

# ***CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO***

***14 – 22 – 28 aprile e 5 – 13 maggio 2026***

**QUARTO INCONTRO**

**Martedì 5 maggio 2026 - Ore 11.00-14.00**

**La revisione condominiale nella mediazione**

*Dott. Ermanno GAROLA*

*Dottore Commercialista in Torino*



# Scaletta dell'intervento

1. Introduzione
2. Il quadro normativo in evoluzione
3. Il revisore condominiale e il conflitto: un incontro inevitabile
4. Il quadro normativo della mediazione in ambito condominiale
5. Il revisore condominiale come sentinella del conflitto
6. La lettera di suggerimenti: lo strumento operativo per promuovere la mediazione
7. Profili pratici ed operativi per il commercialista
8. L'art. 1130-bis: analisi del contenuto normativo
9. I controlli del revisore condominiale
10. Il conflitto tra amministratore uscente e amministratore entrante:  
un terreno privilegiato per la mediazione
11. Conclusioni



# 1. Introduzione



## Il Mercato Condominiale Italiano

**27 MLN**

unità immobiliari

*in condominio in Italia*

**30**

appartamenti medi

*per stabile*

**325.000**

amministratori

*di condominio totali*

*Di cui professionisti certificati:*

**25.000**

solo il 7,7% del totale

Fonte: stime di mercato 2024 — settore amministrazione condominiale Italia

# Due facce della stessa professione

7,7%

Professionisti



**Amministratore  
Professionista**

92,3%

Non professionisti



**Amministratore  
Non Professionista**

## 2. Il quadro normativo in evoluzione

# Riforma del Condominio 2026

Confronto DDL 1816 (in vigore) vs A.C. 2692 (ritirata)

---

A tredici anni dalla L. 220/2012 il legislatore ha tentato di rimettere mano alla materia con un intervento organico.

Dopo il ritiro della proposta A.C. 2692 (Gardini, FdI), il 18 marzo 2026 il DDL 1816 è stato assegnato alla Commissione Giustizia del Senato. L'esame ha avuto inizio il 21 aprile 2026.

✗ **A.C. 2692 – RITIRATA**

A causa delle forti resistenze delle associazioni di categoria degli amministratori.

✓ **DDL 1816 – IN ESAME AL SENATO**

La direzione è più prudente.

# Cosa è Rimasto, Aggiunto o Tolto

## ✗ Solo nel 2692 (RIMOSSO)

- **Laurea obbligatoria per l'amministratore**
- Registro Nazionale MIMIT
- Polizza individuale dell'amministratore
- **Revisore condominiale certificato obbligatorio**
- **Deposito rendiconto a Camera di Commercio**
- Tracciabilità assoluta pagamenti
- Struttura rigida del rendiconto (1130-bis c.c.)
- Certificazione annuale sicurezza parti comuni
- Segnalazione obbligatoria erogatori servizi

## 🔄 In entrambe (CONFERMATO/MOD.)

- **Rinnovo annuale automatico dell'incarico**
- Passaggio consegne entro 30 giorni
- Compenso analitico a pena di annullabilità
- **Polizza condominiale obbligatoria** (RC e perimento)
- Riduzione quorum per lavori urgenti di sicurezza
- **Morosità: sospensione servizi** (6 mesi, DDL 1816)
- **Solidarietà acquirente** (2 anni nel 1816, era 1)
- Obbligo notaio di attestare la morosità

## ✓ Solo nel 1816 (NUOVO)

- **Certificazione UNI 10801:2024** (grandi condomini >€100k o >50 unità)
- **Detraibilità fiscale compenso amm.re fino a €500/anno** (TUIR art. 15)
- **Estratto conto trimestrale online entro 30 gg** (pena revoca)
- Esonero amm.re da responsabilità per morosità altrui
- **Conduttore solidale col proprietario per riscaldamento/AC**
- Precedenza crediti condominiali in espropriazione individuale
- Divieto deleghe all'amm.re nei supercondomini (art. 67)

# Tre messaggi per noi commercialisti

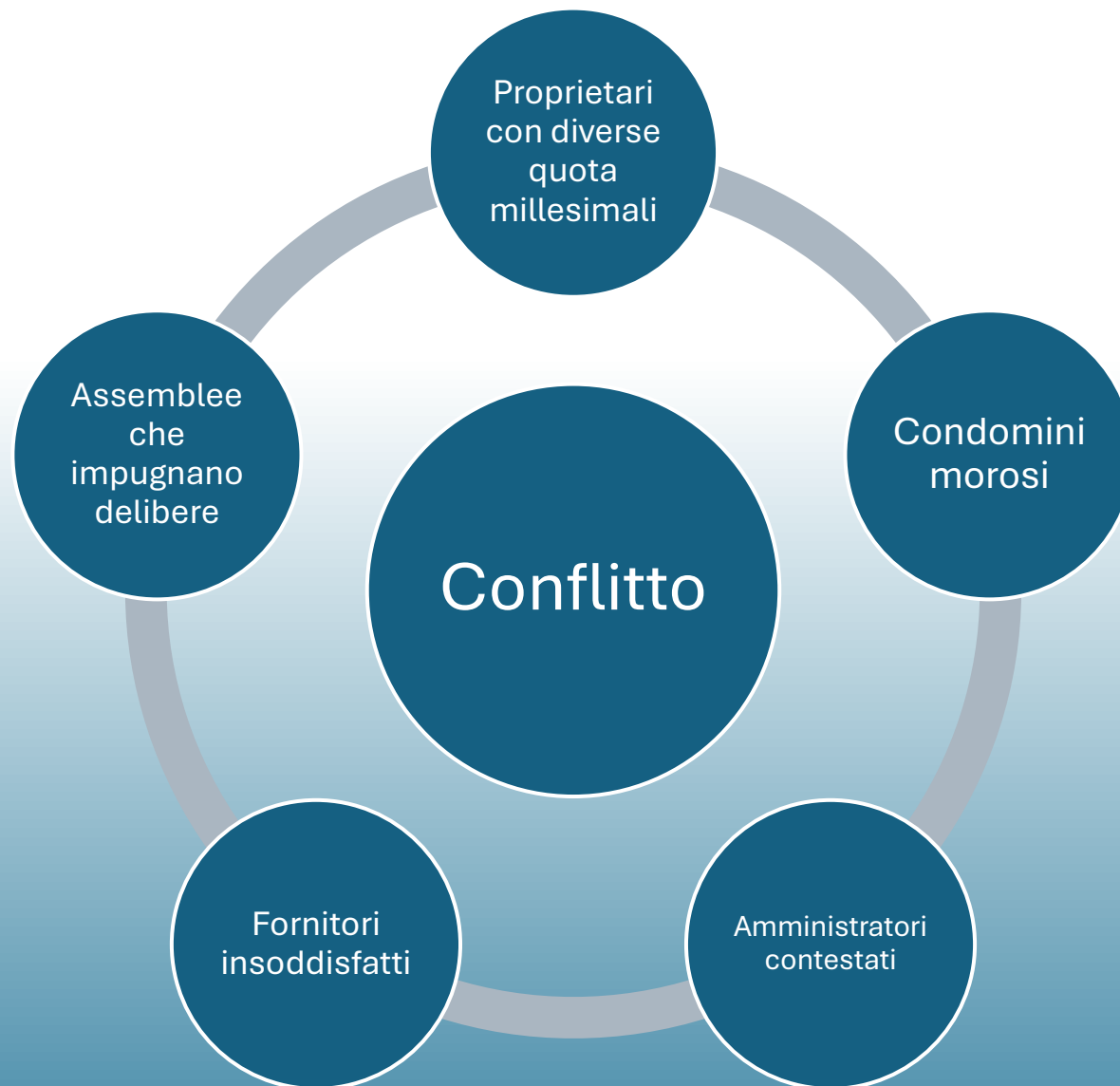


**Il tema è nell'agenda politica:** chi si posiziona oggi costruisce competenze per un mercato che il legislatore aprirà in modo strutturato

**La revisione riduce il contenzioso e quindi i costi:** è l'argomento più forte per rendere sostenibile la figura del revisore

**Il legislatore vuole trasparenza e meno liti:**  
noi commercialisti possiamo arrivarci già oggi, senza aspettare la legge

### 3. Il revisore condominiale e il conflitto: un incontro inevitabile



#### AREE DI RISCHIO

- la selezione e i rapporti con i fornitori
- la rilevazione dei debiti verso fornitori
- la gestione dei crediti verso i condomini
- la gestione delle spese straordinarie

#### SOLUZIONI

- ❑ Acquisizione di informazioni sulle liti in corso attraverso:
  - ✓ apposite procedure di verifica
  - ✓ la circolarizzazione ai consulenti legali del condominio



## 4. Il quadro normativo della mediazione in ambito condominiale

Le **controversie condominiali** tipicamente soggette a **mediazione obbligatoria** riguardano:

l'impugnazione  
delle delibere  
assembleari

i danni da  
infiltrazioni o  
difetti delle parti  
comuni

le controversie  
sull'uso delle  
parti comuni

i conflitti tra  
condomini per  
violazione del  
regolamento

le controversie  
con i fornitori per  
lavori eseguiti  
sulle parti  
comuni

**D. Lgs.  
28/2010**

**Un aspetto operativo importante:** in linea generale è l'amministratore a promuovere la mediazione per conto del condominio, nei limiti dei poteri attribuiti dalla legge e dal regolamento.

Per le controversie di maggior rilievo può essere necessaria una **delibera assembleare**.

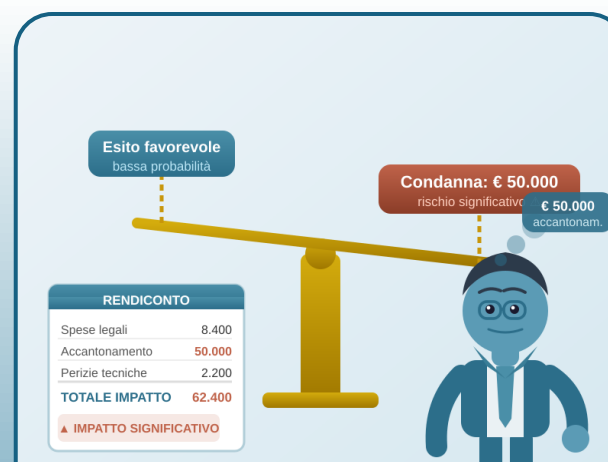
# 5. Il revisore condominiale come sentinella del conflitto

Il processo di revisione offre tre momenti chiave in cui il conflitto emerge e può essere gestito:



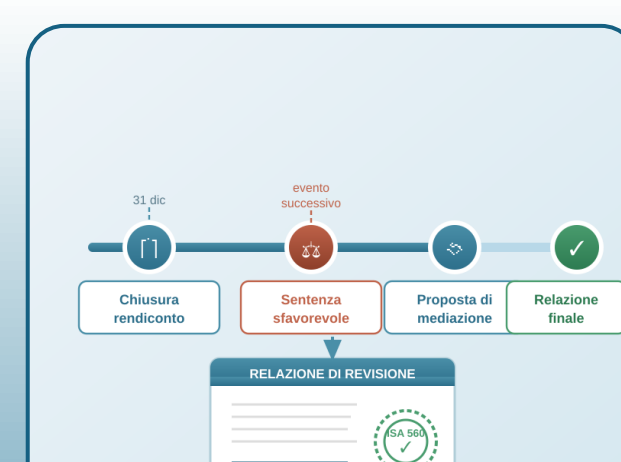
Fase conoscitiva

1



Valutazione Rischio

2



Eventi successivi

3

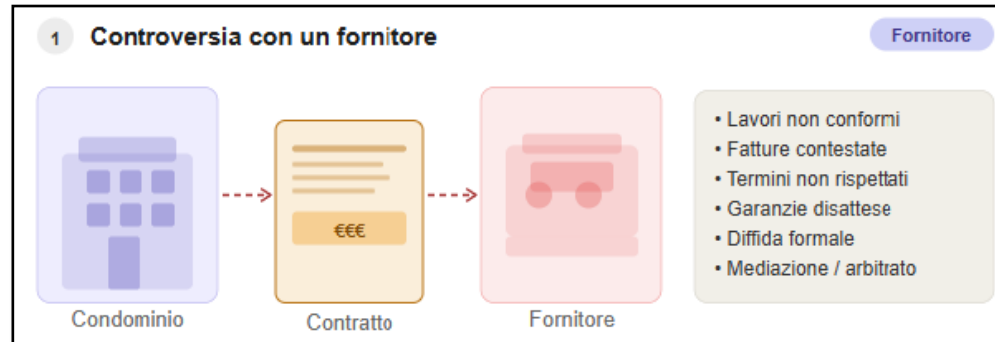
## 6. La lettera di suggerimenti: lo strumento operativo per promuovere la mediazione

A conclusione del lavoro, il revisore può inviare all'assemblea una **lettera di suggerimenti**, in cui segnala i punti di debolezza della gestione condominiale e propone miglioramenti procedurali:

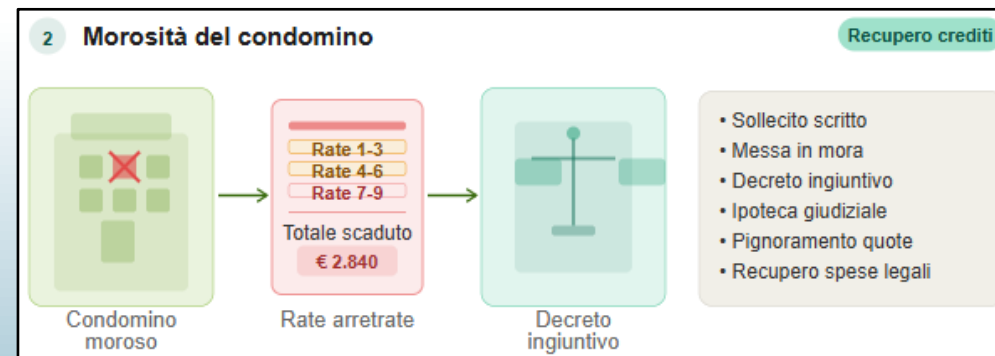


# Vediamo tre casi pratici:

## Caso 1



## Caso 2



## Caso 3



## 7. Profili pratici e operativi per il commercialista

Il commercialista che è anche mediatore civile si trova in una posizione particolarmente favorevole: conosce sia il linguaggio della contabilità condominiale sia le tecniche della mediazione.

Tuttavia, deve prestare attenzione a un profilo delicato: l'indipendenza.

Se ha svolto la revisione contabile di un condominio, assumere successivamente il ruolo di mediatore in una controversia che coinvolge quel condominio potrebbe sollevare questioni di incompatibilità

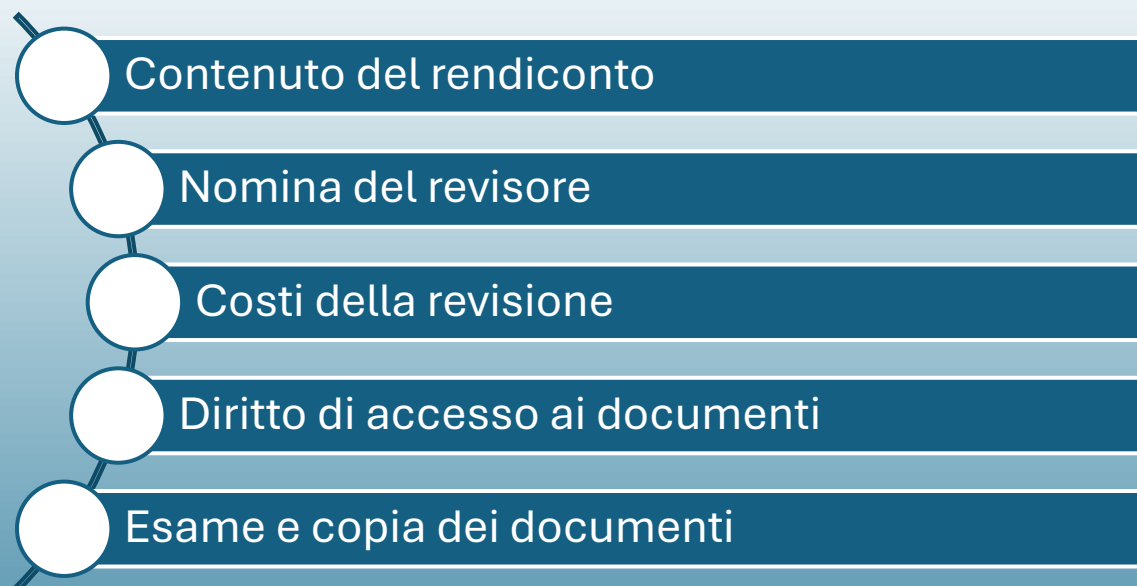


## 8. L'art. 1130-bis c.c.: analisi del contenuto normativo

L'art. 1130-bis del codice civile è stato introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220 (c.d. Riforma del Condominio), entrata in vigore il 18 giugno 2013.

La norma si colloca immediatamente dopo l'art. 1130 — che enumera le attribuzioni dell'amministratore — e costituisce il fondamento normativo della revisione condominiale nel nostro ordinamento.

### Art. 1130-bis del codice civile



## 9. I controlli del revisore condominiale

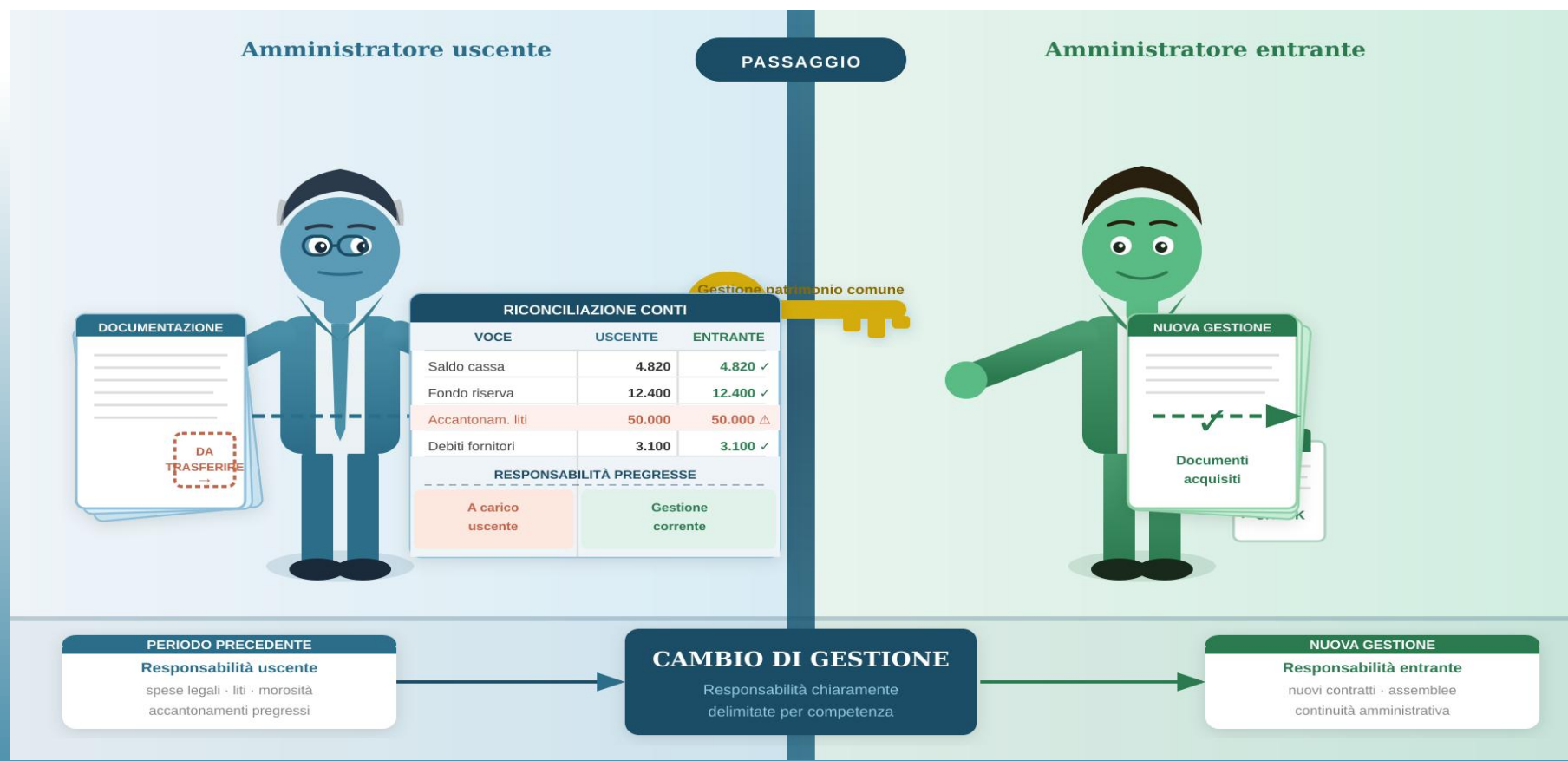
Il processo di revisione condominiale, strutturato secondo gli standard internazionali di assurance (ISAE 3000), si articola in distinte aree operative di controllo, ciascuna dedicata a un aspetto specifico della gestione:





# 10. Il conflitto tra amministratore uscente ed entrante: terreno privilegiato per la mediazione

Tra le situazioni conflittuali più frequenti e delicate nella vita condominiale, il passaggio di consegne tra l'amministratore uscente e quello entrante occupa un posto di assoluto rilievo.





# Le principali fonti di conflitto



# 11. Conclusioni

La revisione condominiale e la mediazione sono due istituti che il legislatore ha introdotto quasi in parallelo — la riforma del condominio nel 2012, la mediazione obbligatoria nel 2010 — senza tuttavia farli dialogare esplicitamente.

Il messaggio che voglio lasciarvi è semplice:

*«Il revisore condominiale non è solo un controllore dei numeri. È un professionista che, grazie alla sua posizione privilegiata di osservatore della gestione condominiale, può diventare un **agente di prevenzione e risoluzione dei conflitti**, orientando l'assemblea verso strumenti — come la **mediazione** — che sono più efficienti, meno costosi e meno distruttivi dei rapporti di convivenza rispetto al contenzioso giudiziale.»*

# Grazie

*per l'attenzione*

---



[www.odcec.torino.it](http://www.odcec.torino.it)

[www.linkedin.com/company/odcec-torino/](http://www.linkedin.com/company/odcec-torino/)

[www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos](http://www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos)