ANACI PRATO
Associazione Nazionale amministratori Condominiali e Immobiliari



CORSO DI QUALIFICAZIONE E AVVIAMENTO ALL'ATTIVITÀ DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE E IMMOBILIARE

100 ORE DI LEZIONE + ESERCITAZIONI PRATICHE
ESAME SCRITTO E ORALE FINALE

in ottemperanza AL D.M. 140/2014

RESPONSABILE SCIENTIFICO DEL CORSO

AVVOCATO GIACOMO PALAZZI

ARGOMENTI

- DIRITTO CONDOMINIALE
- REGOLAMENTI E NORMATIVE NEL CONDOMINIO
- TABELLE MILLESIMALI
- IMPIANTI TECNOLOGICI CONDOMINIALI
- SICUREZZA NEL CONDOMINIO
- TERMOREGOLAZIONE
- ADEMPIMENTI FISCALI
- GESTIONE DEI CONFLITTI

PRESSO

"STUDIO SBD" | VIALE MONTEGRAPPA 351 59100 PRATO

Gli orari del corso potranno subire variazioni che saranno riportate con la massima tempestività nel programma delle lezioni sul portale www.anaciprato.it

IN COLLABORAZIONE CON

ORDINE AVVOCATI DI PRATO **COLLEGIO GEOMETRI DI PRATO**

ANACI PRATO
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI PRATO

CORSO DI QUALIFICAZIONE ED AVVIAMENTO ALL'ATTIVITÀ DI AMMINISTRATORE IMMOBILIARE ORGANIZZATO DA ANACI PRATO E PISTOIA PER L'ANNO 2026-2027

IN COLLABORAZIONE CON: ORDINE DEGLI AVVOCATI DI PRATO ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI PRATO

REGOLAMENTO DEL CORSO

Il corso ha una durata di 100 ore suddivise in 25 giornate e si svolgerà dal 16 Novembre 2026 al 1 Marzo 2027. Le lezioni si terranno il lunedì e il giovedi dalle ore 15.00 alle ore 19.00, presso STUDIO SBD in viale Montegrappa 351 a Prato.
Al termine del corso sono previsti un esame scritto ed uno orale. Per accedervi si deve presenziare ad almeno 72 ore di lezione.
L'ANACI si riserva il diritto di modificare le materie di insegnamento senza limitazione alcuna, aumentandole ed anche diminuendole. In caso di soppressione del corso verrà restituita la quota versata all'atto dell'iscrizione.
I partecipanti al corso dovranno tenere un comportamento corretto verso i docenti, gli altri corsisti e i luoghi in cui si terranno le lezioni. L'inosservanza, ad insindacabile giudizio della direzione, è motivo per l'espulsione senza diritto alla restituzione della quota versata.
Dispense e documentazione in genere saranno consegnate gratuitamente nel corso delle lezioni.

Responsabile scientifico del corso:
Avv. Palazzi Giacomo
Docenti:
Rag. Bari Alessandro
Avv. Lencioni Francesco
Avv. Ancillotti Serena
Avv. Michela Varocchi
Ing. Corbo Domenico
Rag. Moggi Chiara
Geom. Gacci Giacomo
Giovanni Del Vasto
Berni Alessandra
Geom. Machiavelli Andrea
Notaio Giuseppe Mattera
Alba Simone
Dr. Gamannossi Marco
Ing. Carlo Giuggiola
Dr. Zannone Davide
Arch. Favaretti Alessandra
Dott. Bigagli Claudio
Rag. Scopelliti Michele
Ing. Corsi Francesco
Dott.ssa Stefania Serusi

ANACI PRATO
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

PROGRAMMA DIDATTICO CORSO FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI DM 140/2014

Lezione 1 / Lunedi 16 Novembre 2026
Ore 15:00 – 17:00 MODULO GIURIDICO
– Amministratore: requisiti nomina, mandato, nomina (anche a società), linee guida ANACI, revoca, obbligo formazione, DM 140/2014, Deontologia professionale, lo statuto ANACI, Codice deontologico ANACI, gli effetti sull'amministratore nominato in assenza dei requisiti di legge (analisi sentenze).
- La targa condominiale
Docenti: Avv. Giacomo Palazzi Responsabile Scientifico Anaci Prato
Rag. Bari Alessandro Presidente Anaci Prato

Ore 17:00 – 19:00 MODULO TECNICO
– I compensi ordinari e straordinari
– Il passaggio di consegne (linee guida ANACI)
– I poteri
– Le riparazioni urgenti
– La cura dell'osservanza del regolamento
– La rappresentanza sostanziale e processuale
– Le attribuzioni di cui agli artt. 1129 e 1130 c.c.
– Il conto corrente: l'obbligatorietà, la verifica presso la banca
– Il remote banking
– I mezzi di pagamento
Docenti: Avv. Giacomo Palazzi - Rag. Bari Alessandro -

Lezione 2 / Giovedi 19 Novembre 2026
Ore 15:00 – 17:00 MODULO TECNICO
– Adempimenti fiscali e contabilità dell'amministratore, i compensi dell'amministratore, condominio e tributi, condominio sostituto imposta mod.770 e quadro AC, Certificazione Unica, gestione pratica ristrutturazione e risparmio energetico, cessione del credito, gravi irregolarità fiscali.
– Il decalogo secondo buona fede dell'amministratore
– I doveri di correttezza e i comportamenti dell'amministratore
Docente: Rag. Scopelliti Michele – Rag. Bari Alessandro

Ore 17:00 – 19:00 MODULO GIURIDICO
– Regolamento di condominio assembleare e contrattuale
– L'origine e la tipologia dei regolamenti
– L'obbligatorietà
– La formazione e la loro modifica
– I vincoli
– Le clausole vessatorie
– La ripartizione delle spese
– L'impugnazione
– Infrazioni al regolamento: sanzioni
– Art. 70 disp. att. c.c..
Docenti: Avv. Giacomo Palazzi

ANACI PRATO
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Lezione 3 / Lunedi 23 Novembre 2026

Ore 15:00 – 17:00 MODULO GIURIDICO
– Condominio negli edifici: costituzione e nozione, diritti reali e diritti personali di godimento, comunione e condominio. Fattispecie particolari di condominio: condominio parziale, condominio box.
- Le fonti del diritto: gerarchia e criteri, confronto con le norme giuridiche
– Le fonti di origine comunitaria
Docente: Avv. Lencioni Francesco – Avv. Palazzi Giacomo

Ore 17:00 – 19:00 MODULO GIURIDICO
– Parti comuni dell'edificio condominiale art. 1117 c.c. e supercondominio, le diverse categorie di diritti reali
– La proprietà, il modo di acquisto
– L'usucapione
– L'usufrutto e la nuda proprietà
– Il possesso
– Le pertinenze
– Le garanzie reali
– La servitù
– La multiproprietà
– La trascrizione
– La comunione e il condominio: fonti normative e considerazioni generali
Docente: Avv. Michela Varocchi

Lezione 4 / Giovedi 26 Novembre 2026

Ore 15:00 – 18:00 MODULO TECNICO
– Strutture ed impianti del condominio (ascensore) e barriere architettoniche, messa a terra, cancelli automatici manutenzione, installazione.
– Organismi certificati e notificati. Certificazioni secondo la Direttiva Ascensori 2014/33/UE allo scopo di regolamentare la messa in servizio di impianti elevatori che devono rispettare specifici requisiti essenziali di sicurezza.
Docenti: Berni Alessandra – Ing. Corbo Domenico

Ore 18:00 – 19:00 MODULO TECNICO
– Strutture ed impianti del condominio (riscaldamento centralizzato), risparmio energetico, valorizzazione patrimonio edilizio ed incentivi, canne fumarie, contratto manutenzione impianto terzo responsabile
Docente: Giovanni Del Vasto - Ing. Corsi Francesco

Lezione 5 / Lunedi 30 Novembre 2026
Ore 15:00 – 17:00 MODULO TECNICO
– Obblighi, progettazione, diagnosi energetica, termoregolazione ai sensi dell'art. 9 D. Leg.vo 04/07/2014 n. 102, Termoregolazione doveri del condomino e del condominio, distacco del singolo condomino, nuove tabelle, ripartizione spese.
Docente: Ing. Corsi Francesco – Arch. Alessandra Favaretti – Dr. Zannone Davide

ANACI PRATO
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Lezione 5 / Lunedi 30 Novembre 2026

Ore 17:00 – 19:00 MODULO TECNICO
– Impianti comuni (impianti idrici, autoclave, pompe sommerse, fosse biologiche)
– Impianti comuni (impianti tecnologici, antenne TV SAT) impianti comuni (elettrici), messa a terra, decreto 37 del 22/01/2008, installazione degli impianti all'interno degli edifici.
– Linee Vita e responsabilità dell'amministratore
- Verifica periodica acque

Docente: Ing. Corsi Francesco – Arch. Alessandra Favaretti – Dr. Zannone Davide

Lezione 6 / Giovedi 3 Dicembre 2026

Ore 15:00 – 17:00 MODULO GIURIDICO
– La formazione delle tabelle millesimali. Tabella millesimi generali.
– Definizione, normativa, applicazione
– Millesimi di proprietà Generale – La Tabella A
– Ripartizione delle spese (art. 1123 c.c.)
– Modifica, revisione e rettifica delle tabelle ex art. 69 disp. Att. c.c.
– Quorum necessari per l'approvazione, la rettifica e la modifica delle tabelle millesima

Docente: Avv. Francesco Lencioni

Ore 17:00 – 19:00 MODULO TECNICO + *ESERCITAZIONE*
– Valore delle unità immobiliari dell'edificio e tabella dei millesimi di proprietà generale, il calcolo del valore delle unità immobiliari
– Superficie Reale e Volume Reale: scomposizione dell'unità immobiliare in singoli ambienti, aree scoperte e giardini di proprietà esclusiva, scelta del parametro tra superficie netta e volume netto e calcolo delle consistenze reali, calcolo volumetrie di balconi, terrazze e giardini tramite l'altezza fittizia o virtuale
– Caratteristiche qualitative delle unità immobiliari di proprietà esclusiva: coefficienti di riduzione imprescindibili, coefficiente di luminosità, coefficiente di orientamento, coefficiente di prospetto (o di affaccio), coefficiente di piano, coefficiente di destinazione, coefficiente di utilizzazione (e coeff. di destinazione), coefficienti di riduzione facoltativi (Coeff. di funzionalità globale e di servitù)
–Calcolo e tabelle delle superfici virtuali – Esempio (Caso-Tipo)
–Calcolo dei millesimi di proprietà Generale secondo i criteri legali di ripartizione: esempio (Caso-Tipo)
- Tipologia Balcone e terrazzi e relativa ripartizione

Docente: Geom. Gacci Giacomo

Lezione 7 / Giovedi 10 Dicembre 2026

Ore 15:00 – 17:00 MODULO TECNICO
–Le tabelle dei millesimi delle scale e dell'ascensore
–La tabella dei millesimi delle scale (Tabella B)

–Codice civile e giurisprudenza: cantine palchi morti, soffitte, camerea tetto, lastrici solari (2° comma art. 1124 c.c.), le unità immobiliari al piano terra nei millesimi delle scale, l'utilizzazione separata delle scale, presenza di più scale nello stesso edificio (3° comma art. 1123 c.c.)
–Calcolo dei millesimi delle scale secondo i criteri legali di ripartizione – Esempio (Caso – Tipo)
–La tabella dei millesimi dell'ascensore (Tabella C)
–Esistenza dell'ascensore fin dalla costruzione dell'edificio e installazione dell'ascensore in epoca successiva alla costruzione dell'edificio (l'innovazione ai sensi dell'art. 1121 c.c.)
–**Docente: Geom. Gacci Giacomo**

Lezione 7 / Giovedi 10 Dicembre 2026

Ore 17:00 – 19:00 ***ESERCITAZIONE***
– Esercitazioni (tabelle millesimali e ripartizione spese)
Docente: Geom. Gacci Giacomo

Lezione 8 / Lunedi 14 Dicembre 2026

Ore 15:00 – 17:00 MODULO GIURIDICO
- La convocazione dei partecipanti
- I soggetti attivi alla convocazione
- I soggetti passivi della convocazione
- La natura e la forma della convocazione
- I termini
- Il luogo
- La nomina del presidente e del segretario
- La validità della costituzione
- Lo svolgimento
- I poteri dell'assemblea
- Le maggioranze necessarie per le delibere
- Le deleghe
- Le delibere nulle o annullabili
- Le impugnazioni
- L'assemblea in videoconferenza

Docente: Avv. Francesco Lencioni

Ore 17:00 – 18:00 MODULO GIURIDICO
– Il verbale
– La partecipazione dei conduttori
– La registrazione fonica e video dell'assemblea
– La nomina dei consiglieri
– La responsabilità anche penale dei condomini
– Altri poteri dell'assemblea
– L'assemblea del super condominio
Docente: Avv. Francesco Lencioni

Ore 18:00 – 19:00 ***ESERCITAZIONE***
– Esercitazione: Simulazione Assemblea
Docenti: Avv. Francesco Lencioni - Rag. Bari Alessandro

ANACI PRATO
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Lezione 9 / Giovedi 17 Dicembre 2026

Ore 15:00 – 17:00 MODULO GIURIDICO
– Contabilità condominiale: Il piano dei conti; Il bilancio preventivo ed il riparto preventivo; situazione economico patrimoniale,
criterio competenza e di cassa
– Esercitazione
Docente: Rag. Bari Alessandro

Lezione 9 / Giovedi 17 Dicembre 2026

Ore 17:00 – 19:00 *ESERCITAZIONE*
– Esercitazione
Docenti: Rag. Bari Alessandro – Rag. Moggi Chiara

Lezione 10 / Lunedi 21 Dicembre 2026

Ore 15:00 – 19:00 MODULO TECNICO
- Rendiconto secondo norma UNI

– Il registro di contabilità
– Il conto consuntivo
– Avanzo di gestione
– Il conguaglio
– Lo stato di riparto
– Il riepilogo finanziario
– Stato patrimoniale
– La situazione di cassa/banca – prospetto fondi e riserve
– La nota esplicativa
– Esercitazioni
Docenti: Rag. Bari Alessandro – Rag. Moggi Chiara

Lezione 11 / Lunedi 11 Gennaio 2027

Ore 15:00 – 19:00 *ESERCITAZIONE*
– Esercitazione
Docenti: Rag. Bari Alessandro – Rag. Moggi Chiara

Lezione 12 / Giovedi 14 Gennaio 2027

Ore 15:00 – 17:00 MODULO GIURIDICO
– Recupero crediti, decreto ingiuntivo, comunicazione dei dati dei morosi ai terzi, fondo cassa morosità
Docente: Avv. Giacomo Palazzi - Avv. Michela Varocchi

Ore 17:00 – 19:00 MODULO GIURIDICO
– La normativa generale
– Gli artt. 1123 – 1124 – 1125 – 1126 e 1134 c.c.
– L'impossibilità di rinunciare ai diritti sulle cose comuni
– La derogabilità della disciplina codicistica
– Le spese sostenute dal condomino
– L'imputazione degli oneri proprietario/inquilino/utilizzatore
– Il condomino apparente
– Il nudo proprietario e l'usufruttuario
Docente: Avv. Michela Varocchi

Lezione 13 / Lunedi 18 Gennaio 2027

Ore 15:00 – 17:00 MODULO GIURIDICO
– Contratti: appalto, contratto di assicurazione, contratto di locazione, comodato uso; nullità e annullabilità
Docente: Avv. Francesco Lencioni

Ore 17:00 – 19:00 MODULO GIURIDICO
– Il contratto preliminare
– La trascrizione del preliminare
– Il trasferimento della proprietà
– Gli obblighi delle parti
– Le garanzie del venditore
– I vizi della cosa
– L'obbligo delle parti del contratto mediato e pagamento della provvigione del mediatore
– Le garanzie per gli immobili da costruire
– Il ruolo dell'amministratore con le parti contraenti
– Rent to buy
– Il leasing
– Il Protocollo intesa ANACI Prato – Ordine Notai
Docente: Notaio Giuseppe Mattera

Lezione 14 / Giovedi 21 Gennaio 2027

Ore 15:00 – 17:00 MODULO GIURIDICO /TECNICO
– Le cause ordinarie: competenze giudiziarie
– Il dissenso alle liti art. 1132 c.c.
– Le azioni possessorie e petitorie
– I provvedimenti di urgenza, mediazione e negoziazione assistita
– Consulenza tecnica di ufficio, consulenza tecnica di parte
Docenti: Avv. Francesco Lencioni

Ore 17:00 – 19:00 MODULO TECNICO
– Assicurazione condominiale, la polizza globale fabbricati, responsabilità civile, la denuncia del danno, la gestione del sinistro. I sinistri non risarcibili. La polizza tutela legale.
– L'arbitrato
– La prescrizione

– La difesa legale
Docente: Alba Simone

Lezione 15 / Lunedi 25 Gennaio 2027

Ore 15:00 – 17:00 MODULO TECNICO
– CPI autorimesse, centrale termica: Prevenzione e sicurezza antincendio
Docente: Docente: Geom. Machiavelli Andrea

Lezione 16 / Giovedi 28 Gennaio 2027

Ore 15:00 – 19:00 MODULO COMUNICAZIONE
– Comunicazione personale e gestione dei conflitti
– La relazione comunicativa: il contenuto e le emozioni
– La comunicazione verbale: chiarezza, condivisione, sintesi, precisione
– La comunicazione non verbale: il sistema intonazionale, la prossemica
– L'efficacia comunicativa: parlare in pubblico
– Le tecniche per parlare in pubblico: come preparare un discorso efficace
– Comprendere l'interlocutore, il messaggio efficace
– Le armi della persuasione
Docente: Dr. Gamannossi Marco

Lezione 17 / Lunedi 1 Febbraio 2027

Ore 15:00 – 19:00 MODULO COMUNICAZIONE - *ESERCITAZIONE*
– Comunicazione personale e gestione dei conflitti (esercitazioni in gruppi di lavoro)
Docente: Dr. Gamannossi Marco

Lezione 18 / Giovedi 4 Febbraio 2027

Ore 15:00 – 16:00
– Come comunicare all'interno e all'esterno della associazione: metodi.
Il sapere è la politica di ANACI per gli amministratori professionisti e per i condomini
– Come si organizza lo studio
– Il business plan
– La gestione dei fornitori
–Il marketing applicato alla professione
–La qualità e la certificazione
–Perché l'amministratore Anaci deve essere certificato UNI10801
Docenti: Rag. Bari Alessandro

Ore 16:00 – 19:00 *ESERCITAZIONE*
– Esercitazione: Simulazione Assemblea
– Esercitazione: Ripartizione spese
Docente: Rag. Bari Alessandro

Lezione 19 / Lunedi 08 Febbraio 2027

Ore 15:00 – 19:00 MODULO TECNICO
– Sicurezza sui luoghi di lavoro: quadro legislativo; responsabilità, obblighi e scadenze previste dal T.U. 81/08 e smei
– Responsabilità ed obblighi per le attività di manutenzione ordinaria
Docente: Ing. Carlo Giuggiola

Lezione 20 / Giovedi 11 Febbraio 2027

Ore 15:00 – 19:00 MODULO TECNICO
– Sicurezza sui cantieri come luoghi di lavoro temporanei e mobili: Responsabilità ed obblighi del committente; Il coordinatore della sicurezza in
fase di progettazione ed esecuzione; PSC, POS e fascicolo di cantiere, Verifica tecnico professionale dei vari professionisti e delle imprese
Docente: Ing. Carlo Giuggiola

Lezione 21 / Lunedi 15 Febbraio 2027

Ore 15:00 – 17:00 MODULO TECNICO
- Cantiere: Dalla nomina del tecnico alla consegna della contabilità finale

Docente: Ing. Carlo Giuggiola

Ore 17:00 – 19:00 MODULO GIURIDICO
– Responsabilità penale dell'amministratore di condominio
Docente: Avv. Ancillotti Serena

Lezione 22 / Giovedi 18 Febbraio 2027

Ore 15:00 – 19:00 MODULO TECNICO/GIURIDICO
– Principi, definizioni e regole fondamentali in materia di privacy e protezione dei dati personali
– Il condominio e la privacy: adempimenti e casistica
– Il ruolo dell'amministratore di condominio
– La gestione trasparente del condominio
– Lo svolgimento dell'assemblea
– Comunicazione e diffusione dei dati personali: la bacheca condominiale, la comunicazione ai creditori del condominio, le comunicazioni lecite all'acquirente della singola unità immobiliare
– Gli adempimenti in materia di videosorveglianza
– Il condominio digitale- Il diritto di accesso ai propri dati personali
– Verso il nuovo Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR): che cosa cambia.
Docenti: Dott.ssa Stefania Serusi

Lezione 23 / Lunedi 22 Febbraio 2027

Ore 15:00 – 19:00
Il Business Plan per l'Avviamento e lo Sviluppo dello Studio Condominiale

Docente: Dott. Bigagli Claudio

Lezione 24 / Giovedi 25 Febbraio 2027

Ore 15:00 – 19:00 ***ESERCITAZIONE***
– Convocazione, bilancio, preventivo, consuntivo, situazione patrimoniale, situazione cassa/banca, relazione al rendiconto.
Docenti: Avv. Francesco Lencioni – Rag. Moggi Chiara - Rag. Bari Alessandro

Lezione 25 / Lunedi 1 Marzo 2027

Ore 15:00 – 19:00 ***ESERCITAZIONE***
– Convocazione, bilancio, preventivo, consuntivo, situazione patrimoniale, situazione cassa/banca, relazione al rendiconto.
Docenti: Avv. Francesco Lencioni – Rag. Moggi Chiara - Rag. Bari Alessandro