ATTUALITÀ

Costituzione del condominio e nomina amministratore

di **Lorenzo Asti** · 26 giugno 2024, 17:45

Il condominio non si costituisce volontariamente ma si forma in automatico, per il semplice fatto che, all'interno del medesimo edificio, ci sono almeno due proprietari diversi. Il condominio si costituisce senza, necessariamente, votazioni e deliberazioni formali dell'assemblea. Con la costituzione del condominio nasce l'esigenza di dover gestire le parti comuni, quali ad esempio, le fondamenta, il tetto, le tubature, i muri delle quattro facciate, le fogne, le scale, l'ascensore, beni essenziali per la stessa sussistenza dell'edificio. Per ciò che concerne la nomina dell'amministratore e la gestione del condominio, l'articolo 1129 del Codice Civile, come modificato dalla riforma del condominio, indica: " 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". Pertanto, la nomina dell'amministratore condominiale è obbligatoria esclusivamente in presenza di almeno nove condomini, nei casi diversi non vi è alcun amministratore di condominio con obbligo di nomina, quindi esistono i condomini senza amministratore.

Come si gestiranno i condomini composti da otto condomini o meno senza obbligo di un amministratore di condominio?

Nel caso sarà necessario individuare una figura di facente funzioni (mandatario dei condomini) che si occupi della gestione del fabbricato, con compiti quali saldare i fornitori, incassare le quote e rendicontare le spese.

Articolo pubblicato su Istituzioni24: https://www.istituzioni24.it/2024/06/26/costituzione-del-condominio-e-nomina-amministratore/

© 2026 Istituzioni24