

Generalmente, chi esercita abitualmente e professionalmente la gestione di condomini, svolge una vera e propria attività di lavoro autonomo, inquadrabile nell'esercizio di arti e professioni. Anche una persona giuridica può essere nominata amministratore di condominio. Pertanto, l'incarico di amministratore di condominio può essere assunto indifferentemente da una persona fisica, una società di persone o da una società di capitali.

Come si nomina l'amministratore

La nomina di un amministratore di condominio è obbligatoria nel caso in cui i condòmini siano almeno cinque ed è la stessa assemblea dei condòmini che provvede direttamente alla nomina.

Se, per qualsiasi motivo, l'assemblea non è in grado di nominarlo, l'amministratore può essere designato dall'autorità giudiziaria su istanza di uno o più condòmini. Va sottolineato che per la nomina dell'amministratore l'assemblea dei condòmini non può ricorrere direttamente all'autorità giudiziaria, se non ha prima verificato la possibilità di formare una maggioranza. Nel caso in cui le unità immobiliari siano più di quattro, ma appartengano a un solo proprietario o a più persone, ma in numero inferiore a cinque, la nomina dell'amministratore non è obbligatoria.

L'efficacia della nomina ad amministratore non è subordinata all'accettazione da parte del designato. La nomina viene effettuata dall'assemblea con la maggioranza dei partecipanti all'adunanza e del valore della proprietà; in ogni caso la delibera deve essere adottata da almeno 1/3 dei condòmini i quali dispongono di almeno 500 millesimi.

La nomina e la cessazione della carica devono essere annotate in un apposito registro.

Durata dell'incarico e compenso

L'amministratore dura in carica un anno, e può essere riconfermato allo scadere di ciascun anno. Il compenso può essere fissato anticipatamente in sede di nomina, od anche in sede di approvazione del rendiconto annuo. In ogni caso, la prestazione dell'amministratore non si presume gratuita: la gratuità può sussistere solo quando sia stata espressamente prevista nell'atto di nomina.

Revoca L'amministratore può essere revocato in qualsiasi momento sia dall'assemblea condominiale che dall'autorità giudiziaria. In particolare, l'amministratore può essere revocato:

- se per due anni non ha reso conto della sua gestione;
- se ci sono fondati sospetti di irregolarità sul suo operato;
- se ha omesso di convocare l'assemblea per informarla di citazioni e provvedimenti riguardanti argomenti che andavano al di fuori delle sue specifiche attribuzioni (ad esempio, un'azione giudiziaria).

In caso di cessazione dell'incarico, è consuetudine che l'amministratore continui ad esercitare i propri poteri finché non si provveda alla sostituzione con un altro incaricato.

L'amministratore cessato dall'incarico può proporre, nell'interesse del condominio, azione per il recupero di somme non incassate nel corso della sua gestione.