

Circolare informativa

Torino, 16 febbraio 2016

Oggetto: novità in tema di registrazione dei contratti di locazione.

In base al nuovo articolo 13, comma 1, della legge 431/1998 – sostituito dalla legge 208/2015 – quando si stipula una nuova locazione abitativa con un contratto di quelli disciplinati dalla legge stessa, il locatore ha l'obbligo di registrarlo entro 30 giorni.

Sempre l'articolo 13 impone al locatore – entro 60 giorni dalla registrazione – di comunicare l'avvenuta registrazione all'inquilino e all'amministratore del condominio in cui si trova l'unità immobiliare locata, anche ai fini della tenuta dell'anagrafe condominiale disciplinata dall'articolo 1130 del Codice civile. Si tratta della comunicazione della sola avvenuta registrazione, non dei dettagli della registrazione (durata, canone, eventuale opzione per la cedolare secca), che non entrano nell'anagrafe condominiale.

Non è stato cancellato l'articolo 10 del Dpr 131/1986, che alla lettera a) pone a carico delle «parti contraenti» di scritture private non autenticate l'obbligo di chiederne la registrazione. Quindi, in base alla normativa fiscale, il conduttore resta obbligato alla registrazione. Pare chiaro, però, che se la registrazione avvenisse a cura del conduttore l'obbligo di comunicazione all'amministratore (ma ovviamente non all'inquilino) resterebbe a carico del locatore.

Se manca la registrazione entro 30 giorni dalla stipula, il contratto, sebbene scritto, per la legge non esiste. Ciò emerge in modo chiaro dal comma 6 dell'articolo 13, che espressamente concede la facoltà al conduttore, nel caso di omessa registrazione nei termini, di ricorrere avanti l'autorità giudiziaria al fine di fare «accertare l'esistenza del contratto» e di chiedere al giudice di determinare il canone dovuto nella misura non superiore al valore minimo definito dall'articolo 2 della medesima legge.

Lo stesso dicasi per i contratti stipulati solo verbalmente, a cui sono parificati a tutti gli effetti quelli scritti ma non registrati, nonostante l'espressione «locazione di fatto» sia stata eliminata dal vecchio testo del citato articolo 13 e sostituita con un più ampio richiamo ai «casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto» nei termini indicati. Sono nulle tutte quelle clausole del contratto (ancor più se pattuite verbalmente) che prevedono una durata inferiore a quella prevista dalla legge oppure un canone superiore a quello risultante dal documento scritto e registrato:

nel primo caso, la durata del contratto viene automaticamente sostituita con quella legale; nel secondo caso, è evidente il riferimento del legislatore al "doppio contratto", di cui uno solo viene registrato mentre l'altro è solo scambiato (peraltro non sempre) tra le parti oppure resta nel campo dei taciti accordi che il locatore "impone" al conduttore: sia quello privo di registrazione, sia l'accordo verbale non vengono considerati dal legislatore, e anzi al conduttore è data possibilità - in qualsiasi momento della durata del contratto o comunque entro sei mesi dalla riconsegna del bene - di richiedere la restituzione di tutte le maggiori somme versate rispetto a quelle risultanti dal contratto registrato.

Il termine semestrale previsto dopo il rilascio dell'immobile mette al riparo l'inquilino da possibili iniziative del locatore dirette a non rinnovare il rapporto di locazione alla sua scadenza o a renderlo più difficile durante la durata del contratto.

Rimane il dubbio sulla natura della sanzione che va a colpire il contratto non registrato e sulla possibilità o meno di sanarlo con una registrazione tardiva. Due punti sui quali la riforma non sembra avere fornito validi elementi risolutivi. La nullità dovrebbe essere quella "di protezione", prevista cioè solamente a favore del conduttore e quindi solo da lui rilevabile. Quanto alla natura della nullità potrebbe prevalere (Corte appello Roma sentenza n.3753/2015 e, seppure in tematica diversa, Cassazione, Sezioni unite n. 18213/2015) la tesi della nullità non sanabile del contratto non registrato. Il tutto in attesa di chiarimenti ulteriori.

Con i migliori saluti.

(Mario Borgo)