

28 ottobre 2020 10:02

Il Condominio. Chi deve comunicare il cambio di proprietà?

di [Laura Cecchini](#)



La riforma del condominio (legge n.220/2012) ha introdotto, tra gli altri documenti, come obbligatorio, il registro dell'anagrafe condominiale.

In proposito, è utile ed opportuno ricordare che la tenuta del registro di anagrafe condominiale, o la sua redazione qualora risulti mancante, così come la custodia, spetta all'amministratore.

Sul punto, è chiara la disposizione prevista all'art. 1130, comma I, n.6) Cod. Civ. ove espressamente si enuncia, tra i doveri dell'amministratore, quello di <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>.

Il dettato normativo è eloquente nel definire ed illustrare i soggetti che sono gravati da tale incombenza, i dati che devono essere trasmessi, nonché viene ulteriormente precisato ed evidenziato che tale onere ricorre per ogni modifica della condizione soggettiva dell'immobile, sia con riferimento alla proprietà che per qualunque altro titolo in ragione del quale lo detiene o possiede.

Per rafforzare e, quindi, rendere effettivo tale adempimento, qualora il condomino non vi provveda entro trenta giorni dalla richiesta, l'amministratore è legittimato a svolgere le necessarie indagini al fine di reperire le informazioni necessarie, come prescritte dalla norma, alla corretta tenuta del registro addebitando i costi al medesimo.

Al contempo, non possiamo dimenticare che la comunicazione dei dati è rilevante anche in ragione delle detrazioni fiscali in caso di opere di ristrutturazione alla parti comuni per poter provvedere alla alla redazione delle relative certificazioni ai fini fiscali.

Parimenti, per completezza, è appropriato rappresentare che l'amministratore in occasione della nomina o, del rinnovo, chieda ai condomini se vi sono state modifiche sui dati personali o inerenti l'immobile.

Posto ciò, occorre, altresì, osservare come la questione relativa alla titolarità di diritti di proprietà, diritti reali o personali di godimento, incida anche sulle spese condominiali.

A titolo esemplificativo, pensiamo alla ipotesi di immobile in locazione ove le quote degli oneri condominiali vengono ripartite, con imputazione secondo le relative spettanze, per cui la comunicazione/individuazione dei nominativi dei titolari del rapporto è utile per la richiesta di pagamento e a tal fine.

In tema di locazione, peraltro, il proprietario è tenuto alla comunicazione del nominativo del conduttore entro sessanta giorni dalla decorrenza del contratto.

Cambio proprietà di immobile all'interno del condominio

Tanto premesso, nel caso in cui, all'interno del condominio, un immobile sia oggetto di compravendita, occorrerà dare pronta informativa all'amministratore della variazione del titolare del diritto di proprietà.

Come osservato sopra, tale comunicazione è propedeutica al corretto svolgimento della attività gestoria del condominio, non solo per quanto concerne le spese ma anche per la convocazione delle assemblee, le informative/notizie sullo stato di vertenze, richiami relativamente alla applicazione del regolamento o avvertenze

sulla sospensione di servizi comuni etc.

A tal riguardo, peraltro, è confacente rammentare che, di consueto, nel rogito notarile viene dato atto, mediante dichiarazione ad hoc dell'amministratore, dello stato dei pagamenti del venditore in ordine agli oneri condominiali, proprio in quanto ogni effetto economico nei di lui confronti cesserà in tale momento, fatto salvo quanto in appresso esposto.

Peraltro, tale documento è di indubitabile rilevanza per il soggetto acquirente, in quanto il medesimo, avrà certificazione della sussistenza, o meno, di eventuali pendenze debitorie.

Il rilascio di tale dichiarazione da parte dell'amministratore non è, però, di per sé sufficiente a valere quale comunicazione di variazione, in quanto preventiva rispetto all'atto di vendita e, comunque, indirizzata al condomino, quale parte venditrice, senza l'individuazione del compratore.

A seguito della stipula della avvenuta vendita, su quale delle parti grava l'onere di comunicare la variazione nella titolarità della unità immobiliare?

Ad avviso di chi scrive, è un obbligo ascrivibile alla figura del compratore, ovvero a chi è diventato, in occasione dell'acquisto, nuovo condomino.

Sul punto, appare chiaro che, da parte dell'acquirente, l'interesse a provvedere all'invio della informativa ed attestazione richiesta per l'aggiornamento del registro dell'anagrafe condominiale risiede nella consapevolezza che solo con tale adempimento si rende effettivo il suo diritto a partecipare alla compagine condominiale.

Fermo quanto sopra, è altrettanto palese che, secondo quanto previsto dall'art. 63, quinto comma, disp. att. c.c.

<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>.

Che cosa si intende?

Il dettato della norma richiamata sta a significare che, nel caso in cui non sia stata trasmessa l'attestazione del Notaio con cui si conferma l'avvenuto trasferimento della proprietà dell'immobile e/o copia dell'atto, il venditore permarrà quale responsabile in solido con l'acquirente per tutte le spese ed oneri maturati sino al ricevimento di tali documenti e/o comunicazione formale.

In conseguenza, anche il cedente/venditore avrà sicuro interesse ad agire nell'immediatezza del rogito per rendere nota la sua posizione di "non più condomino" con particolare riferimento al venir meno di ogni obbligo di contribuzione.

Per concludere, se l'onere di comunicazione dell'intervenuto acquisto di un immobile ubicato in un complesso condominiale ricade, ragionevolmente su colui che diviene condomino, è incontrovertibile l'interesse di chi vende a far conoscere la data dalla quale non sarà più tenuto ad alcuna spesa ed obbligazione nei confronti del condominio.

(articolo pubblicato su [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)