

LE NOVITÀ DEL DISEGNO DI LEGGE

Riforma dei condomini, previsti amministratori laureati e divieto dei pagamenti in contanti

Verrà anche istituito un albo per la professione

17 Dic 2025 - 18:36



Novità in arrivo per i condomini italiani. Approda infatti alla Camera il disegno di legge di riforma della normativa sui condomini che, in 17 articoli, contiene alcune importanti novità e ha già provocato anche qualche polemica. Secondo il provvedimento presentato da FdI, gli amministratori dovranno essere laureati e verrà anche istituito presso il Mimit un albo per questa professione e per la figura del revisore (indispensabile quando i condomini sono più di 20).

Nel testo si legge 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".

Le novità

Il provvedimento in discussione prevede inoltre il **divieto dei pagamenti in contanti** che "sono eseguiti su specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio medesimo".

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". All'articolo 3 si prevede inoltre come "le informazioni relative alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio siano verificate e certificate" da una società specializzata. Più semplice invece il rinnovo dell'incarico per l'amministratore che avviene automaticamente di anno in anno a meno di un parere contrario dell'assemblea. Niente rinnovo automatico invece per il revisore che dura in carica 2 anni.

Il ddl insomma intende dare l'addio, si legge nell'introduzione al testo di legge, 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".

Le polemiche

Il ddl 2692 a firma di **Elisabetta Gardini** e altri 9 deputati 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 condomini, 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".