CASO PER CASO

1 | L'INQUILINO

Canone ultra-scontato a chi denuncia l'irregolarità

Augusto Cirila

Le conseguenze della mancata e/o errata registrazione del contratto avvantaggiano l'inquilino, che a questo punto, in quanto diretto interessato, assume il ruolo di vigilante controllore della legalità del rapporto di locazione. È lui, infatti, che trae beneficio dall'applicazione di quanto previsto dal comma 8 dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011, avendo la possibilità di allungare la durata della locazione e, nella maggior parte dei casi, di pagare meno di quanto pattuito (si veda anche l'articolo sotto e alla pagina 2 di questa Guida).

Una volta preso atto del difetto di registrazione, il primo obbligo del conduttore è quello di invitare il locatore alla registrazione del contratto,

segnalandogli nel contempo che da tale momento, in conformità a quanto previsto dalla legge, cambieranno le condizioni del contratto in ordine sia alla durata che alla misura del canone. La pronta replica del locatore, nel caso di contratto in corso alla data di entrata in vigore del Dlgs 23/2011 (7 aprile 2011), potrebbe essere quella di registrare il contratto prima dello scadere di 60 giorni da tale data, e quindi entro il 6 giugno 2011. In tal caso, in base a quanto previsto dal comma 10 dell'articolo in esame, non troverebbero applicazione le sanzioni e il rapporto di locazione proseguirebbe nel rispetto delle originarie condizioni pattuite.

Il problema si pone invece dopo la scadenza del termine,

nel senso che le sanzioni, benché sostanzialmente applicabili, non lo possono ancora essere di fatto.

Risultato vano l'invito rivolto al locatore di procedere alla registrazione del contratto, il conduttore può innanzi tutto provvedervi in quanto solidalmente responsabile con il locatore a farlo. Dopo di che, è bene informare il locatore della propria intenzione di dare applicazione a quanto previsto dalla legge, vale a dire di considerare la durata quadriennale del rapporto a decorrere dalla data di registrazione del contratto e di corrispondere il canone nella minore misura prevista dal comma 8 dell'articolo 3.

Attenzione, però, perché nel rapporto di locazione il pagamento del canone

costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, il quale non può pertanto esonerarsi unilateralmente dal versarlo neppure nel caso in cui esso sia superiore a quello dovuto per legge. La semplice autoriduzione del canone costituisce infatti una decisione illegittima che, ove posta in essere, comporta uno stravolgimento dell'equilibrio contrattuale.

In mancanza di accordo tra le parti, e fino a quando non interviene una decisione del giudice, è vietato procedere all'autoriduzione. Ecco allora la necessità per l'inquilino di ricorrere, ancor prima che avanti al giudice, alla procedura di mediazione obbligatoria di cui al Dlgs 28/2010, per tentare di giungere a un amichevole componimento con il locatore. Se questo tentativo non avrà successo, non gli resterà che chiedere al giudice di accertare sia il proprio diritto alla riduzione del canone sia la nuova durata del contratto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2 | IL LOCATORE

Il proprietario resta legato all'accordo per otto anni

Quando il Fisco viene a conoscenza dell'esistenza di un contratto "in nero", o anche solo parzialmente tale, il locatore è costretto a registrarlo, con conseguenze davvero sfavorevoli. Non solo, infatti, deve fare fronte alle sanzioni pecuniarie amministrative previste per la mancata o errata indicazione, nella dichiarazione dei redditi, dei canoni percepiti (si veda l'articolo principale in questa pagina), ma è anche costretto ad accettare un nuovo contratto di locazione alle condizioni impostegli dalla legge.

I commi 8 e 9 dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011 sono precisi, da un lato, nel confermare che la

mancata o errata registrazione del contratto entro il termine stabilito dalla legge comporta la nullità del contratto stesso: il richiamo all'articolo 1, comma 346, della legge 311/04 non lascia dubbi in proposito. E sono severi, dall'altro lato, nel prevedere che al rapporto di locazione pur irregolarmente posto in essere sia attribuita automaticamente una durata quadriennale a decorrere dalla data della sua (tardiva) registrazione, avvenuta in modo volontario oppure d'ufficio.

Non solo. Allo scadere del primo quadriennio la locazione si può risolvere solo in presenza degli specifici motivi indicati dall'articolo 2 della legge 431/98

e, quindi, soltanto se l'immobile deve servire, come abitazione o come uso diverso, al locatore o a qualcuno della sua famiglia, se il conduttore non occupa l'alloggio in modo continuativo o dispone di un'altra abitazione libera, se il bene locato necessita di integrale ristrutturazione o se il locatore intende venderlo. Il tutto deve essere preceduto da una formale comunicazione con la specifica indicazione di uno o più dei motivi sopra indicati, che deve pervenire al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza.

Al locatore non va bene neppure sotto il profilo del canone; anzi, è proprio qui che la nuova locazione lo pregiudica

maggiormente: il corrispettivo annuo non resta infatti determinato nella misura stabilita dalle parti, ma in quella prevista dalla legge, pari cioè a tre volte la rendita catastale dell'unità immobiliare locata (si vedano la pagina precedente e la tabella all'inizio di questa pagina). Il canone rimane fisso per tutta la nuova durata del rapporto, fatto salvo il diritto del locatore di richiederne, a decorrere dal secondo anno, l'adeguamento nella misura del 75% degli indici di variazioni Istat.

Nel dubbio, peraltro, che tale quantificazione legale possa in qualche modo rappresentare un vantaggio per il locatore evasore, è stato anche disposto che, se nel contratto non registrato è stato previsto un canone inferiore a quello fissato dalla legge, si continua ad applicare il minor canone stabilito dalle parti.

Au. C.

© RIPRODUZIONE RISERVATA