



TRIBUNALE DI PADOVA
SEZIONE SECONDA CIVILE
ORDINANZA

Il Giudice, a scioglimento della riserva si cui all'udienza 15 luglio 2014, sulla richiesta di emissione di ordinanza di rilascio ex art. 665 c.p.c. e di sollevare la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5, co. I ter del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, introdotto, in sede di conversione, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80,

OSSERVA

1. I locatori hanno intimato lo sfratto per morosità con riferimento a un contratto di locazione di un immobile a uso abitativo, privo di data, avente decorrenza dall'1 giugno 1997, registrato dalla conduttrice in data 7 giugno 2012. Per effetto della registrazione del contratto presso l'Ufficio Territoriale di Padova, il canone di locazione concordato in lire 1.050.000 (euro 542,27) e aumentato dal mese di giugno 2006 sino a euro 638,24 per l'adeguamento annuale secondo l'indice ISTAT, è stato rideterminato ex art. 3, VIII co. D.Lvo 14 marzo 2011, n. 23 in euro 145,48 mensili, pari al triplo della rendita catastale. Dal mese di giugno 2012 la conduttrice ha versato la predetta somma e dal mese di agosto 2012 l'importo di euro 160,72, avendo il locatore contestato che nel calcolo effettuato dall'Agenzia delle Entrate non fosse stata presa in considerazione la rendita del garage compreso nella locazione. I locatori hanno evidenziato:



- che la differenza fra canoni e oneri accessori dovuti in forza del contratto e quanto effettivamente versato per il periodo giugno 2012 – aprile 2014 è pari a euro 11.608,26;

- che la riduzione del canone doveva considerarsi oramai illegittima a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 14 marzo 2014, n. 50, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 3, co. VIII e IX del D.Lvo 14 marzo 2011, n. 23. La disposizione dichiarata incostituzionale deve essere disapplicata con efficacia ex tunc, perché applicata a un rapporto non ancora cessato.

2. La conduttrice ha replicato:

- che per il periodo precedente la sentenza della Corte Costituzionale non può esservi un inadempimento soggettivamente imputabile e che solo dal mese di aprile 2014 possono considerarsi vigenti le originarie pattuizioni contrattuali;

- di non contestare la morosità di euro 955,04 per i mesi di maggio e giugno 2014, pari alla differenza fra il canone contrattuale rivalutato e quello determinato sulla base del triplo della rendita catastale [(euro 638,24 – euro 162,72) X 2 mensilità].

3. Sulla base dell'ordinanza 3 giugno 2014 pronunciata nella fase sommaria ex art. 666 c.p.c., la conduttrice ha versato la somma non controversa entro il termine stabilito e all'udienza 1 luglio 2014 ha richiamato l'art. 5, I ter del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, introdotto, in sede di conversione, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, secondo cui: *"Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23"*. La nuova disposizione è diretta a risolvere il problema sorto in conseguenza alla pronuncia d'incostituzionalità. I conduttori, che hanno registrato i contratti di locazione verbali o scritti contando sul canone estremamente favorevole previsto dall'art. 3, VIII co. D.Lvo 14 marzo 2011, n.



23, si sono trovati esposti, con la pubblicazione della sentenza della Corte Costituzionale n. 50/14, all'applicazione dell'originario canone concordato non solo in relazione alle scadenze successive alla sentenza, ma anche a quelle comprese fra la registrazione del contratto e la pronuncia della Corte Costituzionale.

4. Preso atto del pagamento della somma non controversa, l'art. 5, co. I ter cit. esclude anche per il periodo precedente alla sentenza della Corte Costituzionale (giugno 2012 - marzo 2014) che il conduttore abbia corrisposto un canone inferiore a quello dovuto per legge e quindi la sussistenza dei presupposti per emettere un'ordinanza di rilascio. In assenza della nuova disposizione, dovrebbe viceversa ritenersi che, nonostante il pagamento eseguito nel corso del processo, persista un consistente debito della conduttrice, superiore a quello previsto dall'art. 5 L. 27 luglio 1978, n. 392 quale motivo di risoluzione del contratto di locazione.

4.1 Non è infatti condivisibile l'impostazione difensiva dell'intimata, secondo cui gli effetti della sentenza della Corte Costituzionale n. 50/14 possono incidere solo sui canoni scaduti dopo la pronuncia e cioè sui canoni rispetto a quali la convenuta ha provveduto a integrare i precedenti versamenti. Si discute di un rapporto negoziale ancora in corso e non di una situazione oramai consolidatasi. L'art. 13, V co. L. 9 dicembre 1998, n. 431, nel prevedere che il conduttore con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate, conferma che con il mero versamento del canone di locazione il rapporto non si cristallizza, almeno sino a dopo la sua cessazione. Anche ritenendo il principio desumibile dall'art. 13 applicabile solo alla parte debole del rapporto contrattuale, dovrebbe comunque ritenersi che i locatori possano ancora richiedere l'integrazione del canone dal mese di giugno 2012, perché non è maturata la prescrizione quinquennale dei canoni dalle singole date di maturazione a norma



dell'art. 2948, n. 3 c.c. (cfr. infra per rapporto fra effetti dell'incostituzionalità e prescrizione).

4.2 Nessun inadempimento era sicuramente imputabile al conduttore sino al 20 marzo 2014, e cioè al giorno successivo alla pubblicazione della decisione d'illegittimità costituzionale. Più esattamente, non sussisteva alcun inadempimento, perché il conduttore aveva versato il canone previsto dalla legge. A diversa conclusione deve però giungersi a partire dal giorno successivo della pubblicazione della sentenza. Una volta rimossa dall'ordinamento la norma dichiarata incostituzionale, il conduttore risulta aver pagato un canone inferiore a quello concordato senza essere a ciò legittimato da alcuna disposizione di legge e quindi è in mora per tutti i canoni contrattuali nel frattempo scaduti e non versati.

4.3 È da escludere che la lettera 11.7.12, con cui i locatori comunicarono che il canone sulla base del triplo della rendita catastale fosse pari a euro 160,72 e non a euro 145,48, sia interpretabile come volontaria adesione al nuovo canone. Con tale lettera i locatori, prendendo atto degli effetti di una disposizione di legge, si limitarono a indicare quale fosse il corretto canone sulla base di una norma imperativa che si sostitutiva all'autonomia negoziale.

4.4 L'art. 1, comma 346, della legge 30.12.04, n. 311 prevede che *«I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati»*. L'art. 3, co. VIII D.lvo 23/11 consentiva di sanare la predetta nullità. La disposizione non si occupava del periodo intercorrente fra il termine ultimo per la registrazione del contratto di locazione e la data della tardiva registrazione. Deve ritenersi, tuttavia, che avendo stabilito l'art. 3 co. VIII D.Lvo 23/11 la conversione legale di un contratto nullo, non fosse più sostenibile l'interpretazione secondo cui la



registrazione costituiva una mera condizione di efficacia del contratto di locazione con effetto sanante ex tunc (cfr. Trib. Modena 12.6.06, Giust. civ. 2007, 484). Tale interpretazione, contraria alla lettera della legge, avrebbe portato all'irragionevole conseguenza che il locatore sino alla registrazione del contratto potesse beneficiare di una disciplina del rapporto più favorevole (canone contrattuale) di quella successiva alla registrazione (canone pari al triplo della rendita catastale). Per il periodo antecedente alla registrazione, il contratto doveva considerarsi a tutti gli effetti nullo. D'altronde, la Corte Costituzionale, con ordinanza 5.12.07, n. 420, aveva evidenziato che l'art. 1, co. 346 della legge finanziaria del 2005 *"... non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c."*. La declaratoria d'incostituzionalità dell'art. 3 co. VIII D.Lvo 23/11 ripropone la questione se sia possibile o no una sanatoria con la mera tardiva registrazione del contratto, questione peraltro priva di rilievo nel caso in esame perché, risalendo il rapporto al mese di giugno del 1997, non trova applicazione ratione temporis la speciale ipotesi di nullità introdotta con la legge finanziaria del 2005.

4.5 Deve pertanto concludersi che la questione di costituzionalità dell'art. 5, co. I ter cit. è rilevante nel presente giudizio: la sua applicazione esclude che il conduttore sia in mora nel pagamento dei canoni e quindi la fondatezza della domanda di risoluzione e ancor prima della richiesta di ordine rilascio dell'immobile ex art. 665 c.p.c..

5. Per l'art. 136 Cost. la norma dichiarata incostituzionale cessa di avere efficacia dal giorno successivo della pubblicazione. Secondo la Corte Costituzionale il rigore del precetto costituzionale impone al legislatore di accettare l'immediata cessazione dell'efficacia giuridica della norma illegittima, anziché prolungarne la vita sino all'entrata in vigore di una nuova disciplina. Le decisioni di accoglimento hanno per



destinatario il legislatore stesso, al quale è precluso non solo il disporre che la norma dichiarata incostituzionale conservi la propria efficacia, bensì il perseguire e raggiungere, anche in via indiretta, esiti corrispondenti a quelli già ritenuti lesivi della Costituzione (cfr. Corte Cost. 9.10.12, n. 245, 29.11.10, n. 350 e 15.7.83, n. 223). Si è detto che così come l'art. 136 Cost. sarebbe violato ove espressamente si disponesse che una norma dichiarata illegittima conservi la sua efficacia, contrasta col precetto costituzionale anche una legge la quale, per il modo in cui regola le fattispecie verificatesi prima della sua entrata in vigore, persegue e raggiunge, anche se indirettamente, lo stesso risultato (cfr. Corte Cost. 22.6.66, n. 88). Per la giurisprudenza di legittimità le pronunce di accoglimento del giudice delle leggi eliminano la norma con effetto *ex tunc*, con la conseguenza che essa non è più applicabile, indipendentemente dalla circostanza che la fattispecie sia sorta in epoca anteriore alla pubblicazione della decisione, perché l'illegittimità costituzionale ha per presupposto l'invalidità originaria della legge per contrasto con un precetto costituzionale, fermo restando il principio che gli effetti dell'incostituzionalità non si estendono esclusivamente ai rapporti ormai esauriti in modo definitivo, per avvenuta formazione del giudicato o per essersi verificato altro evento cui l'ordinamento collega il consolidamento del rapporto medesimo, ovvero per essersi verificate preclusioni processuali, o decadenze e prescrizioni non direttamente investite, nei loro presupposti normativi, dalla pronuncia d'incostituzionalità (cfr. Cass., sez. I, 20.11.12, n. 20381 e Cass., sez. I, 18.7.06, n. 16450).

5.1 Nel parere della I^o Commissione Permanente Affari Costituzionali della Presidenza del Consiglio e Interni si afferma che l'art. 5, co. I ter cit. prevede una "*clausola di salvaguardia*" degli effetti prodotti e dei rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti nei casi di mancata registrazione del contratto entro i termini di legge,



d'indicazione di un canone inferiore a quello effettivo e di registrazione di un contratto di comodato fittizio. Non si dubita, peraltro, che le pronunce di accoglimento della Corte abbiano effetto retroattivo, salvo il limite di situazioni giuridiche consolidate per effetto di eventi che l'ordinamento giuridico riconosce idonei produrre tale effetto, e pertanto non si giustifica la compatibilità dell'art. 5, co. I ter cit. con gli effetti del giudicato costituzionale.

5.2 L'art. 3, con VIII e IX del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 è stato dichiarato incostituzionale per contrasto con l'art. 76 Cost. perché la sua introduzione era priva di copertura da parte della legge di delegazione. La Corte si è limitata a valutare la difformità rispetto al difetto di delega, non esaminando il merito di quella che pure definisce una "*disciplina rivoluzionaria*" sul piano del sistema civilistico vigente, perché introduce una determinazione legale di elementi essenziali del contratto di locazione a uso abitativo in ipotesi di ritardata registrazione dei contratti o di simulazione oggettiva dei contratti stessi.

5.3 Sulla base di tale pronuncia, al legislatore ordinario non sarebbe stata preclusa la possibilità di reintrodurre, nell'ambito di un programma di lotta all'evasione fiscale, una norma dal contenuto simile a quella dichiarata incostituzionale, non affetta ovviamente dallo stesso vizio formale. La disciplina si era rivelata un efficace deterrente volto a scoraggiare illecite prassi dei locatori ed era coordinabile con la speciale ipotesi di nullità introdotta dalla legge finanziaria del 2005. Nel prevedere un meccanismo di conversione legale differita del contratto nullo, consentiva di comprendere quale potesse essere la sorte dei contratti nulli ex art. 1, comma 346 della legge 30.12.04, n. 311, a fronte d'interpretazioni giurisprudenziali di segno opposto in ordine alla possibilità di sanatoria tramite una registrazione tardiva. Il legislatore ha però ritenuto di muoversi in una direzione diversa, limitandosi a differire



nel tempo gli effetti della sentenza d'incostituzionalità. L'aver fatti salvi gli *"effetti"* e i *"rapporti giuridici"* sorti sulla base della norma dichiarata incostituzionale sino al 31 dicembre 2015 appare interpretabile unicamente come differimento nel tempo degli effetti della sentenza, in contrasto con il dettato costituzionale. Non sussistono interpretazioni alternative, compatibili con l'art. 136 Cost., della norma da sottoporre a giudizio di costituzionalità. Sui rapporti di locazione consolidatisi, perché oramai cessati, la sentenza della Corte Costituzionale 50/2014 non avrebbe avuto in ogni caso alcuna efficacia. Sui rapporti di locazione ancora in corso, l'art. 5, co. I ter cit. produce con efficacia retroattiva - perché alla data di entrata in vigore della L. 80/2014 la sentenza della Corte Costituzionale aveva già inciso sui rapporti di locazione registrati ex art. 3, VIII co. D.Lvo 23/11 - degli effetti in ordine alla durata del rapporto e alla sua decorrenza (quattro anni dalla data della registrazione) nonché sull'entità del canone (predeterminato ex lege nel triplo della rendita catastale). La nuova disposizione pone nel nulla, anche se provvisoriamente, gli effetti della sentenza della Corte, non però con una legge priva del vizio presente nel decreto legislativo che aveva introdotto il c.d. "contratto catastale", ma introducendo una regola di diritto intertemporale non armonizzabile con l'art. 136 Cost..

P.Q.M.

Visti gli artt. 134, 136 e 137 Cost., 1 legge costituzionale 9 febbraio 1948, n. 1 e 23 legge costituzionale 11 marzo 1953, n. 87, dichiara rilevante e non manifestamente infondata con riferimento all'art. 136 Cost. la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5, co. I ter del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 introdotto, in sede di conversione, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.



Dispone che la presente ordinanza sia notificata alle parti, al Presidente del Consiglio dei Ministri e comunicata al Presidente del Senato e al Presidente della Camera dei Deputati.

Dispone che all'esito il fascicolo sia trasmesso con le prove delle avvenute notifiche e comunicazioni alla Corte Costituzionale.

Sospende il giudizio in corso.

Padova, 23 luglio 2014

Il Giudice

Dott. Gianluca Bordon

