

30 settembre 2015 10:50

Affitto, contratti a canone simulato o in nero: Cassazione a sezioni unite

di [Rita Sabelli](#)



“Il contratto di affitto (di immobili ad uso abitativo) registrato per un canone inferiore al reale resta valido per il canone apparente, mentre l'accordo simulatorio relativo al maggior canone è nullo e non sanabile dall'eventuale registrazione tardiva.”

“Il contratto di affitto (di immobili ad uso abitativo) privo della forma scritta è nullo ma può essere sanato dal conduttore in buona fede.”

Questi, in estrema sintesi, i concetti espressi dalla Corte di Cassazione sezioni unite con due recentissime sentenze (rispettivamente n. 18213 e n.18214 del 17/9/2015) che intervengono su due problematiche molto diffuse chiarendo la portata della normativa esistente.

Cogliamo questa occasione per chiarire quindi come l'inquilino può comportarsi in questi casi.

CONTRATTO REGISTRATO CON CANONE INFERIORE AL REALE

Si tratta del caso, piuttosto diffuso, dove vengono redatti e firmati due contratti distinti con registrazione all'Agenzia delle entrate solo di quello contenente un canone “di comodo”, inferiore a quello realmente pagato e contenuto nell'altro contratto.

Tale secondo contratto “fantasma” è sempre stato in questi casi l'arma in mano al proprietario/locatore qualora l'inquilino/conduttore inizi a pagare il canone inferiore.

Registrando il secondo contratto, infatti, il proprietario può agire legalmente contro l'inquilino divenuto ufficialmente “moroso” con un'azione di sfratto esecutivo e recupero delle somme non riscosse.

Ebbene, i giudici della Corte di Cassazione hanno sancito che in questi casi il secondo contratto è nullo, così come sono nulli tutti gli eventuali accordi scritti aventi per oggetto l'aumento del canone e registrati successivamente al contratto originario. Ciò non in conseguenza dell'eventuale tardiva registrazione di tali atti (che non sana la nullità), ma perché essi costituiscono accordi simulatori e tutta l'operazione appare illegittima e contraria alle norme, comprese quelle fiscali.

Quindi, in conclusione, è il canone contenuto nel primo contratto registrato quello valido e in vigore, mentre la misura maggiorata contenuta nel secondo è nulla e non può essere fatta valere.

Cosa può fare il conduttore/inquilino

La pronuncia è importante e chiara tuttavia non rappresenta, per gli inquilini che si trovano nei casi suddetti, una soluzione immediata o automatica. Si tratta di un importante strumento da far valere in sede giudiziaria, qualora l'inquilino intenda agire o reagire nei confronti del proprietario. L'utilizzo di tale strumento va valutato caso per caso, relativamente alla situazione, con il consulto e l'assistenza di un legale.

AFFITTI A NERO (CONTRATTO INESISTENTE)

Com'è noto il contratto di affitto deve avere forma scritta secondo quanto prevede la legge (Legge 431/1998 art.1 comma 4). La Corte di Cassazione sezioni unite con la sentenza citata ha chiarito il concetto sancendo che i contratti privi di forma scritta sono NULLI in senso assoluto, ovvero non validi, privi di effetto.

Cosa può fare il conduttore/inquilino

L'inquilino in buona fede, a cui il contratto verbale (a nero) è stato imposto, può regolarizzarlo facendolo "emergere", rivolgendosi al Giudice (Tribunale) sollevando la questione di vizio di forma e chiedendo l'applicazione delle disposizioni sui contratti a canone agevolato, con decorrenza dall'avvio del rapporto (i cosiddetti contratti "3+2" a canone concordato, vedi scheda in calce).

Ciò come deroga alla regola generale secondo cui i contratti NULLI sono insanabili, e grazie a quanto prevede la stessa Legge 431/1998 (art.13 comma 5):

" 5. (...) Tale azione (giudiziaria) è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore (Tribunale, vedi art.14) determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 (contratti 3+2 a canone concordato) ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, (contratti transitori per studenti) nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti."

E' bene precisare che l'inquilino/conduttore che agisce davanti al Giudice deve dimostrare l'esistenza del rapporto di affitto e anche di esser stato costretto ad accettare il contratto verbale, ovvero di non essere stato complice col proprietario/locatore di un comportamento teso ad evadere il fisco.

La naturale conseguenza dell'azione davanti al Giudice è l'ottenimento di un "contratto" a canone concordato applicabile retroattivamente, e che quindi comporta il rimborso all'inquilino/conduttore della quota dei canoni di locazione pagata in più.

Anche in questo caso è bene che l'inquilino, prima di intraprendere un'azione, si consulti con un legale la cui assistenza sarà necessaria per agire in Tribunale.

Nota importante:

Per gli affitti a nero non è da tempo più applicabile la soluzione introdotta dal D.lgs.23/2011 (durata 4+4 anni e canone pari al triplo della rendita catastale) perché dichiarata illegittima dalla sentenza della Corte Costituzionale n.50/2014.

Per ogni informazione sui contratti di affitto si veda questa scheda:

CONTRATTI DI AFFITTO: UNA GUIDA (http://sosonline.aduc.it/scheda/contratti+affitto+guida_15107.php)