Contratto di locazione non registrato o registrato fuori termine e ripetizione delle somme indebitamente versate

L'art. 1, co. 59, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 ha riformulato il testo dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998 e, con l'attuale sesto comma, ha esteso la previsione prima contenuta nel quinto comma della disposizione con riguardo all'ipotesi di abusiva imposizione della forma verbale della locazione da parte del locatore, a tutti i casi in cui il contratto non sia stato registrato dal locatore nel termine di cui al primo comma dell'art. 1 della legge. Il settimo comma del nuovo testo dell'articolo 13 in esame prevede poi che «le disposizioni di cui al comma 6 devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge». In tali ipotesi, il conduttore può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate.

Lo ha affermato la Suprema Corte di Cassazione – sezione terza civile – con sentenza n. 7640 del 18 aprile 2016

Il caso

Un conduttore agì in giudizio nei confronti del locatore per ottenere la restituzione dell'importo dei canoni di locazione pagati in eccesso per un immobile sito in Firenze, assumendo che il locatore si era rifiutato di stipulare contratto scritto, e che fosse quindi applicabile alla fattispecie l'art. 13, co. 5, della legge n. 431 del 1998.

La sentenza di primo grado

La sua domanda venne accolta dal Tribunale di Firenze che condannò il locatore a restituirgli l'importo di € 5.490,00.

La sentenza di appello.

La Corte di Appello di Firenze ha confermato la decisione di primo grado.

Il ricorso per cassazione.

Ricorre il locatore sulla base di un unico motivo. Resiste con controricorso il conduttore.

I motivi di ricorso

Con l'unico motivo del ricorso si denunzia «violazione e falsa applicazione dell'art. 1 comma 246 L. 311/2004, degli artt. 1, comma quarto e 13 L. 431/1998 e dell'art. 1418 c.c. (art. 360.1 n. 3 c.p.c.)».

Il motivo viene ritenuto infondato.

A parere del ricorrente, dopo l'entrata in vigore dell'art. 1, co. 346, della legge n. 311 del 2004 non avrebbe potuto più trovare applicazione l'art. 13, co. 5, della legge n. 431 del 1998 (oggi peraltro riformulato dall'art. 1, co. 59, della legge 28 dicembre 2015 n. 208), nella parte in cui prevedeva, su iniziativa del conduttore, la possibile sanatoria della nullità del contratto di locazione privo di forma scritta (nonché la sua riconduzione a condizioni conformi a quanto previsto dai commi 1 e 3 dell'articolo 2, con determinazione del canone in base alle previsioni degli accordi territoriali di zona), laddove tale forma fosse stata abusivamente imposta dal locatore.

Evidenziano gli Ermellini che l'art. 1, co. 59, della legge 28 dicembre 2015 n. 208 ha riformulato il testo dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998 e, con l'attuale sesto comma, ha esteso la previsione prima contenuta nel quinto comma della disposizione con riguardo all'ipotesi di abusiva imposizione della forma verbale della locazione da parte del locatore, a tutti i casi in cui il contratto non sia stato registrato dal locatore nel termine di cui al primo comma dell'art. 1 della legge. Il settimo comma del nuovo testo dell'articolo 13 in esame prevede poi che «le disposizioni di cui al comma 6 devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge».

La conseguenza della mancata o tardiva registrazione del contratto.

Di conseguenza – proseguono i giudici di piazza Cavour - atteso che nella specie è pacifico che il contratto per cui è causa (stipulato nel 2007) non sia mai stato registrato, non possono sussistere dubbi sulla correttezza della decisione impugnata. Il ricorso viene dunque rigettato.

Una breve riflessione

La sentenza in rassegna fa applicazione delle modifiche alla legge 431/1998 apportate dalla legge 28 dicembre 2015 n. 208.

Si tratta di disposizioni cd. salva inquilino con finalità anti-evasione o anti-elusive. La problematica, prima della entrata in vigore della normativa di fine 2015, era stata già affrontata e risolta dalle sezioni unite con la nota sentenza n°18213/2015.

Adesso, i giudici di piazza Cavour confermano la interpretazione desumibile dalla normativa, così come novellata, stabilendo che l'attuale sesto comma dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998 ha esteso la previsione prima contenuta nel quinto comma della disposizione con riguardo all'ipotesi di abusiva imposizione della forma verbale della locazione da parte del locatore, a tutti i casi in cui il contratto non sia stato registrato dal locatore nel termine di cui al primo comma dell'art. 1 della legge.

Come dire, è sufficiente che il contratto non sia stato registrato nei termini per far scattare la “sanzione”, a prescindere dalla sussistenza di abusiva imposizione o meno della forma verbale del contratto.

Ma vi è di più. Novità, difatti, vi sono anche dal punto di vista temporale, dal momento che le nuove disposizioni si applicano con efficacia retroattiva “a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin

dall'entrata in vigore della presente legge”.

avv. Filippo Pagano (f.pagano@clouvell.com)

managing partner at clouvell (www.clouvell.com)