

IL REGISTRO DELL'ANAGRAFE CONDOMINIALE NEL CODICE CIVILE.

Premessa

- E' necessario aggiornare l'Anagrafica del Consorzio per fare maggiore chiarezza sulla tipologia e sulla consistenza dei residenti nel territorio amministrato dal Consorzio stradale di Trigoria, che in qualità di utenti della rete stradale consortile sono tenuti alla contribuzione alle spese annuali di gestione e amministrazione del Consorzio, come previsto all'Articolo 3° dello Statuto e più in generale da altre normative di carattere nazionale;
- La recente Sentenza emessa dal Tribunale di Roma a chiusura del procedimento avviato dalla Società Agricola Trigoria e dalla Signora Bianca Maria Tinelli per chiedere l'annullamento della Delibera assembleare di Giugno 2018 avente ad oggetto l'aggiornamento di alcuni articoli dello Statuto, dando ragione alle ricorrenti ha fatto riferimento agli articoli del Codice Civile che riguardano la "materia condominiale", ritenendoli applicabili anche nel caso del Consorzio stradale di Trigoria.

Sulla base di tali considerazioni l'Amministrazione ha ritenuto corretto applicare la normativa e le procedure di seguito riportate.

1. La norma introdotta nel Codice Civile.

L'obbligo di tenuta del registro anagrafe condominiale sorge con il novellato articolo 1130 nr. 6 (così modificato dall'art. 1, co. 9, lett. c), D.L. 23.12.2013, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla L. 21.2.2014, n. 9), in forza del quale l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

(omissis)

6) 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, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;

Dal 18 giugno 2013 ogni amministratore del condominio degli edifici è obbligato alla tenuta del registro anagrafe condominiale e alla sua implementazione, a pena di revoca per gravi irregolarità di gestione ex artt. 1129, comma 11 n 7, 1130 n. 6 c.c..

2. Finalità del documento.

Con l'istituzione del registro si è inteso attribuire all'amministratore un *compito compilatorio* e di *raccolta di dati*, dandone una immediata disponibilità dei dati che verranno convogliati nei propri archivi per una più duttile, efficace e puntuale amministrazione dello stabile. L' introduzione di tale

registro è finalizzata a garantire, altresì, una **maggiore trasparenza della composizione della compagine condominiale** sia nei *rapporti interni* tra comproprietari e tra questi ultimi e l'amministratore sia nei *rapporti esterni* con i privati (fornitori, creditori, ecc.) e le pubbliche amministrazioni.

Per le caratteristiche descritte, il registro assolve primariamente una **funzione conoscitiva**. Alla luce dell'istituzione di questo nuovo registro ed in seguito al sistema di aggiornamento disciplinato, si viene a creare un sistema di **pubblicità notizia** in relazione alle vicende attinenti la titolarità delle singole unità immobiliari.

La *ratio* del registro si coglie, pertanto, sotto un duplice profilo:

1. il primo di rilievo interno, volto a **rendere fluide e certe le relazioni tra amministratore e condòmini**. Lo stesso principio dell'apparenza del diritto, ritenuto inapplicabile prima della novella, è stato superato dagli oneri incombenti sugli stessi condòmini nel denunciare all'amministratore i propri riferimenti anagrafici e catastali del caso.
2. Il secondo di rilievo esterno, onde consentire alla Pubblica Amministrazione, specie per esigenze di natura fiscale o di sicurezza, e/o a soggetti privati legittimati, al fine **di interloquire con un unico referente a livello condominiale per acquisire informazioni utili al caso**.

3. Come si compila.

La funzione del registro è *meramente conservativa* e non *ispettiva*. Trattasi di un fascicolo contenente l'insieme dei dati anagrafici e catastali per ciascuna delle unità immobiliari di cui consta il condominio degli edifici. Nulla più.

Va detto, in proposito, che il garante della privacy con la **newsletter n. 387 del 23 aprile 2014** ha precisato che *"l'amministratore può acquisire le informazioni che consentono di identificare e contattare i singoli partecipanti al condominio - siano essi proprietari, usufruttuari, conduttori o comodatari - chiedendo le generalità comprensive di codice fiscale, residenza o domicilio"*.

Ciò vuol dire che l'amministratore non ha l'obbligo di allegare alle singole schede dei condòmini componenti il registro anagrafe gli atti o i documenti attestanti la veridicità delle informazioni ricevute. Va da sé che i condòmini, allorquando restituiscano all'amministratore la rispettiva scheda, dovrebbero trasmettere l'atto appositamente autografato. È necessario, infatti, ricondurre soggettivamente l'adempimento all'autore, per garantire la certezza circa la sua esatta riconducibilità.

Sempre in relazione al registro di anagrafe condominiale è bene anche ricordare che l'amministratore al momento della sua nomina e ad ogni rinnovo deve indicare il locale dove è ubicato tale registro (e gli altri previsti dalla legge, art. 1130 n. 7 c.c.) come pure i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

ALL'AMMINISTRATORE DEL CONSORZIO STRADALE DI TRIGORIA

Sede temporanea: Via Calopezzati, 99 – 00128 Roma

COMUNICAZIONE DEI DATI PER LA COMPILAZIONE DEL REGISTRO DI ANAGRAFE CONSORTILE

Dichiarazione in attuazione degli obblighi di cui all'art. 1130 , comma 1, n.6 c.c.:

Consapevole delle responsabilità civili, penali ed amministrative in caso di dichiarazioni mendaci, assumo la responsabilità di quanto dichiaro all'Amministratore del Consorzio e comunico i seguenti dati richiesti dall'art. 1130 c.c., n. 6, ai fini della compilazione del registro di anagrafe consortile:

DATI ANAGRAFICI DICHIARANTE:

Signor/a

nato/a..... il.....

residente in.....via.....

n° Cap

domiciliato in.....via.....

n° Cap

cod. fisc.....tel.....

Cell.....e-mail.....

In qualità di: *Proprietario*; *Comproprietario*; *Usufruttuario*; *Nudo proprietario*; *Titolare di altro diritto reale.*

DATI ANAGRAFICI DI EVENTUALI ULTERIORI TITOLARI DI DIRITTI REALI:

Signor/a

nato/a..... il.....

residente in.....via.....

n° Cap

domiciliato in.....via.....

n° Cap

cod. fisc.....tel.....

Cell.....e-mail.....

In qualità di: *Proprietario*; *Comproprietario*; *Usufruttuario*; *Nudo proprietario*; *Titolare di altro diritto reale.*

DATI RELATIVI AD EVENTUALE LOCAZIONE/COMODATO:

L'unità immobiliare distinta da Part.Illa sub..... è concessa in LOCAZIONE COMODATO

al Signor/a- Soc.....

nato/a..... il.....

residente (o con sede) in..... via.....

n°Cap

cod. fisc.....Tel.....

Cell.....e-mail.....

ULTERIORI DICHIARAZIONI

Sono consapevole:

- che l'art. 1130 c.c. impone ad ogni condomino di comunicare per iscritto ogni mutamento dei dati sopra riportati entro 60 gg dall'avvenuta variazione e che in difetto di comunicazione l'Amministratore li acquisisce addebitandomene ogni costo;
- che analoga procedura è prevista all'Articolo 12° - Obblighi degli utenti – dello Statuto vigente del Consorzio stradale di Trigoria.

Autorizzo l'uso dei dati qui riportati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 (legge a tutela della privacy) che è reso disponibile per la consultazione sul sito del Consorzio stradale di Trigoria: www.csdt.it

Allego i seguenti documenti (non obbligatori):

- A. documento di identità SI NO
- B. atto di proprietà SI NO
- C. visura catastale SI NO
- D. visura camerale SI NO;
- E. altro.....

Data

Firma del dichiarante