

Ddl sul condominio: testo da riscrivere, in arrivo nuove spese per cittadini e professionisti

L'ANAMMI lancia l'allarme sul disegno di legge, che intende rivedere la gestione delle parti comuni, introducendo nuovi obblighi molto onerosi per condòmini e amministratori.

Aggravio di costi per i condòmini e obblighi penalizzanti per gli amministratori. Per l'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili, il disegno di legge sulla riforma del condominio – il cosiddetto ddl Gardini – non farebbe che rendere ancora più onerosa l'attività dell'amministratore, senza fornire soluzioni realistiche ai problemi di gestione condominiale.

Il primo motivo di preoccupazione riguarda la **previsione di ben due figure professionali, l'amministratore di condominio e il revisore condominiale**. “Inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità – sottolinea **Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI** – significa aumentare le spese per i nostri condòmini, in un quadro economico che, secondo i nostri dati, ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. **Lo stesso obbligo di revisione dei bilanci rappresenta un costo pesantissimo**, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti. Inoltre, è concreto il pericolo di sovrapposizione tra i due ruoli, a danno innanzitutto dei condòmini”.

L'aumento dei costi pesa anche sull'ipotesi di obbligo di laurea per gli amministratori. “**Un amministratore laureato avrà ragione di proporre compensi più elevati** – afferma il presidente Bica – soprattutto perché, anche nell'ipotesi di una fase transitoria, i professionisti laureati saranno in numero minore rispetto alla maggioranza e questo, per la legge della domanda e dell'offerta, farà lievitare i costi delle loro prestazioni”. Accanto al tema finanziario, ne emerge poi un altro che si lega al mondo dei **geometri e ragionieri, professioni ordinistiche** che, da sempre, hanno nel condominio un fondamentale sbocco lavorativo in virtù del loro specifico programma di studi. “**Come si concilia il loro percorso con l'obbligo di laurea?**”, si interroga l'ANAMMI -. Anche l'ipotesi della **certificazione dei dati di sicurezza** dello stabile costituirebbe un nuovo balzello, che andrebbe a sommarsi ai precedenti”.

Il ddl prevede anche **l'iscrizione, con relativa tassa, dell'amministratore presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy**. “Un'ipotesi che, dal punto di vista pratico, non si comprende – osserva Bica -. Esiste già l'elenco delle Associazioni non ordinistiche, in cui realtà come la nostra sono presenti da tempo, secondo il dettato della Legge 4 del 2013. **Se è già iscritta l'Associazione, perché deve iscriversi anche il professionista?** Semmai, devono essere le Associazioni di categoria iscritte al MIMIT a garantire la formazione e l'aggiornamento del professionista, eventualmente veicolando i dati in uno specifico registro con natura informativa e pubblicitaria”.

L'elenco dei professionisti non risolverebbe un problema sollevato più volte dalla stessa ANAMMI, vale a dire la **manca di controlli sulla formazione e l'aggiornamento periodico**. “Nonostante l'obbligo di invio dati sui corsi al Ministero di Giustizia, il fenomeno degli ‘attestati fai-da-te’ sul web non si è mai fermato. Non comprendiamo, quindi, cosa cambierebbe con l'istituzione dell'elenco dei professionisti, l'ennesimo dopo quello, poi dismesso, del Ministero di Giustizia e poi quello recente del Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Al contrario, ci aspettiamo la crescita degli adempimenti burocratici, con il conseguente aggravio di costi e risorse per gli amministratori”.

Su altre disposizioni del ddl, l'ANAMMI si dichiara d'accordo. “**L'abolizione dell'amministratore-condomini privo di requisiti professionali è una nostra vecchia battaglia**. Anche la revisione in materia di rinnovo dell'incarico e sul fondo speciale per i lavori sono novità apprezzabili”.

In ultima analisi, **a non convincere è il metodo** con il quale si è formulata la proposta di legge. “Sarebbe stato opportuno consultare le associazioni di settore – conclude il presidente Bica - vista la delicatezza e la complessità della materia. Il nostro auspicio è di poter dialogare con i firmatari del disegno di legge, in modo **da evitare un aggravio di costi e adempimenti** che, ancora una volta, metterebbe in seria difficoltà condòmini e amministratori”.

Amministratori di immobili, 'nuovi e pesanti oneri dal ddl di riforma del condominio'

L'Anammi critica il testo di Gardini (Fdl) al Senato che prevede due figure professionali

ROMA, 09 dicembre 2025, 14:11

Redazione ANSA

L'Anammi, l'Associazione nazional-europea amministratori d'immobili, lancia l'allarme sugli effetti del disegno di legge a firma della parlamentare di Fdl Elisabetta Gardini (presentato a novembre, all'esame del Senato, ndr), che punta a riformare la gestione del condominio, perché "non farebbe che rendere ancora più onerosa l'attività" di chi se ne occupa, "senza fornire soluzioni realistiche ai problemi di gestione" degli edifici. Lo si legge in una nota, nella quale, si spiega, "il primo motivo di preoccupazione riguarda la previsione di ben due figure professionali, l'amministratore di condominio e il revisore condominiale". E, "inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità - sottolinea il presidente dell'associazione Giuseppe Bica - significa aumentare le spese per i nostri condòmini, in un quadro economico che, secondo i nostri dati, ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. Lo stesso obbligo di revisione dei bilanci rappresenta un costo pesantissimo, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti".

Inoltre, "è concreto il pericolo di sovrapposizione tra i due ruoli, a danno innanzitutto dei condòmini" e, va avanti la nota, la salita delle spese concerne pure l'ipotesi di obbligo di laurea per gli amministratori. "Un amministratore laureato avrà ragione di proporre compensi più elevati - afferma Bica - soprattutto perché, anche nell'ipotesi di una fase transitoria, i professionisti laureati saranno in numero minore rispetto alla maggioranza e questo, per la legge della domanda e dell'offerta, farà lievitare i costi delle loro prestazioni".

Accanto al tema finanziario, si precisa, "ne emerge poi un altro che si lega al mondo dei geometri e ragionieri, professioni ordinistiche che, da sempre, hanno nel condominio un fondamentale sbocco lavorativo in virtù del loro specifico programma di studi. Come si concilia il loro percorso con l'obbligo di laurea?", si interroga l'Anammi, infine.

Condominio

Allarme Anammi: nuovi e pesanti oneri in condominio dal ddl di riforma Gardini

Renderebbe più onerosa l'attività e questo farebbe lievitare i costi per i condòmini

NT+



09 Dicembre 2025



L'Anammi, l'Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili, lancia l'allarme sugli effetti del disegno di legge a firma della parlamentare di FdI Elisabetta Gardini (presentato a novembre, all'esame del Senato), che punta a riformare la gestione del condominio, perché «non farebbe che rendere ancora più onerosa l'attività» di chi se ne occupa, «senza fornire soluzioni realistiche ai problemi di gestione» degli edifici. Lo si legge in una nota, nella quale, si spiega che «il primo motivo riguarda la previsione di ben due figure professionali, l'amministratore di condominio e il revisore condominiale. "Inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità – sottolinea Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI – significa aumentare le spese per i nostri condòmini, in un quadro economico che, secondo i nostri dati, ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. Lo stesso obbligo di revisione dei bilanci rappresenta un costo pesantissimo, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti. Inoltre, è concreto il pericolo di sovrapposizione tra i due ruoli, a danno innanzitutto dei condòmini».

L'aumento dei costi pesa anche sull'ipotesi di obbligo di laurea per gli amministratori. «Un amministratore laureato avrà ragione di proporre compensi più elevati – afferma il presidente Bica – soprattutto perché, anche nell'ipotesi di una fase transitoria, i professionisti laureati saranno in numero minore rispetto alla maggioranza e questo, per la legge della domanda e dell'offerta, farà lievitare i costi delle loro prestazioni». Accanto al tema finanziario, ne emerge poi un altro che si lega al mondo dei geometri e ragionieri, professioni ordinistiche che, da sempre, hanno nel condominio un fondamentale sbocco lavorativo in virtù del loro specifico programma di studi. «Come si concilia il loro percorso con l'obbligo di laurea?», si interroga l'ANAMMI -. Anche l'ipotesi della certificazione dei dati di sicurezza dello stabile costituirebbe un nuovo balzello, che andrebbe a sommarsi ai precedenti».

Il ddl prevede anche l'iscrizione, con relativa tassa, dell'amministratore presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy. «Un'ipotesi che, dal punto di vista pratico, non si comprende – osserva Bica -. Esiste già l'elenco delle Associazioni non ordinistiche, in cui realtà come la nostra sono presenti da tempo, secondo il dettato della Legge 4 del 2013. Se è già iscritta l'Associazione, perché deve iscriversi anche il professionista? Semmai, devono essere le Associazioni di categoria iscritte al MIMIT a garantire la formazione e l'aggiornamento del professionista, eventualmente veicolando i dati in uno specifico registro con natura informativa e pubblicitaria».

L'elenco dei professionisti non risolverebbe un problema sollevato più volte dalla stessa ANAMMI, vale a dire la mancanza di controlli sulla formazione e l'aggiornamento periodico. «Nonostante l'obbligo di invio dati sui corsi al Ministero di Giustizia, il fenomeno degli 'attestati fai-da-te' sul web non si è mai fermato. Non comprendiamo, quindi, cosa cambierebbe con l'istituzione dell'elenco dei professionisti, l'ennesimo dopo quello, poi dismesso, del Ministero di Giustizia e poi quello recente del Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Al contrario, ci aspettiamo la crescita degli adempimenti burocratici, con il conseguente aggravio di costi e risorse per gli amministratori».

Su altre disposizioni del ddl, l'ANAMMI si dichiara d'accordo. «L'abolizione dell'amministratore-condomini privo di requisiti professionali è una nostra vecchia battaglia. Anche la revisione in materia di rinnovo dell'incarico e sul fondo speciale per i lavori sono novità apprezzabili».

In ultima analisi, a non convincere è il metodo con il quale si è formulata la proposta di legge. “Sarebbe stato opportuno consultare le associazioni di settore – conclude il presidente Bica - vista la delicatezza e la complessità della materia. Il nostro auspicio è di poter dialogare con i firmatari del disegno di legge, in modo da evitare un aggravio di costi e adempimenti che, ancora una volta, metterebbe in seria difficoltà condòmini e amministratori”.

.

ANAMMI: Ddl sul condominio da riscrivere, più spese per cittadini e professionisti

Dicembre 10, 2025 in Comunicati stampa  0



L'ANAMMI lancia l'allarme sul Ddl Gardini, che intende rivedere la gestione delle parti comuni, introducendo nuovi obblighi molto onerosi per condòmini e amministratori.

Aggravio di costi per i condòmini e obblighi penalizzanti per gli amministratori. Per l'ANAMMI, l'Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili, il disegno di legge sulla riforma del condominio – il cosiddetto Ddl Gardini – non farebbe che rendere ancora più onerosa l'attività dell'amministratore, senza fornire soluzioni realistiche ai problemi di gestione condominiale.

Aggravio di costi per i condòmini e obblighi penalizzanti per gli amministratori. Per l'ANAMMI, l'Associazione Nazionale europea AMMinistratori d'Immobili, il disegno di legge sulla riforma del condominio – il cosiddetto Ddl Gardini – non farebbe che rendere ancora più onerosa l'attività dell'amministratore, senza fornire soluzioni realistiche ai problemi di gestione condominiale.

Il primo motivo di preoccupazione riguarda la **previsione di ben due figure professionali, l'amministratore di condominio e il revisore condominiale**. “Inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità – sottolinea **Giuseppe Bica, presidente dell'ANAMMI** – significa aumentare le spese per i nostri condòmini, in un quadro economico che, secondo i nostri dati, ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. **Lo stesso obbligo di revisione dei bilanci rappresenta un costo pesantissimo**, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti. Inoltre, è concreto il pericolo di sovrapposizione tra i due ruoli, a danno innanzitutto dei condòmini”.

L'aumento dei costi pesa anche sull'ipotesi di obbligo di laurea per gli amministratori. “**Un amministratore laureato avrà ragione di proporre compensi più elevati** – afferma il presidente Bica – soprattutto perché, anche nell'ipotesi di una fase transitoria, i professionisti laureati saranno in numero minore rispetto alla maggioranza e questo, per la legge della domanda e dell'offerta, farà lievitare i costi delle loro prestazioni”. Accanto al tema finanziario, ne emerge poi un altro che si lega al mondo dei **geometri e ragionieri, professioni ordinistiche** che, da sempre, hanno nel condominio un fondamentale sbocco lavorativo in virtù del loro specifico programma di studi. “**Come si concilia il loro percorso con l'obbligo di laurea?**”, si interroga [l'ANAMMI](#) -. Anche l'ipotesi della **certificazione dei dati di sicurezza** dello stabile costituirebbe un nuovo balzello, che andrebbe a sommarsi ai precedenti”.

Il Ddl Gardini prevede anche **l'iscrizione, con relativa tassa, dell'amministratore presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy**. “Un'ipotesi che, dal punto di vista pratico, non si comprende – osserva Bica -. Esiste già l'elenco delle Associazioni non ordinistiche, in cui realtà come la nostra sono presenti da tempo, secondo il dettato della legge 4 del 2013. **Se è già iscritta l'associazione, perché deve iscriversi anche il professionista?** Semmai, devono essere le associazioni di categoria iscritte al MIMIT a garantire la formazione e l'aggiornamento del professionista, eventualmente veicolando i dati in uno specifico registro con natura informativa e pubblicitaria”.

L'elenco dei professionisti non risolverebbe un problema sollevato più volte dalla stessa ANAMMI, vale a dire la **manca di controlli sulla formazione e l'aggiornamento periodico**. “Nonostante l'obbligo di invio dati sui corsi al Ministero di Giustizia, il fenomeno degli ‘attestati fai-da-te’ sul web non si è mai fermato. Non comprendiamo, quindi, cosa cambierebbe con l'istituzione dell'elenco dei professionisti, l'ennesimo dopo quello, poi dismesso, del Ministero di Giustizia e poi quello recente del Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Al contrario, ci aspettiamo la crescita degli adempimenti burocratici, con il conseguente aggravio di costi e risorse per gli amministratori”.

Su altre disposizioni del Ddl Gardini, l'ANAMMI si dichiara d'accordo. “**L'abolizione dell'amministratore-condomini privo di requisiti professionali è una nostra vecchia battaglia**. Anche la revisione in materia di rinnovo dell'incarico e sul fondo speciale per i lavori sono novità apprezzabili”.

In ultima analisi, **a non convincere è il metodo** con il quale si è formulata la proposta di legge. “Sarebbe stato opportuno consultare le associazioni di settore – conclude il presidente Bica – vista la delicatezza e la complessità della materia. Il nostro auspicio è di poter dialogare con i firmatari del disegno di legge, in modo **da evitare un aggravio di costi e adempimenti** che, ancora una volta, metterebbe in seria difficoltà condòmini e amministratori”.

<https://www.condominionotizie.it/comunicati-stampa/ddl-gardini-anammi/>

Ddl condominio: l'allarme ANAMMI su costi e burocrazia

L'associazione degli amministratori lancia l'allarme sul ddl Gardini: nuovi adempimenti, obblighi onerosi e impatto economico significativo per condòmini e professionisti.

di Redazione tecnica - 10/12/2025



La **riforma del condominio** torna al centro del dibattito, e lo fa con un disegno di legge - il cosiddetto **ddl Gardini** - che punta a rivedere in profondità la gestione delle parti comuni, il ruolo dell'amministratore e le modalità di controllo sui bilanci.

Ma, secondo l'ANAMMI, l'**Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili**, il testo attuale rischia di produrre l'effetto opposto: più burocrazia, più costi e nessuna reale risposta alle criticità operative che da anni affliggono il mondo condominiale.

DDL Condominio: ANAMMI chiede la revisione del testo

L'elemento che suscita maggiore preoccupazione è l'introduzione di due ruoli distinti: amministratore di condominio e revisore condominiale.

Un'impostazione che, nelle parole del **presidente ANAMMI, Giuseppe Bica**, si tradurrebbe in un aggravio diretto sulle tasche dei cittadini: *"Inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità significa aumentare le spese per i nostri condòmini, in un quadro economico che ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. Lo stesso obbligo di revisione dei bilanci rappresenta un costo pesantissimo, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti"*.

Oltre all'aspetto economico, la sovrapposizione tra i due ruoli rischierebbe di generare ulteriori conflittualità, in un ambito già complesso e spesso segnato da contenziosi.

Obbligo di laurea: costi più alti e problemi per le professioni tecniche

Il ddl contempla anche l'obbligo di laurea per esercitare la professione di amministratore. Un requisito che, secondo l'ANAMMI, non solo non migliorerebbe la qualità della gestione, ma spingerebbe verso **compensi più elevati**, riducendo l'accesso alla professione e penalizzando chi da sempre opera nel settore grazie a competenze tecniche consolidate.

"Un amministratore laureato avrà ragione di proporre compensi più elevati - afferma Bica - soprattutto perché i professionisti laureati saranno in numero minore rispetto alla maggioranza. La domanda farà inevitabilmente lievitare i costi".

Il tema tocca anche geometri e ragionieri, figure che storicamente hanno trovato nel condominio un naturale sbocco professionale grazie a percorsi formativi mirati. Una riforma che rischierebbe, pertanto, di mettere in discussione l'assetto tradizionale di un settore già attraversato da forti trasformazioni normative.

Certificazione dei dati di sicurezza e nuovi adempimenti

Altra misura ritenuta criticabile è l'introduzione di una certificazione obbligatoria dei dati di sicurezza dello stabile. Un adempimento ulteriore che, ancora una volta, verrebbe pagato dai condòmini: *"Anche questa certificazione sarebbe un nuovo balzello, che andrebbe a sommarsi ai precedenti"*, osserva l'Associazione.

Il disegno di legge prevede inoltre l'iscrizione dell'amministratore presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, con pagamento di una tassa. Una misura che, secondo l'associazione, complicherebbe inutilmente lo scenario regolatorio. *"Esiste già l'elenco delle Associazioni non ordinistiche, secondo la Legge 4/2013. Se è già iscritta l'Associazione, perché deve iscriversi anche il professionista?"* si domanda Bica.

L'ANAMMI evidenzia come un nuovo elenco non risolverebbe il vero nodo critico: l'assenza di controlli efficaci sulla formazione e sull'aggiornamento, nonostante gli obblighi di comunicazione *al Ministero della Giustizia*. *"Il fenomeno degli 'attestati fai-da-te' sul web non si è mai fermato. L'istituzione dell'ennesimo elenco non cambierebbe nulla, mentre aumenterebbe gli adempimenti burocratici"*.

Gli aspetti condivisibili: requisiti professionali e fondo speciale

Non tutto è da bocciare. L'ANAMMI esprime apprezzamento per due elementi:

- l'eliminazione dell'amministratore **privo di requisiti professionali**;
- la **revisione del rinnovo dell'incarico e del fondo speciale** per i lavori.

Si tratta di temi su cui l'associazione si batte da tempo, soprattutto per tutelare la professionalità degli amministratori e ridurre le zone d'ombra che spesso sfociano in contenziosi.

ANAMMI: necessario il confronto con le Associazioni

L'ultima critica riguarda il percorso legislativo. Una riforma così delicata avrebbe richiesto un ampio coinvolgimento delle realtà del settore, anche per evitare misure che rischiano di complicare ulteriormente la gestione condominiale senza incidere sulle criticità strutturali.

"Sarebbe stato opportuno consultare le associazioni di settore - conclude Bica - vista la delicatezza e la complessità della materia. Il nostro auspicio è di poter dialogare con i firmatari del disegno di legge, per evitare un aggravio di costi e adempimenti che metterebbe in seria difficoltà condòmini e amministratori".

Una riforma del condominio è quindi necessaria, senza prescindere però dalla realtà operativa di chi lo vive e lo gestisce ogni giorno. E soprattutto, secondo ANAMMI, senza trasformarsi in nuovi costi per cittadini e professionisti.

<https://www.lavoripubblici.it/news/ddl-condominio-allarme-anammi-costi-burocrazia-riforma-36989>

Riforma del condominio, l'allarme di ANAMMI: "Più costi e burocrazia, nessun beneficio per i cittadini"

Analisi critica alla proposta di riforma condominiale: ANAMMI segnala maggiori costi, adempimenti e nuovi requisiti per gli amministratori, con pochi benefici e la richiesta di un confronto più ampio.

Redazione
Condominioweb

11
Dic.
2025

La riforma del condominio torna al centro del dibattito con un nuovo disegno di legge - a firma della parlamentare di FdI Elisabetta Gardini - che punta a intervenire profondamente sulla gestione delle parti comuni, sul ruolo dell'amministratore e sui meccanismi di controllo dei bilanci.

Secondo **ANAMMI**, l'Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili, il testo attuale rischia tuttavia di produrre l'effetto opposto rispetto agli obiettivi dichiarati: più burocrazia, più costi e nessuna reale soluzione alle criticità operative che da anni affliggono il settore.

DDL Condominio: ANAMMI chiede modifiche al testo

Tra i punti più discussi vi è l'introduzione di **due figure distinte**, l'amministratore di condominio e il revisore condominiale. Un'impostazione che, come osserva il presidente ANAMMI Giuseppe Bica, comporterebbe un aggravio economico diretto per i cittadini: **"Inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità significa aumentare le spese per i nostri condòmini, in un quadro economico che ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. Lo stesso obbligo di revisione dei bilanci rappresenta un costo pesantissimo, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti"**.

Oltre all'impatto economico, ANAMMI segnala anche il rischio di una **sovrapposizione di ruoli** che potrebbe alimentare ulteriori conflitti in un ambito già segnato da frequenti contenziosi.

Obbligo di laurea: ricadute sui costi e penalizzazione delle professioni tecniche

Il ddl prevede inoltre l'introduzione dell'obbligo di laurea per esercitare la professione di amministratore. Secondo l'Associazione, tale misura non garantirebbe una migliore qualità della gestione e, anzi, determinerebbe un incremento dei compensi professionali e una riduzione dell'accesso alla professione, penalizzando figure tecniche come geometri e ragionieri.

Come sottolinea Bica: **"Un amministratore laureato avrà ragione di proporre compensi più elevati, soprattutto perché i professionisti laureati saranno in numero minore rispetto alla maggioranza. La domanda farà inevitabilmente lievitare i costi"**.

La riforma rischierebbe dunque di alterare gli equilibri tradizionali del settore, già oggetto di frequenti interventi normativi.

Certificazione dei dati di sicurezza e nuovi adempimenti

Un ulteriore punto critico riguarda l'obbligo di **certificazione dei dati di sicurezza dello stabile**, che comporterebbe - ancora una volta - nuovi costi per i condòmini.

Come osserva ANAMMI: **"Anche questa certificazione sarebbe un nuovo balzello, che andrebbe a sommarsi ai precedenti"**, Il ddl introduce anche l'iscrizione dell'amministratore presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, con pagamento di una tassa. Un onere ritenuto superfluo: **"Esiste già l'elenco delle Associazioni non ordinistiche, secondo la Legge 4/2013. Se è già iscritta l'Associazione, perché deve iscriversi anche il professionista?"**

Il nodo centrale, secondo ANAMMI, resta l'assenza di controlli effettivi sulla qualità della formazione e dell'aggiornamento professionale, nonostante l'obbligo di comunicazione al Ministero della Giustizia. **"Il fenomeno degli 'attestati fai-da-te' sul web non si è mai fermato. L'istituzione dell'ennesimo elenco non cambierebbe nulla, mentre aumenterebbe gli adempimenti burocratici"**.

Gli aspetti positivi: requisiti professionali e fondo speciale

ANAMMI esprime apprezzamento per due interventi previsti dal ddl:

- eliminazione della figura dell'amministratore privo di requisiti professionali;
- revisione del meccanismo di rinnovo dell'incarico e del fondo speciale per i lavori.

Si tratta di aspetti da tempo sostenuti dall'associazione, soprattutto per rafforzare la professionalità degli operatori e ridurre le zone grigie che spesso alimentano controversie.

Necessario il coinvolgimento delle Associazioni

L'ultima critica riguarda il metodo adottato nel percorso legislativo. Una riforma così delicata - osserva ANAMMI - avrebbe richiesto un confronto più ampio con le realtà del settore, per evitare misure che rischiano di appesantire ulteriormente la gestione condominiale senza incidere sulle criticità strutturali.

Come conclude Bica:

"Sarebbe stato opportuno consultare le associazioni di settore, vista la delicatezza e la complessità della materia. Il nostro auspicio è di poter dialogare con i firmatari del disegno di legge, per evitare un aggravio di costi e adempimenti che metterebbe in seria difficoltà condòmini e amministratori".

In definitiva, la riforma del condominio appare necessaria, ma - secondo ANAMMI - deve partire dalla **realtà operativa** di chi vive e gestisce quotidianamente il condominio, evitando che l'innovazione normativa si traduca in ulteriori costi per cittadini e professionisti.

<https://www.condominioweb.com/riforma-del-condominio-lallarme-di-anammi-piu-costi-e-burocrazia-nessun-beneficio-per-i-cittadini.23653>

Riforma del condominio: gli amministratori protestano

9 Dicembre 2025 | Autore: Paolo Remer



Le critiche dell'associazione Anammi, punto per punto, al ddl Gardini: laurea obbligatoria, registro nazionale, revisore contabile, iscrizione al MIMIT, controlli sulla formazione e nuovi adempimenti.

Il disegno di legge sulla riforma del condominio, presentato il mese scorso alla Camera, sta facendo discutere ancora prima dell'avvio del suo iter parlamentare (il provvedimento è ancora in attesa di assegnazione alle Commissioni competenti).

Gli amministratori protestano: secondo le associazioni di categoria, la riforma introdurrebbe **nuovi costi a carico dei condòmini e obblighi supplementari per gli amministratori**, senza affrontare i veri problemi e nodi della gestione condominiale.

A sostenerlo è l'**Anammi**, l'associazione nazional-europea degli amministratori di immobili (attiva in tutta Italia con numerose sedi zonali), che in una nota diffusa dall'agenzia stampa *Adnkronos* definisce il progetto una riforma che «renderebbe ancora più onerosa l'attività dell'amministratore, senza fornire soluzioni realistiche ai problemi dei condòmini».

Di seguito i punti principali della riforma e le criticità sollevate.

- [Riforma del condominio: i punti chiave](#)
- [Raddoppio delle figure: amministratore più revisore](#)
- [Obbligo di laurea per gli amministratori: fuori geometri e ragionieri?](#)
- [Iscrizione al MIMIT e nuove tasse](#)
- [Formazione e aggiornamento: quali controlli?](#)
- [Stop agli amministratori non professionali](#)
- [Una critica sul metodo](#)
-

Riforma del condominio: i punti chiave

Il progetto di riforma del condominio è contenuto nel cosiddetto “**ddl Gardini**”, il disegno di legge presentato con il numero C. 2692 alla Camera dei Deputati a novembre 2025 e attualmente in attesa di assegnazione alle commissioni competenti per l'esame parlamentare.

La proposta di legge si concentra principalmente sulla **professionalizzazione** e una maggiore regolamentazione dell'attività degli **amministratori di condominio**.

Si tratta di una riforma strutturale e profonda del condominio, che introduce **modifiche** significative al Codice civile e supera l'impianto dell'attuale legge regolatoria n. 220 del 2012.

Tra le principali **novità** previste – con l'obiettivo di fondo di migliorare e snellire la *governance* condominiale – ci sono:

- l'istituzione di un **elenco nazionale degli amministratori**, un registro pubblico al quale si potrà accedere con requisiti professionali più stringenti (tra cui la [laurea](#)) rispetto a quelli attuali, per garantire maggiore trasparenza e professionalità;
- l'introduzione della figura del **revisore contabile condominiale**, con compiti di controllo sui rendiconti dell'amministratore e dunque sulla correttezza della sua gestione;
- la ridefinizione dei **rapporti tra amministratore e assemblea** condominiale, con maggiore chiarezza sui rispettivi poteri di decisione e di intervento;
- una disciplina più dettagliata delle **parti comuni dell'edificio** (muri, scale, tetti, impianti, cortili, ecc.) per stabilire i criteri di gestione, le possibili modifiche d'uso e il ruolo dell'amministratore in tutto ciò;
- una revisione del **mandato dell'amministratore** (nomina, durata, limiti, scadenza, compensi) e della questione della [prorogatio imperii](#).

Raddoppio delle figure: amministratore più revisore

Il primo motivo di preoccupazione espressa da Anammi riguarda la previsione di ben **due figure professionali**, l'**amministratore di condominio** e il **revisore condominiale**.

“Inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità – sottolinea Giuseppe Bica, presidente dell'Anammi – significa **aumentare le spese** per i nostri condòmini, in un quadro economico che, secondo i nostri dati, ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. Lo stesso **obbligo di revisione dei bilanci** rappresenta un costo pesantissimo, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti. Inoltre, è concreto il pericolo di **sovrapposizione tra i due ruoli**, a danno innanzitutto dei condòmini”.

Obbligo di laurea per gli amministratori: fuori geometri e ragionieri?

L'aumento dei costi pesa anche sull'ipotesi di **obbligo di laurea per gli amministratori**. “Un amministratore laureato avrà ragione di proporre **compensi più elevati** – afferma il presidente Bica – soprattutto perché, anche nell'ipotesi di una fase transitoria, i professionisti laureati saranno in numero minore rispetto alla maggioranza e questo, per la legge della domanda e dell'offerta, farà lievitare i costi delle loro prestazioni”.

Accanto al tema finanziario, ne emerge poi un altro che si lega al mondo dei **geometri e ragionieri, professioni ordinistiche** che, da sempre, hanno nel condominio un fondamentale **sbocco lavorativo** in virtù del loro specifico programma di studi. ‘Come si concilia il loro percorso con l'obbligo di laurea?’, si interroga l'Anammi.

Iscrizione al MIMIT e nuove tasse

Il ddl prevede anche l'**iscrizione**, con relativa **tassa**, dell'amministratore presso il ministero delle Imprese e del Made in Italy il cosiddetto **MIMIT**.

“Un'ipotesi che, dal punto di vista pratico, non si comprende – osserva Bica -. Esiste già l'elenco delle associazioni non ordinistiche, in cui realtà come la nostra sono presenti da tempo, secondo il dettato della Legge 4 del 2013. Se è già iscritta l'associazione, perché deve iscriversi anche il professionista? Semmai, devono essere le **associazioni di categoria** iscritte al MIMIT a garantire la formazione e l'aggiornamento del professionista, eventualmente veicolando i dati in uno specifico registro con natura informativa e pubblicitaria”.

Formazione e aggiornamento: quali controlli?

L'elenco dei professionisti non risolverebbe un problema sollevato più volte dalla stessa Anammi, vale a dire la mancanza di **controlli sulla formazione e l'aggiornamento periodico**.

“Nonostante l'obbligo di invio dati sui corsi ai ministeri di Giustizia, il fenomeno degli ‘attestati fai-da-te’ sul web non si è mai fermato. Non comprendiamo, quindi, cosa cambierebbe con l'istituzione dell'elenco dei professionisti, l'ennesimo dopo quello, poi dismesso, del ministero di Giustizia e poi quello recente del ministero delle Imprese e del Made in Italy. Al contrario, ci aspettiamo la **crescita degli adempimenti burocratici**, con il conseguente aggravio di costi e risorse per gli amministratori”.

Stop agli amministratori non professionali

Su altre disposizioni del ddl, l'Anammi si dichiara d'accordo. “L'**abolizione dell'amministratore-condòmino privo di requisiti professionali** è una nostra vecchia battaglia. Anche la revisione in materia di rinnovo dell'incarico e sul fondo speciale per i lavori sono novità apprezzabili”.

Una critica sul metodo

In ultima analisi, a non convincere Anammi è il **metodo** poco partecipativo con il quale si è formulata la proposta di legge. “Sarebbe stato opportuno **consultare le associazioni di settore** – conclude il presidente Bica – vista la delicatezza e la complessità della materia. Il nostro auspicio è di poter dialogare con i firmatari del disegno di legge, in modo da evitare un aggravio di costi e adempimenti che, ancora una volta, metterebbe in seria difficoltà condòmini e amministratori”.

https://www.laleggepertutti.it/763198_riforma-del-condominio-gli-amministratori-protestano