

Affitto/Proprietari

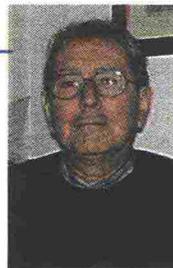
Obbligatoria la consegna dei documenti dell'anagrafe al nuovo amministratore

Chiedo di sapere, quale proprietario di un appartamento dato recentemente in locazione se, in caso di passaggio delle consegne, l'amministratore uscente sia tenuto a consegnare al nuovo amministratore non solo tutti i giustificativi di spesa (fatture e documenti d'archivio) riferiti alle gestioni passate e se il vecchio amministratore possa trattenere copia di detti documenti, ma in particolare quali siano i documenti dell'anagrafe condominiale che debbono essere consegnati al nuovo amministratore. Mi riferisco in particolare ai contratti di locazione, dei quali ora il nuovo articolo 13 della legge sulle locazioni n. 431/1998 prevede la consegna all'amministratore. Ora non sono d'accordo sul deposito di un contratto recentemente stipulato in quanto contenente notizie personali che non debbono interessare il condominio.

« In effetti l'articolo 13 citato dal lettore prevede che il locatore rimetta all'amministratore del condominio "documentata comunicazione" dei contratti di locazione, anche allo scopo dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all' articolo 1130, numero 6) del codice civile. Sembra dunque che la comunicazione debba prevedere non tanto l'invio del contratto di locazione ma al più di un estratto o di una attestazione del condomino relativa a tutti i dati contrattuali di interesse condominiale: in pratica le generalità del conduttore e dei residenti stabili nell'abitazione, ma non certo l'importo del canone, le modalità del suo pagamento, i dati della registrazione o il contenuto di altre eventuali obbligazioni. E questo con riferimento

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**
Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



alle funzioni dell'amministratore di tenuta dell'anagrafe condominiale, che rappresenta una piccola banca dati nella quale sono registrati tutti coloro che, a qualsiasi titolo, risiedono stabilmente nell'immobile. Si potrebbe obiettare che non tutti i contratti di locazione sono destinati ad uso residenziale stabile ma credo che, fatta eccezione per i contratti di brevissima durata come quelli definiti turistici, ogni altra locazione debba essere comunicata e documentata all'amministratore, fermi restando gli obblighi di questo di assoluta riservatezza e quindi di non rendere noti i dati in suo possesso relativi alle locazioni, salvo che in presenza di motivate richieste da parte dei condomini e anche del condominio, fondate su interessi rilevanti (i contratti quindi dovrebbero essere conservati in buste sigillate). La conseguenza è che, al pari degli altri documenti, anche i documenti facenti parte dell'anagrafe condominiale dovranno essere consegnati al nuovo amministratore, poiché nessuno

di tali documenti, appartenenti al condominio, è posseduto dall'amministratore a titolo personale.

Ha gli obblighi formativi anche chi amministra gratis

Vorrei sapere se un inquilino di un'unità immobiliare posta in un condominio, possa essere nominato amministratore nello stesso condominio a titolo gratuito, ed in tal caso se debba avere partecipato ad un corso autorizzato per la formazione professionale (iniziale e periodica) prevista dalla legge.

« L'inquilino per il solo fatto di risiedere nell'edificio da amministrare, non può essere nominato amministratore, dovendo adeguarsi a quanto previsto dall'art. 71-bis delle disposizioni di attuazione del codice civile, e quindi dovendo avere adempiuto agli obblighi di formazione professionale iniziale e periodica (vi sono ottimi corsi online). Di conseguenza l'inquilino-amministratore deve disporre dei requisiti di cui all'articolo 71 bis sopra citato e quindi avere il godimento dei diritti civili, avere determinati requisiti di onorabilità, avere conseguito il diploma di scuola media superiore e, necessariamente, avere frequentato un corso di formazione iniziale e successivamente, frequentare corsi di formazione periodica. Il fatto poi che l'amministrazione sia svolta a titolo gratuito non esclude la necessità di tutti i requisiti e degli adempimenti sopra indicati.

