

Dossier  
Condominio

L'anagrafe condominiale:  
problematiche applicative

a cura dell'Avv. Giuseppe Donato Nuzzo

Maggio 2015

## Sommario

|                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Introduzione .....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>Capitolo 1. Il registro anagrafe nella disciplina del codice civile .....</b>    | <b>4</b>  |
| 1.1 Il nuovo obbligo di gestione condominiale .....                                 | 4         |
| 1.2 La funzione del registro anagrafe. ....                                         | 4         |
| 1.3 Un obbligo specifico dell'amministratore.....                                   | 5         |
| 1.4 Contenuto del registro.....                                                     | 5         |
| 1.5 Compilazione del registro ed oneri accessori. ....                              | 6         |
| <b>Capitolo 2. Tenuta ed aggiornamento del registro anagrafe condominiale .....</b> | <b>7</b>  |
| 2.1 I soggetti coinvolti .....                                                      | 7         |
| 2.2 Obblighi a carico dei condomini.....                                            | 7         |
| 2.3 I titolari dei diritti reali e personali di godimento.....                      | 8         |
| 2.4 Il titolare del diritto di sopraelevazione .....                                | 10        |
| 2.5 Gli eredi del condomino .....                                                   | 10        |
| 2.6 La funzione di pubblicità dell'anagrafe.....                                    | 11        |
| 2.7 Il ruolo del notaio .....                                                       | 11        |
| 2.8 Il nuovo catasto telematico .....                                               | 12        |
| <b>Capitolo 3. Tutela della privacy dei condomini e prova documentale .....</b>     | <b>13</b> |
| 3.1 Il trattamento dei dati personali dei condomini .....                           | 13        |
| 3.2 La tenuta del registro anagrafe: le istruzioni del Garante per la privacy ..... | 13        |
| 3.3 Le critiche all'interpretazione seguita dal Garante .....                       | 14        |
| <b>Capitolo 4. Ulteriori aspetti applicativi.....</b>                               | <b>16</b> |
| 4.1 Le condizioni di sicurezza delle parti comuni .....                             | 16        |
| 4.2 Convocazione dell'assemblea condominiale.....                                   | 16        |
| 4.3 Modalità di comunicazione del trasferimento .....                               | 17        |
| 4.4 Modalità specifiche di trasmissione delle variazioni dei dati .....             | 17        |
| 4.5 Sito internet del condominio e gestione informatica dell'anagrafe .....         | 17        |
| 4.6 La modulistica da usare .....                                                   | 18        |
| Bibliografia .....                                                                  | 18        |

# Introduzione

**I**l registro di anagrafe condominiale è uno dei quattro registri (insieme a quello dei verbali, di contabilità e di nomina e revoca) che l'amministratore deve curare e mettere a disposizione dei condomini per la libera consultazione.

La tenuta del registro è un obbligo specifico dell'amministratore; la mancata tenuta o cattiva gestione del registro configura un'ipotesi di grave irregolarità idonea a giustificare la revoca dell'amministratore dall'incarico ai sensi dell'art. 1129, comma 11, n. 7, c.c.

La costituzione del registro di anagrafe comporta degli obblighi anche per i singoli condomini, tenuti a collaborare con l'amministratore comunicandogli tutte le informazioni richieste dall'art. 1130, n. 6, c.c. In caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, l'amministratore richiede ai condomini, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie. Decorso trenta giorni dalla ricezione, in caso di omessa o incompleta risposta, il codice autorizza l'amministratore a ricavare i dati necessari mediante ricerca anagrafica e catastale, addebitando i relativi costi ai condomini inadempienti.

Le informazioni che devono essere contenute nel registro sono varie. Tra queste, vi sono le generalità, oltre che dei singoli proprietari, anche dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento. Il proprietario, dunque, dovrà comunicare, oltre ai suoi dati, anche quelli, ad esempio, di un eventuale usufruttuario dell'appartamento o ancora, se questo è concesso in locazione, i dati dell'inquilino. Con la modifica introdotta dal Decreto Destinazione Italia (convertito con la legge 9/2014) non saranno più indispensabili le dichiarazioni emesse dai singoli condomini sulle condizioni di sicurezza delle loro unità immobiliare esclusive.

Il nuovo registro anagrafe, applicato alla realtà di tutti i giorni, pone una serie di problemi applicativi di non poco conto, che vanno dalla tenuta del registro alla tutela della privacy, dalla funzione di pubblicità al ruolo dei notai. Notevole rilievo assumono, tra l'altro, le concrete modalità di comunicazione, trasmissione e prova documentale delle informazioni da inserire nel registro, il quale è destinato a svolgere un ruolo di primo piano anche nelle procedure di convocazione delle assemblee e di recupero delle spese condominiali nei confronti dei condomini morosi.

La presente guida tenta di chiarire questi ed altri aspetti della nuova disciplina, offrendo spunti utili per consentire ad amministratori e condomini di approfondire gli aspetti più problematici connessi al corretto adempimento del nuovo onere gestionale.

**Giuseppe Donato Nuzzo.** *Avvocato del foro di Lecce, articolista giuridico, autore e curatore in opere collettanee per alcune delle più importanti case editrici del settore, collabora su tematiche giuridiche con diverse riviste e siti specializzati, tra cui Tecnici24, Il quotidiano del diritto e Il consulente immobiliare del gruppo Il Sole24ore.*

## Capitolo 1

# Il registro anagrafe nella disciplina del codice civile

## 1.1 Il nuovo obbligo di gestione condominiale

Il nuovo art. 1130, n. 6, c.c., come modificato dalla legge di riforma del condominio n. 220/2012, prevede espressamente l'obbligo di tenuta del registro dell'anagrafe condominiale a cura dell'amministratore.

Si tratta, nello specifico, di una sorta di “**carta di identità**” del fabbricato, contenente le *notizie anagrafiche e patrimoniali* essenziali utili per identificare tutti i partecipanti al condominio. Le informazioni che devono essere contenute nel registro sono tutte individuate nel predetto art. 1130, n. 6, ai sensi del quale l'amministratore deve:

*“curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili”.*

### Il correttivo introdotto dal “Destinazione Italia”

La lettera c) del comma 9, del D.L. 23.12.2013 n. 145, convertito dalla L. 21.2.2014 n. 9, ha introdotto un'importante modifica per quanto concerne la tenuta e l'aggiornamento del **registro di anagrafe condominiale**, specificando che **i dati relativi alle c.d. “condizioni di sicurezza”** devono essere esclusivamente quelli riferiti alle “**parti comuni dell'edificio**”.

Secondo la formulazione originaria della norma, il registro in questione doveva contenere, oltre alle generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, “**nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza**”.

Tale inciso aveva suscitato non poche perplessità, in quanto richiedeva che i dati relativi alle condizioni di sicurezza dovessero essere riferiti, analogamente ai dati catastali, alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, con tutta una serie di conseguenze rilevanti sia per l'amministratore che per i singoli condomini, chiamati a svolgere un'attività particolarmente intensa e difficoltosa, nonché possibile fonte di responsabilità e contenziosi. In particolare, l'amministratore avrebbe dovuto richiedere ai condomini i dati delle certificazioni relative, appunto, agli immobili e relativi impianti di proprietà individuale, con conseguente obbligo per i proprietari di emettere le relative attestazioni sulla sicurezza dei propri immobili, anche in quelle ipotesi in cui le attività ivi realizzate non fossero state idonee ad interferire in alcun modo con la tutela delle parti comuni dell'edificio. Circostanza, questa, che avrebbe potuto dare luogo a ingiustificate intromissioni nelle proprietà individuali.

Il legislatore ha risolto la questione limitando l'oggetto dell'anagrafe condominiale ai dati relativi alle condizioni di sicurezza delle sole parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. o, al più, delle parti comuni richiamate dagli artt. 1120 e 1122, in relazione alle particolari fattispecie ivi contemplate.

Non si tratta, invero, di una novità assoluta. Già prima della riforma esisteva la prassi per l'Amministratore di avere un registro, a volte denominato “Libro matricola dei condomini”. Il nuovo registro anagrafe recepisce tale prassi ampliando il contenuto del registro con ulteriori dati, tra i quali quelli dei conduttori e dei titolari di diritti reali minori.

## 1.2 La funzione del registro anagrafe.

Con l'istituzione del registro si è inteso attribuire all'amministratore un *compito compilatorio* e di *raccolta di dati*, dandone un'immediata disponibilità dei dati che verranno convogliati nei propri archivi per una più duttile e puntuale amministrazione dello stabile. L'introduzione di tale registro è finalizzata a garantire una **maggior trasparenza della composizione della compagine condominiale** sia nei *rapporti interni* tra comproprietari e tra questi ultimi e l'amministratore sia nei *rapporti esterni* con i privati e le pubbliche autorità.

Per le caratteristiche descritte, **la funzione del registro è meramente conservativa e conoscitiva, non anche ispettiva**. Trattasi di un fascicolo contenente l'insieme dei dati anagrafici e catastali per ciascuna delle unità immobiliari di cui consta

il condominio degli edifici. Peraltro, non sussiste più l'obbligo relativo alla raccolta delle informazioni e/o dei documenti afferenti la conformità e gli adempimenti obbligatori sugli impianti posti all'interno delle singole unità immobiliari.

Va sottolineato al riguardo che in sede di promulgazione della legge di riforma è stata eliminata la possibilità di una partecipazione diretta dell'amministratore per gli interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici. In tali ipotesi, il testo originario prevedeva che, su richiesta anche di un solo condomino o del conduttore, l'amministratore, sussistendo un ragionevole sospetto di assenza delle condizioni di sicurezza, poteva accedere alle parti comuni dell'edificio ovvero richiedere l'accesso alle parti di proprietà o uso individuale al condomino o al conduttore delle stesse. Tale disposizione è stata soppressa perché ritenuta forse troppo "invasiva" dei diritti dei condomini.

Alla luce dell'istituzione di questo nuovo registro ed in seguito al sistema di aggiornamento disciplinato, si viene a creare un sistema di **pubblicità notizia** in relazione alle vicende attinenti la titolarità delle singole unità immobiliari, con possibili utilizzi anche ai fini fiscali.

### 1.3 Un obbligo specifico dell'amministratore

L'amministratore deve adempiere a tale obbligo **a pena di revoca dell'incarico per grave irregolarità** di gestione ex artt. 1129, comma 11, n. 7, c.c.

Si tratta di una mansione specificamente riconducibile all'amministratore e non anche al condominio al cui adempimento, come vedremo, **anche i singoli condomini devono diligentemente collaborare**. Ciò significa che, a rigore, l'obbligo di tenuta del registro anagrafe non sussiste nei piccoli condominii (fino a otto partecipanti) che decidano di avvalersi della facoltà di non nominare un amministratore e, comunque, in tutte le ipotesi in cui non venga conferito incarico ad un amministratore. In questi casi, peraltro, rimane salva la possibilità dell'assemblea dei condomini di disporre la tenuta di un registro con funzione di anagrafe, affidandone eventualmente l'incombenza al condomino facente funzioni di amministratore.

### 1.4 Contenuto del registro

I dati e le informazioni che devono essere inserite nel registro dell'anagrafe condominiale sono tutte individuate dall'art. 1130, n. 6, c.c.:

- le generalità dei singoli proprietari e quelle dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio
- i dati catastali di ciascuna unità immobiliare
- ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.
- ogni variazione dei dati anzidetti, per consentire l'aggiornamento del registro.

Nel silenzio della legge, peraltro, sembra possibile l'inserimento di ulteriori dati, individuati dall'assemblea o dal regolamento di condominio e ritenuti utili ai fini della pubblicità e della migliore e più trasparente gestione condominiale.

## I dati dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento

Tra le informazioni da inserire nel registro anagrafe, l'art. 1130 c.c. menziona, oltre alle generalità dei singoli proprietari, anche le generalità dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento. Nella prima categoria vi rientrano le ipotesi, molto diffuse, di soggetti titolari del diritto di usufrutto o di abitazione. Nella seconda, invece, riguarda il caso tipico del conduttore dell'appartamento concesso in affitto.

Grava sul proprietario dell'appartamento l'obbligo di comunicazione all'amministratore per consentire la corretta tenuta e l'aggiornamento del registro.

Come si dirà diffusamente più avanti, la norma pone alcuni problemi pratici con particolare riguardo ai **dati del conduttore**, atteso che, come è stato osservato<sup>[1]</sup>, non esiste alcuna anagrafe pubblica dei contratti di locazione da cui l'amministratore possa ricavare le informazioni utili in caso di mancata collaborazione del proprietario. Infatti, mentre per l'usufrutto e per l'abitazione è sufficiente effettuare una ricerca nei pubblici registri immobiliari (o per la residenza presso gli uffici anagrafe dei Comuni), ciò non è possibile invece per gli affitti, siano essi ad uso abitativo o ad uso diverso. Né sembra possibile fare riferimento all'Agenzia delle Entrate per i contratti di locazione registrati. Infatti, l'art. 18, comma 3, del D.P.R. n. 131/1986, da cui si evince che per avere copia del contratto, l'amministratore deve chiedere prima un'autorizzazione al giudice competente.

[1] GALLUCCI A., *Anagrafe condominiale, perché bisogna comunicare il cambio d'inquilino*, in *Condominioweb.it*, 3.2.3015; ID., *Anagrafica condominiale e dati dei conduttori delle unità immobiliari*, in *www.lavorincasa.it*.

## **1.5 Compilazione del registro ed oneri accessori.**

La legge non impone obblighi di forma particolari, né prevede regole specifiche in ordine alle modalità di compilazione del nuovo registro anagrafe. È lasciata dunque ampia libertà di forma agli amministratori, con l'unico obbligo di rispettare i dati e le informazioni obbligatoriamente richiesti dall'art. 1130 c.c.

Pertanto, le diverse associazioni di categoria hanno predisposto diversi modelli –facilmente reperibili in rete - per velocizzare e semplificare la raccolta dei dati.

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 1129, comma 2, c.c., l'amministratore, contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, deve comunicare, tra l'altro, il locale ove si trovano il registro anagrafe e gli altri registri di cui al n. 7 dell'art. 1130 c.c., nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato può prenderne visione ed estrarne copia. Più in generale, ai sensi dell'art. 1130, n. 8, c.c., l'amministratore deve conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini, sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio.

## Capitolo 2

# Tenuta ed aggiornamento del registro anagrafe condominiale

## 2.1 I soggetti coinvolti

Il nuovo registro dell'anagrafe comporta nuovi adempimenti per l'amministratore quale soggetto responsabile della tenuta e dell'implementazione dello stesso. Oltre all'amministratore, però, i nuovi adempimenti interessano anche altri soggetti. Anzitutto i singoli condomini, chiamati a collaborare con l'amministrazione comunicando tempestivamente le informazioni richieste ed ogni variazione utile. Ma la platea può allargarsi fino a comprendere gli eredi dei condomini, nonché i titolari di diritti reali e personali di godimento sulle unità immobiliari in condominio.

Particolare attenzione richiede poi il ruolo dei notai in relazione alle informazioni da inserire nel registro, tenuto conto anche della funzione di pubblicità del nuovo documento di gestione condominiale.

## 2.2 Obblighi a carico dei condomini

L'obbligo di tenuta del registro dell'anagrafe condominiale in capo all'amministratore prevede una serie di adempimenti per i singoli condomini proprietari delle unità immobiliari. In caso di mancata collaborazione, l'amministratore può diffidare formalmente, per iscritto, i condomini inadempienti a fornire i dati necessarie entro un congruo termine, decorso il quale l'amministratore provvederà ad acquisire i dati addebitando le relative spese ai soli condomini inadempienti.

Nello specifico:

- Ogni condomino è tenuto a comunicare all'amministratore **per iscritto ogni variazione anagrafica-catastale entro 60 giorni** dalla data di verifica, in modo da consentire l'aggiornamento del registro da parte dell'amministratore stesso.
- Allo stesso modo, nel caso in cui l'amministratore venga informato di eventuali variazioni anagrafiche e catastali da soggetti terzi (ad esempio, dal conduttore), potrà e dovrà richiedere lumi mediante lettera raccomandata indirizzata al condomino interessato che non ha fornito le predette informazioni.
- Decorso **30 giorni**, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore sarà tenuto ad acquisire diversamente le informazioni necessarie (**rivolgendosi presso i competenti uffici pubblici o incaricando di tale attività un professionista o agenzie specializzate**).
- I costi dell'attività ispettiva volta ad acquisire i dati mancanti verranno addebitati ai soli condomini inadempienti.

Le disposizioni dell'art. 1130, n. 6, c.c., peraltro, vanno lette anche in combinato con l'art. 63 delle disp. att. c.c. (anch'esso riscritto dalla legge di riforma) che, all'ultimo comma, dispone: "*chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto*".

### I dati da inserire nell'anagrafe condominiale

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dati di tutti i proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento di ogni unità immobiliare (codici fiscali, residenza e/o domicilio).</b> | Devono essere inseriti i dati relativi all'unità immobiliare, nonché i dati dei soggetti che la occupano: proprietario, titolare di diritti reali (enfiteuta, usufruttuario, superficiario, ecc.) o titolare di diritti personali di godimento (conduttore, comodatario).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Dati catastali/<br/>Titoli di proprietà</b>                                                                                                                              | I Dati catastali sono reperibili mediante un semplice visura della singola unità immobiliare. Il Garante per la privacy (newsletter n. 387 del 23 aprile 2014) ha stabilito che il condòmino non è tenuto a fornire <b>le prove documentali</b> delle informazioni rese all'amministratore per la tenuta del registro di anagrafe. Tale interpretazione, tuttavia, contrasta con l'art 63 disp. att. c.c.. che così dispone: " <i>chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto</i> ". |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dati contratto di comodato/locazione e diritti reali minori</b> | Da comunicare solo nel caso in cui l'immobile sia stata concesso in locazione/comodato o se sull'immobile gravano diritti reali minori (usufrutto, abitazione, ecc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>I dati inerenti alle condizioni di sicurezza</b>                | Dopo il correttivo introdotto dal "Destinazione Italia", i dati relativi alle c.d. "condizioni di sicurezza" devono essere esclusivamente quelli riferiti alle parti comuni dell'edificio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tutela della privacy. Le indicazioni del Garante</b>            | Con la newsletter n. 387 del 23.4.2014 il Garante della privacy ha stabilito il seguente principio: <i>il condòmino non è tenuto a fornire le prove documentali delle informazioni rese all'amministratore per la tenuta del registro di anagrafe condominiale</i> . L'amministratore quindi può trattare <i>solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire</i> . Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali. <u>Non</u> può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente le proprie funzioni, la copia della documentazione: come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati. |

## 2.3 I titolari dei diritti reali e personali di godimento

Nel registro anagrafe devono essere inserite, oltre alle generalità dei proprietari, anche le generalità dei titolari di diritti reali e personali di godimento personali sulle unità immobiliari.

Si tratta di una disposizione volta al riconoscimento dei soggetti che risiedono abitualmente nell'edificio, al fine di una partecipazione degli stessi nella vita condominiale anche se, a ben vedere, la riforma non ha introdotto modifiche sostanziali sul punto, per cui tali soggetti continuano a essere quasi del tutto esclusi dalla gestione del condominio.

Nei diritti reali minori rientrano le seguenti fattispecie: **usufrutto, uso o abitazione, servitù, superficie, enfiteusi**, mentre nell'ambito dei diritti personali di godimento vi rientrano invece la **locazione e il comodato**.

### 2.3.1 Il diritto di abitazione

Il diritto di abitazione – tra i più diffusi in ambito condominiale – è un diritto reale funzionalmente simile all'usufrutto, dal quale si distingue perché attribuisce al titolare poteri più limitati di godimento sulla cosa altrui. Esso ha ad oggetto un edificio (o una parte di esso) ed attribuisce al titolare la facoltà di abitarlo limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (artt. 1021 e ss c.c.).

**Il titolare del diritto di abitazione è legittimato a partecipare alle assemblee di condominio, seppur con un diritto di voto limitato a determinate materie.** Tanto si evince dall'art. 67 disp. att. c.c. che, seppur riferito all'usufrutto, è senza dubbio applicabile anche all'habitor: il titolare di un diritto parziario di godimento di un piano o porzione di piano dell'edificio in condominio esercita il diritto di voto negli **affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni** (Trib. Napoli, 10.12.1979).

Più in particolare, anche per evitare le difficoltà applicative, la giurisprudenza segue il seguente principio: "nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento oggetto di usufrutto, il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria. Se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario" (Cass., 5.11.1990, n. 10611). Nel caso di partecipazione contestuale all'assemblea da parte del nudo pro proprietario e del titolare del diritto di abitazione (o di altro diritto reale minore) – stante la trattazione di affari che rivestono specifico interesse – il diritto di voto sarà sempre unico, in rappresentanza dell'unità immobiliare a cui entrambi, in un modo o nell'altro, fanno capo.

**In merito alla partecipazione alle assemblee, è necessario che l'habitor si legittimi nei confronti della compagine condominiale rendendo noto il suo status.**

In particolare, è necessaria una comunicazione preliminare da parte del nudo proprietario dell'unità immobiliare all'amministratore del condominio. Ovviamente tale comunicazione dovrà confluire nell'anagrafe condominiale, che andrà aggiornata alla luce della nuova situazione venutasi a creare<sup>[1]</sup>.

[1] *MEO I, Il diritto di abitazione ed i riflessi sulla compilazione dell'anagrafe condominiale, in Condominioweb.it, 1.7.2013.*

In caso di mancata comunicazione del nudo proprietario, l'amministratore, previa diffida scritta secondo le modalità sopra descritte, potrà ricavare le informazioni necessarie dai registri catastali, che contengono le relative annotazioni del diritto di abitazione così come di tutti i diritti reali minori gravanti sull'immobile. Tale verifica andrebbe effettuata, a rigore, anche nell'ipotesi in cui l'amministratore venga informato direttamente dal titolare del diritto reale minore.

### 2.3.2. I rapporti di locazione

Alcune considerazioni in più merita l'obbligo dell'amministratore di inserire nell'anagrafe condominiale dei diritti personali di godimento, con particolare riferimento alla locazione ed al comodato. Invero, non è del tutto chiara la ratio della disposizione, atteso che i titolari di tali diritti sono sostanzialmente estranei alla gestione condominiale, mentre i diritti ed obblighi rimangono in capo al proprietario.

Con particolare riferimento ai conduttori, **la legge di riforma non ha introdotto nessuna sostanziale modifica rispetto alla disciplina prevista dall'art. 10 della legge n. 392/1978** (c.d. legge equo canone), che attribuisce il diritto di voto diretto al conduttore, in luogo del proprietario dell'appartamento concesso in locazione, solo nelle assemblee condominiali relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Il conduttore è altresì tenuto a concorrere alla spese condominiali (**art. 9 L. n. 392/1978**), ma tale obbligo non coinvolge il condominio bensì solamente il proprietario. *Dunque, la legge non riconosce espressamente alcun rapporto gestorio condominiale che coinvolga direttamente gli inquilini delle porzioni esclusive*, fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 9 e 10 L. n. 392/1978.

## La posizione giuridica dei conduttori

Invero, nell'approntare il progetto di riforma, si era considerata anche la partecipazione diretta del conduttore nella gestione condominiale. L'art. 1117 *quater* stabiliva che "in caso di attività contrarie alle destinazioni d'uso delle parti comuni o delle unità immobiliari di proprietà individuale, ogni condomino ed ogni *conduttore* può chiedere all'amministratore di intervenire mediante diffida e, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, chiedere all'amministratore di convocare l'assemblea, inserendo all'ordine del giorno la richiesta di tutela della destinazione d'uso". In questo caso il conduttore poteva agire, rivolgendosi all'amministratore, in caso di mancata cessazione delle violazioni nonostante la diffida, per richiedere la discussione in assemblea, della tutela della destinazione d'uso. Quindi, il conduttore, in questa ipotesi, viene equiparato al condomino. Un secondo caso era previsto dall'art. 1122-*bis* che prevedeva gli interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici. In questa ipotesi, su richiesta anche di un solo condomino o del conduttore, l'amministratore, qualora dovesse sussistere il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, accede alle parti comuni dell'edificio ovvero richiede l'accesso alle parti di proprietà o uso individuale al condomino o al conduttore delle stesse. Tale articolo è stato soppresso perché forse considerato troppo "invasivo". Infine, in merito alla partecipazione alle assemblee, il progetto di riforma all'art. 67 disp. att. al c.c. disponeva la partecipazione dei conduttori alle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni. Per la prima volta si prevedeva la possibilità di partecipazione di intervento del conduttore alle deliberazioni assembleari.

Tutte le disposizioni sopra richiamate, tuttavia, sono state modificate o soppresse durante l'approvazione definitiva della legge alla Camera, con la conseguenza che, ad oggi, il codice civile non contiene nessun riferimento espresso ai conduttori di immobili in condominio.

Mancando dunque un rapporto gestorio condominiale che coinvolga direttamente gli inquilini delle porzioni esclusive, non è del tutto chiaro il motivo per cui nel registro dell'anagrafe condominiale l'amministratore debba comunque inserire e trattare anche i dati anagrafici relativi ai conduttori.

La *ratio* del provvedimento sembra allora legarsi a ragioni di **trasparenza gestionale (anche) nei confronti del "Fisco"** e ad eventuali ulteriori canali informativi a cui questo può far capo nell'ambito dell'esperimento di una specifica attività accertativa.

Viceversa, rimanendo ad una funzione di rilievo interno condominiale, l'introduzione dei dati anzidetti potrebbe assumere rilievo per l'esatta individuazione dei soggetti legittimati a partecipare alle assemblee condominiali a norma dell'art. 10 l. n. 392 del 1978, oppure ancora per individuare quei soggetti, diversi dai proprietari, che sono comunque tenuti ad osservare il regolamento di condominio, anche al fine di comminare loro le sanzioni all'uopo previste dal regolamento medesimo.

### 2.3.3 Individuazione dei conduttori

Da un punto di vista pratico, il problema maggiore riguarda all'obbligo di comunicazione del nome dei condut-

tori è legato alla mancanza di collaborazione del condomino proprietario dell'immobile locato.

Abbiamo detto che il proprietario deve comunicare i suoi dati anagrafici e quelli relativi alla proprietà; se non lo fa, l'amministratore agisce chiedendo le informazioni utili direttamente agli uffici della conservatoria dei pubblici registri immobiliari, addebitandogli le spese.

Per i contratti di locazione la situazione può risultare più complessa. Infatti, non esiste un'anagrafe pubblica dei contratti di locazione da poter consultare. Se il contratto d'affitto è registrato, si potrebbe fare riferimento agli uffici dell'Agenzia dell'Entrate. Ma tale soluzione sembra esclusa dall'art. 18, terzo comma, del D.P.R. n. 131/1986, che dispone: *“su richiesta delle parti contraenti, dei loro aventi causa o di coloro nel cui interesse la registrazione è stata eseguita, l'ufficio del registro rilascia copia delle scritture private, delle denunce e degli atti formali all'estero dei quali è ancora in possesso nonché delle note e delle richieste di registrazione di qualunque atto pubblico o privato. Il rilascio di copie ad altre persone può avvenire soltanto su autorizzazione del pretore competente...”* (oggi il Tribunale competente).

Insomma, in caso di mancata collaborazione del proprietario, per l'amministratore potrebbe non essere semplice procurarsi le informazioni relative al rapporto di locazione, a meno che non sia lo stesso conduttore a comunicarle; ipotesi quest'ultima, non prevista, ma nemmeno esclusa, dalla legge di riforma.

## 2.4 Il titolare del diritto di sopraelevazione

Il trasferimento di un'unità immobiliare posta all'ultimo piano dell'edificio condominiale o del lastrico solare comporta automaticamente anche il trasferimento del diritto di sopraelevazione. Tuttavia le parti, nell'ambito della loro autonomia contrattuale, possono scindere tale diritto di sopraelevazione da quello di proprietà: il diritto di sopraelevazione può essere ceduto *anche separatamente da ogni proprietà*, e ciò può avvenire a vantaggio anche di chi *non sia già condomino dell'edificio* (COCCHIARA).

Altra possibilità in cui il diritto di sopraelevazione *si separa* dal diritto di proprietà sull'ultimo piano o lastrico solare è quella in cui il titolare si riserva il diritto di sopraelevazione e trasferisca la proprietà dell'ultimo piano o del lastrico solare. In questo caso «il diritto di sopraelevazione, spettante al proprietario dell'ultimo piano di un edificio e al proprietario esclusivo del lastrico solare, ai sensi dell'art. 1127, 1° co., c.c., *può formare oggetto autonomo di trasferimento a favore di terzi*, con la conseguenza che il proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare possono conservare la loro proprietà e vendere il diritto di sopraelevazione ovvero riservarsi tale diritto e vendere la proprietà del piano o del lastrico solare» (NAPOLI).

In tutti questi casi, il soggetto titolare del solo diritto di sopraelevazione acquisirà lo status di condomino solo se e nel momento in cui eserciterà tale diritto costruendo una nuova unità immobiliare. Solo da quel momento, infatti, *potrà servirsi delle parti comuni dell'edificio*<sup>[2]</sup>

Il terzo, **una volta elevata la costruzione, assume automaticamente lo status di condomino, con conseguente obbligo di comunicare i propri dati anagrafici e catastali all'amministratore** per l'inserimento nel registro dell'anagrafe condominiale ai sensi dell'art. 1130, n. 6, c.c.

## 2.5 Gli eredi del condomino

Anche gli eredi del condomino defunto sono tenuti a comunicare all'amministratore i propri dati anagrafici da inserire nel registro di anagrafe condominiale; nel caso di mancata collaborazione degli eredi, l'amministratore potrà inoltrare apposita richiesta scritta secondo la procedura già illustrata più volte.

Il subentro degli eredi del condominio nella gestione condominiale, peraltro, pone il problema dell'**esistenza o meno di un obbligo dell'amministratore di ricercare gli eredi del condomino defunto**. L'orientamento giurisprudenziale prevalente afferma che l'amministratore, che pure sia a conoscenza del decesso di un condomino, ma che non abbia utili elementi di riferimento, ***non è tenuto ad inviare alcun avviso fino a quando gli eredi non gli avranno manifestato la loro qualità, non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca***. Con tale decisione, i giudici escludono che *esista un obbligo giuridico di ricercare gli eredi in capo all'amministratore*: quest'ultimo, con la notizia del decesso di un condomino, viene soltanto a sapere che si apre una successione, ma non si sa se per essa varranno le norme su quella legittima o su quella testamentaria (Cass. civ., sentenza n. 6926 del 2007).

[2] Cass. civ. 24.7.1964, n. 1994.

Nella prassi, possono verificarsi le seguenti ipotesi:

- Il *successore* dimostra la sua *qualità di nuovo condomino* all'amministratore: in tal caso quest'ultimo comunicherà l'avviso al legatario o all'unico erede;
- nel caso in cui, *i successori a titolo universale siano più d'uno*, potrebbe presentarsi all'amministratore sia l'erede a cui la porzione è stata assegnata in sede di divisione giudiziale o contrattuale: in tal caso solo al *condividente assegnatario*, e non agli altri coeredi, dovrà essere inviato l'avviso di convocazione, poiché assumere la qualità di condomino solo colui il quale è stato assegnato, in virtù della divisione, l'unità abitativa compresa nell'unità immobiliare;
- nel caso invece si presentino e manifestino la loro qualità una *pluralità di coeredi* in tale circostanza sarebbe preferibile inviare l'avviso di convocazione a tutti i comproprietari *pro indiviso* notificando distinti avvisi;
- qualora i comproprietari del piano o della porzione di piano abbiano prima della convocazione nominato un *rappresentante permanente*, l'amministratore dovrà inviare l'avviso a quest'ultimo.

## 2.6 La funzione di pubblicità dell'anagrafe<sup>[3]</sup>

Con l'introduzione del Registro dell'anagrafe condominiale si è venuto a costituire un *microsistema di pubblicità notizia* attraverso il quale il legislatore ha inteso realizzare tre distinte e fondamentali funzioni:

- lo **status di condomino** si acquisisce soltanto nel momento in cui la copia autentica dell'atto di acquisto è portata a conoscenza dell'amministratore di condominio ed annotata nel predetto Registro. I diritti e gli obblighi propri di ciascun condomino conseguono soltanto da quel momento<sup>[4]</sup>.
- l'adempimento della **pubblicità notizia** permette all'**alienante di liberarsi dall'obbligo di contribuire** alle maturande spese di condominio, rimanendo **coobbligato con il cessionario soltanto per tutti gli oneri maturati fino a quel momento**<sup>[5]</sup>.
- la **tenuta e l'aggiornamento del Registro** consente l'amministratore di stabilire con certezza il soggetto da convocare in assemblea, oppure individuare quello obbligato al pagamento dei contributi condominiali.

### Anagrafe condominiale e principio di apparenza

L'anagrafe condominiale può essere considerato strumento di pubblicità-notizia, finalizzato a *rendere conoscibili determinati atti*. Tale funzione costituisce dunque il fine a cui si collegano determinati interessi. La funzione dei meccanismi pubblicitari si concretizza nella conoscibilità legale, intesa come possibilità per tutti di raggiungere una conoscenza effettiva. **La funzione giuridica della pubblicità-notizia consiste appunto nel procurare la possibilità di conoscere una serie di situazione giuridicamente rilevanti.**

Quindi nel caso di specie si acquisirà *lo status di condomino*, permettendo all'alienante di liberarsi dall'obbligo di contribuire alle maturande spese di condominio. Inoltre, consente all'amministratore di stabilire con certezza il soggetto da convocare in assemblea, oppure individuare quello obbligato al pagamento dei contributi condominiali.

Proprio con riguardo alla funzione di pubblicità assolta dal nuovo registro anagrafe, si è osservato in dottrina che: *“una volta istituito il Registro dell'anagrafe condominiale e subordinato l'acquisto dello status di condomino all'adempimento integrativo della pubblicità notizia, non può non risultare ragionevole tutelare la buona fede dell'amministratore, che, in mancanza di comunicazioni contrarie, presuma che condomino sia ancora il cedente anziché il cessionario. Questo rilievo finisce per riaprire i margini di operatività del c.d. principio dell'apparenza in ambito condominiale”*<sup>[6]</sup>.

## 2.7 Il ruolo del notaio

Il Consiglio Nazionale del Notariato si è soffermato anche sul ruolo del notaio in relazione al mutamento dei dati di cui all'art. 1130, comma 6, c.c., giungendo alle seguenti conclusioni:

[3] *Le presenti considerazioni prendono spunto dalle riflessioni pubblicate dal Consiglio Nazionale del Notariato in un recente studio del 21 febbraio 2014, che ha dedicato una specifica sezione alla gestione dell'anagrafe condominiale ed ai riflessi in ambito notarile.*

[4] *cfr. A. SCARPA, Le spese, in R. TRIOLA (a cura di), Il nuovo condominio, Torino, 2013, p. 920; A. CELESTE e A. SCARPA, Le nuove norme in tema di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio, in Giur. merito, 2013, p. 1267.*

[5] *cfr. Così, M. CORONA, La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile, in CNN notizie, 12 giugno 2013.*

[6] *Tra i tanti studiosi che hanno sollevato questo problema si rinvia a M. DE TILLA, L'anagrafe condominiale. Un registro che può incidere*

- **non grava sul notaio l'obbligo di comunicare all'amministratore l'avvenuta variazione dei dati presenti nel Registro dei beni condominiali** (non vi è alcuna norma a tal proposito);
- dal punto di vista strettamente legislativo **non ha previsto alcun obbligo a carico del notaio di curare le formalità necessarie all'aggiornamento del Registro dei beni condominiali** attraverso la trasmissione di copia autentica dell'atto notarile all'amministratore di condominio;
- **esclusa la sussistenza di un obbligo di comunicazione a carico del notaio rogante**, ne discende che **onerate** in tal senso non possano che essere **l'acquirente/venditore**. In quanto l'acquirente ha interesse a provvedere a tale adempimento per acquistare a tutti gli effetti di legge lo *status* di condomino (*ex art. 1130 c.c. e art. 63 ult. co.*); l'alienante, ha interesse ad effettuare tale comunicazione, perché egli *«resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto»* (*ex art. 63 ult. co.*);
- entrambe **le parti (acquirente/venditore) devono anche informare l'amministratore della esistenza di un diritto reale** come di un **diritto personale** costituito su una proprietà immobiliare facente parte di un condominio (si veda il caso della costituzione di un usufrutto).

Ciò detto, ovviamente, nulla vieta che le parti stesse possano incaricare lo stesso notaio del compito di trasmettere copia autentica dell'atto all'amministratore di condominio, anziché provvedervi direttamente loro. Una tale soluzione garantirebbe una più sicura corrispondenza fra le risultanze dei Registri Immobiliari con quelle del Registro dell'anagrafe condominiale.

## 2.8 Il nuovo catasto telematico

Dal 1° aprile 2014 è possibile, per tutti i titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento degli immobili, accedere gratuitamente ai dati catastali online<sup>[7]</sup>.

Le **persone fisiche abilitate** ai servizi Fisconline o Entratel potranno consultare online, senza il versamento di alcun contributo, le banche dati ipotecaria e catastali relative agli immobili di cui risultano titolari, anche solo in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento.

A disporre l'accesso gratuito e in esenzione dai tributi al Catasto da parte dei **titolari di diritti reali sugli immobili** è l'art. 6 co. 5-quater del D.L. 16 del 2.3.2012 convertito con modificazioni della Legge n. 44 del 26 aprile 2012 mentre la procedura è stata attivata in base a quanto previsto dall'articolo 6, comma 5-quinquies, dello stesso decreto legge.

Per tutti gli utenti iscritti al sistema **Sister**, la piattaforma telematica dei servizi catastali e di pubblicità immobiliare, è possibile ottenere i dati contenuti nelle visure, non più soltanto in formato pdf, ma anche in *formato xml*, che consente di effettuare diverse elaborazioni.

La novità amplia le possibilità operative di enti e professionisti che possono ora integrare i propri archivi gestionali con le informazioni presenti negli atti del catasto terreni e urbano. La visura catastale in formato elaborabile ha gli stessi costi applicati al formato pdf ed è disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate esclusivamente per gli utenti abbonati a Sister.

Le novità appena introdotte agevoleranno sicuramente anche gli amministratori di condominio, rispetto all'obbligo di **tenuta ed aggiornamento del registro di anagrafe condominiale**. Fa da corollario a tale onere, a tal punto, un sistema informatizzato pressoché gratuito ed immediato, a mezzo del quale si consente all'amministratore di turno - ivi registrato a tal fine - di avere un immediato riscontro funzionale circa l'esattezza dei dati contemplati in seno al registro di anagrafe condòmini.

sul principio dell'apparenza del diritto, in *ilsole24ore*, 12 marzo 2013. cfr. Agenzia delle Entrate, direttoriale prot. n. 2014/31224 del 04.03.2014.

[7] cfr. Agenzia delle Entrate, direttoriale prot. n. 2014/31224 del 04.03.2014.

## Capitolo 3

# Tutela della privacy dei condomini e prova documentale

## 3.1 Il trattamento dei dati personali dei condomini

Tutti i dati da inserire nell'anagrafe condominiale, individuati dall'art. 1130, comma 1, n. 6, c.c., devono essere raccolti ed archiviati nel rispetto della disciplina dettata dal Codice della privacy (D.lgs. n. 196/2003), secondo le indicazioni dettate dall'Autorità garante per la protezione dei dati personali.

Sul punto, già nel 2006 il Garante ebbe modo di precisare che tutti le operazioni di trattamento dei dati e delle informazioni concernenti i condomini devono essere effettuate *nell'ambito delle attività strettamente connesse all'amministrazione di condominio*, con particolare riguardo ai **principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza**. Ne consegue che, ai sensi dell'art. 11 del Codice della privacy, l'amministratore può trattare solo le informazioni personali necessarie dei singoli partecipanti alla compagine condominiale (proprietari, usufruttuari) per le esigenze connesse alla gestione ed amministrazione delle parti comuni, nonché all'esercizio delle attribuzioni ad esso riconosciute dalla legge.

Sempre in riferimento al Codice della privacy, in virtù dell'art 24 comma 1, lett. a,b,c, l'amministratore potrà acquisire anche informazioni dei soggetti che non rientrano direttamente la compagine condominiale. In questo caso si fa riferimento ai dati anagrafici relativi ai conduttori che dovranno essere convocati per intervenire alle riunioni dell'organo assembleare quando ricorrono i casi disciplinati dall'art. 10, legge 27 luglio 1978, n. 392 (cd. legge dell'equo canone).

## 3.2 La tenuta del registro anagrafe: le istruzioni del Garante per la privacy

Successivamente all'entrata in vigore della legge di riforma del condominio, il Garante per la privacy si è occupato specificamente dei dati personali con riferimento alla nuova disciplina dell'anagrafe condominiale, pronunciandosi in merito sia in ordine alla tutela dei dati da inserire nel registro anagrafe, sia con riguardo alla documentazione concernente le informazioni medesime.

### 3.2.1 Informazioni pertinenti, proporzionali e non eccedenti

Con la **newsletter n. 387 del 23 aprile 2014** il Garante si è occupato specificatamente sulla **tipologia di documenti che l'amministratore può richiedere per l'aggiornamento del registro anagrafe, stabilendo il seguente principio: il singolo condomino non è tenuto a fornire le prove documentali delle informazioni rese all'amministratore per la tenuta del registro di anagrafe condominiale.**

Secondo il Garante, in base alla disciplina privacy **l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire**. Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio (siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari) chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. **Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione, come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati.**

Per quanto riguarda poi le informazioni relative alle "condizioni di sicurezza", il Garante ribadisce che, con l'entrata in vigore del "Decreto Destinazione Italia" i condòmini non dovranno più fornire alcuna informazione sulla propria unità immobiliare, perché i dati da raccogliere riguardano solo le parti comuni dell'edificio.

### 3.2.2 Niente obbligo di prove documentali per il condomino

Con il recente **provvedimento n. 106 del 19 febbraio 2015<sup>[1]</sup>**, l'Autorità per la protezione dei dati personali è tornata ad occuparsi dell'argomento, ribadendo che l'amministratore di condominio non può richiedere al condomino copia del

[1] Il provvedimento è consultabile sul sito internet [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)

rogo di compravendita dell'unità immobiliare per aggiornare il registro dell'anagrafe condominiale.

Per il Garante è indispensabile che le informazioni per l'anagrafe del condomino siano raccolte e trattate nel rispetto dei principi dettati dalla codice della privacy, con particolare condominiale riguardo ai **principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza**. Da ciò consegue che **il singolo condomino non è obbligato ad allegare atti o copie a riprova delle dichiarazioni rese all'amministratore** per la regolare tenuta del registro anagrafe. Parimenti **l'amministratore deve limitarsi a richiedere la sola comunicazione dei dati da inserire nel registro** e, in caso di inerzia, può reperire tali informazioni presso i competenti uffici, addebitando le relative spese al condomino inadempiente. Non rientra invece nelle sue attribuzioni la richiesta di esibire copia del contratto di compravendita, né tantomeno l'imputazione delle spese sostenute dallo stesso amministratore per reperire l'atto presso i pubblici registri<sup>[2]</sup>.

Nel caso specifico affrontato nel provvedimento in esame, il Garante è chiamato a risolvere se per adempiere all'obbligo di tenuta dell'anagrafe condominiale l'amministratore sia legittimato ad acquisire l'atto integrale di compravendita o se deve limitarsi a chiedere le informazioni necessarie al nuovo condomino senza acquisire la relativa documentazione.

Nello specifico, il condomino si lamentava, tra l'altro, del fatto che l'amministratore, dopo avergli richiesto per iscritto copia del rogito di compravendita a riprova delle dati forniti, aveva poi provveduto autonomamente a reperire l'atto presso i pubblici uffici, addebitandogli le relative spese. Secondo il proprietario, la richiesta dell'amministratore era superflua, perché l'art. 1130, comma 1, n. 6, c.c. richiede la sola comunicazione all'amministratore dei dati in esso indicati. L'amministratore si è difeso ricordando che era suo specifico dovere chiedere i dati necessari per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale. Ha aggiunto che, a fronte del rifiuto del condomino, ha dovuto provvedere autonomamente a recuperare dette informazioni, acquisendo il rogito notarile del contratto di acquisto dell'appartamento.

Il Garante ha confermato l'interpretazione fornita nella precedente newsletter dell'aprile 2014, ribadendo che l'amministratore deve limitarsi alla sola comunicazione dei dati da inserire nel registro. È invece esclusa la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita, così come è illegittimo richiedere al condominio le spese sostenute per reperire il rogito presso i pubblici registri.

**Non è necessaria dunque la prova documentale dei dati comunicati dal condomino.** Una simile richiesta, secondo il Garante, esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, oltre ad essere contraria ai principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza a cui l'amministratore deve uniformarsi nel trattamento dei dati personali contenuti nel registro anagrafe.

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regole di tenuta del registro anagrafe</b> | il condomino non è tenuto a fornire le prove documentali delle informazioni rese all'amministratore ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 6, c.c.<br>l'amministratore può trattare solo informazioni pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità da perseguire                                       |
| <b>Cosa si può acquisire nel registro</b>     | tutte le informazioni dei proprietari e dei titolari di diritti reali o personali di godimento (generalità, numeri di telefono/fax/mail) comprensivi di codice fiscale, residenza o domicilio;<br>i dati catastali: sezione urbana; foglio, particella, subalterno in cui è collocata l'unità immobiliare |
| <b>Cosa non si può acquisire nel registro</b> | la copia dell'atto di compravendita in cui sono riportati i dati (titolo di proprietà; documentazione urbanistica; rapporto informativo della conservatoria);<br>le condizioni di sicurezza delle singole proprietà esclusive                                                                             |

enza e non eccedenza a cui l'amministratore deve uniformarsi nel trattamento dei dati personali contenuti nel registro anagrafe.

### 3.3 Le critiche all'interpretazione seguita dal Garante

Può, dunque, acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio. Può chiedere, inoltre, i dati catastali: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune. Non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della documentazione: come, ad esempio, l'atto di compravendita in cui sono riportati i dati.

Il Garante conferma dunque il necessario **rispetto dei principi di "sufficienza" e "non eccedenza"** del dato (rispetto alle finalità del trattamento) sia del contenimento all'interno dello specifico "insieme" di dati che detto art. 1130 espressamente richiede. Inoltre, si precisa che non risulta nessun specifico obbligo a carico del singolo condomino di allegare documenti a comprova della veridicità delle informazioni rese, con la conseguenza che un'eventuale richiesta dell'am-

[2] *MEO I., Anagrafe condominiale. Il Garante limita i poteri dell'amministratore, in Condominioweb.it, 6.5.2015.*

ministratore tesa a ottenere copia di tali documenti sarebbe “eccedente” e, quindi, illegittima.

In realtà, su quest’ultimo punto l’interpretazione data dal Garante sembra essere in contrasto con quanto disposto dall’art. 63 disp att. c.c., che disciplina le comunicazioni in caso di cessione dei diritti da parte del condomino precisando che “*chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l’avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all’amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto*”. La lettera della norma prescrive esplicitamente l’obbligo di inviare copia autentica del titolo, per tali ragioni ci sembra che l’orientamento interpretativo del Garante non si coordini perfettamente da quanto disposto dal codice civile limitatamente alla fattispecie della cessione dei diritti sulle unità immobiliari.

A tal proposito, abbiamo anche visto come il **Consiglio Nazionale del Notariato**, nello Studio 906-2013/C, ha chiarito come **l’obbligo di comunicare all’amministratore di condominio l’avvenuta variazione dei dati presenti nel Registro dei beni condominiali non grava sul notaio rogante ma sulle parti, le quali ben possono peraltro incaricare lo stesso notaio**. Quindi, la prova documentale, rimane pur sempre un *elemento essenziale per determinare il trasferimento del diritto* all’amministratore e per tali motivi la disposizione non può essere elusa a seguito della interpretazione espressa dal Garante visto che lo **status di condomino** si acquisisce soltanto nel momento in cui la copia autentica dell’atto di acquisto è portata a conoscenza dell’amministratore di condominio<sup>[3]</sup>.

---

[3] MEO I., *Le regole per la compilazione dell’anagrafe condominiale e le amnesie del Garante per la protezione dei dati personali*, in *Condominioweb*, 6.5.2014.

## Capitolo 4

# Ulteriori aspetti applicativi

## 4.1 La condizioni di sicurezza delle parti comuni

Tra i dati da inserire nel registro anagrafe figurano anche quelli relativi alla sicurezza delle parti comuni. Si tratta di tutte quelle certificazioni riguardanti la perfetta funzionalità degli impianti e, più in generale, l'abitabilità dell'edificio<sup>[1]</sup>. Si pensi alle dichiarazioni di conformità ex D.M. n. 37/2008 o all'agibilità ex DPR n. 380/2001.

Abbiamo visto che il decreto "Destinazione Italia" ha opportunamente eliminato il riferimento alle parti esclusive, specificando che **i dati relativi alle c.d. "condizioni di sicurezza"** devono essere esclusivamente quelli riferiti alle **"parti comuni dell'edificio"**.

In particolare, ai sensi dell'art. 24, primo comma, del DPR n. 380/2001, il **certificato di agibilità** attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

L'agibilità può essere rilasciata solamente in presenza di tutte le certificazioni di conformità degli impianti e l'esperimento del collaudo dell'edificio.

La norma in esame consente di individuare, all'interno dell'anagrafe condominiale, un **"registro sicurezza"** quale strumento dinamico di controllo per garantire una gestione efficiente e trasparente, contenente ogni dato utile a monitorare le condizioni di sicurezza dello stabile, al fine di prevenire ogni tipo di rischio.

Per la compilazione di tale registro, l'amministratore deve effettuare preliminarmente un "inventario" degli impianti e delle parti comuni e valutare altresì se i medesimi siano tutti adeguati alla normativa in tema di sicurezza e/o siano datati delle relative certificazioni. Non è da escludere che l'amministratore particolarmente ligio al suo dovere, anche al fine di limitare eventuali future responsabilità, possa rivolgersi a dei professionisti per valutare o far accertare le condizioni di sicurezza soprattutto degli impianti comuni.

Più in generale, è utile rammentare che l'amministratore ha il dovere di informare i condomini delle eventuali situazioni di pericolo, specie se sussistente un concreto rischio di danni a persone o cose e deve attivarsi nel caso in cui possa risultare pregiudicata la sicurezza delle parti comuni. Nei confronti dello stesso possono configurarsi responsabilità sia in ambito civile che penale, qualora l'eventuale evento dannoso sia causalmente ricollegabile alla mancata vigilanza o intervento sulle parti e impianti comuni nei confronti delle quali egli non abbia assunto iniziative volte ad evitare tali eventi.

Tali obblighi derivano dal generale potere/dovere di compiere atti conservativi ex art. 1130 c.c. Per tali motivi l'amministratore, a prescindere degli adempimenti connessi all'anagrafe condominiale, deve comunque attivarsi per evitare pericoli concreti alle parti comuni dell'edificio derivanti dalla mancanza delle prescritte condizioni di sicurezza.

## 4.2 Convocazione dell'assemblea condominiale

Ai sensi del nuovo art. 66 disp. att. c.c., l'avviso di convocazione deve essere predisposto dall'amministratore e inviato, a pena di annullabilità, a tutti i condomini presso la propria residenza o il proprio domicilio.

Prima della riforma, in assenza di disposizioni specifiche che imponessero all'amministratore di verificare i registri immobiliari per la corretta identificazione dei condomini, si riteneva che *spettasse ai singoli comproprietari* l'onere di dimostrare di avere titolo a partecipare all'assemblea e che anche in caso di decesso del condomino non fosse necessario inviare alcun avviso agli eredi.

Ciò non toglieva, tuttavia, l'onere gravante in capo l'amministratore di verificare effettivamente chi fosse il titolare dell'immobile. La giurisprudenza di legittimità, intorno ai primi anni del 2000, ha infatti definitivamente sovvertito il **principio dell'apparenza del diritto**, ritenendo che questo fosse inapplicabile in materia condominiale, sì da precisare che ogni qual volta venga esercitata un'azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente

[1] GALLUCCIA, *Anagrafica condominiale e dati relativi alle condizioni di sicurezza*, in *lavorincasa.it*

legittimato il vero proprietario di detta unità e non, anche chi possa apparire tale, poiché difettano, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni di operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale, essenzialmente, ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva all'effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiali<sup>[2]</sup>.

Con l'adozione del c.d. registro dell'anagrafe condominiale, invece vi è la necessaria **preventiva individuazione dei dati anagrafici di ciascun condomino**, ivi comprese le informazioni relative alla residenza e all'eventuale domicilio, **oltre al costante aggiornamento** dei medesimi dati raccolti. Questa nuova disposizione non potrà che incidere sulla *querelle* afferente l'inapplicabilità del principio di apparenza del diritto nei rapporti *intra* condominiali, tra l'amministratore e i singoli condòmini, comportando auspicabilmente una sua rivisitazione (CELESTE).

### 4.3 Modalità di comunicazione del trasferimento

L'amministratore non è obbligato fare alcuna particolare ricerca per individuare i condomini, spettando a loro di comunicargli l'eventuale cambiamento della proprietà dell'immobile.

L'acquirente di un appartamento non può dolersi di non essere stato invitato a partecipare all'assemblea che ha deliberato in merito alle spese condominiali, finché non abbia notificato o almeno comunicato l'avvenuto passaggio di proprietà, essendo il relativo onere a carico suo o del suo dante causa<sup>[3]</sup>. A questo punto sorge spontanea una domanda: rientra tra i compiti del notaio comunicare all'amministratore di condominio il trasferimento delle singole proprietà immobiliari facenti parte di un condominio? Alla luce dell'**art. 63 disp. att. c.c.**, resta **fermo l'obbligo per il condomino, di comunicare all'amministratore il trasferimento della proprietà e notificargli copia dell'atto di compravendita**, non sussiste nessun obbligo in capo al notaio rogante, anche se secondo un recente studio del Consiglio Nazionale Notarile, pubblicato il 21 febbraio 2014, si precisa che: *"nulla vieta che le parti stesse possano incaricare lo stesso notaio del compito di trasmettere copia autentica dell'atto all'amministratore di condominio, anziché provvedervi direttamente loro. Una tale soluzione garantirebbe una più sicura corrispondenza fra le risultanze dei Registri Immobiliari con quelle del Registro dell'anagrafe condominiale"*. In tale ipotesi alle parti non rimarrebbe altro che comunicare al notaio le generalità dell'amministratore che gestisce lo stabile.

### 4.4 Modalità specifiche di trasmissione delle variazioni dei dati

L'art. 1130, n. 6 prescrive che ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta. Per esempio, nel caso di vendita di unità immobiliare, la vicenda traslativa si considera conclusa e perfezionata solo quando vi sarà una comunicazione delle variazioni della titolarità delle porzioni esclusiva e vi sarà contestualmente la trasmissione della copia autentica all'atto di proprietà. Solo in tali casi l'alienante si potrà considerare liberato dall'obbligo di contribuzione delle spese condominiali. La norma però non prescrive modalità specifiche di trasmissione dell'atto di variazione. Infatti, non è prescritto l'utilizzo della raccomandata spedita direttamente all'amministratore, anche se può ritenersi la forma migliore.

### 4.5 Sito internet del condominio e gestione informatica dell'anagrafe

L'amministratore, su volontà assembleare, può attivare un **sito internet** al fine di poter dare la possibilità ai singoli condomini la possibilità di estrarre copie dei documenti (art. 71-ter disp. att. cod. civ.). Il sito internet comporterebbe un notevole risparmio di costi e tempi sia a favore dei condomini che per lo stesso amministratore.

Praticamente si potrebbe definire il sito internet ad un grande archivio digitale in cui convogliano una serie di documentazione utile per la gestione del medesimo condominio. Per tali ragioni si ritiene che tale strumento potrebbe essere utilizzato *anche* per la gestione dell'anagrafe condominiale. Infatti, l'amministratore potrebbe predisporre le singole schede, inviarle a ciascun condomino; quest'ultimo una volta compilate, dovrebbe inoltrarle via mail direttamente all'indirizzo di posta elettronica del suo condominio. Successivamente l'amministratore potrà importare tutti i dati ricevuti in un solo database che gli consentirà, successivamente, di effettuare anche le relative

[2] Cass. civ., SS.UU. n. 5035 del 2002.

[3] Cass. civ. 29.5.1998, n. 5307.

variazioni dei dati imputati in archivio direttamente on line anche perché dal primo aprile l'Agenzia delle entrate ha attivato due canali, **Entratel** e **Fisconline**, che garantiscono l'accesso gratuito alle banche dati ipotecaria e catastale e la possibilità di verificare, per esempio, la planimetria o la rendita, la classe e la categoria catastale.

#### 4.6 La modulistica da usare

La realizzazione grafica del modello di anagrafica condominiale può essere lasciato alla **libera discrezione dell'amministratore o di qualsiasi associazioni di categoria** in quanto il legislatore non ha indicato nessun modulo specifico da utilizzare obbligatoriamente. In rete sono disponibili sia modelli molto complessi, di oltre 10 pagine, che ricrederebbero diverse ore per la compilazione, sia modelli più semplici, che possono essere compilati direttamente dal computer di casa ed inviate mediante posta elettronica.

#### Bibliografia

- CELESTE A.- SCARPA A.**, Le nuove norme in tema di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio, in *Giur. merito*, 2013, p. 1267.
- CORONA M.**, La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile, in *CNN notizie*, 12 giugno 2013.
- DE TILLA M.**, L'anagrafe condominiale. Un registro che può incidere sul principio dell'apparenza del diritto, in *ilsole24ore*, 12 marzo 2013.
- GALLUCCIA**, Anagrafe condominiale, perché bisogna comunicare il cambio d'inquilino, in *Condominioweb.it*;
- GALLUCCIA**, Anagrafica condominiale e dati dei conduttori delle unità immobiliari, in *www.lavorincasa.it*.
- GALLUCCIA**, Anagrafica condominiale e dati relativi alle condizioni di sicurezza, in *lavorincasa.it*
- MEO I.**, Le regole per la compilazione dell'anagrafe condominiale e le amnesie del Garante per la protezione dei dati personali, in *Condominioweb*, 6.5.2014.
- MEO I.**, Anagrafe condominiale. Il Garante limita i poteri dell'amministratore, in *Condominioweb.it*.
- MEO I.**, Il diritto di abitazione ed i riflessi sulla compilazione dell'anagrafe condominiale, in *Condominioweb.it*.
- SCARPA A.**, Le spese, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 920;