

Locazione immobiliare ad uso abitativo – Corte di Cassazione Sez. 3 - , Ordinanza n. 19808 del 17/07/2024

Violazione dell'obbligo di registrazione di cui all'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004 - Nullità del contratto - Diritto all'indennità di occupazione - Sussistenza - Predeterminazione legale ex art. 1, comma 59, l. n. 208 del 2015 - Condizioni e limiti - Fattispecie.

Alla nullità del contratto di locazione per violazione dell'obbligo di registrazione, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, consegue il diritto del proprietario del bene alla corresponsione dell'indennità di occupazione, la cui quantificazione soggiace alla predeterminazione legale di cui all'art. 1, comma 59, della l. n. 208 del 2015 nel solo caso in cui, ricorrendone gli altri presupposti, il rapporto sia sorto dopo l'entrata in vigore della norma. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, nel dichiarare nullo ex art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, un contratto di locazione del 2010 - che era stato successivamente denunciato, nel 2012, ai sensi dell'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. n. 23 del 2011 -, aveva condannato gli occupanti dell'immobile al pagamento di un'indennità parametrata al canone convenuto tra le parti, ritenendo inapplicabile, ratione temporis, la disciplina di cui all'art. 1, comma 59, della l. n. 208 del 2015).