



LA CARTA D'IDENTITÀ DEL CONDOMINIO

La legge 220/2012 specifica che l'amministratore di condominio dovrà 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 60 giorni; in caso contrario, l'amministratore richiede, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie e, decorsi 30 giorni senza riceverne alcuna, acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE DI STABILITÀ 2016

L'art. 1, comma 59, prevede:

- l'obbligo esclusivo del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data della sua stipula;
- avvenuta la registrazione, il proprietario dovrà dare documentata comunicazione, nei successivi 60 giorni, al conduttore, nonché all'amministratore del condominio.

LEGGE DI STABILITÀ
2016

La comunicazione dell'avvenuta registrazione all'amministratore condominiale è funzionale e collegata agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale, in cui vengono riepilogati, oltre ai dati dei singoli proprietari, anche quelli dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento (tra cui rientra anche la locazione).

A CHE COSA SERVE?



Implica trasparenza gestionale nei confronti della collettività condominiale, del fisco e di eventuali ulteriori canali informativi legati a specifica attività accertativa.

Rappresenta un ulteriore strumento per l'esecuzione forzata di Equitalia (che potrà accedervi per accertamenti).

Consente un'immediata conoscenza dei soggetti eventualmente autori di violazioni del regolamento condominiale.

Individua gli occupanti delle unità immobiliari permettendo di limitare eventuali destinazioni abusive.

LE CRITICITÀ RILEVATE

Che cosa deve fare l'amministratore di condominio se, entro i 60 giorni previsti dalla legge, non riceve dal locatore la comunicazione dell'avvenuta registrazione della locazione?

In che forma deve essere presentata all'amministratore la comunicazione dell'avvenuta registrazione?

La comunicazione deve contenere una copia del contratto di locazione, con timbro dell'Agenzia delle Entrate?



Infografica a cura di Angelo Pesce