

# 103<sup>o</sup>

## CORSO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

ai sensi del Dm140/2014  
in presenza



**ANACI  
ROMA**

**&**



### **Formatori dal 1987**

**ANNO FORMATIVO 2023-24**

**Responsabile Scientifico e Direttore dei Corsi:  
Avv. Ferdinando della Corte**



## FORM.A.C.I. e ANACI

### La Formazione degli Amministratori di Condominio dal 1987

ANACI è la più grande associazione a livello nazionale che raggruppa 8.000 amministratori di condominio professionisti.

ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è la sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di storia ed esperienza di trent'anni di associazionismo degli amministratori immobiliari italiani.

FORM.A.C.I. è il primo organismo specializzato per la formazione degli amministratori di condominio con certificazione UNI EN ISO 9001:2015 nel settore EA37 per la «Erogazione di corsi di formazione e di aggiornamento professionale nelle attività di gestione degli immobili».

Il primo corso risale al Marzo 1987, anticipando la Legge di riforma del 2012, che ha previsto l'obbligo della formazione e dell'aggiornamento per poter esercitare la professione di amministratore di condominio.

La nostra Associazione organizza regolarmente da oltre 36 anni varie sessioni di corsi professionali per amministratori di condomini ed immobili quale contributo all'occupazione intellettuale giovanile.

La Legge 220 del 11/12/2012, che ha modificato la disciplina del condominio negli edifici, la cosiddetta Riforma del Condominio pubblicata in G.U. il 17/12/2012 con entrata in vigore il 18/06/2013, ha stabilito che «*possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro ... che hanno frequentato un corso di formazione iniziale*».

FORM.A.C.I. organizza corsi di Formazione iniziale di cui all'articolo 71-bis, lettera g) delle Disposizioni per l'Attuazione del Codice Civile, conformemente alle disposizioni di cui al Dm140/2014 (il Decreto Ministero di Giustizia 13 agosto 2014), che regola i criteri e le modalità per la formazione degli amministratori di condominio.

In virtù della collaborazione tra FORM.A.C.I. ed ANACI Roma, coloro che sono ammessi a frequentare i corsi per Amministratore di condominio ricevono anche il supporto della struttura di ANACI Roma, sia per quanto attiene alle consulenze, sia per il continuo aggiornamento tramite le pubblicazioni edite dall'ANACI.

Il superamento con esito positivo dell'esame finale del Corso di formazione è una qualifica necessaria per richiedere l'iscrizione all'ANACI.

Per ogni ulteriore chiarimento i nostri contatti sono:

- siti web: [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it); [www.formaci.eu](http://www.formaci.eu);
- email: [formaci@anaciroma.it](mailto:formaci@anaciroma.it);
- Segreteria tel. 06 4746903 (lunedì-venerdì 11:00-13:00 e 16:00-18:00);
- Tutor per i corsisti tel. 06 95584368.

## MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI CORSI DI FORMAZIONE DM140/2014 CON DIDATTICA IN PRESENZA

### REQUISITI PER L'AMMISSIONE AL CORSO

Per essere ammessi ai corsi di formazione per amministratore di condominio occorre:

- aver compiuto il diciottesimo anno di età;
- aver conseguito un titolo di scuola media superiore;
- sottoscrivere la richiesta di ammissione quali associato corsista FORM.A.C.I. ed ottenere la ratifica dell'iscrizione;
- versare la quota associativa.

### MODALITÀ DIDATTICA

Le lezioni si tengono in presenza nell'aula corsi "Nunzio Izzo" della sede in Via A. Salandra 1/A a Roma nei giorni martedì e giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

Il corso è organizzato in moduli didattici articolati in 120 ore di lezione secondo il programma fornito all'inizio del corso, ben oltre il minimo di 72 ore previste dalla normativa, per dare una formazione più esaustiva.

L'accesso è riservato ai soli associati corsisti, che si impegnano a rispettare il regolamento sottoscritto con la domanda di iscrizione, e le presenze sono annotate in apposito registro a cura della segreteria FORM.A.C.I..

Oltre alla frequenza in presenza, è possibile concordare un percorso "**misto**" con la formula **PLATINUM** (in presenza e online).

È vietata la duplicazione e/o diffusione del materiale didattico coperto da diritti d'autore.

### ESAME FINALE ED ATTESTATO

Al termine del Corso è previsto un esame finale, articolato in una prova scritta ed una prova orale, che si svolge in presenza ai sensi dell'art. 5 comma 5 del Dm140/2014. Sono previste tre sessioni di esame per ogni anno formativo: una estiva a Giugn, una autunnale ad Ottobre ed una invernale a Dicembre, nella sede individuata dal Responsabile Scientifico presso la Sala Izzo nei locali della sede in Via Salandra 1/A in Roma. Per essere ammessi è necessario aver completato almeno 90 ore.

Al superamento con profitto dell'esame finale viene rilasciato il relativo attestato, che costituisce titolo abilitativo all'esercizio della professione di amministratore di condominio ai sensi del combinato disposto dell'art. 71 bis delle disp.att.c.c. e del Decreto Ministero di Giustizia n. 140/2014.

### TUTOR E DOCENTI

I docenti sono professionisti esperti con specifica competenza nella materia trattata e sono stati selezionati per la loro capacità didattica e comunicativa nel pieno rispetto delle prescrizioni e requisiti del Dm140/2014.

I corsi sono supportati dalla segreteria provinciale e da Tutor per la gestione del percorso formativo, per rispondere ad eventuali chiarimenti nonché per la garanzia dell'effettiva fruizione di tutto il percorso didattico.

# PROGRAMMA

Il corso ha una durata di 120 ore e le lezioni si svolgono presso la Sala Izzo di Via Antonio Salandra 1/A, martedì e giovedì con orario 16:00-19:00.

LEZIONE 1 Francesco Caporilli (Presidente FORM.A.C.I.)	Introduzione al corso. La professione dell'amministratore. La Formazione ed il Dm140/2014.
Avv. Ferdinando della Corte	Introduzione generale al Diritto. La comunione. La nascita del condominio. Il condominio in generale. Parti comuni e proprietà esclusiva.
LEZIONE 2 Avv. Carlo Patti	Diritti reali, usufrutto e nuda proprietà (usucapione). Fattispecie particolari di condominio: condominio parziale, condominio box.
LEZIONE 3 Avv. Ferdinando della Corte	L'Amministratore: inquadramento giuridico, requisiti, nomina, mansioni, poteri, compensi, rappresentanza processuale; responsabilità e revoca, l'amministratore giudiziario (Parte 1)
LEZIONE 4 Avv. Ferdinando della Corte	L' Amministratore: (Parte 2)
LEZIONE 5 Dott.ssa Letizia Bianchi	Linee guida per nomina, accettazione e passaggio di consegne. Assunzione dell'incarico e primi adempimenti. I Registri del condominio, la targa condominiale.
Avv. Mario Felli	Supercondominio. Consorzi. Cooperative. La multiproprietà. Nozioni di servizio globale.
LEZIONE 6 Avv. Elisabetta Zoina	L'assemblea del condominio: la convocazione, soggetti attivi e passivi, validità della costituzione, validità delle deliberazioni. Il verbale. Nullità e annullabilità delle delibere. L'assemblea in videoconferenza
LEZIONE 7 Avv. Elisabetta Zoina	Regolamento di condominio e codice civile. Tabelle millesimali.
LEZIONE 8 Avv. Valentina Vitullo	I diritti del condòmino sulle parti comuni: uso e modificazioni delle parti comuni. Concetto e disciplina delle innovazioni: lecite e vietate e gravose
LEZIONE 9 Avv. Antonio Adamo	Manutenzione, sopraelevazione, perimento: - art. 1127 e 1128 c.c.

LEZIONE 10 Avv. Antonio Adamo		Opere sulle parti comuni dell'edificio e su quelle di proprietà esclusiva - art. 1102 c.c. Opere sulle parti comuni dell'edificio e su quelle di proprietà esclusiva - art. 1122 c.c
LEZIONE 11 Avv. Laura Villirilli	(16-17:30)	Criteri di ripartizione delle spese: - art. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.
Amm.re Francesco Caporilli	(17:30-19)	Esercitazione sulla ripartizione delle spese.
LEZIONE 12 Avv. Carlo Patti		Introduzione generale ai contratti. La locazione in generale. Le leggi speciali. Locazione delle parti comuni.
LEZIONE 13 Avv. Carlo Patti		Nozione civilistica del contratto d'appalto. Progetti e capitolati. La tutela dei consumatori e le clausole vessatorie.
LEZIONE 14 Dott. Andrea Felici		Il contratto di assicurazione. Polizza globale fabbricato. Rischio assicurato; la proporzionale e la franchigia. Responsabilità civile. La denuncia e gestione del sinistro. Prescrizione e difesa legale.
LEZIONE 15 Avv. Ferdinando della Corte		Controversie condominiali. Liti attive e passive. Il recupero dei crediti condominiali. Dissenso alle liti.
LEZIONE 16 Dott.ssa Rossana De Angelis		Il contenzioso condominiale e le procedure per la risoluzione dei conflitti. La mediazione civile.
LEZIONE 17 Avv. Michele Arabia		Il diritto penale in relazione alla professione di amministratore di condominio
LEZIONE 18 Arch. Eugenio Mellace		Elementi di tecnica delle costruzioni. Fondazioni, muri portanti, coperture, isolamento termico, staticità, etc. Verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici. Stato di pericolo negli edifici: soluzioni tecniche. Lavori in condominio: iter procedurale.
LEZIONE 19 Arch. Eugenio Mellace		L'adeguamento alla normativa tecnica e l'abbattimento delle barriere architettoniche nei fabbricati ad uso di civile abitazione.  Il D.M. 151/2011. Adempimenti per le attività soggette al controllo dei VV.FF. nei condomini. Dm 25/01/2019 G.S.A. nei condomini.
LEZIONE 20 Arch. Eugenio Mellace	(16-17:30)	Le norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori nei condomini ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.. DVR e DUVRI. Misure per la prevenzione e sicurezza nei cantieri temporanei e mobili nei condomini (titolo IV del D.Lgs 81/08 e s.m.i.).
Ing. Luigi Clementi	(17:30-19)	Gli impianti elevatori (ascensori e montacarichi): impiantistica e procedure pratiche amministrative. La "Direttiva ascensori": norme per impianti di nuova installazione e impianti già collaudati. La manutenzione ordinaria e straordinaria. Il DPR 462/01 e le verifiche periodiche e straordinarie sugli impianti elettrici.

LEZIONE 21 Geom. Pietro Barchi	(16-18)	Gli impianti elettrici e idrici e la loro gestione. Sistemi di riscaldamento e di condizionamento. Risparmio energetico: aspetti tecnici.
Avv. Carlo Patti	(18-19)	Normativa sul contenimento energetico. Normativa sul distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento.
LEZIONE 22 Dott. Stefano Tabarrini	(16-17)	La normativa urbanistica. Regolamenti edilizi.
Avv. Laura Gonnellini	(17-19)	Casistica pratica condominiale su problematiche frequenti: parcheggi negli edifici condominiali, giardini, alberi e piscine.
LEZIONE 23 Ing. Antonio Zecchinelli		Smart Building. Le nuove tecnologie: fibra ottica, energie rinnovabili, pannelli solari e impianti fotovoltaici.
LEZIONE 24 Arch. Eugenio Mellace		Esercitazione pratica e riepilogo della materia tecnica.
LEZIONE 25 Dott. Pellicanò / Dott.ssa Oliverio		Il Condominio nel sistema tributario italiano. Imposte dirette e indirette, tasse e sanzioni, comunicazioni delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico, moduli AC e 770.
LEZIONE 26 Dott. Pellicanò / Dott.ssa Oliverio		Detrazioni fiscali per lavori sulle parti comuni. Superbonus. Cessione del credito e sconto in fattura. Comunicazioni all'Agenzia delle Entrate.
LEZIONE 27 Dott. Pellicanò / Dott.ssa Oliverio		L'amministratore di condominio nell'ordinamento tributario italiano: reddito di lavoro autonomo, reddito d'impresa, differenti regimi contabili; attività in forma individuale o in forma associata.
LEZIONE 28 Dott. Antonio Pazonzi		I contratti di lavoro subordinati. I CCNL. I dipendenti da proprietari di fabbricato.
LEZIONE 29 Amm. Valerio Troiani		Il lessico e principi della contabilità L'obbligo del rendiconto. Le nozioni fondamentali di contabilità del condominio. Criteri di competenza e di cassa. Conto economico e situazione patrimoniale.
LEZIONE 30 Dott.ssa Letizia Bianchi		Conservazione dei giustificativi di spesa. L'obbligatorietà del conto corrente ed i mezzi di pagamento. Il rendiconto preventivo e consuntivo e relativi riparti.
Amm. Francesco Caporilli - LEZIONE 31 - LEZIONE 32 - LEZIONE 33 - LEZIONE 34		Esercitazione pratica di contabilità – Parte 1 Esercitazione pratica di contabilità – Parte 2 Esercitazione pratica di contabilità – Parte 3 Esercitazione pratica di contabilità – Parte 4

LEZIONE 35 Dott.ssa Letizia Bianchi Amm. Elio Lallopizzi		L'organizzazione e la gestione dello studio. L'amministratore di condominio: quale futuro? Il business plan, la gestione dei fornitori, il marketing applicato alla professione, la qualità e la certificazione UNI dell'amministratore. Esercitazione pratica.
LEZIONE 36 Dott.ssa Gisella Casamassima (16-17:30)		L' Amministratore ANACI: Statuto e deontologia
Avv. Ferdinando della Corte (17:30-19)		La Privacy nel condominio e il GDPR UE 2016/679.
LEZIONE 37 Dott.ssa Rita Petrini		Elementi e strategie della comunicazione. La gestione delle obiezioni, capacità negoziale. Gli aspetti psicologici nella gestione dell'assemblea. Esercitazione pratica.
LEZIONE 38 Avv. F. della Corte, Avv. C. Patti, Avv. E. Zoina		Riepilogo generale materia giuridica. Esercitazione pratica.
LEZIONE 39 Dott. Pellicanò / Dott.ssa Oliverio		Esempi pratici e riepilogo generale sulla materia fiscale Esercitazione pratica.
LEZIONE 40 Amm. Francesco Caporilli e Avv. Laura Gonnellini		Riepilogo contabile e ripasso generale. Esercitazione pratica.
Giugno 2023		<b>Esame finale, scritto e orale</b>

La Direzione si riserva il diritto di modificare il calendario, la sede dell'esame finale, le materie d'insegnamento ed i docenti, previa autorizzazione del Responsabile Scientifico e nel rispetto del Dm140/2014.

**FORM.A.C.I.**

Via Antonio Salandra, 1/A, Roma.

Responsabile Scientifico e Direttore dei Corsi: Avv. Ferdinando della Corte  
Presidente: Francesco Caporilli  
Tutor: Michela Giordano



[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)  
[www.formaci.eu](http://www.formaci.eu)

[formaci@anaciroma.it](mailto:formaci@anaciroma.it)  
Tel. 0695584368