



## Affitto non registrato della casa, il canone va restituito

**Autore :** Redazione

**Data:** 14/12/2016

*Il contratto di locazione non registrato è nullo e il pagamento del canone di affitto in nero, in quanto esecuzione di un contratto nullo, va restituito.*

**Che succede se l'affitto non è registrato?** Il contratto è nullo, o meglio inesistente: è come se non fosse mai stato stipulato, anche se esiste una scrittura privata tra le parti. Questo documento è carta straccia e non ha valore neanche tra l'inquilino e il padrone di casa. Con la conseguenza che, in caso di mancato pagamento del canone di affitto, il locatore non potrà utilizzare il contratto per chiedere un decreto ingiuntivo nei confronti del conduttore. È quanto chiarito dalla Cassazione con una sentenza pubblicata ieri **[1]**.

## L'obbligo di registrare il contratto di affitto

È già dal 2008 che la legge **[2]**, al fine di contrastare il fenomeno degli **affitti in nero**, ha imposto, come condizione di validità del contratto, l'obbligo di registrazione. Registrazione che - lo ricordiamo - a seguito della legge di Stabilità del 2016 **[3]**, è a



carico del padrone di casa: egli vi deve provvedere entro 30 giorni dalla firma del contratto e, nei successivi 60 giorni, deve darne comunicazione documentata all'inquilino e all'amministratore di condominio (ovviamente solo se l'appartamento fa parte di un edificio con condominio). Se il padrone di casa non provvede alla registrazione, però, la responsabilità verso il fisco è di entrambi i contraenti in solido: in altre parole, l'**Agenzia delle Entrate** potrà recuperare l'imposta evasa tanto dal locatore quanto dall'affittuario.

Inoltre la giurisprudenza ha anche chiarito che, sebbene da un punto di vista fiscale sia sempre possibile sanare l'irregolarità, andando a **registrare il contratto di affitto anche in ritardo** (fino a un anno di tempo è possibile mettersi in regola con il cosiddetto **ravvedimento operoso** che comporta una applicazione limitata delle sanzioni), da un punto civilistico però questo però non sana la nullità. In altre parole, per il periodo di tempo in cui il contratto è rimasto "in nero" (ossia a partire dal 30° giorno successivo alla sua firma) esso si considera inesistente. Con tutte le conseguenze che a breve indicheremo.

## Quali conseguenze se l'affitto è in nero?

La principale **conseguenza dell'affitto in nero** è - come abbiamo appena detto - l'inesistenza del contratto. Quindi, una volta considerato inesistente il contratto deve essere considerata inesistente anche la clausola che impone all'inquilino di pagare il canone di affitto. Il risultato quindi è che l'inquilino ha diritto a chiedere la **restituzione di tutte le somme corrisposte** dall'inizio della locazione. Una norma del codice civile **[4]**, infatti, stabilisce che «chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato [ossia di chiederne la restituzione, N.d.R.] ».

Una conseguenza certamente drastica per il padrone di casa che, tutt'al più potrà poi avviare un giudizio autonomo per chiedere, quantomeno, un indennizzo per l'occupazione del proprio appartamento. Ma, poiché questo "risarcimento" non può essergli riconosciuto in automatico dal giudice, è necessario che egli si attivi con una apposita causa contro l'inquilino. È vero, infatti, che il contratto è nullo, ma è anche vero che l'affittuario ha tratto - per tutta la durata dell'affitto - un vantaggio dall'aver la disponibilità materiale dell'appartamento. Vantaggio che richiede, quanto meno, un



compenso a chi glielo ha procurato. Ovviamente, il giudice, nel quantificare tale compenso, non terrà conto del canone di locazione indicato nel contratto di affitto, ma si atterrà al minimo valore che potrebbe derivare, tenendo anche conto dei prezzi del mercato.

Sintetizzando, le **conseguenze di un affitto in nero** possono essere così riassunte:

- l'affittuario può sempre chiedere la restituzione delle somme versate a titolo di canone di affitto se il contratto non è stato registrato entro 30 giorni dalla sua firma;
- il padrone di casa è tenuto a ridargli tutti i soldi percepiti a titolo di canone di affitto;
- il padrone di casa, se vuole ottenere un indennizzo per l'occupazione dell'immobile, deve avviare un autonomo giudizio contro l'inquilino. Il risarcimento che gli sarà riconosciuto non potrà mai essere pari al canone di affitto convenuto inizialmente nel contratto poiché di esso non vi è alcuna prova documentale.

Il che significa che un **contratto di locazione dichiarato nullo** non comporta automaticamente l'indennizzo del locatore per il mancato godimento del bene immobile occupato dal conduttore, ma è onere del locatore chiedere e provare il danno da lui patito o l'ingiustificato arricchimento da parte del conduttore. In altre parole, se questi non si attiva appositamente per chiedere un compenso per il vantaggio fornito all'affittuario, nulla gli è dovuto.

Il danno per mancata disponibilità dell'immobile da parte del locatore, in difetto di prova, non può essere dunque liquidato nella misura pari al canone annuo originariamente pattuito con un contratto verbale o comunque, se scritto, non registrato.

Spetta pertanto al locatore provare l'entità del danno subito per la protratta occupazione da parte del conduttore dell'immobile in forza di un contratto nullo.



## Niente sfratto se l'inquilino non paga

Altra importante conseguenza di un affitto in nero è che, in caso di **morosità dell'inquilino**, il padrone di casa non potrà mai intimargli lo sfratto secondo la procedura accelerata e più agevole prevista dal codice di procedura civile (leggi [Che succede dopo lo sfratto?](#)). Questo perché l'**ordinanza di sfratto per morosità** viene emessa solo in presenza di una **prova scritta** del contratto e, come detto, se il contratto non è stato registrato - ed è quindi "in nero" - la prova documentale viene meno.

Dunque il padrone di casa avrà, come unica arma per mandare via l'inquilino, l'avvio di una causa ordinaria (con tempi e costi molto più elevati) di **occupazione senza titolo**. Non quindi una procedura accelerata consistente in una sola udienza come quando c'è un contratto di affitto registrato.

Leggi a riguardo:

- [Come si svolge uno sfratto](#)
- [Motivi validi per mandare via di casa l'inquilino](#)

## Se pago un affitto superiore a quello indicato dal contratto

Il contratto di affitto può essere anche solo "parzialmente in nero". È il caso del contratto regolarmente registrato, ma indicante un canone di locazione inferiore rispetto a quello che paga effettivamente l'affittuario. In tal caso tutte le somme versate in più rispetto a quelle previste nella scrittura privata si considerano "in nero" e, quindi, non dovute. Le conseguenze previste dalla legge sono due, entrambe molto svantaggiose per il padrone di casa:

- l'inquilino può smettere di pagare le maggiori somme e attenersi solo a quanto indicato nel contratto: per questo, il padrone di casa non potrà mai sfrattarlo in nessun modo o momento in quanto fa fede solo quello che è scritto sul contratto registrato;



- l'inquilino che preferisca invece pagare tutto fino alla scadenza dell'affitto, ha la possibilità - fino a sei mesi dalla scadenza dell'affitto, di chiedere la restituzione delle somme illegittimamente versate, somme che gli andranno restituite dal padrone di casa (leggi [Affitto in nero, all'inquilino la restituzione delle somme maggiori](#)).

## La caparra

Ultimo appunto per la caparra. Anche questa, in caso di affitto in nero, andrà restituita con gli interessi. In ogni caso, il padrone di casa non può trattenerla per compensare eventuali danni procurati all'immobile. Se intende farlo deve azionare subito un apposito giudizio affinché sia il giudice - e non egli stesso in modo unilaterale - a determinare l'ammontare dei danni procurati all'appartamento. Sul punto abbiamo già parlato nell'articolo [Affitto, la cauzione va restituita all'inquilino](#).

### Note:

[1] Cass. sent. n. 25503/16 del 13.12.2016.

[2] Art. 13 L. 431/2008.

[3] L. 208/2015.

[4] [Art. 2033 cod. civ.](#)

*Autore immagine: 123rf com*