



L'anagrafe condominiale: problematiche applicative

a cura dell'Avv. Giuseppe Donato Nuzzo

Maggio 2015

Sommario

| | |
|---|----|
| Introduzione | 3 |
| | |
| Capitolo 1. Il registro anagrafe nella disciplina del codice civile | 4 |
| 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 |
| | |
| Capitolo 2. Tenuta ed aggiornamento del registro anagrafe condominiale | 7 |
| 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 |
| | |
| Capitolo 3. Tutela della privacy dei condomini e prova documentale | 13 |
| 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 |
| | |
| Capitolo 4. Ulteriori aspetti applicativi | 16 |
| 4.1 La 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

Il 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.*