

18 dicembre 2025

Condomini, si cambia. Per i morosi pagano tutti (ma non più in contanti)

Gli amministratori dovranno essere laureati. Conto corrente comune a cui i fornitori potranno attingere

[Andrea Cuomo](#) 18 dicembre 2025

Questa casa non è un albergo. O forse sì. Perché, vedete, un disegno di legge appena sbarcato alla camera dei Deputati rischia di trasformare per sempre la vita di quel mini-mondo in cui si annidano i nostri sentimenti più reconditi ed esecrabili: il condominio. A partire dalla sua missa solemnis, la riunione di condominio, da sempre helzapoppin' - con pochi lustrini e molte vestaglie - di beghe, rivalità, torte rustiche, prolissità, noia e insulti. I nostri legislatori vogliono che sia meno festa delle medie e più consiglio di amministrazione, pretendono meno improvvisazione e più professionalità. Addio alle armi, insomma.

La prima grande novità della normativa in 17 articoli che ha come prima firmataria Elisabetta Gardini di Fratelli d'Italia è che l'amministratore del condominio non potrà più essere l'inquilino dell'interno 11. Scomparirà, insomma, si legge nell'introduzione al ddl 2692, "l'ormai anacronistico condòmino-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".

Il dado è tratto: gli amministratori dovranno essere laureati e iscritti a un albo professionale istituito presso il Mimit. Il loro incarico sarà rinnovato tacitamente di anno in anno salvo espresso parere contrario da parte dell'assemblea. In caso il condominio abbia più di venti appartamenti dovrà anche dotarsi di un revisore contabile che dovrebbe contribuire a ridurre quel romanzo impopolare fatto di impugnazioni dei rendiconti e procedimenti per la riscossione dei contributi condominiali che rappresentano il 35 per cento, ovvero più di un terzo, dell'intero contenzioso civile in Italia. Il mandato del revisore durerà due anni e il rinnovo non sarà automatico.

Altra novità è il divieto di pagare le quote in contanti. Bisognerà fare un bonifico sul "conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio medesimo". E in caso di morosità di uno o più condomini? Ebbene, "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". Insomma, i debiti di ciascuno ricadranno su tutti. Infine le informazioni relative alla sicurezza delle parti comuni dell'edificio dovranno essere verificate e certificate da una società specializzata.

La riforma al momento non sembra incontrare il consenso delle associazioni di categoria. L'Anammi, per dire, sostiene che la riforma non farebbe che rendere ancora più onerosa l'attività, 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 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 per cento".

Preoccupano anche le novità sulla sicurezza dello stabile, che sottopongono l'amministratore al rischio di procedimento penale a fronte di scarsi poteri per prevenire o rimuovere le situazioni di pericolo.

Si sa, il corporativismo da noi è sempre di casa.