

SENT. N° 7767/16
REP. N° 5223/16



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 59307/2014 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio
dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED]
[REDACTED] MILANO

OPPONENTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] VIALE [REDACTED], [REDACTED] MILANO e
[REDACTED]

OPPOSTA

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI: come da fogli allegati.

ritenuto in fatto che:

[REDACTED] ha proposto opposizione avverso il D.I. n. 26166/2014, emesso su ricorso di [REDACTED], per il pagamento della somma di [REDACTED], importo richiesto a titolo di canoni e spese mensilità gennaio/marzo 2012 e quattro giorni aprile 2012 oltre alla tasa di registro. Parte opposta costituendosi, ha chiesto che venisse respinta l'opposizione e confermato il decreto.

Sull'omessa o tardiva registrazione del contratto

Il rapporto locativo dedotto in giudizio è documentato dalla scrittura in atti, registrata il 26/11/2011, per iniziativa della parte opponente, e il 12/01/2012, per iniziativa della locatrice, come da rispettivi documenti 1 e 3.

Nel costituirsi in giudizio il conduttore aveva legittimamente invocato l'applicazione delle disposizioni di cui al D.L.vo n.23/11 (art.3, comma 8), con conseguente riduzione del canone al triplo della rendita catastale. Peraltro, gli interventi della Corte Costituzionale hanno rimosso sin dall'origine la normativa in questione: prima, con la dichiarazione di illegittimità del D.L.vo 23/11 suddetto (sentenza n.50/2014 del 10.3.2014) e, poi, della L. 80/14, art. 5 comma 1° ter del D.L. 47/2014 (sentenza n.169 del 16.7.2015), norma che aveva, per così dire, "prorogato" fino al 31.12.15 gli effetti del D.L.vo n.23/11. Nelle more, con L. 208/15 (Legge di Stabilità 2016 – art.1, comma 59) è stata introdotta una nuova disciplina in materia (art.13 L. 431/98, comma 5, nella nuova formulazione): *"Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato"*.

Per completare il riassunto delle vicende normative susseguitesesi e del quadro delle norme attualmente vigenti va ricordato anche l'art.1, comma 346 della L. 311/2004, che per la prima volta aveva previsto la nullità dei contratti di locazione o di comodato non registrati.

Sull'eccezione di illegittimità costituzionale della L.208/15, art.1, comma 59

Con riferimento all'ultima disposizione entrata in vigore (art.13 L.431/98 riformulato dalla legge di stabilità 2016) l'eccezione di illegittimità costituzionale, che muove dalle precedenti pronunce della Corte sopra ricordate, appare, peraltro, manifestamente infondata.

Con la prima pronuncia (sent. n.50/2014) la questione di costituzionalità rispetto al D.L.vo n.23/11 (art.3, commi 8 e 9) è stata ritenuta *"fondata, in particolare riferimento al parametro di cui all'art. 76 Cost., sotto il profilo del difetto di delega"*.

Con la successiva pronuncia (sentenza n.169/15) la Corte ha rilevato che con la L.80/14 (art.5, c. 1 ter) *"il legislatore si è proposto non già di disciplinare medio tempore - o ex novo e a regime - la tematica degli affitti non registrati tempestivamente, magari attraverso un rimedio ai vizi additati da questa*

Corte; e neppure quello di "confermare" o di "riprodurre" pedissequamente il contenuto normativo di norme dichiarate costituzionalmente illegittime; ma semplicemente quello di impedire, sia pure temporaneamente, che la declaratoria di illegittimità costituzionale producesse le previste conseguenze, vale a dire la cessazione di efficacia delle disposizioni dichiarate illegittime dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione (art. 136 Cost.). Nella sua stessa formulazione letterale, del resto, la norma censurata, evidentemente priva di autonomia, si prefigge soltanto di ricostituire una base normativa per "effetti" e "rapporti" relativi a contratti che, in conseguenza della pronuncia di illegittimità costituzionale, ne sarebbero rimasti privi".

Peraltro, la stessa Corte ha ribadito come "una pronuncia di illegittimità costituzionale non possa, in linea di principio, determinare, a svantaggio del legislatore, effetti corrispondenti a quelli di un "esproprio" della potestà legislativa sul punto - tenuto anche conto che una declaratoria di illegittimità ha contenuto, oggetto e occasio circoscritti dal "tema" normativo devoluto e dal "contesto" in cui la pronuncia demolitoria è chiamata ad iscriversi" e ha, quindi, censurato solo l'intervento normativo per effetto del quale la sentenza di illegittimità costituzionale "possa risultare pronunciata "inutilmente", come accadrebbe quando una accertata violazione della Costituzione potesse, in una qualsiasi forma, inopinatamente riproporsi. E se, perciò, certamente il legislatore resta titolare del potere di disciplinare, con un nuovo atto, la stessa materia, è senz'altro da escludere che possa legittimamente farlo - come avvenuto nella specie - limitandosi a "salvare", e cioè a "mantenere in vita", o a ripristinare gli effetti prodotti da disposizioni che, in ragione della dichiarazione di illegittimità costituzionale, non sono più in grado di produrne. Il contrasto con l'art. 136 Cost. ha, in un simile frangente, portata addirittura letterale." Prosegue la Corte: "In altri termini: nel mutato contesto di esperienza determinato da una pronuncia caducatoria, un conto sarebbe riproporre, per quanto discutibilmente, con un nuovo provvedimento, anche la stessa volontà normativa censurata dalla Corte; un altro conto è emanare un nuovo atto diretto esclusivamente a prolungare nel tempo, anche in via indiretta, l'efficacia di norme che <<non possono avere applicazione dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione>> (art. 30, terzo comma, della legge 11 marzo 1953, n. 87 - Norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte costituzionale)."

Con la norma in esame (art.13 cit., nel nuovo testo) il legislatore ha esercitato il potere di disciplinare le situazioni in precedenza regolate dalla normativa dichiarata incostituzionale e tale facoltà di intervento è stata attuata dettando una nuova disciplina della materia, con incidenza limitata e diversa rispetto al precedente intervento, che aveva semplicemente "prorogato", fino al 31.12.2015, gli effetti

della norma illegittima. Tra l'altro, il legislatore ha ora previsto conseguenze ancor meno "invasive" sul diritto di proprietà, escludendo la durata legale del contratto fino ad una scadenza successiva (come era, invece, previsto dal D.L.vo 23/11 e dalla L.80/14). In sostanza, la nuova normativa non incorre nelle censure mosse dalla Corte alle precedenti, affrettate, iniziative: la disciplina è ora contenuta nell'art.13 della L.431/98, norma stabile e fondamentale in materia di locazione di immobili urbani e che per i contratti, quale quello di specie, prevede un regime temporaneo idoneo a salvaguardare l'interesse dei conduttori, improvvisamente divenuti gravemente morosi per aver fatto affidamento su una disciplina legale del canone, caducata per effetto delle sentenze di illegittimità costituzionale; interesse dei conduttori che è stato, però, equamente temperato con quello dei locatori, limitando a un periodo contenuto la riduzione legale del canone ed escludendo (a differenza delle precedenti disposizioni dichiarate illegittime) vincoli sulla durata del rapporto.

Non risulta necessaria la rimessione alla Corte per l'esame di una nuova questione di legittimità costituzionale.

Detto ciò, deve ora passarsi all'esame del merito della causa, in particolare accertando la validità del contratto alla luce della normativa vigente e, in caso positivo, l'entità dei canoni dovuti.

La disciplina vigente ante L.208/15 (legge di stabilità 2016)

In base alla disciplina anteriore alla modifica dell'art.13 L.431/98 (ma tuttora applicabile ai contratti anteriori al 1° gennaio 2016), secondo la prevalente giurisprudenza condivisa da questo Tribunale, il contratto di locazione non registrato doveva ritenersi nullo ai sensi dell'art.1, comma 346 L.311/2004, che così dispone: "*i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti reali di godimento, di unità immobiliari o di singole porzioni, comunque stipulati, sono nulli se ricorrendone i presupposti non sono registrati*".

La norma in oggetto è tuttora in vigore, perché non è stata abrogata, nemmeno implicitamente, da alcuna norma successiva (le disposizioni, sul punto, del D.L.vo 23/11, che dettavano una più dettagliata e completa disciplina, come si è visto, sono venute meno per intervento della Corte Costituzionale).

E' stata ampiamente dibattuta la natura della nullità delineata dalla L.311/04 e si è giunti a parlare di un contratto valido ed efficace sin dalla sua stipulazione, che, però, diverrebbe invalido ("nullo") dopo la scadenza del termine (30 giorni) prescritto per la registrazione a fini fiscali e che riacquisterebbe validità per effetto della registrazione tardiva.

Si tratta di una ricostruzione giuridica del tutto incongrua: la nullità consegue a un vizio coevo alla formazione del negozio e non successivo; nella specie dipenderebbe, oltretutto, da un adempimento

della norma illegittima. Tra l'altro, ^X il legislatore ha ora previsto conseguenze ancor meno "invasive" sul diritto di proprietà, escludendo la durata legale del contratto fino ad una scadenza successiva (come era, invece, previsto dal D.L.vo 23/11 e dalla L.80/14). In sostanza, la nuova normativa non incorre nelle censure mosse dalla Corte alle precedenti, affrettate, iniziative: la disciplina è ora contenuta nell'art.13 della L.431/98, norma stabile e fondamentale in materia di locazione di immobili urbani e che per i contratti, quale quello di specie, prevede un regime temporaneo idoneo a salvaguardare l'interesse dei conduttori, improvvisamente divenuti gravemente morosi per aver fatto affidamento su una disciplina legale del canone, caducata per effetto delle sentenze di illegittimità costituzionale; interesse dei conduttori che è stato, però, equamente temperato con quello dei locatori, limitando a un periodo contenuto la riduzione legale del canone ed escludendo (a differenza delle precedenti disposizioni dichiarate illegittime) vincoli sulla durata del rapporto.

Non risulta necessaria la rimessione alla Corte per l'esame di una nuova questione di legittimità costituzionale. ^X

Detto ciò, deve ora passarsi all'esame del merito della causa, in particolare accertando la validità del contratto alla luce della normativa vigente e, in caso positivo, l'entità dei canoni dovuti.

La disciplina vigente ante L.208/15 (legge di stabilità 2016)

In base alla disciplina anteriore alla modifica dell'art.13 L.431/98 (ma tuttora applicabile ai contratti anteriori al 1° gennaio 2016), secondo la prevalente giurisprudenza condivisa da questo Tribunale, il contratto di locazione non registrato doveva ritenersi nullo ai sensi dell'art.1, comma 346 L.311/2004, che così dispone: "*i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti reali di godimento, di unità immobiliari o di singole porzioni, comunque stipulati, sono nulli se ricorrendone i presupposti non sono registrati*".

La norma in oggetto è tuttora in vigore, perché non è stata abrogata, nemmeno implicitamente, da alcuna norma successiva (le disposizioni, sul punto, del D.L.vo 23/11, che dettavano una più dettagliata e completa disciplina, come si è visto, sono venute meno per intervento della Corte Costituzionale).

E' stata ampiamente dibattuta la natura della nullità delineata dalla L.311/04 e si è giunti a parlare di un contratto valido ed efficace sin dalla sua stipulazione, che, però, diverrebbe invalido ("nullo") dopo la scadenza del termine (30 giorni) prescritto per la registrazione a fini fiscali e che riacquisterebbe validità per effetto della registrazione tardiva.

Si tratta di una ricostruzione giuridica del tutto incongrua: la nullità consegue a un vizio coevo alla formazione del negozio e non successivo; nella specie dipenderebbe, oltretutto, da un adempimento

estraneo al regolamento negoziale.

Deve, invece, ritenersi che la nullità di cui trattasi, introdotta dal legislatore nell'ambito dell'azione di contrasto all'evasione fiscale e con l'evidente intento di provocare l'"emersione" delle c.d. locazioni in nero, abbia a ragion veduta richiamato la sanzione della nullità, condizionando la validità del contratto all'adempimento della registrazione. Con la conseguenza che, fino al completamento della fattispecie (stipulazione del contratto fra le parti e registrazione dello stesso) il negozio non può considerarsi valido. Tale chiave interpretativa è chiaramente determinata dall'opzione normativa per la sanzione della "nullità": il legislatore, cioè, non può aver usato il termine "nullità" se non in senso tecnico e letterale, intendendo evidentemente richiamare integralmente la disciplina degli artt. 1418 e ss. c.c. (nullità prevista dalla legge – ultimo comma dell'art. cit.). Ne consegue l'esclusione, anche concettuale, di una "convalida" successiva (art. 1423 c.c.) per effetto del tardivo adempimento fiscale. La tardiva registrazione, se comportava (e comporta, per il contratto in oggetto) sul piano fiscale l'applicazione delle relative sanzioni, sotto il profilo civilistico consente di considerare completa, ai fini della validità, la fattispecie negoziale per effetto dell'intervenuta registrazione.

Non a caso l'art. 1 comma 346, a differenza di quanto era espressamente previsto dall'art. 3 comma 10 D.L.vo 23/2011 (che prevedeva: "*La disciplina di cui ai commi 8 e 9 non si applica ove la registrazione sia effettuata entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto*"), non ricollega la sanzione della nullità alla mancata registrazione nel termine previsto dalla legge, ma alla pura e semplice omissione di tale adempimento fiscale (in tal senso si è chiaramente espresso anche il Tribunale di Firenze nella causa R.G. 13995/2013).

Anche dalla nuova formulazione dell'art. 13 L. 431/98, che ora prevede, come si vedrà appresso, la "perentorietà" del termine per la registrazione, si desume *a contrario* che lo stesso legislatore ha interpretato il regime previgente (e tuttora applicabile ai contratti anteriori al 2016) nel senso di escludere la nullità ove, comunque, la registrazione sia stata eseguita, sia pure tardivamente.

Ne consegue che i contratti conclusi anteriormente all'entrata in vigore della L. 208/15 devono considerarsi validi purché la registrazione sia avvenuta prima della proposizione della domanda giudiziale.

Per i contratti conclusi dopo l'entrata in vigore della legge suddetta, invece, il mancato rispetto del termine ("perentorio") di gg. 30 per la registrazione (comma 1 art. 13 cit., nuovo testo: "*È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni*") produce le conseguenze indicate nello stesso articolo al comma 6; infatti, il comma 7 prevede l'applicabilità della normativa solo alle "*ipotesi insorte*" successivamente all'entrata in vigore (1.1.2016) della legge

stessa.

Le conseguenze sul contratto per cui è processo

Applicando la disciplina appena illustrata al caso di specie, il contratto deve ritenersi valido ed efficace a seguito della registrazione del 14.12.12.

Pertanto, ai sensi dell'art.13 L.431/98 (come riformulato) deve considerarsi legittimo il pagamento del canone in misura pari al triplo della rendita catastale.

I conduttore era legittimamente tenuto al pagamento del canone di € [redacted], e, quindi, in totale di € [redacted] (€ [redacted] per n.4 mensilità dal dicembre 2011 al marzo 2012).

Nulla è dovuto per la registrazione del contratto.

Il decreto, per quanto sopra esposto, va revocato.

Non sussistono gli estremi per accogliere la domanda spiegata dall'opponente ex art. 96 cpc .

Considerate le vicende normative del tutto particolari e l'insorgenza di diversi interventi del legislatore si ritiene equo compensare le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, rigettata ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il decreto opposto.
- 2) Spese compensate

Milano

22/6/2016

Il Giudice

Dott. Paola Barbara Folci



Le presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIALE

- 1 LUG 2016

6

