



## REGISTRI CONDOMINIALI E NUOVI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

- La "ratio" dei nuovi registri Il registro delle assemblee. Il registro della contabilità. 5. Il registro dell'anagrafe condominiale. a) principi regolatori e normativa collegata: b) Normativa anteriore e posteriore alla riforma. c) Ancora sulla funzione del registro dell'anagrafe. d) le variazioni sui dati soggettivi e la copia del rogito. e) il condomino apparente. f) I soggetti legittimati passivamente. g) L'anagrafe del supercondominio. **-Testo e Video a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.**

Sommario

[La "ratio" dei nuovi registri 1](#)

[1. Il registro delle assemblee. 1](#)

[2. Il registro della contabilità. 1](#)

[5. Il registro dell'anagrafe condominiale. 3](#)

[a\) principi regolatori e normativa collegata: 3](#)

[b\) Normativa anteriore e posteriore alla riforma. 3](#)

[c\) Ancora sulla funzione del registro dell'anagrafe. 4](#)

[d\) le variazioni sui dati soggettivi e la copia del rogito. 5](#)

[e\) il condomino apparente. 5](#)

[f\) I soggetti legittimati passivamente. 5](#)

[g\) L'anagrafe del supercondominio. 6](#)

Con la riforma della n. 220/2012 l'Amm.re è obbligato a tenere le scritture contabili ai fini del rendiconto (presupposto obbligatorio per la tenuta del registro di contabilità), indicando e registrando gli atti di gestione e i relativi giustificativi di spesa, nonché a curare i 4 registri aggiornati ora previsti, **comunicando** ai condomini e a tutti gli interessati aventi diritto **il locale ove si tengono i vari registri, i giorni e le ore in cui gli stessi** possono prenderne visione gratuitamente, nonché estrarre copia firma del documento utile, pur non potendo, causa delle richieste, intralciare l'amministrazione del Condominio (Cass. n. 12579/2017).

Va subito detto che l'omessa o la superficiale ovvero incompleta tenuta dei registri può comportare la revoca dell'amm.re.

## La "ratio" dei nuovi registri

Con la riforma, poi, sono stati aggiunti tre registri, che l'amm.re è tenuto a curare ed aggiornare: il **registro dell'anagrafe condominiale**, essenziale sia per l'individuazione degli effettivi proprietari e i comproprietari, nonché dei ed i titolari dei diritti reali e di godimento delle singole unità immobiliari, ai quali lo stesso deve inviare le convocazioni delle assemblee e le richieste di pagamento (cosa che ha consentito di superare definitivamente la questione del c.d. **condomino apparente**), nonché di dare pronto riscontro alle richieste del fisco e a consentire ai creditori di soddisfare i propri crediti verso i morosi (fornendo loro, se richiesti, i nominativi dei questi ultimi); il **registro di nomina e di revoca degli amm.ri condominiali**, essenziale per consentire ai condomini ed ai terzi di individuare con certezza il soggetto legittimato passivamente in caso di controversia giudiziale, nel quale vanno annotate cronologicamente le date di nomina e di revoca degli amm.ri, nonché, in caso di provvedimento giudiziale al riguardo, gli estremi del corrispondente decreto e, infine, il **registro di contabilità** (tenuto anche con possibili modalità informatiche), riguardante i movimenti in entrata e in uscita da indicarsi cronologicamente **entro 30 giorni da ogni singola operazione**.

### 1. Il registro delle assemblee

E' l'unico registro contemplato già prima della riforma, ove si prevedeva un processo verbale delle delibere da trascriversi nel

registro; attualmente, poi, debbono essere annotate anche **“le eventuali mancate costituzioni dell’assemblea, le delibere adottate e le brevi dichiarazioni rese di condomini che ne hanno fatto richiesta”** con **“l’allegazione ad esso del regolamento condominiale, se adottato”** (art. 1130, n. 7. c.c.).

Nel verbale è contenuta la storia delle decisioni condominiali nel tempo, con pagine possibilmente numerate e, preferibilmente, vidimate da uno o più condomini alla prima assemblea. L’**omessa o carente tenuta del registro** comporta sempre una grave irregolarità idonea alla revoca dell’amministratore.

Il verbale va redatto **anche se non vi sia stata alcuna delibera sui punti all’o.d.g.**, (ad es. per mancanza del quorum) ed annotato sul registro da parte di almeno uno dei condomini presenti.

Circa **l’allegazione del regolamento al registro**, questa va riferita sia al regolamento assembleare che a quello contrattuale.. Tale atto, che fa corpo unico con il registro consente una facile consultazione sulle regole in esso contenute, sia prima che durante la riunione assembleare.

## 2. Il registro della contabilità

Consente la **trasparenza amministrativa**, incidendo sul **rendiconto e sulla contabilità**: in specie il nuovo art. 1130 n. 7 c.c. obbliga l’amm.re ad annotare cronologicamente, **entro 30 giorni dall’effettuazione**, i singoli movimenti in entrata ed uscita, mentre è consentito anche di tenere il registro anche con modalità informatiche.

In tal caso, peraltro, è possibile un continuo e diretto controllo (da parte dei condomini e degli aventi diritto) in tempo reale sia della situazione contabile, sia delle somme a disposizione del condominio direttamente al momento della consultazione.

Vi è quindi uno **stretto collegamento tra la tenuta del registro e l’obbligo dell’amministratore** di aprire, curare e utilizzare il c/c condominiale e, poi, presentarlo all’assemblea (artt. 1130 n. 3 e 1130 bis c.c.).

In precedenza non necessitava la presentazione di un rendiconto redatto con forme rigorose ed analitiche, come per i bilanci della società, bastando una contabilità idonea e facilmente intellegibile per i condomini sulle voci d’incasso e di spesa, con la ripartizione delle spese: entrate ed uscite non dovevano essere trascritte nel

verbale assembleare, potendosi approvare da questa i bilanci sinteticamente, sulla base della documentazione giustificativa delle spese fornita dall'amm.re (giurisprudenza costante).

Poiché sul punto vi erano, comunque, frequenti discussioni e liti, il legislatore ha ritenuto di superare ogni problema con l'introduzione dell'art. 1130 bis c.c., che prevede regole molto specifiche ed analitiche su modalità e contenuti del **rendiconto**: oltre al rendiconto stesso, infatti, si dispone che tale registro deve essere **composto; da un riepilogo finanziario; da una nota sintetica esplicativa della gestione** (con l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti), mentre **l'assemblea ha sempre il potere di nominare un revisore dei conti** per verificare la contabilità dell'ente.

3 importanti sentenze: **a) Trib Catania 26. 5. 2014**: "Sul **c/c cond. affluiscono le somme versate da tutti i condomini, senza che su di esso possa ritenersi impressa una specifica destinazione, salva la prova che ci siano somme di competenza dei morosi** (ultimo punto discutibile poichè il debitore è il Condominio verso il quale si può agire per primo esecutivamente)"; **b) Cass sez. un. 9148/2008** su obbligazione parziaria; **b) Trib. Roma 18. 1. 2018**, impugnazione delibera per omessa tenuta del registro contabilità ed assenza dei documenti giustificativi di spesa: annullabile; **c) Trib. Roma 2. 10. 2018: Omessa tenuta del registro: delibera annullabile** per grave irregolarità (soprattutto se l'approvazione bilanci è all'o.d.g.). Si aggiunga che "la regolare tenuta del registro di contabilità costituisce un **presupposto di legittimità del rendiconto**, il quale, se privo di un tempestivo aggiornamento del registro di contabilità, difetta dei necessari requisiti di completezza, chiarezza ed intelligibilità (così **Trib Roma 10. 11. 2016 n. 20969**).

#### **4. Il registro della nomina e della revoca degli amministratori**

Come accennato la ratio del nuovo registro è quella di garantire trasparenza e controllo della gestione e, in particolare, sia di consentire ai condomini ed ai terzi, di individuare facilmente, in caso di controversia giudiziale, il soggetto che rappresenta il condominio (ovvero quale sia il soggetto legittimato passivamente), sia la persona a cui rivolgersi per ogni questione (contratti, pagamenti, danni ecc.) che interessi lo stabile.

Nel registro vanno annotati, in ordine cronologico: **le date di nomina e revoca dei vari amm.ri; gli estremi del decreto di nomina o di revoca, divenuto esecutivo, se vi sia stato un provvedimento giudiziale; i dati anagrafici e professionali del nominato, il suo codice fiscale, e il locale ove è depositata la documentazione condominiale** (con i giorni e le ore di accesso ad essa, previa

richiesta dell'interessato).

**Ove lo stabile sia amministrato da una società, vanno annotati: denominazione e sede della società e i nomi dei dipendenti ai quali è affidata la gestione.**

Inoltre, in presenza di **polizza assicurativa della responsabilità civile**, sarà sempre opportuno indicare gli estremi della polizza nel registro esaminato.

Il registro va tenuto sempre aggiornato e disponibile per la consultazione degli interessati: per le date, inoltre, va indicata quella della delibera se coincide con il giorno dell'assemblea che ha provveduto, mentre, in caso di tempo trascorso tra delibera ed accettazione dell'incarico, vanno indicate le date delle delibere assembleari relative sia alla designazione, sia all'accettazione.

## **5. Il registro dell'anagrafe condominiale**

### **a) principi regolatori e normativa collegata:**

**norma base 1130 n. 6:** impone all'amministratore di curarne la tenuta aggiornata. Deve contenere generalità di proprietari e comproprietari; titolari di dir. reali e di godimento; il loro cod. fisc., residenza e domicilio, dati catastali dell'immobile e ogni dato rel. alle **condizioni di sicurezza delle parti comuni dello stabile**

Il registro dell'anagrafe costituisce una delle innovazioni più rilevanti della riforma, in quanto con esso si sono risolti i numerosi problemi esistenti in ordine alla legittimazione dei vari soggetti occupanti le singole unità abitative del Condominio, con riguardo sia al diritto di partecipazione alle assemblee, sia circa il soggetto tenuto al versamento degli oneri condominiali. Ogni **variazione dei dati** debba essere **comunicata per scritto all'amministratore entro 60 giorni dall'avvenuto mutamento del soggetto avente titolo.**

In caso di inerzia, mancanza o incompletezza della comunicazione, questi debba richiedere, con racc. le informazioni necessarie alla tenuta, aggiornata e completa del registro "de quo".

Decorsi, poi, inutilmente i 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore deve acquisire presso gli uffici competenti tutte le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

Il registro anagrafico, quindi, viene a costituire lo strumento

essenziale in ordine ai soggetti ai quali inviare le convocazioni e le richieste di pagamento degli oneri e consente, altresì, di superare, il dibattuto problema del **condomino apparente** (di cui si dirà).

Inoltre, detto registro è anche finalizzato a fornire un pronto riscontro alle **richieste dell'Amministrazione Tributaria** ed a consentire ai terzi creditori del Condominio di soddisfare esecutivamente i propri crediti verso i morosi, i cui nominativi vanno, se richiesti, forniti dall'amministratore. Sul tema del necessario e frequente aggiornamento del registro cfr. sent. **Cass. n. 8516/2017** e su quello delle conseguenze per l'amministratore che viola l'obbligo di tenuta ed aggiornamento del registro cfr. a fine testo la sent. **Cass. n. 3842/2016, più tardi precisate**.

## **b) Normativa anteriore e posteriore alla riforma**

Prima della riforma non vi erano norme che obbligassero l'amministratore di verificare presso la Conservatoria RR.II. (oggi Agenzia del Territorio) i soggetti da convocare per le assemblee, spettando a chi avanzasse un diritto di partecipazione di provare il fondamento della richiesta, mentre l'amministratore, secondo la vecchia giurisprudenza (da ultimo Cass. n. 985/1999 e 5307/1998), non aveva alcun obbligo di svolgere indagini sul cambiamento della titolarità dell'unità immobiliare.

La stessa giurisprudenza, successivamente, sempre prima della riforma, (vedi Cass. nn. 15283/2000 e 696/2007) cambiava orientamento, affermando che ogni mandatario doveva svolgere il suo incarico con l'ordinaria diligenza (ad es. nel caso di condomini non più presenti nel precedente recapito), chiedendo informazioni agli altri condomini o a terzi sul cambio di residenza ovvero sul trasferimento altrove del condomino. Ove la racc. inviata, abbia avuto esito negativo, potrà essere accertata la circostanza del trasferimento del condomino ovvero anche solo della sua assenza.

Su queste basi, pertanto, si è correttamente orientato il legislatore introducendo la nuova disciplina, oltre che con l'esaminata normativa, anche con vari **riferimenti ad altre norme contenute nella nuova disciplina**: art. 1129, II comma n. 6 (comunicazione dei locali ove sono tenuti i registri e giorni ed ore relative alla loro visione); art 1129 n. 7 (inclusione dell'omesso obbligo nelle gravi irregolarità idonee alla revoca dell'amm.re); art. 1136, penultimo comma (annullabilità della delibera ove i condomini non siano stati tutti convocati); art. 63 disp. att. (trasmissione di copia autentica dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare in caso di mutamento del titolare dell'immobile) e art. 71 disp. att. c.c. (conservazione

di tutta la documentazione condominiale, compresi i 4 registri).

### **c) Ancora sulla funzione del registro dell'anagrafe**

**Approfondiamo!** Il registro consente di conoscere la **storia del fabbricato, ivi trovando** le informazioni essenziali (anagrafiche e patrimoniali) dei partecipanti al Condominio.

La sua **funzione** è, dunque soprattutto **informativa**, consentendo con essa di individuare facilmente gli effettivi partecipanti al Condominio e di realizzare un vera e propria **pubblicità-notizia** sulle titolarità non solo dei proprietari, ma anche di coloro che vantano diritto reali e di godimento, superandosi così il tanto discusso tema del condomino apparente.

Il maggior problema in tema riguarda la **riservatezza del trattamento dei dati** raccolti (peraltro dal 2006 il Garante della privacy aveva stabilito che ogni operazione di trattamento sia effettuata dall'amministratore solo nell'ambito delle attività collegate all'amministrazione).

--**II dati da inserire**, essendo **pubblici i documenti relativi ai dati catastali** (e, come tali consultabili solo dai proprietari o da loro delegati), comportano una dichiarazione degli interessati, sotto la loro personale responsabilità, relativamente alla data dell'accatastamento (con l'indicazione del foglio, del mappale, del subalterno e del numero dei vani del loro appartamento, ma **non la rendita catastale, dato solo fiscale**).

**Nessun documento, comunque, va allegato alla comunicazione del condomino.** In caso di falsa dichiarazione sui dati non s'applica, invece, l'art. 483 c.p. (falso ideologico del privato in atto pubblico), svolgendo l'amministratore un'attività di ufficio privato, per cui non può essere parificato ad un pubblico ufficiale (Cass. sez. un. n. 9148/2008). Tuttavia, ove il Condominio possa provare di aver subito un danno dalle false dichiarazioni del condomino, questi può essere multato con una sanzione da 200 a 12.000 € (art. 4, IV comma lett.a, del d.lgs n. 7/2016).

#### **Le condizioni di sicurezza**

La legge n. 9/2014 ha accresciuto parzialmente le responsabilità dell'amministratore: infatti, mentre il vecchio testo dell'art. 1130 c.c. riguardava i soli dati riguardanti le condizioni di sicurezza delle singole unità immobiliari (con cause sulle conseguenze di un'errata comunicazione da parte del condomino), con la riforma il

condomino risponde direttamente di una dichiarazione inidonea o incompleta dei dati forniti in ordine a sopravvenute difettose condizioni di sicurezza: il legislatore, parlando di **“condizioni di sicurezza dell'edificio”** ha inteso, infatti, riferirsi non solo alla struttura dello stabile (scale, androne, cortile ecc.), ma anche agli impianti in esso collocati (ascensore, centrale termica ecc.). In ogni caso, si ribadisce che nel registro vanno riportati solo i dati e non i documenti relativi che, comunque, debbono essere supportati da una documentazione esistente, anche se non allegati (si pensi alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, con la data del suo rilascio; alla data del contratto con la ditta di manutenzione dell'ascensore). Si tratta di documenti che dovrebbero essere in possesso e conservati dall'amministratore. Più precisamente, gli interventi o le omissioni relative agli impianti di proprietà esclusiva, ove potenzialmente lesivi delle parti comuni, coinvolgono l'amm.re ex art. 1122 c.c. se i fatti sono a sua conoscenza, altrimenti lo stesso diviene responsabile nell'ipotesi di mancata iscrizione nel registro esaminato.

#### **--Comunicazione delle variazioni intervenute**

Le variazioni riguardanti i soggetti proprietari, comproprietari, titolari di diritti reali e di godimento delle unità immobiliari dello stabile **vanno segnalate entro 60 giorni** dalla variazione intervenuta. Da parte sua, l'amministratore, in caso di mancanza, inerzia o incompletezza della comunicazione, deve richiedere **con racc.** (meglio se a.r., ai fini della prova) le informazioni necessarie per aggiornare il registro e, in ipotesi di mancata risposta entro 30 giorni, deve attivarsi per acquisire le dovute informazioni addebitandone il costo al soggetto inadempiente.

Trattasi **non di spese condominiali, ma di un credito condominiale** risarcitorio, che, in caso di controversia, andrà determinato dal giudice (sulla base delle fatture relative ai pagamenti effettuati e della delibera di approvazione assembleare dell'importo a lui dovuto).

#### **d) le variazioni sui dati soggettivi e la copia del rogito**

L'art. 63 disp. att. c.c. dispone che chi ceda i diritti su un'unità immobiliare resta solidalmente obbligato con il suo avente causa sino al momento della **trasmissione della copia autentica del titolo** che determina la cessione del diritto”.

Il **Garante della privacy, con provv. 30. 10. 2017**, consente di notificare l'avvenuto trasferimento del diritto anche con una

**dichiarazione di stipula rilasciata dal notaio rogante.** Ciò rappresenta una valida alternativa alla trasmissione della copia dell'atto, ma va considerato che all'amministratore non possono bastare informazioni non documentate sulla titolarità delle varie unità immobiliari, dovendo lo stesso sempre verificare la conformità dei dati alle risultanze dei RR.II. (per cui resta sempre preferibile l'invio della copia autentica dell'atto). In particolare, l'amministratore, per una convocazione corretta dell'assemblea e per individuare tutti i condomini morosi, ove sussistano dubbi ragionevoli, deve sempre accertare chi sia l'effettivo proprietario (escludendosi così i condomini apparenti).

### **e) il condomino apparente**

Fino al 2002 il soggetto, regolarmente convocato dall'amministratore in buona fede (poiché pagava le spese cond.; partecipava alle riunioni; trattava direttamente con lo stesso ed era considerato da tutti "**condomino**"), che non sapeva chi fosse l'affettivo titolare dell'immobile esclusivo, né l'avvenuta mutata titolarità di esso, legittimava, secondo parte dei giudici, la validità delle delibere prese dall'assemblea in quest'ipotesi, mentre per altri, l'amm., comunque, è tenuto a convocare gli effettivi titolari degli appartamenti, onde evitare la nullità delle delibere adottate con il voto del condomino apparente.

La questione è stata superata dalle sez. un. con sentenza n. 5035/2012, con la quale si è aderito definitivamente al secondo orientamento (conf.. Cass. n. 8824/2015).

### **f) I soggetti legittimati passivamente**

Quali sono i soggetti legittimati passivamente (di cui all'art. 1130 n. 6 c.c.)?

--**I proprietari e i comproprietari (nonché i coniugi assegnatari dell'alloggio, cointestatari o meno).** I comproprietari, in particolare, sono **tenuti in solido** al pagamento degli oneri condominiali al Condominio (i comunisti, infatti, sono contitolari della porzione di piano intesa come cosa unica e rappresentano ciascuno un insieme nei riguardi del Condominio ex art. 1294 c.c., (pur se la quota sia loro pervenuta in forza di titoli diversi).

-- **I titolari di diritti reali** sono gli usufruttuari e i titolari di diritti d'uso e di abitazione.

**Usufruttuario:** l'art. 67 disp. att. c.c.riformato stabilisce la

solidarietà tra proprietario ed usufruttuario per il pagamento dei contributi condominiali, mentre, **nei rapporti interni**, resta fissato che quest'ultimo risponde per le spese di gestione ordinaria e il nudo proprietario di quelle straordinarie.

-- **I titolari del diritto d'uso**: coloro che hanno il diritto d'uso di una cosa possono servirsi di essa e, se fruttifera, raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della famiglia (art. 1021 c.c.). Ove l'usuario muoia, il diritto non è trasferibile agli eredi e si estingue automaticamente, essendo inapplicabile agli eredi, subentrati nel godimento del bene, la successione nel possesso ex art. 1146 c.c.. Inoltre, tale diritto reale, di natura temporanea e personale, non può eccedere la vita dell'usuario, essendone anche vietata la cessione a terzi (Cass. 17491/ 2012; conf. **Cass. n. 24301/2017 di cui a fine testo**).

-- **I titolari del diritto di abitazione**: l'art. 1022 c.c. dispone che chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla **limitatamente ai bisogni suoi e della famiglia**. Si tratta di un diritto reale che si costituisce mediante testamento, usucapione o per contratto, richiedendo **"ad substantiam"** la forma scritta di atto pubblico o di scrittura privata, ai sensi dell'art. 1350 n. 4 c.c..(cfr. in tal senso Cass. n. 9920/2017 in fattispecie anteriore alla riforma).

-- **I titolari di diritti di godimento**: tali sono i conduttori ed i comodatari, che debbono essere inseriti nel registro dell'anagrafe. Per il **conduttore** deve escludersi che possa richiedersi **decreto ingiuntivo** nei suoi confronti (neppure per spese di riscaldamento e di condizionamento per le quali vota), in quanto carente di legittimazione passiva.

**Scorretta la procedura del pagamento diretto da inquilino ed amm.re** (che comporta di frequente liti giudiziarie, anche perché le spese sono in parte a carico del condomino locatore). L'obbligo di pagamento degli oneri per il conduttore si verifica solo dopo 2 mesi da approvazione dei bilanci (art. 9 L. n. 302/1978)). Va evidenziato che anche gli aventi diritto a succedere al conduttore (per morte dello stesso ovvero anche inter vivos) debbono essere iscritti nel registro, così come il **comodatario**.

Tra i titolari del diritto di godimento va inserito anche **l'utilizzatore dell'immobile in leasing**, il quale non è titolare di un diritto reale, ma solo di un diritto personale di godimento ad effetti obbligatori che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione di volontà unilaterale dell'utilizzatore stesso, per cui gli è anche inibita l'impugnativa delle delibere, pur se lo stesso deve sempre essere iscritto nel registro

dell'anagrafe (**Cass. n. 27162/2018**).

In ordine poi ai **nuovi acquirenti**, va ricordato che questi acquistano la qualità di **condomini** con il perfezionamento dell'atto di cessione, che viene contestualmente persa dall'alienante, il quale, quindi, diviene carente di legittimazione passiva in caso di decreto ingiuntivo, poiché l'ingiunzione, dopo la cessione dell'immobile, non può più chiedersi nei suoi confronti.

Con la riforma, come si è accennato, si è disposto che chi cede diritti sull'unità immobiliare resta obbligato con l'avente causa solidalmente per i contributi fino al momento della trasmissione all'amministratore della copia autentica del titolo di trasferimento del diritto (art. 63, V comma, disp. att. c.c. nuovo); mentre resta operante il vecchio IV comma (che prevede solidarietà per l'anno in corso e il precedente tra dette parti).

### **g) L'anagrafe del supercondominio**

Anche l'amm.re del supercondominio deve curare e aggiornare il registro in esame: l'art. 1117 bis c.c. nuovo prevede, infatti, che le norme del codice s'applicano, in quanto compatibili, al supercondominio.

L'applicazione risulta più complessa, dato l'elevato numero dei partecipanti, con probabili ostacoli nella ricerca delle informazioni., che possono essere facilitate della collaborazione degli amministratori dei singoli stabili e dagli stessi supercondomini, i quali, pur non obbligati formalmente, sono pur sempre tenuti a fornire le informazioni richieste (art. 1129, comma 12 n. 7 c.c., ove l'inosservanza della formazione dei registri viene considerata **grave irregolarità**). Il Trib. Napoli, con sentenza del 9. 2. 2018 ha ritenuto annullabile la delibera cond. per mancata convocazione di un condomino, quando, nel corso del giudizio, sia emerso che l'omissione sia dipesa dal mancato aggiornamento da parte dell'amministratore del registro dell'anagrafe.

### **Altra giurisprudenza sui registri condominiali**

**Cass. 8516/2017:** "Va annullata la delibera assembleare, ove la raccomandata. con la convocazione risulta tornata al mittente in quanto il **destinatario risulta trasferito, poiché l'amministratore è obbligato a tenere aggiornato l'apposito registro di anagrafe.**, nel quale deve annotare le generalità dei singoli proprietari,

comproprietari e dei titolari di diritti reali e di godimento, i dati di ogni unità immobiliare, il cod. fiscale dell'interessato e ogni altra informazione relativa alle condizioni di sicurezza" i dati di ogni unità immobiliare"

**Cass. 3842/2016:** "Il soddisfacimento delle esigenze di tutela della **privacy** va ottenuto in presenza di un solo registro anagrafico della comunione, dovendo, ad esempio, ritenersi sufficiente la consegna, a richiesta, di un documento contenente i nominativi dei condomini e i dati catastali delle loro unità abitative e, dunque respingersi l'istanza di revoca dell'amministratore proposta sul punto".

**Trib. Udine 19. 7. 2016:** "non integra motivo di revoca del'amm.re, ex art. 1129, XII comma n. 7 c.c., il comportamento dello stesso, il quale - a pochi mesi dall'entrata in vigore della riforma - non abbia ancora tenuto il registro anagrafico previsto (senza però che fosse stabilito dalla legge un termine al riguardo), ma si sia attivato con lettera ai condomini per richiedere le informazioni necessarie alla tenuta del detto registro".

**Cass. n. 22427/2016:** "in tema di nomina e revoca dell'amm.re s'applica l'art. 1392 c.c. per cui (salvo forma particolari e solenni del contratto concluso tra il Condominio e l'amm.re) il suo potere di rappresentanza può essere **verbale o anche tacito, potendo risultare anche dall'annotazione** negli speciali registri di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente in tal senso dei condomini che lo abbiano considerato come tale, senza discutere i suoi poteri di gestione e rappresentanza".

**Cass. n.24301/2017:** "L'uso esclusivo su parti comuni dello stabile, riconosciuto in favore, al momento della costituzione del Condominio, di unità immobiliari di proprietà esclusiva, al fine di garantirne il migliore godimento non incide sull'appartenenza di dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini e non è riconducibile al diritto reale d'uso di cui all'art. 1121 c.c., ma è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede".