Sportello legale

Con il contributo di
DEPRESSBITERIS - SCURA
STUDIO LEGALE

sportellolegale@iltirreno.it

IL QUESITO/1



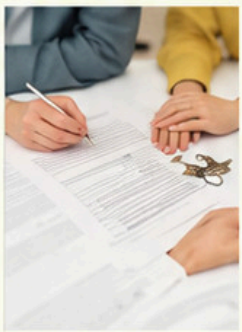
di **Domenico Nicosia (avvocato)**

Non è possibile chiedere il canone

Se non è registrato il contratto di locazione non produce effetti

Nel 2017 io e mia moglie prendemmo in locazione un immobile a Pisa e corrispondiamo la somma di 700 euro per il canone di proprietà redatto da un registrare ell contratto di chè questo e, che anico ei ma questè e comportava aenodo, per evitare di pagapaloti, per evitrazeaveiacradù aut comonzuti, acconsentirono. Dopo alcuni anni, il proprietario ei comunica che intenzino e cà di sfrattarci contro lo sdradati. Ma scopriamo ell'arrenostro contrato non è stato mai registrato. La prore il pagamento dei canoni non versati prima della registrazione del contratto? Siamo completamente senza con iomenti. Grazie per la vostra risposta.

Edoardo



Il contratto di locazione è i sensi dell'articolo 1571 del codice civile, è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un tempo, verso un determinato corrispettivo.

Dunque, è un contratto consensuale, che si perfeziona nel momento in cui le parti si accordano sul prezzo, senza che sia necessaria la forma scritta. Il documento scritto dispone comunque un elemento fondamentale per la validità e la prova del contratto di locazione di immobili: la registrazione all'Agenzia delle entrate, che deve avvenire entro 30 giorni dalla stipula (art. 13, comma 1 del Dpr 131/1986).

La registrazione non è solo un adempimento fiscale, ma determina effetti giuridici rilevanti. Un contratto di locazione non registrato non è valido e non produce effetti in senso proprio tra le parti, in particolare non consente al proprietario di richiedere giudizialmente il pagamento dei canoni non corrisposti.

Analizzando l'articolo soprarichiamato è necessario sottolineare che la nullità del contratto comporta l'invalidità del negozio giuridico e dunque la condizione produttiva dei suoi effetti. Questo significa che il contratto non può produrre nei rapporti tra le parti e non attribuisce al locatore il diritto di chiedere il pagamento del canone per il periodo anteriore alla registrazione. Il locatore, quindi, non può ottenenre un decreto ingiuntivo per i canoni pregressi, poichè il contratto non è opponibile.

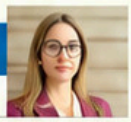
Il nostro ordinamento riconosce tuttavia la possibilità di regolarizzare la posizione attraverso la registrazione tardiva del contratto, anche mediante il versamento delle imposte dovute con una sanzione ridotta.

In questo caso, il contratto produce effetti ex nunc, ovvero dal momento della registrazione, e da quel momento il proprietario può legittimamente chiedere i canoni successivi.

La registrazione tardiva consente inoltre al locatore di usufruire di eventuali agevolazioni fiscali, come la cedolare secca.

In conclusione, nel caso di specie, il contratto di locazione non registrato non produce effetti e il locatore non può chiedere il pagamente dei canoni anteriori alla registrazione. Potrà invece pretendere il pagamento dei canoni relativi al periodo successivo, una volta che il contratto sarà regolarmente registrato.

IL QUESITO/2



di **Giulia Orsatti (avvocata)**

I chiarimenti della Cassazione

Coppia separata e immobili ecco quando si paga l'Imu e quando c'è l'esenzione

Io e mia moglie siamo proprietari di due immobili che avevamo destinato a casa familiare. A seguito della separazione, io ho lasciato la casa e la mia ex moglie vi risiede ancora con i nostri figli. Vorrei sapere chi è tenuto al pagamento dell'Imu: io, la la mia ex moglie o entrambi? Inoltre, è possibile ottenere l'esenzione per l'abitazione principale nel caso di separazione?

Umberto



La normativa che regola l'Imu, imposta municipale propria, distingue tra abitazione principale, che è esente (salvo le categorie di lusso), e gli altri immobili, che sono soggetti al pagamento dell'imposta. L'articolo 1, comma 741, della legge 160/2019 stabilisce che l'esenzione spetta al proprietario dell'immutabile adibito a dimora abituale e residenza anagrafica. La giurisprudenza, eezin

La giurisprudenza, e in particolare la Cassazione (cfr. ordinanza n. 29669 del 2019), ha chiarito che, in caso di separazione, l'esenzione può spettare a uno solo dei coniugi, a cone la dimora abituale, anche se l'immobile è intestato ad entrambi. Questo principio si fonda sulla prinià non derogabile dell'agevolazione, che è quella di tutelare l'abitazione in cui il soggetto effettivamente vive.

Nei casi in cui entrambi i coniugi abbiano stabilito residenze in inmobili diversi, ciascuno può usufruire dell'esenzione per la propria abitazione principale, purchè rispetti i requisiti previsti dalla legge.

In caso di separazione ree e assenza di accordi diversi, la proprietà tiersiani immobiliare tiammnafiiè.dii sia effetpuò comune divuta da può eessre drsidenza pmodi ni coniuge in protrambi i conioa proc:ipri- come abitazione principale può essere di ouiiie ante prace pnrenmion t uuitipa.l coniugi in sptiquietà, salvo che uno di essi non utilizzi che uno di essi non, utilizzi che uno di esniuge utilizzi l'immobile come abitazione principale e vi risieda stabilmente.

La Cassazione ha precisato che l'assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario dei figli comporta il diritto all'esenzione Imu per quest'ultimo, anche se non è proprietario esclusivo (ordinnnza n. 20919/2021). Il coniuge non assegnatario, se non risiede più nell'immobile, è tenuto al pagamento dell' Iuo drien ixsiace do tra le parti.

È importante evidenziare che l'esenzione non è automatica: è necessario che l'immobile sia effettivamente adibito a dimora abituale e residenza anagrafica del coniuge che vi risiede, e che tale condizione sia documentata.

In conclusione, in caso di separazione, l'esenzione Imu spetta al coniuge che vive nell'immobile e vi ha la residenza anagrafica l'eventuale assegnazione della casa familiare rafforza questa posizione. L'altro coniuge è tenuto al pagamento dell'Imu sulla propria quota, salvo diverse intese o pronunce giudiziali.

IL QUESITO/3



di **Biagio Depresbiteris (avvocato)**

Limiti alla libertà d'espressione

Attenti all'uso dei social si può commettere il reato di diffamazione

Mio figlio, dopo una discussione con il vicino di casa, ha pubblicato su un gruppo Facebook del quartiere alcuni commenti molto offensivi nei confronti di quest'ultimo, accusandolo di comportamenti scorretti e scrivendo frasi pesanti. Il vicino ci ha minacciato di denunicarlo per diffamazione. Vorrei sapere se un post sui social può davvero configurare il reato di diffamazione e quali possono essere le conseguenze.

Giacomo



Con l'avvento dei social network, la libertà di espressione ha assunto nuove forme, ma incontra precisi limiti, soprattutto quando le opinioni si trasformano in offese alla reputazione altrui. Il reato di diffamazione, disciplinato dall'articolo 595 del codice penale, si configura quando si offende l'altrui reputazione, comunicando con più persone, mediante qualsiasi mezzo, un fatto determinato idoneo a ledere la considerazione sociale della vittima.

La pubblicazione di un post su un social network come Facebook, Instagram o simili, anche all'interno di un gruppo chiuso, può integrare il delitto di diffamazione, poiché consente la diffusione del messaggio a una pluralità di persone. Non è necessario che il messaggio sia accessibile a un numero indeterminato di utenti; è sufficiente che sia potenzialmente visibile a più soggetti. La Cassazione ha più volte ribadito che i social network sono da considerarsi "mezzi di pubblicità" ai sensi dell'articolo 595 c.p. (Cass. n. 21958/2016).

È importante sottolineare che non ogni critica integra il reato. La manifestazione di un'opinione, anche dura o sferzante, è lecita se si limita alla valutazione di fatti di interesse pubblico e non trascende in espressioni ingiuriose o gratuite.

rarcessivamente tardi gracome Facebook, Instagram o simili, anche all'interno di un sensi dell'articolo 595 o sferzante nel diffamazione sociale della diffgiretto. La Cassazione cii netwook, in instgram o simili, anche all suoporte: sioni ingiuessivo o gratuite. Nel caso di specie, se i commenti pubblicati contengono accuse specifiche e offensive, non supportate da prove e lesive della dignità personale del vicino, si configura il reato di diffamazione. La responsabilità penale può comportare toso e verificare l'attendibi ai sensi dell'articolo 595 c.p. (Cass. n. 21958/2016).

Per evitare conseguenze gravi, è sempre consigliabile usare un lmanifesggio rispet un verifinione, andendibi o sferzante, è lecita se si ma di alla valutazione di fatti di interesse pubblico e non trascende in espressioni ingiuriose o gratuite.

Nel caso di specie, se i commenti pubblicati contengono accuse specifiche e offensive, non supportate da prove e lesive della dignità personale del vicino, si configura il reato di diffamazione. La responsabilità penale può comportare, oltre a una condanna, il pagamento di una multa e il risarcimento del danno in sede civile.