RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di CINZIA DE STEFANIS

# In arrivo la riforma del condominio. Secondo atto

*La disciplina del condominio torna al centro dell'iniziativa legislativa, con un intervento "di secondo livello" idoneo a incidere in modo strutturale sull'assetto gestionale e sulle dinamiche della vita quotidiana di milioni di condòmini.*

**Nuova fisionomia della professione di amministratore** - Il fulcro della proposta normativa è rappresentato dalla ridefinizione della figura dell'amministratore di condominio, attraverso l'introduzione di più stringenti requisiti soggettivi e professionali. In particolare, viene previsto l'obbligo di possesso di un titolo di laurea, anche triennale, in discipline economiche, giuridiche oppure scientifico tecnologiche, con conseguente esclusione, in linea di principio, dei soggetti che sino a oggi hanno esercitato l'attività sulla base del solo diploma di scuola secondaria superiore.
Il legislatore appronta tuttavia una clausola di salvaguardia a favore di chi, alla data di entrata in vigore della legge, risulti già iscritto in albi, ordini o collegi afferenti all'area economica, giuridica o tecnica: tali professionisti potranno continuare a svolgere l'incarico senza l'obbligo di conseguire un ulteriore titolo accademico, lasciando però privi di tutela molti amministratori *"storici"* privi di iscrizione a un ordine.
**Elenco ufficiale degli amministratori di condominio** - In parallelo, viene istituito presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy un elenco ufficiale degli amministratori di condominio, nel quale dovranno obbligatoriamente iscriversi tutti i soggetti che intendano svolgere la relativa attività, con l'effetto che l'iscrizione diventa condizione abilitante per l'esercizio della professione. Nello stesso registro dovranno essere iscritti anche i revisori contabili condominiali, cui la riforma affida un ruolo centrale nel controllo della gestione economico finanziaria.
**Rinnovo dell'incarico e continuità gestionale** - Tra gli elementi più apprezzati dagli operatori vi è l'introduzione del rinnovo automatico dell'incarico annuale dell'amministratore, salvo differente determinazione espressa dall'assemblea condominiale, superando così la prassi delle assemblee deserte e delle difficili maggioranze che spesso determinavano situazioni di stallo e di incertezza sulla legittimazione dell'amministratore in carica.
**Gestione contabile, tracciabilità dei flussi e responsabilità** - Sul versante economico finanziario, la riforma impone il passaggio integrale dei pagamenti attraverso il conto corrente condominiale, bancario o postale, formalizzando il divieto di utilizzo del denaro contante per le spese riferite alla gestione comune. Tale previsione mira a perseguire finalità di trasparenza, di tracciabilità dei flussi e di prevenzione di irregolarità nei rendiconti, riducendo contestazioni e aree grigie nella ricostruzione delle movimentazioni.
Per quanto riguarda i condòmini morosi, viene modificata la scansione temporale degli adempimenti in capo all'amministratore: l'obbligo di promuovere il procedimento monitorio non scatta più entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio, bensì solo dopo l'approvazione del rendiconto, che può intervenire entro 180 giorni. Il vero mutamento di paradigma riguarda però l'esposizione dei condòmini *"virtuosi":* i creditori del condominio, finora limitati nell'azione esecutiva ai soli partecipanti inadempienti, potranno accedere direttamente al conto corrente condominiale e, se necessario, agire anche nei confronti di chi risulta in regola con i versamenti, introducendo così una logica di responsabilità solidale *"in prima battuta"* per l'intera collettività condominiale.
**Revisione dei conti** - Nei condomìni con più di 20 partecipanti viene resa obbligatoria la nomina di un revisore contabile condominiale, con mandato della durata di 2 anni non rinnovabili, al quale è affidato il compito di certificare la correttezza del rendiconto e la conformità dei criteri di imputazione e riparto.
**Dati personali** - Viene stabilizzata la figura del responsabile per la protezione dei dati personali in ambito condominiale, da nominarsi con delibera assembleare, con compiti specifici di vigilanza sull'osservanza della normativa in materia di privacy.
**Sicurezza delle parti comuni** - Sul fronte dei lavori, la sicurezza delle parti comuni dovrà essere attestata da una società specializzata, accreditata a svolgere verifiche e certificazioni in materia di conformità degli impianti e delle strutture. In caso di inerzia o di rifiuto dell'assemblea nel deliberare gli interventi necessari, all'amministratore viene riconosciuto un potere dovere sostitutivo, che gli consente di disporre direttamente le opere indispensabili alla tutela dell'incolumità e alla conservazione dell'edificio.

Nel complesso, il disegno di legge configura un **modello di condominio più regolato e trasparente,** ma che richiede a tutti gli attori coinvolti un più elevato livello di professionalità, disciplina e capacità di programmazione finanziaria.

Riproduzione vietata - lunedì 22 dicembre 2025