

# Anagrafe condominiale, la tenuta del registro

Il legislatore, con la legge 220 dell'11 dicembre 2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha modificato e integrato gli articoli del codice civile inerenti al condominio. In particolare, ha attribuito all'amministratore nuovi compiti, ai quali necessariamente devono corrispondere i poteri per poterli adempiere correttamente. Non sempre, però, ha espresso chiaramente la sua disposizione nel testo né ha coordinato a sufficienza le nuove norme con quelle precedenti del codice civile del 1942. Ci soffermiamo, in questa sede, sul n. 6 dell'art. 1130 cod. civ. che stabilisce che l'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, che costituisce un suo onere amministrativo di gestione del condominio.

---

I compiti  
dell'amministratore

Le criticità e i dubbi

*Contributi a cura di*  
Gian Vincenzo Tortorici

---

# Il registro di anagrafe condominiale: i compiti dell'amministratore, le criticità e i dubbi

Il legislatore del 2012, modificando la disciplina condominiale, ha introdotto nuovi obblighi per l'amministratore, ai quali necessariamente devono corrispondere i poteri per poterli adempiere correttamente. Non sempre, però, ha espresso chiaramente la sua disposizione nel testo né ha coordinato a sufficienza le nuove norme con quelle precedenti del codice civile del 1942.

---

**Gian Vincenzo Tortorici**  
*Avvocato*

## I compiti dell'amministratore

Il legislatore, con la legge 220 dell'11 dicembre 2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha modificato e integrato gli articoli del codice civile inerenti al condominio.

In particolare, ha attribuito all'amministratore nuovi compiti, la cui violazione spesso comporta la revoca per grave inadempimento, pure dovendosi applicare l'art. 1455 cod. civ., che concerne la valutazione, da parte del magistrato, della gravità dell'inadempimento, contemperando i reciproci interessi di costui e dell'assemblea (Cass. civ., Sez. II, sent. 4 marzo 2016, n. 4314); un inadempimento non grave può determinare comunque il risarcimento dei danni, se provocati e dimostrabili (Cass. civ., Sez. II, sent. 16 giugno 2016, n. 12466), ma non consente al magistrato di dichiarare la risoluzione del

contratto per inadempimento ex art. 1453 cod. civ.

Si rammenta che l'assemblea può deliberare la revoca dell'amministratore per qualsiasi motivo e in ogni tempo, costituendo un suo diritto potestativo.

Nell'ipotesi in cui sia supportata da una giusta causa, la revoca si identifica con la risoluzione del contratto di mandato, stipulato ex art. 1129, comma 15, cod. civ., equiparandosi la giusta causa con un inadempimento dell'amministratore.

Quindi la circostanza che lo stesso legislatore consideri gravi le fattispecie che elenca nel comma 12 dell'art. 1129 cod. civ. è edulcorata con l'indicazione che il giudice "può" revocarlo, non "deve" revocarlo.

Gli obblighi dell'amministratore sono enunciati in più articoli, primo dei quali, per rilevanza, è l'art. 71-bis disp. att. cod. civ., concernente i requisiti, di onorabilità e di professionalità, che l'amministratore deve possedere per poter esercitare la propria attività.

Ancora rilevanti sono gli artt. 1129 e 1130

cod. civ., per l'espressione testuale di quest'ultimo articolo: «L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve [...]».

Il riferimento alle vigenti disposizioni di legge non deve essere limitato a quelle codicistiche, tra le quali anche la disciplina condominiale, ma deve prendere in considerazione tutta la normativa italiana ed europea, per esempio, riguardante la sicurezza degli impianti, il risparmio energetico o la privacy. Del resto l'amministratore, quale mandatario, seppure sempre *sui generis* dei condomini, deve provvedere alla manutenzione e alla conservazione dei beni e delle parti dell'edificio condominiale.

## Il registro di anagrafe condominiale

Il n. 6 dell'art. 1130 cod. civ. stabilisce che l'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, che costituisce un suo onere amministrativo di gestione del condominio.

Si deve prendere in considerazione principalmente il termine "curare"; esso impone all'amministratore non solo la redazione del registro *ex novo*, per esempio, in quanto si tratta di un fabbricato di nuova costruzione, ma anche il suo costante aggiornamento al fine di consentire ai condomini di poterlo visionare, ai sensi dell'art. 1129, comma 2, cod. civ., seppure con le modalità decise dallo stesso amministratore.

Il legislatore stabilisce quali siano gli elementi che costituiscono il registro:

1. generalità complete, compreso il codice fiscale, residenza e domicilio dei titolari dei diritti reali e dei diritti personali di godimento;
2. dati catastali di ciascuna unità immobiliare;
3. dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni del condominio.

Ciascuna di queste espressioni crea problemi interpretativi.

Innanzitutto si deve rilevare che la raccolta dei dati *de quibus* deve essere esclusivamente finalizzata allo svolgimento delle attività di gestione e di amministrazione delle cose comuni di cui all'art. 1117 cod. civ., per esempio, per verificare le morosità e gli accrediti di tutti gli aventi diritto.

In questo senso ha rilievo il disposto del comma 5 dell'art. 63 disp. att. cod. civ., considerato che è titolare di un diritto reale soltanto colui che è diventato, per esempio, proprietario di un appartamento in virtù di un rituale contratto di compravendita; infatti la sottoscrizione di un mero preliminare o la stipulazione di un contratto, così detto, *rent to buy* non trasferisce la proprietà di un immobile.

Considerato che l'amministratore ha un preciso obbligo di compilare diligentemente il registro (Trib. Milano, Sez. XIII, ord. 18 novembre 2013), questi deve poter dimostrare, nell'ipotesi di vertenza inerente alla sua revoca, non solo di esserne in possesso, ma anche che questo è completo con tutti i dati richiesti dalla legge.

Pure svolgendo una funzione di pubblicità-notizia, anche ai fini della lotta all'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative, ai sensi dell'art. 3, comma 10-bis, del D.Lgs. 23 del 14 marzo 2011, il registro *de quo* ha natura privata e la prova sopra indicata può essere fornita producendo le p.e.c. scambiate tra amministratore e condomino, la busta della raccomandata con cui quest'ultimo comunica un'intervenuta variazione, la ricevuta di ritorno della raccomandata con la quale l'amministratore richiede informazioni; tutti i documenti devono essere conservati dall'amministratore, anche se non deve allegarli al precitato registro.

Del resto il legislatore non ha prescritto alcuna modalità specifica di comunicazione ed, essendo prevista la forma scritta, sono

applicabili per analogia le forma previste nell'art. 1117-ter cod. civ. e nell'art. 66 disp. att. cod. civ.

## Le criticità

### Dati anagrafici dei titolari di diritti

La raccolta dei dati anagrafici deve essere effettuata dall'amministratore, titolare del loro trattamento, in osservanza dei principi stabiliti dall'art. 11 del D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003; si ricorda che non è necessario il consenso dei condomini e degli aventi diritto, poiché, per registrarli, da una parte l'amministratore adempie a un obbligo di legge e dall'altra molti dati possono essere prelevati da pubblici registri conoscibili da chiunque, ai sensi dell'art. 24 dell'anzidetto decreto legislativo.

«Il condominio è un luogo di stretta convivenza tra persone, dove è essenziale l'equilibrio tra la trasparenza della gestione della cosa comune e il diritto alla riservatezza di ciascuno, garantito dal codice della privacy, ex D.Lgs. 196/2003» (*Il condominio e la privacy*, Garante per la protezione dei dati personali, Memorandum 10 ottobre 2013).

Considerato lo scopo della norma, è possibile riportare nella scheda di ciascun titolare di diritti reali la residenza, o il domicilio, anche se non riferiti allo stabile condominiale amministrato, al fine di poter correttamente inviare la convocazione d'assemblea; identica finalità ha l'inserimento dell'e-mail, specialmente se corrispondente a un indirizzo di posta certificata.

Ugualmente legittimo è l'inserimento delle utenze telefoniche (fisse, cellulari e fax), che non devono però essere divulgate a terzi.

Si deve trattare di dichiarazioni personali riportanti i dati richiesti, senza che i condomini debbano allegarvi atti o loro copie (Garante privacy, provv. n. 106 del 19 febbraio 2015).

Inoltre, se il concetto di proprietario è indiscutibile, lo è anche quello di usufruttuario, nonché di titolare di un diritto d'uso o di abitazione, ritenuto che a questi diritti reali, così detti "minori", si applica la disciplina dell'usufrutto ex art. 1026 cod. civ.

Non sono viceversa da prendere in considerazione né i titolari di diritti di servitù su parti comuni, né i titolari di ipoteche; infatti entrambi non sono comproprietari di beni condominiali.

Il diritto di servitù (artt. 1027 e segg. cod. civ.) su un bene, quale fondo servente, inerisce all'utilizzazione di questo e l'ipoteca (artt. 2808 e segg. cod. civ.) è un diritto reale di garanzia.

### I conduttori

I diritti personali di godimento, così come definiti dalla dottrina, in quanto aventi le caratteristiche relative al godimento di un bene immobile e a un diritto di credito, ineriscono ai contratti di locazione e di comodato.

Considerata sempre la finalità della norma, non dovrebbero essere riportate le generalità dei sub-conduttori e dei conduttori di locazioni transitorie, considerata la loro breve permanenza nell'alloggio.

Non possono essere riportate le generalità dei collaboratori di giustizia e di coloro che, a qualsiasi titolo, sono inseriti nei programmi di protezione giudiziaria.

La conoscenza delle generalità dei conduttori rileva altresì ai fini di agire nei loro confronti per conseguire coattivamente il rispetto del regolamento di condominio e l'adempimento del disposto dell'art. 1117-*quater* cod. civ. ovvero per la loro convocazione in assemblea.

Non solo, ma in relazione alla modifica apportata dalla legge 431 del 9 dicembre 1998 alla precedente legge 392 del 27 luglio 1978, in tema di locazioni urbane, destinate a uso abitativo, il locatore può delegare l'am-

ministratore a richiedere direttamente al conduttore le spese condominiali di cui all'art. 9 della citata legge 392/1978, tuttora in vigore (Garante privacy, provv. 19 giugno 201 [3275910]), pure rimanendo lo stesso responsabile verso il condominio per il loro mancato pagamento.

A rafforzare la disposizione *de qua*, l'art. 1, comma 59, della legge 208 del 28 dicembre 2015, nell'integrare l'art. 13 legge 431/1998, ha così stabilito: «[...] È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore e all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, cod. civ. [...]».

### I dati catastali

I documenti dell'Agenzia delle entrate, già Catasto, sono pubblici, ma la loro consultazione è riservata al proprietario dell'immobile o suo delegato.

Considerato il termine "dati", utilizzato dal legislatore, si deve ritenere che i proprietari delle singole unità immobiliari costituenti l'edificio condominiale debbano dichiarare, sotto la loro personale responsabilità, esclusivamente la data dell'acquistamento, nonché il foglio, il mappale, il subalterno e il numero dei vani dell'appartamento, senza alcun riferimento alla rendita catastale, che è un dato fiscale.

Nessun documento, *ut supra* dedotto, deve essere allegato alla comunicazione. Nell'ipotesi di falsa indicazione dei suddetti dati, il condomino non può essere denunciato *ex art. 483 cod. pen.*, considerato che la dichiarazione è rivolta a un privato e non a un pubblico ufficiale; la Corte Suprema di Cassazione ha sempre ribadito che l'amministratore svolge un'attività di ufficio privato

(Cass. civ., Sez. Unite, sent. 8 aprile 2008, n. 9148). Tutt'al più, qualora il condominio possa dimostrare di avere subito un danno, non necessariamente ingiusto, dalla dichiarazione falsa del condomino, questi può essere multato con una sanzione pecuniaria civile da € 200 a € 12.000 *ex art. 4, comma 4, lett. a)*, del D.Lgs. 7 del 15 gennaio 2016.

### Le condizioni di sicurezza

Su questo argomento è intervenuto il D.L. 145 del 23 dicembre 2013, convertito in legge 9 del 21 febbraio 2014, che, sotto alcuni profili, ha peggiorato la responsabilità dell'amministratore.

Infatti il testo originario dell'art. 1130 cod. civ. si riferiva ai dati relativi alle condizioni di sicurezza delle singole unità abitative, con i dubbi che l'errata comunicazione da parte del condomino determinava.

Con il nuovo testo, l'amministratore risponde personalmente per una non completa o non idonea raccolta dei dati concernenti le precitate condizioni di sicurezza, nella sua qualifica di rappresentante *ex lege* del condominio.

Il legislatore, pur avendo usato il termine "parti", si deve ritenere che non abbia voluto riferirsi soltanto alla struttura del fabbricato, per esempio, le scale o il cortile, che può essere dissestato, ma anche agli impianti in esso collocati, per esempio, l'ascensore o la centrale termica.

Anche in questo caso nel registro in esame devono essere riportati soltanto i dati senza che ne siano allegati gli eventuali documenti.

I dati presuppongono però l'esistenza della documentazione. Per esempio, per la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, è necessario indicare la data del rilascio, ovvero per l'impianto dell'ascensore deve essere indicata la data del contratto con la ditta manuttrice, ma evidentemente l'amministratore deve possederne i relativi documenti.

Il registro è un'arma a doppio taglio; infatti, ove si sia troppo analitici, si corre il rischio di omettere un rilievo importante, con le conseguenze sanzionate dall'art. 40 cod. pen. in caso di evento delittuoso, per esempio, non avere indicato le date della documentazione prescritta dalla cosiddetta "Direttiva macchine" per il cancello motorizzato, ovvero del contratto con il tecnico responsabile del controllo e della manutenzione dei manufatti in amianto presenti nel condominio.

### **L'inadempimento del condomino**

Il legislatore ha stabilito che i condomini debbano, non solo *ab origine*, comunicare i dati sopra elencati, ma anche segnalare ogni variazione intervenuta entro 60 giorni.

L'amministratore, in caso di inerzia, di mancanza o d'incompletezza delle comunicazioni, termine plurale per indicare le ipotesi indicate, deve richiedere con raccomandata, meglio se con avviso di ricevimento, le informazioni necessarie.

Se il condomino reiteri la sua omissione, decorsi 30 giorni dalla richiesta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie.

Certamente l'amministratore può rivolgersi direttamente agli Uffici pubblici, consultabili da chiunque (art. 24 del D.Lgs. 196/2003, citato), quali l'Ufficio anagrafe del comune o la Conservatoria dei registri immobiliari; può altresì effettuare, tramite un avvocato, ricerche all'Agenzia delle entrate per richiedere un certificato catastale o le generalità del conduttore, considerato che adempie al combinato disposto dell'art. 1130 cod. civ. e dell'art. 13 della legge 431/1998 novellato.

In estrema analisi, l'amministratore può ottenere che l'obbligo di fare del condomino sia coattivamente eseguito. A questo proposito, l'art. 612 cod. proc. civ. recita: «Chi in-

tende ottenere l'esecuzione forzata di una sentenza di condanna per violazione di un obbligo di fare, o di non fare, dopo la notificazione del precetto, deve chiedere con ricorso al giudice dell'esecuzione che siano determinate le modalità dell'esecuzione».

Il giudice dell'esecuzione provvede sentita la parte obbligata. Nella sua ordinanza designa l'ufficiale giudiziario che deve procedere all'esecuzione e le persone che debbono provvedere al compimento dell'opera non eseguita o alla distruzione di quella compiuta.

Innanzitutto si deve concordare con le prevalenti dottrina e giurisprudenza, che ritengono che l'espressione "sentenza di condanna" debba essere interpretata estensivamente, ricomprendendo qualsiasi provvedimento giudiziale di condanna.

Questo provvedimento non può essere costituito da un decreto ingiuntivo, considerato che la pronuncia di consegna deve riguardare una determinata quantità di cose fungibili o una cosa mobile determinata e, nella fattispecie in esame, la cosa non sussiste, neppure interpretando la comunicazione in forma scritta che il condomino deve inviare come una cosa.

Per evitare una tempistica troppo prolungata, si potrebbe ricorrere con il procedimento sommario di cognizione previsto dall'art. 702-bis cod. proc. civ., provando di avere richiesto invano la trasmissione dei dati previsti nel più volte citato art. 1130 cod. civ.

In forza dell'ordinanza conseguita, l'amministratore può procedere con l'esecuzione forzata, chiedendo, se del caso, al giudice dell'esecuzione le opportune modalità di esecuzione *ex art.* 613 cod. proc. civ., per esempio, che l'Ufficiale giudiziario sia autorizzato ad accedere agli Uffici pubblici per rilevare le informazioni necessarie alla corretta compilazione del registro dell'anagrafe condominiale.

## I dubbi residui

### L'addebito dei costi al responsabile

L'addebito dei costi al condomino inadempiente certamente non costituisce una spesa condominiale e dunque, qualora lo stesso non provveda spontaneamente ad assolverli, l'amministratore non può inserirlo nel rendiconto consuntivo e, una volta approvato, ricorrere *ex art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ.*

Non si tratta infatti di un credito certo e liquido e conseguentemente non è esigibile.

Il pagamento di questo costo ha natura risarcitoria, il cui *quantum* deve essere stabilito dal magistrato.

Anche in questo caso, si può ricorrere all'Autorità giudiziaria *ex art. 702-bis cod. proc. civ.*, producendo le fatture dei professionisti incaricati dall'amministratore, ovvero, se le ricerche sono state dal medesimo direttamente espletate, le ricevute dei pagamenti effettuati e il verbale dell'assemblea che ha approvato l'importo a lui dovuto a titolo di compenso per questo incombente *ex art. 1129, comma 14, cod. civ.*

### Il condomino apparente

La giurisprudenza ha, da tempo, fissato due principi fondamentali inerenti al recupero coatto delle spese condominiali dovute dal condomino moroso:

1. l'azione va radicata nei confronti del condomino effettivo e non del condomino apparente (Cass. civ., Sez. Unite, sent. 8 aprile 2002, n. 5035 e Sez. II, sent. 30 aprile 2015, n. 8824);
2. il decreto ingiuntivo *ex art. 63 disp. att. cod. civ.*, non può essere richiesto nei confronti di chi non è più condomino per avere alienato la sua unità immobiliare (Cass. civ., Sez. VI, sent. 21 luglio 2012, n. 12841).

Con il registro dell'anagrafe condominiale, l'amministratore, soprattutto se subentrante, deve fare riferimento a questo, che ha una funzione, come già rilevato, di una peculiare pubblicità-notizia.

Si potrebbe ritenere che siano stati modificati i principi sopra esposti e che pertanto la convocazione per un'assemblea inviata a colui che non è più condomino è perfettamente valida, così come la delibera che sia stata dal medesimo approvata.