

Locazioni. Il Tribunale di Roma dà ragione all'inquilino Niente sfratto e affitto ridotto se il contratto non è registrato

Saverio Fossati

Il meccanismo funziona. E il proprietario che non ha voluto la carota della cedolare secca si è trovato con il bastone di un contratto d'affitto di 152 euro invece di 875. Un'ordinanza del Tribunale di Roma (sezione VI), depositata il 29 settembre 2011, ha chiarito che un contratto scritto ma non registrato è nullo e non può pertanto essere chiesto lo sfratto. Non solo: poche settimane prima l'inquilino

lo aveva registrato ma con la procedura del Dlgs 23/2011, dando così vita a un contratto quadriennale con il canone pari al triplo della rendita catastale.

LE CONSEGUENZE

Il canone è limitato al triplo della rendita catastale e la sua durata viene fissata in quattro anni. E il fisco chiederà gli arretrati

La questione prende le mosse da un contratto di locazione scritto e firmato ma non registrato, per il quale il canone era stato fissato in 875 euro mensili. Il proprietario, evidentemente, non aveva voluto uscire dal nero approfittando della cedolare. E ha fatto male. L'inquilino, che non ce la faceva più, aveva semplicemente smesso di pagare nei mesi di maggio e giugno 2011. Ma, giocando d'astuzia, si era reso conto che la mancata registrazio-

ne del contratto configurava la situazione prevista dall'articolo 3 del Dlgs 23/2011, che, oltre a prevedere la possibilità per i locatori di pagare la cedolare secca del 21% sui canoni, stabiliva che ai contratti registrati fuori tempo massimo si applicasse un regime speciale: durata ex novo di altri quattro anni e canone ridotto al triplo della rendita catastale dell'immobile.

Così l'inquilino aveva portato il contratto a registrare. E, come racconta l'avvocato Walter Petrucci che lo aveva assistito per conto dell'Unione inquilini romana, questo adempimento non era stato facile: gli uffici locali delle Entrate seguono infatti politiche differenziate. Comunque, una volta effettuata la registrazione, l'inquilino iniziava a pagare, da luglio, 152 euro al me-

se, cioè appunto il triplo della rendita catastale di quell'unità immobiliare. Il proprietario, a questo punto, chiedeva lo sfratto per morosità nei mesi maggio, giugno e luglio. Ma qui incontra il Tribunale, che nega lo sfratto per morosità semplicemente perché il contratto di locazione è nullo in quanto non registrato, come stabilisce l'articolo 1, comma 346, della legge 311/2004.

Lo scenario, quindi, diventa preoccupante per il proprietario, che cercherà di cacciare l'inquilino usando altre motivazioni (e con rito ordinario) ma si troverà comunque di fronte a un contratto ora sì registrato, con condizioni analoghe, però con durata e (soprattutto) canone diversi, attribuiti direttamente dal Dlgs 23/2011.