



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Provinciale – Via Borgoleoni n. 76 - 44121 Ferrara – tel. 0532 202719 – [anaci.ferrara@anaci.it](mailto:anaci.ferrara@anaci.it)

Argomento:

**ANAGRAFE CONDOMINIALE**

Relata refero 1861

Ferrara, 24 gennaio 2018

## Anagrafe condominiale e potere di accesso dei comuni

### I comuni possono accedere al registro di anagrafe condominiale?

Avv. Alessandro Gallucci

I comuni hanno diritto di accedere al registro di **anagrafe condominiale**?

Se sì, sulla base di quale norma ed entro che termini?

Ai quesiti rispondiamo dopo che più di un amministratore ci ha domandato lumi in seguito alle richieste che gli sono giunte dagli uffici comunali nei cui territori gestiscono condominii.

Prima di addentrarci nel merito della questione, come sempre torna utile una breve disamina di questo documento condominiale.

L'anagrafe condominiale è un **registro** disciplinato dall'art. 1130 n. 6 c.c. A mente di tale disposizione in esso devono essere contenuti:

- 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;
- ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Tenere l'anagrafe condominiale è precipuo **obbligo dell'amministratore** che deve provvedervi con la collaborazione fattiva (ed anche obbligatoria) dei singoli condòmini.

=> [Costi per l'anagrafe condominiale, come contestarli?](#)

Non ottemperare agli obblighi imposti dall'art. 1130 n. 6 c.c. è considerata **grave irregolarità** che può portare alla revoca giudiziale dell'amministratore condominiale (art. 1129, undicesimo e dodicesimo comma, c.c.).

**Il registro di anagrafe condominiale** è un documento che aiuta l'amministratore nella gestione dell'edificio - si pensi solamente all'individuazione dei soggetti da convocare in assemblea - ma è anche strumento che deve essere messo a disposizione dei condòmini.

Si tratta di uno specifico obbligo previsto dall'art. 1129, secondo comma, c.c. che impone all'amministratore all'atto dell'accettazione dell'incarico e ad ogni suo rinnovo di indicare ai condòmini il locale dove si trova il registro di anagrafe condominiale «*nonché 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*». Anche l'inadempimento a tale obbligo rappresenta grave irregolarità nella gestione.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Ciò detto dal punto di vista generale, passiamo alla questione centrale di questo breve focus: oltre ai condòmini **chi ha diritto di prendere visione del registro di anagrafe condominiale?** Nessuno, verrebbe da rispondere di primo acchito, esistono delle norme a tutela della riservatezza. Vero, ma solamente in parte.

Ciò perché proprio con specifico riferimento all'anagrafe condominiale, un decreto legislativo, il n. 23 del 2011 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale) ha posto in capo ai comuni specifici poteri.

In particolare ai sensi dell'art. 3, comma 10-*bis*, del suddetto decreto: «*per assicurare il contrasto dell'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative e l'attuazione di quanto disposto dai commi 8 e 9 (norme relative alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione non registrati e relative conseguenze, n.d.A.) sono attribuite ai comuni, in relazione ai contratti di locazione, funzioni di monitoraggio anche previo utilizzo di quanto previsto dall'articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice civile in materia di registro di anagrafe condominiale e conseguenti annotazioni delle locazioni esistenti in ambito di edifici condominiali.*»

La norma, **ad avviso dello scrivente**, va interpretata nel senso che i comuni possono interrogare l'amministratore condominiale in merito alla esistenza di contratti di locazione (che i locatari hanno l'obbligo di segnalare all'amministratore) nell'ambito delle informazioni contenute nel registro di anagrafe condominiale, ma non di accesso *tout court* indiscriminato e non circostanziato alle informazioni contenute nel registro di anagrafe condominiale.