

Il Sole
24 ORE

Condominio

No al Registro, sì ad una riforma del condominio ottenuta attraverso il dialogo tra politica e associazioni

In un disegno di legge serio, introdurre controlli sugli abusivi, è necessario



T di Giuseppe Bica - *presidente nazionale Anammi*

27 Aprile 2026



Tutelare i professionisti e, al tempo stesso, i nostri amministratori. Per l'ANAMMI, l'Associazione nazional-europea AMMinistratori d'immobili, la riforma del condominio ideale – la riforma della riforma, se preferite - deve rispondere a questo unico, fondamentale requisito.

In queste ultime settimane, la politica ha riscoperto il nostro universo. Da sempre, noi amministratori ci dichiariamo, orgogliosamente, “senz'albo”. Tuttavia, seguiamo norme ben precise, come la riforma del 2013 e la L. 4 del 2014. Non siamo quindi dei fuorilegge, semmai professionisti a tutti gli effetti che vogliono vedere meglio regolamentata la loro attività. Dopo la delusione del ddl Gardini, abbiamo visto nella proposta dell'On. Tosato un provvedimento certamente più razionale. Tuttavia, pur apprezzando l'impegno, l'impressione è che si giri ancora intorno ai problemi veri, senza affrontarli davvero. In questi anni, gli amministratori di condominio hanno pagato lo scotto dei “buchi” della Legge 220 del 2013 e il DM 140 del 2014: scarsa regolamentazione della figura dei formatori, nessun riconoscimento dell'azione professionalizzante delle associazioni, mancanza di una seria vigilanza istituzionale, che, si badi bene, non può sostanzarsi esclusivamente in un balzello da pagare, né in un indirizzo mail, al quale inviare le informazioni sui corsi di aggiornamento.

Va anche sottolineato che il ddl Tosato ha il merito di non presentare l'ennesima versione del Registro, ovvero di un albo occulto sovvenzionato da chi è costretto ad entrarvi. L'ANAMMI si oppone all'ipotesi e, nel corso degli anni, lo abbiamo più volte spiegato nelle sedi istituzionali e sui media. Riteniamo, infatti, che la figura dell'amministratore condominiale sia quella di un professionista che va difeso a spada tratta, fornendogli però

gli strumenti giusti per ben operare. Il Registro, semplicemente, non funziona, è un Albo sotto mentite spoglie. Tuttavia, è molto rischiosa anche la proposta di applicare le norme Uni per la gestione di grandi condomini o di grandi fatturati, perché fa nascere il timore che si formi un nuovo business legato alla certificazione. Inoltre, creerebbe amministratori di serie A e amministratori di serie B quando, a nostro avviso, tutti gli immobili, non soltanto quelli più grandi o ricchi, vanno gestiti con accortezza e professionalità. La stessa ragione per cui, da sempre, siamo contrari all'amministratore-condomino, quindi non professionista, ammesso dalla riforma in modo scriteriato e non ancora eliminato. Un altro "buco" che va corretto al più presto.

Infine, la vigilanza contro i soliti "furbetti" dell'aggiornamento. Abbiamo più volte denunciato il fenomeno degli "attestati fantasma" rilasciati online dietro pagamento, chiamando in causa il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, finora senza successo. In un disegno di legge serio, introdurre controlli sugli abusivi, a nostro avviso, appare necessario.

In generale, quello che manca davvero, nel dibattito sulla Legge 220, è proprio il dialogo tra la politica e le associazioni che, da decenni, lavorano alla valorizzazione della figura dell'amministratore, da considerarsi come un vero e proprio manager del condominio.

La linea dell'ANAMMI è quindi molto chiara: coinvolgete la categoria e ascoltatela. L'ANAMMI c'è e vuole fare la sua parte. Se questo fosse l'approccio della politica, opposto a quello seguito finora, qualsiasi riforma risulterebbe vincente.