

La Corte di cassazione ha chiarito l'ambito di applicazione della legge n. 311/2004

# Contratti, registrazioni dal 2005

## La norma che ha introdotto l'obbligo è irretroattiva

Pagine a cura di **GIANFRANCO DI RAGO**

**I**l contratto di locazione non registrato è nullo soltanto se stipulato a partire dal 2005. La disposizione di cui all'art. 1, comma 346, della legge n. 311/2004 (Finanziaria 2005), la quale impone appunto la registrazione del negozio, si applica infatti soltanto ai contratti sottoscritti dopo la sua entrata in vigore. Vi è inoltre un evidente collegamento tra detta norma e i successivi interventi legislativi intervenuti in materia, con la conseguenza che anche le predette disposizioni non trovano applicazione ai contratti stipulati prima della loro entrata in vigore. Questi i chiarimenti contenuti nella sentenza n. 23192 del 17 settembre 2019 con cui la sesta sezione civile della Cassazione è intervenuta a chiarire l'efficacia nel tempo del composito quadro normativo venutosi a creare in tema di obbligo di registrazione e produzione degli effetti del contratto di locazione.

**Il caso concreto.** Nella specie era stata impugnata dinanzi alla Suprema corte la sentenza con cui la Corte di appello di Genova aveva respinto il gravame avverso la decisione del tribunale della medesima città il quale, nel giudicare la validità di un contratto di locazione stipulato nel 2003, aveva escluso l'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 346, della legge n. 311/2004 (Finanziaria 2005) e di cui all'art. 3, comma 3, del dlgs n. 23/2011.

Mentre la prima delle predette disposizioni stabilisce che «i contratti di locazione di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati», la seconda disponeva che «ai contratti di locazione degli immobili a 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'art. 2, comma 1, della legge n. 431/98; 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% dell'aumento degli indici Istat dei prezzi

al consumo per le famiglie degli impiegati e operai; se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti». Il successivo comma 9 del predetto art. 3 disponeva inoltre che le disposizioni di cui all'art. 1, comma 346, della legge n. 311/2004 e quelle di cui al precedente comma 3 si applicavano anche ai casi in cui nel contratto di locazione registrato fosse stato indicato un importo

inferiore a quello effettivo e nel caso in cui fosse stato registrato un contratto di comodato fittizio (i predetti commi 8 e 9 dell'art. 3 sono stati dichiarati illegittimi con sentenza n. 50/2014 della Corte costituzionale).

La Corte di appello aveva quindi a sua volta ritenuto l'inapplicabilità al contratto in questione, stipulato in data 1 novembre 2003, della prima delle predette disposizioni, in quanto rivolta ai

soli contratti stipulati a partire dal 10 gennaio 2005. Per tale motivo risultava inoltre non applicabile al negozio in questione anche la successiva disciplina di cui al dlgs n. 23/2011, essendo la medesima riferita proprio ai contratti di locazione per i quali sussisteva il richiamato obbligo di registrazione di cui alla legge n. 311/2004. Come ulteriore conseguenza discendeva l'inapplicabilità al contratto in questione

del disposto di cui all'art. 1, comma 59, della successiva legge n. 208/2015, che aveva modificato l'art. 13 della legge n. 431/98 in materia di patti contrari alla legge, introducendo una disciplina ad hoc per le locazioni sorte nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del predetto dlgs n. 23/2011 fino al 16 luglio 2015 (data di deposito della sentenza n.

continua a pag. 28

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons\_dirago' - http://www.italiaoggi.it

**Fondi Assicurativi (Unit Linked)**

AXA Assicurazioni			
Nome Fondo	Data Inizio	Valore	Indice
AXA Abruzzo Italia	20/09/2019	18,942	
AXA Excellence Azionista	20/09/2019	8,112	
AXA Excellence Progressiva	20/09/2019	8,489	
AXA Excellence Azionista	23/09/2019	11,935	
AXA Excellence Progressiva	23/09/2019	13,646	
AXA Excellence Plus	04/05/2018	12,340	
AXA Investimenti Azionario	18/04/2019	12,070	
AXA Investimenti Europa	19/09/2019	14,991	
AXA Investimenti Internazionale	19/09/2019	17,413	
AXA Global Link 100	19/09/2019	11,183	
AXA Global Link 150	19/09/2019	12,372	
AXA Global Link 200	19/09/2019	11,327	
AXA Emerging Equity	15/02/2019	11,759	
DM Global Equity	15/02/2019	12,906	
DM Global Income	16/05/2019	10,801	
DM Global Small Cap	16/05/2019	13,829	
DM VOLCAP 3%	16/05/2019	9,639	
DM VOLCAP 6%	16/05/2019	10,121	
DM VOLCAP 8%	16/05/2019	10,153	
Emer Plan Az. High Dividend	16/05/2019	11,615	
Emer Plan Osc. Dividend	16/05/2019	9,548	
Emer Plan	17/02/2019	16,355	
Investimenti Globali AXA PIR Azionario	18/05/2019	9,263	
Investimenti Globali AXA PIR Obbligazionario	18/05/2019	10,052	
Life Absolute Value	18/05/2019	8,599	
Life Az. Internazionale	27/09/2019	8,249	
Life Az. Nord America	27/09/2019	13,705	
Life Azionario Giappone	31/01/2019	10,227	
Life Azionario Asia	23/05/2019	16,123	
Life Azionario Europa	23/05/2019	12,997	
Life Azionario Italia	31/01/2019	12,361	
Life WorldWide Euro	06/12/2018	9,144	
Life WorldWide Asia	23/09/2019	7,851	
Life WorldWide Giappone	23/09/2019	15,146	
Life WorldWide Europa	23/09/2019	11,138	
Life WorldWide Giappone	23/09/2019	10,564	
Life Pacific Premium	28/06/2019	7,250	
Linea Azionaria	18/05/2019	15,852	
Linea Evolutiva	18/05/2019	12,706	
Linea Globale	18/05/2019	13,922	
Linea Innovazione	18/05/2019	13,822	
Linea Italia	18/05/2019	13,841	
Linea Profondità	18/05/2019	7,428	
Predilezione Azionario FP	18/05/2019	12,089	
Predilezione Euro Small Cap	18/05/2019	13,347	
Predilezione Europa FP	18/05/2019	14,823	
Predilezione Internaz. FP	18/05/2019	19,549	
Predilezione Megatrend	18/05/2019	11,669	

  

AXA MPS Assicurazioni Vita			
Nome Fondo	Data Inizio	Valore	Indice
Accumulator Best Euro	7/09/2019	14,842	
Accumulator Best Fedem.	17/02/2019	14,476	
Accumulator Best Mix	17/02/2019	15,119	

  

AXA MPS Assicurazioni Vita			
Nome Fondo	Data Inizio	Valore	Indice
Alphina 2003	04/12/2018	142,185	
Alpha Europe	23/12/2018	14,177	
Beta 25	28/12/2018	11,487	
Beta 40	28/12/2018	15,588	
Beta 55	28/12/2018	118,939	
Beta Progressiva	28/12/2018	22,422	
Compendio	28/12/2018	14,875	
Compendio 6%	28/12/2018	12,419	
Equitalia	28/12/2018	9,829	
Flexonite	28/12/2018	10,441	
Global Income	18/05/2019	10,570	
Open 15	28/12/2018	18,129	
Predilezione Azionario	18/05/2019	18,177	
Predilezione Azionario	18/05/2019	15,290	
Prog. Europa	28/12/2018	9,852	
Quantifondo 7-7	28/12/2018	15,903	

  

AXA MPS Assicurazioni Vita			
Nome Fondo	Data Inizio	Valore	Indice
Europa Equità A	25/02/2019	24,158	
Europa Equità B	25/02/2019	23,237	
Europa Equità C	18/05/2019	10,570	
Global Bond	25/02/2019	10,004	
Global High Yield	25/02/2019	13,026	
Global Real Estate	25/02/2019	27,322	
Global Real Estate B	25/02/2019	19,483	
Liability 2.0	25/02/2019	9,432	
Liability A	25/02/2019	9,381	
Liability B	25/02/2019	9,978	
Liability C	25/02/2019	10,614	
Multi Asset Solution	25/02/2019	16,171	
Multi Asset Solution Top Ten	25/02/2019	16,171	
Pacific Equità A	25/02/2019	20,929	
Pacific Equità B	25/02/2019	19,572	
Pacific Equità C	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità D	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità E	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità F	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità G	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità H	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità I	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità J	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità K	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità L	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità M	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità N	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità O	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità P	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità Q	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità R	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità S	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità T	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità U	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità V	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità W	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità X	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità Y	25/02/2019	18,921	
Pacific Equità Z	25/02/2019	18,921	

  

AXA MPS Assicurazioni Vita			
Nome Fondo	Data Inizio	Valore	Indice
Compendio Conservativo	23/09/2019	11,757	
Compendio Dinamico	23/09/2019	11,254	
Compendio Equilibrato	23/09/2019	12,270	
Compendio Garantito	23/09/2019	10,957	
Compendio Plus	23/09/2019	12,655	
Linea Azionaria	31/07/2019	22,114	
Linea Azionario	31/07/2019	21,220	
Linea Azionario	31/07/2019	18,442	
Linea Sviluppo	31/07/2019	26,459	
Linea Tattica	31/07/2019	15,647	
Linea Crescita	31/07/2019	24,607	
Linea Crescita	31/07/2019	13,173	
Linea Italia	31/07/2019	22,079	
Linea Investi	31/07/2019	16,694	
Linea Investi	31/07/2019	20,446	

axa.it
axa-mps.it
axa-mpsfinancial.it

La nullità guarda in avanti

segue da pag. 27

169/2015 con cui la Corte costituzionale aveva caducato l'efficacia dell'art. 5, comma 1-ter del dl 47/2014...

Quest'ultima disposizione ha infatti previsto la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato...

La sentenza di appello era quindi stata a sua volta impugnata per violazione e falsa applicazione di norme di diritto, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.

La decisione della Suprema corte. La sesta sezione civile della Cassazione ha quindi a sua volta ritenuto il motivo manifestamente infondato, giudicando corretta l'impugnata decisione di merito.

ta l'assenza nella disposizione in questione di una previsione che imponga la registrazione dei contratti in corso.

La Cassazione, ripercorrendo a sua volta la travagliata cronistoria dei vari interventi normativi succedutisi sul tema, ha quindi evidenziato come la Corte costituzionale, con la sentenza n. 87 del 2017, abbia

avuto modo di affermare che i commi 8 e 9 dell'art. 3 del dlgs n. 23/2011, tenuto conto del fatto che l'art. 1, comma 346, della legge n. 311/2004 aveva sostanzialmente elevato la norma tributaria al rango di norma imperativa, la cui violazione determina la nullità del contratto ai sensi dell'art. 1418 c.c., avevano operato una sorta di convalida di un

contratto nullo per difetto di registrazione, disciplinando però espressamente il sottostante rapporto giuridico, quanto a durata e corrispettivo. I giudici di legittimità hanno quindi a loro volta confermato il collegamento, «correttamente colto dalla Corte territoriale», tra le norme di cui all'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004 e quel-

le di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del dlgs n. 23 del 2011, con l'ulteriore precisazione che dette disposizioni non trovano comunque applicazione ai contratti stipulati prima della loro entrata in vigore.

Di qui il rigetto del ricorso e la condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità.

© Riproduzione riservata

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons\_dirago' - http://www.italiaoggi.it

Table with columns: Comparto, Classe di Azioni, NAV, Valori. Includes data for Global Technology, Real Estate Opportunities, and others.

Table with columns: Valori in Euro. Includes data for CF LIFE BRANCIATO and CF LIFE AZIONARIO.

Advertisement for Milanofinanza.it featuring a computer monitor and the slogan 'Raddoppia il tuo rendimento.' Includes the website URL www.milanofinanza.it.

Large advertisement for Helvetia Vita S.p.A. featuring the Helvetia logo and a detailed table of insurance products under the heading 'BANCASSICURAZIONE'. The table lists various 'UNIT LINKED' and 'FONDI INTERINI' products with their respective NAV and values.