

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 aggiornamento professionale "**Corso iniziale di perfezionamento per amministratore di condominio**" ai sensi del DM 140/2014 al fine per poter esercitare l'attività professionale a.a 2024-2025, II edizione, Sede di Imperia in collaborazione con APE Confedilizia sede di Imperia e sede di Genova.

### DECRETA

#### Art. 1

#### Norme Generali

È attivato per l'anno accademico 2024-2025 il "**Corso iniziale di perfezionamento per amministratore di condominio**" ai sensi del DM 140/2014 al fine per poter esercitare l'attività professionale, II edizione, Sede di Imperia.

La partecipazione al corso è gratuita e riservata agli associati segnalati da APE Confedilizia sede di Imperia e sede di Genova.

#### Art. 2

#### Finalità del Corso e destinatari

Descrizione della figura professionale: il profilo professionale che si intende formare acquisirà nel suo percorso formativo capacità e competenze relative alla gestione del condominio.

Al termine del corso, previo superamento dell'esame finale, sarà rilasciato l'attestato di qualifica professionale abilitante alla professione valido in tutto il territorio nazionale italiano.

Destinatari dell'azione formativa

Il corso è rivolto, indipendentemente dal possesso del diploma di laurea, a coloro che sono in possesso del diploma di scuola media superiore, oltre ai seguenti requisiti di legge: maggiore età, cittadinanza italiana o di altro Stato della Comunità Europea, con residenza stabile in Italia, casellario giudiziario generale nullo, codice fiscale e fotocopia documento d'identità.

#### Art. 3

#### Organizzazione didattica e contenuti

Il corso si articola in 72 ore di lezione con frequenza obbligatoria.

### PROGRAMMA DEL CORSO INIZIALE PER "AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO"

(Polo didattico di Imperia – via Nizza – Porto Maurizio)

#### Modulo 1 – LE NOZIONI FONDAMENTALI

##### I Lezione

##### Introduzione

Nozioni generali sulla comunione e il condominio. Tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117-quater c.c.) e installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di

produzione di energia da fonti rinnovabili (art. 1122-bis c.c.) Il condominio minimo ed il supercondominio. Multiproprietà. Nozioni, normativa applicabile, limiti all'autonomia negoziale e norme inderogabili per legge. La presunzione di condominalità ai sensi dell'art. 1117 CC. e la prova contraria. Parcheggi condominiali e altri spazi comuni.

## **II Lezione**

L'amministratore di condominio: "obbligatorietà" e facoltatività della nomina, requisiti per la nomina e conseguenze del venir meno dei requisiti. Gli obblighi dell'amministratore dopo la riforma. Affissione dei dati dell'amministratore o della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore. La responsabilità dell'amministratore verso i condomini e verso i terzi. La responsabilità penale e civile. L'assicurazione dell'amministratore e del condominio.

## **III Lezione**

Durata dell'incarico. Revoca. Dimissioni. Passaggio di consegne. Indicazione "analitica" del compenso e conseguenze della mancata indicazione. La tenuta dei registri: registro di anagrafe condominiale; dei verbali di assemblea, di nomina e revoca dell'amministratore.

## **IV Lezione**

L'assemblea di condominio: attribuzioni, costituzione, maggioranze. Convocazione, Avviso di convocazione: termini per la comunicazione, contenuto, forma. Diritto di partecipare all'assemblea condominiale: proprietari e comproprietari, nudo proprietario ed usufruttuario, conduttore. Svolgimento dell'assemblea, figure e ruolo del Presidente e Segretario di assemblea. Il nuovo regime delle deleghe. Il consiglio di condominio. Processo verbale dell'assemblea: contenuto, trascrizione.

Il regime delle impugnazioni delle delibere assembleari (nullità, annullabilità, forma delle impugnazioni). Legittimazione attiva e passiva dell'amministratore rispetto alle liti. Il dissenso del condomino alle liti.

## **PRIMA ESERCITAZIONE**

### **La convocazione e lo svolgimento dell'assemblea di condominio**

individuazione degli aventi diritto

redazione dell'avviso di convocazione. disamina degli errori da evitare nella compilazione dell'avviso e dell'ordine del giorno.

la nomina del presidente e del segretario

la constatazione della regolarità della convocazione

la verifica dei presenti e degli aventi diritto a partecipare

la presenza di comproprietari

la presenza di usufruttuari

la partecipazione del conduttore

la verifica della regolarità delle deleghe

il calcolo delle maggioranze per le diverse tipologie di delibere, la redazione del verbale e la tenuta del registro dei verbali.

lo svolgimento dell'assemblea di nomina dell'amministratore

proposta di compenso per svolgere l'incarico di amministratore

## **Modulo 2 – LA DISCIPLINA CONTABILE, FINANZIARIA E FISCALE**

### **V Lezione**

Preparazione dei documenti contabili. Redazione del rendiconto consuntivo e del preventivo. Il registro di contabilità previsto dall'art. 1130 CC. Principi generali di contabilità. Conto corrente condominiale. La figura del revisore di condominio. L'uso da parte dell'amministratore di strumenti informatici per la gestione del condominio e del proprio studio.

## **SECONDA ESERCITAZIONE**

*Redazione e tenuta dell'anagrafe condominiale, delle diverse parti di un rendiconto e di un riparto.*

*Tenuta del registro di contabilità*

### **VI Lezione**

Gli adempimenti fiscali a carico dell'amministratore: attribuzione codice fiscale; IVA, imposta di bollo e imposta di registro; obblighi fiscali del condominio come sostituto di imposta; compilazione quadro AC; versamento ritenute d'acconto con mod. F24; dichiarazione annuale dei sostituti d'imposta – mod. 770; varie imposte e tasse comunali che riguardano il condominio; certificazioni fiscali. Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e per gli interventi di risparmio energetico

## **TERZA ESERCITAZIONE**

*Adempimento degli obblighi fiscali*

### **Modulo 3 – LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI, IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, LE TABELLE MILLESIMALI, MANUTENZIONI E INNOVAZIONI**

#### **VII Lezione**

Ripartizione delle spese secondo la disciplina codicistica (disamina degli artt.1123-1124-1125-1126 CC). Soggetti obbligati. Disamina dei rapporti locatore/conduuttore e venditore/ acquirente di unità immobiliari in condominio, in relazione al riparto delle spese condominiali

#### **VIII Lezione**

Il regolamento di condominio: tipi e contenuto. Violazione del regolamento. Sanzioni. Tabelle millesimali: finalità, disciplina giuridica.

#### **IX Lezione**

Tabelle millesimali: illustrazione contenuto tecnico; formazione; approvazione e revisione. Ipotesi prevista dall'art. 1127 CC.

#### **X Lezione**

Le previsioni degli artt. 1117 ter e quater CC. Le manutenzioni straordinarie; le innovazioni (artt. 1120 e 1121 CC). La disciplina del fondo condominiale per le manutenzioni straordinarie. La previsione dell'art. 1122 e 1122 bis CC. Il diritto di sopraelevazione. Ricostruzione dell'edificio

#### **QUARTA ESERCITAZIONE**

*Regolamento condominiale: individuazione ed esame di clausole di natura convenzionale e di natura regolamentare.*

*Ripartizione delle spese: applicazione dei criteri di ripartizione delle spese*

### **Modulo 4 – REGOLE IN MATERIA DI APPALTO, ANTINCENDIO, SICUREZZA E LAVORO SUBORDINATO**

#### **XI Lezione**

L'appalto: profili tecnico-giuridici. Il capitolato, il preventivo, il contratto. Le responsabilità dell'amministratore. Provvedimenti amministrativi

#### **XII Lezione**

Gestione sicurezza nell'affidamento degli appalti di manutenzione ordinaria e straordinaria nel condominio. La sicurezza e la stabilità dell'edificio condominiale. Prevenzione antincendi negli edifici

#### **XIII Lezione**

Il contratto di lavoro subordinato

#### **XIV Lezione**

Sicurezza nei luoghi di lavoro

#### **QUINTA ESERCITAZIONE PRATICA**

*Sicurezza sul lavoro: individuazione dei dispositivi di protezione infortuni (DPI) da fornire ai lavoratori a seconda delle mansioni assegnate*

### **Modulo 5 – PROFILI TECNICI**

#### **XV Lezione**

Il riscaldamento. Opere finalizzate al risparmio energetico. Maggioranze assembleari in materia di superbonus e sismabonus. Termoregolazione. La rinuncia all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato: condizioni di legittimità.

#### **XVI Lezione**

La sicurezza con riferimento agli impianti condominiali Gli impianti elettrici. Impianti condominiali e competenze dei VV.FF. Prevenzione antincendi

Impianti di ascensore e montacarichi: requisiti e controlli

Amianto e condominio

#### **SESTA ESERCITAZIONE**

*La sicurezza degli edifici*

### **Modulo 6 – LA DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **XVII Lezione**

La normativa urbanistica vigente. Cenni generali. Il Regolamento Edilizio del Comune di Imperia. Normativa particolari interessanti il condominio e il ruolo dell'amministratore

#### **XVIII Lezione**

Le barriere architettoniche in condominio. Delibere per la loro eliminazione. Maggioranze. Disamina della normativa vigente sotto il profilo legale e tecnico

#### **XIX Lezione**

Le tecniche di risoluzione dei conflitti

La mediazione in condominio: modalità di svolgimento del procedimento; disamina dell'art. 71 quater disp. att. c.c.

### **SETTIMA ESERCITAZIONE**

*Soluzione di casi pratici. Disamina e risposta ai quesiti, casi e questioni*

### **Modulo 7 – LE REGOLE IN MATERIA DI RISCOSSIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI, PRIVACY, MEDIAZIONE**

#### **XX Lezione**

La riscossione dei contributi condominiali. Solidarietà o parziarietà delle obbligazioni dei condomini. La posizione dei terzi creditori. Il pignoramento del conto corrente condominiale. La sospensione dei servizi ai condomini morosi

#### **XXI Lezione**

L'impianto di videosorveglianza in condominio. La privacy in condominio (obblighi e limiti dell'amministratore)

Il "sito internet" del condominio: aspetti giuridici

La gestione sito internet condominiale

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.

Le lezioni si svolgeranno in modalità sincrona (su piattaforma Teams) e in presenza 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.

### **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 4 novembre 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 che indipendentemente dal possesso del diploma di laurea siano in possesso del diploma di scuola media superiore, oltre ai seguenti requisiti di legge: maggiore età, cittadinanza italiana o di altro Stato della Comunità Europea, con residenza stabile in Italia, casellario giudiziario generale nullo, codice fiscale e fotocopia documento d'identità.

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 disguidi postali o telegrafici non imputabili a colpa dell’Amministrazione medesima.

**Al Corso sono ammessi al massimo 25 allievi. Il numero minimo per l’attivazione è pari a 12 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 5 novembre 2024.**

**Le lezioni incominceranno il 11 novembre 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.**

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 che indipendentemente dal possesso del diploma di laurea siano in possesso del diploma di scuola media superiore, oltre ai seguenti requisiti di legge: maggiore età, cittadinanza italiana o di altro Stato della Comunità Europea, con residenza stabile in Italia, casellario giudiziario generale nullo, codice fiscale e fotocopia documento d’identità.

## **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 8 novembre 2024**.

Durante la procedura di perfezionamento, dovrà essere sottoscritto digitalmente il contratto formativo (consultabile sul sito [https://giurisprudenza.unige.it/corsi\\_master](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

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