**EFFETTI DELL’OMISSIONE DELLA REGISTRAZIONE SULLA LOCAZIONE IMMOBILIARE**

* **L. 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo)**

**Art. 13. (Patti contrari alla legge), versione originaria**

**1.** **E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato**.

*2. Nei casi di nullita' di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, puo' chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato*.

3. E' nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.

4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 e' nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito, per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie, dagli accordi definiti in sede locale. *Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, sono nulli, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi obbligo del conduttore nonche' qualsiasi clausola o altro vantaggio economico o normativo diretti ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito*.

5. Nei casi di nullita' di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, puo' richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore puo' altresi' richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione e' altresi' consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore determina il canone dovuto, che non puo' eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

6. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi e' obbligo di registrazione del contratto stesso.

* **L. 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005)**

**Art. 1, comma 346°.**

I **contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unita' immobiliari ovvero di loro porzioni,** comunque stipulati, **sono nulli se**, ricorrendone i presupposti, **non sono registrati**.

* **D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale)**

**Art. 3. (Cedolare secca sugli affitti)**

8. Ai **contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo**, comunque stipulati, **che**, ricorrendone i presupposti, **non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina: a) la durata della locazione e' stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;** b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998; **c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione e' fissato in misura pari al triplo della rendita catastale**, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti.

[9. Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ed al comma 8 del presente articolo si applicano anche ai casi in cui: a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo; b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio.]

* **Corte cost., 14-03-2014, n. 50.** E' **fondata la questione di legittimità costituzionale, sollevata in riferimento all'art. 76 Cost., dell'art. 3, commi 8 e 9, D.Lgs. n. 23/2011**, nella parte in cui prevedono un meccanismo di sostituzione sanzionatoria della durata del contratto di locazione per uso abitativo e di commisurazione del relativo canone in caso di mancata registrazione del contratto entro il termine di legge, nonché l'estensione di tale disciplina e di quella relativa alla nullità dei contratti di locazione non registrati anche alle ipotesi di contratti di locazione registrati nei quali sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo, o di contratti di comodato fittizio registrati. L'esercizio, da parte del legislatore delegato, di poteri innovativi della normazione vigente, non strettamente necessari in rapporto alla finalità di ricomposizione sistematica perseguita, deve ritenersi circoscritto entro limiti rigorosi. L'introduzione di soluzioni sostanzialmente innovative rispetto al sistema legislativo previgente può ritenersi ammissibile soltanto nel caso in cui siano stabiliti principi e criteri direttivi idonei a circoscrivere la discrezionalità del legislatore delegato.
* **D.L. 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015)**

**Art. 5. (Lotta all'occupazione abusiva di immobili)**

1-ter. **Sono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23**.

* **Corte cost., 16-07-2015, n. 169.** E' **costituzionalmente illegittimo, per violazione dell'art. 136 Cost., l'art. 5, comma 1-ter, del D.L. n. 47/2014**. Come emerge anche dai lavori preparatori, la norma impugnata è specificamente indirizzata a impedire la produzione delle ordinarie conseguenze della dichiarazione di illegittimità, prolungando nel tempo gli effetti prodotti da norme caducate dall'intervento della Corte, con conseguente violazione del giudicato costituzionale.
* **L. 28 dicembre 2015, n. 208 (Stabilità 2016), art. 1, comma 59°** -> “L'articolo **13 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è sostituito dal seguente**”:

Art. 13. Patti contrari alla legge.

**1.** E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. **E' fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile**.

2. Nei casi di nullita' di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, puo' chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.

3. E' nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge.

4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'articolo 2 e' nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie. Per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'articolo 2, e' nulla, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito.

**5. Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennita' di occupazione maturata, su base annua, e' pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato**.

**6.** Nei casi di nullita' di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, puo' richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi **il conduttore puo' altresi' richiedere, con azione proponibile dinanzi all'autorita' giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 ovvero dal comma 3 dell'articolo 2. Tale azione e', altresi', consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non puo' eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorita' giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.**

7. 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.

8. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi e' obbligo di registrazione del contratto stesso.

E' costituzionalmente illegittimo, per contrasto con *l'art. 24 comma 1 cost.* , l'impedimento di carattere fiscale alla tutela giurisdizionale dei diritti introdotto dall' *art. 7 l. 9 dicembre 1998 n. 431*.