

## **QUARTO CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO "Corso convenzionato Confedilizia"**

**Obbligatorio ai sensi del Decreto del Ministero della Giustizia n. 140/2014**

***Responsabile scientifico Ing. Massimo Lardera***

**DURATA: 72 ORE DI FREQUENZA OBBLIGATORIA (48 TEORICHE E 24 PRATICHE)**

**19 SETTEMBRE – 7 NOVEMBRE 2022**

## **PROGRAMMA LEZIONI**

### **I Lezione: Lunedì 19 settembre 2022 (8 ore)**

#### **ore 9,00-11,00 Avv. F. Casinovi**

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. Nozioni, normativa applicabile, limiti all'autonomia negoziale e norme inderogabili per legge. La presunzione di condominialità ai sensi dell'art. 1117 c.c. e la prova contraria. Parcheggi condominiali e altri spazi comuni

#### **ore 11,00-13,00 Avv. F. Casinovi**

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.

#### **ore 14,00-16,00 Avv. A. Cantoni**

L'amministratore di condominio: "obbligatorietà" e facoltatività della nomina giudiziale. 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

#### **ore 16,00-18,00 Avv. A. Cantoni**

L'amministratore. Durata dell'incarico. Dimissioni. Revoca assembleare e giudiziale. 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.

## I Esercitazione pratica: Venerdì 23 settembre 2022 (4 ore)

**ore 16,00-20,00 Amm.ri B. Gelmetti e C. Ricotti**

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 dei conduttori

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

## **II Lezione: Lunedì 26 settembre 2022 (8 ore)**

### **ore 9,00-11,00 Ing. F. Lardera**

Aggiornamento sulla normativa in materia di presenza e smaltimento dell'amianto in condominio;

L'impianto di riscaldamento, contabilizzazione e termoregolazione, risparmio energetico. Il ruolo dell'Amministratore.

Aggiornamento sulla normativa sismica (NTC 2018) e urbanistica (Glossario Unico degli Interventi di Edilizia Libera)

### **ore 11,00-13,00 Avv. F. Casinovi**

Gli organi del condominio: Amministratore e Assemblea aggiornamento sulle novità legislative e giurisprudenziali. Ripartizione delle spese secondo la disciplina codicistica (disamina degli artt.1123-1124-1125-1126 c.c.). Soggetti obbligati. Disamina dei rapporti locatore/conduuttore e venditore/ acquirente di unità immobiliari in condominio, in relazione al riparto delle spese condominiali.

Innovazioni , Innovazioni speciali (abbattimento barriere architettoniche)

### **ore 14,00-16,00 Avv. F. Casinovi**

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.

### **ore 16,00-18,00 Ing. F. Del Prete**

Nozioni di contabilità condominiale e redazione del bilancio in conformità delle nuove disposizioni normative vigenti (art. 1130 bis c.c.)

### **III Lezione: lunedì 3 ottobre 2022 (4 ore)**

**ore 9,00-11,00 Avv. F. Casinovi**

Aggiornamento sulle novità normative e giurisprudenziali in relazione ai bonus edilizi

**ore 11,00-13,00 Rag. D. De Martini – Ing. F. Lardera**

Novità fiscali e tecniche 2022 – Bonus Facciate e Superbonus 110%

### **II Esercitazione pratica: lunedì 3 ottobre 2022 (4 ore)**

**ore 14.00-18,00 Amm. B. Gelmetti, Amm. C. Del Furia, Ing. F. Del Prete, Ing. M. Sganzerla URETEK**

Controlli dell'amministratore circa la sussistenza dei presupposti per i bonus edilizi - Visto di conformità rilasciato dai professionisti fiscali – procedimento e documentazione occorrente.

#### **IV Lezione: venerdì 7 ottobre 2022 (6 ore)**

**ore 9,00-11,00 Avv. F. Casinovi**

Redazione del rendiconto condominiale - recenti orientamenti giurisprudenziali.

**ore 11,00-13,00 Geom. F. Barili**

Passaggio di consegne tra vecchio e nuovo amministratore.

**ore 14,00-16,00 Avv. A. Cantoni**

Partecipazione all'assemblea e verbale.

#### **III Esercitazione pratica: venerdì 7 ottobre 2022 (1 ora)**

**ore 16,00-17,00 Geom. C. Ricotti**

Composizione controversie tra amministratori.

## **V Lezione: Lunedì 10 ottobre 2022 (8 ore)**

### **ore 9,00-11,00 Arch. G. Verni**

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

### **ore 11,00-13,00 Ing. F. Lardera**

Cenni sulla stabilità strutturale dell'edificio condominiale ed eventuale sanatoria. Gestione della sicurezza nell'affidamento degli appalti di manutenzione ordinaria e straordinaria nel condominio. La prevenzione antincendi negli edifici.

### **ore 14,00-16,00 Avv. A. Cantoni**

Il contratto di lavoro subordinato.

### **ore 16,00-18,00 Avv. A. Cantoni**

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

## IV Esercitazione pratica: Venerdì 14 ottobre 2022 (4 ore)

**ore 15,00-19,00 Avv. F. Casinovi - Geom. V. Panarella**

Il regolamento di condominio: tipi e contenuto. Violazione del regolamento. Sanzioni  
Individuazione ed esame di clausole di natura convenzionale e di natura  
regolamentare.

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



## **VI Lezione: Lunedì 17 ottobre 2022 (6 ore)**

### **ore 9,00-11,00 Avv. F. Casinovi**

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

### **ore 11,00-13,00 Avv. F. Casinovi**

Il riscaldamento. Opere finalizzate al risparmio energetico. Delibere e maggioranze assembleari. Termoregolazione. La rinuncia all'uso dell'impianto di riscaldamento centralizzato: condizioni di legittimità.

### **ore 14,00-16,00 Geom. F. Barili**

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

## **V Esercitazione pratica: Lunedì 17 ottobre 2022 (2 ore)**

### **ore 16,00-18,00 Geom. F. Barili – Ing. F. Lardera**

Certificato di prevenzione incendi  
Certificati di conformità degli impianti  
Sicurezza impianti  
Approfondimento su problemi pratici sulla sicurezza degli edifici

## **VII Lezione: Lunedì 24 ottobre 2022 (6 ore)**

### **ore 9,00-11,00 Arch. S. Ghiozzi**

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

### **ore 11,00-13,00 Avv. F. Casinovi - Arch. S. Ghiozzi**

Le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali. I diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia. La normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche.

### **ore 14,00-16,00 Ing. L. Cavanna – Avv. F. Casinovi**

Il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato e gli interventi di efficientamento energetico del fabbricato: aspetti tecnici e giuridici.

## **VI Esercitazione pratica: Lunedì 24 ottobre 2022 (2 ore)**

### **ore 16,00-18,00 Avv. A. Cantoni**

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

Simulazione di un procedimento di mediazione.

## **VII Esercitazione pratica: Lunedì 31 ottobre 2022 (7 ore)**

**ore 9,00-11,00 Ing. F. Del Prete**

Informatizzazione dello studio dell'Amministratore.  
L'uso da parte dell'Amministratore di strumenti informatici per la gestione del condominio e del proprio studio.

**ore 11,00-13,00 Ing. F. Lardera - Ing. F. Del Prete - Avv. F. Casinovi - Geom. F. Barili**

Simulazione dell'attività di amministratore in studio ed in assemblea – soluzione a problemi pratici – predisposizione dei bilanci

**ore 14,00-17,00 Ing. F. Lardera - Ing. F. Del Prete - Avv. F. Casinovi - Geom. F. Barili**

Soluzione di casi pratici. Disamina e risposta ai quesiti, casi e questioni  
Lavoro di gruppo. Divisione dei partecipanti in gruppi di lavoro. Discussione di un tema assegnato ad ogni gruppo. Discussione collegiale a seguito di relazione del coordinatore di ogni gruppo.

## **VIII Lezione: lunedì 31 ottobre 2022 (2 ore)**

**ore 17,00-19,00 Avv. F. Casinovi – Ing. F. Lardera**

Locazione e condominio. Nozioni essenziali per l'amministratore di condominio.  
Restanti materie di cui all'art. 5, comma 3, D.M. 140/2014.

**IX LEZIONE TEORICA: Lunedì 7 novembre 2022 (2 ore)\***  
**RECUPERO E RIEPILOGO**

ore 9,00-11,00

\* Obbligatoria per chi non ha raggiunto il minimo di frequenza di 72 ore.  
Facoltativa per gli altri.

**VIII Esercitazione pratica: Lunedì 7 novembre 2022(2 ore)\***  
**RECUPERO E RIEPILOGO**

ore 11,00-13,00

\* Obbligatoria per chi non ha raggiunto il minimo di frequenza di 72 ore.  
Facoltativa per gli altri

**Prova finale: Lunedì 7 novembre 2022**

ore 15,00 Esame

<b>RIEPILOGO – 48 ore di lezione teoriche – 24 ore di esercitazioni pratiche.</b>	
Ventiquattro lezioni teoriche di 2 ore ciascuna	48 ore
esercitazioni pratiche	24 ore
Una lezione di recupero teorica	2 ore
Una lezione di recupero pratica	2 ore
prova finale di verifica scritta (test) e colloquio finale orale	