



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Anagrafe condominiale

L'anagrafe condominiale rappresenta una delle novità più rilevanti introdotte dalla riforma del condominio (art. 1130 n. 6 c.c.)

Essa consiste in un registro che l'amministratore è obbligato a tenere aggiornato, con la collaborazione fattiva dei condòmini, e che deve contenere:

- a) le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e personali di godimento comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio;
- b) i dati catastali di ciascuna unità immobiliare;
- c) ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio (il riferimento alle parti comuni dell'edificio è stato inserito nell'art. 1130 n. 6 c.c. ad opera del d.l. n. 145/2013, così detto decreto Destinazione Italia).

Si è accennato alla necessità della collaborazione dei condòmini. In sostanza la procedura da seguire per la formazione iniziale e l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale è la seguente:

- a) l'amministratore chiede ai condòmini i dati suddetti, specificando un termine per l'adempimento;
- b) i condòmini rispondono alla richiesta compilando il modulo inviatogli dall'amministratore (non è necessario inviare un modulo, ma la prassi ha portato a questa modalità di tenuta).

Nel caso di aggiornamento, ad esempio di cambio di residenza o di conduttore, spetta al condomino attivarsi per primo, in quanto non sempre l'amministratore può essere a conoscenza di questi cambiamenti.

Nell'ipotesi di omessa o incompleta comunicazione dei dati da parte del condomino – tanto nel caso di formazione iniziale, quanto di aggiornamento del registro – l'amministratore previo sollecito con raccomandata a.r. può agire d'ufficio per reperire i dati richiesti addossando le spese all'inadempiente.

Esempio: Tizio non comunica la sua residenza o i dati catastali della sua unità immobiliare. In tal caso l'amministratore potrà reperire queste informazioni presso l'ufficio anagrafe ed il catasto, addossando il costo di queste certificazioni a Tizio.

Se nel compenso comunicato al momento dell'accettazione della nomina è prevista una voce per quest'attività, allora l'amministratore potrà domandare ai condòmini anche questo compenso, oltre alle spese vive necessarie per l'ottenimento delle informazioni mancanti.

Dati dei conduttori e problematiche connesse

Se reperire informazioni in merito ai dati catastali, alla residenza e ai diritti reali esistenti sulle unità immobiliari non rappresenta un problema, per ciò esistono l'anagrafe comunale, il catasto e i pubblici registri immobiliari, altrettanto non può dirsi per i diritti personali di godimento sull'unità immobiliare.

Uno su tutti: il contratto di locazione. Ad oggi non esiste un'anagrafe pubblica dei contratti di locazione in essere, sicché chi volesse sapere se una determinata unità immobiliare è abitata da un inquilino non avrebbe altro strumento che quello di domandarlo ai diretti interessati.



Siccome i contratti di locazione a uso abitativo di durata superiore a trenta giorni devono essere registrati all'agenzia delle entrate, teoricamente è possibile domandare al Tribunale di ordinare al suddetto ente di fornire queste informazioni al ricorrente che il giudice ha autorizzato considerandolo interessato (cfr. d.p.r. n. 131/86).

Una procedura lunga e costosa che, nei fatti, non è stata mai utilizzata, quanto meno non è stata utilizzata dagli amministratori di condominio.

Questi, in effetti, non avevano strumenti di facile utilizzo per ottenere informazioni sulla esistenza di contratti di locazione, meglio ottenere i dati dei conduttori, se proprietario e inquilino non glieli indicavano.

Anagrafe condominiale, locazione e Legge di stabilità 2016

La legge di stabilità per l'anno 2016 (l. n. 28 dicembre 2015, n. 208, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 30 dicembre 2015) ha posto parziale rimedio a questo problema o quanto meno questa era l'intenzione del Legislatore.

L'art. 1, cinquantanovesimo comma, l. n. 208/2015 è intervenuto modificando l'art. 13, primo comma, l. n. 431/98 (riguardante i contratti di locazione ad uso abitativo). Tale norma oggi recita: *E' fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile.*

In sostanza, si è imposto al proprietario dell'unità immobiliare di comunicare all'amministratore di condominio degli estremi della registrazione del contratto.

Ciò vuol dire che non sarà più sufficiente comunicare all'amministratore il nome del conduttore, ma entro sessanta giorni dalla registrazione del contratto bisognerà comunicargli anche gli estremi di questo adempimento. Il fatto che la comunicazione debba essere *documentata* sembrerebbe fare riferimento alla necessità di allegare alla comunicazione copia della ricevuta di registrazione o quanto meno un suo estratto.

Tale documento deve entrare a fare parte del registro di anagrafe condominiale, in quanto è la stessa norma ad imporlo specificando che la comunicazione documentata dev'essere adempiuta anche ai fini della tenuta dell'anagrafe condominiale.

E se il proprietario non agisce in questi termini, cioè non comunica all'amministratore gli estremi della registrazione?

Allora l'amministratore potrà agire in giudizio chiedendo l'emissione di un decreto ingiuntivo.

È evidente, almeno ad avviso di chi scrive, che la norma non abbia risolto il problema di fondo, ossia la possibilità per l'amministratore condominiale, in assenza di fattiva collaborazione dei diretti interessati, di conoscere con certezza il nominativo del conduttore, non essendo ancora esistente un'anagrafe pubblica dei contratti di locazione che consenta di dare risposta a questa interrogazione.

Come dire: se il proprietario non comunica nulla, l'amministratore non ha a disposizione gli strumenti per conoscere con certezza queste informazioni, così come li ha per la residenza, i dati catastali, ecc. ecc.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano