ICAF
ALTA FORMAZIONE
SERVIZI AL LAVORO

Accreditamento Regione Lombardia per i servizi formativi n.949
Accreditamento Regione Lombardia per i servizi al lavoro n.435
Ente con SGQ certificato ai sensi della norma UNI EN ISO 9001:2015 – n.1134

sede legale: via Oldofredi 9 - 20124 Milano
t 02.67.07.18.77
formazione@istitutoicaf.it – istitutoicaf@pec.it
p.iva 07378830967
istitutoicaf.it

LA GESTIONE PROFESSIONALE E STRATEGICA

DEI CONTRATTI DI AFFITTO E DI LOCAZIONE TRANSITORI E DI LUNGO PERIODO

MODALITÁ DI EROGAZIONE

Il corso è stato appositamente strutturato per essere erogato a distanza in modalità WEBINAR (il docente tiene lezione in diretta e i corsisti, oltre che vederlo e sentirlo, possono interagire e porre domande a voce oppure tramite chat). Necessario pc/tablet/smartphone con audio o casse, connessione internet.

Nel caso in cui si desidera sostenere l'esame finale (facoltativo, utile per gli amministratori che hanno esigenza di avere il DM 140), questo si tiene in sede a Milano, via Oldofedi 9.

MODALITÀ DI ISCRIZIONE

Compilazione del modulo on line sul sito istitutoicaf.it, oppure compilazione del modulo doc e invio tramite email (formazione@istitutoicaf.it) unitamente all'attestazione dell'avvenuto bonifico. Una volta effettuata l'iscrizione e completato il pagamento, qualche giorno prima dell'inizio del corso verrà inviato dalla segreteria il link e i codici di autenticazione necessari per accedere alla piattaforma zoom.

A CHI SI RIVOLGE

- Tutti gli interessati
- Agenti immobiliari
- Amministratori condominiali, property manager e building manager
- Tributaristi, ragionieri e dottori commercialisti
- Revisori legali dei conti e revisori contabili condominiali

- Notai
- Architetti
- Avvocati e giuristi
- Mediatori civili
- Periti estimatori
- Agronomi
- Proprietari immobiliari
- Investitori
- Imprenditori del settore immobiliare

L'IMPORTANZA DEL PERCORSO FORMATIVO

La normativa e la giurisprudenza in materia di affitto e locazione di immobili abitativi e commerciali è in continua evoluzione, anche per le sempre più svariate modalità di utilizzo per finalità abitative, commerciali, di sfruttamento economico delle unità immobiliari e per le esigenze di locazione temporanea. Aspetti civilistici e tributari si intrecciano in una "giungla normativa" che richiede un approccio scientifico e pragmatico sia per esperti della materia che per coloro che si affacciano a questo mondo per la prima volta.

OBIETTIVI FORMATIVI PER A BENEFICIO DEI PARTECIPANTI

I partecipanti potranno affrontare in modo concreto e su specifici casi pratici l'applicazione dei contratti di affitto, locazione e di cessione di diritti reali di godimento per favorire forme contrattuali di medio/lungo periodo, sia per finalità di utilizzo abitativo o commerciale sia per lo sfruttamento economico dei beni oggetto di contratto, analizzando le strategie consolidate da best practices e le patologie contrattuali, in modo strategico e funzionale al business o alla più ampia redditività dell'investimento immobiliare, in modo strategico e mai elusivo, nel rispetto delle esigenze civilistiche e dei necessari adempimenti fiscali.

Le competenze acquisite potranno essere utilizzate dai discenti nella propria attività privata o professionale di gestione di patrimoni immobiliari.

ORGANIZZAZIONE DIDATTICA

- **Attività formative** previste:
  - Lezioni frontali in aula
  - Analisi di casi specifici
  - Testimonianze ed esperienze a confronto

DURATA DEL CORSO E PIANIFICAZIONE DELLE LEZIONI

- Durata complessiva del corso

Il corso ha durata complessiva di n.16 ore.

- Pianificazione delle lezioni

Ogni lezione si terrà come da calendario, avrà durata di 04 ore.

CALENDARIO

Martedì 13 aprile 2027 (orario 14:00-18:00)

Martedì 20 aprile 2027 (orario 14:00-18:00)

Martedì 27 aprile 2027 (orario 14:00-18:00)

Martedì 04 maggio 2027 (orario 14:00-18:00)

ESAME: obbligatorio solo per amministratori che hanno esigenza di assolvere all'obbligo annuale del DM 140-2014.

Per la data si prega di accordarsi con il coordinatore (una sessione d'esami al mese).

RESPONSABILE SCIENTIFICO

RESPONSABILE SCIENTIFICO: CARATTERISTICHE, COMPETENZE ED ESPERIENZE SPECIFICHE

- **Dott. Ivan Giordano**: giurista dell'economia e dell'impresa con Laurea in Economia e Legislazione per L'impresa presso l'Università Luigi Bocconi di Milano. Esperto contabile iscritto presso la Camera di Commercio di Milano. Consulente tributario specializzato nella fiscalità immobiliare. Direttore scientifico del Registro Italiano Revisori Condominiali e Immobiliari. Consulente per società immobiliari di varie dimensioni, storiche, di diritto italiano ed estero, anche quotate in borsa. Autore di testi in materia giuridica, immobiliare, tributaria e contabile per Maggioli Editore e per altri editori nazionali. Docente in materia di valutazione di immobili e aziende nei corsi propedeutici alla certificazione UNI 11558. Pluriennale esperienza nella direzione commerciale di un gruppo immobiliare che ha edificato oltre 1000 appartamenti nel nord est della Sardegna. Titolare di un'affermata società che gestisce locazioni residenziali e turistiche da 15 anni in Sardegna e da oltre 25 anni a Milano.

DOCENTI E FORMATORI

DOCENTI E FORMATORI: CARATTERISTICHE, COMPETENZE ED ESPERIENZE SPECIFICHE

- **Dott. Ivan Giordano**: giurista dell'economia e dell'impresa con Laurea in Economia e Legislazione per L'impresa presso l'Università Luigi Bocconi di Milano. Esperto contabile iscritto presso la Camera di Commercio di Milano. Consulente tributario specializzato nella fiscalità immobiliare. Direttore scientifico del Registro Italiano Revisori Condominiali e Immobiliari. Consulente per società immobiliari di varie dimensioni, storiche, di diritto italiano ed estero, anche quotate in borsa. Autore di testi in materia giuridica, immobiliare, tributaria e contabile per Maggioli Editore e per altri editori nazionali. Docente in materia di valutazione di immobili e aziende nei corsi propedeutici alla certificazione UNI 11558. Pluriennale esperienza nella direzione commerciale di un gruppo immobiliare che ha edificato oltre 1000 appartamenti nel nord est della Sardegna. Titolare di un'affermata società che gestisce locazioni residenziali e turistiche da 15 anni in Sardegna e da oltre 25 anni a Milano.
- **Avv. Nicola Amedeo Maggio:** avvocato iscritto all'Ordine degli Avvocati di Milano. Abilitato all'esercizio della professione forense dal 2008 e al patrocinio dinanzi alla Corte di Cassazione. Svolge attività professionale prevalentemente nell'ambito del diritto del lavoro e del real estate, con una significativa specializzazione nelle locazioni commerciali e abitative, nella contrattualistica immobiliare e nella gestione del contenzioso locatizio e condominiale. Assiste investitori, società e operatori del settore immobiliare nella strutturazione dei contratti, nella prevenzione del rischio e nella gestione delle controversie. Responsabile della sede UNAI – Unione Nazionale Amministratori di Immobili di Milano e membro del Consiglio Direttivo di Federproprietà Milano, ruoli attraverso i quali partecipa attivamente allo sviluppo e alla diffusione delle migliori pratiche nel settore immobiliare. Autore di numerosi articoli su riviste specializzate e collabora con testate giuridiche, tra cui le pubblicazioni del Gruppo Il Sole 24 Ore. Svolge attività di docenza in corsi di formazione e convegni. In ambito accademico, è stato Professore a contratto in Legislazione Urbanistica presso l'Università degli Studi di Napoli Federico II. È socio AGI – Avvocati Giuslavoristi Italiani.

COSTI E PROMOZIONI

- ¬ 392,00 €
- ¬ 292,00 € (corsista di altri corsi ICAF)

- 252,00 € (iscrizioni 3 px, mediatori ICAF, Registro Italiano dei Revisori Condominiali, IGM, corsisti corso agente immobiliare ICAF)
- **232,00 € PROMO ISCRIZIONI ENTRO 30.11.2026**

MATERIALE DIDATTICO

Il materiale didattico verrà condiviso dai docenti e inviato dopo la lezione.

PROGRAMMA DEL CORSO

Differenze formali e sostanziali fra:
- Contratti di affitto
- Contratti di locazione
- Cessione di diritti reali minori / diritti reali di godimento

La fiscalità dei privati e delle imprese sui redditi da locazione e sulle plusvalenze da cessione dei diritti reali:
- cos'è il TUIR – testo unico delle imposte sui redditi
- locazioni di lungo periodo
- attività esercitata da privati e attività d'impresa
- principio di cassa e principio di competenza
- imponibilità e non imponibilità in caso di morosità'
- cedolare secca o altri regimi applicabili
- gli adempimenti fiscali sostanziali e formali nella sublocazione
- Beni merce, beni patrimonio e beni strumentali intestati a partite IVA e società
- Le detrazioni fiscali sulle ristrutturazioni degli immobili in capo ai proprietari e in capo ai conduttori
- Costi deducibili nei beni d'impresa e detrazioni sul recupero del patrimonio edilizio

Locazione di beni propri come attività economica privata o imprenditoriale
Locazione di beni di terzi e i casi pratici applicati dell'istituto della sublocazione

---

La causa del contratto di locazione e gli effetti nella violazione della stessa

Contratti transitori da 1 a 18 mesi: disciplina generale, norme locali, campo di applicazione
I canoni concordati: obblighi e opportunità
Il vuoto normativo da 18 mesi a 48 mesi

I contratti di locazione ad uso abitativo di lunga durata: 3+2, 4+4 e altre forme contrattuali
- Principi generali, clausole standard, clausole specifiche
- Patologie del contratto

I contratti di locazione ad uso abitativo di lunga durata: 6+6, 9+9 e altre forme contrattuali
- Principi generali, clausole standard, clausole specifiche
- Patologie del contratto

Avviamento, indennità di buonuscita e diritto di prelazione: campo di applicazione e giurisprudenza

Locazione commerciale e affitto d'azienda: interazione e clausole di salvaguardia

---

Cenni alla cessione di diritti reali o di diritti di godimento di medio lungo periodo a favore di imprenditori attivi nel mercato delle locazioni brevi:

- Abitative e turistico-extra alberghiere (LT, CAV, B&B imprenditoriali, B&B non imprenditoriali, foresterie abitative regionali, affittacamere, RTA, etc.)
- Commerciali (Co-working, temporary shop, uffici residence / foresterie commerciali, spazi medico/sanitari, etc.)

Differenze formali e sostanziali fra le forme tecniche di cui all'argomento precedente e il mandato con rappresentanza.

Affitto e locazione di unità immobiliari in condominio: analisi del regolamento, possibili divieti, l'art.1102 e l'art.1138 del Codice Civile. Casi pratici applicati e giurisprudenza.

del Rapporto con il condominio (Regolamento…)

Le principali controversie e le patologie dei contratti di affitto e di locazione
La gestione delle controversie nei rapporti locatizi
L'obbligo e l'opportunità della mediazione civile e gli effetti della "Riforma Cartabia"

ESAME

L'esame di svolge al termine dell'ultima giornata di corso e dura 30 minuti. L'esame è obbligatorio solo per gli amministratori condominiali che devono ottemperare all'obbligo delle 15 ore annuali obbligatorie ai sensi del DM 140-2014; il corso dell'esame è compreso nella quota di iscrizione al corso. **L'esame si tiene esclusivamente IN AULA.** Se non si supera l'esame, si può sostenere nella sessione successiva pagando la quota di € 100,00 +iva.

ATTESTATO

- Coloro che seguono tutte le ore previste ricevono l'attestato del corso.
- Coloro che seguono tutte le ore previste e superano il test finale (test a risposta chiusa), ricevono l'attestazione di aggiornamento dell'amministratore condominiale ai sensi del DM 140-2014.

ACCREDITAMENTI

- Ordine degli Avvocati > IN FASE DI ACCREDITAMENTO (probabili 06 crediti)
- Registro Italiano dei Revisori Condominiali > ACCREDITATO (16 crediti)
- Organismo di Mediazione Civile ICAF > ACCREDITATO (16 crediti)
- Ministero della Giustizia (ai sensi del DM 140-2014) > valido come aggiornamento amministratore condominiale.