

4908/13 SENT
12284/13 R.G.
1470/14 CRON
828/14 REP



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PALERMO
seconda sezione civile

Il Tribunale di Palermo, in composizione monocratica, nella persona della dott. ssa Maria Rosalia Grassadonia, alla pubblica udienza del giorno 4-12-013 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento civile iscritto al numero R. G. 12284/2013

promosso da

██████████ elettivamente domiciliato in Palermo, via Riccardo Wagner 9 presso lo studio dell'avv. Alessandro Palmigiano, che lo rappresenta e difende giusta procura a margine dell'intimazione

ricorrente

CONTRO

██████████ elettivamente domiciliati in Palermo, via Torremuzza 19 presso lo studio dell'██████████ che li rappresenta e difende unitamente all'██████████ giusta procura a margine dell'atto di opposizione

resistenti

P.Q.M.

Il Giudice Unico, ogni contraria istanza, eccezione e difesa reietta, definitivamente pronunciando

it
[Handwritten signature]

- 1) Dichiara la risoluzione del contratto oggetto del giudizio per grave inadempimento dei conduttori
- 2) Condanna i resistenti a rilasciare l'immobile sito in Palermo, [redacted] [redacted] piano 1 interno 2 libero e sgombero da persone o cose nella piena disponibilità del ricorrente.
- 3) Fissa per il rilascio la data del 7 gennaio 2014
- 4) Condanna i resistenti a corrispondere al ricorrente la somma di euro 630,00 mensili a decorrere da giugno 2013 e fino al rilascio, oltre interessi dalle singole scadenze al soddisfo
- 5) Rigetta le domande proposte dai resistenti
- 6) Compensa fra le parti le spese del giudizio

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di intimazione regolarmente notificato, l'odierno ricorrente premetteva di avere concesso in locazione l'immobile, sito in Palermo, [redacted] per uso abitativo a [redacted] con contratto del 2-02-

2008. Esponeva che i conduttori nel giugno 2012 si erano resi morosi nel pagamento del canone di locazione e degli oneri condominiali. Precisava che il conduttore [redacted] [redacted]

[redacted] il 13 giugno 2012 aveva denunciato l'omessa registrazione del contratto di locazione e che da allora aveva corrisposto euro 50,61 senza pagare alcun onere condominiale e che dal marzo 2013 non versava neppure il canone ridotto. Precisava inoltre di avere a sua volta registrato il contratto di locazione.

Per i motivi esposti, intimava ai conduttori sfratto per morosità, contestualmente citandoli, davanti al Tribunale di Palermo, per la convalida.

All'udienza per la convalida si costituivano gli intimati che si opponevano alla convalida contestavano tutto quanto dedotto dal ricorrente precisavano di avere registrato il contratto e che la registrazione del contratto era effettuata ai sensi del D. Lgs 23/2011. Esponevano che correttamente l'Agenzia delle Entrate aveva applicato il decreto sulla cedolare secca ed in seguito alla denuncia dei conduttori in data 13-06-2012 l'Agenzia delle Entrate aveva stabilito che il contratto di locazione registrato dal conduttore, ai sensi del D.Lgs n 23/2011, art 3 comma 8, aveva durata di anni 4+4 con decorrenza dalla data di registrazione e che da tale data il canone annuo era pari al triplo della rendita catastale

Ritenendo la retroattività delle norme del decreto Lgs 23/2011 chiedevano di dichiarare applicabile il d lgs 14-03-2011 n 23. Precisavano che non avevano versato il canone di euro 50,61 dal marzo 013 in quanto il locatore si era rifiutato di ricevere i canoni. Chiedevano il rigetto delle domande dell'intimante con condanna dello stesso alle spese del giudizio.

Stante l'opposizione veniva disposto il mutamento di rito da sommario in speciale locatizio.

Omessa ogni istruttoria la causa veniva rinviata per la discussione.

All'udienza del 4 dicembre 2013, dopo l'orale discussione, veniva emessa sentenza che definiva il giudizio come previsto dall'art. 429 c.p.c.

Le domande proposte da parte ricorrente vanno accolte per motivi che seguono.

Ritiene questo Giudice, conformemente all'orientamento di questa sezione del Tribunale di Palermo, che il D.Lgs 23/2011 non abbia efficacia retroattiva e che

quindi non possa applicarsi al contratto oggetto del giudizio che è stato stipulato in data antecedente alla entrata in vigore del predetto decreto.

La disciplina prevista dall'art. 3 del d.lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 si applica ai soli contratti stipulati successivamente alla sua entrata in vigore, e ciò ai sensi dell'art. 11 delle disposizioni delle preleggi del codice civile.

L'art. 11 delle disposizioni preliminari al codice civile, al primo comma, invero, statuisce che «la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo». Il decreto lgs 23/2011 non contiene alcuna previsione difforme.

Non solo: anche l'art. 3 dello statuto dei diritti del contribuente in tema di efficacia temporale delle norme tributarie stabilisce che le stesse non hanno effetto retroattivo.

La giurisprudenza sul punto è conforme e consolidata nello statuire che il principio di irretroattività delle disposizioni tributarie costituisce principio generale dell'ordinamento tributario che deve guidare il giudice nell'interpretazione e nell'applicazione della legge. Ne discende pienamente che le norme di cui al decreto lgs 23/2011 si applicano solo ai contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della medesima e pertanto non si applicano a quello oggetto del giudizio che è stato stipulato nel 2008.

Ciò premesso, deve ritenersi che al contratto oggetto del giudizio si applichi la legge finanziaria del 2005.

La legge 30 dicembre 2004 n. 311 (legge finanziaria 2005) all'art 1 comma 346 espressamente ha previsto che i contratti di locazione, comunque stipulati, "sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".

Ritiene questo giudice che sia improprio parlare di nullità in quanto essa è un vizio che per sua natura riguarda l'iter formativo del contratto e che quindi non potrebbe essere riferita ad un evento estraneo al contratto e successivo alla redazione dello stesso, come è appunto la mancata registrazione.

La mancata registrazione, pertanto, rende inefficace il contratto di locazione fino a quando esso non venga registrato, evento che una volta avvenuto, conferisce al contratto efficacia fin dall'origine.

Nella fattispecie oggetto del giudizio il contratto di locazione è stato stipulato in forma scritta però non era stato registrato. La registrazione del contratto è stata effettuata sia dai conduttori che dallo stesso locatore.

Come già esposto, la registrazione tardiva del contratto di locazione ha sanato con effetti ex tunc il contratto di locazione che fin dalla stipula deve ritenersi efficace fra le parti.

Pertanto deve ritenersi che fra le parti sia valido ed efficace il contratto del 2-02-2008 e che il canone sia quello indicato in tale contratto e pari ad euro 630,00.

La domanda di risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento del conduttore, proposta dalla parte ricorrente va quindi accolta.

Infatti il conduttore ~~_____~~ ha registrato il contratto di locazione con denuncia del 13 giugno 2012, quando ancora non aveva pagato il canone di giugno 2012. In seguito alla denuncia ha versato il canone ridotto pari ad euro 50,61 ma dal mese di marzo 2013 non ha più versato alcun canone.

Parte resistente ha ammesso di non avere versato i canoni dal marzo 2013 ma ha specificato che ciò era avvenuto in quanto il locatore non aveva collaborato e si era

ILCASO.it

rifiutato di ricevere i pagamenti . Di ciò però parte resistente non ha fornito alcuna prova.

L'art 5 legge 392/78 - per il quale il mancato pagamento del canone, decorsi venti giorni dalla prevista scadenza ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori nel termine previsto, quando l'importo di esso superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1455 c.c.- opera ex lege una valutazione dell'importanza dell'inadempimento.

Per tutti i motivi esposti deve dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione stipulato fra le parti il giorno 2-02-2008, per grave inadempimento dei conduttori.

I resistenti vanno condannati al rilascio dell'immobile oggetto del giudizio. Si fissa per il rilascio la data del 7- 01-2014 essi vanno condannati al pagamento in favore del locatore dei canoni non pagati pari ad euro 630,00 mensili a decorrere da giugno 2012 fino al rilascio, oltre interessi legali dalle singole scadenze fino al soddisfo.

Per i motivi sopra esposti vanno rigettate le domande proposte dai conduttori.

Tenuto conto della novità delle questioni trattate, del contrasto esistente nella giurisprudenza di merito sulla applicabilità del decreto lgs 23/2011 ai contratti stipulati anteriormente all'entrata in vigore del decreto stesso, tenuto anche conto che è stata sollevata questione di legittimità costituzionale del decreto lgs 23/2011, si ritiene di compensare integralmente fra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 4-12- 2013

IL GOT

Dott.ssa Maria Rosalia Grassadonia

