



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



Come sfrattare un inquilino in nero?

8 Ottobre 2019 Redazione

Come mandare via l'affittuario se il contratto non è scritto o non è stato registrato? L'azione di occupazione senza titolo e le prove che deve fornire il locatore.

Anche se non sai che la legge impone la registrazione del contratto di locazione a pena di nullità del contratto stesso e che, pertanto, non puoi ottenere uno sfratto veloce se non sei in regola, sarai in grado di intuire il controsenso che c'è nel chiedere tutela al giudice da un inquilino moroso se tu stesso hai commesso una irregolarità come, appunto, l'**affitto in nero**. Significherebbe dover ammettere di essersi comportato in modo illegale e sopportare i rischi che questa sorta di auto denuncia implicherebbe. Dall'altro lato, è però assurdo ritenere che l'ordinamento ti costringa a rinunciare alla tua casa solo perché hai commesso una piccola evasione fiscale. Anche a costo di pagare le sanzioni, devi in qualche modo ricevere aiuto. All'esito di queste riflessioni, ti starai allora chiedendo **come sfrattare un inquilino in nero**. Ecco alcuni chiarimenti che fanno al caso tuo.

Inquilino in nero: cosa succede?

La legge dice che non basta avere un contratto scritto. La scrittura privata deve anche essere **registrata**. Dalla registrazione, ovviamente, derivano una serie di conseguenze: il contratto sarà comunicato all'Agenzia delle Entrate e dovrai dichiarare tutti i canoni mensili che percepisci. In due parole: dovrai pagare annualmente le tasse.

Se non registri il contratto, l'affitto è nullo: è come se non fosse mai stato stipulato. La prima conseguenza di ciò, oltre alle naturali sanzioni tributarie che scattano se il Fisco ti scopre, è che non puoi chiedere la procedura abbreviata di **sfratto**. Questo non vuol dire che non puoi **mandare via l'inquilino in nero** ma che dovrai seguire una trafila giudiziaria molto più lunga.

Lo "sfratto", infatti, è un iter abbreviato che il codice prevede proprio per restituire, nel più breve tempo possibile, al legittimo proprietario l'appartamento in mano al conduttore moroso. Basta che quest'ultimo ritardi di solo **20 giorni** una sola rata dell'affitto per poter notificare l'atto di citazione per la convalida dello sfratto per morosità. Il giudice, in una sola udienza, accertata la morosità, emette l'ordinanza di sfratto. L'inquilino potrebbe tutt'al più chiedere il cosiddetto **termine di grazia**, ossia 90 giorni di tempo per procurarsi i soldi. Ma oltre ciò non è possibile prolungare la causa.

I veri ritardi derivano poi dalla fase esecutiva: se l'affittuario non se ne va con le "buone" è necessario prenotare un appuntamento con l'**ufficiale giudiziario** affinché, previa notifica dell'atto di precetto, lo mandi via prima con le maniere

delicate, poi con l'ausilio della polizia e di un fabbro che apra la porta di casa.

Dicevamo che questo iter è interdetto a chi non ha un contratto scritto e registrato, ossia ha stipulato un affitto in nero. Ebbene come si deve agire in tale situazione?

Ecco cosa dice la legge.

Come mandare via l'inquilino in nero?

Ci sono due modi per mandare via l'inquilino in nero. La prima è di effettuare una **registrazione tardiva dell'affitto**. La Cassazione ritiene che sia sempre possibile regolarizzare in ritardo il contratto di affitto, ovviamente pagando tutte le sanzioni che da ciò derivano. La registrazione sana la pregressa nullità con effetto retroattivo, a far corso dalla data della **stipula del contratto**.

Se è vero che basta anche un solo **canone di affitto non pagato** per essere sfrattato, sarà sufficiente retrodatare il contratto di affitto di poche mensilità e poi registrarlo per chiedere lo sfratto. In questo modo ci si può avvalere del cosiddetto **ravvedimento operoso**, una riduzione delle sanzioni fiscali che opera entro massimo un anno dall'inadempimento.

Il secondo modo per mandare via l'inquilino moroso in nero è di agire con un'azione ordinaria: quella di **possesso senza titolo**. Si tratta di un giudizio ordinario, con i tempi delle cause tipiche del processo civile, più lungo e costoso. Esso poi comporterà una condanna dell'inquilino a lasciare l'immobile.

È vero: presentare un atto di citazione per occupazione abusiva dell'immobile è una tacita ammissione di colpa, ma non così esplicita. Non è detto infatti che si debba spiegare al giudice le ragioni per cui un'altra persona vive nella propria casa. L'importante è dimostrare la propria proprietà e affermare che il possesso esercitato dal terzo avviene in assenza di titolo (ossia di un contratto). Anche se l'inquilino dovesse poi svelare la messa in scena, dicendo che si tratta di un contratto in nero, non cambierebbe la sua posizione e dovrebbe ugualmente lasciare l'immobile. In più, il giudice **non è tenuto ad avvisare l'Agenzia delle Entrate per l'evasione**: l'obbligo di effettuare una segnalazione scatta solo in presenza di reati e l'affitto in nero non è un illecito penale.

Nel corso della causa di occupazione senza titolo, spetterà all'inquilino dimostrare le valide ragioni per cui si è stabilito in un immobile altrui senza pagare e senza

voloerlo rilasciare, cosa assolutamente non facile se non impossibile.

L'azione per occupazione senza titolo del proprio immobile è una causa vera e propria, con tutti i suoi costi e tempi dilatati (cosiddetta "**causa di rivendicazione**"), avviata dal proprietario nei riguardi dell'occupante (in questo caso l'inquilino) privo di contratto. Tale qualificazione giuridica, avallata da un'importante e recente sentenza della Cassazione **[1]**, non è di poco conto.

Il proprietario, infatti, per legittimare la propria iniziativa a riottenere la restituzione dell'appartamento, deve dimostrare il fondamento del proprio diritto e se, com'è regola, ha acquistato l'immobile da un precedente titolare, deve fornire la prova non soltanto del proprio titolo di acquisto, bensì anche di quelli dei precedenti proprietari, fino a giungere ad un acquisto a titolo originario. Precisa la Suprema Corte che, in questo caso, non essendoci un valido contratto tra le parti, il fondamento dell'azione non consiste in un rapporto obbligatorio personale tra le parti, ma nel diritto di proprietà del locatore: dunque è necessario che venga data la piena dimostrazione di tale titolarità del bene. A parte, però, le complicate probatorie sopra descritte, sicuramente antipatiche, ma certamente superabili, l'azione per occupazione senza titolo è ovviamente molto più lunga di quella prevista per lo sfratto. Questa circostanza, rappresenta, infatti, un notevole vantaggio per l'inquilino, il quale potrà sostanzialmente continuare ad abitare l'immobile occupato sino alla sentenza di condanna.

[1] Cass. S.U.. sent. n. 7305/2014 del 28.03.2014.

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl