

Riforma condominio: si riapre il dibattito su gestione e amministratore

Il ritiro della proposta di legge A.C. 2692 riporta al centro della discussione la natura civilistica dell'amministratore, la centralità del contratto di amministrazione e il ruolo dell'assemblea

di [Redazione tecnica](#) – 05.03.2026

Prima ancora di intervenire con nuove norme, occorre chiarire quale sia la **natura giuridica** dell'amministratore di condominio e quale debba essere l'impianto sistematico della sua disciplina.

È questa la posizione espressa dal **Presidente di MAPI** (Movimento Amministratori e Proprietari d'Immobili), **Avv. Gerardo Michele Martino**, dopo il ritiro della proposta di legge **A.C. 2692**, iniziativa parlamentare che aveva riportato al centro dell'attenzione il tema della **riforma dell'amministrazione condominiale**.

Il ritiro della proposta non chiude dunque il confronto ma, al contrario, riporta la riflessione sul nodo essenziale: comprendere se l'intervento legislativo debba rafforzare l'**impianto civilistico** tradizionale o se debba introdurre modelli regolatori di tipo **para-abilitativo** che sposterebbero il baricentro della disciplina verso logiche di autorizzazione esterna.

Una questione che attiene l'identità stessa dell'istituto e il modo in cui l'ordinamento italiano ha storicamente inquadrato la figura dell'**amministratore di condominio**.

Riforma del condominio: il dibattito sulla gestione e sull'amministratore

Come spiega l'avv. Martino, negli ultimi anni il tema della **gestione condominiale** è stato frequentemente associato alla necessità di migliorare la qualità della gestione e di ridurre il numero delle controversie tra condòmini e amministratori.

Obiettivi ampiamente condivisi ma su cui non si è trovata un'intesa in termini di strategia per raggiungerli.

L'ordinamento italiano, infatti, già prevede una serie articolata di strumenti quali i requisiti per l'esercizio dell'attività, gli **obblighi informativi** nei confronti dei condòmini, la possibilità di **revoca dell'amministratore** e la **responsabilità civile** per la gestione.

La problematica non sembra essere quindi tanto l'assenza di regole, quanto piuttosto la loro **effettiva applicazione**.

La qualità della gestione condominiale dipende infatti dalla **trasparenza** dei rapporti interni e dalla capacità dell'**assemblea condominiale** di esercitare in modo consapevole il proprio potere di controllo. La proliferazione normativa, osserva Martino, non è sempre la risposta più efficace quando il nodo reale riguarda l'effettività delle regole già esistenti.

Di fatto, un intervento legislativo che si limiti ad aggiungere ulteriori livelli regolatori rischierebbe di incidere sulla struttura dell'istituto senza risolvere le criticità operative che emergono nella prassi.

Amministratore di condominio e diritto civile: natura giuridica e rapporto contrattuale

Dal punto di vista giuridico, l'amministratore di condominio è una figura radicata nel **diritto civile**, la cui legittimazione nasce da una **deliberazione assembleare** e si sviluppa all'interno di un **rapporto contrattuale** disciplinato dal codice civile.

Questa impostazione ha conseguenze rilevanti: per prima cosa, l'amministratore non esercita un **potere autoritativo** e non è titolare di una funzione pubblica. Pur interagendo spesso con la **pubblica amministrazione**, ad esempio in materia fiscale, edilizia o di sicurezza, la sua posizione giuridica rimane quella di un **mandatario** che agisce nell'interesse dei condòmini.

Il controllo sulla permanenza dei requisiti e sulla correttezza della gestione appartiene innanzitutto all'assemblea condominiale e, in caso di controversia, al **giudice civile**. Non è affidato a **registri pubblici** o a meccanismi autorizzativi esterni all'ordinamento civilistico, sottolinea il presidente di MAPI.

Proprio per questo, il condominio continua a configurarsi come un' **organizzazione privata della proprietà** e l'amministratore come il soggetto incaricato di gestirla sulla base di un **rapporto fiduciario** regolato dal diritto civile.

Autonomia privata nel condominio e ruolo dell'amministratore

Il sistema condominiale si colloca nel perimetro dell'**autonomia privata** e della **libertà di iniziativa economica** garantita dall'articolo 41 della Costituzione. Questo non significa che l'attività dell'amministratore sia sottratta a regole o controlli, ma che tali regole devono essere coerenti con la **natura privatistica** dell'istituto.

Osserva Martino che la tradizione codicistica italiana ha sempre affrontato il condominio come una forma di organizzazione privata della proprietà, fondata su equilibri interni tra diritti e responsabilità.

L'intervento del legislatore può certamente rafforzare la certezza delle regole e la trasparenza dei rapporti. Tuttavia, quando introduce meccanismi che comprimono l'**autonomia negoziale** o spostano il baricentro del sistema verso logiche autorizzative, rischia di alterare l'equilibrio originario dell'istituto.

Un approccio di tipo autorizzativo o para-abilitativo, spiega il presidente di MAPI, rischierebbe di introdurre una logica estranea alla **struttura civilistica** del condominio.

Amministratore di condominio: effettività delle regole e responsabilità nella gestione

Altro tema rilevante riguarda l'**effettività delle regole**. L'ordinamento già prevede requisiti per l'assunzione dell'incarico, obblighi informativi nei confronti dell'assemblea, strumenti di revoca dell'amministratore e responsabilità per l'eventuale **mala gestio**.

Quello che va garantito è che questi strumenti funzionino realmente nella pratica. Rendere effettive le regole significa assicurare che:

- la **nomina dell'amministratore** sia fondata su presupposti verificabili;
- i condòmini possano esercitare un **controllo consapevole** sulla gestione;
- il perimetro della **responsabilità dell'amministratore** sia chiaro e prevedibile.

La **responsabilità personale** e la trasparenza del rapporto, spiega il presidente di MAPI, rappresentano i veri fattori di equilibrio del sistema condominiale, motivo per cui quando questi elementi sono definiti con precisione aumenta la fiducia nel sistema e si riduce il rischio di **contenziosi**.

Il ruolo centrale del contratto di amministrazione

Se l'amministratore è un mandatario, il **contratto di amministrazione condominiale** rappresenta il fulcro dell'intero sistema. In particolare, il rapporto tra condominio e amministratore si fonda su un accordo che deve definire con chiarezza diversi elementi come la **durata dell'incarico**, il **compenso**, il contenuto delle prestazioni e le responsabilità connesse alla gestione.

La **forma scritta** e la trasparenza delle condizioni non costituiscono mere formalità, ma strumenti fondamentali per garantire **certezza giuridica** e prevenire conflitti: il contratto di amministrazione diventa il punto di equilibrio tra **fiducia e responsabilità**, sia per l'amministratore che per l'assemblea che lo nomina e che mantiene il potere di verificarne l'operato.

La prevenzione del contenzioso condominiale

Altro aspetto importante (e anche dolente) è il **contenzioso condominiale**, che rappresenta da anni una componente significativa delle **controversie civili**.

Tuttavia, molte liti non nascono da vuoti normativi, ma da **incertezze informative**, da rapporti contrattuali poco chiari o da una gestione non sufficientemente trasparente. Una disciplina coerente con la natura civilistica dell'istituto potrebbe contribuire a ridurre queste criticità, rafforzando la chiarezza dei rapporti tra amministratore e condòmini.

Le prospettive di riforma dopo il ritiro della A.C. 2692

Il ritiro della proposta di legge **A.C. 2692** non ha chiuso il percorso di riforma della disciplina dell'amministratore di condominio, ma riapre piuttosto una riflessione più ampia sull'impostazione sistematica dell'intervento legislativo.

Come ha sottolineato Martino, una riforma organica dovrebbe muoversi lungo alcune direttrici fondamentali:

- rafforzare l'**effettività delle regole civilistiche** già previste dall'ordinamento;
- valorizzare la **centralità del contratto di amministrazione**;
- mantenere il **controllo assembleare** come fulcro del sistema;
- evitare modelli autorizzativi o **registri pubblici** che trasformerebbero la natura dell'istituto.

Una riforma coerente con questa impostazione non richiede necessariamente nuove sovrastrutture regolatorie, ma piuttosto il consolidamento dell'**impianto civilistico** che già disciplina il funzionamento dell'istituto.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*