

Riforma del condominio: pubblicata la proposta di legge, ecco tutte le novità

Proposta di riforma del condominio che introduce revisore obbligatorio, rendiconto certificato, maggiori tutele sulla sicurezza, nuovo ruolo dell'assemblea e registro nazionale dei professionisti. (Fonte: <https://www.condominioweb.com/> 16 dicembre 2025)

E' stata formalmente pubblicata alla Camera dei Deputati la **proposta di legge 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, attribuzioni dell'assemblea, nonché istituzione dell'elenco nazionale degli amministratori di condominio e dei revisori contabili condominiali](#)".

Il testo, presentato l'11 novembre 2025, interviene in modo articolato sulla disciplina del condominio, con l'obiettivo dichiarato di **ridurre il contenzioso**, rafforzare la **trasparenza della gestione** e migliorare i **livelli di sicurezza** degli edifici.

Di seguito, una sintesi commentata delle **principalì novità** contenute nella proposta.

Revisore condominiale obbligatorio nei condomini sopra i 20 partecipanti

Una delle innovazioni più significative riguarda l'introduzione dell'**obbligo di nomina del revisore condominiale** nei condomini:

- con **più di 20 partecipanti**,
- ovvero con **più di 60 condomini** nei casi di supercondominio.

Il revisore dovrà essere **terzo, indipendente e certificato** e avrà il compito di **verificare la contabilità e certificare il rendiconto condominiale**, con deposito presso la Camera di commercio territorialmente competente. In caso di mancata nomina, potrà provvedere l'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino.

Rendiconto condominiale più strutturato e certificato

La proposta riscrive l'art. 1130-bis c.c., prevedendo una **struttura contabile analitica e standardizzata** per il rendiconto condominiale, che dovrà comprendere i seguenti documenti obbligatori:

- un **registro di contabilità** redatto secondo il **criterio di cassa**, che riporti tutte le voci di entrata e uscita manifestatesi durante l'anno di gestione;
- un **conto economico** relativo ai costi e ai ricavi dell'anno di gestione, secondo il principio di competenza economica;
- un **conto finanziario** di riepilogo delle entrate e delle uscite, anch'esso redatto per **criterio di cassa**;
- una **situazione patrimoniale** aggiornata al termine dell'esercizio;

- uno **stato di ripartizione dei costi**, con evidenza dei conguagli di fine gestione, tenendo conto dei versamenti dei condomini per competenza e degli eventuali conguagli dell'anno precedente;
- una **nota sintetica esplicativa** della gestione, contenente i rapporti in corso, le questioni pendenti e le istruzioni per la lettura del rendiconto, con particolare attenzione agli aspetti finanziari e patrimoniali.

La certificazione del rendiconto da parte del revisore è pensata come strumento di **prevenzione delle impugnazioni pretestuose** e di maggiore affidabilità verso condomini e terzi.

Esame finale anche in modalità telematica

In materia di formazione degli amministratori di condominio, il testo prevede che:

- l'**esame finale** del corso di formazione iniziale possa svolgersi **anche in modalità telematica**,
- l'**esame finale** resta **obbligatorio esclusivamente per il corso di formazione iniziale**, mentre **non è previsto per gli aggiornamenti periodici**.
- l'aggiornamento annuale sia portato ad **almeno 20 ore**, con prevalenza di materie giuridiche, contabili, fiscali e di sicurezza.

Si tratta di una modifica rilevante rispetto all'attuale assetto, che privilegia ancora la prova in presenza.

Sicurezza degli impianti: obbligo di certificazione annuale

Il tema della **sicurezza delle parti comuni** viene rafforzato in modo significativo. È previsto che le informazioni relative agli impianti e alle condizioni di sicurezza dell'edificio siano:

- **verificate e certificate annualmente**,
- da soggetti qualificati in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

Poteri dell'amministratore in materia di sicurezza degli edifici

La proposta di legge rafforza il ruolo dell'amministratore prevedendo la possibilità di **intervenire per l'esecuzione delle opere necessarie alla messa in sicurezza delle parti comuni**, anche in presenza di inerzia dell'assemblea condominiale.

La previsione mira a **superare le situazioni di stallo decisionale** che, nella prassi, espongono edifici e amministratori a rischi rilevanti, garantendo un più efficace presidio della sicurezza senza comprimere le competenze dell'assemblea.

Uso delle parti comuni proporzionale alla quota di proprietà

La proposta modifica l'art. 1118 c.c., chiarendo che il diritto sulle parti comuni spetta ai condomini **in proporzione al valore della rispettiva unità immobiliare**, salvo che si tratti di beni destinati a servire i partecipanti in misura diversa.

La disposizione mira a fornire un criterio più chiaro per la gestione dei conflitti sull'uso delle parti comuni.

Privacy: ruolo rafforzato dell'assemblea

Sul fronte della **protezione dei dati personali**, il testo stabilisce che le deliberazioni relative al trattamento dei dati e alla **nomina del responsabile privacy** siano adottate con la stessa maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore.

La norma intende colmare alcune incertezze applicative emerse nella prassi condominiale.

Elenco nazionale degli amministratori e dei revisori

Viene istituito presso il Ministero delle imprese e del made in Italy un **elenco nazionale pubblico e telematico** degli amministratori di condominio e dei revisori contabili condominiali.

L'iscrizione all'elenco diventa **condizione per l'esercizio dell'attività**, con requisiti professionali più elevati e sanzioni in caso di esercizio senza iscrizione.

Recupero dei crediti dal conto corrente condominiale

La proposta introduce una norma che consente ai **creditori del condominio** di agire direttamente sulle **somme depositate sul conto corrente condominiale**, senza dover prima procedere nei confronti dei singoli condomini morosi.

Solo in caso di incapienza del conto, sarà possibile rivalersi anche sui condomini in regola, che manterranno comunque un **diritto di regresso** nei confronti dei morosi.

Detrazione fiscale per le spese ordinarie condominiali

Tra le novità spicca l'introduzione della **detraibilità delle spese condominiali ordinarie**, che potranno essere portate in detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, al pari delle spese sanitarie.

La misura è pensata per **alleggerire il carico fiscale** sui condomini e promuovere la regolarità nei pagamenti.

Rinnovo automatico dell'amministratore

Viene modificata la disciplina dell'incarico dell'amministratore: la durata resta annuale, ma è previsto il **rinnovo automatico** dell'incarico, salvo espressa volontà contraria dell'assemblea condominiale.

L'obiettivo è quello di evitare il ricorso alla prorogatio imperii, che nella prassi si protrae spesso per lunghi periodi, nonché di superare le incertezze legate alla mancata maturazione del compenso dell'amministratore in assenza di una formale deliberazione di rinnovo, assicurando così continuità gestionale e certezza dei rapporti giuridici.

Considerazioni finali

Con la pubblicazione del testo, la proposta di legge entra ora nella fase del dibattito parlamentare. Alla luce dell'impostazione e delle criticità che emergono già dalla lettura della proposta, appaiono tuttavia certi gli interventi correttivi che accompagneranno l'iter parlamentare, chiamato a rimodulare diversi profili prima di un'eventuale approvazione definitiva.

Nei prossimi giorni pubblicheremo un approfondimento di commento, con le nostre valutazioni critiche sui principali profili della proposta e sulle possibili ricadute operative per amministratori, condomini e professionisti del settore.

Va comunque rilevato che, per struttura e impostazione, la proposta appare orientata a favorire determinati settori: chi offre corsi di revisione contabile condominiale, chi gestisce la formazione degli amministratori, i tecnici e le imprese specializzate in materia di salute e sicurezza sul lavoro, nonché i fornitori interessati a ottenere pagamenti in forme più rapide e garantite.

Non si può escludere che la ratio della proposta risponda più a interessi economici specifici più che a un reale bisogno di semplificazione o di tutela collettiva. In questa prospettiva, **l'introduzione della detraibilità delle spese condominiali ordinarie** sembra rispondere anche all'esigenza di "compensare" **l'impatto dei maggiori costi** che la riforma inevitabilmente comporterebbe, quasi a distrarre i condomini dalle ricadute economiche e dalle possibili **distorsioni a danno di chi è già in regola con i pagamenti**.

Una misura di questo tipo - assimilare le spese ordinarie condominiali alle spese sanitarie - appare tuttavia **difficilmente sostenibile** alla luce dell'attuale situazione finanziaria del Paese e, soprattutto, **problematicamente formulata**, poiché ogni intervento in materia fiscale dovrebbe essere accompagnato dalla chiara indicazione delle **necessarie coperture finanziarie**, che nel testo non emergono.

Anche per queste ragioni, sarà fondamentale un'attenta analisi parlamentare, con il coinvolgimento di professionisti e associazioni di categoria realmente rappresentative – e soprattutto non portatrici di interessi di parte.