



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE IN NERO: QUANDO IL CONDUTTORE PUÒ OTTENERE LA RESTITUZIONE DEI CANONI VERSATI**

*Publicato il 29 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano*



La stipula di contratti di locazione senza una regolare registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, comunemente chiamati "contratti in nero", può generare situazioni giuridiche complesse e conseguenze economiche significative sia per il locatore che per il conduttore. **In caso di nullità del contratto non registrato, il conduttore ha il diritto di richiedere la restituzione dei canoni già versati, salvo alcune limitazioni legate all'indennizzo per l'uso effettivo dell'immobile.** Questo articolo esplora i risvolti legali e pratici della questione, analizzando le norme di riferimento e fornendo esempi concreti per chiarire i diritti e gli obblighi delle parti coinvolte.

## La nullità del contratto di locazione non registrato

Il contratto di locazione non registrato è considerato nullo a tutti gli effetti, come stabilito dall'articolo 1, comma 346, della Legge n. 311/2004. La mancata registrazione, infatti, viola l'obbligo di trasparenza fiscale e impedisce la formazione di un rapporto contrattuale valido. **Questa nullità, però, non priva il conduttore dei suoi diritti: il principio del ripristino patrimoniale tutela chi ha versato somme per un contratto inesistente.**

L'articolo 2033 del Codice Civile consente al conduttore di richiedere indietro quanto pagato, in quanto si configura un indebitto oggettivo. Tuttavia, il locatore può opporsi chiedendo un'indennità proporzionata al beneficio ricavato dal conduttore nell'utilizzo dell'immobile.

## Il diritto alla restituzione dei canoni

Quando un contratto di locazione è nullo, il conduttore può richiedere la restituzione totale o parziale dei canoni versati. **L'obbligo di restituzione, però, deve essere bilanciato con il principio dell'arricchimento senza causa previsto dall'articolo 2041 del Codice Civile.** In altre parole, il locatore può trattenere una parte delle somme versate come compensazione per l'uso dell'immobile.

**Esempio pratico** - Un conduttore ha versato 12.000 euro in due anni per un contratto di locazione non registrato. In caso di nullità del contratto, potrà richiedere la restituzione dell'importo totale. Tuttavia, il locatore potrebbe dedurre un'indennità di 6.000 euro, equivalente al valore di mercato dell'immobile per il periodo considerato.

## Il ruolo della giurisprudenza

La Corte di Cassazione ha fornito indicazioni importanti in merito. Con la sentenza n. 32689 del 16 dicembre 2024, è stato ribadito che **il diritto del conduttore alla restituzione dei canoni non può essere annullato dalla pretesa del locatore di trattenere somme senza una giustificazione patrimoniale adeguata.** Tuttavia, il locatore può richiedere un'indennità proporzionata al valore d'uso dell'immobile, dimostrando il mancato guadagno causato dalla nullità del contratto.

Questa posizione giurisprudenziale mira a bilanciare i diritti delle parti, garantendo al conduttore il recupero delle somme versate e al locatore una tutela patrimoniale minima.

## Come tutelarsi: consigli pratici

Per evitare controversie legali, è essenziale rispettare l'obbligo di registrazione dei contratti di locazione. La registrazione garantisce la validità del contratto e tutela sia il locatore che il conduttore da possibili conseguenze economiche e fiscali. **In caso di contratti non registrati, il conduttore può agire tempestivamente per richiedere la restituzione dei canoni, ma deve essere**

**consapevole delle possibili deduzioni legate all'uso dell'immobile.**

### **Suggerimenti per i locatori:**

1. Registrare sempre i contratti entro 30 giorni dalla stipula.
2. Fornire copia della registrazione al conduttore per evitare contestazioni.

### **Suggerimenti per i conduttori:**

1. Verificare che il contratto sia regolarmente registrato.
2. In caso di dubbio, consultare un avvocato o un commercialista per valutare i diritti e le azioni legali possibili.

## **Conclusione**

**La mancata registrazione di un contratto di locazione non è solo una violazione fiscale, ma genera conseguenze patrimoniali rilevanti per entrambe le parti.** Per i conduttori, è fondamentale conoscere i propri diritti e agire in modo tempestivo per recuperare eventuali somme indebitamente versate. Per i locatori, invece, il rispetto delle norme è l'unico strumento per evitare perdite economiche e controversie legali.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA