Sportello legale

Con il contributo di
DS Depresbiteris – Scura Studio legale

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1

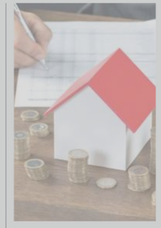


di **Biagio Depresbìteris (avvocato)**

Le principali tipologie di contratto

Alcuni canoni d'affitto sono predeterminati da accordi territoriali

Mi chiamo Lorella, vivo a San Miniato in un appartamento di circa 90 metri e pago un affitto di 600 euro e ho un contratto di tre anni più due. La casa però è piena di muffa e non posso usare il garage anche se nel contratto sarebbe previsto. Ho detto tutto al mio proprietario tante volte ma lui non vuole saperne di sistemare niente. Se continua così posso smette di pagare finché non sistema la casa? Ho due figli piccoli e con solo uno stipendio ho problemi ad arrivare a fine mese. Grazie.



Con il contratto di locazione una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo. Quando il bene locato è un bene immobile distinguiamo fra contratti di locazione commerciale e contratti di locazione abitativa.

I contratti di locazione abitativa sono quelli ovviamente più diffusi e sono disciplinati dal Codice civile e da leggi speciali. Considerato che fra le parti esiste una disparità di forza contrattuale sbilanciata a favore del locatore, la normativa di settore prevede una serie di correttivi e norme inderogabili a favore del conduttore volte a pareggiare le posizioni in campo.

Premesso ciò, esistono due grandi tipologie di contratti di locazione abitativa: quelli a canone libero e quelli a canone concordato.

I primi hanno una durata di quattro anni più altri quattro e il canone è stabilito liberamente fra le parti.

I secondi hanno una durata di tre anni più altri due e il canone non è libero ma predeterminato da accordi territoriali fra le associazioni degli inquilini e dei proprietari. A fronte di questa limitazione, il locatore ha però diritto all'applicazione di una tassazione ridotta sulle somme percepite.

Gli accordi citati individuano una serie analitica di elementi che devono essere presi in considerazione al momento della determinazione del canone di locazione. In generale, si valutano l'ubicazione dell'immobile, la sua vetustà, la classe dello stesso e gli accessori di cui è fornito. L'insieme di questi fattori determina un prezzo al metro quadro che viene moltiplicato per la grandezza netta dell'immobile. Il risultato rappresenta il canone di locazione che il conduttore dovrà pagare al locatore.

La somma suddetta non può in nessun modo essere maggiorata. Quindi, se il contratto di locazione dovesse prevedere una cifra maggiore di quella dovuta per legge, il conduttore potrà chiedere per il futuro la riduzione del canone e per il passato la restituzione dell'ammontare di quanto pagato in eccesso.

Si intuisce, di conseguenza, che lo stesso discorso vale se il canone è stato calcolato su un numero di metri quadrati maggiore di quelli realmente messi a disposizione del conduttore.

A ciò si aggiunga che una delle obbligazioni del locatore è quella di consegnare un bene che sia idoneo all'uso per il quale è destinato. Se questo dovesse essere affetto da vizi che ne riducono l'utilizzo è quindi astrattamente possibile pretendere la riduzione del canone in misura proporzionale alla limitazione d'uso subita e, ovviamente, solo per il periodo in cui detta limitazione si è manifestata.

Nel caso specifico della presenza di muffa, tuttavia, è necessario accertare tecnicamente che la sua origine sia riconducibile a un vizio strutturale dell'immobile e non da un uso errato dello stesso da parte del conduttore. Il locatore, infatti, è responsabile solo nel primo dei casi citati. Ad ogni modo, il conduttore non può mai cessare di pagare il canone di locazione, a meno che il vizio non sia tale da impedire qualsiasi utilizzo del bene.

Per concludere, sia nel caso particolare rappresentato dalla lettrice de *Il Tirreno*, che ogni volta che si è in presenza di un contratto a canone concordato, è sempre consigliabile rivolgersi al Sunia o ad un altro sindacato degli inquilini per verificare che il canone stabilito nel contratto rispetti tutti i parametri previsti dagli accordi territoriali.

IL QUESITO/2

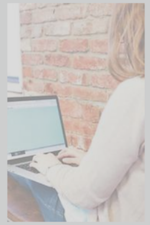


di **Domenico Nicosia (avvocato)**

La rimozione dagli archivi digitali

Il diritto all'oblio e i fatti di cronaca che restano su Internet

Salve, sono Maicol di Follonica e voglio sapere perché su Internet ci sono ancora le notizie che mi riguardano per una rissa... risalente a più di dieci anni fa. Se scrivo il mio nome su Google ci sono tanti articoli dei vari giornali che ricordano ancora quell'episodio, ma io ho chiuso definitivamente per quella storia. Perché c'è ancora il mio nome? Io non voglio più che si faccia il mio nome per quella storia. Cosa devo fare, devo denunciare tutti?



In una società come quella odierna, ciascuno di noi, volente o nolente, deve fare i conti con l'esposizione dei propri dati. È il frutto - praticamente inevitabile - dell'evoluzione digitale e informatica dei giorni nostri.

La maggior parte delle volte siamo noi stessi ad immettere nella rete informazioni personali. Si pensi a quei dati che scegliamo di condividere su un social network, come una foto tra amici oppure un profilo creato su un sito di incontri per trovare l'anima gemella.

Ma cosa succederebbe se ci pentissimo di aver pubblicato quel contenuto? Si potrebbe tornare indietro o saremmo costretti a vedere associato per sempre il nostro nome a quella foto che non ci rende giustizia?

E se i nostri dati personali venissero resi pubblici non per nostra scelta, ma per mano di un terzo? Se, per esempio, digitando il nostro nome su un motore di ricerca tra i risultati comparisse l'articolo di un giornale online che, anni prima, ci aveva citati perché coinvolti in una procedura fallimentare o imputati in un procedimento penale? In un'ipotesi siffatta, potremmo richiedere la rimozione dei nostri dati, o saremmo costretti a una gogna eterna, anche più lunga di una ipotetica condanna subita?

La risposta la troviamo nell'ambito del più ampio consenso al trattamento dei dati personali e del diritto alla riservatezza, all'interno dei quali si inserisce il cosiddetto diritto all'oblio.

Il diritto all'oblio non è altro che la facoltà riconosciuta a ciascun individuo di richiedere e ottenere, a determinate condizioni, la cancellazione dai motori di ricerca dei dati personali che lo riguardano da parte del titolare del trattamento, "senza ingiustificato ritardo" e su scala europea.

Qualora, ad esempio, i dati personali di un soggetto non fossero più necessari rispetto alla finalità per la quale erano stati trattati, se l'interessato revocasse il proprio consenso al trattamento o, ancora, se i dati fossero stati raccolti illecitamente, viene imposto al titolare del trattamento di rimuoverli dagli archivi digitali nei quali sono contenuti, a meno che la loro pubblicazione non sia giustificata dal diritto di cronaca.

Occorre, infatti, considerare il necessario bilanciamento tra il diritto all'oblio del singolo cittadino e il contrapposto diritto della collettività all'informazione, sia essa pubblica o storica.

Un bilanciamento che è stato già oggetto di molteplici pronunce della Suprema Corte di Cassazione. Quest'ultima, con la celebre sentenza delle Sezioni Unite del 22 luglio 2019, n. 19618, ha persino individuato i criteri per conciliare il "diritto alla protezione dei dati personali e la libertà di espressione o di informazione", con riferimento soprattutto alla libertà di stampa.

Secondo le Sezioni Unite, infatti, il diritto degli interessati alla riservatezza prevale sempre "rispetto ad avvenimenti del passato che li feriscano nella dignità e nell'onore e dei quali si sia ormai spenta la memoria collettiva".

Il diritto di cronaca, invece, prevale solo quando "l'interesse pubblico alla menzione degli elementi identificativi delle persone è concreto e attuale" e si riferisce "a personaggi che destino nel momento presente l'interesse della collettività, sia per ragioni di notorietà che per il ruolo pubblico rivestito".

Nel caso rappresentato dal lettore de *Il Tirreno*, quindi, sembrerebbe sufficiente richiedere alle testate giornalistiche di cancellare le notizie che lo riguardano dalle pagine Internet che le ospitano.

IL QUESITO/3

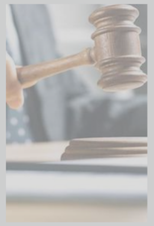


di **Giulia Orsatti (avvocata)**

Ci si può avvalere della prescrizione?

L'ingiunzione fiscale e quando è possibile fare opposizione all'atto

Ho ricevuto un'ingiunzione da parte dalla Soget Spa dove mi viene chiesto il pagamento di una somma di denaro nel termine di 30 giorni per fatture del 2011 recanti "Canone Acqua" e interessi. Ho sentito dire che, se non ho mai ricevuto niente di simile prima d'ora, posso avvalermi della prescrizione. È corretto? E, nel caso, come faccio?



Tra i poteri della pubblica amministrazione, nelle sue diverse articolazioni territoriali, c'è il potere di autonomia impositiva e finanziaria. In forza della legge 8 giugno 1990 n. 142, sull'Ordinamento delle autonomie locali, era previsto infatti che, ex art. 54, comma 2 "ai Comuni e alle Province la legge riconosce, nell'ambito della finanza pubblica, autonomia finanziaria fondata su certezza di risorse proprie e trasferite". Questo potere è stato naturalmente mantenuto nel Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (Tuel), di cui al D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che, all'art. 3, comma 4 dispone che "I Comuni e le Province hanno autonomia impositiva e finanziaria nell'ambito dei propri statuti e regolamenti e delle leggi di coordinamento della finanza pubblica".

In generale, le entrate finanziarie degli enti locali sono previste per legge e si articolano in imposte proprie, imposte addizionali di natura erariale o regionale, tasse e diritti per servizi pubblici, trasferimenti erariali e regionali, eccetera. Tutte le predette imposte sono destinate naturalmente a garantire i servizi pubblici essenziali e indispensabili e ciò, al fine di perseguire gli interessi, la promozione e lo sviluppo della collettività che l'ente rappresenta. Ecco che, per la gestione del servizio di riscossione delle proprie entrate, gli enti territoriali, così come gli enti pubblici e privati si avvalgono della collaborazione di società di gestione e di riscossione delle imposte. La Soget - Società Gestione e Tributi Spa - è una tra queste, e infatti, offre agli enti pubblici e privati servizi di supporto nelle attività di gestione e riscossione delle entrate.

Ebbene, uno dei mezzi utilizzati dagli enti creditori per procedere alla riscossione coattiva delle imposte da loro emesse, o emesse da società partecipate, in caso di morosità del contribuente, è sicuramente l'ingiunzione fiscale. Questo istituto, pur essendo risalente al 1910 è frequentemente utilizzato dagli enti locali e dalle società da questi partecipate perché caratterizzato dalla snellezza della procedura di recupero del credito. Dalla notificazione dell'ingiunzione fiscale da parte dell'ente impositore o dalla concessionaria del credito decorrono 30 giorni per eseguire il pagamento dell'importo indicato come tributo o sanzione amministrativa. Tuttavia, è possibile opporsi all'atto impositivo qualora vi siano delle ragioni procedurali o di merito che possano giustificare la non debenza della somma richiesta in pagamento.

L'opposizione all'ingiunzione fiscale è esperibile, a seconda del credito richiesto, dinanzi al giudice ordinario nel termine di 20 o 30 giorni, a seconda dei casi, oppure dinanzi alla Corte di Giustizia Tributaria entro il termine di 60 giorni.

A titolo esemplificativo, potrebbe essere ravvisato un vizio procedurale, come l'omessa notifica di un atto prodromico all'ingiunzione stessa, oppure il credito vantato potrebbe essersi prescritto per decorso del relativo termine e dunque, né l'ente impositore, né la concessionaria potrebbero pretendere alcunché dal contribuente.

Occorre far attenzione alla natura dei crediti che vengono richiesti in pagamento non solo per la scelta del giudice competente, ma anche per muovere le contestazioni in punto di diritto. Il periodo di prescrizione, infatti, è solitamente differente a seconda del tipo di importo richiesto in pagamento. Sul punto, e con riferimento al quesito che ci è stato presentato, si riporta una sentenza locale con la quale era fatto richiamo ai servizi resi proprio dalla Acque Spa e che prevedeva che "il credito di Acque Spa relativo ai servizi resi è soggetto a prescrizione quinquennale ex art.2948 n.4 c.c. decorrente singolarmente da ogni scadenza indicata in fattura" (Giudice di Pace di Pisa, sentenza n. 635/2018).