LA RIFORMA DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI:

Un disegno di legge nato già morto

Avv. Nunzio Costa

La riforma del condominio firmata da Elisabetta Gardini (Fratelli d'Italia) doveva essere il grande intervento di riordino di un settore che pesa enormemente sulla vita quotidiana degli italiani. Invece, nel giro di pochi giorni, è diventata un caso politico, ha spaccato la maggioranza, ha irritato gli addetti ai lavori e, di fatto, è stata congelata prima ancora di iniziare il suo percorso parlamentare reale.
Dietro gli slogan sulla "trasparenza" e sulla "lotta ai furbetti" si nasconde un testo che, più che pacificare il mondo condominiale, rischiava di renderlo ancora più conflittuale. E soprattutto, di presentare il conto proprio a chi è in regola.

Cosa prevedeva davvero il disegno di legge Gardini

Il disegno di legge, 17 articoli in tutto, è stato presentato alla Camera il 17 dicembre 2025, a prima firma Gardini e con altri deputati FdI cofirmatari. L'obiettivo dichiarato: riformare in profondità la normativa sui condomìni, a tredici anni di distanza dall'ultima grande revisione.

I punti più rilevanti

▪ ***Obbligo di laurea per gli amministratori:***
Gli amministratori condominiali avrebbero dovuto possedere almeno una laurea triennale, in materie economiche, giuridiche, scientifiche o tecnologiche. L'idea è quella di "professionalizzare" una figura che oggi è ibrida, spesso esercitata da soggetti con percorsi molto diversi.
▪ ***Albo nazionale presso il MIMIT*:**
Il disegno prevedeva l'istituzione di un albo nazionale degli amministratori di condominio e dei revisori, presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT). Solo gli iscritti a questo elenco avrebbero potuto esercitare la professione.
▪ ***Revisore condominiale obbligatorio oltre una certa soglia:***
Nei condomìni con più di 20 condòmini sarebbe stata obbligatoria la nomina di un revisore terzo dei conti, esterno all'amministratore, con compiti di controllo sui bilanci e sulla gestione finanziaria.
▪ ***Stop definitivo ai pagamenti in contanti:***
Il testo introduceva il divieto di effettuare pagamenti in contanti: tutte le somme relative al condominio dovevano transitare da un conto corrente dedicato, postale o bancario, intestato al condominio stesso.
Questi elementi, presi singolarmente, si collocano dentro una tendenza generale alla maggiore tracciabilità e alla formalizzazione delle professioni. Ma è un altro articolo, quello sulla morosità, ad avere acceso la miccia.

Il nodo esplosivo: se uno non paga, pagano tutti

Il cuore della contestazione si concentra su una norma: la possibilità, per i creditori del condominio, di rivalersi non solo sui condòmini morosi, ma anche su quelli perfettamente in regola, che verrebbero chiamati a coprire i debiti degli altri. Il principio è stato sintetizzato in modo brutale ma efficace da più testate: "condòmini morosi? Paghino gli altri". Aspetto che in particolari circostanze già esiste.
In pratica, la riforma avrebbe rafforzato la possibilità per il fornitore (impresa di pulizie, manutentore, fornitore di energia, ecc.) di andare a bussare alla porta dei proprietari che hanno pagato regolarmente le loro quote, qualora il condominio nel suo complesso risulti moroso.
Il meccanismo si fonda sull'idea che il condominio sia un unico centro di imputazione dei rapporti economici, e che i creditori non debbano essere penalizzati dalla difficoltà di inseguire il singolo "furbetto".
Ma il messaggio politico e sociale che passa è un altro: se abiti in condominio, non ti basta comportarti correttamente; rischi, comunque, di pagare anche per chi non lo fa.
Le reazioni non si sono fatte attendere. Associazioni di categoria, operatori del settore e forze politiche di maggioranza e opposizione hanno parlato di misura "ingiusta", "punitiva verso gli onesti", e potenzialmente devastante per la fiducia all'interno delle comunità condominiali.

Le critiche degli operatori: costi in aumento, burocrazia senza garanzie

La riforma doveva essere "di buon senso" e "a costo zero", ma per molti amministratori e associazioni di settore il rischio era esattamente l'opposto.
▪ ***Aumento dei costi per i condòmini:***
L'obbligo di revisore per i condomìni più grandi significa, nella pratica, un professionista in più da pagare ogni anno. Sommando i compensi dell'amministratore (più qualificato e quindi più costoso) e quelli del revisore, i costi fissi di gestione sarebbero inevitabilmente lievitati.
▪ ***Più requisiti, ma nessuna garanzia assoluta di qualità:***
L'obbligo di laurea e l'iscrizione a un albo non sono, da soli, garanzia contro incapacità, conflitti d'interesse o cattiva gestione. Molti operatori hanno sottolineato il rischio di creare una barriera all'ingresso, escludendo amministratori esperti ma privi di laurea, senza un reale beneficio in termini di qualità dei servizi.
▪ ***Burocrazia aggiuntiva:***
L'istituzione dell'albo presso il MIMIT e i nuovi adempimenti sui controlli rischiano di tradursi in ulteriori passaggi amministrativi, certificazioni, verifiche e comunicazioni, con un carico burocratico che non tutti i condomìni (soprattutto quelli piccoli) sono in grado di gestire.

In sintesi: la riforma prometteva più ordine, ma molti temevano di ritrovarsi con più costi e più carte, senza una vera semplificazione.

La spaccatura politica: maggioranza contro se stessa

Se la proposta ha trovato un fronte critico compatto tra gli addetti ai lavori, la vera mazzata è arrivata dal piano politico. La riforma nasce in casa Fratelli d'Italia, ma è proprio la maggioranza di centrodestra a spaccarsi in poche ore.
▪ ***La Lega dice no:***
Il leader Matteo Salvini prende subito posizione: "No a nuova burocrazia per i condomini". Il partito segnala "criticità" sulla riforma, in particolare sulla possibilità di penalizzare i condòmini in regola pur di colpire i morosi.
▪ Fratelli d'Italia frena sul proprio testo:
Di fronte alle polemiche crescenti, il capogruppo FdI alla Camera, Galeazzo Bignami, è costretto a una retromarcia: prima apre a un approfondimento, poi arriva a dire che, senza un confronto serio, l'iter si ferma. In altre parole: il disegno di legge viene messo in stand-by prima ancora di iniziare il vero percorso parlamentare.
▪ Forza Italia tentenna e prepara una sua proposta:
Forza Italia prende le distanze dai punti più controversi e annuncia l'intenzione di presentare, a gennaio, una propria proposta di riforma dei condomìni, più "equilibrata" e meno punitiva verso chi è in regola.
▪ L'opposizione attacca compatta:
Giuseppe Conte parla dell'"ennesimo pasticcio" della maggioranza; esponenti del Partito Democratico definiscono "gravissima" l'idea di far pagare agli onesti i debiti dei morosi. Il caso Gardini diventa in pochi giorni

un simbolo delle difficoltà della maggioranza nel gestire riforme che toccano direttamente la vita dei cittadini.
Il risultato è che la proposta appare politicamente isolata: non piace agli operatori, non convince l'opinione pubblica, spacca la maggioranza e imbarazza persino chi l'ha firmata.

Una riforma necessaria, ma non così: il problema vero dei condomìni

C'è però un punto che vale la pena sottolineare: l'esigenza di intervenire sul condominio non è inventata. Le liti condominiali sono da anni ai primi posti tra le cause civili, e la gestione dei palazzi rappresenta uno snodo cruciale di conflitti, inefficienze, sprechi, evasione e tensioni sociali.
Alcune direzioni della riforma intercettano esigenze reali:
▪ ***Più trasparenza e tracciabilità:*** stop al contante, conto dedicato, controlli sui bilanci sono strumenti che, in teoria, dovrebbero ridurre il rischio di appropriazioni indebite, opacità e "gestioni creative".
▪ ***Professionalizzazione del ruolo di amministratore:*** un amministratore formato, aggiornato, con responsabilità chiare e controllabili, è una figura cruciale per evitare contenziosi e mala gestio.
Ma la scelta di scaricare il peso dei morosi sul resto dei condòmini, inserita in un contesto già economicamente fragile (caro-bollette, inflazione, lavori straordinari post-Superbonus), ha trasformato la riforma in un bersaglio facile. L'idea di far pagare "tutti per colpa di pochi" ha spostato il focus dalla tutela del condominio come ente unitario alla percezione di un'ingiustizia individuale.
In altre parole: la riforma ha toccato un nervo scoperto – quello del senso di equità – nel momento peggiore possibile.

Una proposta stroncata prima di nascere

Il destino del disegno di legge Gardini sembra, oggi, segnato. Ufficialmente non è stato ritirato, ma il messaggio politico è chiaro: senza una profonda riscrittura, non andrà avanti. Il capogruppo FdI parla apertamente di "confronto o stop dell'iter"; la Lega si dichiara contraria; Forza Italia lavora a un testo alternativo. Sul piano mediatico, la riforma è già stata archiviata come un boomerang politico.
Questo caso offre però uno spunto più ampio. Riformare davvero il condominio – un luogo dove si intrecciano diritti di proprietà, rapporti di vicinato, interessi economici, necessità di manutenzione del patrimonio edilizio – richiede tre cose:
▪ ***Ascolto degli operatori:*** amministratori, associazioni, tecnici, avvocati che ogni giorno gestiscono assemblee, bilanci, contenziosi.
▪ ***Tutela chiara degli onesti:*** qualsiasi intervento che anche solo sembri penalizzare chi paga regolarmente è destinato a fallire, perché rompe la percezione di giustizia.
▪ ***Equilibrio tra professionalizzazione e accessibilità:*** elevare la qualità del servizio senza trasformare l'amministrazione condominiale in un lusso per pochi o in un labirinto burocratico.
La riforma Gardini non è naufragata perché parlare di condomìni non sia popolare. È naufragata perché ha dato l'impressione di mettere il carico sulle spalle sbagliate nel momento sbagliato.
In un Paese dove una parte consistente delle cause civili nasce tra pianerottoli e cortili, riformare il condominio non è un capriccio normativo, ma una necessità. Però una cosa è certa: finché chi è in regola avrà la sensazione di dover pagare per tutti, nessuna legge riuscirà a uscire viva dall'assemblea più spietata che esista, quella dell'opinione pubblica.