

MASTER ONLINE IN DIRITTO IMMOBILIARE E LOCAZIONI

Dal 13 al 22 dicembre 2023
12 ore (3 incontri live)

DOCENTE

VALERIO SANGIOVANNI

Avvocato cassazionista in Milano. Avvocato (Rechtsanwalt) in Francoforte sul Meno. Dottore di ricerca. Si occupa di diritto dell'impresa e di contratti commerciali e immobiliari. Autore di oltre 390 pubblicazioni.

OBIETTIVI

Obiettivo del master è quello di guidare i partecipanti nell'analisi dei contratti e degli istituti del diritto immobiliare.

Ci si occuperà della **mediazione immobiliare**, del **finanziamento del prezzo di acquisto** (mutui e leasing), **del preliminare e del definitivo di compravendita**.

Spazio sarà dedicato anche ai **contratti di locazione**. Ci si concentrerà sulle locazioni ad uso non abitativo, per la loro importanza economica.

Si evidenzieranno le rigidità della legge n. **392 del 1978**, con la previsione di una durata minima, di limiti al diniego di rinnovo e con l'obbligo per il locatore di corrispondere un'indennità per la perdita dell'avviamento.

Il tutto verrà svolto presentando ai partecipanti una serie di **casi concreti** e analizzando la **giurisprudenza** in materia. Si esamineranno anche testi contrattuali, per imparare a redigere e negoziare le clausole più vantaggiose.

DESTINATARI

- Avvocati
- Operatori del settore immobiliare
- Mediatori immobiliari
- Giuristi d'impresa
- Commercialisti
- Proprietari di patrimoni immobiliari
- Gestori di patrimoni immobiliari e centri commerciali

CREDITI FORMATIVI

Richiesta di accreditamento inoltrata al Consiglio Nazionale Forense.

PERCHE' IL NOSTRO CORSO?

- **Formula live streaming** studiata per garantire una didattica modulabile in base alle proprie esigenze.
- **Formazione interattiva** con momenti di confronto e spazi q&a dedicati. Durante i webinar potrai sempre inviare le tue domande al docente utilizzando la chat della piattaforma.
- **Incontri videoregistrati.** Potrai ripassare gli argomenti delle lezioni in un secondo momento. Le videolezioni sono accessibili per tutta la durata dell'iniziativa e per i 90 gg successivi all'ultimo webinar La registrazione dell'evento è da considerare come semplice materiale didattico e NON rilascia crediti ai fini della formazione professionale continua
- **VALERIO SANGIOVANNI, *Avvocato cassazionista in Milano***
- **Materiale didattico** esaustivo. Al termine di ogni webinar saranno disponibili nel tuo profilo personale le slide dell'incontro, le risposte a tutte le domande di interesse poste durante l'evento e la registrazione della lezione.

PROGRAMMA

I MODULO - LA MEDIAZIONE IMMOBILIARE E I CONTRATTI DI COMPRAVENDITA

13 dicembre 2023, dalle 14.00 alle 16.00 e dalle 16.30 alle 18.30

La mediazione immobiliare

- Le caratteristiche del contratto di mediazione immobiliare
- La legge n. 39 del 1989
- Mediazione tipica e atipica
- Il diritto del mediatore alla provvigione
- Il mediatore occulto
- I doveri informativi e la responsabilità del mediatore
- Le verifiche catastali, ipotecarie e urbanistiche: a chi spetta farle?
- Il concorso con la responsabilità del venditore e del notaio

Le compravendite immobiliari

- La proposta di acquisto e il preliminare di preliminare
- Il contratto preliminare
- La trascrizione del contratto preliminare
- L'inadempimento del contratto preliminare
- I rischi della consegna dell'immobile prima del contratto definitivo
- Il rogito notarile
- Il deposito del prezzo presso il notaio
- La risoluzione del contratto di compravendita
- La risarcibilità del danno per errata indicazione della classe energetica

- I riflessi civilistici delle violazioni delle normative urbanistiche
 - La responsabilità del notaio
- ✓ ESERCITAZIONE: ESAME DI CONTRATTO DI MEDIAZIONE O DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

**QUESTIONS & ANSWERS**

II MODULO - LE LOCAZIONI COMMERCIALI E GLI AFFITTI D'AZIENDA

15 dicembre 2023, dalle 14.00 alle 16.00 e dalle 16.30 alle 18.30

Le locazioni commerciali

- La legge 392 del 1978 e le locazioni commerciali
- Il deposito cauzionale e le fidejussioni a garanzia
- La durata minima del contratto
- Il diniego di primo rinnovo
- I canoni a scaletta e legati al fatturato
- L'indennità per la perdita dell'avviamento
- La sublocazione
- La prelazione del conduttore e il riscatto

Gli affitti di azienda

- I contratti dei centri commerciali
- Affitti di azienda e affitti di rami d'azienda
- La riqualificazione dell'affitto di ramo di azienda in locazione
- L'inadempimento e la risoluzione dei contratti di affitto d'azienda

- ✓ ESERCITAZIONE: ESAME DI CONTRATTO DI LOCAZIONE O DI AFFITTO

**QUESTIONS & ANSWERS**

III MODULO - I MUTUI FONDIARI E I LEASING IMMOBILIARI, LE IPOTECHE

22 dicembre 2023, dalle 14.00 alle 16.00 e dalle 16.30 alle 18.30

Il contratto di mutuo fondiario

- L'art. 38 t.u.b. e i limiti di finanziabilità

- Come si determina il valore dell'immobile?
- L'estinzione anticipata del mutuo fondiario
- La gravità dell'inadempimento e la risoluzione del contratto di mutuo per morosità
- La surrogazione nei contratti di finanziamento
- L'accollo dei mutui

I leasing immobiliari

- La disciplina del leasing immobiliare nella legge n. 124 del 2017
- Leasing di godimento e leasing traslativo
- Canoni scaduti e canoni a scadere
- Il prezzo di riscatto
- Le clausole penali
- Le clausole risolutive espresse e gli effetti della risoluzione
- Gli strumenti processuali per ottenere il rilascio dell'immobile e il pagamento dei canoni
- Il *sale and lease back* e il divieto di patto commissorio
- Il *rent to buy*

Vicende delle ipoteche, esecuzioni immobiliari e fallimento

- La riduzione della somma iscritta e la liberazione di immobili da ipoteca
- Le procedure esecutive immobiliari
- L'art. 41 t.u.b. e il procedimento esecutivo su immobili avviato dalla banca
- Le spese dell'esecuzione e del fallimento
- Le fidejussioni per immobili da costruire



QUESTIONS & ANSWERS

MODALITA' SVOLGIMENTO

Il Master si terrà in **modalità live**. Qualche giorno prima dell'inizio dell'evento riceverai **una e-mail contenente le istruzioni e le credenziali per accedere**. Ti ricordiamo che il **link di accesso alla lezione live sarà attivato un'ora prima dell'inizio di ciascun webinar**.

ATTESTATI

Al termine dell'iniziativa verrà rilasciato:

- per i **Corsi e Convegni un Attestato di partecipazione**
- per i **Master un Diploma di Master**

Qualora previsto dal Regolamento per la formazione professionale continua di appartenenza dell'iscritto, verrà rilasciato anche un **Attestato di frequenza per i Crediti Formativi**.

Al termine dell'iniziativa, nel caso di partecipazione ad almeno l'80% delle ore formative totali, sarà possibile scaricare l'**ATTESTATO DI PARTECIPAZIONE/DIPLOMA DI MASTER** nella pagina personale del sito altalex.com entro **30 gg. dalla fine dell'iniziativa**.

AVVOCATI: per ogni ora di webinar è necessario rispondere correttamente ad almeno una domanda su due (domande non ripetibili). Al termine dell'iniziativa verrà rilasciato l'**ATTESTATO PER I CREDITI FORMATIVI** direttamente nella piattaforma di svolgimento dell'iniziativa, **entro 14 gg. dalla data di fine evento**.

QUOTE DI PARTECIPAZIONE

€ 360 + IVA quota di listino

EARLY BOOKING

Sconto 20% per iscrizioni entro il 3 novembre

Sconto 10% per iscrizioni entro il 24 novembre

ISCRIZIONI MULTIPLE

Sconto 25%: 2 o più partecipanti

Per informazioni ed iscrizioni rivolgersi a:

Altalex Formazione – Segreteria

Tel: 02-82476790

Email: info@altalex.com

Scheda di iscrizione - internet

Compilare e inviare via email: info@altalex.com

MASTER ONLINE IN DIRITTO IMMOBILIARE E LOCAZIONI

 Cod. 264349**QUOTE DI PARTECIPAZIONE** € 360 + IVA listino**SPECIALE SCONTI***Barrare la casella corrispondente allo sconto al quale si ha diritto*

- Sconto 20% per iscrizioni entro il 3 novembre
- Sconto 10% per iscrizioni entro il 24 novembre
- Sconto 25%: per iscrizioni multiple, 2 o più partecipanti

Dati Partecipante

Cognome e nome _____ Professione _____

Tel. _____ Fax _____

E-mail _____

C.F. _____

Iscritto all' Ordine Professionale _____

Sede dell'Ordine Professionale _____

Dati per la fatturazione

Ragione sociale _____

Indirizzo _____

Cap. _____ Città _____ Prov. _____

Part.IVA/CF _____

Codice cliente Ipsoa (se assegnato) _____

Modalità di pagamento

- La quota di partecipazione € _____ + IVA € _____

- **Totale fattura** € _____Il pagamento deve essere effettuato all'atto dell'iscrizione secondo la seguente modalità:**BONIFICO BANCARIO a favore di Wolters Kluwer Italia S.r.l. - Banca: INTESA SAN PAOLO FILIALE ROMA 14****IBAN: IT32 K 03069 05070 615222314167 -indicando nella causale indicando il titolo, la sede e il codice numerico dell'iniziativa prescelta, l'intestatario fattura e il nome del partecipante.****A. CONDIZIONI GENERALI FORMAZIONE A DISTANZA****1. Definizioni:****Condizioni Generali:** le presenti condizioni generali che unitamente alla proposta di contratto/modulo d'ordine costituiscono il Contratto;**Contratto:** il contratto, ordine d'acquisto o modulo, cui le presenti Condizioni Generali si riferiscono e al quale sono allegate.**Normativa Privacy:** il D.Lgs. 196/2003 ("Codice Privacy") come emendato dal D.Lgs. 101/2018 e le sue successive modificazioni, nonché il Regolamento UE 679/2016 ("GDPR").**Quota di Iscrizione:** il corrispettivo pagato dall'Utente per perfezionare l'iscrizione al Prodotto Formativo.**Prodotto Formativo:** l'evento formativo oggetto del Contratto che potrà essere uno o più dei seguenti corsi: Corso E-learning, Carnet di Corsi E-learning, Servizio Esamina, Master /Corso Online, Master Blended.**Piattaforma:** l'area virtuale accessibile per via telematica dall'Utente per la fruizione dei Prodotti Formativi;**WK:** Wolters Kluwer Italia S.r.l. con sede legale in 20142 Milano, Via dei Missaglia, n. 97, Edificio B3, soggetto erogatore dell'Prodotto Formativo.**Utente:** il soggetto che con l'accettazione delle presenti Condizioni generali ed il versamento della Quota di Iscrizione acquista il diritto di usufruire di uno o più Eventi Formativi.**2. Oggetto**

2.1 Le presenti Condizioni Generali hanno ad oggetto l'erogazione, in favore dell'Utente, dei Prodotti Formativi, alle condizioni infra specificate.

**QUALITÀ CERTIFICATA**

A garanzia della qualità dei processi formativi, IPSCA, Scuole di formazione è certificata ISO 9001:2015 ed è Centro accreditato AIFOS nell'ambito della sicurezza.

2.2 Ciascun Prodotto Formativo sarà erogato in modo corrispondente a quanto riportato nelle presenti Condizioni Generali di cui l'Utente dichiara espressamente di aver preso visione e di conoscere in ogni sua parte.

3. Proprietà intellettuale

3.1 WKI è titolare ovvero ha la legittima disponibilità di ogni diritto di proprietà intellettuale sui contenuti degli Eventi formativi e di ogni componente tecnica.

3.2 È fatto espresso divieto all'Utente di riprodurre, permanentemente o temporaneamente, totalmente o parzialmente, i contenuti del Prodotto Formativo con qualsiasi mezzo o in qualsiasi forma od usare, riprodurre, estrarre, modificare autonomamente parti del Prodotto Formativo, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, il codice sorgente, l'interfaccia, il materiale didattico, il testo o eventuali immagini. È fatto, inoltre, espresso divieto all'Utente di riprodurre, anche per estratto, duplicare, copiare, vendere, locare o comunque sfruttare il Prodotto Formativo o sue singole componenti a fini commerciali o anche soltanto renderlo fruibile a o condividerlo con più soggetti o sviluppare prodotti o applicazioni di qualsiasi genere basate sul Prodotto Formativo.

3.3 Il materiale didattico fornito nel corso dell'Evento Formativo è ad uso esclusivo dell'Utente che non potrà diffonderlo o cederlo a terzi.

4. Acquisto del Prodotto Formativo

4.1 Con l'iscrizione e l'accettazione delle presenti Condizioni Generali l'Utente si obbliga a corrispondere la Quota di Iscrizione secondo le modalità di pagamento relative a ciascun Evento Formativo sul sito web ovvero nel modulo d'ordine.

4.2 In caso di ritardo nei pagamenti, il Cliente è tenuto a corrispondere sugli importi dovuti gli interessi moratori ai sensi di legge e a rifondere le eventuali spese sostenute da WKI per il recupero del credito.

5. Fruizione del Prodotto Formativo

5.1 A seguito della ricezione della domanda di iscrizione al Prodotto Formativo WKI trasmetterà all'Utente le Credenziali di Accesso, tramite le quali l'Utente potrà accedere alla Piattaforma ed attivare il Prodotto Formativo secondo le modalità indicate nella relativa comunicazione e nelle presenti Condizioni Generali.

5.2 WKI si riserva la facoltà di non dare seguito all'erogazione del Prodotto Formativo dandone comunicazione all'Utente all'indirizzo di posta elettronica da questi indicato al momento dell'iscrizione; in tal caso WKI provvederà a rimborsare all'Utente il corrispettivo già versato, con l'esclusione di ogni altro risarcimento o indennizzo, anche relativo ad eventuali spese strumentali alla fruizione del Prodotto Formativo già sostenute dall'Utente.

5.3 A proprio insindacabile giudizio oltre che per cause di forza maggiore, WKI si riserva la facoltà di variare piattaforma, date, durata, relatori di tutte o di singole unità formative, oltre che modalità di erogazione di tutte o di singole unità formative (a mero titolo esemplificativo, sostituendo la modalità "webinar" con la modalità "e-learning"). La mancata fruizione del Prodotto Formativo acquistato per cause diverse dall'annullamento da parte di WKI non comporterà alcun obbligo di rimborso in capo a WKI.

5.4 Per la risoluzione di eventuali difficoltà tecniche nella fruizione di Eventi Formativi nonché per eventuali problematiche relative alla certificazione dei crediti formativi ove previsti, l'Utente potrà usufruire dei servizi di assistenza a distanza di WKI, contattando il centro assistenza tutoronline@wki.it.

5.5 L'Utente si obbliga a custodire ed a mantenere segrete le Credenziali di Accesso con la massima cura e diligenza. È fatto divieto all'Utente di cedere, a qualunque titolo, a terzi le Credenziali di Accesso o comunque di consentire a terzi l'accesso al Prodotto Formativo. In caso di furto e/o smarrimento delle credenziali, l'Utente dovrà darne immediata comunicazione scritta a WKI onde consentirne la tempestiva disattivazione e la sostituzione, contattando il centro assistenza tutoronline@wki.it.

5.6 In caso di malfunzionamento, sospensione e/o interruzione della fruizione del Prodotto Formativo sulla Piattaforma per ragioni tecniche, l'Utente dovrà darne pronta comunicazione a WKI entro e non oltre 48 ore dal verificarsi dell'evento interruttivo a mezzo posta elettronica certificata indicando nell'oggetto della comunicazione il titolo del Prodotto Formativo e il nominativo dell'Utente.

6. Accredimento (ATTESTATO DI PARTECIPAZIONE)

6.1 L'attestato di partecipazione, di ciascun Evento Formativo viene rilasciato al termine della completa fruizione del Prodotto Formativo e, ove accreditato, secondo quanto stabilito nel rispetto dei Regolamenti sulla Formazione Continua a distanza degli Ordini professionali coinvolti.

7. Corsi E-Learning, Carnet di Corsi E-Learning, servizio Esamina

7.1 Ciascun Corso E-learning sarà fruibile da parte dell'Utente attraverso la Piattaforma fino alla scadenza dell'accredimento, se previsto, e comunque per un periodo non superiore ai 12 mesi dall'invio della mail di attivazione dell'iniziativa.

7.2 Trascorso tale periodo verrà meno il diritto dell'Utente alla fruizione del Corso E-learning.

7.3 Il Carnet di Corsi E-learning sarà fruibile da parte dell'Utente attraverso la Piattaforma per un periodo pari a 12 mesi dall'attivazione, trascorso tale periodo la parte eventualmente non utilizzata del Carnet non potrà più essere utilizzata.

8. Webinar / Corsi online, Master on line / Master Blended

8.1 I Webinar/Corsi online e i Master on line/Master Blended saranno fruibili dall'Utente esclusivamente nelle date e nelle fasce orarie specificate da WKI nel relativo materiale illustrativo.

8.2 Il prodotto formativo resterà a disposizione dell'Utente sulla Piattaforma per un periodo pari a 90 giorni dalla conclusione dell'iniziativa.

8.3 Non sarà in ogni caso consentita la partecipazione al Prodotto Formativo in assenza dell'avvenuto pagamento della Quota di Iscrizione.

8.4 L'eventuale ritardo nel pagamento, purché antecedente la data d'inizio, potrà essere portato ad evidenza di WK da parte dell'Utente allegando la prova di avvenuto pagamento e/o della disposizione del bonifico relativo alla Quota di Iscrizione, con comunicazione scritta a mezzo posta elettronica indicata nella conferma d'ordine.

8.5 Successivamente all'avvenuta iscrizione WKI trasmetterà all'Utente all'indirizzo e-mail indicato nella scheda di registrazione la conferma di attivazione della Piattaforma per la fruizione del Prodotto Formativo e congiuntamente invierà le Credenziali di Accesso, tramite le quali l'Utente potrà accedere al Prodotto Formativo, secondo le modalità indicate nella comunicazione stessa e comunque nel rispetto delle presenti Condizioni Generali.

8.6 È attribuito all'Utente il diritto di recesso da esercitarsi inderogabilmente almeno 5 giorni prima del Webinar/Corso on Line e 15 giorni prima del Master on line/Master Blended.

9. Limitazione di responsabilità

9.1 WKI non potrà essere ritenuta responsabile per danni, di qualsiasi genere, che l'Utente possa subire a causa della partecipazione o della mancata partecipazione al Prodotto Formativo che dipendano da ritardi, sospensioni, interruzioni del Prodotto Formativo, difetti e/o malfunzionamenti della Piattaforma, totali e/o parziali, temporanei e/o definitivi, derivanti da qualsiasi causa a WKI non imputabile, compreso in via meramente esemplificativa:

a) malfunzionamenti della Piattaforma formativa causati, in generale, da: (i) comportamenti dolosi o colposi dell'Utente tra cui il mancato aggiornamento di software o la mancata accettazione di pop up necessari per il corretto funzionamento della Piattaforma (ii) guasti e/o malfunzionamenti delle apparecchiature, impianti e/o dei sistemi, di qualsiasi tipo dell'Utente o a lui in uso;

- b) sospensione e/o interruzione del servizio di collegamento internet da parte del gestore;
c) guasti alla rete e/o ai server dovuti a casi fortuiti o forza maggiore;
d) eventuale mancato riconoscimento di crediti formativi per i corsi accreditati presso gli Ordini Professionali.
9.2 Fermo quanto sopra, resta inteso che, fatti salvi i limiti inderogabili di legge per i casi di dolo e colpa grave, la responsabilità della Scuola è limitata nel massimo al corrispettivo effettivamente versato dall'Utente per l'acquisto del Prodotto Formativo.

10. Recesso degli Utenti Consumatori

10.1 Con esclusivo riferimento agli acquisti perfezionati al di fuori dei locali commerciali da utenti consumatori ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, lett. a) del Codice del Consumo, l'Utente presta espressamente il proprio consenso a che la prestazione inizi una volta concluso il contratto. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 59, lett. o) del Codice del Consumo, l'Utente prende atto e accetta che il diritto di recesso (previsto all'art. 52 del Codice del Consumo e esercitabile entro il termine di 14 (quattordici) giorni dalla data di conclusione di un contratto) non potrà essere esercitato dopo la completa prestazione del servizio.

10.2 In particolare, in caso di conclusione di un contratto per la fornitura di contenuto digitale non fornito su supporto materiale e immediatamente scaricabile o fruibile dal sito, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli ebook e i corsi e-learning, il diritto di recesso non potrà essere esercitato.

10.3 In ogni ipotesi diversa dalle precedenti, l'Utente avrà facoltà di recedere entro 14 dalla sottoscrizione con invio a mezzo raccomandata A.R. indirizzata a Wolters Kluwer Italia s.r.l., Via Dei Missaglia n. 97 - Edificio B3, 20142 Milano, o a mezzo PEC all'indirizzo "contact@wkc.it"

11. Comunicazioni

11.1 Ogni comunicazione tra le parti dovrà essere inviata a mezzo posta elettronica a Wolters Kluwer Italia S.r.l., all'attenzione del Servizio Clienti, Via dei Missaglia, 97 - Edificio B3, 20142 Milano, Italia, ovvero all'indirizzo di posta servizio.clienti@wolterskluwer.com; quanto all'Utente, ai riferimenti indicati con la domanda di iscrizione.

11.2 L'eventuale furto, smarrimento, ovvero appropriazione, a qualsivoglia titolo, da parte di terzi della Credenziali di Accesso dovrà essere comunicata senza ritardo dall'Utente, via e-mail, all'indirizzo servizio.clienti@wolterskluwer.com.

12. Trattamento dati personali, informativa e rinvio

12.1 I dati personali del Cliente saranno registrati su database elettronici di proprietà di Wolters Kluwer Italia S.r.l., Titolare del trattamento, con sede legale in Milano, Via dei Missaglia, 97 - Edificio B3, 20142, Italia, nonché saranno conservati su server situati nel territorio di Paesi appartenenti all'Unione Europea (UE) oppure extra UE nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali e saranno trattati da quest'ultimo tramite propri incaricati per finalità amministrative e contabili.

12.2 Il Cliente potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui al Regolamento Europeo 679/2016, fra cui il diritto di accedere ai Suoi dati e ottenerne l'aggiornamento o la cancellazione per violazione di legge, di opporsi al trattamento dei Suoi dati ai fini di invio di materiale pubblicitario, vendita diretta e comunicazioni commerciali mediante comunicazione scritta da inviarsi a: Wolters Kluwer Italia S.r.l. - PRIVACY - Milano, via Dei Missaglia, 97, Edificio B3, 20142 Milano, Italia.

12.3 Il cliente è tenuto a consultare l'informativa privacy completa sul sito www.wolterskluwer.it nella sezione privacy.

13. Dichiarazione ai sensi del D.Lgs. 231/2001

13.1 Il Cliente prende atto che WKI ha adottato il Modello ex D.Lgs. 231/01 consultabile all'indirizzo www.wolterskluwer.it <<http://www.wolterskluwer.it>> sezione "Chi siamo – in Italia – Governance" e si obbliga ad osservare, nei rapporti con WKI, i principi ivi indicati e, in generale, le norme di legge vigenti e i principi generali di correttezza e trasparenza, impegnandosi ad adottare regole idonee alla prevenzione dei reati ex D.Lgs. 231/2001.

14. Foro competente

14.1 Per ogni controversia relativa al presente contratto sarà competente in via esclusiva il foro di Milano.

Data / firma _____

15. Approvazione specifica

15.1 L'Utente dichiara di approvare specificamente le clausole 5 (Fruizione del Prodotto Formativo, con particolare riferimento ai §§ 5.2 e 5.3), 10 (Recesso degli Utenti Consumatori), 9 (limitazione di responsabilità), 14 (Foro Competente).

Data / firma _____

WEB

**QUALITÀ CERTIFICATA**

A garanzia della qualità dei processi formativi, IPSCA, Scuole di formazione è certificata ISO 9001:2015 ed è Centro accreditato AIFOS nell'ambito della sicurezza.