

Carrara, 22 agosto 2016
 DL/

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO CIVILE ABITAZIONE
 DISCIPLINA IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2016

Con la sentenza n. 6782 depositata il 5 giugno scorso, il Tribunale di Milano si è pronunciato in materia di affitti degli immobili abitativi, con particolare riferimento alla validità dei contratti e al canone dovuto in mancanza (o semplice tardività) della loro registrazione. Il titolo de Il Sole 24 Ore del 25 luglio scorso (*"Affitti non registrati, no alla convalida"*, seguito dal catenaccio *"Sono nulli e non possono essere sanati i contratti non dichiarati alle Entrate entro 30 giorni"*) enfatizza decisamente gli effetti della sentenza.

Il caso deciso – così come lo descrive l' articolo – si presenta in questo modo (le cifre sono esemplificative). Un contratto di locazione fu stipulato per un corrispettivo di 1.000 ma poi, per qualche ragione, non fu registrato. Ad un certo punto l' inquilino pensò bene di provvedervi lui stesso: e così – ai sensi del D. Lgs 23/2011 ⁽¹⁾ – poté autoridursi il canone al triplo della rendita catastale (400).

Ebbene, sulla richiesta di sfratto poi formulata dal proprietario dell' immobile, il Tribunale ha deciso in questo modo:

- a) poiché il contratto originario non era stato registrato, bene ha fatto l' inquilino a registrarlo;
- b) bene ha fatto inoltre a considerare il canone autoridotto – dopo la registrazione - al triplo della rendita catastale, così come la legge prevedeva in questi casi;
- c) ma dopo il 16 luglio 2015 ⁽²⁾ il canone dovuto torna ad essere quello contrattuale di 1.000 e non più quello autoridotto di 400 ⁽³⁾;
- d) la differenza non pagata (600) costituisce perciò inadempienza dell' inquilino, inadempienza divenuta nel tempo di consistenza tale da legittimare lo sfratto.

Il Giudice – riferisce l' articolo de Il Sole – ha speso inoltre qualche parola sulle differenze tra la previgente normativa e quella in vigore dal 1° gennaio di quest' anno (Legge di Stabilità, art. 1, comma 59). E, coerentemente, ha spiegato che fino al 31 dicembre 2015 le autoriduzioni

¹ La norma aveva la finalità di disincentivare il "nero", mettendo nelle mani dell' inquilino una serie di diritti conseguenti alla tardiva registrazione del contratto.

² Il 16 luglio 2015 è la data della sentenza 169, con la quale la Corte Costituzionale ha bocciato per la seconda volta la determinazione unilaterale di un canone punitivo (tre volte, appunto, la rendita catastale aggiornata). Qualcuno ha commentato che ora la Legge di Stabilità *"ci riprova"*.

³ Modesti studi di diritto indurrebbero a credere che la norma dichiarata incostituzionale perde valore fin dalla sua origine. Altrimenti i suoi effetti contrari alla Costituzione resterebbero comunque in essere tra la data della sua promulgazione e quella della bocciatura della Corte. "Costituzionalmente" inaccettabile.

SOFIM-SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE srl (società unipersonale)

Cap. soc. 46.800 euro, vers. - Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7 – Cod. fisc. e part. iva 00352520456
 Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478 - Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms – sofimsrl@tin.it

come quella dello specifico caso valevano fino a che il contratto era nel limbo dei “non registrati”. Alle parti restava comunque la possibilità di sanare il vuoto attraverso una tardiva registrazione.

Ma – conclude il Giudice - i precetti dell’ art. 13 L. 9 dicembre 1998 n. 431 sono mutati per effetto della richiamata Legge di Stabilità ed i contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 (se non registrati entro il termine di 30 giorni) ⁽⁴⁾ sono ormai insanabili. Sommessamente – e non solo per prudenza - saremmo propensi a seguire questa linea interpretativa.

Stabilisce infatti il “nuovo” art. 13 L. 431/1998:

comma 1: *“E’ nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. E’ fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni...”⁽⁵⁾.*

comma 2: *“Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell’ immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante del contratto scritto e registrato”.*

Si possono al riguardo fare alcune osservazioni:

- a) il DPR 131/1986 (imposta di registro) stabilisce che obbligati a richiedere la registrazione di scritture private non autenticate sono “le parti”: per la locazione di immobili abitativi soggetti alla L. 431/98, dal 1° gennaio 2016, è invece il solo locatore ⁽⁶⁾;
- b) il DPR 131/1986 già stabilisce che il termine per la registrazione di un contratto di locazione abitativa è fissato in 30 giorni: e se non si vuol credere ad un Legislatore inutilmente ripetitivo, bisogna ammettere che il secondo periodo del comma 1 serve a aggiungere che il termine, in questo caso, è “perentorio” (ossia invalicabile);
- c) il secondo periodo del comma 1 non può considerarsi estraneo al primo; al contrario – anche per la collocazione - ne sembra una diretta ed immediata conseguenza: l’ onere della registrazione a carico della parte concedente, insieme alla “perentorietà” del termine, appaiono funzionali a mettere sul locatore il rischio di nuovi, specifici e poco allettanti diritti della sua stessa controparte;
- d) la “nullità” comminata nel primo periodo del comma 1 è così “agganciata” dagli oneri del periodo successivo: tanto è che il comma 2 parla genericamente di “...nullità di cui al comma 1...”.

Secondo il Tribunale di Milano il mancato adempimento fiscale produrrebbe quanto meno – se non vi siano anche differenze tra canone dichiarato nel contratto e canone effettivamente convenuto tra le parti - le conseguenze indicate al comma 6 del “nuovo” art. 13 L. 431/1998: e cioè la possibilità per l’ inquilino di ricorrere all’ autorità giudiziaria per vedersi applicare le

⁴ Si tratta di considerazioni utili a comprendere la decisione, ma su di essa non influenti (il contratto in discussione risale infatti a ben prima del 2016).

⁵ Il tenore della disposizione e le sue finalità portano ad escludere un eventuale trasferimento al conduttore di detto obbligo, neppure attraverso un patto derogatorio inserito nel contratto e volontariamente accettato dallo stesso conduttore. Anzi, si deve dubitare che sopravviva in questo caso la solidarietà del conduttore – pur prevista dal DPR 131/1986 – per l’ eventuale omissione del locatore.

⁶ C’ è da chiedersi cosa accade se la richiesta di registrazione è presentata dal conduttore o da un terzo (anche un professionista) per suo conto. C’ è da chiedersi inoltre se gli Uffici dell’ Amministrazione sono in tal caso legittimati (o addirittura obbligati) a respingere un adempimento “dovuto”, fortemente “voluto” dal Legislatore, liberamente “offerto”, per una questione visibilmente solo formale.

SOFIM-SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE srl (società unipersonale)

Cap. soc. 46.800 euro, vers. - Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7 – Cod. fisc. e part. iva 00352520456
Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478 - Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms – sofimsrl@tin.it

condizioni – di maggior favore – definite eventualmente da accordi locali tra organizzazioni della proprietà, da un lato, e dei conduttori, dall’ altro. Ma c’ è anche chi – tra gli esperti del settore immobiliare – si spinge a sostenere che se il contratto è considerato *inesistente* il recupero di eventuali canoni impagati o il rilascio dell’ immobile richiederebbero una causa civile per occupazione senza titolo. Con costi e tempi ben diversi da un ordinario procedimento di sfratto.

Forse quest’ opinione è piuttosto drastica e la materia è ancora tutta da scoprire, ma - in un rapporto che ai più appare sbilanciato a favore del locatore – nella ipotetica veste di locatori non affronteremo volentieri una vertenza su questi temi. Come si è appena visto, anche la Legge di Stabilità 2016 non risolve i nodi, semmai li modifica.

* * * *

Siamo anche noi consapevoli che le tesi appena esposte non sono invincibili. Ma alla fine - convinti che non valga la pena di andare in Tribunale per sapere la “verità” - restiamo dell’ avviso di agire sempre con estrema prudenza.

In poche parole Vi invitiamo quindi ad essere assolutamente tempestivi nella formazione e registrazione in termini dei contratti di locazione di immobili abitativi. Dovete sempre considerare, inoltre, che le procedure talvolta richiedono loro tempi tecnici (ad esempio: per depositare atti in formato cartaceo occorre un congruo preavviso con l’ Agenzia delle Entrate, oppure si devono affrontare lunghe e non sicure code allo sportello). E quei tempi non sono sempre nella nostra “governabilità”.

Restiamo in ogni caso a completa disposizione e porgiamo i migliori saluti.

S O F I M
SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE

SO-CIR/CIR16-CIR/POR

SOFIM-SISTEMI DI AMMINISTRAZIONE srl (società unipersonale)

Cap. soc. 46.800 euro, vers. - Sede legale: Marina di Carrara/Ms, Viale da Verrazzano 7 – Cod. fisc. e part. iva 00352520456
Tel. e fax autom. 0585 – 787666 – 787667 – 630478 - Registro delle Imprese di Massa Carrara/Ms – sofimsrl@tin.it

Consulenza ed assistenza: DONNINI & ASSOCIATI - Dottori Commercialisti e Revisori Contabili
(1014)