

Il provvedimento alla Camera

Riforma del condominio: amministratore solo con laurea, per i morosi pagano tutti i condomini

Il disegno di legge in 17 articoli, prima firmataria Gardini. Stop al contante, revisore dei conti e e albo per la professione

📅 18/12/2025

Una proposta che fa discutere. Approda infatti alla Camera il **disegno di legge di riforma della normativa sui condomini**, presentato da Fdl a prima firma Gardini, che, **in 17 articoli, contiene alcune importanti novità e ha già provocato qualche polemica** tra gli operatori del settore.

Gli **amministratori dovranno essere laureati** e viene istituito presso il Mimit (Ministero delle Imprese e del made in Italy) un **albo per questa professione e per la figura del revisore** (indispensabile quando i condomini sono più di 20), considerato, si legge nel testo, 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".

I parlamentari promotori dell'iniziativa - firmatari i deputati Gardini, Montaruli, Osnato, Amich, Caretta, Colombo, De Corato, Giordano, Iaia, Marchetto Aliprandi, Polo - propongono una serie di modifiche al Codice civile "sulla disciplina delle parti comuni del condominio, sulla nomina e le attribuzioni dell'amministratore e del revisore condominiale, così come sulle attribuzioni dell'assemblea". Il testo prevede **"requisiti più stringenti per l'accesso alle professioni e di affidare al ministero delle Imprese e del Made in Italy il compito di verificarne il possesso"**. Secondo i proponenti "risulta ormai anacronistica la figura del condomino Amministratore".

Nel provvedimento in discussione, inoltre, **è previsto il divieto dei pagamenti in contanti**. "Tutti i pagamenti effettuati per conto del condominio e in favore del condominio, sono eseguiti su specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio medesimo".

Per i debiti dei morosi pagano tutti i condomini

Un **passaggio rilevante che già fa discutere è quello relativo ai debiti perché in caso di morosità, "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".

Per il residuo debito - si legge - **dopo l'infruttuosa escussione dei morosi, i i "creditori possono agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti**, i quali rispondono in proporzione alla quota di partecipazione alla spesa e hanno azione di regresso contro i morosi per quanto ancora dovuto da ciascuno di essi".



Palazzi a Milano - immagine geenrica (Pixabay)

Nei condomini più grandi obbligo di nominare un revisore condominiale

Per i condomini più grandi, inoltre, l'**assemblea, con una maggioranza analoga a quella prevista per la nomina dell'amministratore "provvede alla nomina di un revisore condominiale certificato, terzo e indipendente**, che verifichi la contabilità del condominio, certifichi il rendiconto condominiale redatto dall'amministratore". E **se non provvede il condominio, la nomina viene fatta dall'autorità giudiziaria** "su ricorso di uno dei condomini", dice ancora il testo. L'incarico dura due anni e non è tacitamente rinnovabile".

Laurea obbligatoria per professione di amministratore

Per quanto riguarda i **requisiti di ammissibilità alla professione di amministratore, invece di "scuola secondaria di secondo grado", è previsto "laurea, anche triennale**, in maniera in materie economiche, giuridiche o scientifiche e tecnologiche".

Il ddl insomma intende **dare l'addio, a quella che viene definita 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, e che, ciò nonostante, ancora oggi può occuparsi della gestione di immobili anche molto complessi, con i conseguenti e gravosi carichi di responsabilità".

L'allarme degli amministratori che prevedono oneri in più per i condomini

La proposta di **riforma preoccupa però gli amministratori** che prevedono oneri in più, e non solo economici, per tutti. **Nei giorni scorsi l'Anammi, l'Associazione nazional-europea amministratori d'immobili, ha lanciato l'allarme sostenendo che la riforma "non farebbe che rendere ancora più onerosa l'attività" di chi se ne occupa, "senza fornire soluzioni realistiche ai problemi di gestione" degli edifici. "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".**

In materia di sicurezza, inoltre, **l'amministratore rischia sovente di essere sottoposto a procedimento penale** anche quando risulti privo dei poteri necessari per prevenire o rimuovere le situazioni di pericolo. Per correggere questa distorsione la riforma prevede non già di alleggerire le responsabilità del professionista, ma di attribuirgli concreti poteri di intervento in relazione alle opere necessarie di messa a norma degli impianti comuni.

<https://www.rainews.it/articoli/2025/12/riforma-del-condominio-amministratore-solo-con-laurea-per-i-morosi-pagano-tutti-i-condomini-a2ae980b-78d8-4fe6-b027-6d61f4101c38.html>