

ECONOMIA

Riforma condominio, per i morosi paga chi è in regola: le novità

17 dic 2025 - 16:30

©Getty

Introduzione

Prosegue l'iter parlamentare della proposta di legge che mira a riformare le norme che regolano le attività dei condomini. Il 16 dicembre infatti il testo, presentato dall'onorevole Gardini di Fratelli d'Italia e altri l'11 novembre scorso, è stato assegnato alla Commissione II Giustizia della Camera dei Deputati. Secondo quanto riportato da diversi media, il cantiere della legge è aperto: sarebbero comunque molte le novità che entrerebbero in vigore, qualora la proposta fosse approvata dal Parlamento nella sua forma attuale.

Gli amministratori dovranno essere laureati

In primo luogo, a cambiare sarebbero i requisiti per diventare amministratori di condominio: la proposta di legge infatti prevede l'obbligo di possedere una laurea almeno triennale in materie economiche, giuridiche o scientifiche e tecnologiche. In ogni caso il testo specifica che - come riportato dal *Corriere della Sera* - l'eventuale obbligo non si applicherebbe agli amministratori attuali che siano iscritti ad albi, ordini o collegi dell'area economica, giuridica o tecnica. Ci sarebbe dunque un'eccezione per i periti, i geometri e i ragionieri. A essere esclusi invece sarebbero tutti gli altri diplomi di scuola superiore.

Il revisore contabile nei condomini

La proposta di legge prevede anche la creazione di un elenco, depositato presso il ministero delle Imprese e del Made in Italy, a cui dovranno iscriversi le persone che desiderano diventare amministratori: dovranno dimostrare di possedere i necessari requisiti. Inoltre, il testo specifica che nei condomini con oltre venti condòmini l'amministratore debba nominare un revisore contabile, il cui compito è quello di attestare la correttezza dei rendiconti condominiali.

Cosa cambia per il bilancio del condominio

Il revisore contabile, il cui incarico durerebbe per due anni non rinnovabili, dovrebbe verificare la correttezza dei 'bilanci' usando criteri più stringenti rispetto ad ora: dovrà infatti essere redatta una situazione patrimoniale e uno stato di ripartizione dei costi relativi all'anno di esercizio. Questi dovranno mettere in evidenza i conguagli di fine gestione e quelli precedenti, per tutti i condòmini. Inoltre, anche il revisore contabile dovrà essere iscritto all'elenco creato presso il ministero delle Imprese e del Made in Italy: se una delle due figure dovesse svolgere le sue attività senza iscriversi, è prevista un'ammenda che va dai 1.032 ai 5.160 euro.

Il rinnovo dell'incarico

C'è però almeno una nota positiva per gli amministratori: infatti per il loro incarico è previsto il rinnovo automatico nel corso dell'assemblea annuale, a meno che l'assemblea dei condòmini non decida espressamente di cambiare amministratore. Con questa novità la proposta di riforma supera il problema della maggioranza nelle riunioni di condominio: infatti attualmente, nei casi in cui non si riesca a raggiungere la presenza della metà più uno dei millesimi degli appartamenti, l'amministratore rimane sì in carica ma con limitazioni allo spazio delle sue attività.

Niente più pagamenti in contanti

Ci sono, infine, importanti novità per quello che riguarda i pagamenti e gli adempimenti dei condòmini. In primo luogo, tutti i versamenti dovranno essere fatti sul conto corrente postale o bancario: non sarà dunque più possibile pagare in contanti. Poi, cambiano le regole per quanto concerne i condòmini morosi: con la riforma l'amministratore non dovrà più fare i decreti ingiuntivi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile, ma solamente dopo l'approvazione del rendiconto per cui ci sono 180 giorni di tempo.

Cosa cambia per i morosi

La più grande novità sul tema dei morosi però è un'altra: se passasse la riforma, infatti, i fornitori del condominio non saranno più costretti a chiedere i soldi solamente a chi non ha pagato, previa conferma dell'amministratore. Diventerebbe possibile per loro attingere direttamente al conto corrente del condominio, così facendo rivolgendosi anche a quei condòmini che invece sono in regola con i pagamenti.

Le critiche dell'associazione degli amministratori

Nelle scorse settimane l'Anammi, l'Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili, aveva lanciato l'allarme sugli effetti del disegno di legge, 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. La nota dell'associazione spiegava che "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", secondo 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".

I possibili problemi sugli amministratori laureati

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", ha aggiunto 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, era stato precisato, "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 è chiesta l'Anammi.