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

IMMOBILIARE

di FABIO SARTORI

I tre pilastri della riforma del condominio

Dal condominio "opaco" al rendiconto certificato: professionalizzazione, tracciabilità e controlli indipendenti per ridurre contenzioso e morosità, trasformando la gestione in vera accountability.

La riforma del condominio prende le mosse dalla L. 220/2012 (in vigore dal 18.06.2013), che ha riscritto in modo organico gli artt. 1117-1139 c.c. e ha introdotto un primo impianto di trasparenza gestionale. Il nuovo cantiere si riapre con la proposta di legge AC 2692 (D.D.L. Gardini), presentata l'11.11.2025, con l'obiettivo dichiarato di ridurre opacità, contenzioso e inefficienze nella gestione. L'impatto della riforma è considerevole in quanto interessa una platea di 5,5 milioni di condomini (Istat 2020). In un contesto di crescente complessità normativa, da bonus fiscali a requisiti sismici e GDPR, emerge un gap critico: il contenzioso civile è fortemente alimentato da questioni condominiali, spesso radicate in pratiche contabili sbrigative e carenze professionali.

Il primo pilastro della riforma punta, infatti, sulla **professionalizzazione dell'amministratore.** Tale misura risponde a un deficit empirico: studi settoriali evidenziano che gran parte degli amministratori sono privi di competenze contabili avanzate, alimentando contenziosi e morosità croniche. La bozza di riforma rafforza i requisiti di accesso al ruolo di amministratore (laurea almeno triennale in ambiti economici, giuridici o gestionali), introduce un elenco nazionale telematico presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy quale condizione per esercitare, richiede la copertura assicurativa RC già al momento dell'accettazione dell'incarico e impone un corso di formazione iniziale con obbligo di aggiornamento periodico.

Il secondo pilastro è contabile: il rendiconto tende a trasformarsi da adempimento assembleare a documento di accountability. La proposta riformula l'art. 1130-bis c.c. delineando un set composto da registro di contabilità per cassa, conto economico, conto finanziario di riepilogo, situazione patrimoniale, stato di ripartizione con evidenza dei conguagli e nota sintetica esplicativa (rapporti in corso e questioni pendenti). È previsto l'obbligo di convocare l'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Si rafforza inoltre il diritto di visione dei documenti giustificativi e di estrarne copia a spese dell'interessato. La documentazione deve essere conservata per 10 anni. È prevista la rettifica del rendiconto in presenza di voci non veritiere o errori, anche su istanza di un solo condòmino.

Il terzo pilastro è il controllo indipendente. Nei condomìni con determinate soglie dimensionali (oltre 20 partecipanti, ovvero oltre 60 nelle ipotesi riconducibili all'art. 1117-bis c.c.) è prevista la nomina di un revisore condominiale certificato, terzo e indipendente, con incarico biennale non tacitamente rinnovabile e responsabilità personale, corredato da dichiarazione di terzietà e indipendenza. Il rendiconto certificato e ratificato viene depositato dal revisore presso la CCIAA competente, introducendo una forma di pubblicità dei conti.

Sul piano finanziario, la tracciabilità diventa regola: tutti i pagamenti per conto del condominio o in favore del condominio devono transitare su un conto corrente intestato al condominio. È inoltre precisato che il pagamento diretto del fornitore da parte del singolo condomino non lo libera dal versamento dei contributi dovuti al condominio. Quanto ai creditori, l'ordine di escussione viene delineato: prima le somme sul conto, poi i morosi e, solo per l'eventuale residuo, i condomini in regola pro quota, con azione di regresso verso i morosi.

Chiude il perimetro un focus sulla **sicurezza delle parti comuni** (verifiche/certificazioni e poteri di intervento in caso di inerzia assembleare). La traiettoria è chiara: più governance e più controlli, con costi di compliance maggiori, in cambio di maggiore affidabilità documentale e potenziale riduzione del contenzioso.

Resta essenziale ricordare che, **allo stato, si tratta ancora di una proposta:** decorrenza e testo definitivo dipenderanno dall'iter parlamentare. Il condominio entra in una nuova fase: dalla gestione frammentata a rendiconti certificati, con l'obiettivo di comprimere il contenzioso e favorire una maggiore serenità tra i partecipanti.

Riproduzione vietata - giovedì 22 gennaio 2026