

Terrore al Senato: il Ddl 1816 mette all'angolo 400.000 amministratori. Ecco lo scudo per non farsi espellere dal mercato

di Nunzio Costa

Avvocato, Presidente Nazionale ACAP

Il disegno di legge n. 1816, ufficialmente depositato in Commissione Giustizia al Senato, sta scatenando un vero e proprio terremoto nel settore delle gestioni immobiliari. Non si tratta delle solite micro-riforme: il testo punta a riscrivere in totale profondità le regole della convivenza condominiale a oltre dieci anni dalla riforma del 2012, calando sui professionisti requisiti di accesso severi e paratie normative rigidissime. Secondo una stima evinta dal confronto con tutte le sigle che rappresentano la categoria, la platea coinvolta sfiora i 400.000 amministratori attivi in Italia, molti dei quali rischiano la cancellazione e l'espulsione immediata dal mercato se il provvedimento dovesse passare senza modifiche.

La relazione illustrativa del provvedimento parla chiaro e definisce l'amministratore improvvisato come una figura non più idonea a garantire gli interessi contabili e sociali dei fabbricati. Gestire patrimoni immobiliari complessi e flussi economici rilevanti richiede un alto funzionamento che la vecchia scuola non può più sostenere.

L'Autopsia della Riforma: Laurea obbligatoria e Albo presso il Mimit

La svolta che inculca il panico nei vecchi studi professionali è l'introduzione della **laurea obbligatoria, anche triennale**, in materie economiche, giuridiche o tecnico-scientifiche. Per esercitare il mandato non basterà più il semplice diploma di scuola superiore unito al corso abilitante da 72 ore. A blindare questo sbarramento accademico interviene l'istituzione di un **Albo Professionale obbligatorio presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Mimit)**, preposto alla vigilanza e alla verifica dei requisiti degli iscritti.

Viene inoltre eliminata ogni impunità per la gestione interna: anche il condomino-amministratore che gestisce il proprio stabile dovrà possedere la medesima lastra professionale dell'esterno, comprese la formazione iniziale, l'assicurazione e l'aggiornamento.

La purga del 70% della categoria: la clausola di salvaguardia e la soluzione ACAP

Le associazioni tradizionali hanno già lanciato l'allarme, quantificando che la nuova soglia formativa **potrebbe mettere fuori gioco fino al 70 per cento degli amministratori attualmente operativi**. Sebbene le versioni più recenti del Ddl introducano una clausola di salvaguardia per tutelare l'esperienza di chi è già in attività, l'obbligo di certificazione e di aggiornamento continuo colpirà comunque l'intera categoria.

In questo scenario, la nostra **Laurea Triennale in Amministrazione Immobiliare, in convenzione esclusiva con l'Università AUGE**, costituisce l'unico vero antivirus reale per convertire subito i propri

titoli e blindare la cattedra professionale prima dello sblocco della legge.

L'Ingegneria dei Servizi Obbligatoria: Certificazione UNI, Conto Tracciabile e Revisione dei Conti

Il testo del Ddl 1816 impone una gestione centralizzata e rigida attraverso pilastri normativi che ridisegnano la mappa economica del condominio:

Certificazione UNI 10801:2024: Diventa obbligatoria per chi gestisce stabili con bilanci superiori a 100.000 euro o con più di 50 unità immobiliari. Come confermato dal presidente nazionale UNI Marco Spinetto, l'amministratore certificato assume un ruolo di modernizzatore e garante della sicurezza e della trasparenza.

Polizza Individuale RC Obbligatoria: Da presentare tassativamente all'atto della nomina, pena l'impossibilità di ricevere l'incarico. Una copertura che noi di **ACAP Insurance** abbiamo già provveduto a blindare e dimezzare nei costi per i nostri iscritti.

Quorum Ridotti a Un Terzo: Per i lavori urgenti legati alla stabilità e alla sicurezza degli impianti, le delibere in seconda convocazione passeranno con un terzo dei presenti e un terzo dei millesimi, superando gli stalli assembleari.

Tracciabilità Totale ed Esazione Coatta: Divieto assoluto di contanti e obbligo di far transitare ogni centesimo sul conto corrente del condominio (già presidiato dalle nostre convenzioni con **Banca MPS**). I fornitori creditori avranno la facoltà di rivalersi direttamente sulle somme liquide presenti sul conto comune.

Revisione Obbligatoria dei Conti: Obbligo di nominare un revisore condominiale laureato ed iscritto per tutti gli stabili con più di 20 unità immobiliari, un asset strategico che ACAP presidia con il proprio *Corso di Formazione per Revisore Condominiale*.

Rinnovo Automatico: L'incarico avrà durata annuale con rinnovo automatico di anno in anno, salvo revoca o dimissioni espresse.

La radiografia critica del DDL 1816: l'autopsia delle trappole burocratiche e lo scudo della certezza associativa

Il disegno di legge numero 1816, approvato nell'arena della Commissione Giustizia al Senato, non può essere incassato dalla classe professionale come un pacchetto preconfezionato da subire passivamente. Se da un lato il testo esprime la condivisibile volontà di fare terra bruciata attorno all'improvvisazione, dall'altro l'ispezione peritale dei singoli articoli rivela un'architettura appesantita da gravissimi errori di valutazione macroeconomica e paradossi burocratici. Un impianto del genere, se non corretto da emendamenti di marmo, rischia di paralizzare l'intero comparto immobiliare e di innescare una

stagione di asfissia e contenzioso senza precedenti.

Come ACAP, associazione nazionale accreditata al MIMIT, caliamo la scure dell'analisi critica sul testo, mettendo sul bancone del legislatore la radiografia esatta di cosa va difeso e di cosa va radicalmente sradicato per proteggere proprietari e stabilità degli studi d'alto funzionamento.

1. Laurea obbligatoria e sbarramento all'Albo: la paratia della concorrenza

Laurea sì, ma con Clausola di Salvaguardia: L'introduzione di una laurea obbligatoria per l'accesso al mercato è un principio corretto, ma esige inderogabilmente una clausola di salvaguardia totalitaria per i professionisti già operativi. Lo sblocco della transizione deve poggiare sulla certificazione di iscrizione all'annualità in corso rilasciata dalle associazioni iscritte nell'elenco del MIMIT ai sensi della Legge numero 4/2013. Questo documento è l'unico antivirus reale: attesta al millesimo di secondo che l'iscritto è un professionista attivo, aggiornato e sottomesso ai controlli di qualità sui servizi offerti.

Albo professionale? Assolutamente NO: L'istituzione di un albo rigido e ordinistico è una manovra anacronistica che limita la concorrenza e si scontra frontalmente con i divieti e le direttive comunitarie di Bruxelles. La soluzione forense pulita è un'altra: l'istituzione di un Registro Unico Nazionale, con l'obbligo per le associazioni Legge 4/2013 di comunicare ogni anno in via telematica i dati dei propri iscritti in regola con il tesseramento e con la sussistenza dei requisiti civili e formativi.

La proporzionalità sui grandi patrimoni: Invece di purgare il mercato ordinario, la vera regola di rango consiste nel prevedere, sin da subito, per i patrimoni immobiliari più complessi e rilevanti, l'obbligo congiunto della laurea triennale e di un'anzianità minima di iscrizione associativa (Legge 4/2013) di almeno 5 anni.

2. Il bluff della Certificazione UNI e lo Scudo del Portale Web Trasparente

Certificazione UNI? Assolutamente NO: La norma UNI è unicamente una *best practice* tecnica che si risolve in una mera *due diligence* documentale e istantanea. Il suo valore si esaurisce nell'esatto momento in cui viene prodotta o rinnovata l'attestazione. Si tratta di una inutile e costosa duplicazione di un'attività di vigilanza continuativa che già svolgono le associazioni MIMIT. Un bollino non risolve le emergenze; unicamente il rapporto costante, quotidiano e protetto con l'associazione assicura lo sviluppo delle competenze ed il *problem solving* sui territori.

L'obbligo della Piattaforma Web a carico dei Condòmini: In luogo di certificazioni sterili, la vera svolta di trasparenza consiste nell'introdurre l'obbligo per l'amministratore professionista di dotarsi di un portale o piattaforma web, da mettere a disposizione dei condòmini, i quali ne sopporteranno il relativo costo secondo l'uso, ovvero parametrizzato in base alla grandezza del condominio, regolarmente fatturato al condominio dallo stesso gestore del portale.

Il Rating delle Morosità per Fornitori e Gare: Su questa piattaforma, l'amministratore deve

pubblicare in chiaro lo stato dei pagamenti di ciascun condòmino unitamente alla situazione contabile della morosità, consegnando il link di accesso dedicato alle "attestazioni dei pagamenti". La vera rivoluzione consiste nel concedere la possibilità ai creditori, ai fornitori e persino a coloro che si trovano a presentare offerte per commesse da approvare in gara al condominio, di chiedere l'accesso a questa sezione. In questo modo, le imprese potranno farsi un'idea esatta della solvibilità del fabbricato, ottenendo una sorta di rating delle morosità prima di vincolarsi contrattualmente. Senza dire che i colleghi condomini avranno la possibilità di sapere subito il condòmino moroso. Del resto l'amministratore deve avere la il potere di sospendere i servizi godibili separatamente, senza dover passare per l'assemblea

3. La trappola del Revisore Coatto e la Squalifica dell'Amministratore Infedele

Il Revisore dei Conti per oltre 20 unità? NO, è una spesa inutile: Introdurre l'obbligo di un revisore esterno per i condomini superiori a 20 unità immobiliari significa inoculare un parassita economico nei bilanci. Un revisore esterno cercherà di giustificare la sua funzione mettendo in difficoltà l'amministratore in carica. L'esito matematico sarebbe un aumento esponenziale delle frizioni, dei costi assembleari e della progressiva distruzione del rapporto di fiducia tra amministratori e amministrati.

La vera ingegneria della Revisione Consensuale: La paratia corretta consiste nell'inserire un obbligo di Ordine del Giorno correlato all'approvazione del rendiconto, strutturato in due passaggi: approvazione del bilancio e, subito dopo, revisione del bilancio approvato, abbassando i quorum deliberativi per la nomina del revisore. L'onere di dimostrare la necessità della perizia deve ricadere sui condòmini diligenti, che sono i primi reali revisori dell'operato dello studio. Per blindare i conti, tutti i bilanci approvati che hanno superato questa paratia non potranno mai più essere sottoposti a revisione, mettendo in cassaforte la quietanza tombale della gestione ed eliminando le liti retroattive.

La sanzione imperativa sull'Ordine del Giorno: Se l'amministratore non inserisce obbligatoriamente l'ordine del giorno sulla revisione del bilancio subito dopo quello dell'approvazione, decade istantaneamente dall'incarico. In questo caso, il bilancio non può nemmeno essere discusso e, se approvato, è giuridicamente inesistente, senza alcuna necessità per i condòmini di adire il giudice per farne valere la nullità, autorizzandoli formalmente a non pagare le quote senza incorrere in morosità.

4. Tracciabilità monetaria contro aggressione del Conto Corrente

Sistemi tracciabili sì, aggressione del conto NO: Ottima la scelta di sbarrare l'uso del contante obbligando al transito bancario su conti correnti dedicati. È invece disastrosa la previsione di permettere ai fornitori creditori di rivalersi direttamente e in via prioritaria sulle somme liquide presenti sul conto condominiale. Questo dolo normativo priverebbe l'amministratore delle risorse finanziarie necessarie per pagare le utenze essenziali, trascinando lo stabile verso la paralisi termica.

5. Regolamento per tutti, Responsabilità Solidale e la Svolta sugli Sfratti Veloci

La Responsabilità Solidale e le Sanzioni Crescenti: La riforma deve introdurre la responsabilità solidale obbligatoria tra il condòmino-locatore ed il suo inquilino per le inosservanze del regolamento di condominio. Inoltre, viene stabilito l'obbligo del regolamento in tutti i fabbricati, inclusi i condomini minimi, con l'inserimento *ope legis* della previsione di sanzioni pecuniarie crescenti a seguito di recidiva, nonché l'applicazione di interessi di mora pari agli interessi commerciali per le quote condominiali non pagate, con pieno diritto del proprietario di rivalersi sull'inquilino.

Il binario degli Sfratti Veloci: L'intera impalcatura delle riforme sulla proprietà crolla se non risolviamo altresì la questione degli sfratti veloci e delle morosità dei conduttori. In caso di morosità, lo sfratto deve essere intimato direttamente dall'avvocato, producendo gli stessi effetti della convalida del giudice. Sarà l'inquilino ad avere l'onere obbligatorio di opporsi alla convalida per bloccare l'esecuzione; parallelamente, viene concessa la possibilità di sfratto anche per una sola morosità del canone di locazione.

6. Rinnovo automatico e Degradazione in Esercizio Provvisorio

L'Esercizio Provvisorio dell'Amministratore bocciato: Ottima l'idea del rinnovo automatico dell'incarico *sine die* salvo revoca o dimissioni per garantire la continuità gestionale. Nel caso, invece, di un amministratore con bilancio non approvato, o approvato ma con esito negativo della revisione deliberata, lo stesso non viene dichiarato decaduto all'istante, ma viene degradato e collocato in regime di esercizio provvisorio, in attesa della nuova nomina o della sostituzione. Nelle more del passaggio di consegne, l'amministratore non può occuparsi dell'attività straordinaria, ma unicamente dell'amministrazione ordinaria e degli atti urgenti.

La Codificazione dei Poteri di Gestione: Infine, la riforma deve inserire nel Codice Civile la codificazione chiara, puntuale e tassativa di quali siano gli incarichi e i contratti di manutenzione ordinaria di esclusiva pertinenza dell'amministratore. Dobbiamo blindare la direzione dello studio: nessun condòmino deve avere più la facoltà di contestare o paralizzare l'attività se l'amministratore decide, nell'esercizio delle sue funzioni e per periziare un risparmio di cassa, di cambiare il gestore dei servizi energetici o assicurativi.

ACAP presidia i tavoli del Senato a fari totalmente accesi. Non subiamo le regole scritte da burocrati estranei alla trincea dei fabbricati; riscriviamo i sistemi del diritto per difendere la dignità della classe professionale e la sicurezza della proprietà privata in Italia.

SOSTIENI LA LINEA EMENDAMENTI ACAP – SCARICA IL DOCUMENTO TECNICO E PARTECIPA AI CONSIGLI DI DIREZIONE DELL'ASSOCIAZIONE