

Ddl condominio: l'allarme ANAMMI su costi e burocrazia

L'associazione degli amministratori lancia l'allarme sul ddl Gardini: nuovi adempimenti, obblighi onerosi e impatto economico significativo per condòmini e professionisti.

di [Redazione tecnica](#) – 10.12.2025

La **riforma del condominio** torna al centro del dibattito, e lo fa con un disegno di legge - il cosiddetto **ddl Gardini** - che punta a rivedere in profondità la gestione delle parti comuni, il ruolo dell'amministratore e le modalità di controllo sui bilanci.

Ma, secondo l'ANAMMI, l'**Associazione Nazionale-europea AMMinistratori d'Immobili**, il testo attuale rischia di produrre l'effetto opposto: più burocrazia, più costi e nessuna reale risposta alle criticità operative che da anni affliggono il mondo condominiale.

DDL Condominio: ANAMMI chiede la revisione del testo

L'elemento che suscita maggiore preoccupazione è l'introduzione di due ruoli distinti: amministratore di condominio e revisore condominiale.

Un'impostazione che, nelle parole del **presidente ANAMMI, Giuseppe Bica**, si tradurrebbe in un aggravio diretto sulle tasche dei cittadini: *"Inserire nella gestione delle parti comuni e del bilancio addirittura una seconda professionalità significa aumentare le spese per i nostri condòmini, in un quadro economico che ha visto aumentare la morosità di almeno il 20%. Lo stesso obbligo di revisione dei bilanci rappresenta un costo pesantissimo, che sarà scaricato sui cittadini e sui professionisti"*.

Oltre all'aspetto economico, la sovrapposizione tra i due ruoli rischierebbe di generare ulteriori conflittualità, in un ambito già complesso e spesso segnato da contenziosi.

Obbligo di laurea: costi più alti e problemi per le professioni tecniche

Il ddl contempla anche l'obbligo di laurea per esercitare la professione di amministratore. Un requisito che, secondo l'ANAMMI, non solo non migliorerebbe la qualità della gestione, ma spingerebbe verso **compensi più elevati**, riducendo l'accesso alla professione e penalizzando chi da sempre opera nel settore grazie a competenze tecniche consolidate.

"Un amministratore laureato avrà ragione di proporre compensi più elevati - afferma Bica - soprattutto perché i professionisti laureati saranno in numero minore rispetto alla maggioranza. La domanda farà inevitabilmente lievitare i costi".

Il tema tocca anche geometri e ragionieri, figure che storicamente hanno trovato nel condominio un naturale sbocco professionale grazie a percorsi formativi mirati. Una riforma che rischierebbe, pertanto, di mettere in discussione l'assetto tradizionale di un settore già attraversato da forti trasformazioni normative.

Certificazione dei dati di sicurezza e nuovi adempimenti

Altra misura ritenuta criticabile è l'introduzione di una certificazione obbligatoria dei dati di sicurezza dello stabile. Un adempimento ulteriore che, ancora una volta, verrebbe pagato dai condòmini: *"Anche questa certificazione sarebbe un nuovo balzello, che andrebbe a sommarsi ai precedenti"*, osserva l'Associazione.

Il disegno di legge prevede inoltre l'iscrizione dell'amministratore presso il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, con pagamento di una tassa. Una misura che, secondo l'associazione, complicherebbe inutilmente lo scenario regolatorio. *"Esiste già l'elenco delle Associazioni non ordinistiche, secondo la Legge 4/2013. Se è già iscritta l'Associazione, perché deve iscriversi anche il professionista?"* si domanda Bica.

L'ANAMMI evidenzia come un nuovo elenco non risolverebbe il vero nodo critico: l'assenza di controlli efficaci sulla formazione e sull'aggiornamento, nonostante gli obblighi di comunicazione *al Ministero della Giustizia*. *"Il fenomeno degli 'attestati fai-da-te' sul web non si è mai fermato. L'istituzione dell'ennesimo elenco non cambierebbe nulla, mentre aumenterebbe gli adempimenti burocratici"*.

Gli aspetti condivisibili: requisiti professionali e fondo speciale

Non tutto è da bocciare. L'ANAMMI esprime apprezzamento per due elementi:

- l'eliminazione dell'amministratore **privo di requisiti professionali**;
- la **revisione del rinnovo dell'incarico e del fondo speciale** per i lavori.

Si tratta di temi su cui l'associazione si batte da tempo, soprattutto per tutelare la professionalità degli amministratori e ridurre le zone d'ombra che spesso sfociano in contenziosi.

ANAMMI: necessario il confronto con le Associazioni

L'ultima critica riguarda il percorso legislativo. Una riforma così delicata avrebbe richiesto un ampio coinvolgimento delle realtà del settore, anche per evitare misure che rischiano di complicare ulteriormente la gestione condominiale senza incidere sulle criticità strutturali.

"Sarebbe stato opportuno consultare le associazioni di settore - conclude Bica - vista la delicatezza e la complessità della materia. Il nostro auspicio è di poter dialogare con i firmatari del disegno di legge, per evitare un aggravio di costi e adempimenti che metterebbe in seria difficoltà condòmini e amministratori".

Una riforma del condominio è quindi necessaria, senza prescindere però dalla realtà operativa di chi lo vive e lo gestisce ogni giorno. E soprattutto, secondo ANAMMI, senza trasformarsi in nuovi costi per cittadini e professionisti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*