

*La legge di stabilità e gli effetti sulle locazioni ad uso abitativo.*

*Come è ormai consuetudine del nostro legislatore caotico e confusionario, la cosiddetta legge di stabilità (L. 28.12.2015 n.208), che dovrebbe occuparsi di finanza pubblica e di politica del bilancio dello Stato, ha introdotto delle novità anche in materia di locazioni abitative.*

*Modifiche ed integrazioni sono state introdotte in una disposizione della legge sulle locazioni.*

*Si tratta dell'art.13 della legge 09.12.1998 n.431 che si occupa della nullità delle pattuizioni del contratto di locazione che importino una misura diversa della durata o del canone rispetto a quella risultante dal contratto registrato.*

*La legge di stabilità 2016 interviene sull'art. 13 della legge del 9 dicembre 1998 n. 431 (locazioni abitative), prevedendo:*

- a) l'obbligo di a carico del locatore di registrare il contratto di locazione;*
- b) l'obbligo di comunicare al conduttore l'avvenuta registrazione;*
- c) l'obbligo di comunicare all'amministratore del condominio l'avvenuta registrazione ai fini dell'anagrafe condominiale;*
- d) riconferma le ipotesi di recupero delle somme di denaro versate a titolo di canone superiori a quelle indicare nel contratto di locazione.*

*Oltre all'obbligo di registrazione, con la Legge di Stabilità 2016 sono previsti ulteriori cambiamenti per quanto riguarda gli affitti in nero: dovrà infatti essere considerato nullo qualsiasi accordo volto a stabilire un canone di locazione superiore a quello previsto nel contratto scritto e registrato.*

*La nullità di questo accordo era già prevista nella normativa vigente; la novità consiste nel fatto che l'inquilino potrà richiedere la restituzione di quanto versato in più rispetto a quanto stabilito nel contratto che è stato registrato. La richiesta di rimborso dell'inquilino deve essere presentata entro 6 mesi dalla restituzione dell'immobile.*

*Di particolare rilevanza è il comma 32 dell'articolo unico della Legge di Stabilità che va a modificare l'art.13 della L.431/1998 introducendo un nuovo comma 5 per salvare i conduttori da quello che era stato l'effetto delle pronunce n.50 del 10.03.2014 e n.169 del 16.07.2015 della Corte Costituzionale.*

*La Corte Costituzionale aveva dichiarato, sulla nota vicenda degli affitti in nero, la incostituzionalità dell'art.3 comma 8 del D.lgs. 14.03.2011 n.23.*

*Tale disposizione prevedeva che ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina: a) la durata della locazione e' stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio; b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998; c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione e' fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.*

*La normativa permetteva, quindi, la registrazione dei contratti in nero, imponendo un contratto di locazione d'imperio di quattro più quattro anni con canone pari al triplo della rendita catastale dell'immobile.*

*Il nuovo comma 5 reintroduce legislativamente il canone minimo previsto nella misura del triplo della rendita catastale.*

*Di seguito il nuovo articolo 13 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 con le modifiche apportate in rosso:*

*1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile.*

*2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato*

3. È nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.

4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, è nulla, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

5. Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato.

6. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi all'autorità giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. *Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.*

7. *Le disposizioni di cui al comma 6 devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge.*

8. *I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.*

Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani