

Locazione – Danni da infiltrazioni nell’immobile locato a terzi, tardivamente rimossi da Condominio responsabile - Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 2966 del 6 febbraio 2020.

Azione risarcitoria proposta dal locatore nei confronti del Condominio per lucro cessante (data l’inutilizzabilità del bene protrattasi per un anno e mezzo) – Contratto locatizio nullo perché non registrato – Conseguenze - Immobile locato non registrato – Nullità - Obbligo introdotto da normativa successiva alla stipula del contratto – Rilievo sollevato d’ufficio dal giudice – Mancato contraddittorio tra le parti – Mancata eccezione specifica sul punto del Condominio - Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 2966 del 6 febbraio 2020.

La riduzione era dovuta al fatto che il locatore non aveva potuto locare l'appartamento per un anno e mezzo, liquidando, in particolare, sulla base del canone mensile pattuito (e non di quello di mercato) la minore entità del risarcimento.

Avvero detta decisione proponeva ricorso per cassazione il Condominio, rilevando, da un lato, che il giudice di prime cure aveva ritenuto la nullità della locazione d’ufficio, come pur consentito, senza che nessuna eccezione fosse stata sollevata al riguardo e, soprattutto, non autorizzando le parti ad articolare il contraddittorio sul punto e, dall’altro, che lo stesso Tribunale non aveva considerato che il contratto locatizio non poteva essere dichiarato comunque nullo (essendo stato stipulato prima della norma sopra citata).

Decisione. La Suprema Corte accoglieva il ricorso, affermando, anzitutto, che il Condominio non aveva contestato la validità del contratto, ma solo l’entità del canone, talchè era stata correttamente ritenuta dal Condominio ricorrente l’inesistenza del contraddittorio sulla questione, affermando che “il disposto di cui all’art. 1, comma 346 della legge n.311/2004 (legge finanziaria dell’anno), in base al quale viene prevista la nullità dei contratti di locazione non registrati, s’applica solo ai contratti stipulati dopo la sua entrata in vigore, alla luce del criterio di cui all’art.11 delle preleggi e considerata la mancanza di una norma che imponga la registrazione dei contratti in corso”.

Il giudicante, pertanto, cassava la sentenza impugnata e rinviava la causa ad altra sezione della Corte d’Appello per un nuovo esame della controversia, da effettuarsi alla luce dei principi esposti, nonchè per la liquidazione delle spese del giudizio di cassazione.