

ECONOMIA

Condominio, più burocrazia e costi. Ora è rivolta contro la norma folle

Dal conto corrente ai revisori obbligatori, nel ddl troppe complicazioni per i proprietari

di Franco Lodige

18 Dicembre 2025, 14:58

👁 5.6k Visualizzazioni

💬 10 commenti



Per fortuna c'è chi dice no. La **proposta di riforma del condominio** firmata da Fratelli d'Italia non convince la **Lega**, che ne evidenzia limiti e criticità. Fonti del Carroccio parlano apertamente di una "riforma bis del condominio, così come ipotizzato dalla proposta di legge 2692" che "presenta evidenti criticità e non è condivisa". Una posizione netta, che richiama l'attenzione sugli effetti concreti del ddl più che sulle intenzioni dichiarate.

Il disegno di legge – composto da 17 articoli e presentato dalla deputata di FdI Elisabetta Gardini insieme ad altri nove parlamentari – punta a riscrivere la governance dei condomini. Come noto, l'obiettivo è superare la gestione affidata ai cosiddetti condomini-amministratori, i vicini di casa che coordinano le assemblee e tengono i conti, introducendo invece figure professionali con requisiti stringenti e iscrizione a un albo presso il Mimit.

È soprattutto **sul piano economico** che la Lega solleva perplessità. Una delle novità più rilevanti riguarda i rapporti con i fornitori: in caso di morosità, questi non dovrebbero più rivalersi esclusivamente sui condomini inadempienti, ma potrebbero attingere direttamente

al conto corrente condominiale e, in seconda battuta, rivolgersi anche a chi è in regola con i pagamenti. Una modifica che cambia radicalmente l'equilibrio attuale e che, secondo i critici, rischia di penalizzare proprio i condomini virtuosi.

Il ddl introduce inoltre l'obbligo di amministratori laureati e di un revisore nei condomini con più di 20 proprietari. Una scelta motivata dal fatto che “il 35 per cento del contenzioso civile in Italia è rappresentato da controversie condominiali e, tra queste, le impugnazioni dei rendiconti e i procedimenti per la riscossione forzata dei contributi condominiali rappresentano una parte sempre più significativa”. Dati che giustificano l'intervento, ma che non dissipano i **dubbi sui costi aggiuntivi per i cittadini**.

Altra stretta riguarda i **pagamenti**, che dovranno avvenire esclusivamente su conti intestati al condominio: i versamenti “sono eseguiti su specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio medesimo”. E in caso di debiti, i creditori “possono agire sulle somme disponibili sul conto corrente condominiale per l'intero credito vantato e, in via sussidiaria, sui beni dei condomini nella misura della morosità di ciascuno”.

Sul fronte della sicurezza, l'articolo 3 prevede che le informazioni sulle parti comuni siano “verificate e certificate” da società specializzate. L'amministratore viene rinnovato automaticamente di anno in anno, salvo decisione contraria dell'assemblea, mentre il revisore resta in carica due anni.

La filosofia del provvedimento è esplicitata nell'introduzione, dove si parla della necessità di superare la figura “ormai anacronistica del condomino-amministratore privo di qualsivoglia formazione, il quale non può più garantire gli interessi del condominio e degli altri soggetti coinvolti, ancor meno quelli economico-sociali”. Un'impostazione che la Lega giudica eccessivamente rigida, soprattutto per i piccoli condomini.

Le perplessità, peraltro, non arrivano solo dalla politica. **L'Anammi, associazione degli amministratori immobiliari, avverte che la riforma “non farebbe che rendere ancora più onerosa l'attività” senza offrire “soluzioni realistiche ai problemi di gestione”. Il presidente Giuseppe Bica sottolinea che “inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità significa aumentare le spese per i nostri condòmini”, ricordando che la morosità è già cresciuta di almeno il 20%. E aggiunge che “lo stesso obbligo di revisione dei bilanci rappresenta un costo pesantissimo, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti”.**

In sintesi, la Lega invita a una riflessione più attenta sugli effetti pratici della riforma, soprattutto in termini di costi, responsabilità e ricadute sui condomini in regola. Un richiamo alla prudenza che punta a correggere il testo prima che diventi l'ennesimo intervento normativo destinato a complicare la vita quotidiana. La domanda, come sempre, è semplice: stiamo davvero semplificando la vita ai cittadini o stiamo costruendo un altro castello normativo che finirà per pesare – economicamente e burocraticamente – su chi abita e paga regolarmente? In attesa della risposta, una cosa è certa: **questa riforma non convince tutti. E forse non a caso.**

