

AL CORSO DI FORMAZIONE  
PARTECIPANO LE SEDI DI



ANACI  
PALERMO



ANACI  
CALTANISSETTA



ANACI  
ENNA

# 27° CORSO DI FORMAZIONE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI



## 2024

**CORSO VALIDO PER L'AVVIAMENTO  
ALL'ESERCIZIO DELLA PROFESSIONE**

**AI SENSI DEL DM 140/14 EMANATO  
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 220/2012**

Info +39 375 5142901 / +39 375 5142895

Via Marchese di Villabianca 175  
segreteria@anacipalermo.it



27° CORSO DI FORMAZIONE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

# INTRODUZIONE

## 27° Corso di Formazione Amministratori Condominiali

In materia condominiale, la riforma del 2012 ha radicalmente stravolto il mondo dell'amministrazione condominiale. Una riforma che, unitamente alla Legge n. 4/2013, ha attribuito all'amministratore di condominio la tanto auspicata dignità professionale valorizzandone le attribuzioni, i poteri e le connesse responsabilità.

Proprio in tema di formazione professionale, la Sede Provinciale ANACI Palermo apre le iscrizioni al 27° Corso cittadino di formazione ai fini dell'abilitazione professionale.

Il Corso previsto dalla Sede Provinciale di Palermo è stato studiato per raggiungere il massimo livello per contenuti e coinvolgimento delle risorse impiegate. E' stato strutturato un modello che oltre alla teoria legale e alla preparazione contabile e tecnica di base, propone profili di praticità, ritenuti immancabili se si vuole consentire al corsista di affrontare fin da subito il mondo della professione con pragmatismo e prontezza.

A tale scopo, il corso propone l'abbinamento di avvocati ed amministratori di esperienza che, nel fornire simultaneamente due distinti ma complementari punti di vista del medesimo istituto, offrono il binomio perfetto per permettere al corsista di cogliere a pieno l'argomento oggetto di studio.

Sempre al medesimo fine, il corso offre anche lezioni e simulazioni dell'assemblea di condominio, nonché tavole rotonde tra legali specializzati in materia che affronteranno casi concreti, fornendo risposte a quesiti spinosi e a tutt'oggi oggetto di contenzioso nelle aule di giustizia.

Il corso, all'interno dell'area tecnica del programma, presta la dovuta attenzione anche agli aspetti logistici e organizzativi, profili di primaria importanza per raggiungere e mantenere un assetto efficiente e competitivo in un settore altamente concorrenziale.

A questo scopo sono previste specifiche lezioni di management, con particolare riguardo all'organizzazione di studio, all'uso di software a ciò dedicati ed alle tecniche di comunicazione e di sana persuasione da adottare nelle interlocuzioni con i condomini e con i fornitori dei servizi.

Anaci Palermo, con il proprio Corso, persegue un obiettivo di innegabile rilevanza sociale: innalzare il livello specialistico della categoria professionale, arginare conseguentemente la dilagante improvvisazione nel settore, favorire una rete di interessanti e produttive interferenze professionali e veicolare autentica cultura condominiale alla cittadinanza.

I Responsabili Scientifici del 27° Corso di Formazione sono il Dott. Maurizio Vento e il Dott. Gabriele Russo. Il Direttore del Corso è il Rag. Ignazio Sampino. La Responsabile della logistica ed assistente alla direzione del corso è la Sig.ra Giulia Sillicchia.

I docenti sono stati selezionati secondo i criteri di esperienza e preparazione specifica nel settore, e sono supportati da Amministratori ANACI per una migliore osmosi tra aspetti teorici e profili pratici.

### AREA LEGALE

Avv. Gabriele Russo – Avv. Agata Galvano – Avv. Chiara Li Muli  
Avv. Francesco Raja – Avv. Vincenzo Di Grado

*Supporto amministratori professionisti:*

*Dott. Maurizio Vento, Rag. Girolamo Macaluso, Rag. Ignazio Sampino,  
Rag. Amedeo Enrico Margarese, Rag. Leopoldo Previti, Rag. Francesco Conigliaro,  
Dott.ssa Federica Atanasio, Rag. Alessandro Basso*

### AREA CONTABILE/FISCALE

Dott. Maurizio Vento – Dott. Antonio Crisci

### AREA TECNICA/DEONTOLOGICA

Tecnici qualificati per settore di appartenenza che verranno incaricati e indicati ai corsisti prima delle rispettive lezioni.

*Supporto amministratori professionisti:*

*Dott. Maurizio Vento, Rag. Girolamo Macaluso, Rag. Ignazio Sampino, Rag. Marco Mamone, Rag. Fabrizio Mutolo, Rag. Nicola Passaro*

## APERTURA CORSO (completamento iscrizioni)

Sabato 13 gennaio 2024 ore 10:00

Benvenuto del Presidente Provinciale e della Direzione scientifica del Centro Studi Palermo. Prerogative e obiettivi che la sede Anaci Palermo intende raggiungere, la finalità del percorso. Presentazione del corso e relazione sulla struttura del programma.

# AREA GIURIDICA

## IL CONDOMINIO

### MODULO 1 GIOVEDÌ 18.01.2024 ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 1** • Comunione e Condominio, cenni su diritti reali e il possesso
- Capitolo 2** • Codice civile Libro terzo, Titolo VII, CAPO II Il Condominio negli edifici (art. 1117/1138) la Riforma Legge 220/2012. Esposizione generale delle norme che regolano il condominio
- Capitolo 3** • Le parti comuni art. 1117 cod.civ.

*Avv. Gabriele Russo - Dott. Maurizio Vento*

### MODULO 2 SABATO 20.01.2024 ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 4** • Il Supercondominio – il Condominio parziale – il Condominio minimo – la registrazione del Condominio
- Capitolo 5** • Art. 1111 - 1119 - art. 61/62 disp.att. scioglimento della comunione - concetto di indivisibilità

*Avv. Gabriele Russo – Rag. Ignazio Sampino*

### MODULO 3 GIOVEDÌ 25.01.2024 ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 6** • Art. 1102 - 1118 - l'uso della cosa comune e diritti di partecipazione
- Capitolo 7** • Il cambio della destinazione d'uso
- Capitolo 8** • Le distanze legali – I confini
- Capitolo 9** • Art. 844 le immissioni – quando interviene l'Amministratore
- Capitolo 10** • Art. 1120/1121 - Innovazioni - Innovazioni gravose e voluttuarie - partecipazioni separate e gestione particolare, innovazioni sociali

*Avv. Gabriele Russo - Rag. Alessandro Basso*

### MODULO 4 SABATO 27.01.2024 ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 11** • Tavola rotonda con i Legali; esempi e casistiche pratiche affrontate nelle aule giudiziarie

*Tutti gli Avvocati*

### MODULO 5 GIOVEDÌ 01.02.2024 ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 12** • Test di chiusura area giuridica - il Condominio  
*Verifica e disamina test - riepilogo dei primi 11 capitoli – confronto, domande e risposte*

# AREA GIURIDICA

## L'AMMINISTRATORE

### MODULO 6 SABATO 03.02.2024 ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 13** • La figura professionale – il mandato - il contratto – il compenso e i riferimenti con la L.220/2012
- Capitolo 14** • Art. 1129 - La nomina - i requisiti per potere amministrare - i quorum deliberativi
- Capitolo 15** • Art. 1129 - gli obblighi nell'espletamento della funzione

*Avv. Vincenzo di Grado – Rag. Ignazio Sampino*

### MODULO 7 GIOVEDÌ 08.02.2024 ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 16** • La documentazione condominiale e la conservazione dei documenti, i registri del condominio il registro di anagrafe condominiale, l'acquisizione dei dati dei condomini e di quelli catastali
- Capitolo 17** • Fascicolo tecnico del condominio
- Capitolo 18** • Art. 1129 - la revoca e le dimissioni
- Capitolo 19** • Brevi cenni sul regime di prorogatio imperi
- Capitolo 20** • Il passaggio di consegne, forma e cautele; le conseguenze di errate consegne e i provvedimenti dell'amministratore e dell'assemblea

*Avv. Francesco Raja - Avv. Agata Galvano - Rag. Leopoldo Previti*

### MODULO 8 SABATO 10.02.2024 ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 21** • I Poteri, le responsabilità e i limiti dell'amministratore - Art. 1130 - Le attribuzioni
- Capitolo 22** • I Poteri, le responsabilità e i limiti dell'amministratore - Art. 1131 - La rappresentanza
- Capitolo 23** • Il potere di firma e l'impegno contrattuale
- Capitolo 24** • La rappresentanza nei confronti di terzi e responsabilità nei confronti dei condomini

*Avv. Gabriele Russo*

### MODULO 9 GIOVEDÌ 15.02.2024 ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 25** • Il contratto di mandato e la durata dell'incarico dell'Amministratore
- Capitolo 26** • L'offerta professionale
- Capitolo 27** • La determinazione del compenso in misura onnicomprensiva, il compenso per prestazioni straordinarie o extra, la tutela del diritto al compenso e le componenti dello stesso con esame dei differenti casi di intervenuta revoca
- Capitolo 28** • L'inopportunità delle anticipazioni e la prescrizione del diritto al compenso o a rimborsi

*Avv. Vincenzo Di Grado - Rag. Ignazio Sampino*

# AREA GIURIDICA

## L'AMMINISTRATORE

**MODULO 10** | SABATO 17.02.2024 | ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 29** • Art. 1122 - opere su parti comuni - custodia e doveri di vigilanza dell'Amministratore all'interno della proprietà privata
- Capitolo 30** • I provvedimenti dell'Amministratore a cautela del Condominio con riferimento ad opere non autorizzate su parti comuni, utilizzo improprio di parti o servizi comuni, violazione degli art. 1102 - 1118

*Avv. Chiara Li Muli – Dott.ssa Federica Atanasio*

**MODULO 11** | GIOVEDÌ 22.02.2024 | ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 31** • L'istituto della mediazione - finalità e regolamentazione
- Capitolo 32** • I poteri dell'Amministratore e i relativi deliberati assembleari

*Avv. Francesco Raja*

**MODULO 12** | SABATO 24.02.2024 | ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 33** • Il dissenso alle liti art. 1132 c.c. – Le azioni possessorie e petitorie – I provvedimenti di urgenza
- Capitolo 34** • Le responsabilità penali dell'Amministratore ed elenco e analisi dei principali reati e delitti di suo interesse

*Avv. Gabriele Russo*

**MODULO 13** | GIOVEDÌ 29.02.2024 | ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 35** • Tavola rotonda con i Legali; esempi e casistiche pratiche affrontate nelle aule giudiziarie

*Tutti gli Avvocati*

**MODULO 14** | SABATO 02.03.2024 | ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 36** • Test di chiusura area giuridica - l'Amministratore  
*Verifica e disamina test - riepilogo dei capitoli dal 13 al 35 – confronto, domande e risposte*

# AREA GIURIDICA

## L'ASSEMBLEA

**MODULO 15** | GIOVEDÌ 07.03.2024 | ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 37** • Art. 1135 c.c. – Le attribuzioni e le maggioranze
- Capitolo 38** • Le tabelle millesimali: le tipologie e la competenza assembleare per la modifica e/o ricorso all'autorità giudiziaria

*Avv. Agata Galvano – Rag. Ignazio Sampino*

**MODULO 16** | SABATO 09.03.2024 | ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 39** • Art. 1136 - La regolare costituzione - la nuova modalità in videoconferenza
- Capitolo 40** • Art. 1137 - L'impugnazione - Differenza tra Nullità e Annullabilità

*Avv. Vincenzo Di Grado*

**MODULO 17/18** | GIOVEDÌ 14.03.2024 | ORE 17:00 - 20:00

Primo Tempo

- Capitolo 41** • La gestione dell'Assemblea
- Capitolo 42** • Breve simulazione di Assemblea

*Avv. Agata Galvano - Rag. Francesco Conigliaro*

**MODULO 17/18** | SABATO 16.03.2024 | ORE 09:00 - 12:00

Secondo Tempo

- Capitolo 43** • La gestione dell'Assemblea
- Capitolo 44** • Breve simulazione di Assemblea

*Avv. Di Grado Vincenzo - Rag. Amedeo Enrico Margarese*

# AREA GIURIDICA

## IL REGOLAMENTO

**MODULO 19** | GIOVEDÌ 21.03.2024 | ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 45** • Il regolamento contrattuale - Il regolamento assembleare
- Capitolo 46** • Principio di gerarchia delle fonti e nullità o inefficacia del regolamento
- Capitolo 47** • Le maggioranze necessarie per l'approvazione e/o la modifica, differenti casistiche

*Avv. Agata Galvano*

# AREA GIURIDICA

## IL RENDICONTO

**MODULO 20** SABATO 23.03.2024 ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 48** • IL RENDICONTO e LA PARTECIPAZIONE ALLE SPESE (brevi cenni – richiamo area contabile) Art. 1131 bis – rendere il conto della gestione
- Capitolo 49** • I Fondi in bilancio - requisiti delibera e regole di utilizzo
- Capitolo 50** • Art. 1123-1124 - il riparto delle spese - il concetto di manutenzione - distinzione tra ordinario e straordinario
- Capitolo 51** • Il recupero dei crediti, il decreto ingiuntivo: diverse tipologie, l'opposizione

*Avv. Gabriele Russo – Rag. Girolamo Macaluso*

**MODULO 21** GIOVEDÌ 04.04.2024 ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 52** • Art. 1125-1126 - riparto di spese particolari - richiamo all'uso esclusivo e alla distinzione tra parti comuni e private
- Capitolo 53** • Le consegne - forma, elenco e ordine di importanza
- Capitolo 54** • Limiti e poteri del nuovo amministratore nella gestione della rendicontazione del predecessore, la nomina del revisore dei conti e i requisiti necessari

*Avv. Agata Galvano – Rag. Leopoldo Previti*

**MODULO 22** GIOVEDÌ 06.04.2024 ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 55** • Tavola rotonda con i Legali; esempi e casistiche pratiche affrontate nelle aule giudiziarie

*Tutti gli Avvocati*

**MODULO 23** SABATO 11.04.2024 ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 56** • La simulazione dell'Assemblea di condominio  
*Test di chiusura area giuridica l'assemblea – Il Regolamento – Il Rendiconto*

*Il Direttivo Anaci Palermo*

# AREA CONTABILE E FISCALE

**MODULO 24/25** SABATO 13.04.2024 ORE 09:00 - 12:00

Primo Tempo

- Capitolo 57** • La contabilità condominiale - la registrazione di cassa o registro di contabilità - il criterio di competenza di cassa - differenza tra registrazione per cassa e registrazione per competenza
- Capitolo 58** • La contabilità condominiale - il riparto delle spese e l'applicazione delle tabelle
- Capitolo 59** • La contabilità condominiale - preventivo/consuntivo - il conguaglio - Il riepilogo finanziario

*Dott. Maurizio Vento*

# AREA CONTABILE E FISCALE

**MODULO 24/25** GIOVEDÌ 18.04.2024 ORE 17:00 - 20:00

Secondo Tempo

- Capitolo 57** • La contabilità condominiale - la registrazione di cassa o registro di contabilità - il criterio di competenza di cassa - differenza tra registrazione per cassa e registrazione per competenza
- Capitolo 58** • La contabilità condominiale - il riparto delle spese e l'applicazione delle tabelle
- Capitolo 59** • La contabilità condominiale - preventivo/consuntivo - il conguaglio - Il riepilogo finanziario

*Dott. Maurizio Vento*

**MODULO 26/27** SABATO 20.04.2024 ORE 09:00 - 12:00

Primo Tempo

- Capitolo 60** • La quadratura patrimoniale - crediti e debiti oggetto di registrazione e riparto
- Capitolo 61** • La quadratura patrimoniale - crediti e debiti oggetto di scrittura separata
- Capitolo 62** • La quadratura patrimoniale - la gestione dei fondi

*Dott. Maurizio Vento*

**MODULO 26/27** GIOVEDÌ 02.05.2024 ORE 17:00 - 20:00

Secondo Tempo

- Capitolo 60** • La quadratura patrimoniale - crediti e debiti oggetto di registrazione e riparto
- Capitolo 61** • La quadratura patrimoniale - crediti e debiti oggetto di scrittura separata
- Capitolo 62** • La quadratura patrimoniale - la gestione dei fondi

*Dott. Maurizio Vento*

**MODULO 28** SABATO 04.05.2024 ORE 09:00 - 12:00

- Capitolo 63** • Il Condominio e il Fisco - Il Condominio come sostituto d'imposta - 770, cv, detrazioni fiscali
- Capitolo 64** • Le altre imposte e i tributi IMU/TASI/TOSAP
- Capitolo 65** • La gestione del cassetto fiscale del Condominio - gli adempimenti fiscali e scadenze dell'amministratore

*Dott. Antonio Crisci*

**MODULO 29** GIOVEDÌ 09.05.2024 ORE 17:00 - 20:00

- Capitolo 66** • Il previsionale di spesa
- Capitolo 67** • La nota esplicativa

*Dott. Maurizio Vento*

**MODULO 30/31** SABATO 11.05.2024 ORE 09:00 - 12:00

Primo Tempo

- Capitolo 68** • Redazione di un rendiconto di gestione in collaborazione con i docenti

*Dott. Maurizio Vento - Dott. Antonio Crisci*

# AREA CONTABILE E FISCALE

**MODULO 30/31** **GIOVEDÌ 16.05.2024** **ORE 17:00 - 20:00**

Secondo Tempo

**Capitolo 68** • Redazione di un rendiconto di gestione in collaborazione con i docenti

*Dott. Maurizio Vento - Dott. Antonio Crisci*

**MODULO 32** **SABATO 18.05.2024** **ORE 09:00 - 12:00**

**Capitolo 69** • Chiusura area contabile fiscale  
Redazione di un rendiconto di gestione - test di simulazione e verifica finale con i docenti

*Dott. Maurizio Vento - Dott. Antonio Crisci*

# AREA TECNICA E DEONTOLOGICA

**MODULO 33/34** **GIOVEDÌ 23.05.2024** **ORE 17:00 - 20:00**

Primo Tempo

**Capitolo 70** • L'impianto autoclave e la rete idrica: funzionamento – spese ordinarie e straordinarie  
l'analisi dell'acqua  
**Capitolo 71** • Gli impianti fognari – spese ordinarie e straordinarie - distinzione tra condominiale e privato  
**Capitolo 72** • Contabilizzazione dei consumi idrici

*Rag. Ignazio Sampino con la collaborazione di tecnici qualificati*

**MODULO 33/34** **SABATO 25.05.2024** **ORE 09:00 - 12:00**

Secondo Tempo

**Capitolo 73** • Ripartizione idrica: casistiche ed applicativi pratici

*Rag. Ignazio Sampino*

**MODULO 35** **GIOVEDÌ 30.05.2024** **ORE 17:00 - 20:00**

**Capitolo 74** • Elementi di tecnica di base delle costruzioni – strutture e parti comuni all'interno della proprietà privata - stato di pericolo, opere urgenti e riparto delle spese. I balconi: quando e come interviene l'Amministratore  
**Capitolo 75** • Le comunicazioni e gli adempimenti con gli enti pubblici. L'apertura di un cantiere

*Avv. Vincenzo Di Grado con la collaborazione di tecnici qualificati*

# AREA TECNICA E DEONTOLOGICA

**MODULO 36** **SABATO 01.06.2024** **ORE 09:00 - 12:00**

**Capitolo 76** • L'installazione di impianti per la riduzione di energia da fonti rinnovabili: art 1122 bis e 1102 cc due norme a confronto e le possibili problematiche tra norma generale e norma speciale  
**Capitolo 77** • Gli impianti elettrici / la messa a terra – le norme in vigore e le verifiche  
**Capitolo 78** • Le automazioni - le norme in vigore e le verifiche  
**Capitolo 79** • Gli impianti ascensore - le norme in vigore e le verifiche

*Avv. Chiara Li Muli con la collaborazione di tecnici qualificati*

**MODULO 37** **GIOVEDÌ 06.06.2024** **ORE 17:00 - 20:00**

**Capitolo 80** • La disciplina per la prevenzione degli incendi: previsione degli adempimenti da espletare. Casistica ed esempi, nei normali edifici urbani, nelle autorimesse e negli immobili adibiti a lavorazioni particolarmente pericolose.  
**Capitolo 81** • La disciplina per la prevenzione degli incendi: affidamento incarichi e tutela del Condominio in ordine al concreto conseguimento degli obiettivi, limiti/autonomia e responsabilità dirette dell'Amministratore

*Avv. Agata Galvano con la collaborazione di tecnici qualificati*

**MODULO 38** **SABATO 08.06.2024** **ORE 09:00 - 12:00**

**Capitolo 82** • D.Lgs 81/08 - sicurezza dei lavoratori in Condominio  
**Capitolo 83** • Il servizio di portineria - il CCNL - il cedolino paga - le mansioni del lavoratore  
**Capitolo 84** • Il rapporto tra amministratore e portiere

*Rag. Marco Mamone con la collaborazione di professionisti qualificati*

**MODULO 39** **GIOVEDÌ 13.06.2024** **ORE 17:00 - 20:00**

**Capitolo 85** • Studio personale, studio associato ed esercizio di professioni in forma societaria; criteri di scelta tra i diversi tipi di società  
**Capitolo 85<sup>BIS</sup>** • Tecnologia applicata alla gestione  
**Capitolo 86** • L'organizzazione e la gestione dello studio - Cenni sull'utilizzo di software gestionali  
**Capitolo 87** • L'Amministratore gestore di servizi e/o prestatore diretto di servizi con la società rappresentata, ratifica e accordi con il cliente Condominio

*Rag. Fabrizio Mutolo – Rag. Nicola Passaro*

**MODULO 40** **SABATO 15.06.2024** **ORE 09:00 - 12:00**

**Capitolo 88** • Test di chiusura area tecnica  
*Verifica e disamina test - riepilogo dei capitoli dal 70 al 87 – confronto, domande e risposte*  
**Capitolo 89** • Il Codice Deontologico - Aspetti relazionali e obblighi di comportamento nei confronti dei colleghi – rapporto sinergico con le altre categorie di professionisti  
**Capitolo 90** • Aspetti relazionali e approccio con il condominio: la comunicazione persuasiva ed attitudine al problem solving

*Rag. Girolamo Macaluso – Dott. Maurizio Vento*



ANACI  

---

PALERMO

---

Via Marchese di Villabianca 175, +39 375 5142901 / +39 375 5142895  
segreteria@anacipalermo.it, [www.anacipa.it](http://www.anacipa.it)