

TRATTO DAL SITO WEB DI **TeleConsul Editore**

01/02/2013 Fiscale

TRIBUNALE DI SALERNO - Ordinanza 29 marzo 2012, n. 206

Locazione di immobili urbani - Contratti di locazione ad uso abitativo, comunque stipulati, non registrati entro il termine stabilito dalla legge - Disciplina applicabile a decorrere dalla data di registrazione - Determinazione della durata legale in quattro anni (con rinnovo automatico alla scadenza) e fissazione del canone annuo in misura pari al triplo della rendita catastale (con adeguamento annuale agli indici ISTAT), in sostituzione del maggior importo eventualmente convenuto dalle parti - Previsione introdotta (contestualmente al regime della cedolare secca sugli affitti) da decreto legislativo in materia di federalismo fiscale - Denunciata estraneità ai principi e criteri direttivi della legge n. 42 del 2009 - Eccesso di delega - Manifesta e plurima irragionevolezza nonché sproporzione della sanzione inflitta al solo locatore - Eccessiva e ingiustificata compressione del diritto di proprietà e degli effetti dell'autonomia contrattuale legittimamente esplicata - Riduzione del canone locatizio ben al di sotto dei valori di mercato, ad esclusivo vantaggio del conduttore e a svantaggio delle entrate tributarie - Contrasto con i principi in tema di nullità parziale del contratto (art. 1419 cod. civ.) - Manifesta contraddittorietà con la finalità fiscale sottesa alla norma - Art. 3, commi 8 e 9, D.Lgs. n. 23/2011 - Costituzione, artt. 3, 42, 53 e 76, in relazione agli artt. 2, co. 2, 11, 12, 13, 21 e 26 della Legge n. 42/2009

Premesso

che con atto notificato il 28 dicembre 2011 la sig.ra S. M. ha intimato alla sig.ra M.A.T. lo sfratto per morosità da un immobile, destinato ad uso abitativo, sito a Salerno in via (...), composto di cinque vani ed accessori, con giardino e posto-auto in garage, deducendo l'interruzione del pagamento da parte della convenuta del canone di locazione, convenuto in € 950,00, dal 1° agosto 2011; che col medesimo atto la M. ha convenuto in giudizio la conduttrice, al fine della convalida della intimazione, ed il suo consorte sig. O.G., quale garante dell'obbligazione di pagamento del canone; che la intimata si è opposta alla convalida della intimazione, deducendo che il contratto di locazione sottoscritto dalle parti, con vigenza dal 1° febbraio 2011, non era stato registrato nei termini di legge; che aveva provveduto lei alla registrazione in data 5 ottobre 2011; che, pertanto, in applicazione dell'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011, il canone da lei dovuto ammontava ad euro 223,80 mensili a far data dal bimestre ottobre/novembre 2011, laddove nei mesi precedenti nessun canone era dovuto, giacché il contratto non registrato doveva considerarsi nullo; che l'intimante, invocando la disapplicazione della normativa indicata dalla conduttrice per manifesta illegittimità, ha chiesto l'emissione di ordinanza provvisoria di rilascio ex art. 665 c.p.c.

Osserva

La questione dell'eventuale illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 8 e 9, DLT 14 marzo 2011, n. 23, è rilevante ai fini di causa, in quanto - non sussistendo gli estremi urta interpretazione costituzionalmente orientata - dalla sua risoluzione dipendono sia la concessione o meno dell'ordinanza provvisoria di rilascio sollecitata dalla locatrice, sia la decisione di merito. Tale questione, peraltro, non appare manifestamente infondata, sia per violazione dell'art. 76 Cost. (eccesso di delega in rapporto alla legge-delega 5 maggio 2009 n. 42), sia per manifesta e plurima irragionevolezza e comunque per inadeguatezza della sanzione (eccessiva e ingiustificata compressione del diritto di proprietà e degli effetti dell'autonomia contrattuale legittimamente esplicata), nonché per contraddittorietà con la stessa finalità fiscale sottesa alla norma: il tutto in relazione agli artt. 3, 42 e 55 Cost. Sotto il primo profilo di illegittimità (violazione dell'art. 76 Cost. per eccesso di delega) è di innegabile evidenza, che il decreto legislativo in esame - sotto la rubrica «Norme in materia di federalismo fiscale e di attuazione dell'art. 119 Cost.» - richiama la legge-delega del 5 maggio 2009, n. 42 (anch'essa rubricata come «Norme in materia di federalismo fiscale e di attuazione dell'art. 119 Cost.») e specificamente gli artt. 2 secondo comma, 11, 12, 13, 21 e 26.

Ebbene, l'art. 2, secondo comma, della legge n. 42/2009, nell'ambito dell'oggetto e delle finalità della delega, non contiene alcun principio che possa giustificare l'adozione, col mezzo del decreto governativo, delle sanzioni contenute nei commi 8 e 9 dell'art. 3 del DLT 14 marzo 2011, n. 23; lo stesso dicasi per l'art. 11 (che riguarda "principi e criteri direttivi concernenti il finanziamento delle funzioni di comuni, province e città metropolitane"); per l'art. 12 (che riguarda "principi e criteri direttivi concernenti il coordinamento e l'autonomia di entrate degli enti locali"); e per l'art. 13 (che riguarda "principi e criteri direttivi concernenti l'entità e il riparto dei fondi perequativi per gli enti locali"); l'art. 21, nel dettare "norme transitorie per gli enti locali", è egualmente estraneo alla materia dei

commi 8 e 9 dell'art. 3 del DLT 14 marzo 2011, n. 23; un generico riferimento al «contrasto dell'evasione fiscale», si coglie nella rubrica dell'art. 26, ma la norma, nel suo contenuto, riguarda forme collaborative degli enti pubblici, banche dati ed accertamenti incrociati.

Peraltro, sostituendo al canone pattuito dalle parti l'irrisorio importo risultante dalla triplicazione della rendita catastale dell'immobile locato, non si contrasterebbe l'evasione fiscale ma si ridurrebbe l'entrata tributaria. Infatti, riducendo il reddito del locatore per tutti e quattro (potenzialmente otto) anni di durata della locazione, si produrrebbe un consistente danno, anziché un beneficio, per l'erario, riducendo l'entrata dell'IRPEF. L'unico ad esserne beneficiato sarebbe il conduttore, non si comprende in virtù di quale logica premiale nei suoi confronti, tenuto anche conto del fatto che l'onere di registrazione incombe su entrambi i contraenti e che, nella fattispecie, anche convenzionalmente, entrambi erano tenuti a curare la registrazione del contratto: il che non giustifica - anche in re-lazione all'art.3 Cost. - la sanzione inflitta al solo locatore ed il premio concesso al conduttore.

Neppure il secondo profilo di illegittimità (in relazione agli art. 42 e 55 Cost.) appare manifestamente infondato. Invero, le sanzioni fiscali inflitte al cittadino che violi i doveri a lui imposti dall'art. 55 Cost., così come non possono comprimere oltre il limite della ragionevolezza il diritto di difesa, non possono del pari menomare oltre tale limite il diritto di proprietà (art. 42 Cost.), che consiste anche nel potere di percepire i frutti civili della cosa propria legittimamente convenuti. Il sistema sanzionatorio messo in atto dai commi 8 e 9 dell'art. 3 del DLT 14 marzo 2011, n. 23 appare in contrasto con l'enunciato principio, sia per la già evidenziata manifesta e plurima irragionevolezza della sanzione, sia per sproporzione della sanzione stessa (eccessiva e ingiustificata compressione del diritto di proprietà e degli effetti dell'autonomia contrattuale legittimamente esplicata), sia per la mancanza dell'obiettivo di interesse pubblico che la giustificerebbe, specialmente dopo l'avvenuta registrazione tardiva del contratto, e quindi dopo la già avvenuta espiatione mediante il pagamento della sovrainposta dovuta per il ritardo. In sintesi, a fronte dell'inadempimento di un obbligo di natura fiscale cui sono tenuti entrambi i contraenti (mancata registrazione di un contratto di locazione, al fine di tenere nascosti al fisco i relativi guadagni da parte del locatore, generalmente proprietario, ma anche, talvolta, al fine di non palesare le effettive disponibilità economiche del conduttore), la norma "reagisce" premiando una sola delle parti contraenti, riducendo il canone a valori nettamente inferiori a quelli di mercato. Così facendo, la norma tiene in vita per la durata legale del contratto di locazione (a sua volta prolungata in quanto decorrente non dal momento dell'effettivo inizio del rapporto ma da quello della tardiva registrazione) un contratto che il locatore, a quelle condizioni, non avrebbe mai sottoscritto, costringendolo a tollerare un canone irrisorio anche per la potenziale durata di otto anni (quattro + quattro). In tal modo la norma si pone in contrasto anche col principio ordinamentale generale espresso dall'art. 1419 c.c., per il quale la nullità parziale fa salvo l'intero contratto, solo ove risulti che le parti lo avrebbero comunque concluso, anche senza quella parte che è colpita da nullità; nella specie, giammai il locatore avrebbe concluso il contratto per canoni locativi così bassi.

Infine, la norma appare manifestamente irragionevole anche per le stesse ragioni del fisco, in quanto, riducendo i canoni locativi, riduce anche il reddito del proprietario, e quindi la base imponibile sulla quale calcolare l'Irpef, con conseguenti minori entrate fiscali proiettate in un arco temporale tutt'altro che breve.

P.Q.M.

Visti gli artt. 134 e 137 della Costituzione, 1 della legge costituzionale 9 febbraio 1948 n. 1 e 23 della legge 11 marzo 1953 n. 87, dichiara rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, commi VIII e IX, del DLT 14 marzo 2011, n. 23, per eccesso di delega (art. 76 Cost.) e contrasto con il principio di ragionevolezza (art. 3 Cost.) e con gli artt. 42 e 55 Cost.

Ordina che il presente provvedimento, a cura della cancelleria, sia notificato alle parti in causa e al Presidente del Consiglio dei ministri nonché comunicato al Presidente del Senato e al Presidente della Camera dei deputati e, all'esito, sia trasmesso alla Corte costituzionale insieme al fascicolo processuale e con la prova delle avvenute regolari predette notificazioni e comunicazioni. Sospende il presente giudizio.

Provvedimento pubblicato nella G.U. del 10 ottobre 2012, n. 40