

Le locazioni nel dibattito sulla legge di stabilità

Soluzioni errate e falsi problemi

Di Silvio Boccalatte

Da sempre, la fine dell'anno ci delizia con maratone parlamentari finalizzate ad approvare decreti *omnibus* e leggi finanziarie, queste ultime ormai sostituite dalle cosiddette "leggi di stabilità". A parte i mutamenti di denominazione, che contraddistinguono la gattopardesca realtà italiana, la sostanza è sempre la stessa: il Parlamento si scapicolla per approvare entro il 31 dicembre fiumi di disposizioni eterogenee, unificate solo dalla volontà di reperire risorse aggiuntive e dalla volontà di prorogare l'entrata in vigore di norme già approvate.

Alcuni giorni or sono la Commissione Bilancio della Camera ha approvato due norme in materia di locazione. Nella prima di queste viene corrisposto il divieto di pagare in contanti i canoni di locazione ad uso abitativo "fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica".

Una sacrosanta norma di contrasto all'evasione fiscale e alla piaga degli affitti in nero, si dirà. E così sembrerebbe, a prima vista.

Ma la realtà è un poco più complicata di quanto appaia a prima vista. Infatti gli affitti in nero, anche parziali, sono ormai in disarmo da alcuni anni: il grimaldello fondamentale che ha permesso di ridurre consistentemente il perimetro è stata la parziale liberalizzazione dell'importo dei canoni, intervenuta negli anni Novanta e stabilizzata nel 1998. Permettere alle parti di contrattare un poco più liberamente il corrispettivo della locazione di un appartamento riduce fisiologicamente la necessità di aggirare, tramite il "nero", gli stringenti vincoli dettati dalla normativa del 1978.

Il secondo intervento che ha contribuito a ridurre ulteriormente l'evasione fiscale in materia locatizia è quello posto in essere con l'art. 3, l. 14 marzo 2011, n. 23, da leggersi in combinato disposto con quanto statuito dall'art. 1, comma 346, l. 30 dicembre 2004, n. 311: in forza di queste norme, i contratti di locazione a uso abitativo, comunque stipulati, sono nulli se non vengono registrati entro trenta giorni dalla loro stipula, o se viene registrato un importo di canone diverso da quello effettivamente pattuito. Alla dichiarazione di nullità consegue un effetto draconiano: la durata della locazione è stabilita, di diritto, in quattro anni, prorogabili di altri quattro a meno del verificarsi di casi eccezionali, il tutto a decorrere dalla data della registrazione. Di fatto, ciò significa che il proprietario perde la disponibilità del proprio immobile per otto anni, ma non basta, vi è anche un'altra conseguenza: la rideterminazione del canone locatizio. L'importo stabilito dalle parti, cioè, viene travolto dalla nullità e viene sostituito di diritto da una somma pari al triplo della rendita catastale. Nella pratica, il canone viene spesso ricalcolato in un importo talmente basso da

Silvio Boccalatte, avvocato, è Fellow dell'Istituto Bruno Leoni.

non permettere al proprietario di pagare nemmeno i tributi gravanti sull'appartamento stesso.

In estrema sintesi, chi “fa il nero” negli affitti posiziona la testa sul ceppo e regala l'ascia nelle mani del proprio conduttore: basta una semplice registrazione-denuncia all'Agenzia delle Entrate e l'inquilino si approprierà dell'appartamento per un lungo periodo di tempo pagando una cifra poco più che simbolica. Si badi bene che questo effetto non dipende dal fatto che l'iniziativa per la stipula del contratto “in nero” (anche parziale) sia stata del proprietario o meno: può anche accadere (e nella pratica spesso accade) che sia proprio il conduttore a implorare il proprietario di suddividere il canone in una parte “dichiarata” è un'altra “in nero” al fine di spuntare un canone complessivamente più basso. Nulla impedirà poi a questo inquilino, magari poco prima della cessazione naturale del contratto e magari perché non è più in grado di pagare il canone pattuito, di denunciare all'Agenzia delle Entrate la difformità tra il canone reale e quello dichiarato, ottenendo i risultati di cui sopra.

Per essere ancora più sintetici: da alcuni anni, affittare “in nero” un immobile a uso abitativo è un'attività più pericolosa di uno sport estremo. Di fatto ciò può succedere esclusivamente nei rarissimi casi in cui proprietario e conduttore si fidino ciecamente l'uno dell'altro.

Davanti a questo quadro normativo la domanda sorge spontanea: cosa serve vietare il pagamento del canone mediante contante? Chi si azzarda già oggi ad affittare “in nero” continuerà a farlo, confidando totalmente nella complicità del conduttore, e continuerà a farlo esattamente come fa ora: in contante! Vietare l'uso del contante nel pagamento dei canoni avrà solo il non commendevole effetto di complicare la vita a migliaia di anziani che pagano onestamente il proprio affitto da sempre usando le banconote della pensione riscosse alle Poste: un intervento legislativo di semplificazione di cui l'Italia aveva veramente bisogno in questo momento di crisi!

La seconda norma approvata dalla Commissione Bilancio della Camera è surrealmente inutile come la prima, ma riesce a essere anche preoccupante e inapplicabile: ai comuni viene attribuito il compito di effettuare “attività di monitoraggio... per assicurare il contrasto all'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative”. La frase appena riportata rappresenta la parte surreale e inapplicabile della norma: surreale perché non si capisce quale dovrebbe essere l'esito del monitoraggio comunale, inapplicabile perché impone ai comuni un onere del tutto oltre le loro capacità: spesso le amministrazioni locali non riescono a svolgere i compiti cui sono istituzionalmente preposte, ben difficilmente potranno diventare il braccio armato del fisco nel campo delle locazioni.

Preoccupante, invece, è la parte della medesima disposizione in cui il legislatore autorizza i comuni a svolgere i propri controlli “previo utilizzo di quanto previsto dall'articolo 1130 codice civile, primo comma, n. 6), in materia di anagrafe condominiale”. Nella recente riforma della disciplina del condominio è stato introdotto il registro di anagrafe condominiale quale strumento finalizzato a facilitare la gestione del condominio: la norma in oggetto lo snatura completamente e lo trasforma in un nuovo strumento di controllo dello stato sulla vita privata dei cittadini. Peraltro la disposizione configura un ulteriore onere a carico delle amministrazioni dei condomini, che dovranno inviare ai comuni i registri di anagrafe condominiale nonché ogni singola successiva variazione: una mole di lavoro non indifferente che si trasformerà in un altro costo a carico dei proprietari.

Le norme che si sono qui brevemente commentate dimostrano una completa mancanza di comprensione del fenomeno delle locazioni da parte del legislatore, e delle problematiche a esso sottese, oltre a una sostanziale ignoranza degli effetti delle disposi-

zioni già in vigore. Il settore delle locazioni necessita di riforme urgenti: la normativa di riferimento risale al 1978 e sconta un'impostazione ideologica gravemente arretrata e dirigista, che ha prodotto danni a tutto il mercato immobiliare. Gli affitti abbisognano di una profondissima liberalizzazione, a partire dalle locazioni a uso diverso da quello abitativo: permettere ai proprietari e ai conduttori di trattare liberamente il canone e la durata del contratto significa creare finalmente una valida alternativa al mercato delle compravendite e consentire a che le esigenze di ogni parte possano avvicinarsi significativamente a essere soddisfatte. Bisognerebbe poi affrontare seriamente il tema della semplificazione del rito locatizio, che attualmente sembra preordinato a ritardare in ogni modo gli sfratti e l'adempimento delle obbligazioni dei conduttori: è veramente paradossale che il processo locatizio, cioè la modalità attraverso la quale viene amministrata la giustizia, sia delineato per impedire il raggiungimento della giustizia stessa.

Invece di impegnarsi in queste riforme assolutamente necessarie il legislatore prosegue nella sua lotta contro il contante, che, per quanto riguarda gli affitti, è più simile alla lotta ai mulini a vento.

IBL Focus

CHI SIAMO

L'Istituto Bruno Leoni (IBL), intitolato al grande giurista e filosofo torinese, nasce con l'ambizione di stimolare il dibattito pubblico, in Italia, promuovendo in modo puntuale e rigoroso un punto di vista autenticamente liberale. L'IBL intende studiare, promuovere e diffondere gli ideali del mercato, della proprietà privata, e della libertà di scambio. Attraverso la pubblicazione di libri (sia di taglio accademico, sia divulgativi), l'organizzazione di convegni, la diffusione di articoli sulla stampa nazionale e internazionale, l'elaborazione di brevi studi e briefing papers, l'IBL mira ad orientare il processo decisionale, ad informare al meglio la pubblica opinione, a crescere una nuova generazione di intellettuali e studiosi sensibili alle ragioni della libertà.

COSA VOGLIAMO

La nostra filosofia è conosciuta sotto molte etichette: "liberale", "liberista", "individualista", "libertaria". I nomi non contano. Ciò che importa è che a orientare la nostra azione è la fedeltà a quello che Lord Acton ha definito "il fine politico supremo": la libertà individuale. In un'epoca nella quale i nemici della libertà sembrano acquistare nuovo vigore, l'IBL vuole promuovere le ragioni della libertà attraverso studi e ricerche puntuali e rigorosi, ma al contempo scevri da ogni tecnicismo.