

OSSERVATORIO IMMOBILIARE

2013

PREZZI E TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE DI BOLOGNA E PROVINCIA



Contratti di locazione: norme e regole da applicare

Molti ritengono di poter determinare integralmente il contenuto del contratto di locazione.

Tale convincimento è assolutamente sbagliato in quanto, nonostante l'accordo delle parti, la legittimità delle pattuizioni può essere messa in discussione dal conduttore, sia durante il rapporto contrattuale che successivamente, fino a sei mesi dopo la sua conclusione, nel caso di ripetizione delle somme percepite indebitamente dal locatore.

Ciò può accadere, perché il legislatore italiano, a più riprese, ritenendo tale materia assai delicata e riconoscendo uno squilibrio tra la posizione del locatore (forte) e quella del conduttore (debole), ha regolato il contratto di locazione prevedendo alcune norme inderogabili e irrogando la sanzione della nullità alle pattuizioni in contrasto con esse.

In particolare i patti vietati dalla legge riguardano principalmente la misura del canone di locazione e la durata del contratto.

Per quanto riguarda il canone va sottolineata la differente regolamentazione esistente nella legge 431/98 a seconda del tipo di contratto scelto dalle parti: a canone libero e a canone concordato.

Nel primo caso le parti possono effettivamente determinare l'entità del canone che il conduttore deve corrispondere, nel secondo caso il canone andrà quantificato tra un minimo e un massimo predeterminati dalla contrattazione collettiva tra le associazioni degli inquilini e quelle dei proprietari.

In ogni caso l'art. 13, commi 1, 3 e 4 della legge 431/98 sanziona con la nullità qualunque pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Con questo divieto devono fare i conti le più o meno tradizionali forme di aggiramento della misura del canone di locazione pattuito



Paolo Foschini
Consulente legale FIAIP
Bologna

contrattualmente, quali scritture private non registrate contenenti patti dissimulati, l'affitto dei mobili di arredamento e/o delle pertinenze dell'appartamento quali cantine e box auto, versamenti a tantum a vario titolo, buone entrate, ecc. ecc.

C'è da aggiungere che in particolare per i contratti a canone libero, lo stesso articolo sancisce la nullità di qualsiasi obbligo del conduttore nonché di qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo volti ad attribuire un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

In sostanza i contratti non potranno violare le disposizioni imperative in materia di locazione che fanno carico al locatore di obblighi ed oneri che non possono essere attribuiti al conduttore.

Si pensi per esempio all'obbligazione di eseguire durante la locazione tutte le riparazioni necessarie e mantenere l'immobile in buono stato locativo, alla garanzia per i vizi della cosa locata, alla ripartizione delle spese per oneri accessori e di riscaldamento, alla produttività di interessi del deposito cauzionale.

Ma c'è di più, secondo parte della dottrina, la nullità colpisce anche la introduzione nel contratto di norme di indicizzazione variamente intese ed anche di forme di integrazione del canone di locazione legate a lavori ed interventi di manutenzione straordinaria di spettanza del locatore.

È altresì nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti minimi di durata del contratto stabiliti dalla legge.

Nullità significa che un'eventuale minore durata stipulata nel contratto è sostituita di diritto da quella legale, sia per il periodo iniziale che per quello del primo rinnovo.

Ne consegue che il contratto di locazione stipulato per eludere tale nullità – con la previsione

di durata e misura del canone diverse da quelle legali – realizza una fattispecie negoziale simulata relativamente che, ai sensi dell'art. 1417 del codice civile, è dato alle parti contraenti di provare con testimoni per far valere il contratto dissimulato, in cui le clausole nulle sono sostituite di diritto da quelle previste dalla legge.

Una prova che spesso è facile reperire perché, con il passare del tempo, spesso vengono meno anche quelle minime ed ingenue cautele che si adottano tra le parti contraenti per non far risultare la verità dei fatti (pagamento in contanti ecc.).

C'è da rilevare che la legge 431/98 parla di nullità dei patti e mai di nullità del contratto.

Di conseguenza risulta evidente che il contratto contenente clausole nulle resta valido, con la sostituzione automatica delle clausole nulle con quelle stabilite dalla legge.

I commi 2 e 5 dell'art. 13 della legge 431/98 prevedono ed espressamente disciplinano il diritto del conduttore ad agire in giudizio per essere tutelato nei confronti del locatore in presenza di clausole nulle che consentissero:

- un canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato;
- una durata inferiore a quella minima prevista dalla legge;
- un canone superiore a quello definito negli accordi locali;
- vantaggi economici o normativi diretti



ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito;

- una pura e semplice locazione di fatto che aggira l'obbligo della forma scritta.

Si sottolinea, infine, l'importanza dell'art. 13, comma 5.

Con l'azione disciplinata da questo articolo, il conduttore potrà provare l'esistenza della locazione e, una volta accertata la stessa, il Giudice dovrà determinare il canone dovuto, che non potrà

eccedere quello definito nell'ambito dei contratti regolati del canale concertato.

Alla normativa "civilistica" si è aggiunta, nel tempo, la normativa fiscale che fin dal 2004 (Legge n. 311/2004) ha introdotto ulteriori norme sanzionatorie nel caso di mancata registrazione del contratto di locazione e ha disposto l'obbligo di registrazione telematica dei contratti di locazione per:

- tutti i soggetti in possesso di almeno 10 unità immobiliari;
- gli agenti di affari in mediazione iscritti al ruolo (oggi Registro imprese/REA) di cui alla legge n.39/89 e successive modifiche.

I soggetti non appartenenti a dette categorie possono scegliere se registrare il contratto ricorrendo alla procedura tradizionale ovvero a quella telematica.

Il termine per la registrazione è di 30 giorni dalla data della stipula o dalla sua decorrenza, salvo le ipotesi in cui la durata del contratto non



supera i 30 giorni complessivi nell'anno.

Ma cosa accade se nessuna delle parti provvede alla registrazione entro il tale termine?

Il decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, all'art. 3 comma 8, ha stabilito che ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;
- c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75% dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai.

Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

L'art. 9 del medesimo decreto ha esteso l'obbligo di registrazione e le disposizioni previste nelle ipotesi di omissione anche ai casi in cui:

- a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
- b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

La disciplina sanzionatoria si applica, quindi, sia nei casi di totale omessa registrazione sia nelle ipotesi di registrazione con simulazione relativa del canone o con canone parzialmente dichiarato.

Alla totale o parziale omessa registrazione la legge equipara, inoltre, il mancato rispetto dei termini previsti dalla normativa tributaria.

Per cui anche un minimo ritardo nella richiesta della registrazione comporta le sanzioni previste dal decreto del 2011.

La prima conseguenza della mancata registrazione riguarda la durata.

In tali casi, come previsto dall'art. 3 comma 8 del decreto, il contratto avrà la durata di 4 anni a decorrere dalla data di registrazione, alla scadenza dei quali il contratto è rinnovato per ulteriori 4 anni: l'effetto "sanzionatorio" consiste nell'impossibilità di procedere alla disdetta prima che siano trascorsi 4 anni dalla registrazione e nell'inefficacia e inammissibilità dei procedimenti di sfratto pendenti per finita locazione o per morosità i cui termini siano stati calcolati con riferimento alla data della stipula.

L'ulteriore sanzione per l'omessa registrazione del contratto di locazione riguarda la misura del canone che, secondo l'art. 3 comma 8 del decreto n. 23 del 2011, viene determinato in un importo pari al triplo della rendita catastale (importo sensibilmente inferiore rispetto a quello pattuito).

Come si è detto, la legge n. 44 del 26 aprile 2012 ha esteso agli agenti immobiliari l'obbligo di registrare mediante procedura telematica i contratti di locazione conclusi per effetto della loro attività.

Pertanto, qualora le parti contraenti affidino al mediatore l'incarico di provvedere alla registrazione del contratto, il mancato adempimento, oltre a determinare le conseguenze sanzionatorie sopra esposte, si riflette sul profilo della responsabilità civilistica del professionista che verrà chiamato a risarcire i danni conseguenti subiti dal proprietario/locatore.

Anche questa normativa, quindi, si inserisce sulla strada di un aumento del numero degli obblighi gravanti sul mediatore professionale a tutela del popolo dei consumatori.