



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Posso recedere da un affitto in nero?

Autore: Redazione | 01/05/2017



*È sempre possibile la disdetta anticipata del contratto di affitto non registrato, anche senza rispettare i termini contrattuali di preavviso: la scrittura si considera infatti nulla.*

Tra le varie conseguenze dell'affitto in nero c'è anche la possibilità per l'inquilino di lasciare l'appartamento quando preferisce senza dover dare spiegazioni o preavvisi al proprietario dell'appartamento. In altre parole **si può recedere da un**

**affitto in nero** senza rispettare gli accordi contrattuali. È questo il risultato – cui spesso non si pensa – dell’attuale situazione normativa in materia di contratto di locazione non registrato.

La legge stabilisce che l’affitto in nero – ossia quello che, seppur scritto, non è stato registrato all’Agenzia delle Entrate – si considera nullo, ossia come se mai fosse venuto ad esistenza (leggi [Locazione in nero: conseguenze per inquilino e locatore](#)). Questa ineluttabile conseguenza è stata di recente sottolineata dalla Cassazione con una sentenza logica sotto l’aspetto giuridico, ma dalle conseguenze “devastanti”: se il contratto di affitto è nullo per non essere mai stato registrato, l’inquilino può sempre chiedere la restituzione di tutti i canoni versati al locatore, non essendovi una causa legittima di tali pagamenti (leggi [Affitto non registrato della casa, il canone va restituito](#)). Il ragionamento della Corte è il seguente: se il contratto di affitto in nero è nullo, sono nulle tutte le sue clausole e tutti gli accordi stretti dalle parti, ivi compreso quello relativo al prezzo, ossia al **canone di locazione**. La previsione di nullità del contratto, infatti, rende il locatore privo della possibilità di riscuotere il canone e consente al conduttore di chiedere indietro quanto versato più del dovuto.

La medesima soluzione quindi può essere fatta con riferimento alla clausola che prevede la **durata dell’affitto** e l’obbligo di fornire il **preavviso prima della disdetta**. Se tali accordi sono nulli è certamente possibile **recedere da un affitto in nero** senza preavviso e in qualsiasi momento, anche senza una «giusta causa».

In verità, non avendo alcun valore il vincolo contrattuale in sé – essendo nullo l’affitto in nero -, non ha neanche senso parlare di scioglimento dall’impegno da parte dell’affittuario, perché nessun impegno è stato da questi validamente contratto. Quindi, lasciare l’appartamento è un gesto che assume un significato uguale e contrario a quello dell’occuparlo: può avvenire in qualsiasi momento senza dover rispettare gli accordi contrattuali.

**Cosa può fare dunque l’inquilino** che vuol lasciare l’appartamento senza dover rispettare i termini di scadenza? Se vuole, a titolo di educazione, potrà comunicarlo

con anticipo al padrone di casa, ma se non lo fa non gli potrà essere contestato tale comportamento come illegittimo o, peggio, richiesti canoni di affitto per il periodo successivo.

**E se il padrone di casa registra tardivamente l'affitto?** Immaginiamo che, prima del momento in cui l'inquilino lascia l'immobile, il locatore regolarizza il contratto andando a registrarlo. Che succede? Sul punto si registrano due diverse interpretazioni: secondo alcuni giudici il contratto resta nullo e non può più essere sanato (almeno da un punto di vista civilistico); secondo altri invece la registrazione tardiva sana la nullità.

Attenzione però. Il contratto di affitto non registrato ha una conseguenza negativa anche per l'affittuario. Dal punto di vista fiscale, infatti, la parti (locatore e conduttore) sono entrambe responsabili verso il fisco per il mancato pagamento dell'imposta di registro. In altri termini, l'Agenzia delle entrate può richiedere il versamento della tassa evasa anche all'inquilino, benché la registrazione dell'affitto sia un dovere del padrone di casa (da eseguire entro 30 giorni dalla stipula).

## **Note**

*Autore immagine 123rf com*