



Lente d'ingrandimento /1

Il registro di anagrafe e sicurezza

di Avv. Alvise Cecchinato

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - nelle note trovi richiami e formule - alla fine puoi fare una verifica con la **check list** - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa **mail**

Quali doveri ha l'Amministratore ?

La riforma del 2012 ha messo ordine nella documentazione di cui ogni Condominio deve necessariamente essere dotato, precisando all'art. 1130 c.c., *Attribuzioni dell'Amministratore*, che questi deve avere cura di diversi **registri**, menzionando per primo

proprio quello di **anagrafe condominiale** (comma 1 n. 6; gli altri sono i registri dei **verbali delle assemblee**, di **nomina e revoca dell'amministratore** e di **contabilità**, comma 1 n. 7).

La disciplina introdotta per l'anagrafe condominiale pone degli oneri a carico dei condomini, ma soprattutto specifica gli obblighi in capo all'Amministratore.

Incominciamo esaminando il contenuto del registro di anagrafe condominiale: la norma lo stabilisce *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.*

Sembra ovvio, ma va fatta attenzione.

Si presuppone anzitutto **un elenco dettagliato, di ciascuna unità immobiliare.**

Ma si richiede anche **un elaborato ulteriore, sulle parti comuni dell'edificio.**

A) l'elenco di ciascuna unità immobiliare

Deve contenere:

- **le generalità delle persone che hanno diritti sull'unità**
- **i dati catastali dell'unità**

Non è precisato quali debbano essere i dati catastali, ma sembra sufficiente l'indicazione di foglio e mappale; è invece precisato, quanto ai dati personali, che devono essere riportati:

- ✓ non solo **nome e cognome** (o denominazione)
- ✓ ma anche **codice fiscale**
- ✓ ed altresì **residenza o domicilio** (o sede)

n.b.: se si tratta di società commerciale o di altro soggetto non persona fisica, va indicata la denominazione corretta, risultante nel primo caso dal registro delle imprese e negli altri casi dall'atto costitutivo; le ditte individuali non sono soggetti diversi dalla persona fisica del titolare, di cui va comunque indicato sia il nome che il cognome, mentre va indicata la sede risultante dal registro delle imprese

n.b.: la residenza della persona risulta dalla pubblica anagrafe, come la sede di una società commerciale o di una ditta individuale risulta dal registro delle imprese; la sede di altri soggetti non persona fisica risulta dall'atto costitutivo; il domicilio (es. lo studio di un professionista) risulta da un atto volontario di elezione, che in ipotesi va conservato agli atti

n.b.: si fa riferimento a indirizzi reali, da viabilità stradale; l'evoluzione tecnologica sta assimilando ad essi gli eventuali indirizzi virtuali, di posta elettronica: occorre tuttavia fare molta attenzione, perchè, al momento, sono del tutto parificabili solo gli indirizzi pec di indirizzari pubblici; in mancanza, occorrerebbe un adeguato atto volontario di elezione di domicilio digitale, che in ipotesi va conservato agli atti

- non solo di chi è **proprietario**
- ma anche di chi è **titolare di altro diritto reale**
- e altresì di chi ha **diritti personali di godimento**

n.b.: più persone possono avere il diritto di proprietà, quindi per quota (comproprietari; ad esempio i coniugi in comunione di beni, o i successori ereditari del defunto); può esservi usufrutto, uso o abitazione (e quindi oltre al <nudo> proprietario, vi è anche l'usufruttuario, l'usuario o il titolare di diritto reale di abitazione; relativamente all'ipotesi del coniuge separato o divorziato assegnatario della casa coniugale, si rimanda alla specifica trattazione); può esservi servitù (e quindi oltre al proprietario <del fondo servente> vi è anche il titolare di servitù <proprietario del fondo dominante>)

n.b.: il diritto personale di godimento tipico è la locazione, o affitto; è tale anche il leasing (che è una locazione con previsto, alla fine, il passaggio di proprietà), e anche la locazione ad uso turistico (che è una locazione di breve durata); lo è anche il comodato (che si distingue dalla locazione per essere di regola gratuito)

B) l'elaborato sulle parti comuni dell'edificio

Deve contenere **ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza**.

Non è precisato quali debbano essere questi dati: certamente vanno raccolte e conservate le certificazioni degli impianti, di cui al d.m. 37/2008;

n.b.: nella versione originaria, mancava l'inciso "sulle parti comuni"; una novella legislativa ha escluso che l'Amministratore si debba preoccupare della sicurezza delle singole unità

Proseguiamo esaminando nel dettaglio, e nella interrelazione, gli oneri a carico dei condomini e gli obblighi in capo all'Amministratore.

La norma stabilisce da un lato che **ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni**.

Si tratta dunque di un **onere a carico del proprietario**:

- in primo luogo, chi vende deve comunicare di non essere più proprietario, così come deve comunicare di essere diventato nuovo proprietario chi acquista, per atto tra vivi o per successione ereditaria; idem per atti che vanno a costituire diritti reali limitati come usufrutto, uso, abitazione, servitù, e i provvedimenti in sede di separazione dei coniugi o divorzio sulla assegnazione della casa coniugale (si rimanda alla specifica trattazione);

- ma non solo: il proprietario deve comunicare, ad esempio, le locazioni (anche quelle a uso turistico), e i comodati.

E' prevista una **forma**: la comunicazione deve avvenire per iscritto (quindi se un condomino lo dice a voce, o manda un messaggio senza firma, l'Amministratore deve esigere una lettera scritta e sottoscritta, che conserverà agli atti; in caso di incompletezza, l'Amministratore procederà come infra).

E' previsto un **termine**: la comunicazione deve avvenire entro 30 gg. (in caso di ritardo, l'Amministratore procede come infra).

Non è previsto espressamente, ma logica vuole che vi sia trasmissione dell'atto a cui consegue la variazione comunicata (che opportunamente sarà conservato nella documentazione).

La norma stessa stabilisce, dall'altro lato, che **l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, e che decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili**.

Si tratta dunque di un **obbligo a carico dell'Amministratore**: se viene a sapere indirettamente di intervenute variazioni (da altri soggetti, anche in modo casuale o informale, o da qualsiasi circostanza), o anche se la comunicazione ricevuta è carente (ad esempio non allegando copia dell'atto a cui consegue la variazione), l'iter è il seguente:

1) primo step: lettera raccomandata con richiesta di comunicazione o integrazione e avviso che in mancanza le informazioni verranno acquisite con costi a carico del condomino (a rigore, il costo andrebbe addebitato tanto all'alienante, non più condomino, tanto all'acquirente, attuale condomino, in quanto entrambi erano onerati; va da sé che quest'ultimo è più facilmente perseguibile); se può essere utile, in fondo, nelle note, si trovano alcune possibili **formule**ⁱⁱⁱ;

2) secondo step: acquisizione delle informazioni e addebito del costo (per i diritti immobiliari, va fatta visura negli uffici che un tempo si chiamavano Conservatoria dei Registri Immobiliari e Catasto, ora Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio; per i diritti personali, l'unica strada è una richiesta di informazioni all'Ufficio del Registro).

Quali rischi corre l'Amministratore ?

Abbiamo esaminato **COME** va tenuto il registro di anagrafe e sicurezza; ora esaminiamo **PERCHE'** è importante gestirlo con cura.

In caso di errori e quindi di trascuratezza, l'Amministratore può incorrere infatti in conseguenze spiacevoli, e gravi responsabilità; facciamo degli esempi.

- **revoca per giusta causa**: come noto, la riforma ha tipicizzato le ipotesi, stabilendo (art. 1129 c.c.) che “*costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità ... l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9)*” (comma 12, n. 7); come abbiamo visto all'inizio, il registro di anagrafe e sicurezza è previsto per l'appunto dall'art. 1130, comma 1, n. 6, e quindi, in caso di violazione dei doveri relativi, la revoca dell'amministratore può essere non solo deliberata dall'Assemblea ma anche disposta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso “*di ciascun condomino*”;

- **soccombenza nei recuperi credito**: ormai da molto tempo la Corte di Cassazione, cambiando orientamento rispetto a pronunce molto risalenti, stabilisce che il principio dell'apparenza non si applica nel condominio, e quindi un decreto ingiuntivo ottenuto contro una persona che pure si comportava palesemente da condomino, rapportandosi con l'Amministratore, e persino partecipando alle Assemblee e approvando i bilanci e i riparti, pur non essendo il vero proprietario, può essere fondatamente opposto, con condanna del Condominio a pagare anche le spese di soccombenza (Cassazione civile sez. un., 08/04/2002, n.5035ⁱⁱⁱ, e innumerevoli altre); un avvocato prudente prima di procedere giudiziariamente al recupero si accerterà della effettiva titolarità del bene ma, oltre all'eventualità che non vi provveda e sbagli, va considerato che, accorgendosi dell'errore, dovrà soprassedere, perchè senza bilanci e riparti approvati a nome del vero proprietario non può essere ottenuta ingiunzione a suo carico ex art. 63 disp.att. c.c., e sono comunque rischiose altre iniziative giudiziali, per la ragione del punto che segue;

- **invalidità del deliberato delle assemblee**: analogamente, convocare in Assemblea un soggetto diverso dal vero condomino, così come convocare solo uno dei comproprietari, ovvero convocare l'usufruttuario anzichè il nudo proprietario, vizia le delibere adottate; si potrà disquisire sulla natura della invalidità (nullità o annullabilità), su legittimazione e interesse a farla valere (e quindi anche sulla possibilità di sanatoria), ma certo sono rischi da evitare;

- **altre possibili responsabilità**: non sono da escludere, seppur residuali, ulteriori problematiche (pensiamo all'attualità, e alla pandemia Covid-19: in caso di contagi, e quindi di indagini per penali responsabilità, può darsi che l'Autorità Giudiziaria chieda informazioni e acquisisca il registro).

Quindi è molto, molto importante; questa può essere una **check list**:

- tra i registri del condominio vi è, autonomamente conservato, quello di di anagrafe e sicurezza ?
- è completo delle due parti, sia quella di anagrafe sulle singole unità sia quella sulla sicurezza delle parti comuni ?
- le anagrafiche delle unità sono complete di tutti i dati (anche il codice fiscale) e si ha anche il titolo di acquisto (o almeno la visura catastale con precisato foglio e mappale) ?
- nei casi di comproprietà, o più diritti reali, ci sono i dati di tutti i soggetti, con la relativa qualifica ?
- nei casi di soggetti commerciali, è precisato il tipo di società, o se è ditta individuale ?
- nei casi di enti o associazioni, si ha atto costitutivo o altra documentazione da cui risulti sede, codice fiscale e rappresentante legale ?
- i proprietari hanno comunicato, e periodicamente aggiornano, le locazioni (anche quelle ad uso turistico ?)
- sulla sicurezza si hanno le certificazioni degli impianti (es. elettrico, riscaldamento, ascensore) ?

* * *



Egregio Signor agli atti del Registro condominiale di anagrafe e sicurezza per l'unità n. risulta a Suo nome; i dati sono però incompleti, nei seguenti campi: [dati catastali dell'unità] [generalità delle persone che hanno diritti sull'unità: nome e cognome (o denominazione), codice fiscale, residenza o domicilio (o sede) - non solo di chi è proprietario (in caso di comproprietà: tutti) ma anche di chi è titolare di altro diritto reale (es. usufrutto) e altresì di chi ha diritti personali di godimento (es. locazione)].

Ricordando che ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1 n. 6 è onere del condomino fornire tutti i dati prescritti, invito a provvedere (ideale è che Lei trasmetta l'atto di acquisto, completo di allegati, e/o quelli da cui derivano altri diritti reali o diritti personali di godimento).

Avviso che, per la norma stessa, "l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, e che decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".

ⁱⁱ possibile formula per lettera in ipotesi di sospette variazioni:

Egregio Signor agli atti del Registro condominiale di anagrafe e sicurezza per l'unità n. risulta a Suo nome; i dati sembrano però non aggiornati.

Ricordando che ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma 1 n. 6 è onere del condomino comunicare all'amministratore ogni variazione dei dati prescritti in forma scritta entro sessanta giorni, invito a comunicare ogni eventuale variazione (ideale è che, in caso di variazioni, Lei trasmetta l'atto che le determina, completo di allegati).

Avviso che, per la norma stessa, "l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, e che decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".

ⁱⁱⁱ Il principio dell'apparenza del diritto, riconducibile alla tutela dell'affidamento incolpevole, non è applicabile nel rapporto tra il condominio e il singolo condomino, in ordine all'azione per il pagamento della quota di spese sostenute per il godimento e la conservazione delle parti comuni dell'edificio, in quanto l'ente di gestione non è terzo, ma parte del predetto rapporto. In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziaria promossa dall'amministratore per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire come tale, dovendosi escludere l'applicazione del principio dell'apparenza del diritto nei rapporti tra condominio e condomino.

