

Per Sito



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Monza
- Sezione distaccata di Desio -

SENTENZA N° 64/2013
FASC. N° 3204/12
GRON. N° 383
REP. N° 167
712

in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Maria Gabriella Mariconda in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Milano, Via [REDACTED] presso lo studio dell' [REDACTED] che la rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di intimazione di licenza-

ATTORE-INTIMANTE

CONTRO

[REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende come da procura a margine della comparsa di costituzione-

CONVENUTA- RESISTENTE

OGGETTO: intimazione di licenza per finita locazione e accertamento dell'esistenza del contratto.

CONCLUSIONI: all'udienza di discussione in data 5 febbraio 2013 le parti concludevano riportandosi ai propri atti difensivi introduttivi

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 1 agosto 2012 e regolarmente notificato alla controparte, la [REDACTED] adiva il Tribunale [REDACTED], chiedendo la convalida della licenza per finita locazione a far tempo dal 31 gennaio 2013 del contratto stipulato dalla ricorrente e dalla sig.ra [REDACTED] in data 1 febbraio 2005 e la cui scadenza è, appunto, prevista per il 31 gennaio 2013 avendo la proprietaria inviato disdetta in data 6 luglio 2012.



Costituendosi, la sig.ra [REDACTED] ha chiesto il rigetto della domanda attrice e l'emissione di una pronuncia con la quale sia accertata e dichiarata l'esistenza tra le parti di un contratto di locazione avente decorrenza dal 27 gennaio 2012 e durata di quattro anni (con un canone annuo di € [REDACTED] e ciò a seguito dell'omessa registrazione, per opera della locatrice, del contratto originariamente in essere tra le parti e della conseguente avvenuta registrazione dello stesso, su richiesta della intimata ex art. 3 del D.Lgs. 23/201 a seguito della quale l'Agenzia delle Entrate aveva determinato nell'indicato ammontare il canone dovuto.

Il Giudice, rilevato che le eccezioni sollevate dalla conduttrice erano fondate su prova scritta - costituita dalla registrazione del contratto di locazione inter partes avvenuta solo in data 27 gennaio 2012 e su iniziativa della sig.ra [REDACTED] come dimostrato dal doc. 2 parte resistente - disponeva il mutamento del rito e la prosecuzione del giudizio nelle forme del rito speciale locatizio rigettando, altresì, la richiesta di emissione di ordinanza di rilascio.

Scaduti i termini concessi per il deposito di memorie integrative, il Giudice procedeva con la trattazione e istruzione della causa. Esaurita la fase istruttoria all'udienza del 5 febbraio 2013 le parti erano invitate alla discussione, a seguito della quale, sulle conclusioni rassegnate come in atti, il Giudice decideva come da dispositivo qui trascritto in calce e letto pubblicamente in udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Com'è noto l'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 concernente "*Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale*" entrato in vigore il 7 aprile 2011, ha introdotto, a partire dal 2011, un nuovo regime facoltativo di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione per finalità abitative degli immobili a uso abitativo e delle relative pertinenze. La possibilità di optare per il regime facoltativo di imposizione è riservata alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate, che non agiscono nell'esercizio di un'attività di impresa, o di arti e professioni. L'opzione comporta l'assoggettamento del canone di locazione a un'imposta operata nella forma della *cedolare secca*.

Si tratta di un sistema di tassazione alternativo a quello ordinario.

La norma in esame chiarisce che la facoltà di optare per il regime della *cedolare secca* è riservata al locatore, persona fisica, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile. Non possono, quindi, accedere al regime della *cedolare secca* le società di persone, le società di capitali, nonché gli enti commerciali e non commerciali e, ai sensi del comma 6 dell'art. 3, i soggetti che procedono alla locazione di immobili a uso



abitativo nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni.

Per effetto di tale disposizione restano, quindi, esclusi dal regime gli imprenditori ovvero i lavoratori autonomi.

Dall'art. 3 in esame non discende, però, così come preteso da parte intimante, la conclusione che la sanzione fissata nel comma 8 si applichi solo ed esclusivamente ai soggetti che possono beneficiare del regime agevolato della cedolare secca e ciò in quanto è la stessa lettera della legge che esclude la legittimità di una siffatta interpretazione.

L'art. 3, sesto comma, si limita infatti a statuire che *le disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 del presente articolo non si applicano alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni* con la conseguenza che tutte le ulteriori (rispetto a quelle di cui ai commi da 1 a 5) disposizioni si applicano a tutti i contratti di locazione da chiunque e con chiunque siano stati stipulati e che non siano stati registrati entro il termine stabilito dalla legge.

Orbene, deve ritenersi pertanto che le sanzioni fissate nell'ottavo comma della norma in commento abbiano un ambito di applicazione che ricomprende anche i contratti di locazione non registrati stipulati nell'esercizio di un'impresa quale quello oggetto di causa.

Lo stesso art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 -che prescrive *“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”*- non faceva alcuna distinzione tra la diversa tipologia di locatore, sanzionando con la nullità tutti i contratti di locazione non registrati.

Coerentemente con tale disposizione, il legislatore nel D.Lgs. 23/2011 ha stabilito con l'articolo 3, commi 8 e 9 una specifica disciplina per i contratti di locazione a uso abitativo, che, ricorrendone i presupposti di legge, non sono registrati entro i termini previsti di 30 giorni dalla stipula del contratto o dalla sua esecuzione. In particolare, il comma 8 del medesimo articolo 3 dispone che a tali contratti si applica

“la seguente disciplina:

a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio; b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 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”.

Pertanto, la norma in esame regola gli effetti derivanti dalla mancata o tardiva registrazione sulle future vicende del rapporto tra locatario e conduttore, per quanto concerne la durata del contratto, il rinnovo del medesimo e la determinazione del canone.

In particolare, *ex lege*, la durata del contratto è stabilita in 4 anni a decorrere dalla data di registrazione (volontaria o d’ufficio). Viene, altresì, previsto che al rinnovo dei contratti di locazione si applica la disciplina di cui all’articolo 2, comma 1, della legge n. 431 del 1998, il quale prevede che i contratti siano rinnovati automaticamente alla scadenza per un periodo di 4 anni, fatte salve le eccezioni previste dal medesimo articolo 2.

A decorrere dalla registrazione del contratto, inoltre, il canone è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l’adeguamento, che trova applicazione dall’anno successivo in base al 75% dell’aumento degli indici ISTAT.

Nell’ipotesi, quindi, in cui un contratto di locazione non sia stato registrato o sia registrato tardivamente è dovuta l’imposta di registro e le relative sanzioni,

Per comprendere la portata dell’innovazione è necessario fare un breve excursus storico, quanto meno risalendo sino al già richiamato art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (*legge finanziaria 2005*) che colpiva con la nullità i contratti di locazione non registrati.

Tale disposizione, in combinato disposto con l’art. 17 del D.P.R. 26/4/1986, n.131 (T.U. in materia di imposta di registro), ha inteso sottoporre a registrazione tutti in contratti di godimento di immobili con esclusione dei soli contratti di locazione di immobili di durata inferiore ai trenta giorni. I contratti da sottoporre a registrazione, dopo l’intervento della finanziaria per il 2005, pertanto, risultano essere *tutti i contratti di locazione* di unità immobiliari o di loro porzioni stipulati in forma verbale e in forma scritta nonché *contratti di comodato* di unità immobiliari o di loro porzioni stipulati in forma scritta.

Il dibattito che è sorto circa la portata di questa disposizione, come noto, ha visto contrapposti l’orientamento che, facendo leva sulla lettera della norma, sanzionava con la nullità il contratto di locazione stipulato in forma scritta ma non registrato e l’orientamento, decisamente maggioritario, che traendo spunto dalle considerazioni della Corte costituzionale (si veda l’ordinanza del 9/4/2009, n. 110) ha escluso che un tale negozio fosse affetto da un vizio genetico comportante nullità e ha ricondotto la registrazione nel più ragionevole ambito delle *condiciones juris*. Va detto che l’adesione a questo secondo orientamento è supportata anche dal principio contenuto nell’art. 10, comma terzo, legge 27 luglio 2000 n. 212 (c.d. “*statuto dei*



diritti del contribuente”) che statuisce espressamente che «*le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto*». La conseguenza più immediata di una tale impostazione è stata che il contratto di locazione rimane inefficace sino alla registrazione che, dunque, può intervenire tardivamente (e previo il pagamento delle sanzioni previste) ma comincia a produrre i suoi effetti dal giorno della registrazione.

La registrazione tardiva consentiva, quindi, alla parte interessata a che si producessero determinati effetti di registrare il contratto solo all’occorrenza: è il caso, ad esempio, del locatore che intenda procedere allo sfratto o del conduttore che intenda far valere il minor canone previsto nel contratto, la nullità di pattuizioni impostegli (art. 13 L. n. 431/1998) o i benefici previsti dalla legge n. 431 (es. i contributi del fondo di cui all’art. 11).

Ed è proprio per escludere tali possibilità e per permettere l'emersione dei contratti irregolari, che il legislatore del 2011 ha introdotto il regime della cedolare secca -limitandone l'applicabilità ai soli locatori persone fisiche- sanzionando la mancata registrazione di tutti i contratti di locazione -non si capirebbe, altrimenti, l'inciso di cui al comma 6 dell'art. 3 che limita alle sole locazioni di unità immobiliari a uso abitativo non effettuate nell'esercizio di un'impresa l'applicazione dei commi da 1 a 5 e non anche di quelli successivi- introducendo, altresì, con i comma 8 e 9 un deterrente per sconfiggere l'evasione, relativamente a tutti i contratti di locazione e non solo a quelli assoggettabili all'opzione della cedolare secca.

La ratio delle disposizione evidenzia di per sé sola -a giudizio di questo Tribunale- la infondatezza delle eccezioni di incostituzionalità proposta dalla società ricorrente con riferimento all'ipotesi in cui il Giudice ritenesse fondata l'opinione secondo cui l'omessa registrazione -che ha portato al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate di determinazione del canone nella misura pari al triplo della rendita catastale...- comporterebbe anche l'applicazione della durata di quattro anni del contratto sorto con la registrazione. L'eccezione sollevata dal ricorrente (ferma restando la possibilità che si prospettino diversi e ulteriori motivi di incostituzionalità che non sono stati, però, in tale sede nemmeno indicati, salvo l'eccesso di delega che il Tribunale non ritiene, però, di ravvisare almeno nei termini prospettati dalla parte intimante) non è assolutamente condivisibile in quanto il provvedimento sanzionatorio di accertamento del canone nella misura indicata -laddove adottato verso la fine del rapporto locativo- rischierebbe di non esplicare alcun effetto e quindi di vanificare lo spirito della legge, se non fosse accompagnato dalla determinazione di una nuova fase di efficacia e di vigenza del contratto per altri quattro anni decorrenti dalla registrazione di



ufficio o su richiesta del conduttore.

Il legislatore pare, quindi, aver preso posizione sul dibattito innanzi accennato: avendo, infatti, stabilito che la durata della locazione sia di quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio (lettera a), ciò vuol dire che il contratto, prima della registrazione, non produce effetti. Se così è, il legislatore ha, in tal modo, aderito alla interpretazione secondo la quale la registrazione del contratto di locazione integra una condizione di efficacia del contratto medesimo. Ciò è ancora più chiaro se si tiene conto che, a dispetto della formulazione letterale, è evidente che il comma 8 si riferisce non all'ipotesi della omessa registrazione bensì alla tardiva registrazione, ipotesi incompatibile con la tesi della nullità del contratto (in applicazione dell'art. 1418 c.c.) perché, evidentemente, il contratto resterebbe nullo pur se registrato tardivamente.

Sul piano contenutistico, l'intera previsione del comma 8 rappresenta un'eterointegrazione la cui funzione è quella già indicata di contrastare l'evasione fiscale: la tardiva registrazione opera non solo nel senso di conferire efficacia al contratto ma anche nel senso di indurre effetti voluti dal legislatore che andranno a sovrapporsi, sostituendosi a quelli voluti dalle parti, secondo i principi noti dell'art. 1339 c.c.

Con la registrazione tardiva, alla decorrenza stabilita dalle parti, si sostituisce la data della registrazione volontaria o d'ufficio, e la durata del contratto di locazione sarà quadriennale, a prescindere da una diversa durata eventualmente pattuita (lettera a). Il rinnovo (lettera b) sarà automaticamente regolato dall'art. 2 comma 1 della legge n. 431/1998 (cd. "4+4") e l'ammontare del canone sarà quello specificato nella lettera c) in concreto determinato nel caso di specie dall'Agenzia dell'Entrata in € [REDACTED]

Il motivo per cui l'Agenzia delle Entrate si è limitata a stabilire l'ammontare del canone di locazione tra le parti in causa per il periodo successivo alla registrazione e nulla abbia detto con riferimento alla durata, è evidente in quanto è la stessa legge a ricollegare all'omessa o tardiva registrazione la nuova durata del contratto di locazione (quattro anni) in tal modo rendendo superflua una qualunque precisazione sul punto, precisazione viceversa necessaria in relazione all'ammontare del canone determinato non in modo fisso, ma con riferimento alla rendita catastale diversa da immobile a immobile, ma nota all'ente impositore.

Il Tribunale, conseguentemente, non può che rigettare la domanda proposta dalla [REDACTED] e volta a ottenere la declaratoria dell'intervenuta risoluzione del contratto di locazione stipulato con la sig.ra [REDACTED] l'1 febbraio 2005 con la condanna al rilascio e, in accoglimento della riconvenzionale, accertare -al contrario- che tra le



parti in causa è in vigore un contratto di locazione avente a oggetto l'unità immobiliare sita in [redacted], Via [redacted] della durata di quattro anni decorrenti dal 27 gennaio 2012 e per il canone annuo determinato dall'Agenzia delle Entrate in € [redacted] con la conseguente inefficacia della disdetta in data 6 luglio 2012.

A norma dell'art. 91 cod.proc.civ. la [redacted] attrice, totalmente soccombente., è condannata a rifondere alla sig.ra [redacted] le spese processuali nella misura liquidata in dispositivo in ossequio a quanto stabilito nel DM 140/2012.

Sentenza esecutiva per legge.

P.Q.M.

il Tribunale di Monza, sezione di Desio, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- 1) Rigetta le domande proposte dalla [redacted] dichiarando la disdetta in data 6 luglio 2012 inefficace;
- 2) Accerta che tra la [redacted] e la sig.ra [redacted] il contratto stipulato in data 1 febbraio 2005 ha un ulteriore durata di quattro anni a partire dalla registrazione avvenuta il 27 gennaio 2012 e con il canone annuo di € [redacted] e ciò ai sensi dell'art. 3, comma 8 del D. Lgs. 23/2011;
- 3) Condanna la cooperativa intimante al pagamento delle spese processuali che liquida in complessivi € [redacted] oltre I.V.A. e C.P.A. in favore della convenuta intimata.

Sentenza esecutiva.

Desio, 5 febbraio 2013

Il Giudice

Dott.ssa Gabriella Mariconda

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
FRANCESCO AURIA

