

Decreto n.

LA DIRETTRICE

- Visto il Decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica del 22 ottobre 2004 n. 270 "Modifiche al regolamento recante norme concernenti l'autonomia didattica degli atenei, approvato con decreto del Ministro dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica 3 novembre 1999, n. 509" ed in particolare l'art. 3, comma 9;
- Visto il vigente Regolamento dei Corsi di Perfezionamento, di aggiornamento professionale e di formazione permanente e dei corsi per Master Universitari di primo e secondo livello dell'Università degli Studi di Genova;
- Viste le disposizioni del Ministero dell'Università e della Ricerca relative alle procedure per l'accesso degli studenti stranieri richiedenti visto ai corsi di formazione superiore per l'a.a. 2023-2024 (<http://www.studiare-in-italia.it/studentistranieri/>);
- Visto il Regolamento per la disciplina dei contratti di ricerca, di consulenza e di formazione per conto terzi (D. R. n. 5321 del 31/10/2018);
- Vista la delibera del 7 giugno 2024 del Dipartimento di Giurisprudenza di approvazione dell'attivazione del corso di perfezionamento per **"Intermediazione e gestione delle locazioni brevi e turistiche" Edizione di Genova A.A. 2024-2025, Edizione di Imperia A.A. 2024-2025.**

D E C R E T A

Art. 1

Norme Generali

È attivato per l'anno accademico 2024-2025 il **Corso di perfezionamento per "Intermediazione e gestione delle locazioni brevi e turistiche" Edizione di Genova, Edizione di Imperia I edizione.** La partecipazione al corso è gratuita e riservata agli associati segnalati da APE Confedilizia sede di Imperia e di Genova e da FIAIP Sede di Genova e Imperia.

Art. 2

Finalità del Corso e destinatari

Descrizione della figura professionale: obiettivo del Corso è di offrire un percorso di specializzazione a coloro che svolgono la professione di Agente immobiliare e di gestore di locazioni brevi ("Property Manager") con gli approfondimenti di carattere operativo legali e fiscali; di organizzazione e di marketing.

Destinatari dell'azione formativa

La partecipazione al Corso è rivolta a coloro che abbiano maturato esperienza professionale come gestore di strutture turistiche recettive, indipendentemente dal possesso del diploma di laurea, ma in possesso del diploma di scuola media superiore e che necessitano di un percorso di aggiornamento e di specializzazione.

Art. 3

Organizzazione didattica e contenuti

Il corso si articola in 40 ore oltre la prova finale, dei colloqui individuali e della consegna degli attestati di conseguimento del diploma.

Le lezioni si svolgeranno in modalità mista in streaming su piattaforma Teams e in presenza a Genova e presso il Polo didattico di Imperia (Università di Genova).

Le lezioni verranno video registrate consentendo ai partecipanti di poterle seguire anche in maniera asincrona.

La frequenza alle lezioni verrà monitorata sia con apposito registro cartaceo, sia con registro elettronico delle presenze.

È prevista la prova finale composta da un test a risposta multipla ed aperta da svolgersi in forma scritta e colloqui orali individuali.

Nello stesso giorno della prova finale ci sarà la consegna degli attestati di conseguimento del titolo a coloro che avranno superato il test con esito positivo.

**PROGRAMMA:
PIANO DIDATTICO E FORMATIVO**

Il corso è articolato in nove moduli didattici secondo il seguente:

MOD.1 - IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO: ASPETTI GENERALI

Il contratto di locazione aspetti generali; la normativa, la forma, la registrazione
Le obbligazioni del locatore e del conduttore; le vicende del contratto di locazione
I contratti del “primo e del secondo canale”
Contratti transitori e per studenti universitari

MOD. 2 - LE LOCAZIONI AD USO ESCLUSIVAMENTE TURISTICO E LE LOCAZIONI “BREVI”

Le locazioni ad uso esclusivamente turistico: aspetti generali; normativa regionale in ambito di locazioni brevi
la durata, la forma; ubicazioni immobili e locazioni turistiche
Il contratto di locazione breve turistica; le condizioni generali del contratto nelle locazioni brevi 2
Locazioni brevi, turistiche e condominio

MOD. 3 - AGENTE IMMOBILIARE E GESTORE DELLE LOCAZIONI BREVI A CONFRONTO

Il contratto di mediazione e il mandato: la disciplina codicistica, le differenze.
Intermediazione nelle locazioni turistiche: il mandato con rappresentanza
Intermediazione: mandato senza rappresentanza
La responsabilità civile del mediatore immobiliare
L’Agente immobiliare e il Property Manager (PM): quali le differenze
PM Agente Immobiliare e PM consulente professionista
I compiti principali del PM
Responsabilità civile del PM

MOD 4 - LA FIGURA DEL PROPERTY MANAGER

La figura del Property Manager: requisiti e formazione. I codici ATECO
Cosa fa il Property Manager? Le competenze del PM; La collaborazione professionale tra PM e agente immobiliare

MOD. 5 - GLI ADEMPIMENTI FISCALI E LA TASSAZIONE LEGATI ALLE LOCAZIONI TURISTICHE E ALLE LOCAZIONI BREVI

La recente normativa e gli adempimenti normativi per la gestione delle locazioni brevi
La regolamentazione fiscale dell’attività del PM. Adempimenti fiscali
La ricevuta legata al pagamento. Prenotazioni e pagamento online
La tassazione ad IRPEF del canone di locazione
La tassazione con cedolare “secca” del canone di locazione
L’imposta di soggiorno nelle locazioni brevi

MOD. 6 – GLI INTERMEDIARI ON LINE NEL TURISMO

E.commerce, Online Trave Agency e marketplace nell’intermediazione turistica
Airbnb: mediatore immobiliare o internet services provider?
La giurisprudenza della Corte di Giustizia (C83/21, Italia Airbnb Ireland e Airbnb Payments UK)
La sentenza del Consiglio di Stato n. 9188 del 24 ottobre 2023
Intermediari on line e gli aspetti fiscali
Gli adempimenti a carico dell’intermediario: gli obblighi di ritenuta e di comunicazione
Le responsabilità degli intermediari anche in materia fiscale

MOD. 7 –LA SELEZIONE DEGLI IMMOBILI E LE DIFFERENTI TIPOLOGIE DI STRUTTURE RICETTIVE

Descrizione di tutte le strutture ricettive extra-alberghiere (B&B, affittacamere, case vacanze, ecc.);
Scelta del modello di business ideale; ampliamento portafoglio immobiliare
Ritenuta fiscale: il codice tributo per la ritenuta sulle Locazioni Brevi
Registrazioni immobili

L’esercizio di attività turistiche e ricettive e problematiche con il condominio

MOD. 8 - MARKETING E STRATEGIE COMMERCIALI

Analisi dei differenti canali di vendita
Strumenti e modalità per il marketing
Canali di vendita
Creazione di sito web

MOD. 9 - GESTIONE E ORGANIZZAZIONE

Come definire la rendita di un'immobile, Prezzi e stagioni

Creazione e simulazione di un vero business plan con relativi esempi pratici

Organizzazione dell'attività del Pm, dal check-in al check-out

Servizi connessi all'attività; permessi, non permessi.

Le regole per lo svolgimento del servizio di Home-Restaurant

Le coperture assicurative

La funzionalità dell'immobile; gli impianti

L'estetica e le tecniche di Home staging

Art. 4

Presentazione delle domande e selezione

La domanda di ammissione al concorso deve essere presentata mediante la procedura on-line disponibile all'indirizzo:

<http://servizionline.unige.it/studenti/post-laurea/corsiperfezionamentoformazione/domanda>

entro **le ore 12:00 del giorno 14 ottobre 2024.**

La data di presentazione della domanda di partecipazione al concorso è certificata dal sistema informatico che, allo scadere del termine utile per la presentazione, **non permetterà più l'accesso e l'invio della domanda.**

Al primo accesso è necessario richiedere le credenziali UNIGEPASS ottenibili cliccando sulla voce *Registrazione utente*. Ottenute le credenziali, si potrà accedere alla pagina della domanda.

Art. 5

Titolo di studio richiesto per l'ammissione al corso

La partecipazione al Corso è riservata a coloro che sono iscritti a Confedilizia sede di Imperia e di Genova e di Fiaip sede di Genova e Imperia che abbiano maturato esperienza professionale di gestore di strutture turistiche recettive, indipendentemente dal possesso del diploma di laurea, ma in possesso del diploma di scuola media superiore e che necessitano di un percorso di aggiornamento e di specializzazione.

Alla domanda di ammissione al Corso deve essere allegata, mediante la procedura online e in formato pdf, copia fronte/retro del documento di identità e attestazione, attraverso la procedura, dell'iscrizione ad APE Confedilizia sede di Imperia.

Nel caso di titolo di studio conseguito all'estero

Qualora il titolo non sia già stato riconosciuto equipollente, l'interessato deve chiederne l'equipollenza ai soli fini del concorso, allegando alla domanda i seguenti documenti:

- titolo di studio tradotto e legalizzato dalla competente rappresentanza diplomatica o consolare italiana del paese in cui è stato conseguito il titolo;
- "dichiarazione di valore" del titolo di studio resa dalla stessa rappresentanza.

Il provvedimento di equipollenza sarà adottato ai soli fini dell'ammissione al concorso e di iscrizione al Corso. Nel caso in cui la competente rappresentanza diplomatica o consolare italiana non abbia provveduto a rilasciare tale documentazione in tempo utile per la presentazione della domanda di ammissione, è necessario allegare alla domanda tutta la documentazione disponibile. L'eventuale provvedimento di equipollenza sarà adottato sotto condizione che la traduzione legalizzata e la "dichiarazione di valore" siano presentate entro il termine previsto per l'iscrizione ai corsi da parte dei candidati ammessi. Il rilascio della suddetta documentazione e dell'eventuale permesso di soggiorno per la partecipazione all'eventuali prove di selezione e per la frequenza del Corso ai cittadini stranieri è disciplinato dalle disposizioni del Ministero dell'Università e della Ricerca l'a.a. 2023-2024.

Ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, alle dichiarazioni rese nella domanda di ammissione, nel caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci si applicano le sanzioni penali previste dall'art. 76 del decreto n. 445/2000 sopra richiamato. Nei casi in cui non sia applicabile la normativa in materia di dichiarazioni sostitutive (D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii), il candidato si assume comunque la responsabilità (civile, amministrativa e penale) delle dichiarazioni rilasciate.

L'Amministrazione si riserva di effettuare i controlli e gli accertamenti previsti dalle disposizioni in vigore. I candidati che renderanno dichiarazioni mendaci decadranno automaticamente dall'iscrizione, fatta comunque salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni amministrative e/o penali previste dalle norme vigenti.

L'Amministrazione universitaria non assume alcuna responsabilità per il caso di smarrimento di comunicazioni dipendente da inesatte indicazioni della residenza e del recapito da parte dell'aspirante o da mancata oppure tardiva comunicazione del cambiamento degli stessi, né per eventuali disagi postali o telegrafici non imputabili a colpa dell'Amministrazione medesima.

Al Corso sono ammessi al massimo 50 allievi. Il numero minimo per l'attivazione è pari a 20 iscritti, partecipanti al corso.

Le domande saranno accettate in ordine cronologico di completamento della procedura telematica e fino al raggiungimento del numero massimo di allievi ammissibili al Corso. Eventuali domande pervenute oltre il raggiungimento del numero massimo di iscritti potranno essere accettate solo a seguito di autorizzazione di APE Confedilizia sede di Imperia.

La graduatoria di ammissione al Corso sarà pubblicata a cura del Dipartimento di Giurisprudenza sul sito internet <https://giurisprudenza.unige.it/> entro il 15 ottobre 2024.

Le lezioni incominceranno il 28 ottobre 2024

Il calendario sarà pubblicato nella pagina dedicata ai corsi di perfezionamento e specializzazione post laurea, del Dipartimento di Giurisprudenza.

Il Corso è riservato a soggetti iscritti ad APE Confedilizia sede di Imperia e sede di Genova o a Fiaip Sede di Genova e sede di Imperia

L'Università può adottare, anche successivamente alla pubblicazione della graduatoria di ammissione, provvedimenti di esclusione nei confronti dei candidati privi dei requisiti richiesti.

Agevolazioni economiche:

Il corso è riservato a coloro che sono iscritti a Confedilizia sede di Imperia e di Genova o a Fiaip Sede di Genova e sede di Imperia che abbiano maturato esperienza professionale come gestore di strutture turistiche recettive, indipendentemente dal possesso del diploma di laurea, ma in possesso del diploma di scuola media superiore e che necessitano di un percorso di aggiornamento e di specializzazione

Art. 6

Modalità di iscrizione

Tutti i candidati ammessi al Corso di aggiornamento devono **confermare l'iscrizione** mediante la procedura on-line disponibile all'indirizzo <https://servizionline.unige.it/studenti/post-laurea/confermaPL> (cliccando su "conferma iscrizione post-laurea" scegliendo il Corso la cui iscrizione deve essere confermata) sempre entro **le ore 12:00 del giorno 25 ottobre 2024.**

Durante la procedura di perfezionamento, dovrà essere sottoscritto digitalmente il contratto formativo (consultabile sul sito https://giurisprudenza.unige.it/corsi_master).

I candidati che non avranno provveduto ad iscriversi entro il termine sopraindicato di fatto sono considerati rinunciatari.

Art. 7

Rilascio dell'attestato di frequenza

A conclusione del Corso di perfezionamento, agli iscritti che a giudizio del Comitato di Gestione avranno svolto le attività e ottemperato agli obblighi previsti, fra cui quello di aver presenziato ad almeno il 100% delle ore di lezione, verrà rilasciato dal Direttore del Corso il relativo attestato di frequenza e merito, ai sensi dell'art.

8 del “Regolamento dei Corsi di Perfezionamento, di aggiornamento professionale e di formazione permanente e dei corsi per Master Universitari di primo e secondo livello”.

Art. 8

Comitato di Gestione e Direttore

Componenti del Comitato di Gestione e Direttore

Direttore: Prof. Alessandra Pinori, Professore aggregato di Diritto Privato presso il Dipartimento di Giurisprudenza, Università di Genova.

Componenti Unige del Comitato di Gestione: Prof. Mauro Grondona Dipartimento di Giurisprudenza, Università di Genova.

L'attività didattica è coordinata dalla Prof. Alessandra Pinori.

Componenti esterni del Comitato di Gestione: Avvocato Paolo Prato – Presidente di Confedilizia - Sede di Imperia e Davide Perrera – Presidente di Fiaip sede di Imperia

Soggetto Finanziatore: il corso è interamente finanziato da A.P.E. Confedilizia della Provincia di Imperia

Struttura Unige cui è affidata la gestione amministrativa, organizzativa e finanziaria del Corso: Dipartimento di Giurisprudenza, Università di Genova.

Art. 9

Trattamento dei dati personali

I dati personali forniti dai candidati saranno raccolti dall'Università degli Studi di Genova, Dipartimento di Giurisprudenza, e trattati per le finalità di gestione della selezione e delle attività procedurali correlate, secondo le modalità stabilite dal Regolamento (UE) 679/2016 “Regolamento Generale sulla protezione dei dati” e dal D.Lgs. n. 196/2003 come modificato dal D.Lgs. 10/08/2018, n. 101, ove compatibili nel rispetto dei principi di liceità, correttezza, trasparenza, limitazione della finalità, minimizzazione dei dati, esattezza, limitazione della conservazione, integrità, riservatezza e responsabilizzazione.

Genova,

LA DIRETTRICE DEL DIPARTIMENTO
Prof. Gisella De Simone