

# Il rapporto tra registro dell'anagrafica condominiale e soggetti da convocare in assemblea

L'aggiornamento dei dati è necessario per avere uno strumento funzionale nelle dinamiche condominiali



Di **Elisa B...**  
Avvocato

Publicato  
il 11/04/2024

VEDI TUTTI I CONTENUTI SU

Condominio

*L'anagrafe condominiale è lo strumento previsto dal legislatore per garantire maggior trasparenza e organizzazione nella gestione del condominio in quanto fornisce non solo un elenco di quelle che sono le unità all'interno dell'edificio, ma indica anche quali siano i soggetti che sono legittimati ad assumere le delibere. Ma attenzione, una volta predisposta l'anagrafica, è necessario che i dati in essa inseriti vengano costantemente aggiornati. Solo in questo modo il registro da "mero elenco di informazioni" diventa "strumento vivo ed essenziale" per il corretto funzionamento delle dinamiche condominiali. Di questo si parlerà a breve.*

**Sommario:**

1. [Introduzione](#)
2. [Cosa è l'anagrafe condominiale](#)
3. [Obblighi e responsabilità dell'amministratore di condominio](#)
4. [Obbligo di cooperazione anche in capo al condomino](#)
5. [Registro anagrafe e invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea](#)
6. [Conclusioni](#)



**Immobili & Proprietà**, di Magliulo Federico, Monegat Mariagrazia, Ed. IPSOA, Periodico. Guida all'amministrazione e alla gestione degli immobili - Condominio, Locazione, Compravendita, Rapporti con la PA, mercato immobiliare, Fisco.  
[Scarica gratuitamente un numero omaggio](#)

## 1. Introduzione

La riforma del Condominio, introdotta con la [legge 220/2012](#), ha rappresentato un momento di svolta nella gestione degli edifici in condominio in quanto ha introdotto importanti novità mirate a renderne più efficiente la gestione.

Tra queste a titolo esemplificativo si ricordano quelle volte a regolamentare la figura dell'[amministratore](#), quelle dirette ad introdurre nuove modalità di svolgimento delle assemblee.

In questo contesto l'introduzione dell'[anagrafe condominiale](#) si presenta come una delle più rilevanti.

Anche perché non va sottaciuto che le informazioni ivi inserite vengono utilizzate per diversi scopi: basti pensare alla gestione delle comunicazioni tra

l'amministratore e i condomini oppure per avviare le azioni dirette ad intimare il pagamento delle [spese condominiali](#).

## 2. Cosa è l'anagrafe condominiale

È una raccolta sistematica di informazioni che l'amministratore ha il dovere di istituire e aggiornare in quanto necessari per permettere, ad esempio, l'effettiva comunicazione tra questi e i condomini, l'avvio tempestivo delle azioni giudiziarie dirette al recupero delle spese condominiali non pagate, per individuare i responsabili di eventuali danni o ancora per identificare i soggetti legittimati a partecipare alle assemblee condominiali.

Il registro è strutturato in sezioni che contengono i dati che è lo stesso legislatore nell'[articolo 1130 codice civile](#) ad indicare:

- i dati generali del condominio
- i dati catastali delle unità abitative (Comune, sezione urbana, foglio, particella e subalterno)
- i riferimenti dei soggetti titolari di diritti sulle stesse (nome, cognome, codice fiscale, residenza e/o domicilio)
- i riferimenti delle persone che eventualmente occupano l'immobile. In tal caso deve essere riportato anche il titolo che legittima il possesso

(quale ad esempio può essere un contratto di locazione).

### **3. Obblighi e responsabilità dell'amministratore di condominio**

La riforma ha attribuito all'amministratore di condominio, come si diceva, non solo di istituire ma anche di aggiornare l'anagrafica così che la situazione in essa rappresentata rifletta quella che è la reale compagine condominiale.

L'importanza di quanto detto emerge anche da un altro aspetto ossia che il legislatore ha previsto nell'articolo 1130 codice civile quanto segue:

*“l'amministratore oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge deve:*

...

*6) curare la tenuta del registro 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 anagrafe. Decorsi trenta giorni in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie addebitandone il costo ai responsabili".*

Va precisato poi che:

- secondo l'[articolo 1129 del codice civile](#), il mancato aggiornamento o, comunque, la scorretta tenuta e conservazione del registro dell'anagrafe condominiale rappresenta una di quelle "gravi irregolarità" che giustificano il ricorso al tribunale, anche da parte di un singolo condomino, affinché venga rimosso l'amministratore.
- l'amministratore non può rifiutare di mostrare l'elenco se richiesto dai condomini.

#### **4. Obbligo di cooperazione anche in capo al condomino**

Fermo quanto detto non va però dimenticato che, una volta istituito il registro, *in primis* sono gli stessi condomini a dover comunicare ogni variazione all'amministratore: come può essere nel caso di una vendita o della costituzione del diritto di usufrutto.

Va precisato comunque che il condòmino non deve fornire le **prove documentali** delle informazioni rese

all'amministratore per la tenuta del registro di anagrafe condominiale.

È sufficiente che autocertifichi i dati stessi completando la scheda anagrafe che l'amministratore invia mentre in caso di vendita dell'appartamento non deve inviare la copia del rogito ma è sufficiente che glielo comunichi.

## **5. Registro anagrafe e invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea**

Come noto l'avviso di convocazione deve essere comunicato **almeno cinque giorni prima** della data fissata per l'assemblea in prima convocazione, e deve essere trasmesso rigorosamente a mezzo di **posta raccomandata**, posta elettronica certificata (pec), fax o tramite consegna a mano.

Questo ben si spiega se si legge il comma 6 dell'[articolo 1136 codice civile](#) che stabilisce "l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati". Pertanto in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è **annullabile** su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

Diventa quindi di primaria importanza per l'amministratore conoscere i soggetti cui deve essere indirizzato l'avviso di convocazione e per farlo deve

rifarsi proprio ai dati contenuti nell'anagrafe condominiale.

A tal proposito va specificato che il legislatore parla di “**aventi diritto**” con la conseguenza che l'avviso non va indirizzato solo a coloro che sono **proprietari** delle singole unità immobiliari, ma anche ai **comproprietari** (anche se poi il diritto di voto spetta solo ad uno di essi); all'**usufruttuario**, all'**usuario** e al titolare del **diritto di abitazione** quando l'assemblea riguarda la cd gestione ordinaria.

Rimane destinatario invece il **nudo proprietario** quando l'assemblea è convocata a decidere in seduta straordinaria.

Non infrequente è poi il caso in cui un condomino muoia.

In tal caso l'avviso può essere inviato in modo collettivo e impersonale agli **eredi** nel domicilio del condomino deceduto, fino ad un anno dalla data della morte.

In difetto poi di comunicazione da parte degli eredi è e rimane compito dell'amministratore svolgere tutte le ricerche necessarie per individuarli e, ove non presenti, ha il dovere di chiedere al Tribunale la nomina di un curatore di eredità giacente.

Si aggiunga poi che qualora l'immobile sia oggetto di esecuzione immobiliare, il custode nominato dal tribunale dovrebbe dare la pronta comunicazione della propria nomina all'amministratore del condominio.

Nulla invece va inviato alla persona che conclude con il proprietario un contratto preliminare.

Infatti il trasferimento del diritto avviene solo nel momento in cui le Parti sottoscrivono il contratto definitivo o nel momento in cui viene pronunciata una sentenza ex articolo 2932 codice civile, mentre il preliminare è fonte "solo" del dovere di concludere il successivo rogito.

Per quel che riguarda il [conduttore](#) l'avviso di convocazione gli deve essere inviato se l'assemblea deve deliberare su quelle materie indicate dall'art. 10 della

---

[legge 392/78](#) ossia per le spese riferite ai servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

Ebbene la Corte di Cassazione ha puntualizzato "*che quella prevista dall'art. 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento dell'aria), dei conduttori, quali su queste, deliberano in luogo dei condomini. Si tratta di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al*



*locatore. Ispirata dal principio che, poiché le spese di riscaldamento gravano su di lui, (art. 9 della legge 392/78), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. Ne consegue che le sopra indicate disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore, mentre il condominio essendo privo di un'azione diretta nei confronti dei conduttori tant'è che l'art. 5 della legge stessa prevede la risoluzione del contratto di locazione, a favore del solo locatore, se il conduttore non gli rifonde gli oneri accessori a suo carico può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali” (Cass. Civ. 13 gennaio 2008 n. 384).*

Discussa invece è la posizione riferita all'utilizzatore del [contratto di leasing](#) immobiliare con effetti traslativo.

Il Tribunale di Roma (nel 2016) ha stabilito che deve essere annullata la delibera condominiale inviata al titolare del contratto di locazione finanziarla e non alla società di leasing proprietaria dell'immobile e deve essere revocato il [decreto ingiuntivo](#) fondato sulle stesse delibere.

Di contro c'è chi sostiene che il contratto di leasing riferito agli immobili ubicati nel fabbricato condominiale sia equiparabile a quello di **locazione**.

Il ragionamento poggia le sue fondamenta nel fatto che se l'utilizzatore non paga tutti i canoni periodici ed il prezzo di riscatto prestabilito nel contratto di leasing, non può essere considerato proprietario

dell'immobile, che resta di proprietà della banca o dell'intermediario finanziario.

## **6. Conclusioni**

Come si è avuto modo di vedere, quindi, la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale diventa uno strumento di primaria importanza nella gestione della vita condominiale ed è per questo che l'amministratore, da una parte, e i condomini, dall'altra, hanno il compito di collaborare perché lo stesso sia sempre aggiornato nell'interesse di tutta la collettività.