

# 105<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 2024-25**

**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 37 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. Ad integrazione del programma didattico in aula è prevista la possibilità di partecipazione ai convegni annuali di ANACI Roma sulla materia fiscale, tecnica e giuridica.

L'accesso in aula 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 Giugno, 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

## 105° Corso di formazione per amministratori di condominio

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.

MARTEDÌ 14 GENNAIO 2025

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.

GIOVEDÌ 16 GENNAIO 2025

Avv. Ferdinando della Corte

L'Amministratore: inquadramento giuridico, requisiti, nomina, mansioni, poteri, compensi, rappresentanza processuale; responsabilità e revoca, l'amministratore giudiziario (Parte 1)

MARTEDÌ 21 GENNAIO 2025

Avv. Ferdinando della Corte

L' Amministratore: (Parte 2)

GIOVEDÌ 23 GENNAIO 2025

Dott.ssa Letizia Bianchi 16-17:30

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

17:30-19

Supercondominio.  
Consorzi. Cooperative.  
La multiproprietà. Nozioni di servizio globale.

Venerdì 31 Gennaio 2025

Convegno Fiscale 2025

MARTEDÌ 4 FEBBRAIO 2025

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

GIOVEDÌ 6 FEBBRAIO 2025

Avv. Elisabetta Zoina

Regolamento di condominio e codice civile.  
Tabelle millesimali.

MARTEDÌ 11 FEBBRAIO 2025

Avv. Carlo Patti

Diritti reali, usufrutto e nuda proprietà (usucapione).  
Fattispecie particolari di condominio: condominio parziale, condominio box

GIOVEDÌ 13 FEBBRAIO 2025

Avv. Valentina Vitullo

Concetto e disciplina delle innovazioni: lecite e vietate e gravose. Concetto di miglioria

MARTEDÌ 18 FEBBRAIO 2025

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.

GIOVEDÌ 20 FEBBRAIO 2025 Avv. Antonio Adamo		Manutenzione, sopraelevazione, perimento: - art. 1127 e 1128 c.c.
MARTEDÌ 25 FEBBRAIO 2025 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
GIOVEDÌ 27 FEBBRAIO 2025 Avv. Carlo Patti		Introduzione generale ai contratti. La locazione in generale. Le leggi speciali. Locazione delle parti comuni.
MARTEDÌ 4 MARZO 2025 Avv. Carlo Patti		Nozione civilistica del contratto d'appalto. Progetti e capitolati. La tutela dei consumatori e le clausole vessatorie.
GIOVEDÌ 6 MARZO 2025 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.
MARTEDÌ 11 MARZO 2025 Avv. Ferdinando della Corte		Controversie condominiali. Liti attive e passive. Il recupero dei crediti condominiali. Dissenso alle liti.
GIOVEDÌ 13 MARZO 2025 Dott.ssa Rossana De Angelis		Il contenzioso condominiale e le procedure per la risoluzione dei conflitti. La mediazione civile.
MARTEDÌ 18 MARZO 2025 Avv. Michele Arabia		Il diritto penale in relazione alla professione di amministratore di condominio
GIOVEDÌ 20 MARZO 2025 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.
MARTEDÌ 25 MARZO 2025 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.
GIOVEDÌ 27 MARZO 2025 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.

MARTEDÌ 1 APRILE 2025 Ing. Antonio Zecchinelli		Smart Building. Le nuove tecnologie: fibra ottica, energie rinnovabili, pannelli solari e impianti fotovoltaici.
GIOVEDÌ 3 APRILE 2025 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.
MARTEDÌ 8 APRILE 2025 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.
GIOVEDÌ 10 APRILE 2025 Arch. Eugenio Mellace		Esercitazione pratica e riepilogo della materia tecnica.
MARTEDÌ 15 APRILE 2025 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.
MARTEDÌ 22 APRILE 2025 Dott. Pellicanò		Detrazioni fiscali per lavori sulle parti comuni. Superbonus. Cessione del credito e sconto in fattura. Comunicazioni all'Agenzia delle Entrate.
GIOVEDÌ 24 APRILE 2025 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.
MARTEDÌ 29 APRILE 2025 Dott. Antonio Pazonzi		I contratti di lavoro subordinati. I CCNL. I dipendenti da proprietari di fabbricato.
Venerdì 9 Maggio 2025		Convegno Tecnico 2025
MARTEDÌ 13 MAGGIO 2025 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.
GIOVEDÌ 15 MAGGIO 2025 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.

---

MARTEDÌ 20 MAGGIO 2025  
Dott.ssa Letizia Bianchi

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.

---

Amm. Francesco Caporilli  
- GIOVEDÌ 22 MAGGIO 2025  
- MARTEDÌ 27 MAGGIO 2025  
- GIOVEDÌ 29 MAGGIO 2025  
- MARTEDÌ 3 GIUGNO 2025

Esercitazione pratica di contabilità – Parte 1  
Esercitazione pratica di contabilità – Parte 2  
Esercitazione pratica di contabilità – Parte 3  
Esercitazione pratica di contabilità – Parte 4

---

GIOVEDÌ 5 GIUGNO 2025  
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.

---

MARTEDÌ 10 GIUGNO 2025  
Dott.ssa Rita Petrini

Elementi e strategie della comunicazione.  
La gestione delle obiezioni, capacità negoziale.  
Gli aspetti psicologici nella gestione dell'assemblea.  
Esercitazione pratica.

---

GIOVEDÌ 12 GIUGNO 2025  
Avv. F. della Corte,  
Avv. C. Patti, Avv. E. Zoina

Riepilogo generale materia giuridica.  
Esercitazione pratica.

---

MARTEDÌ 17 GIUGNO 2025  
Dott. Pellicanò / Dott.ssa Oliverio

Esempi pratici e riepilogo generale sulla materia fiscale  
Esercitazione pratica.

---

GIOVEDÌ 19 GIUGNO 2025  
Amm. Francesco Caporilli e  
Avv. Laura Gonnellini

Riepilogo contabile e ripasso generale.  
Esercitazione pratica.

---

**GIOVEDÌ 26 GIUGNO 2025**

**Esame finale, scritto e orale**

---

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