



## **I REGISTRI CONDOMINIALI DOPO LA RIFORMA DEL CONDOMINIO**

**di Riccardo Redivo**

### Sommario

I REGISTRI CONDOMINIALI DOPO LA RIFORMA DEL CONDOMINIO .....	1
a) Il registro delle assemblee condominiali .....	3
b) Il registro della contabilità .....	4
c) Il registro della nomina e della revoca degli amministratori .....	7
d) Il registro dell'anagrafe condominiale .....	8
2. La funzione del registro dell'anagrafe condominiale .....	11
3. Le variazioni inerenti ai dati soggettivi e la copia del rogito .....	14
4. Il condomino apparente .....	15
5. I soggetti legittimati passivamente .....	16
L'anagrafe del supercondominio.....	21

## **I REGISTRI CONDOMINIALI DOPO LA RIFORMA DEL CONDOMINIO**

Prima della riforma del condominio di cui alla legge n. 220/2012, entrata in vigore nel gennaio 2013, le norme del codice civile non disciplinavano i criteri ai quali il legale rappresentante del condominio era tenuto ad attenersi nel gestire l'ente da lui amministrato, neppure con uno specifico riguardo alla documentazione della quale era tenuto a curare la formazione e la conservazione.

La normativa dell'epoca, infatti, rinviava all'uopo soltanto al regolamento condominiale, che, secondo il disposto di cui all'art. 1138 c.c., richiama, in particolare, le disposizioni "relative all'amministrazione".

Un unico riferimento espresso contemplato dalla vecchia disciplina riguardava la necessità di tenuta del **registro delle assemblee**, che, ai sensi dell'art. 1136 c.c., l'amministratore doveva custodire e conservare, mentre, in ordine alla conservazione dei documenti, ai fini del rendiconto, lo stesso era anche tenuto a conservare le scritture contabili idonee a registrare gli atti di gestione e i relativi documenti giustificativi di spesa.

Per contro, dopo la novella dell'istituto, l'amministratore è obbligato a curare e ad aggiornare il **registro dell'anagrafe condominiale**, essenziale ad individuare gli effettivi proprietari o comproprietari, nonché i titolari di diritti reali e di diritti di godimento delle singole unità immobiliari ai quali il legale rappresentante dello stabile è tenuto ad inviare le convocazioni delle assemblee e le richieste di pagamento degli oneri condominiali (registro creato, in particolare, al fine di superare definitivamente, come si dirà in prosieguo, il problema del **condomino apparente**).

Tale registro, costituente la principale novità della riforma, è anche finalizzato sia a dare un pronto riscontro alle richieste dell'amministrazione tributaria, sia a consentire ai terzi creditori del condominio di soddisfare, in via parziaria, i propri crediti nei confronti dei condomini morosi, i cui nominativi, se richiesti, dovranno essere forniti agli stessi dall'amministratore in carica.

Inoltre, sempre al fine di garantire trasparenza, correttezza ed effettivo controllo della gestione del condominio, l'amministratore deve curare la tenuta del **registro di nomina e revoca degli amministratori** (onde consentire ai terzi ed agli stessi condomini di individuare facilmente il soggetto legittimato passivamente in caso di controversia giudiziale), nel quale debbono essere annotate in ordine cronologico, le date di nomina e di revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del corrispondente decreto, nell'ipotesi di provvedimento giudiziale al riguardo.

Da ultimo, va rilevata l'obbligatorietà della tenuta del **registro di contabilità**, che può svolgersi anche con modalità informatiche e che riguarda le annotazioni relative ai movimenti in entrata ed in uscita da indicare in ordine cronologico entro trenta giorni da ogni singola effettuazione.

Va, per concludere, evidenziato che, ai sensi del II comma dell'art. 1129, II comma c.c., come riformato dall'art. 9, I comma della legge n. 220/2012, è previsto ora esplicitamente l'obbligo per l'amministratore di comunicare ai condomini il **locale ove si trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, può prenderne gratuitamente visione** ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata.

Deve affermarsi, tuttavia, che l'esercizio di questo diritto non può risolversi in un **intralcio per l'amministrazione condominiale**, dovendo seguirsi il principio generale di correttezza stabilito dall'art. 1175 c.c." (così Cass., ord. n. 12579/2017).

La mancata tenuta dei registri costituisce grave irregolarità tale da comportare la revoca giudiziale dell'amm.re (art. 1129, XII comma n. 7 c.c. nuovo).

Si può, quindi, passare ad esaminare singolarmente ed analiticamente i singoli registri obbligatori per l'ente condominiale.

#### a) Il registro delle assemblee condominiali

Il registro delle assemblee condominiali è l'unico registro che, prima della riforma, l'amministratore fosse tenuto a curare e conservare.

L'ultimo comma dell'art. 1136 c.c., nella formulazione anteriore alla novella del 2012, infatti, prevedeva che venisse redatto un processo verbale delle deliberazioni dell'assemblea **da trascriversi in un registro** tenuto dall'amministratore.

Il nuovo art. 1130 n. 7 c.c. prevede, più specificamente, che in detto registro siano, inoltre, annotate: **le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea; le deliberazioni, nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta**" ed, infine, che sia allegato ad esso il **"regolamento condominiale, se adottato"**.

Il verbale delle assemblee diviene così un registro vero e proprio, nel quale si raccoglie la storia delle decisioni nel tempo del condominio, con pagine possibilmente da numerare e magari da vidimare da uno o più condomini nominati alla prima assemblea.

Va anche sottolineato che l'omessa o la carente tenuta del registro esaminato comporta ormai necessariamente una grave irregolarità, tale da portare alla revoca giudiziale del legale rappresentante dell'edificio, come previsto specificamente dal nuovo art. 1129 n. 7 c.c.. riformato dalla legge n. 220/2012.

In ordine al verbale relativo alle riunioni assembleari, inoltre, va meglio precisato che deve essere redatto anche nell'ipotesi in cui non vi sia stata alcuna deliberazione sui punti all'ordine del giorno per mancanza del numero legale ed annotato sul registro da parte di almeno uno dei condomini presenti.

Per quanto concerne poi l'allegazione del regolamento adottato al registro, va rilevato che la norma si riferisce pacificamente sia al regolamento contrattuale (ovvero predisposto dall'originario costruttore-venditore ed accettato negli atti d'acquisto oppure approvato all'unanimità dai condomini), sia a quello assembleare, in ordine ai quali dispongono gli artt. 1130 n. 7 e. 1138 c.c..

Tale atto viene a far corpo unico con il registro che cronologicamente regola la vita condominiale ed è estremamente utile al fine di una sua facile consultazione in ordine alle regole in esso contenute, sia prima, sia anche durante la riunione dell'assemblea dei partecipanti al condominio.

b) Il registro della contabilità

Una novità rilevante della riforma va ravvisata nel disposto dell'art. 1130 n. 7, concernente il **registro di contabilità**, ove si stabilisce che in esso debbono obbligatoriamente essere annotati in ordine cronologico, **entro trenta giorni da quello dell'effettuazione**, i singoli movimenti in entrata ed in uscita e che questo registro può essere tenuto anche con modalità informatiche.

Si tratta, quindi, di un documento di facile e veloce consultazione (soprattutto se, come oggi ammesso, tenuto con modalità informatiche) che rende possibile un continuo e diretto controllo, da parte dei condomini e degli altri aventi diritto, in tempo reale, della situazione contabile e delle somme a disposizione del condominio direttamente nel momento della sua consultazione.

Il registro esaminato appare molto rilevante, quindi, ai fini della **trasparenza amministrativa**, per le evidenti ripercussioni sul rendiconto e sulla contabilità. Ciò, in particolare, dato il limitato tempo di 30 giorni per annotare ogni movimento sul registro stesso, che dà la possibilità di effettuare un immediato riscontro tra spese ed incassi indicati nell'estratto conto.

Appare chiaro lo **stretto collegamento** tra l'obbligo di tenuta di tale registro con gli altri obblighi dell'amministratore, di aprire, curare ed utilizzare il **conto corrente** intestato al condominio e di presentare il **rendiconto** all'assemblea (già sostanzialmente riconosciuti dalla giurisprudenza prima della novella del 2012 ed oggi ribaditi chiaramente ed espressamente dallo stesso legislatore della riforma agli artt. 1130 n. 3 e 1130 bis c.c.).

La giurisprudenza anteriore alla novella aveva concordemente affermato che, per una valida deliberazione di approvazione del cosiddetto rendiconto, ovvero del bilancio consuntivo, nonché di quello preventivo, non fosse necessario presentare all'assemblea una contabilità redatta con forme rigorose ed analitiche (analoghe a quelle previste relativamente ai bilanci della società), essendo a tal fine sufficiente che essa fosse idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci attinenti agli incassi ed alle spese sostenute per la gestione delle cose comuni, con le relative quote di suddivisione degli oneri tra i partecipanti al condominio.

Nè veniva stabilito che entrate ed uscite dovessero essere trascritte nel verbale della riunione dell'assemblea, avendo questa la facoltà di procedere all'approvazione dei bilanci

sinteticamente, sulla base della documentazione giustificativa delle spese fornita dall'amministratore (vedi Cass. nn. 1405/2007 9099/2000 ed altre, tutte conformi).

Di tale documentazione doveva, comunque, trarsi prova non solo della quantità e qualità delle somme incassate e degli esborsi erogati, ma anche di tutti gli altri elementi che consentissero di vagliare le modalità con cui l'incarico era stato eseguito e se l'operato di chi rendeva il conto fosse stato adeguato a criteri di buona amministrazione.

La problematica deve ormai ritenersi decisamente superata, grazie alla riforma dell'istituto condominiale che, con l'**art. 1130 bis c.c.**, **prevede regole molto specifiche ed analitiche sulle modalità ed i contenuti di redazione del rendiconto condominiale**: oltre al registro di contabilità, infatti, il rendiconto deve essere composto da un **riepilogo finanziario**; da una **nota sintetica esplicativa della gestione** (contenente anche l'indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti), mentre l'assemblea ha sempre il potere di nominare un **revisore dei conti** al fine di verificare la contabilità condominiale.

Costituendo il registro esaminato sostanzialmente una scrittura contabile, nonché considerando che amministratore condominiale può essere anche una società (cfr. art. 71 bis disp. att. c.c.), si è affermato che ad esso debba essere applicato (anche nel caso di amministratore persona fisica) il disposto dell'**art. 2219 c.c.**, in base al quale le scritture debbono essere tenute secondo le norme di un'ordinata contabilità, **“senza spazi in bianco, senza interlinee e senza trasporti in margine” e che “non vi possono essere abrasioni, mentre, ove sia necessaria qualche cancellazione, questa deve eseguirsi in modo che le parole cancellate siano leggibili”**.

Per finire, vanno segnalate due decisioni successive alla riforma che interessano anche direttamente l'argomento trattato: la prima (in parte discutibili, come si dirà) relativa al pignoramento da parte dei creditori del condominio di somme contenute nel conto corrente condominiale e la seconda, più recente ed attinente alle gravi irregolarità di un amministratore che omette di tenere il registro della contabilità e dei documenti giustificativi delle spese.

Il Tribunale di Catania, con sentenza del 26 maggio 2014, ha affermato che “Il conto corrente condominiale (previsto, come accennato, obbligatoriamente dall'art. 1129 c.c.) non è altro che un conto sul quale vanno ad affluire le somme versate da tutti i condomini e va escluso che su di esso possa ritenersi impressa una specifica destinazione; di conseguenza, qualora il condominio – per il tramite dell'amministratore pro tempore - non abbia assolto all'onere probatorio di fornire la prova (ad esempio, attraverso la produzione del **registro di contabilità previsto dall'art. 1130 c.c. o degli estratti conto bancari**) che su detto conto non vi siano somme di pertinenza di condomini morosi (in riferimento all'obbligo di preventiva escussione di questi ultimi imposto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice

civile) dette somme debbono ritenersi pignorabili, e il relativo saldo può essere assegnato a soddisfazione del credito vantato dal creditore procedente”.

Su tale soluzione va sicuramente condiviso quanto affermato dal Tribunale in relazione al fatto che sul conto condominiale debbono affluire tutte le somme versate dai condomini, senza che possa ritenersi impressa ad essi una specifica destinazione, mentre qualche dubbio va evidenziato in ordine alla necessità della prova che su di esso non vi siano somme di pertinenza dei condomini morosi da parte dei creditori dell'ente.

Invero, sembra più logico e consequenziale, data la corretta premessa di cui sopra, che i creditori dell'ente possano comunque agire in via esecutiva soddisfacendosi sul conto condominiale, senza alcuna necessità di fornire alcuna prova al riguardo, proprio perché il condominio è il debitore principale (nei cui riguardi il creditore ha ottenuto di norma un decreto ingiuntivo) e **le somme esistenti sul conto corrente del condominio stesso sono svincolate da ogni destinazione delle stesse.**

In sostanza, infatti, i creditori del condominio, anche dopo la decisione a sezioni unite della Suprema Corte (Cass. n. 9148 dell'8 aprile 2008) che ha stabilito l'obbligazione parziaria e non più solidale dei condomini verso gli stessi, debbono anzitutto, agire esecutivamente verso il condominio debitore nei confronti del quale hanno ottenuto il titolo, mentre successivamente, nell'ipotesi di incapienza del conto comune, l'esecuzione dovrà essere fatta, anzitutto, verso i condomini morosi (l'elenco dei quali deve obbligatoriamente essere loro consegnato dall'amministratore, a loro richiesta) e, soltanto, nel caso negativo, nei confronti degli altri condomini, obbligati in via sussidiaria, pur essendo adempienti.

Interessante ed importante sotto un profilo pratico, infine, in tema è la recente decisione del Tribunale di Roma del 18 gennaio 2018, con la quale si è affermato che “Le deliberazioni assembleari devono essere impugnate a pena di decadenza, entro il termine di trenta giorni dal momento della loro adozione, laddove ad impugnarle sia un condomino dissenziente e presente al momento della decisione dell'assemblea (art. 1137 c.c.). Tale regola vale solo nell'eventualità che la delibera risulti affetta da vizio di annullabilità, giacché nel caso in cui essa risulti viziata da nullità, l'azione di impugnazione non è soggetta a detto termine decadenziale. Nella fattispecie, relativa ad impugnazione della delibera assembleare **per omessa tenuta del registro di contabilità e per l'assenza di documenti giustificativi di spesa**, si tratta di vizio concernente la correttezza formale dell'atto di rendiconto ovvero di censure, quale quella concernente la non corretta tenuta dei registri contabili condominiali, che possono disvelare una **grave irregolarità** dell'amministratore nella gestione del condominio, con conseguente operatività del termine decadenziale di trenta giorni dall'adozione della delibera”.

Anche l'**omessa esibizione del registro di contabilità** configura comportamento illegittimo dell'amministratore che rende la delibera annullabile. Il suo rifiuto di esibizione, infatti concreta una evidente e grave violazione del diritto del condomino di verificare la contabilità condominiale ad a consentire una partecipazione informata dell'assemblea, soprattutto quando questa viene convocata per l'approvazione dei bilanci, tenuto conto che il registro esaminato rappresenta un documento fondamentale per il controllo e la verifica delle poste del rendiconto in relazione alle effettive entrate ed uscite eseguite nel periodo di esercizio, cosicché la violazione commessa dall'amministratore vizia il processo di formazione della volontà assembleare" (Trib. Roma 2 ottobre 2018).

c) Il registro della nomina e della revoca degli amministratori

Ancora al fine di garantire trasparenza, correttezza ed effettivo controllo della gestione del condominio, l'amministratore è tenuto a curare la tenuta del **registro della nomina e della revoca degli amministratori**, il cui scopo è quello di consentire ai soggetti terzi ed agli stessi condomini di individuare con maggiore facilità il soggetto legittimato passivamente sia in caso di controversia giudiziale con il condominio, sia per il soggetto suo rappresentante, sia per accertare la persona alla quale rivolgersi per qualunque questione (contratti, pagamenti, danni) che interessi lo stabile dal medesimo gestito.

In detto registro debbono essere annotate, in modo particolare, le date, in ordine cronologico, di nomina e di revoca di tutti gli amministratori del condominio che si sono succeduti nel tempo, nonché, nel caso di intervento dell'autorità giudiziaria ai sensi degli artt. 1129, I comma (nomina) e comma 11 (revoca), gli estremi del relativo decreto.

Il Condominio deve, pertanto, avere disposizione un quadro completo ed aggiornato (che deve essere disponibile per la consultazione da parte di ogni interessato) dei soggetti (persone fisiche o giuridiche) che si sono succeduti nella sua amministrazione.

Il tutto al fine di poter verificare eventuali periodi di interregno nel susseguirsi dei diversi rappresentanti dell'ente condominiale.

Ove nomina o revoca siano avvenute direttamente durante l'assemblea le date relative alla delibera ovviamente coincidono con il giorni della riunione assembleare, mentre, se è trascorso tempo tra la data della delibera di nomina e quella dell'accettazione dell'incarico da parte del designato, dovranno indicarsi le date delle assemblee relative sia alla designazione, sia all'accettazione da parte dell'amministratore designato.

Nell'ipotesi invece, che la nomina o la revoca sia state disposte dall'autorità giudiziaria, come accennato, nel registro dovranno essere indicati gli estremi del provvedimento di nomina o di revoca e la data in cui il provvedimento è divenuto esecutivo.

Nel registro esaminato, peraltro, debbono essere **annotati**, oltre ai **dati anagrafici e professionali dell'amministratore** nominato, il suo **codice fiscale ed il locale ove è depositata la documentazione condominiale** (con le ore ed i giorni di accesso alla stessa, previa richiesta dell'interessato), mentre, nel caso l'edificio sia amministrato da una **società**, è opportuno che, oltre alla **denominazione ed alla sede** dalla stessa, siano indicati anche i **nomi dei dipendenti ai quali il condominio viene affidato**, mentre, nell'ipotesi di amministratore coperto da polizza assicurativa da responsabilità civile per gli atti compiuti in esecuzione del suo mandato, sarà sempre opportuno che siano annotati gli estremi della polizza in esame.

La Suprema Corte, con sentenza n. 22427/2016 in tema di registro di nomina e di revoca degli amministratori, ha affermato che “alla nomina dell'amministratore di condominio di un edificio è applicabile la disposizione dell'art. 1392 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talchè essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'**annotazione nello speciale registro** di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una formale nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza mettere in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio”.

#### d) Il registro dell'anagrafe condominiale

L'introduzione del registro dell'anagrafe condominiale disposta dalla riforma del 2012 costituisce una delle più rilevanti innovazioni create dal legislatore, in quanto ha consentito di risolvere definitivamente i numerosi problemi esistenti in ordine alla legittimazione dei vari soggetti occupanti le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva, sia in relazione al loro diritto di partecipazione alle assemblee condominiali, sia in ordine al soggetto tenuto al versamento degli oneri di gestione dello stabile.

Va subito chiarito che il n. 6 dell'art. 1130 c.c. impone all'amministratore di curare la tenuta di detto registro, che deve contenere le **generalità** sia dei singoli proprietari e comproprietari, sia dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, nonché il loro **codice fiscale**; la loro **residenza o domicilio**; i **dati catastali di ogni unità** immobiliare ed, infine, “**ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio**” (punto così modificato dall'art. 1, comma 9, lett. c) del d.l. n. 145/2013, convertito nella legge n. 9/2014).



La norma prevede, inoltre, che **ogni variazione dei dati** deve essere comunicata per scritto all'amministratore entro sessanta giorni dall'avvenuto mutamento del soggetto avente titolo e che questi, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, debba comunque richiedere, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie alla tenuta aggiornata e completa del registro dell'anagrafe condominiale.

Decorsi, poi, trenta giorni, **in caso di omessa o incompleta risposta**, l'amministratore è tenuto ad acquisire presso gli uffici competenti tutte le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

Va detto e ribadito che il registro esaminato è particolarmente essenziale per individuare quali siano gli effettivi proprietari ai quali inviare gli avvisi di convocazione delle assemblee e ed indirizzare le richieste di pagamento degli oneri condominiali.

Tale documento consente, infatti, di superare definitivamente (e, comunque, conformemente a quanto già ritenuto dalla costante ed uniforme giurisprudenza anteriore all'entrata in vigore della riforma, il problema (di cui si dirà poi in prosieguo), del **condomino apparente**.

Questa figura veniva individuata da dottrina e giurisprudenza in quel soggetto che, con il suo comportamento (ovvero con la sua partecipazione alle assemblee, con i pagamenti effettuati a suo nome degli oneri condominiali e con i rapporti diretti con l'amministratore dell'edificio e gli altri condomini) e senza che il legale rappresentante del condominio fosse stato messo nella condizione di conoscere la diversa titolarità dell'unità abitativa, induceva lo stesso a ritenere, in buona fede, che questi fosse il reale proprietario di quell'immobile, che in realtà apparteneva ad altro soggetto.

Si aggiunga, altresì, che il registro dell'anagrafe condominiale è anche finalizzato a fornire un pronto riscontro alle richieste dell'amministrazione tributaria (come previsto dalla novella dell'istituto condominiale), nonché a consentire ai terzi creditori del condominio di soddisfare, sia pur in misura parziale (in relazione alla nota sentenza delle sezioni unite sulla c.d. **obbligazione parziaria**), i propri crediti nei confronti dei condomini morosi i cui nominativi, se richiesti, dovranno essere comunicati loro dall'amministratore dello stabile. Sul tema del necessario aggiornamento costante del registro esaminato si è espressa la Suprema Corte, con sentenza n. 8516/2017, nella quale si è affermato che "deve essere annullata la delibera adottata dall'assemblea di condominio, laddove la raccomandata con la relativa convocazione risulta tornata al mittente in quanto il **destinatario** risulta **trasferito**, dovendosi ritenere che l'**amministratore** di condominio sia **obbligato a tenere aggiornato l'apposito registro di anagrafe condominiale**, nel quale annotare le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio dei medesimi, nonché dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare e di ogni altra informazione relativa alle condizioni di sicurezza".

La stessa Corte di legittimità, inoltre, ha affermato, in relazione alle conseguenze per l'amministratore, ai fini di una possibile revoca giudiziale dell'incarico, della violazione dell'obbligo della tenuta e dell'aggiornamento del registro "de quo", che "deve ritenersi che nessuna norma prevede la predisposizione di un registro anagrafico completo di tutti i dati previsti dalla normativa condominiale o di un altro secondo registro, invece privo di detti dati, esibibile ai soli condomini nella sua integralità, ragion per cui il soddisfacimento delle esigenze di tutela della privacy testè menzionate 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, ma anche i dati catastali delle loro unità abitative e, dunque, respingersi l'istanza di revoca dell'amministratore proposta dall'istante" (**Cass. n. 3842/2016**). E' utile ancora in tema riportare un principio in parte analogo espresso dal **Tribunale di Udine** (con sentenza del 19. 7. 2016) in tema di revoca giudiziale dell'amministratore, ove si è affermato che "deve ritenersi che non integri motivo di revoca, si sensi dell'art. 1129, XII comma n. 7 c.c. il **comportamento dell'amministratore che** – a soli pochi mesi dall'entrata in vigore della riforma che ha introdotto tale disposizione di legge con l'obbligo di tenere il registro dell'anagrafe condominiale, senza però stabilire espressamente un termine al riguardo – **si sia attivato con una lettera ai condomini per richiedere le informazioni necessarie alla tenuta del registro medesimo**".

### **1. La normativa anteriore e posteriore alla riforma**

Nel periodo che precedeva la riforma di cui alla legge n. 220/2012, non esistendo ancora il registro dell'anagrafe condominiale disciplinato da detta normativa, accadeva di frequente che molte deliberazioni assembleari venissero impugnate e che numerosi decreti ingiuntivi venissero opposti da soggetti che in realtà non risultavano proprietari dell'unità immobiliare interessata ovvero dai condomini che non avevano ricevuto alcuna comunicazione dell'assemblea che si era tenuta.

In tali casi, non esisteva all'epoca alcuna norma che imponesse all'amministratore di verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (oggi Agenzia del Territorio) la qualità dei soggetti da convocare, spettando a chi avanzasse un diritto di partecipazione all'assemblea di "dimostrare il fondamento del suo diritto", mentre l'amministratore, secondo l'orientamento della più datata giurisprudenza uniforme (Cass. nn. 985/1999; 5307/1998 ed altre), non aveva obbligo alcuno di svolgere indagini sul cambiamento della titolarità dell'unità immobiliare.

Successivamente, tuttavia, la stessa Suprema Corte (vedi in tal senso Cass. nn. 15283/2000 e 6926/2007), sempre anteriormente alla novella del 2012, cambiava orientamento,

affermando che come tutti gli incarichi di **mandato**, anche quello di amministratore condominiale doveva svolgersi con l'**ordinaria diligenza**, ad esempio in ipotesi di condomini non più presenti nel precedente recapito, ovvero di informazioni dagli altri condomini o da terzi che il condomino aveva mutato la residenza e, ancora, appurando la circostanza direttamente dall'esito negativo della raccomandata inviata con l'avviso di convocazione, causato dal trasferimento del condomino ovvero anche soltanto dalla sua assenza.

Su queste basi si è correttamente fondato il legislatore della riforma, il quale, introducendo l'obbligo del registro dell'anagrafe, ha anche conferito all'amministratore nuove attribuzioni ed obblighi.

Ciò, anzitutto, con il già esaminato, sotto il profilo esegetico, art. 1130 n.6 c.c. (che disciplina espressamente il contenuto del registro in esame) ed anche con riferimenti, più o meno diretti, provenienti dalla nuova normativa: ci si riferisce all'art. 1129, II comma (che prevede la comunicazione dei locali di tenuta dei registri condominiali, nonché i giorni e le ore relative alla loro visione); all'art. 1129, XII comma. N. 7 (attinente all'inclusione espressa dell'omesso obbligo nelle gravi irregolarità che legittimano la revoca del legale rappresentante dello stabile); all'art. 1136, penultimo comma (ove è prevista l'annullabilità di ogni delibera condominiale nell'ipotesi in cui non tutti i condomini siano stati convocati); all'art. 63 disp. att. (che dispone la trasmissione di copia dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare in caso di mutamento del titolare dell'immobile) ed all'art. 71 disp. att. (relativo alla conservazione di tutta la documentazione condominiale, compresi i quattro registri obbligatori).

## 2. La funzione del registro dell'anagrafe condominiale

L'anagrafe condominiale istituita dal legislatore del 2012 costituisce un vero e proprio **dossier** del fabbricato, ove si possono trovare le informazioni essenziali, sia anagrafiche che patrimoniali, atte ad identificare tutti i soggetti facenti parte del condominio.

La sua funzione, soprattutto informativa, consente di individuare con la massima trasparenza, quali siano gli effettivi partecipanti al condominio, sia nei rapporti tra gli stessi e il legale rappresentante dell'edificio, sia nei rapporti dell'ente con le persone fisiche e quelle giuridiche, private o pubbliche.

Tale registro, in particolare, grazie all'obbligo del suo costante aggiornamento sui mutamenti che si verificano di frequente in ordine ai soggetti-condomini, realizza un valido apparato di **pubblicità-notizia** relativamente alle titolarità (che, va ricordato, non riguardano solo i proprietari, ma anche i titolari di diritti reali e di godimento) riguardanti i soggetti aventi diritti sulle singole unità immobiliari, con definitivo superamento del tema del **condomino apparente**, che aveva in precedenza creato numerose controversie anche giudiziarie..

Il maggiore problema per un corretto funzionamento del registro in esame riguarda, inoltre, la **riservatezza dei dati** raccolti, ovvero il necessario rispetto della privacy e il connesso trattamento dei dati, avendo sin dal 2006 (ovvero prima dell'entrata in vigore della riforma), il **Garante** stabilito che ogni operazione di trattamento dei dati deve essere effettuata dall'amministratore condominiale soltanto nell'ambito delle attività collegate all'amministrazione del condominio.

#### **--I dati da inserire**

Come già accennato l'art. 1130 n. 6 c.c. prevede l'obbligo per l'amministratore di tenuta conservazione del registro dell'anagrafe condominiale che deve contenere, anzitutto, le generalità complete (comprendenti il codice fiscale, le residenza ed il domicilio) dei proprietari e dei titolari dei diritti reali e di godimento di tutta le singole unità immobiliari costituenti il condominio da lui amministrato ed, inoltre i **dati catastali** di ogni unità immobiliare ed i **dati relativi alla sicurezza** delle parti comuni dell'edificio..

**Circa i dati catastali**, deve ritenersi che, essendo pubblici i documenti relativi, e, quindi, consultabili dai soli proprietari o da loro delegati, che i primi siano tenuti a dichiarare, sotto loro esclusiva responsabilità, la data dell'accatastamento, indicando il foglio, il mappale, il subalterno e il numero dei vani del loro appartamento, senza fare alcun riferimento alla rendita catastale, costituendo questa un dato esclusivamente fiscale

Può, pertanto, affermarsi, alla luce di questa normativa, che nessun documento debba essere allegato alla predetta comunicazione.

Peraltro, in caso di falsa dichiarazione relativa a detti dati, il condomino dichiarante non deve rispondere ex art. 483 c.p. (titolato "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico) trattandosi di dichiarazione rivolta ad un privato: va ricordato in tema che la Suprema Corte ha ritenuto, anche a sezioni unite (vedi Cass. sez. un. n. 9148/2008), che l'amministratore svolge un'attività di ufficio privato e non è, quindi, parificabile ad un pubblico ufficiale.

In ogni caso. ove il Condominio possa provare di aver subito un danno dalla falsa dichiarazione del condomino, questi può essere multato con una sanzione pecuniaria civile da 200 a 12.000 euro, come oggi viene disposto dall'art. 4, IV comma, lett. a) del d.lgs n. 7/2016.

**--Le condizioni di sicurezza:** va rilevato che in tema è intervenuto il d.l. n. 145/2013, convertito nella **legge n. 9/2014**, che ha, sia pure parzialmente, **accresciuto la responsabilità** del legale rappresentante dello stabile.

E' noto che il precedente testo dell'art. 1130 c.c. riguardava i soli dati concernenti le condizioni di sicurezza delle singole unità immobiliari (causando anche discussioni sulle conseguenze di una comunicazione sbagliata all'amministratore da parte del condomino interessato).

Con la riforma finale, invece, l'amministratore viene a rispondere direttamente di una dichiarazione inidonea ovvero di un'incompleta raccolta dei dati da quest'ultimo forniti in ordine alle sopravvenute condizioni di sicurezza, quale rappresentante legale dell'edificio.

In particolare, secondo la dottrina, il legislatore, facendo espressa menzione delle "condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio", non ha voluto riferirsi soltanto alla struttura dello stabile (scale, cortile, androne ecc.), ma anche agli **impianti in esso collocati** (ad esempio, all'ascensore e alla centrale termica). Anche in questo caso, comunque, può ritenersi che debbono essere riportati nel registro esclusivamente i dati, senza necessità di allegazione dei relativi documenti.

Questi dati, in caso di necessità, debbono poter essere supportati dalla relativa documentazione esistente: si pensi, ad esempio, alla dichiarazione di conformità degli impianti elettrici con la data del suo rilascio, ovvero, per quanto concerne l'ascensore, alla possibilità di esibire l'accordo (con la data del contratto) con la ditta di manutenzione dell'impianto.

In particolare, può correttamente affermarsi che "gli interventi o le omissioni, apportati o meno agli impianti agli impianti di proprietà esclusiva, se potenzialmente lesivi delle parti comuni, coinvolgono l'amministratore ai sensi dell'art. 1122 c.c., se i fatti erano a sua conoscenza; in caso contrario, la mancata iscrizione nel registro dell'anagrafe condominiale e il verificarsi di un evento dannoso per i beni condominiali, non può che essere imputato al medesimo".

Passando, infine, all'obbligo dei condomini di segnalare, **entro 60 giorni dalla modifica**, all'amministratore **ogni variazione intervenuta** relativamente ai soggetti titolari della proprietà o di diritti reali e di godimento sulle varie unità abitative dello stabile da lui gestito, va precisato che, nell'ipotesi di inerzia o di mancanza o incompletezza delle comunicazioni, sarà onere del legale rappresentante del condominio di richiedere **con raccomandata** (meglio se con avviso di ricevimento, ai fini della prova dell'attività svolta), le informazioni necessarie per aggiornare il registro esaminato.

In caso, poi, di **mancata risposta entro trenta giorni**, sarà lo stesso amministratore ad acquisire le informazioni necessarie all'aggiornamento del registro, addebitandone il relativo costo al condomino inadempiente.

Si tratta in questa ipotesi di un costo che non può essere inserito tra le spese condominiali nei relativi bilanci annuali, ma di un credito del condominio di natura risarcitoria, che non essendo liquido ed esigibile, dovrà, in caso di controversia al riguardo, essere determinato dall'autorità giudiziaria, documentando, da parte dell'amministratore, con le relative fatture i versamenti effettuati ai professionisti da lui incaricati ovvero, in caso di ricerche semplici effettuate direttamente dallo stesso, producendo le ricevute dei pagamenti effettuati e copia

della delibera assembleare che ha approvato l'importo dovuto al suo mandatario per l'attività svolta nell'interesse degli altri condomini.

Come già accennato, ogni variazione dei dati raccolti nel registro dell'anagrafe deve essere comunicata all'amministratore entro sessanta giorni dal mutamento del soggetto o dei soggetti interessati, possibilmente con raccomandata a.r., onde l'interessato possa facilmente provare di aver adempiuto a detto onere.

### 3. Le variazioni inerenti ai dati soggettivi e la copia del rogito

L'ultimo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., inoltre, dispone che **chi cede diritti** su unità immobiliari resta **solidalmente obbligato** con il suo avente causa per i contributi maturati sino al momento in cui è trasmessa all'amministratore **copia autentica del titolo** che determina il trasferimento del diritto".

Con l'ultimo provvedimento del Garante della privacy del 30 ottobre 2017, emanato su richiesta di un cittadino, si è chiarito che "il condomino può dare notizia all'amministratore di condominio dell'avvenuto trasferimento di un diritto, come nel caso di compravendita di una unità immobiliare, oltre che tramite la trasmissione delle copia autentica dell'atto di cessione (come previsto dalla nuova normativa), anche mediante la cosiddetta **dichiarazione di stipula rilasciata dal notaio rogante**, purchè essa risulti provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini della tenuta del registro dell'anagrafe condominiale".

La soluzione di equipollenza di tale dichiarazione alla copia autentica del rogito appare assolutamente corretta, in quanto la dichiarazione anzidetta, poiché effettuata da un pubblico ufficiale, fornisce uguale autenticità e certezza ai fini della prova del mutamento del soggetto-condomino e rappresenta una alternativa efficace alla predetta copia.

Resta fermo, comunque, che, seppure la tenuta del registro dell'anagrafe del condominio non comporta di per sé l'allegazione del titolo di proprietà all'amministratore, non possono sempre bastare informazioni non documentate sulla titolarità delle singole unità immobiliari, dovendo il legale rappresentante dello stabile comunque verificare la conformità di detti dati alle reali risultanze del Registri Immobiliari. La copia autentica del rogito, pertanto, è sempre opportuna per una buona amministrazione del condominio.

Del resto è pacifico in giurisprudenza, da oltre un decennio (cfr. Cass. nn. 5035/2002 e Cass. n. 8824/2015) che l'amministratore, per una corretta convocazione dell'assemblea o per individuare il soggetto moroso cui ingiungere un decreto ingiuntivo, debba necessariamente accertare, **nel caso sussistano ragionevoli dubbi al riguardo**, chi sia l'effettivo proprietario, non potendo rivolgersi al c.d. "condomino apparente".

Per quanto riguarda, poi, la nozione di **dati personali**, la Suprema Corte ha precisato che, ai sensi dell'art. 4 d.lgs. n. 196/2013 "dato personale oggetto di tutela è qualunque informazione, relativa a persona fisica o giuridica, ente o associazione che siano identificati o identificabili – anche indirettamente – mediante riferimento a qualsiasi altra informazione ed in tale nozione sono riconducibili i dati dei singoli partecipanti al condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 e ss. c.c.; tuttavia, ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condomini, non solo da parte dell'amministratore in sede di rendiconto annuale in assemblea o nell'ambito delle formazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condomino, il quale è investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti" (Cass, n. 1593/2013) ed ancora ha affermato in tema che "ove vi sia stata una divulgazione di dati personali, non si realizza necessariamente una violazione della relativa legge, dovendosi, comunque, effettuare una comparazione tra gli interessi coinvolti; tale valutazione comparativa è riservata al giudice di merito e non è censurabile in sede di legittimità se motivata in modo adeguato e corretto" (Cass. n. 18431/2011, in fattispecie in cui i dati oggetto di divulgazione non erano contenuti in un documento condominiale, bensì in una lettera privata spedita dai ricorrenti all'amministratore condominiale e relativa all'esistenza di un'iniziativa privata di costruzione di un ascensore: la Cassazione ha ritenuto di dover confermare la decisione del giudice di merito, non ravvisando nella diffusione dei dati personali posta in essere dall'amministratore – il quale, anziché limitarsi a riferire, aveva spedito a tutti i condomini una copia della documentazione riservata ricevuta in visione – un comportamento lesivo della privacy degli interessati, ma – al contrario – un atto dovuto nell'ambito dei compiti e della funzioni proprie dell'amministratore).

#### 4. Il condomino apparente

Sulla figura del cosiddetto **condomino apparente** vi sono state, fino al 2002, numerose discussioni in dottrina ed in giurisprudenza, in quanto si sosteneva, da una parte, che il soggetto che si presentava alle assemblee, essendo stato regolarmente convocato dall'amministratore in buona fede (in quanto pagava i contributi condominiali; partecipava quale condomino alle riunioni assembleari; trattava i problemi dello stabile direttamente con l'amministratore ed era considerato da tutti i partecipanti al condominio un condomino a tutti gli effetti), senza essere stato messo a conoscenza di chi fosse il vero titolare dell'unità

immobiliare ovvero della mutata titolarità di essa, giustificava la regolarità delle delibere prese dall'assemblea in questi casi.

In senso contrario, per contro, si affermava che amministratore fosse tenuto ad individuare gli effettivi proprietari ovvero i titolari delle varie unità abitative, sia per le convocazioni delle riunioni assembleari, sia per richiedere il pagamento degli oneri dovuti (con relativa nullità delle delibere adottate con la presenza ed il voto del condomino apparente).

I diversi orientamenti sul tema sono stati definitivamente superati dalle **sezioni unite** della Suprema Corte, con la nota **sentenza n. 5035/2002**, ove si affermava che “in caso di azione giudiziale dell'amministratore di condominio per il recupero della quota di spesa di competenza di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva, legittimato passivo è esclusivamente il proprietario di detta unità e non chi possa apparire tale, non sussistendo le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, avuto riguardo sia al fatto che tale istituto è strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dei terzi in buona fede, non riscontrabili nei rapporti tra il condominio e singoli condomini, con riguardo sia alla natura processuale dell'istituto, sia al sistema delle garanzie del credito”.

La giurisprudenza di legittimità e di merito, peraltro, si è pienamente adeguata a tale principio di diritto, con la sentenza del Tribunale di Napoli del 13 marzo 2013, sia con la sentenza n. 12709/2002 della Cassazione, nonché, anche dopo la riforma, con una decisione nella quale si è precisato che “nelle assemblee condominiali devono essere convocati solo i condòmini, cioè i veri proprietari e non pure coloro che si comportano come tali senza esserlo; nei rapporti tra il condominio ed i singoli condomini partecipanti ad esso, infatti, mancano le condizioni dell'operatività del principio dell'apparenza del diritto, volto essenzialmente alla tutela dei terzi in buona fede; i terzi, rispetto al condominio, pertanto, non possono mai essere ritenuti condomini” (Cass. n. 8824/2015).

##### 5. I soggetti legittimati passivamente

Premesso che, come visto, ai sensi dell'art. 1130 n. 6 c.c., come modificato in sede di riforma dell'istituto condominiale, l'amministratore deve curare la tenuta del registro di 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, nonché dei dati catastali di ciascuna unità immobiliare e di ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio, è necessario analizzare, sia pure sinteticamente, quali sono i soggetti legittimati passivamente da questa norma.

Anzitutto va precisato che la disposizione riguarda i proprietari della singola unità immobiliare, tra i quali debbono ovviamente comprendersi anche i **comproprietari**.



Si verifica, infatti, assai frequentemente che gli appartamenti siti in un edificio condominiale siano intestati ad entrambi i coniugi ovvero a più soggetti cointestatari (si pensi ad un titolo basato sull'eredità, su un acquisto in comunione, su una donazione effettuata a favore di più soggetti ecc.).

In caso di **separazione o divorzio**, con assegnazione della casa coniugale al coniuge non intestatario dell'immobile, questi deve essere inserito nel registro esaminato (in particolare il proprietario deve comunicare all'amministratore la variazione). Si è discusso, comunque, se l'assegnatario sia titolare di un diritto di godimento (Cass. n. 4719/2006) ovvero di un diritto reale di abitazione (come ritenuto dopo la riforma dalla Suprema Corte, con sentenza n. 9998/2017). Nessun problema, invece, si pone ovviamente se i coniugi siano cointestatari dell'unità immobiliare (essendo entrambi condomini).

In tale ipotesi (ovvero nel caso di più cointestatari dell'immobile) nei confronti di chi deve essere proposto un decreto ingiuntivo, nel caso di morosità addebitabile agli aventi diritto sull'unità immobiliare? Essendo, come detto, scomparsa ormai definitivamente la figura del **condomino apparente** con l'entrata in vigore della legge n. 220/2012 e, in particolare, con l'introduzione obbligatoria della tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, comprendente tutti i dati dei soggetti da inserire in esso, non vi è più dubbio che tutti gli intestatari debbano essere indicati nel registro in esame (con tutti i dati imposti dalle legge) e, di conseguenza, che a tutti debbano essere notificati sia il ricorso, sia la relativa ingiunzione di pagamento..

Sul soggetto obbligato, sempre nell'ipotesi di più proprietari della singola unità immobiliare, inoltre, la Suprema Corte ha affermato che "i **comproprietari** di un'unità immobiliare sita in condominio sono **tenuti in solido nei confronti del condomino**, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano intesa come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi (nella fattispecie, attraverso due distinti testamenti); trattandosi di un principio informatore della materia; inoltre, il giudice di pace è tenuto al rispetto di esso, anche quando decide secondo equità ai sensi dell'art. 113, Il comma c.p.c." (Cass. n. 21907/2011).

Passando, poi, ai **titolari dei diritti reali** che la nuova disciplina prevede debbano essere inseriti nel registro analizzato, bisogna fare riferimento agli usufruttuari ed ai titolari dei diritti rispettivamente di uso e di abitazione.

La questione riguarda principalmente il problema delle spese condominiali.

Per quanto concerne l'**usufruttuario**, va rilevato che il nuovo art. 67 delle disp. att. c.c. al riguardo stabilisce espressamente la solidarietà tra proprietario ed usufruttuario "per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale", mentre nei rapporti interni tra queste parti resta fissato che, l'usufruttuario risponde per le spese di gestione ordinaria e il nudo proprietario per quelle straordinarie.

In tema si è pronunciato chiaramente e correttamente Il Tribunale di Milano, con sentenza del 26 febbraio 2016, ove si è precisato che "in tema di legittimazione passiva del nudo proprietario in relazione a decreto ingiuntivo per spese di manutenzione ordinaria che competono all'usufruttuario, va evidenziato che, a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 220/2012 recante normativa di riforma del condominio, avvenuta il 18 gennaio 2013, il nuovo dettato dell'art. 67 disp. att. c.c. introduce per la prima volta nel nostro ordinamento il principio della solidarietà tra il nudo proprietario e l'usufruttuario per il pagamento di tutti i contributi dovuti per spese condominiali, sia per le spese straordinarie che per quelle ordinarie; pertanto, qualora l'obbligazione per le spese sia insorta solo dopo l'entrata in vigore del nuovo art. 67 cit., va ritenuta esistente la solidarietà tra il nudo proprietario e l'usufruttuario per i crediti condominiali, dovendosi, quindi, rigettare l'opposizione e confermare il decreto ingiuntivo nei confronti del nudo proprietario (ben potendo lo stesso rivalersi con l'usufruttuario delle spese di manutenzione a lui di competenza)".

La Suprema Corte, peraltro aveva, prima della novella e, quindi, ragionevolmente, affermato in senso contrario che "qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di usufrutto, l'usufruttuario è tenuto alle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, mentre il nudo proprietario non vi è tenuto, neppure in via sussidiaria o solidale; peraltro, ove il nudo proprietario agisca nei confronti dell'usufruttuario per il rimborso di spese attinenti ai servizi comuni da lui sostenute, nel relativo giudizio è consentito all'usufruttuario di contestare il debito sul rilievo del mancato godimento di tali servizi" (Cass. n. 2236/2012).

Circa i titolari del **diritto d'uso**, va ricordato che l'art. **1021 c.c.** prevede che "chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se fruttifera, raccogliere i frutti per quanto occorre ai bisogni suoi e della famiglia" (da valutarsi secondo la condizione sociale del titolare del diritto).

Si tratta di un diritto reale di natura temporanea, al quale non può attribuirsi carattere di perpetuità, nonché di carattere personale, essendone vietata la cessione a terzi i sensi dell'art. 1024 c.c. (Cass. n. 4599/2006). Esso non può eccedere la vita dell'usufruttuario (Cass. n. 17491/2012).

Inoltre, in caso di morte dell'usuario di un immobile, ne consegue l'estinzione del diritto d'uso, dovuta alla sua **intrasferibilità mortis causa** ed è inapplicabile in favore degli eredi

subentrati nel godimento del bene la successione nel possesso ai sensi dell'art. 1146 c.c. (Cass. n. 17491/2012 a momenti citata).

Un chiarimento sul diritto d'uso è stato fornito di recente dalla Suprema Corte in relazione ad una situazione condominiale. Si è affermato, in particolare, che “L'uso esclusivo su parti comuni dell'edificio riconosciuto al momento della costituzione di un condominio in favore di un'unità immobiliare in proprietà esclusiva, al fine di garantirne il migliore godimento, incide non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento tra i condomini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quello altrimenti presunto ex artt. 1102 e 1117 c.c.; **tale diritto non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 c.c.** e, pertanto, oltre a non mutarne le modalità di estinzione, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede” (Cass. n. 24301/2017, ove si è confermata la decisione del giudice d'appello, che aveva respinto la domanda del condominio attore, tesa ad accertare che il diritto d'uso esclusivo su due porzioni del cortile, concesso con il primo atto di vendita dall'originario unico proprietario dell'intero edificio in favore di un'unità immobiliare e menzionato anche nell'allegato regolamento condominiale, poiché si era sostenuto dal condominio stesso erroneamente che tale diritto non era cedibile e non poteva eccedere i trenta anni).

Passando, infine al **diritto di abitazione**, premesso che l'art. 1022 c.c. dispone che chi ha il diritto d'abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia, si rileva che tale diritto, che trae origine dal diritto romano, ha natura reale e si costituisce mediante testamento, usucapione o per contratto, richiedendo “ad substantiam” la forma di atto pubblico o della scrittura privata, ai sensi dell'art. 1350 n. 4 c.c. (Cass. n. 4562/1990).

La giurisprudenza di legittimità ha affermato sull'argomento che “In tema di pagamento degli oneri condominiali, ove un appartamento sia oggetto di diritto reale di abitazione, gravano sul titolare di quest'ultimo le spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria, mentre cadono a carico del nudo proprietario quelle per riparazioni straordinarie, trovando applicazione, giusta l'art. 1026 c.c., le disposizioni dettate dagli artt. 1004 e 1005 c.c. in tema di usufrutto” (Cass. n. 9920/2017 in fattispecie anteriore alla riforma del 2012) e – nella stessa sentenza - ha precisato che “proposta opposizione a decreto ingiuntivo ottenuto per il pagamento degli oneri condominiali, costituisce mera **emendatio libelli, consentita**, la richiesta, formulata dal condominio opposto in sede di comparsa di risposta, di condanna dell'opponente di un importo inferiore a quello ingiunto e corrispondente alle sole spese condominiali di manutenzione e di amministrazione ordinaria, con esclusione di quelle di straordinaria amministrazione, in ragione della titolarità, in capo all'obbligato, anziché del

diritto di proprietà, come esposto nel ricorso monitorio, del diritto reale di abitazione sulla stessa unità immobiliare.

Relativamente, poi, ai **titolari di diritti di godimento dell'immobile**, bisogna riferirsi ai conduttori ed ai comodatari, quali soggetti che debbono essere inseriti nel registro dell'anagrafe condominiale.

In particolare, va subito precisato che l'amministratore del condominio non può mai richiedere un decreto ingiuntivo nei confronti del **conduttore** (neppure per le spese relative al riscaldamento centralizzato ed al condizionamento dell'aria, in ordine alla quali aveva comunque il diritto di voto in assemblea), in quanto questi non è legittimato passivamente a detta azione, poiché il credito dell'ente riguarda soltanto il condomino moroso, a nulla rilevando che, di fatto, spesso (ma trattasi di una prassi non corretta, seppure non illegittima) il conduttore versa gli oneri posti a suo carico dal contratto e dalla legge (artt. 9 e 10 della legge n. 392/1978), direttamente all'amministratore.

Tale prassi, comunque, è del tutto sconsigliabile (soprattutto per l'inquilino), alla luce dalla normativa sulle locazioni immobiliari, che prevede l'obbligo di pagamento da parte del conduttore esclusivamente degli oneri posti a suo carico dalla legge o dal contratto e, in ogni caso, soltanto dopo l'approvazione dei bilanci e della ripartizione delle spese ed unicamente entro due mesi dalla richiesta documentata del locatore.

Il pagamento diretto dei predetti oneri all'amministratore da parte dell'inquilino, peraltro, comporta di frequente il sorgere di controversie tra le due parti del contratto locatizio sulle spese condominiali da addebitarsi all'una o all'altra parte del contratto di affitto dell'immobile, mentre ai rapporti tra dette parti il condominio resta sempre estraneo.

Va rilevato, inoltre, senza troppo addentrarsi nel settore delle locazioni, che i successori nel contratto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 392/1978 e della successiva legge n. 431/1998 (leggi relative alle locazioni abitative) e dell'art. 37 della stessa normativa (riguardante le locazioni non abitative) debbono essere considerati successori "iure proprio", talchè cancellato il conduttore originario, non facente più parte del rapporto di locazione, saranno i successori a dover essere inseriti nel registro dell'anagrafe condominiale.

Infine, anche il **comodatario, quale titolare di un diritto di godimento dell'immobile**, deve essere individuato nel registro in esame.

Deve precisarsi, ancora, che l'**utilizzatore dell'unità immobiliare in leasing** non è titolare di un diritto reale, ma di un **diritto personale di godimento ad effetti obbligatori** che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore: a tale soggetto, quindi, è inibita l'impugnativa delle delibere assembleari, ma lo stesso deve, comunque, essere iscritto nel registro dell'anagrafe condominiale ex art. 1130 n. 6 c.c. (così Cass. n. 27162/2018).

Per quanto riguarda, per finire, i **nuovi acquirenti**, si rileva che l'art. 63, IV comma, disp. att. c.c., non modificato a seguito della riforma del 2012 stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, mentre il V comma, introdotto dalla riforma stessa, come accennato in precedenza, dispone che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto".

La normativa implica, quindi, l'interesse dell'acquirente di accertarsi presso l'amministratore, prima di definire l'acquisto, dello stato dei pagamenti e quello del venditore di superare l'obbligo solidale del pagamento dei contributi per l'anno precedente la vendita, e di entrambi, quindi, di trasmettere subito all'amministratore la copia del rogito di cui sopra.

La Suprema Corte ha affermato, in tema di trasferimento della proprietà di un appartamento sito in uno stabile condominiale che, dopo il perfezionamento dell'atto, "l'alienante **perde la qualità di condomino** e, poiché l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali è collegato al rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, alla perdita della qualità consegue che non possa essere chiesto, né emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo riferito al preventivo di spesa per l'anno successivo approvato dopo tale vendita, ma antecedentemente alla sua trascrizione alla Conservatoria" (Cass. n. 23686/2009; nella specie la delibera assembleare di approvazione dei preventivi, da cui era conseguito il decreto ingiuntivo opposto, era stata approvata in data successiva alla stipula dell'atto di vendita, ma antecedentemente alla trascrizione presso Conservatoria dei Registri Immobiliari, oggi Agenzia del Territorio).

L'anagrafe del supercondominio

L'amministratore del supercondominio è tenuto a formare, curare ad aggiornare il registro dell'anagrafe condominiale, alla luce di quanto disposto dal novellato art. 1117 bis c.c., ove si stabilisce che le **disposizioni codicistiche sul condominio s'applicano, in quanto compatibili, anche al supercondominio**. Peraltro va considerato che dottrina e giurisprudenza hanno sempre ritenuto il supercondominio destinatario dell'intera normativa condominiale contenuta nel codice civile.

S'applicano, infatti, per l'istituto esaminato, le stesse modalità per dare vita ed aggiornare il registro dell'anagrafe condominiale, pur essendo le operazioni del supercondominio sicuramente più complesse, dato il numero dei partecipanti, di norma molto elevato, con probabili ostacoli nella ricerca delle informazioni necessarie.

Il compito dell'amministratore sarà facilitato, comunque, sia da una diretta informativa da parte dei supercondomini, sia dalla collaborazione degli amministrate dei singoli immobili, i quali, pur non obbligati espressamente a fornire i dati indispensabili per la tenuta del registro in questione, hanno in sostanza l'obbligo di dare riscontro alla richiesta relativa, essendo tale comportamento dovuto di riflesso per effetto del disposto di cui all'art. 1129, comma 12, n. 7 c.c., ove viene considerata **grave irregolarità**, ai fini della revoca dell'amministratore, l'inosservanza della formazione dei registri condominiali.

Va ancora ricordato in tema che il Tribunale di Napoli, con sentenza del 9 febbraio 2018, ha affermato che è annullabile la delibera condominiale per mancata convocazione di un condomino quando, nel corso del giudizio, sia emerso che la mancata convocazione sia dipesa dall'omissione, da parte dell'amministratore del supercondominio, dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.