

Locazione: la validità del contratto registrato tardivamente

Autore: Mancusi Amilcare

In: Diritto civile e commerciale

In punto di diritto il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente ab origine l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc" (dall'inizio).

Il principio è stato ribadito dalla Corte di Cassazione, Sezione III Civile, con l'ordinanza del 13 marzo 2018, n. 6009, mediante la quale ha rigettato il ricorso e confermato quanto già deciso, nel caso de quo, dalla Corte d'appello di Cagliari.

La vicenda

La pronuncia in esame ha avuto origine dal fatto che CAIO propose **opposizione tardiva**, ai sensi dell'art. 668 c.p.c., avverso l'ordinanza di **convalida dello sfratto** per morosità emessa nel 2013 nonché opposizione al decreto ingiuntivo con il quale era stato ingiunto il pagamento in favore degli eredi di DECIO, locatore, della somma di euro 33.800,00 a titolo di canoni non pagati in relazione al contratto di locazione ad uso diverso stipulato nel febbraio 2010.

Caio si oppose all'ordinanza di convalida per morosità non solo invocando il diverso giudizio di risoluzione per inadempimento del locatore ma anche eccependo la nullità originaria del contratto di locazione per **mancanza della registrazione** e la conseguente debenza dei canoni per il solo periodo successivo alla registrazione medesima.

Il Tribunale di Lanusei, con sentenza n. 4XX/2013, verificata la validità della notifica, dichiarò l'inammissibilità dell'opposizione.

Successivamente, a seguito dell'interposto appello, La Corte d'Appello di Cagliari, con sentenza 4XX/2014, ha confermato sia l'ordinanza di convalida dello sfratto sia il decreto ingiuntivo, rilevando che la registrazione tardiva del contratto non ne determina la nullità, ma opera come condizione di efficacia sospensiva che, una volta verificatasi, retroagisce al momento della stipulazione del contratto (art. 1360 primo comma c.c.) rendendolo pienamente efficace fin dalla sua stipulazione, sì da far ritenere dovuti tutti

i canoni di locazione maturati.

Infatti, ha aggiunto la Corte di merito, la norma di cui all'art. 1 comma 346 della legge del 2004 n. 311 ha natura tributaria e l'inadempimento alla medesima non determina la nullità del contratto, come è confermato anche dallo statuto del contribuente (legge del 2000 n. 212, art. 10, terzo comma, ultimo periodo), che l'art. 342 della precitata legge finanziaria ha confermato prevedendo che: " ... in caso di omessa registrazione si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso."

Pertanto, il conduttore Caio, ricorre per cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello di Cagliari.

I motivi di ricorso

Il ricorrente Caio censura l'impugnata sentenza nella parte in cui la medesima ha ritenuto che la registrazione del contratto costituisca un adempimento estrinseco e successivo alla formazione del sinallagma contrattuale e che vada qualificata quale condicio iuris.

Volume consigliato

La decisione

La Corte di Cassazione, mediante la menzionata ordinanza n. 6009/2018 ha ritenuto i motivi non fondati ed ha rigettato il ricorso.

Nelle more della definizione del ricorso è intervenuta la decisione della Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civile, sentenza del 09/10/2017, n. 23601, che ha regolato il caso del contratto di locazione nullo per mancata registrazione, statuendo che (a conferma di Corte di Cassazione, Sez. III, n. 10498 del 28/4/2017) "il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente ab origine l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione.

A dire della Cassazione i "motivi" di ricorso sono tutti contrastanti con l'ormai consolidato orientamento di

legittimità, sicché devono essere tutti rigettati perché infondati.

Né il tempo di conclusione del contratto de quo agitur può indurre a conclusioni contrarie in quanto il contratto è stato stipulato nel 2010 e ad esso è inapplicabile la successiva normativa del 14/3/2011 n. 23 che, peraltro, sul punto relativo agli effetti della registrazione tardiva del contratto non appare diversa [si veda sul punto Corte di Cassazione, Sez. VI - 3, n. 20858 del 06/09/2017 "In tema di locazione immobiliare (nella specie per uso abitativo), la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della I. 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"].

Leggi il testo della sentenza: Corte di Cassazione, Sezione III Civile, con l'ordinanza del 13 marzo 2018, n. 6009

<https://www.diritto.it/locazione-la-validita-del-contratto-registrato-tardivamente/>