

Immobili. Le conseguenze della pronuncia della Consulta che cancella le norme punitive sulle locazioni non registrati

Affitti in nero, sfratto possibile

La nullità del contratto consente al proprietario di intimare il rilascio dell'abitazione

Marco Gaito

Gli affitti ultraridotti per chi non registra il contratto di locazione sono, da venerdì, un ricordo (si veda il Sole 24 Ore di ieri). Con la sentenza n. 50, depositata il 14 marzo 2014, la Corte Costituzionale ha annullato i commi 8 e 9 del Dlgs 23/2011 a causa della «assenza di delega» o comunque addirittura del contrasto con i principi informatori della legge delega stessa.

Anzitutto, è dato per scontato che le sentenze di mero accoglimento della Corte Costituzionale producono, in via di principio, l'effetto di disapplicare la legge «ex tunc», tranne che per le sentenze passate in giudicato e dei diritti "quesiti" o esauriti. Quindi i contratti sorti in applicazione delle norme annullate dalla Corte risultano estinti o risolti a tutti gli effetti, con conseguente ritorno in vita dei precedenti contratti.

Nel caso in cui a monte vi fosse stato un contratto di locazione, la conseguenza pratica è che l'autoriduzione del canone, operata dal conduttore in forza della legge annullata, è illegittima e costituisce un'ipotesi di inadempimento, sanzionata dalla possibilità, per il locatore di richiedere la risoluzione del contratto e la conseguente condanna al rilascio. Nel caso invece di contratti verbali o di comodato la situazione risulta un po' più complessa. Possiamo brevemente immaginare le ipotesi più frequenti, tutte co-

munque caratterizzate dalla denuncia fatta dal conduttore in base all'articolo 3, commi 8 e 9:

1. Regolare contratto di locazione scritto e sottoscritto dalle parti ma non registrato, con conduttore che ancora occupa la unità immobiliare (è il caso che ha portato alla ordinanza di rimessione del Tribunale di Firenze): in questa situazione esiste un contratto valido tra le parti e il locatore potrà agire o avrà già agito in giudizio, contestando la illecita autoriduzione per ottenere la convalida dello sfratto in base all'articolo

LA SOLUZIONE

Nel caso di finto comodato si deve chiedere la risoluzione alla scadenza e una somma come indennità di occupazione

5 della legge 392/78 e 658 del Codice di procedura civile. Ma in molti casi il conduttore, nel presentare la denuncia in base all'articolo 3, commi 8 e 9 (ora cancellati) avrà pure registrato il contratto firmato inizialmente dalle parti, sanando pure la irregolarità fiscale e consentendo ora al locatore di agire in giudizio da subito (articolo 13 della legge 431/98).

2. Regolare contratto di locazione scritto, ma non registrato con conduttore che ha riconsegnato la unità immobiliare nelle

more con o senza un accordo transattivo a regolare la consensuale risoluzione del contratto. In questo caso il locatore potrebbe voler richiedere il pagamento delle somme che non ha conseguito a causa dell'illecita autoriduzione ma occorrerà esaminare la consistenza e portata dell'accordo transattivo e valutare se abbia effetti novativi e/o risolutivi della pretesa del locatore.

3. Contratto verbale di locazione non registrato: in questo caso, poiché a seguito della entrata in vigore della legge 431/98, articolo 1, la forma scritta per i contratti di locazione è prevista a pena di nullità, il locatore non potrà agire in forza della locazione ma con una causa ordinaria contestando l'occupazione senza titolo della propria unità immobiliare e chiedendo la condanna dell'occupante al pagamento di una somma a titolo di indennità di occupazione.

4. contratto di comodato che avesse dissimulato una locazione: in questo caso il rapporto giuridico resterà regolato dal contratto di comodato ed occorrerà agire in via ordinaria a mezzo di una azione di risoluzione del contratto alla sua scadenza e conseguente condanna al rilascio. Nella stessa causa sarà possibile richiedere una somma sempre a titolo di indennità di occupazione a decorrere dalla scadenza del contratto di comodato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I casi più frequenti



01 | Contratto scritto

Il locatore potrà ottenere la convalida dello sfratto

il pagamento delle somme che non ha conseguito

02 | Riconsegna avvenuta

Se il conduttore ha già riconsegnato la casa il locatore potrebbe richiedere

03 | Contratto verbale

Si avvierà una causa ordinaria contestando l'occupazione senza titolo e chiedendo l'indennità di occupazione