



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Che fare se il padrone di casa chiede un extra in nero

Autore: Redazione | 03/10/2021



***Come agire quando il locatore minaccia la disdetta dell'affitto in caso di mancata accettazione di un canone più alto.***

Potrebbe succedere che, in prossimità della scadenza del contratto di affitto, il locatore chieda all'inquilino un aumento del canone in precedenza pattuito, da corrispondere tuttavia in nero e che subordini a ciò il rinnovo del contratto stesso. Che fare in questi casi e come muoversi per non cedere al ricatto e, nello stesso tempo, però, non dover andare via dall'appartamento? Insomma, **che fare se il**

**padrone di casa chiede un extra in nero?** Cerchiamo di fare il punto della situazione alla luce dei chiarimenti offerti dalla giurisprudenza.

## **Minacciare di disdire l'affitto è reato?**

Il **padrone di casa che minaccia l'inquilino di mandarlo via** se non accetta un aumento del canone non commette reato né alcun altro tipo di illecito. È infatti diritto di ciascuna delle due parti impedire il tacito rinnovo del contratto senza dover fornire motivazioni.

La legge, come noto, prevede che la locazione debba essere “disdetta” almeno **6 mesi prima del suo rinnovo automatico**; lo si deve fare con raccomandata a.r. o pec. La disdetta inviata in ritardo opera solo alla scadenza successiva a quella imminente (ossia dopo altri 2 anni nel contratto 3+2 a canone concordato; dopo altri 4 in quello 4+4 a canone libero).

Posto pertanto che la disdetta non deve essere motivata, è legittimo subordinare il **rinnovo del contratto** ad un **canone più elevato**. Né si può parlare a riguardo di una minaccia, trattandosi al contrario dell'esercizio di un diritto riconosciuto dall'ordinamento.

## **Si può chiedere un canone d'affitto superiore?**

La legge non consente di pretendere un **aumento del canone** durante l'esecuzione del contratto di affitto, ossia prima della sua scadenza. Solo a contratto scaduto è possibile stipularne uno nuovo con un canone diverso.

Pertanto, l'eventuale “avviso” del locatore, rivolto all'inquilino, di mandarlo via al più presto, prima della scadenza del contratto, solo perché questi non ha accettato la maggiorazione dell'affitto non è una minaccia credibile: lo sfratto infatti può essere intimato unicamente dal giudice e questi non potrebbe mai disporlo se il contratto è ancora in vigore.

Al contrario, è sempre possibile, anche prima della scadenza del contratto, concordare una **diminuzione del canone**: ciò non richiede una nuova registrazione ma una semplice comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

# Che fare se il padrone di casa chiede un canone maggiore in nero?

Anche a voler accettare il “ricatto” e ad acconsentire all’integrazione del canone, è bene sapere che tale accordo (sia esso scritto o verbale) non avrebbe **alcun valore**. Difatti per la legge, è **nullo** tanto **l’affitto in nero** quanto il patto di un **canone extra** non indicato in contratto.

Pertanto, dinanzi a una richiesta di questo tipo avanzata dal locatore proprio a ridosso della scadenza del contratto dell’affitto, l’inquilino potrebbe inizialmente acconsentire solo per evitare che questi possa inviare la raccomandata con cui impedisce il rinnovo automatico. Successivamente, una volta decorsi i termini per la disdetta (6 mesi prima del rinnovo automatico), egli potrebbe **rifiutarsi di versare la maggiorazione**. Trattandosi infatti di un accordo non valido, il locatore non potrebbe mai agire contro di lui: non potrebbe cioè ottenere né un decreto ingiuntivo, né uno sfratto.

Peraltro, se anche il conduttore dovesse aver pagato qualche mensilità con la maggiorazione, avrebbe sei mesi di tempo, dalla riconsegna dell’immobile, per agire contro l’ex padrone di casa e farsi restituire le somme in nero.