

Spett.le Agenzia delle Entrate  
Direzione Centrale  
Servizi ai contribuenti  
Via C. Colombo, 426/c/d  
00145 Roma

Roma 15 luglio 2010

Oggetto: testo contratto di locazione nella registrazione telematica.

Facciamo seguito alle precedenti nostre comunicazioni del 20 aprile 2009 e del 30 giugno 2009 e all'incontro del 16 giugno 2009, da cui scaturì la necessità di una revisione del testo del contratto di locazione ad uso abitativo di cui all'articolo 2 comma 1 Legge 9 dicembre 1998 n. 431, che il programma dell'Agenzia fornisce quale schema operativo.

A tutt'oggi, nonostante il vostro impegno a valutare e recepire la proposta articolata di contratto modificato inviatavi in data 30 giugno 2009, non c'è stata alcuna significativa variazione del testo che compare nel sistema. Questo determina effetti assai gravi e preoccupanti per i conduttori da noi rappresentati.

Intendiamo ribadire che quel testo, oltre a significative omissioni, sono contenute clausole unilateralmente definite, in qualche caso illegittime e vessatorie, su alcuni punti di merito sui quali, da anni, esiste contrasto interpretativo tra le Associazioni rappresentative della proprietà e degli inquilini, le quali, peraltro, hanno depositato e registrato all'ufficio del registro atti privati di Roma c/07287, già dal 29 febbraio 1999, un testo concordato di contratto.

A solo titolo esemplificativo, riguardo alle clausole inaccettabili, richiamiamo la vostra attenzione sull'accollo al conduttore delle spese di amministrazione e assicurazione fabbricato, sull'aumento del canone per opere di manutenzione straordinaria, sul tasso di mora.

Rispetto ad altre clausole la formulazione adottata configura, nella sostanza, "preordinata pattuizione", sostitutiva della libera disponibilità delle parti, che già di per sé è fatto grave all'interno di un formulario che, al massimo, dovrebbe contenere opzioni e alternative, proprio per tutelare pienamente il formarsi non condizionato della volontà contrattuale delle parti stesse.

In particolare ci riferiamo all'applicazione piena e automatica dell'incremento ISTAT e alla clausola risolutiva espressa genericamente riaccolta a tutte le pattuizioni del contratto.

Come già sottolineato in precedenza, non riteniamo accettabile il permanere di quel testo nell'ambito del sistema telematico di registrazione. Per noi si tratta di un articolato lesivo dei diritti dei conduttori, fortemente limitativo alla libera contrattazione tra le parti e che può provocare contenzioso e conflittualità, in un momento in cui, invece, andrebbe data alla locazione certezza di diritti, trasparenza e regolarità. Ci è grave, tanto più, in un testo proposto da una pubblica

amministrazione in ambito ufficiale che assume inevitabilmente un valore pressoché certo di validità ed efficacia.

Appare chiaro che il mantenere nella modulistica contrattuale la presenza di clausole vessatorie nei confronti dei conduttori non è sicuramente un elemento che può favorire un maggior utilizzo di questa modalità di registrazione. Conseguentemente gli inquilini, per poter avere un corretto equilibrio nella locazione, assieme alla giusta tutela, dovranno privilegiare ancora e a malincuore il sistema cartaceo che garantisce l'esigibilità dei loro diritti.

Da parte nostra riteniamo invece che l'Agenzia delle Entrate abbia proprio il compito di mettere in atto tutti quei provvedimenti che possano favorire tale modalità di registrazione, attraverso anche la semplificazione delle procedure e rimuovendo eventuali ostacoli che impediscono l'allargamento della procedura telematica.

Per questi motivi siamo a chiedere un incontro nel quale si possa verificare l'opportunità, oltre a vedere la soluzione ai problemi nel testo contrattuale, e a proposte tecniche di miglioramento del sistema, definisca un impegno comune sul versante del rispetto delle norme e delle regole nel settore delle locazioni.

In assenza di riscontro e ove l'attuale contestata formulazione seguitasse ad essere proposta, valuteremo l'opportunità di agire con formale diffida ai sensi del Dlgs 198/2009 a tutela dei conduttori nostri rappresentati.

Distinti saluti.

*Le Segreterie Generali*

**Sunia**  
(Francesco Chiriaco)



**Sicet**  
(Guido Piran)



**Uniat Uil**  
(Fabrizio Pascucci)

