

IL CENTRO STUDI GIURIDICI segnala

La legge 18 dicembre 2008 n. 199 di conversione del DL 20 ottobre 2008 n. 158 (G.U. n. 196 del 19.12.2008) – primi brevi commenti

La legge in rassegna introduce l'art. 1bis che dispone:

“ I provvedimenti giudiziari di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo sono valutati ai fini dell'attribuzione del punteggio per la predisposizione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, solo se contengono l'esplicita enunciazione e gli estremi della data di registrazione del contratto di locazione e gli estremi della lettera raccomandata con avviso di ricevimento recante disdetta della locazione da parte del locatore”.

1) Pregiudiziale fiscale Già alla prima lettura emerge che ancora una volta il legislatore introduce la c.d. “pregiudiziale fiscale”, condizionando l'esercizio di un diritto riconosciuto ad una individuata categoria di cittadini alla autocertificazione di esatto adempimento agli obblighi fiscali. La qual cosa è evidentemente incostituzionale, ed è già stata oggetto di censura da parte della Corte Costituzionale in relazione all'art. 7 L. 431/98 (la norma condizionava la messa in esecuzione dei provvedimenti di rilascio di immobili locati alla dimostrazione da parte del locatore di aver assolto al pagamento di ICI IRPEF e tassa di registrazione del contratto). La Corte infatti con sentenza n. 333 del 05 ottobre 2001 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7 citato laddove subordinava l'esercizio del diritto di mettere in esecuzione i provvedimenti di rilascio alla dimostrazione da parte del locatore della regolarità della propria posizione fiscale. Siamo ancora una volta dunque in presenza di una **norma palesemente incostituzionale**.

2) L'incostituzionalità si evidenzia anche sotto altro profilo: la pregiudiziale fiscale è prevista **per le sole locazioni ad uso abitativo**, escluse tutte le altre. Vi è quindi una evidente disparità di trattamento che contravviene all'art. 3 della Costituzione.

3) Problemi procedurali Sotto il profilo procedurale, poi la norma in esame pone alcuni problemi: il locatore che intende procedere con convalida di licenza o sfratto per finita locazione (ma riteniamo anche con ricorso ex art. 447 bis cp.c. avente ad oggetto la richiesta di risoluzione del contratto di locazione per intervenuta scadenza) è tenuto ad indicare già negli atti introduttivi gli estremi della registrazione del contratto di locazione e dell'avviso di ricevimento della disdetta ovvero è onere del giudice recuperare tali dati andandoli a reperire nei relativi documenti (contratto e disdetta) che il locatore è, comunque, tenuto a produrre in giudizio? La norma al riguardo nulla dice, ma riteniamo che avendo il locatore - attore l'obbligo di produrre sia il contratto di locazione registrato sia la disdetta del

contratto stesso ha con ciò assolto ad ogni suo dovere. Deve essere cura del Giudice confezionare un provvedimento che sia totalmente rispettoso delle richieste normative, così da non pregiudicare – ai fini dell’assegnazione degli alloggi popolari – il conduttore – convenuto. Dal che discende ulteriormente che nessuna sanzione – né processuale, né sostanziale – può essere comminata al locatore (sanzioni peraltro non previste espressamente dal dettato normativo). L’emanazione di un provvedimento di rilascio non conforme ai dettati normativi in oggetto laddove comporti pregiudizi al conduttore (impedendogli, come detto, di accedere alle graduatorie per l’assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) non sembra avere contraccolpi diretti alle posizioni del locatore, il quale potrà comunque porre in esecuzione il titolo ottenuto. Potrebbe però avere, nei fatti, contraccolpi indiretti, consentendo al conduttore sfrattando di prolungare i tempi della procedura per rilascio allegando l’impossibilità non per sua colpa di accedere alla locazione di alloggio popolare.

4) Morosità Anche se interessa relativamente la posizione del locatore, riteniamo utile rilevare che in alcuni Comuni viene consentito l’accesso alle graduatorie per l’assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica residenziale anche ai conduttori sfrattati per morosità, in deroga alle regole generali. In questi Comuni l’applicazione della norma in rassegna va a determinare una disparità di trattamento fra cittadini che esercitano lo stesso diritto di accesso alle graduatorie per l’assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica (in contrasto quanto meno con l’art. 3 Cost.), rendendolo – paradossalmente – più difficoltoso per chi non essendo inadempiente dispone di un provvedimento giudiziale di rilascio dell’appartamento locato per la naturale scadenza del relativo contratto. Con ciò di fatto “premiando” gli inadempienti a scapito di chi si sottopone alle fisiologiche scadenze contrattuali. Anche sotto tale profilo la norma *de qua* si presenta come **costituzionalmente illegittima**

5) Disdetta La necessità prevista dalla norma in esame di indicare espressamente gli estremi della raccomandata con ricevuta di ritorno contenente la disdetta del contratto di locazione urba con il disposto della L. 431/98, la quale precisa che la disdetta va inviata a mezzo raccomandata (semplice), non necessariamente con avviso di ricevimento (v. art. 2 L. 431/98 che in sostanza ripropone le modalità che in proposito già aveva individuato la precedente L. 392/78). Non solo, ma oltre a non essere prevista ai fini della validità della disdetta la modalità specifica della raccomandata r.r. – bastando, come già detto, la raccomandata semplice – la consolidata e cospicua giurisprudenza (sia di merito che di legittimità) attribuisce efficacia interruttiva alla rinnovazione del contratto di locazione ad altre diverse modalità di esercizio del diniego di rinnovo, a forme equipollenti della raccomandata (ad esempio: la raccomandata a mano, il telegramma – che a sensi dell’art. 2705 cod.civ. ha efficacia probatoria di scrittura privata se l’originale consegnato all’Ufficio di partenza è

sottoscritto dal mittente -, la disdetta contenuta in atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario); di tali circostanze la normativa in oggetto non tiene assolutamente conto.

La modalità della raccomandata con avviso di ricevimento viene di regola utilizzata al fine di rendere più semplice ed agevole la prova che il locatore deve fornire della tempestiva ricezione della disdetta da parte del conduttore; la disdetta è infatti atto unilaterale di natura recettizia (cfr Cassaz. n. .9666/97 *ex plurimis*) che spiega i suoi effetti – alla stregua della regola generale dettata dall'art. 1334 cod.civ. – in quanto e dal momento in cui viene ricevuto dal soggetto cui è destinato. Deve dunque farsi riferimento ai fini della sua tempestività al momento della ricezione e non a quello della spedizione della raccomandata. Ecco allora che l'avviso di ricevimento aiuta il soggetto tenuto – il locatore - a fornire prova della tempestività ed efficacia della disdetta del contratto di locazione.

A cura degli avv. Maria Luigi Aiani e Ladislao Kowalski

Questi i primi commenti a caldo del testo normativo in epigrafe; restiamo ovviamente in attesa di commenti, osservazioni, precisazioni ulteriori sull'argomento da parte degli Avvocati delle sedi Provinciali Uppi