

**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)**

**23 SETTEMBRE – 8 NOVEMBRE 2025**

## **PROGRAMMA LEZIONI**

### **I Lezione: martedì 23 settembre 2025 (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 CC. 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: mercoledì 24 settembre 2025 (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: giovedì 25 settembre 2025 (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: sabato 27 settembre 2025 (4 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**

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.

### **IV Lezione: lunedì 6 ottobre 2025 (8 ore)**

#### **ore 9,00-11,00 Sig.ra M. Novarini**

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

#### **ore 11,00-13,00 Arch. G. Verni**

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

#### **ore 14,00-16,00 Arch. G. Verni**

Tabelle millesimali

#### **ore 16,00-18,00 Rag. B. Gelmetti – Geom. C. Dal Furia**

Nozioni di contabilità condominiale

## **VI Lezione: martedì 7 ottobre 2025 (8 ore)**

### **ore 9,00-11,00 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 CC). Soggetti obbligati. Disamina dei rapporti locatore/conducente e venditore/ acquirente di unità immobiliari in condominio, in relazione al riparto delle spese condominiali. Innovazioni , Innovazioni speciali (abbattimento barriere architettoniche)

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

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

### **ore 14,00-16,00 Rag. D. De Martini**

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

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

Comunità energetiche

## **II Esercitazione pratica: mercoledì 8 ottobre 2025 (4 ore)**

### **ore 15.00-17,00 Dott. Castiglioni – Arch. Giordano Verni**

Decreto Legislativo n. 18 del 23.2.2023: la qualità delle acque destinate al consumo umano

### **ore 17.00-18,00 Rag. Daniele De Martini**

Novità fiscali 2025 – Bonus attualmente in vigore.

### **ore 18.00-19,00 Avv. Fabio Casinovi – Ing. Franco Lardera**

Legge “Salva Casa” approfondimenti legali e tecnici

## **VIII Lezione: giovedì 9 ottobre 2024 (4 ore)**

### **ore 15,00-17,00 Ing. Lorenzo Cavanna**

Disposizioni per l'installazione, l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici civili DGR LOMBARDIA 3502 del 5.8.2020 – modifica delle disposizioni relative alla disciplina degli impianti termici – DGR LOMBARDIA XII/816 del 31.7.2023 – Attività ispettiva, nuovo paragrafo 5 del cap 19.

### **ore 17,00-19,00 Arch. Riccardo Costa - Avv. Fabio Casinovi**

Redazione della nota sintetica esplicativa – chiusura contabile – situazione patrimoniale

## **IX Lezione: sabato 11 ottobre 2025 (2 ore)**

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

Procedimenti giudiziali per il recupero del credito condominiale – addebito delle spese – orientamenti giurisprudenziali.

Regolamento di condominio – clausole di natura contrattuale – opponibilità ai condomini.

## **III Esercitazione pratica: sabato 10 ottobre 2025 (2 ore)**

### **ore 11,00-13,00 Geom. C. Ricotti – Rag. Bruna Gelmetti**

Rapporti tra Amministratore ed enti locali: pratiche per occupazione suolo pubblico, amianto e passi carrabili

### **IV Esercitazione pratica: lunedì 13 ottobre 2025 (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 23 ottobre 2025 (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: sabato 25 ottobre 2025 (4 ore)**

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

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

## **XI Lezione: lunedì 27 ottobre 2025 (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: martedì 28 ottobre 2025 (2 ore)**

### **ore 15,00-17,00 Avv. A. Cantoni**

Privacy nel condominio.

## **VI Esercitazione pratica: martedì 28 ottobre 2025 (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.CC.

Simulazione di un procedimento di mediazione.

### **XIII Lezione: giovedì 6 novembre 2025 (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: giovedì 6 novembre 2025 (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: venerdì 7 novembre 2025 (2 ore)**

**ore 15,00-17,00 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: venerdì 7 novembre 2025 (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: sabato 8 novembre 2025 2 ore  
recupero lezione e 2 ore recupero esercitazioni pratiche \***

**ore 9,00-13,00**

**\* 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	48 ore
Otto 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 CASINOVI FABIO