



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LA REGISTRAZIONE TARDIVA DELLA LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO NON NE COMPORTA LA NULLITÀ

Con ordinanza n. 20858, depositata il 6 settembre 2017, la Cassazione ha rigettato un ricorso teso a far dichiarare la nullità di un contratto di locazione registrato in ritardo.

di **Alessio Giaquinto**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Publicato, Giovedì 14 Settembre 2017

Si segnala un'interessante ordinanza della Corte di Cassazione, depositata il 6 settembre 2017 (n. 20858, Presidente: Amendola, Relatore: Tatangelo), in tema di **nullità del contratto di locazione** ad uso non abitativo.

In particolare, la Suprema Corte si è pronunciata in merito ad un ricorso con il quale una impresa locataria, nel resistere ad una domanda di rilascio, ha chiesto, in riconvenzionale, che venisse dichiarata la nullità del contratto di locazione stipulato il 1° dicembre 2007 e registrato solo nel gennaio 2014.

La domanda era finalizzata ad **accertare** che il rapporto decorrente dalla data di registrazione fosse regolato dalle disposizioni di cui all'art. 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23/2011 (*), a **ricalcolare** il canone dovuto in base all'articolo citato ed **ottenere** la restituzione di tutti i canoni versati dal dicembre 2007 al gennaio 2014 perché, secondo il ricorrente, versati in assenza di valido titolo. L'unico contratto produttivo di effetti, stando alla tesi difensiva, sarebbe dovuto essere infatti quello registrato nel 2014, con la nullità di qualsiasi altro accordo non registrato, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, e la conseguente restituzione degli importi versati fino a quella data.

La Cassazione, nel rigettare il ricorso, confermando le motivazioni della Corte d'Appello ha ribadito il consolidato orientamento in tema di locazione immobiliare per uso non abitativo, secondo il quale «la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale, in ragione della sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia ed in particolare dalla espressa previsione di forme di sanatoria nella legislazione succedutasi nel tempo e dall'istituto del ravvedimento operoso, risulta sanata con effetti "ex tunc" dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998» (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 10498 del 28/04/2017, Rv. 644006 - 01).

Secondo i Giudici di legittimità, dunque, la nullità del contratto di locazione ad uso non abitativo per violazione della legge che ne impone la registrazione ai fini fiscali, è sanabile con la registrazione stessa, benché tardiva, in ragione del **principio di stabilità degli effetti negoziali** voluti dalle parti e di **non interferenza della normativa tributaria con quella civilistica**.

La Cassazione ha proseguito precisando che «quella della nullità del contratto non registrato costituisce fattispecie differente rispetto a quella [...] che si determina in caso di pattuizioni volte a determinare un canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, laddove sussista cioè tra le parti un vero e proprio accordo simulatorio in relazione all'entità del canone, onde ad essa non è comunque applicabile l'art. 13, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, invocato dal ricorrente, e riguardante esclusivamente tale diversa fattispecie».

Note

(1) Art. 3, comma 8, del D. Lgs. n. 23/2011: "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." (Comma dichiarato incostituzionale dalla Corte Costituzionale, con sentenza 10 - 14 marzo 2014, n. 50 (in G.U. 1a s.s. 19/3/2014, n. 13))
