



## Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

**49/2014**  
**Aprile/04/2014 (\*)**  
**Napoli 4 Aprile 2014**

***La Corte Costituzionale con la sentenza n. 50/2014, depositata il 14 marzo 2014, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma sulla determinazione dei canoni di locazione di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. n. 23/2011, che prevedeva, a favore dei locatari che denunciavano contratti di affitto in nero, il pagamento di un canone annuo pari al triplo della rendita catastale ed un contratto di locazione della durata di quattro anni rinnovabili di altri quattro.***

Come noto, nell'ambito dei vari provvedimenti fiscali per il c.d. federalismo fiscale, di cui al D. Lgs. n.23/2011, fu introdotta una particolare normativa tesa a contrastare l'evasione fiscale connessa agli affitti in nero.

Infatti all'art. 3, commi 8 e 9, del suddetto decreto legislativo era previsto un particolare meccanismo punitivo per i proprietari che avessero commesso delle irregolarità nel rapporto di locazione:

**8.** 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'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.

**9.** Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui:

- a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo;
- b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.

Dalla lettura del dispositivo normativo sopra riportato appare evidente che le fattispecie che determinavano l'azione punitiva prevista dalla normativa erano:

- **la mancata registrazione del contratto di affitto;**
- **la previsione nel contratto di locazione registrato di un canone di locazione inferiore a quello effettivo;**
- **la stipula di un contratto di comodato fittizio.**

Al ricorrere delle suddette fattispecie, la normativa in esame prevedeva le seguenti sanzioni:

- **la durata del contratto veniva stabilita ex lege in 4 anni, decorrenti dalla data di registrazione volontaria o d'ufficio;**
- **al rinnovo era applicabile quanto disposto dall'art. 2, comma 1, Legge n. 431/98 con la conseguenza che la durata del contratto poteva essere (eventualmente) prorogata per ulteriori 4 anni (salvo il caso in cui il locatore intenda adibire l'immobile ad uso abitativo proprio o dei familiari, vendere l'immobile, ecc.);**
- **il canone annuo di locazione, a decorrere dalla registrazione del contratto, era stabilito in misura pari al triplo della rendita catastale. Dal secondo anno era previsto l'adeguamento al 75% della variazione ISTAT.**

Orbene, fatta questa dovuta premessa, si segnala che, dall'entrata in vigore della suddetta normativa, si sono susseguite una serie di ordinanze di rimessione operate da Giudici di primo grado (in particolare, dai Tribunali di Palermo, Salerno, Firenze, Genova e Roma), per cui la previsione normativa sopra analizzata è stata sottoposta al vaglio della Corte costituzionale.

In particolare, i Giudici di primo grado, nel rinviare alla Corte Costituzionale, avevano evidenziato come, a loro modo di vedere, la disposizione in questione si prestasse ad una serie di censure relativa alle sua incompatibilità con il dettato costituzionale.

**In sintesi, le censure mosse riguardavano, principalmente:**

- **la violazione dell'art. 76 Cost.**, ossia la carenza di adeguata "copertura legislativa" in ordine alle previsioni inserite mediante decreto legislativo da parte del Governo, in quanto la legge di delega n. 42 del 2009 non avrebbe introdotto principi alla stregua dei quali consentire l'introduzione delle disposizioni oggetto di censura ma, avrebbe previsto, all'art. 2, comma 2, lettera c), che il legislatore delegato si attenesse ai principi sanciti dallo statuto dei diritti del contribuente, di cui alla Legge n. 212/2000;
- **la violazione degli artt. 3, 41, 42 e 53 Cost.**, in quanto le sanzioni previste dalla normativa oggetto di censura risultavano ingiustificatamente penalizzanti per il locatore, dal momento che sostituivano il canone convenzionale con altro determinato *ex lege* in misura irrisoria e premiali, invece, per il conduttore, dando anche al contratto una durata di quattro anni rinnovabile per altri quattro anni.

#### **CONTENUTO PRONUNCIA DELLA CORTE COSTITUZIONALE**

La Corte Costituzionale ha bocciato le norme in esame per "**carenza di delega**", ***in quanto esse non risultavano inerenti con la delega che il Governo aveva ricevuto dal Parlamento.***

Come noto, ***il decreto legislativo è un atto emanato dal Governo su delega del Parlamento, il Governo nell'emanare il decreto legislativo ha l'obbligo di non travalicare la legge di delega approvata dal Parlamento.***

Orbene, i Giudici delle leggi, hanno preliminarmente evidenziato come la giurisprudenza della stessa Consulta " *abbia più volte avuto modo di chiarire che, nei casi in cui il Parlamento abbia ritenuto di delegare al Governo il compito di procedere al riassetto di determinati settori normativi, l'esercizio, da parte del legislatore delegato, di poteri innovativi della normazione vigente, non strettamente necessari in rapporto alla finalità di ricomposizione sistematica perseguita, debba ritenersi circoscritto entro limiti rigorosi.* Con la conseguenza che, in linea di principio, ***«l'introduzione di soluzioni sostanzialmente innovative rispetto al sistema legislativo previgente» può ritenersi ammissibile «soltanto nel***

**caso in cui siano stabiliti principi e criteri direttivi idonei a circoscrivere la discrezionalità del legislatore delegato»** " (sentenza n. 80 del 2012, con richiamo della sentenza n. 293 del 2010).

**Per quanto sopra, i Giudici costituzionali hanno ritenuto che le previsioni contenute nei commi 8 e 9 dell'art. 3 del D.Lgs. 23/2011 risultassero del tutto prive di copertura rispetto alla legge delega, sia con riguardo all'ambito oggettivo, sia agli obiettivi posti dalla stessa,** per cui le disposizioni in materia di sanzioni per i contratti di locazione ad uso abitativo risultavano del tutto estranee.

E questo in quanto la legge delega (**id. la legge n. 42 del 2009**) aveva inteso introdurre, testualmente, «*disposizioni volte a stabilire in via esclusiva i principi fondamentali del coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario, a disciplinare l'istituzione ed il funzionamento del fondo perequativo per i territori con minore capacità fiscale per abitante nonché l'utilizzazione delle risorse aggiuntive e l'effettuazione degli interventi speciali di cui all'articolo 119, quinto comma, della Costituzione perseguendo lo sviluppo delle aree sottoutilizzate nella prospettiva del superamento del dualismo economico del Paese*». Accanto a ciò, ricorda la Corte, l'obiettivo dichiarato era quello di disciplinare «*i principi generali per l'attribuzione di un proprio patrimonio a comuni, province, città metropolitane e regioni*», dettando «*norme transitorie sull'ordinamento, anche finanziario, di Roma capitale*».

Infine, altro importante rilievo fatto dai Giudici della Consulta, è stato quello che, nella citata legge delega, vi era un preciso indirizzo secondo il quale occorre procedere **all'esercizio della delega nel «rispetto dei principi sanciti dallo statuto dei diritti del contribuente di cui alla legge 27 luglio 2000, n. 212, che all'art. 10, comma 3, prevede che "Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto"**.

Di conseguenza, **la mera inosservanza del termine per la registrazione di un contratto di locazione non può legittimare** (come sarebbe nella specie) **addirittura una novazione** – per factum principis – **quanto a canone e a durata**.

Per tutte le considerazioni sopra esposte, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 3 commi 8 e 9, del decreto legislativo n. 23/2011

## **CONSEGUENZE DELLA SENTENZA**

Le norme dichiarate incostituzionali è come se non fossero mai entrate nel nostro ordinamento e, quindi, sono eliminate *ex tunc* e, quindi, gli effetti della sentenza si estendono a tutti i rapporti giuridici ancora pendenti al momento della decisione della Consulta, per cui **gli inquilini non potranno beneficiare dei canoni ridotti** che dovranno quindi essere riportati ai valori di mercato.

***Si evidenzia che restano vigenti, comunque, le regole fiscali: chi ha affittato una casa in nero dovrà pagare le imposte non versate, le sanzioni e gli interessi.***

**Ad maiora**

***IL PRESIDENTE  
Edmondo Duraccio***

**(\*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori**

**ED/FC/GC**