

Affitto/Proprietari

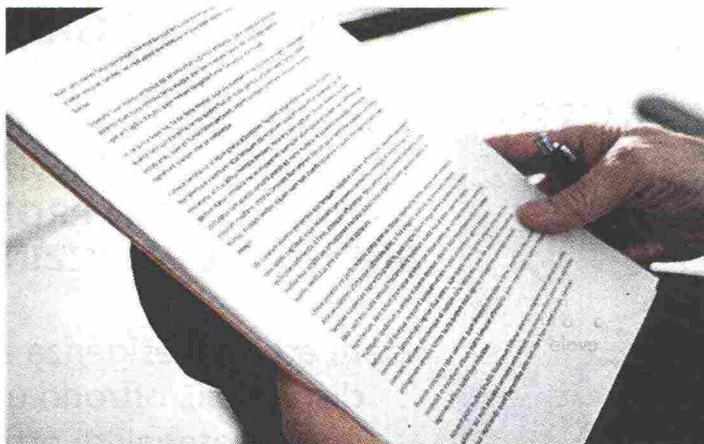
Fabbricato inagibile, risoluzione legale e automatica del contratto

Sono proprietario di un immobile destinato ad uso non abitativo, concesso in locazione, situato nella città de L'Aquila e che a causa del terribile terremoto del 2009, essendo collocato nella zona "rossa", fu dichiarato inagibile. Ovviamente l'inquilino ha cessato il pagamento del canone. Tuttavia ora dall'Agenzia delle entrate di Roma mi è pervenuto avviso di pagamento nel quale mi si contesta l'omesso versamento dell'imposta di registro per il 2011. Vorrei sapere se tale pretesa sia legittima, considerato che del contratto sono venuti a mancare i presupposti a partire dalla data del terremoto.

“ In effetti la legge n. 183/2011 (legge di stabilità per il 2012) prevede che il versamento dei tributi sospesi in seguito al terremoto del 6 aprile 2009 avvenisse nella misura del 40 per cento, in un numero massimo di centoventi rate mensili di pari importo a decorrere dal mese di gennaio 2012. Tuttavia, a parte la sospensione del tributo, il lettore ha ragione quando afferma che l'oggetto del contratto e quindi il suo elemento essenziale era venuto meno in conseguenza del terremoto in ragione della inagibilità dell'immobile accertata dall'autorità amministrativa, il che escludeva la possibilità di uso da parte dell'inquilino,

a cura di **NINO SCRIPPELLI**
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, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n° 10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



con il risultato della risoluzione legale ed automatica del contratto per effetto dell'articolo 1463 del codice civile.

Tuttavia tale risoluzione avrebbe dovuto essere denunciata dai contraenti alla Agenzia delle entrate, ed è soggetta al pagamento di una modesta imposta fissa. La denuncia della risoluzione del contratto potrà

essere effettuata anche ora, con il pagamento di una altrettanto modesta sanzione, anche se presumibilmente l'Agenzia delle entrate sarà comunque disponibile all'annullamento in autotutela dell'accertamento, vista la particolarità della situazione e la sostanziale ingiustizia, in questo caso, della pretesa tributaria.

