

# Documentazione allegata al registro di anagrafe condominiale

 lavorincasa.it /articoli/in/condominio/documentazione-allegata-al-registro-di-anagrafe-condominiale/

News di Condominio [Avv. Alessandro Gallucci](#)



## La tenuta del registro di anagrafe condominiale da parte dell'amministratore non presuppone nè impone la comunicazione di allegati al modulo informativo predisposto.

11 Novembre 2013 ore 10:34

L'**anagrafe condominiale** ha rappresentato e tutt'ora rappresenta uno di quegli argomenti che presenta i maggiori aspetti di interesse e discussione.

E' bene ricordare che con questa locuzione si fa riferimento a quel **registro che deve contenere una serie di dati** utili ad individuare con precisione da chi è formata la compagine e in che condizioni si trovano le unità immobiliari.

Ai sensi dell'**art. 1130 n. 6 c.c.** l'anagrafe condominiale deve contenere *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.*



**Si badi:** l'anagrafe condominiale dev'essere tenuta dall'amministratore di condominio che, nei modi e nelle forme indicate dall'art. 1129, secondo comma, c.c. (comunicazione ai condomini dei giorni e delle ore in cui è possibile prenderne visione ed estrarne copia a proprie spese), deve metterla a disposizione degli interessati.

**Se un condominio non ha nominato l'amministratore**, il registro di anagrafe non ha motivo di esistere.

## Tenuta dell'anagrafe

Tenere l'anagrafe significa predisporre un **modulo** (on-line se ne reperisce più d'un tipo) e inviarlo ai condomini che lo devono compilare e restituire.

Quello posto in capo ai condomini è un vero e proprio **obbligo di collaborazione**.

**Ai sensi dell'art. 1130 n. 6 c.c.**, infatti, *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 di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.*

Il **sistema** delineato dal codice civile è sostanzialmente questo:

- l'amministratore **richiede** le informazioni;
- il condomino le deve **fornire**;
- se il condomino non le fornisce l'amministratore può **acquisirle d'ufficio** con costi a carico del comproprietario;
- il condomino deve **comunicare ogni variazione** entro sessanta giorni dal suo avvenimento;



e) se non lo fa l'amministratore, venutone a conoscenza, gli intima di comunicarle entro trenta giorni altrimenti **procede d'ufficio** con spese a carico dell'inadempiente.

**E' bene soffermarsi su un aspetto**: la norma succitata, per come formulata, potrebbe dare l'impressione di riferire il procedimento di Sanzione dell'inadempimento alle sole omesse, incomplete o tardive comunicazioni delle variazioni; non è così, infatti, così fosse si arriverebbe all'assurdo di non dare all'amministratore condominiale il potere di agire d'ufficio per il completamento del registro di anagrafe (la cui mancata tenuta può comportare revoca giudiziale per irregolarità nella gestione) nel caso d'iniziale mancanza di collaborazione dei condomini.



## Documentazione allegata

In tanti, tantissimi casi, **i milioni di condòmini italiani**, che hanno ricevuto il modulo per la formazione del registro di anagrafe, si sono resi conto della richiesta, del loro mandatario, di **allegazione di una serie di documenti**.

**Copia della carta d'identità**, dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare, del contratto di locazione, delle certificazioni di conformità o rispondenza: questi sono i documenti maggiormente richiesti.

Una domanda, come si suole dire, sorge spontanea: **compilare correttamente il modulo di anagrafe condominiale vuol dire dover inviare all'amministratore questi documenti?**

Sul punto non esistono, ancora, sentenze che possano dare una certezza interpretativa ma, ad avviso di chi scrive, **la risposta non può che essere: no, nessun obbligo di allegazione di copie**.

Insomma il condomino può ma **non deve allegare quanto gli richiede l'amministratore**, ciò che il condomino deve fare è comunicare i dati richiesti.

D'altra parte, quando il legislatore ha inteso imporre la comunicazione di determinati atti, lo ha fatto **chiaramente**.

E' il caso dell'**art. 63, quinto comma, disp. att. c.c.** che recita:

*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.*