

Contratto scritto a canone libero non simulato ma non registrato -
Stipula antecedente all'entrata in vigore dell'art. 1, comma 346,
della l. n. 311 del 2004 - Conseguenze - Azione di rideterminazione ex
art. 13, comma 5, della l. 431 del 1998 nel testo originario -
Esclusione - Perdurante mancanza di registrazione successiva alla
modifica dell'art. 13 operata dall'art. 1, comma 59, della l. n. 208
del 2015 - Azione di rideterminazione ex art. 13 nella nuova
formulazione - Sussistenza - Dal 01/01/2016.

Se, prima dell'entrata in vigore dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, è stato stipulato in forma scritta (nel rispetto del comma 4 dell'art. 1 della l. n. 431 del 1998) un contratto locativo cd. a canone libero (ai sensi del successivo art. 2, comma 1, nel testo allora vigente), senza alcuna segreta imposizione di un maggior canone, e non si è proceduto alla registrazione, né prima né dopo la novità normativa di cui al detto art. 1, comma 346, e nemmeno si sono tenuti i comportamenti indicati dalla disciplina richiamata nell'attuale comma 5 dell'art. 13 della l. n. 431 del 1998, il contratto non è soggetto alla cd. azione di rideterminazione di cui al testo degli incisi terzo e quarto della versione originaria del comma 5 dell'art. 13 fino alla sostituzione del testo della norma da parte dell'art. 1, comma 59, della l. n. 208 del 2015, mentre, successivamente a tale sostituzione e nel vigore del nuovo testo dell'art. 13, perdurando la mancanza di registrazione, il contratto è soggetto all'azione di rideterminazione del canone ai sensi del terzo e quarto inciso del nuovo comma 6 dell'art. 13, con effetto dalla data di entrata in vigore della l. n. 208 del 2015 (1° gennaio 2016).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 15891 del 13/06/2025 (Rv. 674992 - 02)