

*Il governo ed il legislatore continuano a calpestare
i diritti dei proprietari di immobili e dei contribuenti in genere*

*di Giacomo Carini
avvocato*

Il problema della “evasione fiscale” relativa ai redditi derivanti dalle locazioni di immobili urbani è da sempre il “tormentone” del legislatore che, incapace di stanare gli evasori, rispettando i principi costituzionali e le regole sancite anche nello statuto dei contribuenti, ha più volte TENTATO di agire per “vie traverse” cercando di subordinare la validità degli atti privati ad adempimenti, quali le registrazioni, completamente estranei ai negozi giuridici posti in essere dalle parti.

Tali tentativi SONO EMPRE miseramente falliti perché costantemente la Corte Costituzionale è intervenuta ritenendo non conforme ai principi della “Carta Costituzionale” subordinare la validità di un atto privatistico e, in particolare dei contratti di locazione, ad adempimenti estranei all’atto, così violando gli articoli 3, 41, 42 e 24 della Costituzione. La Corte Costituzionale, in epoca antecedente alla riforma, ha in proposito, sempre affermato il seguente principio da ritenersi fermo ed inderogabile: “ la Costituzione non vieta di imporre prestazioni fiscali in stretta correlazione con il processo, sia che esse configurino vere e proprie tasse giudiziarie sia che abbiano riguardo all’uso di documenti necessari alla pronunzia finale dei giudici”(sentenze n. 91 e 100 del 1964; sentenze n. 45 – 46 – 83 – 113 del 1963 e n. 47 – 69 – 91 – 100 del 1964) ma occorre distinguere fra “oneri che siano razionalmente collegati alle pretese dedotte in giudizio allo scopo di assicurare al processo uno svolgimento meglio conforme alla sua funzione”, da ritenersi consentiti, e oneri che invece tendano “alla soddisfazione di interessi del tutto estranei alle finalità predette, che, conducendo al risultato di precludere o ostacolare gravemente l’esperimento della tutela giurisdizionale, incorrono nella sanzione dell’incostituzionalità” (sentenza n. 80 del 2/7/1966 sull’illegittimità costituzionale della norma che vietava di rilasciare copie di sentenze non ancora registrate il cui deposito in giudizio condizionasse la procedibilità dell’impugnazione).

E' poi da sottolineare che la legge di riforma del 1971 impose al legislatore delegato, come principio essenziale, LA ELIMINAZIONE DI OGNI ADEMPIMENTO FISCALE AL DIRITTO DEI CITTADINI DI AGIRE IN GIUDIZIO per la tutela dei loro diritti ed interessi legittimi.

Su attuazione di tale principio, l'articolo 63 del d.P.R. 26 ottobre 1972 n. 634 (disciplina dell'imposta di registro), il cui contenuto è poi sostanzialmente confluito negli articoli 65 del d.P.R. n. 131 del 26/4/1980, ha soppresso il divieto di utilizzazione in giudizio di atti non registrati (previsto dalla disciplina precedente) **ed al suo posto ha previsto l'obbligo del cancelliere di inviarli all'ufficio del registro.**

Il legislatore della riforma ha pertanto ritenuto che la situazione di inadempimento dell'obbligazione relativa all'imposta di registro, emergente in occasione del processo di cognizione, non può avere l'effetto di precluderne lo svolgimento e la conclusione.

E' chiaro il giudizio di valore così espresso : nel bilanciamento tra l'interesse fiscale alla riscossione dell'imposta e quello dell'attuazione della tutela giurisdizionale , il primo è ritenuto sufficientemente garantito dall'obbligo imposto al cancelliere di informare l'ufficio finanziario dell'esistenza dell'atto non registrato, ponendo così l'erario in grado di procedere alla riscossione .

Senonchè, malgrado la previsione di tale rimedio RITENUTO ASSOLUTAMENTE IDONEO A STANARE L'EVASORE senza far ricorso ad espedienti palesemente illegittimi ed incostituzionali, il legislatore "CAPARBIAMENTE" è tornato alla carica in più occasioni :

- Con l'art. 7 della legge 431 del 1998 sancì, come presupposto dell'azione, la dimostrazione da parte del locatore di aver ottemperato ad alcuni oneri fiscali (registrazione, denuncia ai fini ICI, prove del pagamento IRPEF) norma che la Corte Costituzionale ,con sentenza del 5/10/2001, dichiarò illegittima per violazione dell'art. 24 della Carta.
- L'art. 13 comma primo della Legge 431 del 1998 sancì la NULLITA' di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Senza entrare nel merito delle varie disquisizioni dottrinarie e giudiziarie sulla portata di tale disposizione, si ricorda solo che la Corte di Cassazione con sentenza n. 16089 del 10 luglio 2003 (27 ottobre 2003) salvò la palese incostituzionalità di tale disposizione chiarendo che la norma andava interpretata nel senso che la “pretesa nullità” era sanabile, con effetto ex tunc, con la registrazione tardiva.

Tale interpretazione è stata recentemente contestata dalla 3 Sezione Civile della Cassazione che, con ordinanza n. 37 del 2014, ritenendo invece che si verte in tema di nullità insanabile, ha rimesso la questione alle Sezioni Unite.

E’ da evidenziare che, qualora le Sezioni Unite dovessero confermare tale ultima tesi, la norma in esame non potrebbe sottrarsi alla sanzione di incostituzionalità perché contrasterebbe con i principi sopra riportati ed ormai consolidatisi. Si evidenzia in proposito che la Corte Costituzionale, investita in passato della illegittimità di tale articolo 13, ha ritenuto, con ordinanza 42 del 19 luglio 2004, inammissibile la questione sollevata solo PERCHÉ all’art. 13 comma 11° doveva essere data l’interpretazione “recentemente espressa dalla sentenza n. 16089 del 10 luglio 2003 / 27 ottobre 2003”.

oooooooooooooooooooo

- Senonchè in occasione della “finanziaria 2005” ancora una volta il legislatore volle introdurre una norma che CHIARAMENTE viola i principi costituzionali sopra riportati sancendo che “ : Sono considerati NULLI I CONTRATTI DI LOCAZIONE e che comunque costituiscono diritti relativi di godimento di una unità immobiliare SE NON REGISTRATI”.

Anche in questo caso intelligentemente i Giudici di merito, anche per salvare la palese incostituzionalità della norma per chiara violazione dell’art. 3 ed art. 41 della Carta, hanno ritenuto che la nullità prevista vada interpretata come condizione di esigibilità dei canoni di locazione sanabile, con effetto ex tunc, dalla registrazione tardiva.

La questione è stata anche rimessa alla Corte Costituzionale che, allo stato, per il momento non ne ha sancito la illegittimità limitandosi ad escludere la violazione dell'art. 24 perché “stante il carattere sostanziale (e non processuale) della norma impugnata NON SUSSISTEREBBE UNA PRECLUSIONE al diritto delle parti di agire liberamente in giudizio, “ mentre in una seconda decisione si è limitata a dichiarare “inammissibile” la eccezione sollevata dal giudice remittente solo perché costui NON AVREBBE ESAUSTIVAMENTE INDICATO I MOTIVI DI IRRAGIONevolezza della norma e quindi della sua incostituzionalità per violazione dell'art. 3 della Carta.

In pendenza di tali provvedimenti ancora “sub iudice” il legislatore, nell'anno 2011, introduce nel Decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 intitolato “disposizioni in materia di federalismo Fiscale municipale, A SORPRESA una norma “capestro” che apertamente e proditoriamente viola ogni principio giuridico e costituzionale in materia di rispetto dell'autonomia ed iniziativa privata e dei rapporti tra contribuenti e fisco, la quale letteralmente prevedeva al comma 8 , dell'art. 3 quanto segue;

“Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

- a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;
- b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'art. 2, comma 1, della citata Legge 431 del 1998;
- c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai . Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti”.

E' inutile riportare lo "sdegno" che suscitò tale "invenzione" che faceva ritornare il nostro paese ai tempi del feudalesimo quando i signorotti locali stabilivano gabelle a loro piacimento frustando ed incarcerando coloro che non erano in condizione di pagare. Si evidenziò, ancora una volta, anche l'assoluta incostituzionalità di tale disposizione per violazione dell'art. 76 (eccesso di delega) art. 3 (irragionevolezza e disparità di trattamento) art. 41 e 55 (violazione della libera iniziativa privata e compressione ogni oltre limite del diritto di proprietà), ed i giudici di merito prontamente sollevarono la questione dai vari Tribunali del territorio Nazionale.

Per fortuna, ancora una volta, la Corte Costituzionale, dimostrando di essere un baluardo a garanzia dello stato di diritto, sia pure dopo un certo lasso di tempo, con sentenza n. 50 del 2014, accogliendo uno dei vari motivi di illegittimità della norma sottoposta al suo esame, "dichiarò l'illegittimità costituzionale dei comma 8 e 9 dell'art. 3 del suddetto decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011 per violazione dell'art. 76 (eccesso di delega), pur precisando (chiara tiratina di orecchie per il legislatore) che in materia di leggi fiscali VA RISPETTATO LO STATUTO del contribuente che all'art. 10, comma 3 prevede che "LE VIOLAZIONI DI DISPOSIZIONI DI RILIEVO ESCLUSIVAMENTE TRIBUTARIO NON POSSONO ESSERE CAUSA DI NULLITA' DEL CONTRATTO".

Orbene, anche uno scolaro di scuola media sa che, allorquando una norma o disposizione di legge viene dichiarata INCOSTITUZIONALE SCOMPARE SIN DALL'ORIGINE per cui sono ex tunc INAPPLICABILI i principi sanciti dalla norma.

Di conseguenza la "riduzione del canone operata dai conduttori fidandosi di una legge ingiusta, "DIVENTA illegittima, per cui essi sono obbligati a corrispondere l'ammontare dal canone contrattuale; rivive il vecchio rapporto locativo nel frattempo sanato dalla registrazione tardiva".

Senonchè, VERGOGNOSAMENTE, con un provvedimento degno di un Paese del “settimo mondo” i nostri governanti, dimostrando ancora una volta di infischiarne dei principi fondamentali del nostro ordinamento giuridico e dei diritti dei cittadini, hanno emanato un’altra “norma barzelletta” di stampo prettamente politico, (non a caso prima delle elezioni europee), sancendo nel D.L. 47/2014, convertito nella legge 8/14 art. 5 comma 1/bis quanto segue:” Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, GLI EFFETTI PRODOTTISI SULLA BASE DEI RAPPORTI STIPULATI ai sensi dell’art. 3, commi 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2001 n. 23”.

E’ il colmo! Un potere dello stato (quello legislativo) invade il campo di un altro potere (quello giudiziario), in violazione dell’art. 104 della Carta Costituzionale, facendo rivivere, sia pure con effetti limitati, le conseguenze di una disposizione di legge dichiarata inesistente dalla Consulta e prevaricando le competenze della Corte Costituzionale cui, ai sensi dell’art. 134 della Costituzione, è demandato in via esclusiva il compito di garantire la legittimità costituzionale delle leggi.

A questo punto non solamente i diretti interessati (i proprietari di immobili che costituiscono la stragrande maggioranza del Paese) ma TUTTI I CITTADINI DI BUON SENSO devono esternare il proprio dissenso rispetto ad iniziative governative che minano i principi democratici di uno Stato che vuolsi di diritto e studiare forme di risarcimento danni nei confronti dello Stato medesimo invocando la normativa europea a tutela dei diritti fondamentali di cittadini dell’Unione.

GIURIDICAMENTE, poi, prescindendo dalla sua “insipienza” ed inapplicabilità da parte del giudice per “palese illegittimità”, il provvedimento in esame è PALESEMENTE incostituzionale perché viola l’art. 3 della Carta (disparità di trattamento ed irragionevolezza); l’art. 134 (violazione delle attribuzioni della Corte Costituzionale); l’art. 136 (il quale sancisce che le norme dichiarate incostituzionali cessano di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione) per

cui, come già ritenuto costantemente dalla stessa Corte Costituzionale (tra le altre sent. N. 326 del 3-XI/24-XI-2010; sent. 262 del 19/X/2009; sent. 24 del 2004; sent. N. 78 del 1992; sent. N. 922 del 1998): “ e’ precluso al legislatore far salvi o prolungare gli effetti DI UNA NORMA RITENUTA INCOSTITUZIONALE”.

-----.