

Affitti: all'inquilino va restituito quanto pagato in nero

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Il padrone di casa che affitta l'immobile a un inquilino non può poi aumentare il canone mensile sulla base di un **semplice accordo verbale**: chi lo fa è costretto a **risarcire tutta la parte di affitto** concordata a voce. E questo anche se l'accordo verbale era effettivamente un compromesso tra le parti e non un'imposizione. Lo stabilisce la terza sezione civile della Corte di Cassazione con la recentissima sentenza n. 20395 depositata l'11 ottobre 2016.

Il contratto di affitto verbale è lecito?

La locazione di un immobile, con tanto di pagamento del canone di affitto, sulla base di un semplice accordo verbale è **considerata nulla** dalla legge. La Legge n. 431/1998, all'articolo 1, stabilisce infatti esplicitamente che "per la stipula di validi contratti di locazione è **richiesta la forma scritta**".

Di base, quindi, l'accordo verbale non è valido. Questo, ovviamente, oltre che per assicurare una maggiore trasparenza, per imporre al locatore il rispetto degli obblighi fiscali.

L'affitto può essere aumentato sulla base del solo accordo verbale?

Ma cosa succede nel caso in cui il contratto sia stato stipulato inizialmente in forma scritta e correttamente firmato dalle parti, ma il canone **sia poi stato aumentato** sulla base del semplice accordo tra locatore e conduttore?

La sentenza n. 20395/2016 della Corte di Cassazione interviene ad affermare che in questo caso **l'aumento dell'affitto è nullo**: fa fede il contratto inizialmente stipulato tra le parti, anche se in forma di scrittura privata. Gli Ermellini hanno quindi respinto il ricorso di un locatore che aveva intimato lo sfratto per morosità a un inquilino che per anni aveva pagato un affitto più alto sulla base del solo accordo verbale.

La somma in eccedenza deve essere restituita

Interessante notare come la Corte di Cassazione abbia stabilito che la somma che il conduttore ha dovuto pagare in eccedenza rispetto a quanto stipulato nel contratto scritto debba essere **restituita completamente dal locatore**.

In caso contrario, infatti, si ammetterebbe il valore legale di un contratto (quello verbale) espressamente vietato dalla legge sugli affitti e le locazioni.

Cosa succede quando non c'è nessun contratto scritto?

Nel caso invece in cui non ci sia nessun contratto scritto, e fin da principio le due parti si siano accordate "in nero" per la locazione dell'immobile, l'occupante dovrà rilasciare l'appartamento ma avrà diritto alla **restituzione di un indennizzo**. In altre parole: visto che il contratto non c'è (è nullo), non c'è ragione per cui l'inquilino debba abitare nell'immobile, ma allo stesso tempo non c'è motivo per cui egli debba aver pagato l'affitto mensile.

Tutto l'affitto pagato nei mesi di permanenza, quindi, dovrà essere restituito al conduttore? No, perché con la permanenza in nero si è venuta comunque a creare **una situazione di fatto** in cui il conduttore ha beneficiato dell'appartamento. Il giudice dovrà allora stabilire un canone d'affitto in linea con quello definito a livello locale; ogni **eccedenza da questo canone** dovrà essere restituita dal locatore al conduttore.

<https://www.diritto.it/affitti-all-inquilino-va-restituito-quanto-pagato-in-nero/>