio
7. Supercondominio
8. Multiproprietà
9. Dal codice civile
10. Disposizioni di attuazione del codice civile

### **L'amministratore di condominio**

1. Requisiti e natura giuridica
2. Nomina
3. Revoca o dimissioni
4. Attribuzioni e doveri
5. Responsabilità
6. Retribuzione
7. Passaggio di consegne

### **L'assemblea di condominio**

1. Attribuzioni dell'assemblea
2. Avviso di convocazione
3. Costituzione dell'assemblea e validità delle delibere
4. Presidente e segretario
5. Consiglieri
6. Revisore dei conti
7. Verbale dell'assemblea
8. Deleghe
9. Invalidità delle delibere: nullità ed annullabilità
10. Impugnazione delle delibere assembleari

### **Il regolamento di condominio contrattuale e assembleare**

1. Definizione e contenuto del regolamento
2. Differenza tra regolamento contrattuale e assembleare
3. Stesura del regolamento
4. Impugnazione del regolamento
5. Revisione e modifica del regolamento
6. Sanzioni
7. Fac-simile di regolamento

## **Gli impianti**

1. Impianto di riscaldamento
2. Impianto di condizionamento
3. Ascensore
4. Impianto idrico
5. Impianto elettrico
6. Applicazione del D.Lgs. 81/08 in ambito condominiale
7. Figure professionali nella manutenzione ordinaria

## **Le innovazioni**

1. Differenza tra modifica e innovazione
2. Innovazioni in genere
3. Innovazioni vietate
4. Legislazione speciale in materia di barriere architettoniche L. 13/89
5. Innovazioni gravose e voluttuarie
6. Disamina casistica

## **Patologia del fabbricato**

1. Premessa
2. Cause di degrado
3. Cause del deterioramento
4. Problemi di ristrutturazione degli edifici a struttura muraria
5. Sistemi di consolidamento
6. Dissesti da azioni dinamiche e sistemi di consolidamento

## **Parte contabile e fiscale**

### PARTE CONTABILE: LA GESTIONE DEL CONDOMINIO

1. Il Bilancio Preventivo
2. Il Bilancio Consuntivo

### PARTE FISCALE: IL CONDOMINIO E IL FISCO

1. Sostituto d'imposta
  - 1a. Definizione
  - 1b. Obblighi del sostituto d'imposta
  - 1c. Ravvedimento operoso
2. I.V.A. agevolata
3. Agevolazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio
4. Elenco dei fornitori dei Condominii amministrati

### L'AMMINISTRATORE E IL FISCO

1. Definizione dell'amministratore di condominio ai fini fiscali:
  - a) Tipologia di reddito, imposte e contributi applicati
  - b) Inquadramento nel sistema fiscale della figura dell'amministratore
  - c) Determinazione del reddito di lavoro autonomo
2. Regolamento ai fini I.V.A.
  - a) Dichiarazione d'inizio
  - b) Caratteristiche
  - c) Aliquota

- d) Liquidazione
- e) Versamento
- f) Dichiarazione
  - f1) Comunicazione annuale dati I.V.A.
  - f2) Spesometro
- 3. Regolamentazione ai fini delle imposte dirette
  - a) Definizione
  - b) Versamento
  - c) Addizionali regionali e comunali
- 4. Regolamentazione ai fini IRAP
  - a) Aliquote
  - b) Base imponibile
  - c) Deduzione
  - d) Dichiarazione
  - e) Versamento
  - f) Controversie
- 5. Regimi contabili
  - a) Fatturazione
  - b) Obblighi di registrazione

## **Parti comuni dell'edificio**

### **1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMUNI E DISCIPLINA RIPARTIZIONI SPESE RELATIVE:**

- a) Acqua ed impianto idrico
- b) Antenne televisive
- c) Ascensori
- d) Assicurazione dell'edificio
- e) Balconi, finestre e terrazze a livello
- f) Box per auto di proprietà esclusiva e parcheggi
- g) Cantine e sotterranei
- h) Cortile
- i) Facciate e decoro architettonico
- j) Fognature
- k) Giardini condominiali
- l) Llastrico solare e terrazza a livello
- m) Locazione e vendita delle proprietà comuni
- n) Luce e energia elettrica
- o) Portierato e pulizia
- p) Portoni, accessi, citofoni e recinzioni
- q) Riscaldamento e condizionamento centrale
- r) Scale
- s) Soffitti, volte, solai e pavimenti
- t) Sottosuolo e suolo
- u) Sottotetto e tetto

### **2. MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO DELLE PARTI COMUNI**

## **Le tabelle millesimali**

1. Premessa
2. Tabelle millesimali in generale
3. Concetto di valore nella redazione delle tabelle

4. Approvazione
5. Revisione delle tabelle

## **Servizio di portierato**

1. Portiere e contratto collettivo nazionale di lavoro
2. Assunzione, retribuzione, sostituzione e licenziamento
3. Scadenze
4. Sicurezza sul lavoro
5. Spese di portierato
6. Soppressione del servizio

## **Aspetti tecnici sul condominio**

1. Abitabilità: requisiti di rilascio del certificato
2. Normativa antincendio

## **Privacy in condominio**

1. Premessa
2. Vocabolario della privacy
3. Diritti degli interessati
4. Documento programmatico sulla sicurezza
5. Condominio a prova di privacy: le regole fondamentali
6. Ambito oggettivo del trattamento dati
7. Ambito soggettivo del trattamento dati
8. Adempimenti dell'amministratore
9. Formulari
10. Gli effetti dell'art. 63
11. Privacy e videosorveglianza

## **Mediazione in condominio**

1. Mediazione civile e commerciale: cenni normativi
2. Mediazione in materia condominiale