



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Amministratore di condominio: nomina, conferma e revoca

Autore: Redazione | 04/12/2020



Quali requisiti servono e a quanto ammonta il compenso. Quali sono i doveri dell'amministratore e cosa fare per mantenere la carica nel tempo.

La figura dell'amministratore è fondamentale per una migliore gestione del condominio. La sua nomina è obbligatoria quando i partecipanti al condominio sono più di otto. Ovviamente può essere nominato anche se i condomini sono meno di otto e ciò al fine di una miglior gestione dei rapporti tra i condomini, che tra il condominio e terzi (ad esempio, i fornitori).

L'amministratore, ad oggi, non è più considerato come persona preposta al semplice pagamento delle bollette di acqua, luce e gas del condominio. La legge, infatti, attribuisce all'amministratore diversi doveri amministrativi e fiscali, tali da richiedere la figura di un vero e proprio professionista, che come tale svolge un servizio che deve essere retribuito.

Va detto che la gestione del condominio potrebbe essere anche svolta da uno dei condomini, il quale potrebbe prestare il servizio a titolo gratuito. Attenzione però!! La professionalità è più importante del risparmio economico, in quanto ad esempio una distratta gestione fiscale del condominio potrebbe far sorgere diversi problemi con il fisco.

La **nomina dell'amministratore di condominio** risulta quindi essere uno dei momenti più importanti della vita condominiale. La scelta deve essere fatta da tutti i condomini con scrupolosità, senza tralasciare la professionalità che richiede tale figura. Ricordati che a fronte del suo operato, puoi sempre richiedere, in sede assembleare, la **conferma o revoca dell'amministratore**.

Se vivi, quindi, con interesse la vita condominiale, cosa che tutti dovrebbero fare nel proprio interesse, nel proseguo di questo articolo puoi trovare tutte le informazioni per la nomina, conferma e revoca dell'amministratore.

Come si nomina l'amministratore di condominio

L'**amministratore di condominio** può essere un **condomino**, un estraneo o addirittura una società; in ogni caso, la scelta dei candidati deve essere fatta sulla base delle competenze possedute. Va detto però che non tutti possono esercitare tale professione.

A questo punto, bisogna porsi alcune domande: Chi può svolgere l'attività di amministratore di condominio? **Quali requisiti servono per essere amministratore?** Devi sapere che per svolgere tale professione è richiesto il possesso dei seguenti [requisiti](#) di onorabilità **[1]**:

- godimento dei diritti civili;
- non aver riportato condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia e la fede pubblica;

- non aver riportato condanne per delitto non colposo per il quale è prevista la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni;
- non essere inclusi nell'elenco dei protesti cambiari;
- non essere interdetti o inabilitati;
- non essere stati sottoposti a misure di prevenzione definitive.

Oltre ai **requisiti di onorabilità**, è richiesto il diploma di scuola secondaria di secondo grado e la frequenza di un corso di formazione iniziale e periodica sulla materia condominiale.

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condomini non è richiesto il possesso del diploma di scuola secondaria e la frequenza del corso di formazione iniziale. Inoltre, quest'ultimi due requisiti richiamati non sono necessari anche per coloro che hanno svolto l'attività di **amministrazione condominiale** per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma **[2]**. È comunque richiesta la formazione periodica.

Per le società che amministrano condomini i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati a svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini.

Quale quorum serve per deliberare la nomina dell'amministratore di condominio

Per procedere alla [nomina dell'amministratore](#), l'**assemblea di condominio** deve essere validamente convocata e regolarmente costituita, sia in prima che in seconda convocazione. Per deliberare la **nomina dell'amministratore** serve il seguente **quorum [3]**:

- la maggioranza degli intervenuti e
- la metà dei millesimi, rappresentanti il valore dell'edificio.

Il suddetto **quorum per la nomina dell'amministratore di condominio** non può essere cambiato. Maggioranze diverse non sono previste. Nemmeno il regolamento condominiale, per la nomina dell'amministratore, può prevedere diversamente. La carica dell'amministratore è temporanea, dura un solo anno, rinnovabile tacitamente per il medesimo periodo.

Con l'accettazione della nomina, l'amministratore è tenuto a:

- comunicare i propri dati anagrafici e il codice fiscale;
- comunicare, per le società, la sede legale e la denominazione;
- comunicare i propri dati professionali;
- informare i condomini del luogo ove sono custoditi i registri condominiali ed i verbali dell'assemblea;
- comunicare le modalità di consultazione della documentazione relativa alla gestione del condominio;
- presentare, su richiesta del condominio, la polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato;
- adeguare i massimali della polizza se durante il suo incarico vengano deliberati dall'assemblea lavori straordinari;
- adempiere all'obbligo di reperibilità (deve affiggere l'indicazione delle proprie generalità, domicilio, recapiti, all'ingresso del condominio o in luogo di maggior uso comune).

Cosa deve fare l'amministratore per essere confermato

La **conferma dell'amministratore** è strettamente connessa al suo operato; infatti, durante il suo mandato, l'amministratore di condominio deve:

- eseguire le delibere dell'assemblea;
- convocare l'assemblea ordinaria ogni 12 mesi per l'approvazione del rendiconto condominiale;
- far rispettare il regolamento di condominio da parte di tutti i condomini e terzi;
- disciplinare l'utilizzo delle cose e dei servizi comuni;
- provvedere alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio;
- compiere atti conservativi delle parti comuni dell'edificio;
- eseguire gli adempimenti fiscali;
- garantire la tenuta e l'aggiornamento del registro dell'anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità;
- conservare tutta la documentazione inerente alla sua gestione

condominiale;

- su richiesta del condomino, consegnare l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e provvedere alla convocazione dell'assemblea per la sua approvazione;
- provvedere alla riscossione delle quote condominiali.

Dalle suddette attribuzioni si evince perché, ad oggi, per ricoprire tale ruolo c'è bisogno di tanta preparazione e serietà. Molte sono le materie da conoscere ed è richiesta precisione negli adempimenti. Ecco perché spesso capita che l'assemblea, alla **fine del mandato dell'amministratore**, non sia soddisfatta del suo operato, non deliberi per la conferma.

Come e quando mandare via un amministratore di condominio

Come già anticipato, l'incarico dell'amministratore ha durata annuale, tacitamente rinnovabile per identico periodo. Se invece il condominio non è soddisfatto del suo operato, l'assemblea può provvedere anzitempo alla **revoca del mandato dell'amministratore**.

Qualora l'amministratore non renda il conto della gestione, oppure compia **gravi irregolarità fiscali** o non provveda all'apertura e all'utilizzo del conto corrente dedicato, i condomini possono chiedere la **convocazione dell'assemblea per mandare via l'amministratore**. In tal caso, per deliberare è richiesto lo stesso quorum previsto per la nomina:

- la maggioranza degli intervenuti;
- la metà dei millesimi, rappresentanti il valore dell'edificio.

L'amministratore può inoltre essere revocato con le modalità indicate nel regolamento del condominio e la stessa revoca può essere disposta anche dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, qualora non adempia al suo dovere di rappresentanza **[4]**.

La revoca è invece tassativa, con **cessazione automatica dell'incarico**, in caso di perdita di uno dei requisiti di onorabilità.

In particolare, la revoca è automatica in caso di:

- perdita di godimento dei diritti civili;
- condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia e la fede pubblica;
- condanne per delitto non colposo per il quale è prevista la pena della reclusione non inferiore nel minimo a due anni e nel massimo a cinque anni;
- inclusione nell'elenco dei protesti cambiari;
- interdizione o inabilitazione;
- inclusione a misure di prevenzione definitive.

Per la **revoca dell'amministratore di condominio** disposta su volontà assembleare devono esserci una delle seguenti condizioni:

- irregolarità fiscali;
- omessa convocazione dell'assemblea ordinaria ai fini dell'approvazione del rendiconto;
- recidivo rifiuto a non convocare l'assemblea per la revoca/nomina dell'amministratore;
- mancata esecuzione delle delibere assembleari;
- gestione poco professionale del patrimonio del condominio tale da creare confusione con il patrimonio personale dell'amministratore di condominio;
- mancata azione e conseguente esecuzione coattiva della riscossione di somme dovute al condominio, in forza di azione giudiziaria;
- inottemperanza relativa all'obbligo di tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, e di fornire su richiesta del condomino l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali;
- omessa, incompleta e inesatta comunicazione dei suoi dati personali e professionali (ad es. dati anagrafici, dati professionali, il locale ove si trovano i registri).

L'amministratore uscente è tenuto a consegnare al suo successore tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti.

Qualora l'amministratore si ritenga ingiustamente revocato, può sempre rivolgersi

al tribunale. In tal caso può ottenere solo un risarcimento visto che non esiste un diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico.

L'eventuale **domanda di risarcimento dell'amministratore revocato** può avere ad oggetto danni all'immagine professionale, o patrimoniali, visto che non essendo un dipendente del condominio, ma un mandatario, non può aspirare al preavviso o all'indennità di licenziamento.

Note

[1] Art. 71-bis disp. att. cod. civ.

[2] L. n. 220/2012 in vigore dal 18.06.2013.

[3] Art. 1136, co. 2 cod. civ.

[4] Art. 1131 cod. civ.