

IL CANONE DI LOCAZIONE DA PAGARE È INDICATO NEL CONTRATTO REGISTRATO

Studio Legale
Perrelli & Associés

A cura dell'avvocato
Roberta Raimondi

www.perrelliassocies.it

La Cassazione si è espressa sui cosiddetti "accordi simulatori" tra le parti

Il fenomeno degli affitti in nero è oggi particolarmente discusso, in quanto, nonostante il legislatore cerchi di contrastarne il dilagare spesso e volentieri i privati riescono a trovare degli espedienti per aggirare l'obbligo di registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo. Non è un caso infatti che sempre più di recente la giurisprudenza si sia occupata della questione. In particolare, con sentenza n. 18213 del 17.09.2015, la Cassazione a Sezioni Unite si è pronunciata in tema di contratto di locazione registrato, affiancato però da un patto occulto (e quindi non altrettanto registrato), volto a nascondere il vero canone concordato. Il Supremo Consesso ha quindi statuito che in ipotesi di locazione ad uso abitativo registrata per un canone inferiore al reale, il contratto resta valido per

il canone apparente, mentre l'accordo simulatorio relativo al maggior canone è affetto da nullità, non sanabile con eventuale registrazione tardiva". Due gli aspetti rilevanti che ne conseguono:
1) l'accordo simulatorio non registrato è nullo e, dunque, irrimediabilmente invalido, per cui il canone da dover pagare è quello ufficialmente dichiarato nel contratto di locazione registrato
2) la nullità di tale accordo non può essere evitata nemmeno con una eventuale e successiva registrazione tardiva. Di fatto ed in concreto, dunque, facendo dichiarare la invalidità del patto occulto che obbligava il conduttore a corrispondere al proprietario/locatore il maggior canone, si consentirà al conduttore medesimo di pagare "soltanto" quanto dichiarato nel contratto registrato. Ancor più di recente la Cassazione è tornata a parlare di locazioni e in particolare di contratto non registrato. La

sentenza – stavolta a Sezioni semplici – della Cassazione (n. 10498 del 28 aprile 2017) ha affermato un principio che sembra solo apparentemente confliggente con quanto prima affermato. Con la pronuncia da ultimo citata, infatti, la Suprema Corte ha ritenuto che la mancata registrazione del contratto, ne determini la nullità che, tuttavia può essere sanata con effetti *ex tunc* dalla tardiva registrazione del contratto. In questo caso, infatti, il legislatore ha elevato a norma imperativa una norma tributaria nell'interesse pubblico e generale anche sulla scorta di precedente pronuncia della Corte Costituzionale (sent. n. 420 del 2007). E ciò al precipuo fine di far emergere il reddito da fabbricati, nonché il gettito derivante dalle spese di registrazione del contratto di locazione medesimo.



Si versa solo ciò che è 'scritto'

Peraltro, è bene sottolineare che la sanzione di nullità è nel nostro ordinamento la più severa, per cui quando il legislatore vi ricorre, lo fa per censurare violazioni particolarmente rilevanti. Essa infatti, a riprova di ciò, (normalmente) non ammette rimedi. Eppure, nella fattispecie di cui si discute, il legislatore ha ritenuto di doverne prevedere una sanabilità mediante un ravvedimento operoso che, nel caso di specie, si sostanzia nella tardiva registrazione del contratto. In questo caso, quindi, a differenza del primo oggetto di trattazione della sentenza del 2015, la registrazione del contratto è stata completamente omessa. La nullità del contratto pone nel nulla quel contratto non registrato e impedisce al locatore di riscuotere il canone ivi indicato nonché consente al conduttore di richiedere la restituzione di quanto versato. Se, tuttavia, tale nullità viene sanata con la registrazione tardiva il contratto è salvo e il locatore potrà trattenere le somme ricevute. ●

TABELLE MILLESIMALI E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Buongiorno Avvocato, le scrivo per chiedere in quale modo vanno calcolati i millesimi per svuotare la fossa biologica in comune con altri. Nel mio caso specifico stiamo parlando di un ristorante albergo. La domanda è se vanno calcolate le persone oppure i metri quadri della mia casa? La ringrazio tanto.

Risponde l'Avv. Carmen Leo
Gentile lettore,

le tabelle millesimali costituiscono

uno degli strumenti necessari per il funzionamento del condominio ai fini della ripartizione delle spese. Tali valori costituiscono la proporzione di titolarità della proprietà esclusiva di un singolo condomino rispetto alla totalità dell'immobile. Il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi, solitamente espresso in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Tale valore risulta essere la risultanza di un particolare calcolo

contenente l'indicazione di vari indici. Rispetto alla sua richiesta ed agli elementi che mi ha fornito, il criterio per ripartire le spese potrebbe essere in base ai metri quadri del suo immobile e di quello dell'albergo, essendo, a quanto mi pare di capire, due edifici differenti. Certamente, fornendo elementi più dettagliati della questione ad un legale di sua fiducia, potrà trovare la soluzione migliore per la tutela dei suoi interessi.

Per le vostre domande ad carattere legale scrivete a legale@settimanalemio.it