

Sede di Roma

Via Antonio Salandra, 1/A. 00187 Roma. Tel: 06/4746903 - e-mail: scrivi@anaciroma.it - sito web: www.anaciroma.it

1° CORSO DI FORMAZIONE PER

L'AMMINISTRATORE PROFESSIONISTA CTU AI SENSI DEL D.M. 109/2023

Il corso ha una durata di 72 ore e le lezioni si svolgono presso la sede ANACI Roma, Sala Izzo, Via Antonio Salandra 1/A, nei giorni mercoledì e venerdì ore 9:00-13:00.

Programma

Venerdì 30/01/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Edoardo Riccio

NOZIONI GENERALI (4 ore)

1. Il concetto di diritto soggettivo e oggettivo
2. Gli ordinamenti giuridici
3. Le fonti del diritto oggettivo
 - a) La Costituzione, le leggi costituzionali ed altre fonti di rilievo costituzionale (diritto primario della Comunità Europea e dell'Unione, convenzioni internazionali)
 - b) Le leggi (leggi ordinarie dello Stato, atti aventi forza di legge, leggi regionali), i testi unici, i codici
 - c) I regolamenti (governativi, regionali e degli enti locali)
 - d) Usi e consuetudini
 - e) La giurisprudenza, la dottrina, l'equità (c.d. fonti indirette)
4. Le norme giuridiche
 - a) il contenuto delle norme giuridiche
 - b) l'interpretazione delle norme: autentica, dottrinale e giurisprudenziale
5. Classificazione dei diritti
 - a) diritti patrimoniali e non patrimoniali
 - b) diritti assoluti e relativi
 - c) diritti trasmissibili e intrasmissibili
6. Diritti reali e diritti di credito

La storia di ANACI inizia da qui

Mercoledì 11/02/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Benedetta Coricelli

Venerdì 13/02/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Carlo Patti

LA PROCEDURA CIVILE (8 ore)

1. Gli organi giudiziari
 - a) Il Giudice: giurisdizione, competenza, poteri e limiti
 - b) Il cancelliere, l'ufficio del processo e l'ufficiale giudiziario
 - c) Il consulente tecnico, il custode ed altri ausiliari del giudice
 - d) Il pubblico ministero
 2. Le parti e i difensori
 3. Atti processuali – i provvedimenti – le udienze
 4. Il processo di cognizione
 - a) Il procedimento davanti al Tribunale
 - procedimento ordinario
 - procedimento semplificato
 - b) Il procedimento dinanzi al Giudice di Pace
 - c) Le impugnazioni
 5. Il processo di esecuzione
 - a) titolo esecutivo e precetto
 - b) forme di espropriazione forzata
 - c) esecuzione per consegna o rilascio
 - d) esecuzione forzata di obblighi di fare e di non fare
 - e) misure di coercizione indiretta
 - f) opposizioni
 6. I procedimenti speciali
 - a) I procedimenti sommari
 - Il procedimento di ingiunzione
 - Il procedimento per convalida di sfratto
 - Il procedimento cautelare
 - Il sequestro
 - Il procedimento di denuncia di nuova opera e di danno temuto
 - I procedimenti di istruzione preventiva: accertamento tecnico e ispezione giudiziale (art. 696 cpc) e consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite (art. 696 bis cpc)
 - I provvedimenti d'urgenza
 - I procedimenti possessori
 - b) Lo scioglimento delle comunioni
 7. L'arbitrato
-

Mercoledì 18/02/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Elisabetta Zoina

Venerdì 20/02/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Giovanni Contrada

Mercoledì 25/02/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Benedetta Coricelli

Venerdì 27/02/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Laura Gonnellini

LA CTU CIVILE (16 ore)

1. I consulenti tecnici di ufficio e i periti: le novità del 2023; il D.M. 109 del 4 agosto e il provvedimento dirigenziale del Ministero di Giustizia del 16 dicembre; i riferimenti ed i contenuti della norma UNI 10801:2024 (ore 1)
2. I principii in tema di consulenza tecnica di ufficio nel codice di procedura civile; gli artt. 61- 64 cpc; artt. 191- 201 cpc; artt. 13- 23 disp. att. c.c.; (ore 2)
3. Gli articoli 696 e 696 bis cpc: i procedimenti di accertamento tecnico preventivo e la consulenza preventiva ai fini della conciliazione della lite (ore 2)
4. La competenza tecnico scientifica e il consulente tecnico quale ausiliario del giudice; il principio dispositivo, l'articolo 2697 c.c. e l'onere della prova nel procedimento civile; (ore 1)
5. L'obbligo di prestare la consulenza; La revoca; l'astensione; la riconsulenza; l'inizio delle operazioni peritali; la richiesta del CTU di avvalersi di collaboratori; (ore 1)
6. La lettura dei quesiti; I contrasti tra le parti e la richiesta di indicazioni al giudice; il rapporto tra il CTU e il Giudice; (ore 1)
7. CTU percipiente e CTU deducente; L'acquisizione di documenti durante le operazioni peritali; l'acquisizione per autorizzazione del giudice; l'acquisizione sempre consentita; l'acquisizione su consenso delle parti; la intempestiva contestazione del deposito di documenti su iniziativa di parte; l'onere dell'immediata contestazione della controparte; (ore 3)
8. La redazione del processo verbale; termini di deposito e richiesta di proroga; le osservazioni dei consulenti di parte; le controdeduzioni del consulente d'ufficio; la nullità della CTU; (ore 2)
9. La tecnica ed il contenuto della relazione (ore 3);

Mercoledì 04/03/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Alberto Maria Mauri

**LE CONSULENZE TECNICHE NEI PROCEDIMENTI CHE NON SI SVOLGONO
DAVANTI AL GIUDICE ORDINARIO (4 ore)**

1. La normativa italiana e le Direttive Europee
 2. La tutela del consumatore e le clausole del Regolamento di condominio considerate “vessatorie”
 3. La procedura di conciliazione
 - a) gli Organismi di conciliazione
 - b) il ruolo dell’esperto
 4. La procedura di negoziazione assistita da uno o più avvocati
 - a) inquadramento normativo
 - b) principali aspetti dell’istituto
 5. Il procedimento di mediazione: volontaria, obbligatoria, demandata dal Giudice e in forza di clausola contrattuale
 - a) inquadramento normativo
 - b) principali aspetti dell’istituto
 - c) il valore della CTM
 6. L’arbitrato
 - a) le clausole arbitrali nel Regolamento di condominio
 - b) principali aspetti dell’istituto
 7. Tecniche di mediazione, il tentativo di conciliare le parti con una comunicazione interpersonale efficace e competente, da agganciare agli artt. 696 e 696-bis (ore 3).
-

Venerdì 06/03/2026 - ore 9:00-13:00

Amm.re Francesco Caporilli

I CRITERI DI RIPARTO DETTATI DAGLI ARTT. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.

1. La ripartizione delle spese e il criterio di proporzionalità, gli articoli 1118 e 1123 c.c.
 2. I criteri di suddivisione delle spese dettati dall'articolo 1123;
 3. I criteri di suddivisione delle spese dettati dagli articoli 1124 e 1125;
 4. I criteri di suddivisione delle spese dettati dall'articolo 1126 c.c.;
 5. La ripartizione delle spese in materia di contabilizzazione del calore;
 6. Le ripartizioni delle spese contenute nei regolamenti aventi natura contrattuale;
 7. Esercitazioni pratiche.
-

Mercoledì 11/03/2026 - ore 9:00-13:00

Dott. Francesco Pellicanò

LA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

- La contabilità condominiale (sistemi, principi, tecniche e criteri contabili)
 - Il Budget di previsione ed il patto di stabilità condominiale:
 - L'inversione delle poste contabili
 - Lo stanziamento per capitoli di spesa
 - I consumi individuali
 - Le spese impreviste
-

Venerdì 13/03/2026 - ore 9:00-13:00

Dott. Francesco Pellicanò

LA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

- Il rendiconto condominiale:
 - Finalità
 - Contenuto
 - La nota sintetica esplicativa
 - Il registro di contabilità
 - Il raggruppamento delle spese omogenee e la comparazione con il budget di previsione
 - Il residuo attivo di gestione
 - La ripartizione delle spese
 - Il riepilogo finanziario
 - Situazione di cassa
 - Situazione patrimoniale
 - Adempimenti assembleari di approvazione del preventivo e del rendiconto
 - La verifica degli adempimenti fiscali
-

Mercoledì 18/03/2026 - ore 9:00-13:00

Dott.ssa Rossana De Angelis

LA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

1. L'articolo 1129 c.c. e le comunicazioni dell'amministratore all'atto della nomina e la tenuta dei quattro registri condominiali;
 2. Il principio della onnicomprensività dell'emolumento dell'amministratore e i compensi extra;
 3. Gli effetti delle dichiarazioni ammissive dell'amministratore e la rilevanza delle approvazioni assembleari;
 4. Valore e funzioni della dichiarazione dell'amministratore in occasione della alienazione delle unità immobiliari;
 5. La revisione della contabilità condominiale:
 - Definizione della significatività e della attendibilità
 - Definizione delle procedure di conformità e validità;
 - Svolgimento delle procedure di controllo
 - Conclusione della valutazione
-

Mercoledì 25/03/2026 - ore 9:00-13:00

Dott. Valerio Troiani

LA CONTABILITÀ CONDOMINIALE

- La ricostruzione della contabilità condominiale:
 - Definizione del margine di errore
 - La ricostruzione delle entrate
 - La ricostruzione delle uscite
 - Le verifiche delle partite a credito/debito
 - La relazione finale di ricostruzione
 - La riconciliazione bancaria
 - La ricostruzione delle posizioni debitorie e creditorie
 - La gestione dei fondi
 - Il passaggio di consegne, la situazione patrimoniale infrannuale e la ricostruzione dei saldi contabili ad una determinata data
 - La gestione contabile degli interventi di manutenzione straordinaria: la delibera, la costituzione del fondo ex punto 4) dell'art. 1135 cc e la relativa gestione.
-

Venerdì 27/03/2026 - ore 9:00-13:00

Mercoledì 01/04/2026 - ore 9:00-13:00

Dott. Daniele D'Angelo

LA CONSULENZA TECNICA IN MATERIA LOCATIZIA (8 ore)

1. Il contratto di locazione nella disciplina del codice civile; Il regime di blocco degli affitti, La legge dell'equo canone e la sua parziale abrogazione; La legge sui "Patti in deroga"; La legge N° 431 / 98
 2. La legge 392/1978, le norme tuttora vigenti per le locazioni abitative e la legge 431/ 1989, norme derogabili e norme inderogabili;
 3. Gli articoli da 28 a 42 della legge dell'equo canone e le locazioni di immobili destinati ad uso diverso;
 4. La durata dei contratti di locazione, le locazioni transitorie e le locazioni brevi;
 5. La cessazione dei contratti,
 6. Le disdette e i rinnovi "agevolati" alla prima scadenza, nelle locazioni abitative e nelle locazioni commerciali;
 7. Foresterie e bed & breakfast;
 8. L'adeguamento Istat nelle locazioni abitativi e negli usi diversi;
 9. La cedolare secca;
 10. Le norme inderogabili, nelle locazioni abitative e nelle locazioni commerciali;
 11. Il diritto del conduttore nell'uso delle parti comuni e nei rapporti con l'amministratore;
 12. Il diritto del conduttore, per la partecipazione alle assemblee;
 13. Il diritto del conduttore, per la comunicazione della documentazione condominiale;
 14. La divisione delle spese fra locatore e conduttore ex art.9 L.392/78
 15. Il termine di decadenza del diritto del conduttore di ripetere le somme versate oltre il dovuto, nelle locazioni abitative e negli usi diversi;
 16. Il termine di decadenza del diritto del locatore e dei diritti del conduttore, quanto alle spese, al canone ed al risarcimento di danni;
 17. La ricostruzione dei rapporti di dare e avere tra locatore ed inquilino;
 18. La differenza con il contratto di comodato
-

Mercoledì 08/04/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Michele Arabia

Venerdì 10/04/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Michele Arabia

Mercoledì 15/04/2026 - ore 9:00-13:00

Avv. Michele Arabia

LA PERIZIA E LA CONSULENZA TECNICA IN SEDE PENALE (12 ore)

- **La nomina del Perito**
 - Criteri guida;
 - Perizia collegiale;
 - Obbligatorietà dell'ufficio penale;
 - L'incapacità e l'incompatibilità;
 - L'astensione e la ricusazione;
 - La sostituzione del perito;
- **L'oggetto della perizia**
 - Ammissibilità e tipologia della prova peritale;
 - La valutazione della perizia;
- **L'attività del perito**
 - Le forme dell'attività peritale;
 - Gli ausiliari del perito;
 - Il potere istruttorio del perito;
 - I poteri del giudice nello svolgimento dell'attività peritale;
 - L'attività investigativa e le indagini difensive di parte a mezzo del CT di parte;
 - Il CTU nella nuova Mediazione penale (legge Cartabia);
- **I C.T. del Pubblico Ministero**
 - Gli accertamenti tecnici nel processo penale;
 - Utilizzazione processuale delle risultanze della consulenza;
- **L'esame del perito e del C.T.**
 - Profili generali;
 - Esame incrociato e contestazioni;
 - La consultazione dei documenti;
- **La perizia e la consulenza tecnica sulla contabilità condominiale in relazione ad alcuni eventuali reali posti in essere dall'amministratore condominiale**
 - Appropriazione indebita;
 - Truffa;
 - Reati fiscali,
- **Gli eventuali reati configurabili in capo al perito e al C.T. nello svolgimento dell'attività professionale conferitogli**
 - I delitti contro l'Autorità giudiziaria

Mercoledì 22/04/2026 - ore 9:00-13:00

ESAME FINALE (4 ore)

Scritto e orale