

Riforma del condominio: amministratori laureati, Albo nazionale e stop al contante

Data: Invalid Date | Autore: Redazione



Il nuovo disegno di legge punta a professionalizzare la gestione condominiale e ridurre il contenzioso

La riforma del condominio torna al centro del dibattito politico con un nuovo disegno di legge composto da 17 articoli, approvato alla Camera e promosso da Fratelli d'Italia, con prima firmataria Elisabetta Gardini. L'obiettivo dichiarato è chiaro: modernizzare e rendere più trasparente la gestione dei condomini, superando modelli ormai considerati superati.

La proposta normativa introduce novità rilevanti che incidono direttamente sulla figura dell'amministratore, sulla gestione economica e sui profili di responsabilità, ma ha già acceso un confronto acceso tra legislatori e operatori del settore.

Amministratori di condominio: obbligo di laurea e Albo presso il Mimit

Uno dei punti più discussi del ddl riguarda l'introduzione dell'obbligo di laurea per gli amministratori di condominio. La riforma prevede inoltre l'istituzione di un Albo professionale nazionale, istituito presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Mimit), che includerà anche la figura del revisore condominiale.

Quest'ultimo diventerà obbligatorio nei condomini con oltre 20 unità, una scelta motivata da dati significativi: secondo quanto riportato nel testo di legge, circa il 35% del contenzioso civile in Italia riguarda controversie condominiali, in particolare legate a rendiconti e riscossione delle quote.

Stop ai pagamenti in contanti: più tracciabilità e controllo

Un'altra novità centrale è il divieto assoluto di pagamenti in contanti. Tutte le operazioni economiche dovranno transitare su un conto corrente bancario o postale intestato al condominio, rafforzando così trasparenza, tracciabilità e controllo dei flussi finanziari.

La misura mira a ridurre irregolarità e contestazioni, soprattutto in fase di approvazione dei bilanci condominiali, spesso al centro di ricorsi e impugnazioni.

Morosità e debiti: cosa cambia per condomini e creditori

Il ddl interviene anche sul tema delicato della morosità condominiale. In caso di mancato pagamento delle quote, i creditori potranno agire direttamente sulle somme presenti sul conto corrente del condominio per l'intero importo dovuto.

Solo in via sussidiaria sarà possibile rivalersi sui singoli condomini, in proporzione alla morosità di ciascuno. Una norma che punta a tutelare i creditori, ma che potrebbe avere impatti significativi sulla gestione finanziaria degli edifici.

Sicurezza degli edifici e nuovi poteri per l'amministratore

L'articolo 3 del disegno di legge introduce l'obbligo di verifica e certificazione della sicurezza delle parti comuni, affidata a società specializzate. Si tratta di un passaggio chiave, soprattutto alla luce dei frequenti procedimenti penali che coinvolgono amministratori anche in assenza di reali poteri operativi.

La riforma, infatti, non riduce le responsabilità, ma attribuisce all'amministratore poteri concreti di intervento per la messa a norma degli impianti e delle strutture comuni, colmando una lacuna normativa storica.

Durata degli incarichi: rinnovo automatico solo per l'amministratore

Sul piano organizzativo, il ddl prevede il rinnovo automatico annuale dell'incarico dell'amministratore, salvo espressa opposizione dell'assemblea. Diverso il discorso per il revisore, il cui mandato avrà una durata fissa di due anni, senza rinnovo automatico.

Addio al “condomino-amministratore”: una figura considerata superata

Nella relazione introduttiva, il disegno di legge parla esplicitamente di superamento della figura del “condomino-amministratore privo di adeguata formazione”, definita anacronistica e non più in grado di garantire una gestione efficiente di immobili sempre più complessi, sia sotto il profilo tecnico che economico-sociale.

Le critiche degli amministratori: “più costi, meno soluzioni”

Non mancano però le preoccupazioni delle associazioni di categoria. L'Anammi (Associazione nazionale-europea amministratori d'immobili) ha espresso forti riserve, sostenendo che la riforma rischia di aumentare ulteriormente i costi a carico dei condòmini.

Secondo il presidente Giuseppe Bica, l'introduzione di una seconda professionalità obbligatoria e la revisione dei bilanci comporterebbero spese aggiuntive rilevanti, in un contesto già critico, dove la morosità è cresciuta di almeno il 20% negli ultimi anni.

Una riforma tra professionalizzazione e timori economici

Il ddl 2692 si propone di ridisegnare profondamente la gestione condominiale in Italia, puntando su professionalizzazione, trasparenza e sicurezza. Resta però aperto il confronto tra esigenze di tutela e sostenibilità economica per cittadini e professionisti.

Il dibattito parlamentare sarà decisivo per capire se e come queste misure verranno modificate prima dell'eventuale approvazione definitiva.

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/riforma-del-condominio-amministratori-laureati-albo-nazionale-e-stop-al-contante/150096>

