

Sede Nazionale

Il C.S.N. Centro Studi Nazionale

CSN ANACI
OSSERVAZIONI SU DDL
PER LA CONVERSIONE IN LEGGE
DEL DECRETO LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66

BREVE PRESENTAZIONE DI ANACI

L'ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è la più grande Associazione a livello nazionale che raggruppa circa 7.000 amministratori di condominio e di immobili professionisti, con proprie sedi presenti in tutte le province e regioni d'Italia, e con iscritti tutti dotati di partita iva in quanto

statutariamente obbligatoria.

I quadri dirigenziali ANACI, circa 1.400 iscritti, come prescritto dallo Statuto, sono tutti certificati alla Norma UNI 10801 che definisce e certifica i requisiti e le funzioni dell'amministratore condominiale ed immobiliare.

ANACI consiglia ai propri associati di sostenere anche un esame di accreditamento professionale da parte di un Ente autorizzato da Accredia, quindi terzo e imparziale, così da certificare la loro padronanza della materia condominiale, inerente non solo alle disposizioni del codice civile ma anche, tra l'altro, alle norme tecniche UNI quali, ad esempio, quelle concernenti la sicurezza degli impianti condominiali, ai Regolamenti della UE, alle normative fiscali e a quelle penali al fine di fornire all'utente e a tutta la comunità un'effettiva garanzia sui servizi erogati nelle diverse forme e sulla trasparenza ed efficacia della gestione tecnico-amministrativa dei loro beni e servizi di carattere immobiliare.

ANACI con il suo Centro studi nazionale ha elaborato quanto segue:

Finalità programmatiche

Il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante disposizioni urgenti per il Piano Casa, ha come obiettivo quello di incrementare l'offerta di alloggi "sostenibili", a prezzi, cioè, accessibili, attraverso un programma straordinario nazionale di recupero e manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, sociale e integrata, con particolare riferimento a quegli immobili non utilizzati o improduttivi, al fine di favorire l'accesso al mercato immobiliare da parte della fasce sociali più deboli o vulnerabili.

Fanno parte del programma "Piano Casa" interventi di sostituzione edilizia, di recupero e riconversione di immobili del patrimonio immobiliare pubblico non redditizi e non in uso, nonché progetti di contrasto al degrado urbanistico, edilizio,

Il C.S.N. Centro Studi Nazionale

La storia di ANACI inizia da qui

ambientale e sociale o di rigenerazione urbana e adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, con il fine ultimo di raggiungere un elevato livello di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica e tecnologica da parte degli immobili oggetto di intervento.

Si propone, quindi, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi del “Piano Casa”, una collaborazione con le Associazioni di categoria degli amministratori di condominio, dotati di comprovati requisiti di competenza e professionalità, nonché in possesso della certificazione UNI 10801, sia nella fase della ricognizione degli immobili da destinare agli interventi di recupero e riqualificazione, sia nella successiva fase della gestione e amministrazione degli stessi.

Proposte di modifica

Articolo 3

Commissario straordinario per la ricognizione dei fabbisogni e il programma di interventi

[...]

Comma 3. Entro trenta giorni dall'adozione del decreto di nomina di cui al comma 1, il Commissario straordinario avvia, mediante i poteri al medesimo attribuiti ai sensi del comma 2, in collaborazione con gli enti e le amministrazioni interessate, **nonché con i rappresentanti delle Associazioni di categoria degli amministratori di condominio dotati di comprovati requisiti di competenza e professionalità, in possesso della certificazione UNI 10801**, una procedura straordinaria di ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali, degli enti pubblici e delle società a partecipazione pubblica non quotate da destinare a progetti di edilizia sociale. [...]

Comma 10. Per il monitoraggio degli interventi di cui all'articolo 2, è istituita la Cabina di monitoraggio, presieduta dal Presidente del Consiglio dei ministri o dal

Il C.S.N. Centro Studi Nazionale

Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, composta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti o da un suo delegato, dall'Autorità politica delegata in materia di politiche di coesione, dal Commissario straordinario, dai sindaci dei comuni e dai presidenti delle regioni interessati dagli interventi, dai rappresentanti delle associazioni rappresentative degli enti di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata. Alle sedute della Cabina di monitoraggio possono essere invitati, in dipendenza della tematica affrontata, soggetti pubblici ed esperti, nonché rappresentanti dei soggetti attuatori, **e rappresentanti delle Associazioni di categoria degli amministratori di condominio dotati di comprovati requisiti di competenza e professionalità, in possesso della certificazione UNI 10801.** La partecipazione alla cabina di monitoraggio non dà diritto ad alcun compenso, gettone di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati. [...].

* * *

Oltre alle proposte di modifica di cui sopra, le Associazioni di categoria degli amministratori di condominio dotati di comprovati requisiti di competenza e professionalità, in possesso della certificazione UNI 10801 potrebbero essere sentite nelle scelte riguardanti la manutenzione ordinaria, straordinaria e predittiva con l'uso di strumenti digitali innovativi, attesa l'importanza della sicurezza delle strutture e degli impianti, il piano energetico e, non ultimo, la qualità dell'aria e ambientale oltre alla qualità dell'abitare anche in previsione della diffusione della Telemedicina.

Atteso l'interesse pubblico, gli edifici di cui alla normativa in discussione dovrebbero essere amministrati da professionisti dotati di comprovati requisiti di competenza e professionalità, in possesso della certificazione UNI 10801

F.to IL PRESIDENTE NAZIONALE

Ing. Francesco Burrelli

IL DIRETTORE C.S.N.

Avv. Edoardo Riccio