

## **SESTO 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)**

**12 SETTEMBRE – 28 OTTOBRE 2024**

## **PROGRAMMA LEZIONI**

### **I Lezione: giovedì 12 settembre 2024 (4 ore)**

#### **ore 15,00-17,00 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 17,00-19,00 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.

### **II Lezione: venerdì 13 settembre 2024 (4 ore)**

#### **ore 15,00-17,00 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 17,00-19,00 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: lunedì 16 settembre 2024 (4 ore)

**ore 15,00-19,00 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 del conduttore.

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.

### **III Lezione: martedì 17 settembre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-17,00 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 17,00-19,00 rag. B. Gelmetti – geom. C. Dal Furia**

Nozioni di contabilità condominiale.

### **IV Lezione: mercoledì 18 settembre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-19,00 sig.ra M. Novarini**

Nozioni di gestione informatica del condominio – inserimento dati – funzioni dei programmi gestionali.

## **V Lezione: mercoledì 25 settembre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-17,00 arch. G. Verni**

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

**ore 17,00-19,00 arch. G. Verni**

Tabelle millesimali.

## **VI Lezione: giovedì 26 settembre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-17,00 a vv. 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 17,00-19,00 a vv. 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/conduttore e venditore/ acquirente di unità immobiliari in condominio, in relazione al riparto delle spese condominiali. Innovazioni, Innovazioni speciali (abbattimento barriere architettoniche).

## **VII Lezione: venerdì 4 ottobre 2024 (4 ore)**

### **ore 15,00-16,00 avv. F. Casinovi**

Aggiornamento sulle novità normative e giurisprudenziali in tema di superbonus e bonus ordinari (introduzione).

### **ore 16,00-17,00 rag. D. De Martini**

Novità fiscali 2024: Bonus attualmente in vigore – Post superbonus e bonus facciate (problemi di carattere fiscale).

### **ore 17,00-18,00 ing. F. Lardera**

Comunità energetiche

### **ore 15,00-16,00 a vv. F. Casinovi**

Post superbonus e bonus facciate criticità (problemi di carattere legale).

## **II Esercitazione pratica: sabato 5 ottobre 2024 (4 ore)**

### **ore 15.00-17,00 arch. G. Armato**

Procedura apertura sinistri polizza condominiale.

### **ore 17.00-19,00 avv. F. Casinovi – amm. B. Gelmetti**

Condominio parziale – convocazione assemblea e ripartizione.

### **VIII Lezione: lunedì 7 ottobre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-17,00 a rch. G. Verni**  
Barriere architettoniche.

**ore 17,00-19,00 avv. P. Prato**  
Bed and Brekfast e locazioni brevi.

### **IX Lezione: martedì 8 ottobre 2024 (2 ore)**

**ore 15,00-17,00 geom. F. Barili**  
Gestione dei lavori straordinari.

### **III Esercitazione pratica: martedì 8 ottobre 2024 (1 ora)**

**ore 17,00-18,00 geom. C. Ricotti**  
Art. 71 bis disp. att. c.c. verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi per svolgere l'attività di amministratore.

#### **IV Esercitazione pratica: mercoledì 9 ottobre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-19,00 avv. F. Casinovi – rag. B. Gelmetti**

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.

#### **V Esercitazione pratica: giovedì 10 ottobre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-19,00 sig.ra M. Novarini**

Informatizzazione dello studio dell'amministratore.

L'uso da parte dell'amministratore di strumenti informatici per la gestione del condominio - simulazione dell'attività di studio con strumenti informatici dall'inserimento dei dati alla predisposizione dei bilanci.

#### **X Lezione: lunedì 14 ottobre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-17,00 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 17,00-19,00 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.



## **XI Lezione: martedì 15 ottobre 2024 (4 ore)**

**ore 15,00-17,00 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 17,00-19,00 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.

## **XII Lezione: mercoledì 16 ottobre 2024 (2 ore)**

**ore 15,00-17,00 avv. A. Cantoni**

Privacy nel condominio.

## **VI Esercitazione pratica: mercoledì 16 ottobre 2024 (2 ore)**

**ore 17,00-19,00 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.

### **XIII Lezione: mercoledì 23 ottobre 2024 (2 ore)**

**ore 15,00-17,00 arch. G. Verni**

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.

### **VII Esercitazione pratica: mercoledì 23 ottobre 2024 (2 ore)**

**ore 17,00-19,00 arch. G. Verni**

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

### **VIII Esercitazione pratica: giovedì 24 ottobre 2024 (3 ore)**

**ore 15,00-18,00 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.



**XIV Lezione: lunedì 28 ottobre 2024 (2 ore)**

**ore 15,00-17,00 avv. F. Casinovi – ing. F. Lardera**

Locazione e condominio. Nozioni essenziali per l'amministratore di condominio.  
Restanti materia di cui all'art. 5 del D.M. 140/2014.

**Recupero e riepilogo: lunedì 28 ottobre 2024 2 ore  
recupero lezione e 2 ore recupero esercitazioni pratiche \***

**ore 15,00-19,00**

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

## **Prova finale:**

### **Verifica scritta (test)**

<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	

Costi: Non iscritto a Confedilizia Pavia ed al Registro Amministratori euro 834,00

Iscritto a Confedilizia Pavia euro 730,00

Iscritto a Confedilizia Pavia ed al Registro Amministratori euro 626,00;

Bonifico: IBAN: IT06 V076 0103 2000 0008 5117 372 intestato a CASINOVIFABIO