

Locazione di immobili ad ostacoli

Dal 1998 a oggi sono stati inaspriti gli adempimenti per le modalità pratiche di stesura dei contratti di locazione

/ Stefano SPINA

Le **modalità pratiche** di stesura dei **contratti di locazione** sono state oggetto, negli ultimi anni, di un **inasprimento** degli adempimenti per i quali, oramai, l'intervento dei professionisti è divenuto quanto mai opportuno.

Si è partiti, infatti, con il comma 4 dell'art. 1 della L. 9 dicembre 1998 n.431 il quale, limitatamente alle **locazioni di immobili ad uso abitativo**, ha sancito l'**invalidità** dei contratti di locazione **non redatti in forma scritta**.

Successivamente l'art. 1, comma 346 della L. 31/2004 ha decretato la **nullità** per tutti i contratti di locazione di fabbricati che, pur ricorrendone i presupposti di legge, **non** siano stati **registrati** all'Agenzia delle Entrate.

Sono esclusi da tale disposizione i contratti relativi a locazioni di **immobili urbani** (ad uso abitativo e non) che non abbiano una **durata superiore a trenta giorni** complessivi nell'anno con lo stesso conduttore.

D'altro canto, l'art. 19 comma 15 del DL 31 maggio 2010 n. 78 ha disposto che, a partire dal 1° luglio 2010, il contribuente che presenta la **richiesta di registrazione del contratto di locazione** di immobili esistenti in Italia privo dell'indicazione dei **dati catastali** dell'immobile locato va incontro alla sanzione applicabile in caso di mancata registrazione del contratto (dal 120% al 240% dell'imposta di registro dovuta). Peraltra, al fine di consentire l'adempimento di tale obbligo di registrazione, sono stati modificati sia il **mod. 69 per la registrazione cartacea** dei contratti, che il **software per la registrazione telematica**.

In tema di **semplificazioni**, invece, l'art. 2 del DL 20 giugno 2012 n. 79 ha previsto che la registrazione dei contratti di locazione e dei contratti scritti di **comodato di fabbricati o di porzioni di esso**, soggetti all'obbligo di registrazione in termine fisso, assorbe l'obbligo di comunicazione di cui all'art. 12 del DL 21 marzo 1978 n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978 n. 191. Pertanto, a partire dal 21 giugno 2012 la cosiddetta "comunicazione di cessione fabbricati" da effettuare all'autorità di Pubblica Sicurezza competente nelle **48 ore** dalla materiale concessione del bene, è relegata alle **locazioni di durata inferiore a 30 giorni**, ai contratti di comodato **non redatti per iscritto**, nonché quando l'utilizzatore dell'immobile sia un immigrato oppure uno straniero.

Nello stesso anno, l'art. 8 comma 10-bis del DL 16/2012 ha, invece, sancito l'obbligo, per i contribuenti con **almeno 10 unità immobiliari**, di procedere alla registrazione dei contratti esclusivamente tramite il **canale telematico**.

Nel corso del 2013 abbiamo invece visto nascere due ulteriori adempimenti.

Il primo, contenuto al punto 6) del primo comma dell'art. 1130 c.c., in tema di tenuta del "registro di anagrafe condominiale" impone, a partire dal **18 giugno 2013** (data di entrata in vigore della "riforma del condominio" di cui alla L. 220/2012) la comunicazione all'amministratore del condominio delle **generalità dei titolari di diritti personali di godimento**, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio. Tale comunicazione deve avvenire in forma scritta **entro 60 giorni** ed, in caso di inadempimento, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie addebitandone il costo ai responsabili.

L'adempimento più recente, introdotto dal comma 3-bis dell'art. 6 del DL 4 giugno 2013 n. 63 convertito nella L. 90/2013, riguarda l'allegazione dell'APE (acronimo di Attestato di Prestazione Energetica) a **tutti i nuovi contratti di locazione**, sottoscritti dal 4 agosto 2013, pena la nullità dei contratti stessi.

Peraltra, la **prestazione energetica dell'edificio**, individuata nell'attestato, deve essere indicata negli annunci di locazione e tale documento deve essere **reso disponibile** al **nuovo locatario** all'avvio delle trattative. Infine, nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari deve essere inserita una apposita clausola con la quale il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'edificio stesso.

Tuttavia solo la **mancata allegazione** rende nullo il contratto mentre gli altri inadempimenti sono oggetto di sanzioni pecuniarie.

In questo panorama è intervenuto il Consiglio Nazionale del Notariato il quale, in due distinti studi di quest'estate ha precisato innanzitutto che, applicandosi la norma ai nuovi contratti di locazione anche finanziaria nonché ai contratti di **affitto di azienda**, sono esclusi i rinnovi e le proroghe di precedenti contratti. Successivamente, sempre il Consiglio Nazionale del Notariato, commentando l'obbligo, introdotto nell'ultima parte del comma 5 dell'art. 6 del DLgs 192/2005, di allegare all'APE, in originale o in copia, i **libretti di impianto delle caldaie**, ritiene che gli stessi possano essere contenuti nell'**attestato** consegnato all'acquirente/conduttore ma non siano obbligatoriamente da allegare al contratto per la **registrazione**.