



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Responsabile scientifico: **Geom. Maurizio Pannoni (Presidente AGIAI - Associazione Geometri Italiani Amministratori Immobiliari)**

Data prevista di inizio del corso: **21 Settembre 2026**

Data prevista esame finale frontale: **da definire presso le sedi identificate dal Responsabile Scientifico**

Durata: **80 + 2 ore in modalità da remoto oltre 4 per esame in presenza**

PROGRAMMA CORSO DI ABILIAZIONE AMMINISTRATORI 2026

Lez	Titolo	Argomento	Data	Orario	h	Docente
1	Introduzione sui diritti reali, la comunione e il condominio	- Introduzione sui diritti reali con particolare riferimento alla proprietà, alla servitù e all'usufrutto - Le pertinenze e gli accessori - Cenni sulle distanze - Azioni a tutela dei diritti reali - La comproprietà e la comunione - Elementi essenziali e disciplina della comunione - Il Condominio - Il Condominio parziale - Casi in cui è obbligatoria la costituzione del Condominio - Il Condominio minimo - Cenni sulle fonti delle norme che regolano il Condominio	LUN 21/09/26	09.00 11.00	2	AVV. CONTI civilista esperto in condomini ordine di Torino
	Costituzione, trasformazione, divisione e scioglimento del Condominio	- Costituzione del Condominio - Trasformazione del Condominio - Divisione del Condominio - Scioglimento del Condominio - Casistica - Cenni sulla struttura e sugli organi del Condominio		12.00 13.00	2	
2	Le parti comuni. Uso e opere nelle parti comuni. Casistica parti comuni	- Le parti comuni - La presunzione di comunione - Indivisibilità - Disciplina dell'uso delle parti comuni e relativi limiti - Modifica e tutela della destinazione d'uso - Uso delle parti comuni - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni - La facciata e il decoro dell'edificio (Spese di manutenzione, trasformazioni, demolizioni, installazioni) - Il cortile e i parcheggi (Regolamentazione soste, posti auto, uso del cortile, costruzioni parcheggi) - Il tetto e sottotetto, giardini (manutenzione, uso esclusivo di aree verdi, casi particolari) - Le scale e gli ascensori - Lastrici solari e terrazze a livello - Casistica	MER 23/09/26	09.00 11.00	2	AVV. CONTI civilista esperto in condomini ordine di Torino



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



	Impianti e servizi comuni	- Impianti comuni - Servizi comuni - Portierato e alloggio portiere (contratto, previdenza, diritti, doveri, spese dell'alloggio, telefono, portineria, tassa rifiuti, smistamento corrispondenza, servizi ai condomini, sostituto del portiere) - Servizi di pulizia e vigilanza, impresa di pulizia - Videosorveglianza - Acqua e impianto idrico - Antenne - Internet - Ascensore - Riscaldamento. Cenni - Casistica		12.00 13.00	2	
3	Uso e opere nelle parti di proprietà esclusiva. Le immissioni. Sopraelevazione	- La proprietà esclusiva dei singoli condomini. Nozione e limiti - Diritto dei condomini di effettuare opere nelle parti comuni (condizioni, limitazioni, modalità) - Opere nelle proprietà esclusive (impianti non centralizzati, etc.) - Particolari interventi nelle proprietà private che possono influenzare i rapporti condominiali (balconi, aperture su spazi comuni, opere strutturali) - Uso esclusivo di alcune parti comuni (nozioni, modalità di attribuzione, limitazioni, ripartizione spese) - Le immissioni - La sopraelevazione - Casistica	LUN 28/09/26	09.00 11.00	2	Geom. ITALIA Vice presidente AGIAI AVV. CONTI civilista esperto in condomini ordine di Torino
	Opere urgenti e opere straordinarie nelle parti comuni. Spese a carico dei soli fruitori di servizi. Innovazioni	- Opere urgenti parti comuni, poteri dell'Amministratore nell'eseguirle, responsabilità per mancata esecuzione - Opere straordinarie - Capitolato, contratto lavoro subordinato, contratto di appalto, contratti, delibera, ripartizione spese, eventuale finanziamento, consuntivo, etc. - opere su cose destinate a servire i condomini in misura diversa - Le innovazioni. Nozione, limiti, agevolazioni, maggioranze - Casistica		12.00 13.00	2	
4	Il Regolamento di condominio	- Formazione del Regolamento di Condominio - Requisiti di forma del Regolamento - Deposito del Regolamento - Regolamento contrattuale e Regolamento assembleare - Modifica del Regolamento - Norme derogabili e norme inderogabili della normativa regolamentare - Cura dell'osservanza del regolamento e disciplina dell'uso delle parti comuni (limiti, violazione del regolamento, norme inderogabili di legge) - Casistica. Esame delle diverse tipologie di regolamenti	MER 30/09/26	09.00 11.00	2	Geom. BERTOLO Segretario AGIAI
	Tabelle millesimali	- Tabelle millesimali - Formazione delle tabelle millesimali - Criteri generali di calcolo e redazione, tabelle per specifiche spese e servizi - Modifica o revisione delle tabelle millesimali. Modifica assembleare o giudiziaria - Casistica. Esame delle diverse tipologie di tabelle millesimali		12.00 13.00	2	



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



5	L'Assemblea di Condominio (Parte prima)	- Introduzione sugli organi di funzionamento del Condominio - L'Assemblea del Condominio - Attribuzioni dell'Assemblea del Condominio - Assemblea ordinaria e Assemblea straordinaria - Convocazione dell'Assemblea (ordinaria, straordinaria, a cura dell'Amministratore, a cura dei condomini, forma della convocazione) - Casistica - Quorum costitutivi e deliberativi (maggioranze occorrenti in prima e in seconda convocazione) - Rappresentanza in assemblea - Deleghe: forma, modalità, valore e limiti	LUN 05/10/26	09.00 11.00	2	Geom. ITALIA Vice presidente AGIAI
	L'Assemblea di Condominio (Parte seconda)	- Conduzione e svolgimento dell'Assemblea - Il Presidente e il segretario dell'Assemblea - Le votazioni. Modalità e forma - Le maggioranze - Forma delle delibere - Il Registro dei verbali - L'Amministratore in assemblea - I consiglieri - Utilizzo dei sistemi informatici		12.00 13.00	2	AVV. CONTI civilista esperto in condomini ordine di Torino
6	Rendiconto condominiale ex art. 1130bis c.c.	- Rendiconto della gestione - Esame singole voci di entrata e uscita - Registrazione e tenuta della contabilità - Nomina di un Revisore dei Conti e di un Consiglio di Condominio con poteri di controllo e funzioni consultive - Casistica. Esame di esempi di rendiconto	MER 07/10/26	09.00 11.00	2	Geom. ITALIA Vice presidente AGIAI
	Preventivo e rendiconto annuale delle spese condominiali Ripartizione e riscossione dei contributi Erogazione delle spese	- Obbligo di formazione del preventivo e del rendiconto consuntivo annuale - Forma e modalità di redazione di preventivo e consuntivo (criteri di elaborazione e riparto, vincolo per l'amministrazione) - Riscossione dei contributi deliberati - Rateizzazione, modalità di riscossione, ritardi, sospensione dei servizi - Erogazione delle spese (utilizzo dei contributi riscossi, eccedenza delle spese rispetto al preventivo approvato, spese per lavori straordinari con carattere di urgenza) - Creditori del Condominio. Solidarietà o parziarietà. - Obbligo dell'Amministratore di fornire i nominativi dei condomini morosi - Solidarietà dell'acquirente - Liberatoria nei casi di trasferimento di proprietà		12.00 13.00	2	
7	Impugnazioni delle delibere condominiali	- Annullamento e nullità delle delibere - Casistica - Comunicazione della delibera ai condomini. Termini, forma e modalità - Impugnazione delle delibere assembleari. Nozione, termini, legittimazione	LUN 12/10/26	09.00 13.00	4	AVV. MONOPOLI



	Il Supercondominio	- Il Supercondominio - Costituzione - Regolamento - Assemblea e delibere - Amministratore - Rappresentante - Convocazione				civilista esperto in condomini ordine di Torino
8	L'Amministratore (Parte Prima)	- Obbligo e facoltà di nomina dell'Amministratore, maggioranza per la nomina - Requisiti necessari per essere nominato e per poter svolgere l'attività di Amministratore, obbligo di formazione continua, durata dell'incarico, obbligo di indicare la retribuzione - L'Amministratore persona fisica o persona giuridica - Il compenso dell'Amministratore - Rappresentanza del Condominio - Doveri, attribuzioni e compiti dell'Amministratore, tenuta dei registri (il registro di anagrafe condominiale, il registro dei verbali, il registro di nomina e revoca dell'amministratore, il registro di contabilità) - Cessazione, revoca, e dimissioni dell'Amministratore dall'incarico (condizioni perché si verifichi, modalità per rassegnare le dimissioni, crediti dell'Amministratore cessato verso il Condominio, revoca senza giusta causa, conservazione dei poteri dell'Amministratore cessato o dimissionario) - Revoca dell'Amministratore attraverso l'intervento dell'Autorità Giudiziaria - Il passaggio di consegne - Casistica	MER 14/10/26	09.00 11.00	2	Geom. ITALIA Vice presidente AGIAI AVV. CONTI civilista esperto in condomini ordine di Torino
	L'Amministratore (Parte Seconda)	- Rapporti dell'Amministratore con fornitori, pubblica amministrazione, inquilini, dipendenti in genere - Rapporti dell'Amministratore con il costruttore/venditore (qualità del Condominio, ultimazione delle opere dopo la consegna delle Proprietà, vizi e difetti nelle singole proprietà, parti comuni, responsabilità decennale) - La responsabilità contrattuale dell'Amministratore: omessa o tardiva comunicazione della lite all'Assemblea, conservazione dei documenti, responsabilità verso terzi creditori - La responsabilità civile dell'Amministratore: casistica, possibilità dell'Assemblea di subordinare la nomina dell'Amministratore alla presentazione di una polizza di assicurazione per la responsabilità civile - La responsabilità penale dell'Amministratore (reati comuni, speciali, sanzioni amministrative) - D.P.R. 380/2001 – Urbanistica		12.00 13.00	2	
9	Impianto di riscaldamento condominiale	Energetica edilizia condominiale: elementi tecnici e aspetti tecnico-legislativi concernenti Impianti termici condominiali: aspetti tecnici	LUN 19/10/26	09.00 13.00	4	
10	Contabilizzazione calore e migliorie energetiche	- La contabilizzazione energetica in condominio: aspetti tecnici e tecnologici e le metodologie di riparto previste dalla legislazione vigente - Forme incentivanti per la riduzione dei consumi energetici in condominio	MER 21/10/26	09.00 13.00	4	
11	Adeguamenti normativi obbligatori	- Obblighi da parte dell'amministratore di dotare il condominio degli adeguamenti normativi obbligatori (mappatura amianto, visite periodiche, DUVR, DUVRI, analisi acque, ecc.)	LUN 26/10/26	09.00 11.00	2	ING. SAGLIA



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



	Le controversie nel Condominio	- Cause civili, rappresentanza dell'Amministratore - Profili processuali, costituzione in giudizio, autorizzazione assembleare - Procedimento di mediazione e transazioni		12.00 13.00	2	AVV. VACCINO civilista esperto in mediazione
12	Prevenzione incendi	- Obbligo del C.P.I. - Gestione sicurezza D.M. 25/01/2019 (Agg. DM 16/05/1987 n. 246)	MER 28/10/26	09.00 13.00	4	ARCH. FERITO Funzionario Comando Prov. V.V.F. TORINO
13	Assicurazioni	- Contratto di assicurazione - Concetti di copertura assicurativa e valutazione del fabbricato assicurato - Riscossione indennizzi	MER 04/11/26	09.00 11.00	2	Geom. PRIOTTI Collegio Torino
	Il Condominio, il fisco e l'IVA - Imposte	- Il Codice Fiscale del Condominio - Le scritture contabili (modalità obblighi e responsabilità) - Il Condominio e l'IVA - Il Condominio sostituito d'imposta (obblighi e responsabilità) - Adempimenti riferiti a agevolazioni fiscali (detrazioni d'imposta) e adempimenti riferiti all'elenco fornitori (Mod. 770) - Le spese condominiali (fatture scontrini, pezze giustificative) - Violazioni e sanzioni - IMU e imposte e tasse in genere che possono gravare sul Condominio, relativi adempimenti		12.00 13.00	2	Dott. CAZZARA Ordine Commercialisti Torino
14	Sicurezza nei cantieri D. Lgs. (81/2008)	- Le Responsabilità legate al Decreto 81/08 dell'Amministratore in qualità di Committente e Committente Datore di Lavoro. - Analisi delle documentazioni obbligatorie, le comunicazioni, l'idoneità tecnico professionale. - I Documenti della sicurezza obbligatori, il Duvri	LUN 09/11/26	09.00 12.00	3	Geom. FOCIANI Presidente GEOSICUR
	Contratti nel condominio	- Gestione delle proprietà private, tipi di contratto di locazione. - Gestione del rapporto locatizio		12.00 13.00	1	



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Lez	Titolo	Argomento	Data	Orario	h	Docente
15	Esercitazioni e Prove pratiche	Prove pratiche Redazione ed elaborazione di un preventivo tipo, per proporsi alla gestione di un nuovo Condominio, con indicazione di tutte le voci necessarie al fine di poter rendere più chiaro ai condòmini il lavoro che deve svolgere l'amministratore; Redazione verbale passaggio consegne	MER 11/11/26	09.00 10.00	1	Geom. ITALIA
		Prove pratiche Dopo aver fornito copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali e delle fatture e del registro anagrafe Elaborazione insieme del rendiconto consuntivo e preventivo (Prima parte)		10.00 13.00	3	Geom. ITALIA
16		Prove pratiche Organizzazione di un'assemblea ordinaria con lavori straordinari e tenuta della riunione di convocazione con rendiconto elaborato nella lezione precedente. Tenuta dell'assemblea. (Seconda parte)	LUN 16/11/26	09.00 13.00	4	Geom. ITALIA Geom. BERTOLO
17		Prove pratiche Organizzazione di un'assemblea straordinaria e tenuta dell'assemblea Gestione del rapporto e della corrispondenza sulle manutenzioni degli edifici (Terza parte)	MER 18/11/26	09.00 13.00	4	Geom. BERTOLO
18		Prove pratiche sulle manutenzioni degli edifici	LUN 23/11/26	09.00 13.00	4	
19		Prove pratiche Gestione sinistri e rapporti con le assicurazioni	MER 25/11/26	09.00 13.00	4	Geom. PRIOTTI
20		Prove pratiche Gestione di un'assemblea simulata	LUN 30/11/26	09.00 13.00	4	

TEORIA	ore	56
PRATICA	ore	24
Totale ore corso		80

DEONTOLOGIA		MER 02/12/26	10.00 12.00	2	Geom. Michele Specchio Consigliere CNG e GL Avv. Francesco Scorza Direttore Generale CNG e GL
--------------------	--	------------------------	------------------------------	---	---



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



ESAME	Test composto da domande a risposta multipla Per coloro che non superano il test è previsto un colloquio individuale	VEN 04/12/26	09.00 13.00	4	Commissione Esame
--------------	---	-------------------------------	------------------------------	----------	----------------------

Modalità	ONLINE
Verifica finale	ESAME 04/12/26 in AULA (maggiori dettagli durante il corso una volta individuate le sedi di esame locali)
Coordinatore corso e Resp. Scientifico	Geom. Maurizio Pannoni

OBBLIGO DI FREQUENZA E CREDITI FORMATIVI

Obbligo di frequenza superiore alle **72 ore** della durata del corso, per l'accesso all'esame finale e riconoscimento dei crediti.

Il corso è accreditato dal Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Torino che attribuirà 80 CFP + 2 CFP Deontologici, ai partecipanti che hanno seguito obbligatoriamente almeno 72 ore di corso + 2 ore della lezione finale, la cui partecipazione è obbligatoria al fine del riconoscimento dei Crediti Deontologici.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il corso ha un costo di iscrizione di **€ 375,00 + IVA 22%** da versare sul **c/c n. IT 34 R 05387 01008 0000 4950 9164** intestato a **Fondazione dei Geometri di Torino** ed attivo presso **BPER Banca** con causale: "**nome, cognome, n. iscrizione, provincia - Corso Abilitazione Amministratori DM 140/2014 Ed. 2026.**"

Copia del bonifico assieme alla domanda di iscrizione dovrà essere inviata a comunicazione@agiai.com e per conoscenza a fondazione@collegiogeometri.to.it, così da potere procedere alla registrazione della iscrizione.

Per il corso in oggetto è previsto il contributo della CIPAG - Cassa di Previdenza (iniziativa rivolta a finanziare i corsi di aggiornamento per il mantenimento delle competenze specialistiche) rivolto a tutti gli iscritti in possesso di requisiti richiesti (presenza e regolarità contributiva) con un contributo pari al 50% del costo del corso al netto dell'IVA con massimale di 250,00 €.

Per eventuali e/o ulteriori informazioni si prega di scrivere a comunicazione@agiai.com o contattare il Consigliere Nazionale Geom. Michele Specchio (Referente della Commissione Nazionale Amministrazione Condominiale), cell. +39.335.6751.842, e-mail: m.specchio@cng.it o il Segretario AGIAI Geom. Gian Luigi Bertolo cell. +39.328.4198.097, e-mail: segretario@agiai.com

E' anche possibile contattare la Fondazione Geometri di Torino al numero 011.537.756 – int.5 e-mail: fondazione@collegiogeometri.to.it