

Non è più necessario dimostrare di aver versato le imposte per poter sfrattare l'inquilino moroso.

La legge 431/1998 sulla riforma delle locazioni, al fine di recuperare una larga fetta di evasione, aveva inserito, con l'art. 7, un'insolita limitazione: il proprietario il quale volesse "mettere in esecuzione" (con una terminologia poco limpida dal punto di vista giuridico) un provvedimento di sfratto, doveva dimostrare che:

- 1) il contratto era stato regolarmente registrato;
- 2) l'immobile era stato denunciato ai fini dell'ICI e tale imposta era stata pagata;
- 3) il reddito dell'immobile era stato inserito nella dichiarazione dei redditi.

Gli intenti, sia pure apprezzabili, del legislatore, sono stati però realizzati in dispregio dei principi costituzionali, cosicché la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 333/2001, ha dichiarato illegittima la norma perché contrastante con l'articolo 24 della Costituzione che recita: "tutti possono agire in giudizio per la tutela dei propri diritti". Tutti significa anche coloro che hanno evaso le tasse: difatti, diversa è la funzione della giustizia civile, che deve dirimere le controversie fra i cittadini, da quella degli organi tributari, che devono recuperare i crediti dello Stato nei confronti dei contribuenti.

La Corte ha distinto fra gli oneri imposti allo scopo di assicurare al processo uno svolgimento corretto (quindi il pagamento di tutte le imposte relative al procedimento), che può essere ritenuto necessario al fine di far valere i propri diritti e oneri diversi, tendenti al soddisfacimento di interessi del tutto estranei alle finalità processuali: non è costituzionalmente corretto subordinare la possibilità di far valere una sentenza civile alla dimostrazione della regolarità della posizione fiscale del proprietario.

Oltre tutto, in questo modo, si proteggeva in modo ingiustificato l'inquilino, magari moroso, che poteva opporre al proprietario che voleva liberare l'immobile il fatto che questi non avesse allegato la documentazione fiscale prevista; inoltre, poiché non è impossibile che un soggetto dia in locazione un immobile altrui, con la norma dichiarata illegittima il locatore che non fosse l'obbligato tributario si trovava nell'impossibilità di liberare l'immobile per inadempienze tributarie di un altro soggetto.

La sentenza della Corte produce l'automatica eliminazione della norma illegittima dall'ordinamento esistente: i locatori, quindi, potranno procedere ad eseguire i provvedimenti di sfratto senza necessità di allegare tutta la documentazione fiscale prima richiesta.

Le controversie in materia di locazione sono molto comuni e, spesso, avere le corrette informazioni su come impostare una vertenza è fondamentale per il successo della stessa. L'inquilino che abbia stipulato una polizza di Tutela Giudiziaria potrà ottenere l'assistenza della propria Compagnia per tutte le controversie nascenti dal contratto di locazione.