**1. AMMINISTRATORE; REQUISITI E NATURA GIURIDICA**

L’art. 1129, I co. c.c., prevede che “*quando i condomini sono più di otto, se l’assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall’autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell’amministratore dimissionario*”.

L’incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L’assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

L’assemblea ha, comunque, potere di revoca in qualsiasi momento.

Il disposto della norma in esame è inderogabile, come sancito espressamente dal successivo art. 1138 c.c. ult. co., talché eventuali patti contrari tra tutti i condòmini sono nulli, come nullo è un regolamento condominiale, anche se a carattere contrattuale, che non tenga conto di quanto contenuto nella norma in questione.

Possono svolgere l’incarico di amministratore di condominio, ai sensi del disposto dell’art. 71 bis c.c., coloro:

a) che hanno il godimento dei diritti civili;

b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l’amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che non sono interdetti o inabilitati;

e) il cui nome non risulta annotato nell’elenco dei protesti cambiari;

f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;

g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

### Non solo la persona fisica, ma anche quella giuridica può essere nominata amministratore del condominio degli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all’adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità, che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica. Tra l’altro, i disposti correlati dagli artt. 1131 e 1129 c.c. non pongono limiti soggettivi alla nomina dell’amministratore di condominio.

Nel caso di società, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi.

Ne consegue la possibilità che l’amministrazione sia affidata anche ad una società di fatto, in cui la disciplina del potere di amministrazione (derivante da un rapporto di mandato fra la collettività dei soci amministratori art. 2266 c.c.) e l’attribuzione nei rapporti esterni della rappresentanza del socio amministratore, presenta un notevole parallelismo con quella dell’art. 1131 c.c., alla quale si aggiunge la predisposizione di regole legali per la risoluzione del conflitto degli amministratori (art. 2257 c.c.). Ciò poiché deve escludersi che la possibilità di inserimento di nuovi soci, nelle società di persone, si rilevi incompatibile con il carattere personale del mandato, conferito all’amministratore dall’assemblea dei condòmini.