di Claudio **TURCI** (*)

Anagrafe condominiale: ruolo dell'Amministratore e dei condòmini

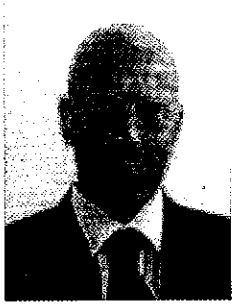
Dal 2012 esiste l'anagrafe condominiale, un registro che deve essere compilato e custodito dall'amministratore di condominio e che deve contenere i dati più significativi degli appartamenti dello stabile e di coloro che vi vivono all'interno. L'accesso e la consultazione è consentita a tutti i condomini, ma non ai terzi, salvo la P.A. nell'ambito delle attività di contrasto all'evasione fiscale.

La **legge n. 220/2012** meglio conosciuta come "riforma del condominio", tra le altre cose, ha modificato l'art. 1130 c.c. introducendo nel *corpus* legislativo un riferimento all'anagrafe condominiale. Tale **disciplina** è particolarmente sintetica e contenuta in una sola norma del codice civile: l'**art. 1130 c. 6 c.c.**, il quale stabilisce che l'amministratore deve predisporre e mantenere aggiornato il registro dell'anagrafe condominiale. Il registro deve riportare le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (ad esempio gli usufruttuari) e di diritti personali di godimento (ad esempio inquilini e comodatari), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ogni unità immobiliare.

Possiamo paragonare, dunque, l'anagrafe a una sorta di "carta d'identità" ovvero una "scheda dell'immobile" contenente le notizie anagrafiche e patrimoniali essenziali, utili per identificare tutti i partecipanti al condominio.

L'obiettivo principale del registro di anagrafe condominiale è fotografare costantemente la situazione condominiale.

Pertanto nella prassi, ogni singolo condomino riceve dall'amministratore di condominio una scheda da restituire compilata, nella quale vengono richiesti i dati necessari alla compilazione dell'anagrafe condominiale. Lo **scopo** di detta anagrafe è di consentire all'amministratore di svolgere più solertemente i propri doveri, in particolar modo quando riguardano l'individuazione dei singoli condomini: basti pensare al recapito dei solleciti di pagamento per il versamento degli oneri condominiali o alle comunicazioni sugli avvisi di convocazione dell'assemblea.



Dunque, il registro assolve primariamente una funzione conoscitiva, infatti, con la tenuta dell'anagrafe, l'amministratore non svolge alcuna funzione di controllo e di indagine, né ha il dovere di comunicare alle autorità eventuali illeciti sospetti (come un contratto di affitto non registrato, dei lavori interni privi di licenza edilizia, ...). Difatti l'amministratore è vero che è tenuto a chiedere i dati ai condomini, ma questi possono fornire anche delle mere autodichiarazioni senza, perciò, dover necessariamente produrre documentazione a supporto delle loro affermazioni. Solo nel caso del contratto di affitto, va fornita una copia della registrazione all'amministratore.

L'anagrafe condominiale, come già anticipato, deve contenere le informazioni concernenti i condomini e i rispettivi appartamenti. In particolare, l'amministratore è tenuto a inserire nell'anagrafe condominiale i seguenti dati:

- le **generalità** (nome, cognome, codice fiscale, residenza o domicilio) **di chi vive nell'appartamento**: il quale potrebbe essere, ad esempio, il proprietario dell'immobile, l'affittuario, l'usufruttuario, l'ex coniuge che abbia ottenuto giudizialmente il diritto di abitare la casa coniugale, il coniuge rimasto vedovo alla morte del titolare dell'apparta-