



DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori TOSATO, STEFANI, BERGESIO, BIZZOTTO, CANTÙ,
DREOSTO e MINASI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 24 FEBBRAIO 2026

Nuove disposizioni in materia di disciplina del condominio negli edifici

ONOREVOLI SENATORI. – A distanza di più di dieci anni dall'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012, n. 220, di modifica alla disciplina del condominio negli edifici, sono state riscontrate varie criticità, al cui superamento si intende dare attuazione con le disposizioni del presente disegno di legge.

In generale si auspica un cambio di prospettiva: considerando che attualmente la disciplina del condominio è fortemente ancorata al diritto di proprietà, si propone una riforma che veda il condominio non solo come complesso di beni materiali ed interessi economici, ma anche come luogo dove la gran parte dei cittadini si trova a vivere e lavorare.

Diverse sono le proposte di riforma previste dall'articolo 1 del disegno di legge con riferimento all'articolo 1129 del codice civile in materia di nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore del condominio: l'obbligo di trasparenza, prevedendo la pubblicazione *online* dell'estratto conto del conto corrente condominiale entro trenta giorni dalla fine di ogni trimestre; la responsabilità dell'amministratore e il relativo esonero laddove dimostri di non aver potuto ottemperare ai propri obblighi a causa della morosità dei condomini, ove dimostri di aver correttamente adempiuto ai propri obblighi.

Ulteriore significativa modifica è introdotta con l'articolo 2 del disegno di legge, che modifica l'articolo 1136 del codice civile prevedendo una riduzione della maggioranza richiesta per l'approvazione di interventi obbligatori per legge, quali quelli finalizzati ad ottenere il certificato di prevenzione degli incendi, che purtroppo, a volte, per le difficoltà di raggiungere le maggio-

ranze richieste, non possono essere attuati, con grave pericolo anche per l'incolumità dei condomini.

L'articolo 3 introduce l'obbligatorietà della polizza condominiale per perimento parziale o totale dell'edificio e della responsabilità civile verso terzi.

L'articolo 4 prevede la sospensione dei servizi suscettibili di utilizzazione separata in caso di morosità e il saldo della morosità da parte dell'acquirente, apportando modifiche all'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie. In particolare, in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, sulla base dello scadenziario delle rate deliberato dall'assemblea dei condomini, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, indipendentemente dalla natura del servizio. Inoltre, la norma prevede che chi subentra nei diritti di un condomino sia obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'esercizio in corso e ai due esercizi precedenti. L'acquirente, in sede di atto di compravendita, deve previamente ricevere, per il tramite del notaio rogante, la dichiarazione dell'amministratore di condominio attestante la morosità relativa ai due esercizi precedenti.

L'articolo 5 modifica l'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, prevedendo che nei supercondomini – ove i partecipanti sono più di sessanta e ciascun condomino deve designare il proprio rappresentante all'assemblea –, all'amministratore non possano essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea, fatto salvo il

caso di cui al comma terzo del medesimo articolo 67.

Il successivo articolo 6 dispone una modifica all'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, che prevede sanzioni in caso di infrazioni al regolamento condominiale, prevedendo che il condomino sia responsabile delle infrazioni commesse dai propri aventi causa a qualsiasi titolo.

L'articolo 7 apporta modifica l'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, in materia di requisiti per svolgere l'incarico di amministratore di condominio, introducendo *in primis* il requisito del conseguimento della certificazione UNI 10801:2024 (la nuova UNI 10801: 2024 è la norma tecnica di riferimento sui requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità dell'amministratore di condominio), qualora vengano amministrati edifici con bilanci di esercizio superiori a 100.000 euro, o stabili costituiti da più di cinquanta unità immobiliari. La modifica che si intende apportare è particolarmente rilevante se si considera la portata della nuova norma UNI 10801:2024, la quale si allinea alle esigenze del mercato, offrendo agli amministratori di condominio gli strumenti necessari per operare in modo trasparente, responsabile e professionale. Essa infatti disciplina i requisiti di conoscenza, abilità, autonomia e responsabilità dell'amministratore di condominio e introduce nuove linee guida per la corretta gestione dei dati personali nel contesto con-

miniale in conformità con le normative vigenti, nonché parametri di qualità che devono essere soddisfatti per garantire un servizio di qualità e procedure standardizzate per la gestione della rendicontazione economica condominiale, stabilendo maggiori garanzie di trasparenza e coerenza. Le modifiche apportate rappresentano un ulteriore passo in avanti per la professione dell'amministratore di condominio, consentendo di elevare gli *standard* qualitativi del servizio.

Inoltre è eliminata la possibilità per l'amministratore nominato tra i condomini dello stabile di essere eletto senza i necessari requisiti di formazione e aggiornamento.

L'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392 prevede che il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Con la modifica apportata dall'articolo 8 del disegno di legge il conduttore risponderà altresì in solido con il proprietario delle spese relative ai suddetti servizi.

L'articolo 9 apportando una modifica all'articolo 30 della legge 11 dicembre 2012 n. 220, prevede che le spese condominiali siano soddisfatte con precedenza anche nelle procedure di espropriazione individuale.

All'articolo 10 si prevede la detraibilità del compenso dell'amministratore, relativamente all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, per un importo non superiore ad euro 500 per ciascuna annualità.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche all'articolo 1129 del codice civile in materia di nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

1. All'articolo 1129 del codice civile sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo comma è sostituito dal seguente:

« Quando l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini, se i condomini sono più di otto e, in ogni caso, su ricorso dell'amministratore dimissionario »;

b) al settimo comma, dopo le parole « intestato al condominio », sono inserite le seguenti: « pubblicandone *on line*, in apposita area riservata ai condomini, entro 30 giorni dalla fine di ogni trimestre, il relativo estratto del conto, a pena di revoca ai sensi del dodicesimo comma »;

c) all'ottavo comma, le parole « e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi » sono sostituite dalle seguenti: « entro e non oltre trenta giorni dalla cessazione dell'incarico e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, con diritto a compensi proporzionali fino a un massimo di un dodicesimo dell'ultimo compenso annuale deliberato dall'assemblea »;

d) dopo il nono comma, è inserito il seguente:

« È esonerato da responsabilità civili, penali e amministrative l'amministratore che

non abbia potuto ottemperare ai propri obblighi a causa della morosità dei condomini, laddove dimostri di aver correttamente adempiuto agli obblighi di cui all'ottavo comma »;

e) al decimo comma, le parole « per eguale durata » sono sostituite dalle seguenti: « automaticamente di anno in anno fino a che non intervenga revoca o siano state presentate le sue dimissioni »;

f) il quindicesimo comma è sostituito dal seguente:

« L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, deve specificare analiticamente, a pena di annullabilità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. Tale importo si intende approvato anche per i successivi eventuali rinnovi fino ad adozione di diversa delibera dell'assemblea ».

Art. 2.

(Adeguamenti obbligatori del fabbricato condominiale)

1. All'articolo 1136 del codice civile, dopo il quinto comma è inserito il seguente:

« Le deliberazioni che riguardano interventi obbligatori per legge relativi alla sicurezza degli edifici e degli impianti sulle parti comuni dell'edificio sono approvate con un numero di voti che rappresenti un terzo degli intervenuti ed un terzo del valore dell'edificio ».

Art. 3.

(Obbligatorietà della polizza condominiale per perimento e responsabilità civile verso terzi)

1. All'articolo 1135, primo comma, del codice civile, dopo il numero 4) è aggiunto, in fine, il seguente:

« 5) all'approvazione della stipula o del rinnovo di una polizza assicurativa con

massimale adeguato al valore dell'edificio, a garanzia dei rischi da perimento parziale o totale dell'edificio e della responsabilità civile verso terzi ».

Art. 4.

(Sospensione dei servizi suscettibili di utilizzazione separata in caso di morosità e saldo della morosità da parte dell'acquirente)

1. All'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il terzo comma è sostituito dal seguente:

« In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, sulla base dello scadenziario delle rate deliberato dall'assemblea dei condomini, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, indipendentemente dalla natura del servizio »;

b) il quarto comma è sostituito dal seguente:

« Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'esercizio in corso e ai due esercizi precedenti. L'acquirente, in sede di atto di compravendita, deve previamente acquisire, per il tramite del notaio rogante, la dichiarazione dell'amministratore di condominio attestante l'eventuale morosità relativa ai due esercizi precedenti ».

Art. 5.

(Deleghe in assemblea del supercondominio)

1. All'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni

transitorie, il quinto comma è sostituito dal seguente:

«Fatto salvo il caso di cui al terzo comma, all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea».

Art. 6.

(Erogazione di sanzioni)

1. All'articolo 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, dopo il secondo periodo è inserito il seguente: «Il condomino è responsabile delle infrazioni commesse da chiunque abbia in uso il bene, anche a titolo di ospitalità».

Art. 7.

(Modifiche dei requisiti per svolgere l'incarico di amministratore di condominio)

1. All'articolo 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, dopo la lettera g) è aggiunta, in fine, la seguente:

«g-bis) che hanno conseguito la certificazione secondo la norma tecnica UNI 10801:2024, qualora amministrino stabili con bilanci di esercizio superiori ad euro 100.000,00 o stabili costituiti da più di cinquanta unità immobiliari»;

b) il secondo comma è abrogato.

Art. 8.

(Modifiche all'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392)

1. Al primo comma dell'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunte,

in fine, le seguenti parole: « e risponde in solido con il proprietario delle spese relative a tali servizi ».

Art. 9.

(Spese condominiali riconosciute con precedenza anche nelle procedure di espropriazione individuale)

1. All'articolo 30, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: « e nelle procedure di espropriazione individuale solo in sede di distribuzione del ricavato ».

Art. 10.

(Detraibilità del compenso dell'amministratore)

1. All'articolo 15, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo la lettera *b-bis*) è inserita la seguente:

« *b-ter*) i compensi dell'amministratore di condominio di cui all'articolo 1129, quindicesimo comma, del codice civile, sostenuti dal contribuente in relazione all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, per un importo non superiore ad euro 500 per ciascun periodo d'imposta ».

Art. 11.

(Disposizioni finanziarie)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione dell'articolo 10 della presente legge, valutati in 10 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29

novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

2. Salvo quanto previsto dal comma 1, le amministrazioni competenti provvedono all'attuazione della presente legge con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

