

La riforma sugli amministratori di condominio: in arrivo l'albo al Mimit e l'obbligo di laurea

Alla Camera un ddl in 17 articoli che punta a professionalizzare la gestione degli edifici e ridurre il contenzioso

Di **Cristina Giua** - 18/12/2025



La gestione dei **condomìni** entra in una nuova fase. Alla Camera è approdato un **disegno di legge** firmato da Fratelli d'Italia, con prima firmataria la deputata Gardini, che punta a una revisione profonda della disciplina condominiale. Diciassette articoli che intervengono su governance, responsabilità, requisiti professionali e gestione finanziaria degli edifici, con l'obiettivo dichiarato di ridurre il contenzioso e aumentare la trasparenza. Ma la proposta divide il settore.

Il punto di partenza è un dato che pesa come un macigno: secondo i promotori del ddl, oltre un terzo delle controversie civili in Italia riguarda il mondo dei condomini, con una quota crescente legata a rendiconti contestati e recupero dei crediti. Da qui l'idea di

“professionalizzare” una funzione che oggi, secondo il legislatore, non può più essere affidata all’improvvisazione.

Laurea obbligatoria e albo nazionale: l’amministratore diventa una professione regolata

Il provvedimento introduce requisiti più stringenti per accedere alla professione di amministratore condominiale. Non basterà più il diploma: sarà richiesta una laurea, anche triennale, in ambiti economici, giuridici o tecnico-scientifici. Parallelamente nasce un albo professionale, istituito presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, che avrà il compito di verificare il possesso dei requisiti e vigilare sull’operato degli iscritti.

Secondo i firmatari, la figura del “condomino-amministratore” appartiene ormai al passato: una soluzione ritenuta inadeguata a gestire patrimoni immobiliari complessi, flussi finanziari rilevanti e responsabilità crescenti, anche sotto il profilo della sicurezza.

Stop al contante e contabilità sotto controllo

Altro pilastro della riforma è la tracciabilità dei pagamenti. Tutte le operazioni, in entrata e in uscita, dovranno transitare su un conto corrente intestato al condominio, bancario o postale. Niente più contanti. Una scelta che va nella direzione della trasparenza, ma che impone una gestione più strutturata e rigorosa dei flussi finanziari.

Nei condomini con oltre 20 unità, inoltre, diventa centrale la figura del revisore condominiale: un professionista terzo e indipendente, incaricato di verificare la contabilità e certificare il rendiconto predisposto dall’amministratore. L’incarico avrà durata biennale e non sarà rinnovabile automaticamente. Se l’assemblea non provvede alla nomina, potrà intervenire l’autorità giudiziaria su richiesta di un singolo condomino.

Morosità: il rischio si estende anche ai condomini in regola

È però sul tema dei debiti che il ddl accende le polemiche più forti. In caso di morosità, i creditori potranno rivalersi innanzitutto sulle somme disponibili sul conto del condominio e, successivamente, sui beni dei singoli condomini morosi. Ma se il recupero non andasse a buon fine, la responsabilità si estenderebbe anche ai condomini in regola con i pagamenti, chiamati a coprire il debito in proporzione alle quote, salvo poi rivalersi sui morosi.

Una previsione che punta a garantire maggiore certezza ai creditori, ma che rischia di trasferire il rischio finanziario sull’intera collettività condominiale, con effetti non trascurabili sui bilanci familiari.

Le critiche degli operatori: “Più costi, pochi benefici”

Dal fronte degli amministratori arrivano segnali di forte preoccupazione. L’Anammi, l’associazione nazionale-europea degli amministratori d’immobili, parla di una riforma che aumenterebbe oneri e complessità senza risolvere i problemi strutturali della gestione condominiale. L’introduzione obbligatoria del revisore, sottolineano, comporterà costi aggiuntivi in una fase in cui la morosità è già in crescita a doppia cifra.

Resta infine il tema delle responsabilità penali. Il ddl prova a riequilibrare il quadro attribuendo all'amministratore poteri più incisivi per intervenire sugli impianti e sulle opere di messa a norma, ma senza alleggerire il perimetro delle responsabilità. Un passaggio che, secondo molti professionisti, rischia di aumentare l'esposizione legale della categoria.

La riforma è solo all'inizio del suo iter parlamentare, ma una cosa è certa: il condominio, da semplice gestione immobiliare, è sempre più un microcosmo economico e giuridico che richiede competenze, regole chiare e un delicato equilibrio tra tutela dei creditori e sostenibilità per i cittadini.