NEWS

Riforma condominio: nuove regole per amministratori e condomini

Data pubblicazione: 10/03/2026

Autore: Doriana Favuzzi

Contenuto

Un DDL al Senato introduce maggiore trasparenza per l'amministratore, nuove norme su morosità, assicurazione obbligatoria e detrazioni fiscali.

Amministratore: più trasparenza e professionalità obbligatoria

Il Senato esamina il DDL N. 1816 per modernizzare la disciplina condominiale, puntando su trasparenza e professionalità. L'Art. 1 modifica l'Art. 1129 c.c., imponendo all'amministratore la pubblicazione online trimestrale dell'estratto conto. Previsto esonero di responsabilità per l'amministratore in caso di morosità, se dimostra corretto adempimento. La nomina si rinnova automaticamente, il compenso va specificato. L'Art. 7 introduce l'obbligo di certificazione UNI 10801:2024 per amministratori di grandi stabili (>100.000€ bilancio o >50 unità), elevando standard e rimuovendo l'elezione senza requisiti per interni.

Sicurezza, assicurazione e morosità: novità per il condominio

Il DDL introduce novità per gestione e sicurezza. L'Art. 2 modifica l'Art. 1136 c.c. riducendo a 1/3 intervenuti e 1/3 valore le maggioranze per interventi obbligatori (es. antincendio), per favorire la sicurezza. L'Art. 3 rende obbligatoria una polizza condominiale per perimento e responsabilità civile verso terzi. La gestione morosità (Art. 63 disp. att. c.c.) prevede sospensione servizi separati dopo sei

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

mesi e solidarietà dell'acquirente per debiti esercizio in corso + due precedenti, con obbligo notaio di richiedere dichiarazione di morosità. Ampliata responsabilità del condomino per infrazioni al regolamento commesse anche dagli ospiti (Art. 70 disp. att. c.c.).

Fisco e responsabilità: detrazioni e diritti degli inquilini

Il DDL interviene su fisco e responsabilità inquilini. L'Art. 8 modifica la Legge 392/1978: il conduttore, oltre al diritto di voto per riscaldamento/condizionamento, risponderà in solido con il proprietario per le spese. L'Art. 9 assicura spese condominiali soddisfatte con precedenza anche in espropriazione individuale, in fase di distribuzione ricavato, tutelando il condominio. Infine, l'Art. 10 introduce detraibilità del compenso amministratore, fino a 500 euro annui, per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Una misura che riduce il carico fiscale sui proprietari.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati