

CONDOMINIO E LOCAZIONE

Disegno di legge Gardini sulla riforma della normativa condominiale: i primi (inutili) allarmismi

Davide Ligonzo

11 Dicembre 2025

È trascorso esattamente un mese da quando – prima firmataria l'Onorevole Elisabetta Gardini – è stato depositato presso i competenti uffici parlamentari l'Atto n. 2692 recante: “Modifiche al codice civile e alle disposizioni per la sua attuazione in materia di disciplina delle parti comuni del condominio, nomina e attribuzioni dell'amministratore e del revisore condominiale e attribuzioni dell'assemblea, nonché istituzione dell'elenco nazionale degli amministratori di condominio e dei revisori contabili condominiali”. Sebbene il testo ufficiale non sia ancora stato pubblicato, le anticipazioni diffuse dagli organi di stampa hanno già suscitato reazioni fortemente critiche da parte di una nota associazione di categoria degli amministratori condominiali, che ha presentato la proposta come un “allarme” per i condomini, prospettando “nuovi e pesanti oneri” e una riforma priva di soluzioni operative concrete. La presente analisi intende offrire una differente chiave di lettura: infatti, le obiezioni mosse sembrano rivelare, più che un'effettiva tutela dell'interesse dei condomini, una resistenza a processi ormai indispensabili di professionalizzazione del settore, di rafforzamento dei controlli e di maggiore trasparenza nella gestione dei patrimoni comuni.

Introduzione. Il quadro normativo

La riforma del condominio entrata in vigore nel 2013 (l. n. 220/2012) ha rappresentato il primo intervento organico sul tema dopo oltre settant'anni di sostanziale immobilismo normativo. Pur con evidenti meriti – quali la tipizzazione delle attribuzioni dell'amministratore, l'introduzione dell'obbligo di formazione, la disciplina del rendiconto e dei registri condominiali – quel progetto normativo ha lasciato irrisolte diverse **questioni strutturali**, affidandone in molti casi la soluzione alla prassi applicativa e alla giurisprudenza. In particolare, il legislatore dell'epoca non ha affrontato in modo compiuto due profili centrali: la **qualificazione professionale dell'amministratore**, figura sempre più chiamata a gestire patrimoni complessi e rilevanti, con responsabilità amministrative, tecniche, fiscali e di sicurezza in costante espansione; l'esigenza di un **controllo indipendente sulla gestione**, in grado di prevenire conflitti, incrementare la trasparenza e ridurre il contenzioso, oggi ancora troppo frequente nelle dinamiche condominiali.

Ne è risultato un sistema che, pur modernizzato, continua a poggiare in larga parte sulla capacità, individuale e non sempre verificabile, del singolo amministratore, con evidenti differenze qualitative tra operatori e con un mercato che soffre di forte **asimmetria informativa** a danno dei condòmini.

A oltre dieci anni dalla riforma, il settore manifesta quindi l'esigenza di un ulteriore salto di qualità che può essere rappresentato da: una vera professionalizzazione dell'amministratore, con requisiti più solidi, verificabili e aggiornabili; la **separazione tra funzioni gestionali e funzioni di controllo**; strumenti istituzionali di certificazione e trasparenza, atti a garantire ai condòmini un livello minimo e uniforme di tutela.

È in questo contesto che si inserisce il nuovo disegno di legge, il quale tenta di colmare le lacune rimaste aperte dal 2012 e di innalzare gli standard operativi dell'intero settore. Le (poche) reazioni critiche sinora registrate sembrano però ignorare la portata sistemica di tale intervento, privilegiando una visione difensiva dell'esistente piuttosto che un'analisi orientata al miglioramento complessivo della gestione condominiale.

L'argomento dei “costi” come paravento

Secondo chi critica, l'introduzione di due figure – amministratore e revisore condominiale – comporterà un aumento delle spese a carico dei condòmini in un contesto già segnato da una morosità che le associazioni di categoria stimano in crescita del 20%. Si tratta di un'obiezione intuitivamente efficace sul piano comunicativo, ma assai debole sul piano logico. Infatti, questo ragionamento presenta almeno tre criticità.

La prima è che si considerano unicamente i **costi “visibili”**, ignorando quelli **“invisibili”** che già oggi gravano, spesso in misura ben più significativa, sulla collettività condominiale. Errori contabili, cattiva gestione dei fondi, scarsa programmazione degli interventi, affidamenti approssimativi, contenziosi giudiziari evitabili, fratture assembleari: tutti questi fenomeni generano costi indiretti che, se sommati, possono superare ampiamente il compenso di un revisore esterno qualificato. Presentare la revisione dei bilanci come un aggravio, senza nemmeno provare a valutare il risparmio potenziale in termini di riduzione delle inefficienze e dei rischi, significa adottare un approccio parziale, quando non addirittura strumentale.

La seconda criticità consiste nel dare per scontato che il **mercato non sia in grado di adeguarsi a una maggiore domanda di competenza e controllo**. La previsione della figura del revisore condominiale per strutture sopra una certa soglia di complessità – ad esempio, condominii con oltre venti unità immobiliari, come emerge dalle prime sintesi di stampa – non appare affatto un capriccio del legislatore, bensì un allineamento alle migliori pratiche adottate in tutti i contesti in cui si gestiscono patrimoni collettivi significativi. Parlare genericamente di un ulteriore balzello significa ignorare un principio cardine della buona amministrazione: la gestione di beni comuni richiede controlli indipendenti e verificabili, non affidamenti esclusivi e indefiniti alla buona volontà del singolo amministratore.

La terza criticità riguarda il ricorso alla **morosità** come **argomento-scudo**. Se la morosità crescesse, ciò dovrebbe spingere a rafforzare trasparenza, controlli e credibilità della gestione, non a mantenere un sistema opaco basato sulla fiducia cieca in un unico soggetto che poi all'occorrenza e secondo episodiche convenienze diventa anche il capro espiatorio dei condòmini. Una gestione più professionale e maggiormente verificabile non è un lusso, ma uno strumento essenziale per restituire fiducia ai condòmini stessi, stimolare la regolarità nei pagamenti e ridurre la percezione – oggi purtroppo diffusa – che le risorse comuni possano essere gestite in modo inefficiente o non del tutto comprensibile. In questo senso, l'argomento dei “costi” si rivela più un paravento retorico che una valutazione oggettiva dei possibili effetti della riforma.

Amministratore e revisore: “sovrapposizione” o doverosa separazione di funzioni?

Tra amministratore e revisore condominiale le critiche paventano anche un pericolo di sovrapposizione dei due ruoli, con un presunto danno per i condòmini. Non può non evidenziarsi la singolarità di tale preoccupazione, che appare rovesciare l'ordine naturale delle cose.

In qualunque sistema di *governance*, la figura del **revisore** nasce come **soggetto terzo** preposto al **controllo dell'operato di chi gestisce**. È un principio elementare, radicato sia nel diritto societario sia nella contabilità pubblica, che chi amministra non può controllare sé stesso. La funzione di revisione esiste proprio per introdurre un elemento di verifica indipendente, capace di intercettare errori, irregolarità, omissioni e criticità che sfuggono – o potrebbero essere occultate – nel circuito decisionale dell'amministratore.

Parlare di una possibile sovrapposizione significa pertanto invertire il piano logico e confondere ruoli che per natura sono distinti e complementari. Il riparto corretto delle funzioni è, infatti, il seguente:

- l'amministratore gestisce, amministra, propone e dà esecuzione alle delibere;
- il revisore verifica, controlla, certifica la correttezza formale e sostanziale dei dati contabili e dei rendiconti.

Questa distinzione non comporta duplicazione, ma costituisce un presidio minimo di buona amministrazione. In nessun settore in cui circolano denaro comune, decisioni patrimoniali, bilanci e responsabilità civili si ritiene sufficiente un controllo interno o autoreferenziale. Al contrario, la separazione tra gestione e controllo è considerata condizione imprescindibile per ridurre i rischi e garantire affidabilità.

Se il ddl Gardini, come anticipato da varie fonti, mira a introdurre un revisore con compiti di verifica dei rendiconti, certificazione dei dati contabili e obbligo di deposito del rendiconto presso un ente terzo (ad esempio le Camere di Commercio), siamo allora di fronte a un **rafforzamento strutturale della tutela collettiva**. Laddove oggi la qualità e la trasparenza della gestione dipendono quasi esclusivamente dalla professionalità del singolo amministratore, la riforma introduce un sistema che rende il controllo non solo possibile, ma doveroso.

Definire tutto ciò come “sovrapposizione” appare fuorviante: si tratta, al contrario, della tanto auspicata separazione tra chi spende e chi controlla, principio cardine di ogni ordinamento evoluto. Non una duplicazione, dunque, ma una garanzia; non un aggravio, ma un investimento nella correttezza e nella solidità della gestione condominiale.

L'obbligo di laurea: difesa dei cittadini o delle rendite?

Altro bersaglio delle critiche è l'obbligo di laurea per gli amministratori, anche quando “interni”, cioè condomini essi stessi dell'edificio che gestiscono. Tale previsione viene presentata come causa di un sicuro aumento dei compensi e come minaccia per alcune categorie professionali specifiche, come geometri e ragionieri, tradizionalmente attivi nel settore. Si tratta di un'osservazione che mescola piani diversi, generando un allarme più emotivo che razionale. Le questioni realmente in gioco sono infatti due e sono ben distinte.

Da un lato, vi è la qualità minima richiesta a chi gestisce patrimoni rilevanti e rischi elevati: sicurezza delle parti comuni, affidamenti di appalti, rapporti contrattuali complessi, contenziosi, responsabilità civili e penali, adempimenti fiscali e amministrativi, gestione dei dati personali, per citare solo alcuni ambiti. Dopo la riforma del 2012, la figura dell'amministratore sempre più è divenuta un **centro di imputazione di doveri e responsabilità** che richiedono non solo esperienza pratica, ma anche una solida capacità di inquadramento giuridico, economico e gestionale. In questo scenario, sostenere che l'amministratore debba possedere una laurea coerente con tali funzioni non risulta essere un'idea elitista, bensì un semplice riconoscimento della complessità dei compiti richiesti.

Dall'altro lato, esiste la **legittima aspettativa di categorie professionali** – geometri, ragionieri e altre figure tecniche – che nel settore condominiale hanno trovato uno sbocco lavorativo importante e consolidato nel tempo. Non si ritiene che lo scopo sia mettere in discussione il valore delle loro competenze tecniche, che rimangono fondamentali in ambito edilizio, impiantistico e contabile. Il punto, però, non può ridursi alla difesa di un perimetro professionale così come si è stratificato negli anni: il settore sta cambiando, il livello di complessità della gestione condominiale è aumentato e il legislatore sembra voler allineare gli attributi agli standard ormai richiesti in tutti gli ambiti in cui si amministrano patrimoni collettivi.

Se il d.d.l. propone requisiti più elevati, il tema non dovrebbe essere come aggirarli ma come valorizzare tali professionalità nel nuovo quadro, attraverso collaborazioni strutturate con amministratori dotati dei requisiti richiesti, funzioni tecniche specialistiche, incarichi peritali, attività di supporto sulla sicurezza, sulla manutenzione straordinaria e, ove compatibile con i criteri normativi, anche nell'ambito della revisione condominiale disciplinata dagli standard UNI. Senza considerare il fatto che è del tutto ragionevole ipotizzare l'inserimento di una “**clausola di salvaguardia**” per tutti coloro che, pur non possedendo in titolo accademico, potranno validamente dimostrare l'esercizio continuativo della professione per un determinato periodo da stabilirsi.

Il nodo vero non è, dunque, l'esclusione di alcune categorie, bensì la transizione verso un **modello più professionale e differenziato di gestione condominiale**, in cui ciascuna figura possa esprimere al meglio le proprie competenze. Difendere lo *status quo* in nome di categorie abituate a un certo assetto, spacciando tale difesa per tutela dei condòmini, risulta un argomento poco trasparente e che rischia di mantenere il settore fermo a una visione ormai superata.

Registro nazionale e controlli: davvero un “inutile doppione”?

Alcune considerazioni negative definiscono incomprensibile l'istituzione di un registro presso il MIMIT, sostenendo che esistono già elenchi delle associazioni non ordinistiche ex l. n. 4/2013 e domandando perché mai debba iscriversi anche il singolo professionista. L'obiezione, così formulata, trascura un fatto essenziale e finisce per confondere due temi completamente diversi.

Infatti, da un lato:

- **l'elenco delle associazioni previsto dalla legge surrichiamata serve esclusivamente a disciplinare soggetti collettivi**, garantendo un set minimo di requisiti organizzativi e deontologici dell'associazione stessa, non dei suoi iscritti. Si tratta di un meccanismo volto a certificare il funzionamento dell'ente, non le competenze o l'affidabilità del singolo amministratore.

Dall'altro lato:

- **un elenco nazionale dei professionisti serve ai cittadini** perché consente di verificare in modo immediato, pubblico e istituzionale chi sia effettivamente abilitato a svolgere funzioni delicate come quelle di amministratore e revisore condominiale, quali requisiti possieda, se è aggiornato, se è stato sospeso o revocato, e se rispetta gli obblighi formativi e professionali.

Confondere i due piani significa ignorare la distinzione tra il controllo sull'associazione e il controllo sul professionista. Risulta essere un errore giuridico prima ancora che logico.

Affidare selezione, qualificazione e controllo dei professionisti alle sole associazioni di categoria – peraltro tra loro concorrenti – significa accettare un sistema di autoregolazione privo di terzietà, in cui chi organizza i corsi, rilascia gli attestati e offre servizi commerciali è lo stesso soggetto che dovrebbe “certificare” l'idoneità dei propri iscritti. Un modello che presenta un evidente conflitto di interessi e che mal si concilia con la crescente complessità e rilevanza economica della gestione condominiale.

L'istituzione di un registro nazionale presso un Ministero, con requisiti chiari, verificabili, uniformi su tutto il territorio e soggetti ad aggiornamento obbligatorio, non dovrebbe essere interpretato come un inutile orpello burocratico ma come un presidio, minimo, di **trasparenza istituzionale** che uno Stato moderno deve assicurare in settori dove si amministrano patrimoni collettivi, si gestiscono appalti e si maneggiano risorse finanziarie rilevanti. Un utile paragone, in questo senso, lo si può trarre dall'esperienza del registro nazionale dei mediatori civili e commerciali.

Tutto ciò non esclude, ma anzi valorizza, il ruolo delle associazioni: esse possono (e devono) continuare a svolgere compiti fondamentali di formazione, aggiornamento, rappresentanza e sviluppo professionale. Tuttavia, risulta evidente che la **qualificazione pubblica dell'amministratore e del revisore non può dipendere esclusivamente da organismi privati**, né può coincidere con la semplice iscrizione a un ente associativo (iscrizione che, peraltro, non è obbligatoria e di conseguenza vi sono sul mercato molti amministratori che sfuggono anche al censimento associativo). È bene che la garanzia per il cittadino provenga da un soggetto terzo, imparziale e istituzionale: esattamente la funzione che il registro ministeriale potrebbe svolgere.

Formazione, attestati online e credibilità delle critiche

Paradossalmente, proprio chi muove le critiche più aspre finisce con l'ammettere l'esistenza di un fenomeno allarmante: la proliferazione di “**attestati fai-da-te**” ottenibili sul *web*, rilasciati da soggetti privi di

qualsiasi reale accreditamento o controllo, nonostante l'obbligo – già previsto dalla normativa vigente – di comunicare al Ministero della Giustizia i dati relativi ai corsi svolti. Un obbligo, quest'ultimo, che si è rivelato ampiamente insufficiente a prevenire la diffusione di percorsi formativi improvvisati o meramente commerciali, privi di contenuti tecnici adeguati e talvolta finalizzati unicamente alla vendita di certificazioni di comodo.

È dunque difficile comprendere come, dinanzi ad un quadro definito dagli stessi critici come inquinato e scarsamente controllabile, si possa rifiutare l'idea di un elenco nazionale dei professionisti, gestito da un Ministero, o addirittura dipingerlo come un appesantimento burocratico del tutto ingiustificato. Al contrario, se davvero il mercato pullula di attestati inconsistenti e di corsi privi di reale valore didattico, il tema centrale dovrebbe essere quello di **innalzare la qualità della formazione**, renderla effettivamente tracciabile, verificabile e coerente con le responsabilità crescenti dell'amministratore.

In questa prospettiva, risulta contraddittorio sostenere, da un lato, che la formazione attuale sia insufficiente o troppo facilmente manipolabile e, dall'altro, difendere un sistema che consente a qualsiasi soggetto di improvvisarsi formatore. Se l'obiettivo è tutelare i condomini e garantire un livello minimo di competenze professionali, la risposta non può essere la conservazione dell'esistente, ma il rafforzamento della qualità, della serietà e della selettività dell'offerta formativa, attraverso criteri più rigorosi di accreditamento, contenuti aggiornati e verifiche effettive del percorso svolto.

La vera posta in gioco: l'interesse dei condomini

Il ddl. Gardini potrà e dovrà essere discusso, probabilmente emendato, forse migliorato in alcuni passaggi. Il testo completo non è ancora disponibile nelle banche dati parlamentari e la prudenza nell'analisi è un dovere per chiunque voglia confrontarsi seriamente col legislatore. È legittimo, dunque, attendersi osservazioni, rilievi tecnici, proposte migliorative: fa parte del fisiologico dialogo democratico che accompagna ogni intervento normativo di rilievo.

Ma una cosa è muovere **critiche puntuali** nel merito delle **singole previsioni**; un'altra, ben diversa, è indulgere in un **allarmismo** di maniera, costruito più per difendere equilibri consolidati che per contribuire alla costruzione di un sistema più solido e trasparente. Un conto è il confronto; altro è la conservazione.

In particolare, sarebbe opportuno distinguere tra una critica che punta a migliorare il testo normativo e un atteggiamento che, invece, si limita ad agitare lo **spettro dei "costi"** senza considerare i benefici – immediati e prospettici – che deriverebbero da maggiori controlli, da una più chiara trasparenza dei flussi finanziari e da una conseguente riduzione del contenzioso. Allo stesso modo, non può essere considerato un argomento valido la difesa di **assetti professionali ormai cristallizzati**, presentati come se fossero diritti acquisiti, quando il settore condominiale è chiamato oggi a confrontarsi con rischi sempre più elevati in materia di sicurezza, responsabilità civile, efficienza energetica, appalti e protezione dei dati, ambiti che richiedono competenze aggiornate, verificabili e coerenti con il livello delle responsabilità. Ancora meno convincente è la contestazione degli **strumenti di controllo pubblico** da parte di chi, nello stesso momento, ammette che l'autoregolazione privata, l'autocertificazione e la proliferazione degli attestati online non sono stati in grado di selezionare o filtrare in modo serio gli operatori realmente qualificati.

In questa prospettiva, certe osservazioni negative appaiono più come un documento di **resistenza corporativa** che come un contributo autenticamente orientato alla qualità del servizio offerto ai cittadini. Le critiche si concentrano sul mantenimento dello *status quo*, mentre la proposta di riforma – al netto dei possibili aggiustamenti e delle necessarie puntualizzazioni – ha l'ambizione di valorizzare il professionista – quello vero – con evidenti riflessi positivi per il condòmino: la tutela del suo patrimonio, la sicurezza delle parti comuni, la trasparenza delle decisioni, la responsabilità di chi esercita il potere gestionale.

In conclusione

La verità – a modesto parere di chi scrive – è che il settore condominiale non può più permettersi una gestione affidata al caso, alla buona volontà del singolo o alla variabile qualità della formazione privata. La complessità delle normative, la rilevanza economica dei bilanci e la crescente esposizione a rischi tecnici, fiscali e di sicurezza rendono ormai anacronistico il ricorso a modelli gestionali fondati sull'improvvisazione o su competenze non adeguatamente verificate. Il tempo delle soluzioni artigianali dovrebbe essere definitivamente concluso: il **condominio è oggi un microsistema organizzativo** che richiede **professionalità, metodo, controllo e continuità**. Forse è davvero giunto il momento di scegliere se guardare al futuro con strumenti adeguati, oppure continuare a difendere modelli già superati, nei fatti prima ancora che nelle norme.

Ed è proprio per questo che il ddl Gardini merita una seria *chance* di successo: non perché rappresenti un punto di arrivo ma perché potrebbe segnare l'avvio di un percorso di maturazione complessiva del settore, un salto culturale che finalmente riconosce la complessità del ruolo dell'amministratore. Gestire un condominio significa amministrare un pezzo di vita collettiva, di sicurezza e di patrimonio di migliaia di cittadini. È un cambiamento che non dovrebbe riguardare solo l'introduzione di nuove regole ma un diverso modo di concepire il ruolo dell'amministratore e la responsabilità che esso porta con sé.

Chi teme la trasparenza, il controllo, la professionalizzazione e la responsabilità non sta difendendo i condòmini: sta difendendo sé stesso. E questo, nel 2025, non pare più accettabile.