

LOCAZIONE

La registrazione del contratto di locazione immobiliare, secondo il disposto dell'art. 1 comma 346 L. 30 dicembre 2004 n. 311, costituisce condicio iuris da cui dipende l'efficacia del contratto, sicchè, in applicazione dell'art. 1360 co.1 c.c., l'adempimento dell'obbligo di registrazione opera retroattivamente, mentre la sua omissione non determina nullità della pattuizione. Trib. Modena, ord. 12.06.2006.

Qualora un contratto di locazione sia dichiarato nullo, pur conseguendo in linea di principio a detta dichiarazione il diritto per ciascuna delle parti di ripetere la prestazione effettuata, tuttavia, la parte che ha usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo per tale godimento, in quanto ciò comporterebbe un inammissibile arricchimento senza giusta causa ai danni del locatore. Cass.Civ. Sez. III, 3.05.1991 n. 4849.

La clausola del contratto preliminare con cui si conviene di indicare nel contratto definitivo di compravendita un prezzo inferiore a quello concordato è nulla per violazione degli art. 62 e 72 DPR 26 aprile 1986 n. 131 e, se di carattere essenziale, determina la nullità dell'intero contratto. Cass. Civ. Il 7.03.2002 n. 3328.