

Cassazione: validi i contratti locatizi non registrati se stipulati prima del 2005.

Il principio di irretroattività della legge non scalfisce la validità dei contratti non registrati se stipulati prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di registrazione (Cass ord. 23192/2019).

La vicenda La Corte d'appello di Genova, respingeva il gravame proposto dal Sr. R.B. avverso la sentenza di primo grado che sanciva l'inapplicabilità dell'obbligo di registrazione di cui all'art 1 comma 346 della legge 311/2004 al contratto di locazione stipulato tra le parti in causa il 1/11/2003.

La Corte d'appello respingeva il ricorso, poiché la disciplina in questione riportata dalla norma suesposta afferma che i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari, ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati. Tale disposizione, precisa la Corte, è in riferimento ai contratti stipulati dopo la sua entrata in vigore, ossia a partire dal 1 gennaio 2005.

La decisione della corte Con ricorso in Cassazione, la parte appellante denunciava la violazione e falsa applicazione ex art 360 c.p.c. dell'art 3 d.lgs. 23/2011 e dell'art 1 co. 346 l. 311/2004.

Tale ricorso veniva ritenuto infondato dalle Suprema Corte in luce del consolidato principio ex art 11 delle Preleggi sull'irretroattività degli effetti della legge e dell'assenza di una norma che preveda la registrazione dei contratti in corso di validità (Cass. n. 27169/2016; Cass., S.U., n. 18213/2015; Cass. n. 8148/2009).

Inoltre, l'argomentazione della Corte trae il suo fondamento sulla sentenza 87/2017 della Corte Costituzionale secondo la quale l'art 1 co. 346 della legge 311/2004, richiamata dall'art 3 d.lgs. 23/2011 eleva a norma imperativa la norma tributaria circa l'obbligo di registrazione dei contratti locatizi, determinandone così la nullità ex art 1418 cc, in accordo con il principio di inferenza dell'obbligo tributario sulla validità dei negozi giuridici (Cass. SS.UU. sent. 18213/2015, Cass. sent. 14364/2016).

La Corte d'appello aveva dunque correttamente colto il collegamento tra i due disposti normativi, tuttavia la disciplina da essi riportata non è applicabile al contratto de quo, essendo esso anteriore alla normativa richiamata dal ricorso. Non avendo il ricorrente prodotto argomentazioni sufficientemente forti per scalfire i richiami normativi della Corte, il ricorso veniva dichiarato inammissibile.

La decisione integrale è riportata al seguente link:

<http://www.italgiure.giustizia.it/xway/application/nif/clean/hc.dll?verbo=attach&db=snciv&id=./20190917/snciv@s63@a2019@Questo indirizzo email è protetto dagli spambots. È necessario abilitare JavaScript per vederlo.>