

## Affitto/Proprietari

### Locazione con contratto di tre anni e proroga di due

Ho stipulato un regolare contratto di affitto con cedolare secca debitamente registrato per il periodo dall'1 luglio 2015 al 30 giugno 2016. Ho chiesto verbalmente all'inquilino il rilascio dell'immobile per la data del 30 giugno scorso per fine validità del contratto, ma il conduttore intenderebbe restare per altri tre anni, e da due mesi non paga il canone. Il contratto si può considerare finito per scadenza o per morosità, o per entrambi i motivi?

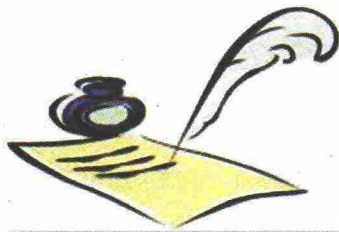
“L'inquilino ha ragione quanto alla scadenza del contratto. Infatti ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 431/1998 il tipo ordinario del contratto di locazione abitativa ha una durata minima di quattro anni con possibilità di rinnovo per altri quattro; mentre il contratto che prevede il canone concordato dalle associazioni di categoria ha una durata minima di tre anni con possibilità di proroga per altri due. Pertanto la durata di un solo anno è sostituita automaticamente con la durata di tre (ma con proroga di due) o quattro anni (con possibilità di ulteriori quattro) per effetto dell'articolo 13 della legge n. 431/1998. Il contratto scadrà dunque il 30 giugno 2018 o 2019, in relazione al tipo prescelto, e l'unica possibilità di ottenere la restituzione dell'immobile è che si verifichi una situazione di morosità.

### Nullità del contratto verbale e non registrato

Vorrei avere informazioni su questa situazione. Circa sei mesi fa ho dato in locazione un piccolo ap-

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**  
Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

*I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: [messaggero.proprieta@libero.it](mailto:messaggero.proprieta@libero.it), oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".*



partamento di mia proprietà ad una lontana parente, semplicemente sulla parola e senza fare alcun contratto scritto e che quindi non abbiamo potuto registrarlo. Questa inquilina ha provveduto al pagamento del canone per quattro mesi, ma ora ha cessato del tutto, adducendo difficoltà economiche ma assicurandomi che in un futuro, imprecisato, pagherà tutto l'arretrato. Io le ho ripetutamente richiesto di lasciarmi libero l'appartamento, ma senza alcun risultato. Cosa posso fare? E dal punto di vista fiscale come mi trovo?

“La situazione esposta dalla lettrice è fortemente irregolare e si presta a complicazioni, tenendo presente che il contratto di locazione, in generale ed anche se uscito dal regime dell'equo canone, è tuttora soggetto a limitazioni e nor-

me assai rigide. In breve, il contratto di locazione di cui al quesito è nullo per due motivi che hanno determinato una situazione insanabile: la mancanza di forma scritta, prevista senza eccezioni dalla legge n. 431/1998 e, come se e non bastasse, non è stato sottoposto a registrazione nel termine previsto dalla legge (trenta giorni) né successivamente, il che costituisce altra causa di nullità del contratto. Dunque per effetto di tali omissioni il contratto è nullo e la persona che occupa l'appartamento non è tenuta al pagamento del canone ma soltanto di un indennizzo corrispondente a quello che potrebbe essere il canone di mercato, fermo restando che essa deve prontamente rilasciare l'immobile nella disponibilità del proprietario. Se la restituzione non è spontanea, non c'è, malauguratamente, altra strada se non quella del Tribunale (auguri!). Dal punto di vista fiscale occorre dichiarare agli effetti Irpef i canoni effettivamente riscossi perché la mancanza di un valido contratto impedisce, per fortuna del lettore, l'applicazione di quella regola tributaria secondo la quale l'imponibile è determinato dai canoni validamente pattuiti anche se non effettivamente riscossi dal locatore.