

NOTE ALLEGATE AL VERBALE DI UDIENZA

E' presente l'avv. ~~XXXXXXXXXX~~... per delega dell'Avvocato Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli procuratore della ricorrente il quale,

PREMESSO

1. Che la situazione come più dettagliatamente descritta nell'intimazione di sfratto per morosità vede la formazione di un contratto in tempi brevissimi a seguito di manovre, quantomeno sospette, del conduttore finalizzate a ottenere un contratto ex art. 3 (la denuncia all'Ade è pervenuta il 5 marzo ossia dopo quasi un mese di Camera di Consiglio della Corte Costituzionale e a soli 5 giorni da quella sentenza che si prospettava avrebbe dichiarato incostituzionale la norma che si voleva sfruttare).
2. Che dopo la sentenza 50 del 10 marzo 2014 che ha dichiarato incostituzionale l'art. 3 commi 8 e 9 d.lgs 23/ 2011 (e i contratti che ne sono scaturiti) è intervenuto il legislatore con l'art. 5 comma 1-ter della L.80/14 di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, pubblicato Nella Gazzetta ufficiale 121 del 27 maggio che testualmente recita "Sono fatti salvi, fino alla data del 31.12.2015, gli effetti prodotti dai rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3 commi 8 e 9 del d.lgs 23/2011".
3. Lo scopo di questa norma, che non può essere interpretata come una pura e semplice, procrastinazione degli effetti di una norma dichiarata incostituzionale, con evidente violazione del dettato di una, recentissima peraltro, sentenza della Corte Costituzionale (e all' riguardo si ricorda

10 NOVEMBRE 2015
WALTER
ALBERTO
STAN
OR
G
L
A
M
E

STUDIO
DIOMEDI
BORSELLI
E
C
S
P
R
O
D
U
T
T
O
R
E

che esiste una copiosa giurisprudenza costituzionale- per tutte si cita la sentenza 326/2010- che impedisce al legislatore di fare salvi o prolungare gli effetti di una norma incostituzionale, diventa piuttosto chiaro leggendo il testo integrale al Senato del Relatore del provvedimento durante la 243^a seduta pubblica di giovedì 8 maggio 2014: "La Commissione ha introdotto infine una norma che salvaguarda fino al 31 dicembre 2015 gli effetti della legge contro gli affitti in nero che la Corte costituzionale ha cancellato. Si è trovata una soluzione che non mette in discussione la sentenza, ma riconosce che coloro che ne hanno beneficiato oggi non possono subire le conseguenze di aver applicato la legge e garantisce loro un tempo congruo per non dover sopportare un aggravio ingiusto delle proprie condizioni di vita".

SI OSSERVA

1. Lo stesso legislatore ha chiarito che "Si è trovata una soluzione che non mette in discussione la sentenza", quindi, esclusa la reiterazione incostituzionale degli effetti, come va interpretata la norma? Ce lo dice lo stesso relatore affermando che "...coloro che ne hanno beneficiato oggi non possono subire le conseguenze di aver applicato la legge e garantisce loro un tempo congruo per non dover sopportare un aggravio ingiusto delle proprie condizioni di vita..." il legislatore spiega che si vuol evitare un aggravio Ingiusto, ora è chiaro che se di fronte a situazioni che vadano avanti da anni e dove ci si è affidati alla legge per denunciare un locatore in nero, l'inquilino subirebbe un aggravio anche parzialmente ingiusto, lo stesso non può dirsi laddove non si occupava la casa da anni, ma la si è appena occupata, probabilmente solo per sfruttare il vantaggio, quello certamente Ingiusto, stabilito da una norma incostituzionale; che non si

Avvocato
Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli
Via Cuantai Nuovi, 16 - 80133 Napoli
Tel. e Fax 081-4206164 Fax +39 0810105891
e-mail studioassociatoborselli@gmail.com
PEC studioborselli@pec.it
P.L. 07581660631 C.F. DMBDRD71E22F839L

illegittimità a subire quel aggravio ingiusto alle proprie condizioni di vita, insomma gli unici rapporti che potrebbero essere sorti dal combinato disposto di una norma incostituzionale e da una nuova norma che vuol, senza violare il dettato, salvare le situazioni di aggravio ingiusto, sono quelli che, provenendo da contratti solo verbali, sono effettivamente sorti giuridicamente grazie alle due norme, senza le quali oggi i conduttori si troverebbero ad essere solo occupanti abusivi, tutti gli altri rapporti non possono che essere sorti dai contratti che li originavano in particolar modo quelli che nascevano da contratti scritti precedenti, che sarebbero altrimenti, ad accettare una diversa interpretazione, stati rinnovati da un contratto nato da una fonte mai esistita, in quanto incostituzionale; come possa un contratto esistente subire una novazione da una norma che non è mai esistita nel nostro ordinamento sarebbe piuttosto difficile da spiegare; il caso della sig.ra [redacted] rientra a pieno titolo in tale categoria, infatti non vi era alcuna intenzione di lasciare un accordo solo verbale (nullo) a regolare i rapporti, ma si era redatto un regolarissimo contratto che era anche stato consegnato firmato alla controparte affinché lo sottoscrivesse a sua volta, cosa che non ha poi fatto!!

Studio Legale
di Ambrosio Borselli
e Associati

Studio Legale
di Ambrosio Borselli
e Associati

Vediamo ora quali potrebbero essere gli effetti da poter salvare interpretando al norma nel rispetto del dettato della Costituzione e della pronuncia della Corte n. 50.

Una interpretazione costituzionalmente orientata e che tenga altresì conto della voluntas legis espressa nella relazione al Senato dovrebbe ritenere che gli unici effetti che possano esser fatti salvi dall'art. 5 sono quelli prodotti dai contratti nati da accordi verbali i cui rapporti sono effettivamente, come abbiamo visto, sorti

grazie all'art. 3 commi 8 e 9 dlgs 23/2011 e mantenuti in vita dal recente art. 5 comma 1 ter, questa potrebbe essere l'unica interpretazione razionale, e rispettosa del dettato della sentenza 50 della corte oltre che meno punitiva per chi, avendo redatto un contratto scritto (situazione a cui la sig.ra [redacted] abbiamo visto essere pienamente equiparata), almeno dal punto di vista civile ha fatto le cose in regola (sul piano tributario [redacted], ma una violazione tributaria non può, come ribadito più volte dalla corte, anche nella sentenza 50, incidere sul piano civile, mentre chi non avesse rispettato le norme civilistiche sul contratto scritto potrebbe pagare le conseguenze civili di una sorta di esecuzione in forma specifica, ottenuta tramite l'art. 3 commi 8 e 9 dlgs 23/2011), e quindi vedrebbe pienamente rivivere il proprio contratto originario pagando le sole conseguenze sanzionatorie previste per la mancata registrazione. In sostanza i conduttori che avevano avuto per anni un rapporto basato su un accordo verbale vedrebbero riconoscimento giuridico sia per il rapporto sia per gli effetti (tra cui il canone) sino al 31.12.15. Tutti gli altri dovrebbero essere trattati, come diritto civile e costituzione impongono, ossia secondo le norme contrattualmente concordate e altronde non si vedrebbe perché un conduttore che aveva un contratto scritto che torni a rispettare quell'accordo anche nei canoni, dovrebbe vedere cessare il proprio contratto al 2015)

WWW.DIRITTOASSOCIATOBOBRESIA.ORG

STUDIO BORSELLI ASSOCIATI
 EDGARDO DIOMEDE D'AMBROSIO BORSELLI

CONCLUSIONI

1) Si ritiene che sussista la inesistenza giuridica, per illegittimità costituzionale, della denuncia ex art. 3, l'unica fonte del rapporto giuridico tra le parti sia il contratto scritto e depositato che la sig.ra [redacted] intendeva concludere e che tale causa del rapporto, lungi dall'esserne fonte unilaterale così come lo erano i

Avvocato
Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli
Via Quantai Nuovi, 16 - 80139 Napoli
Tel. e Fax 081-4206164 Fax +39 0810105891
e-mail studioassociatoborselli@gmail.com
PEC studioborselli@pec.it
P.I. 07581660631 C.F. DMBDRD71E22F839L

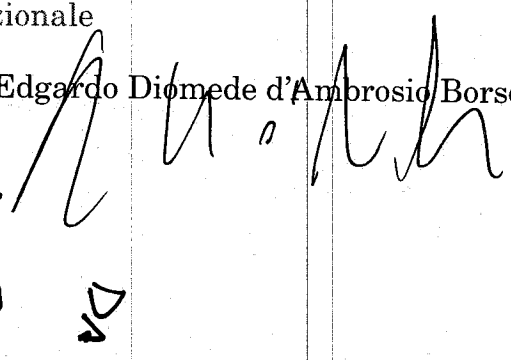
contratti nati ex art. 3 che comunque venivano applicati, è una fonte assolutamente bilaterale se si ammette che la volontà del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ esisteva al momento dell'accordo ed è mancata solo la mera sottoscrizione su un'unione di volontà formatasi correttamente (e quindi il contratto originario deve essere considerato la fonte del rapporto, e l'inquilino moroso dovrà sopportare lo sfratto per morosità se non paga il canone per intero)

2) In Caso contrario se il giudice dovesse giungere alla conclusione che non esisteva nessuna volontà dell'inquilino che voleva solo agire per truffare il proprietario, lo si invita a rimettere immediatamente gli atti alla Procura della Repubblica competente.

3) In via del tutto subordinata se il giudice dovesse ritenere di interpretare la norma in modo diverso e quindi difforme ed in contrasto col giudicato della sentenza n. 50/2014, lo si invita a rimettere nel più breve tempo gli atti alla Corte Costituzionale

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli

DRISO IMMOBILIARE ALTERNIA SRG



STUDIO LEGALE
DIAMBROSIO
BORSELLI & ASSOCIATI
RIPRODOTTO