

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani

Aumenta il lavoro per il locatore: più obblighi di comunicazione

La legge di stabilità 2016 (legge 208/2015, articolo 1, comma 59), nel modificare la disciplina delle locazioni abitative e, in particolare, l'articolo 13 della legge 431/1998 in tema di patti contrari alla legge, ha previsto un nuovo adempimento a carico del locatore. Questi, infatti, dopo aver provveduto alla registrazione del contratto («nel termine perentorio di trenta giorni») è tenuto, adesso, «nei successivi sessanta giorni», a darne «documentata comunicazione» al conduttore e all'amministratore di condominio, «anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6, del codice civile».

La previsione introdotta - che si applica solo alle locazioni abitative soggette alla predetta legge 431/1998 - obbliga, quindi, il locatore, entro un determinato periodo di tempo, all'invio di una duplice comunicazione afferente l'avvenuta registrazione: una al con-

duttore e una (ove presente) all'amministratore di condominio.

Quanto sopra impone due considerazioni. La prima: l'obbligo nei confronti del conduttore e dell'amministratore, atteso il riferimento della previsione alla «documentata comunicazione», dovrà essere assolto - è da ritenersi - dando prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (ad esempio con la ricevuta di registrazione, con la copia per intero o per estratto del contratto registrato). La seconda: sarà opportuno dar conto, nell'unica comunicazione (che si ritiene possa essere inviata, per rispettare i termini prescritti da entrambe le norme, entro 60 giorni dalla stipula del contratto), sia delle generalità del conduttore (comprehensive del codice fiscale e della residenza o domicilio) sia dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione.

**presidente Centro studi Confedilizia*

