

STUDIO AVVOCATI TISCORNIA

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

LA REGISTRAZIONE TARDIVA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

lunedì 20 febbraio 2017

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it

LA REGISTRAZIONE TARDIVA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

lunedì 20 febbraio 2017

“I RESPECTFULLY DISSENT”: SUGLI EFFETTI SANANTI O MENO DELLA REGISTRAZIONE TARDIVA DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE. LA [SENTENZA DEL TRIBUNALE DI GENOVA n. 2850 DEL 15/10/2015](#), IL REVIREMENT DELLE SEZIONI UNITE n. 18213 DEL 17/9/2015 E *“DISSENTING OPINION”* DELLA DOTTRINA

La sentenza in oggetto dell'Ottobre 2015 si segnala perché è stata la prima di merito in Italia a dare immediatamente atto del nuovo mutato orientamento in materia di nullità di contratti di locazione non registrati (e più in generale dei negozi costitutivi di diritto relativo di godimento quale – nella fattispecie – il comodato) recepito dal Tribunale di Genova in adesione al “revirement” in materia compiuto dalle Sezioni Unite della Cassazione con la sentenza n. 18213 del 17/9/2015 (in Giur. It., 2016 pag. 324 con nota parzialmente critica di Cuffaro. E in Arch. Loc. Cond. 2016, pag. 97) relativamente all'interpretazione dell'art. 13 c. 1, L. 431/98 *“è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello del contratto scritto e registrato”*.

Le conseguenze della mancata registrazione di un contratto di locazione e soprattutto i controversi possibili effetti sananti di una sua registrazione tardiva costituiscono infatti fin dal 1998 un problema sentito e frequente nella prassi quotidiana quanto dibattuto in giurisprudenza.

L'incisiva sentenza genovese vi offre una soluzione convincente e si segnala per il grande pregio di riuscire a dare conto in maniera sintetica ma piana ed icastica di una decisione delle Sezioni Unite invece assai lunga e pregnante: 20 pagine e 16 complessi paragrafi.

Trattasi di una delle cd. sentenze/trattato delle Sezioni Unite degli ultimi anni, in singolare disallineamento con le note raccomandazioni agli Avvocati dello stesso Primo Presidente della Cassazione Santacroce (lettera al Presidente del C.N.F. del 17/6/2013 in Foro It. 2013) contenenti, fra l'altro, l'auspicio di un limite massimo di venti pagine per gli atti di parte.

Si confronti per esempio un'altra importante sentenza delle S.U. (per coincidenza con lo stesso Presidente Rovelli e il medesimo Estensore Travaglino. Ed uno dei legali è l'Avv. Spaziani Testa), la n. 26242 del 12/12/2014 in tema di rilevabilità d'ufficio da parte del Giudice della nullità negoziale (ancorchè diversa da quella originariamente dedotta dalla parte con la domanda introduttiva): anche in questo caso si tratta di una sentenza di 55 pagine, assai impegnative.

Con alcuni passaggi teorici non traducibili immediatamente in precetti concreti: autorevolmente è stato così chiosato da Palmieri e Pardolesi in Foro It. 2015, pag. 918:

“Quantunque la ricostruzione teorica si chiuda con una nutrita serie di indicazioni di taglio operativo, ancora una volta vi si reifica quella dottrina delle Corti che, piaccia o non, è in auge e va assumendo nei fatti un ruolo trainante nell'evoluzione dello “ius quo utimur”. Beninteso, le Sezioni Unite non ignorano i fermenti dell'accademia e anzi evocano puntigliosamente, talora nelle sfumature e con sfoggio di ricca

cultura giuridica – dimenticando, quasi, che di sentenza pur sempre si tratta e, quindi, di un pronunciamento pratico-applicativo a uso di chi chiede giustizia o, più prosaicamente, degli operatori del diritto -, contrapposti percorsi dottrinari.”

Le S.U. del 2015 di cui qui si scrive segnano un netto spartiacque con la precedente giurisprudenza maggioritaria della Cassazione che non disdegnava l'orientamento espresso dalla sentenza n. 16089 del 2003 (in Foro It. 2004,1,1155) a favore cioè dell'efficacia di un patto non registrato contemplante un canone superiore rispetto a quello del contratto ufficiale invece registrato, nel senso di ritenere che solo la forma scritta del contratto fosse imposta a pena di nullità e non anche la sua registrazione.

E comunque, in subordine, l'interpretazione che veniva data all'art. 1, c. 346, L. 311 del 2004 (Legge Finanziaria 2005: *“i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari o di loro porzioni, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati”*) propendeva a considerare la registrazione tardiva del contratto quale avveramento di una condizione sospensiva dello stesso, con conseguente sua efficacia ex tunc.

Infatti il comma 346 veniva maggioritariamente considerato, fino ad oggi, alla stregua di una condizione sospensiva del contratto non registrato: il contratto sorge come valido ma resta inefficace fino alla sua registrazione.

Che, una volta effettuata, assumerebbe valenza retroattiva e attribuisce al contratto efficacia ex tunc ex art. 1360 c.c. sin dal momento della sua stipula.

La registrazione del contratto, cioè era intesa come condizione di efficacia e non come requisito per la sua validità: che può avverarsi retroattivamente, dopo la conclusione del contratto, senza la fissazione di alcun termine perentorio entro il quale essere eseguita (purché ovviamente vengano versate le relative sanzioni): Trib. Napoli 19/10/2009, Trib. Catanzaro 22/7/2010 e Trib. Roma 27/11/2012 con nota di Rizzuti: *Sanatoria delle nullità e contratto di locazione non registrato*, in Giur. It 2013, 1081.

Con ciò accedendo alla tesi che la violazione avesse carattere esclusivamente tributario e non potesse incidere sulla nullità ed inefficacia civilistica del contratto.

A tale impostazione aderivano anche il Tribunale e la Corte d'Appello di Genova: v. ad es. la sentenza n. 1607 del 30/4/2014 del Tribunale: *“ne discende che sotto il profilo della sua tardiva registrazione il contratto va considerato valido ed efficace a decorrere dal momento della stipula”* recependo cioè il principio che il contratto di locazione non registrato più che nullo fosse inefficace (seppur valido) fino alla data della sua registrazione.

Vedasi pure la sentenza proprio dello stesso Tribunale di Genova, addirittura dello stesso Giudice, di soli pochi mesi prima di quella commentata (è infatti dell'8/4/2015) che aveva deciso una fattispecie identica a quella commentata, appunto in materia di contratto di comodato.

Giungendo però in allora a conclusioni opposte a quelle di sei mesi dopo:

“Occorre dapprima affrontare e risolvere la questione preliminare sulla validità ed efficacia o meno del contratto verbale di comodato oggetto di causa, non registrato, alla luce all' art. 1 comma 346 L. n.

311 del 2004.

La scrivente aderisce alla interpretazione (accolta anche dalla Corte di Appello di Genova) secondo la quale la registrazione, elemento esterno al negozio, integra una condicio iuris sospensiva dello stesso, cosicchè l'omessa registrazione rende il contratto inefficace ma la tardiva registrazione lo rende efficace ex tunc.

Depongono a favore di tale tesi diverse argomentazioni, che possono sinteticamente individuarsi nella difficile configurabilità nel nostro ordinamento giuridico di una nullità derivante dal difetto di un elemento non costitutivo bensì esterno al contratto, nel disposto dell'art. 10 comma 3 dello Statuto del contribuente secondo cui "le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto", nella previsione di cui al n. 2 del comma 341 della medesima norma ove si fa ricorso ad espressioni (quali "canone" e "rapporto di locazione") che contrastano con la tesi della nullità, nella ratio legis di colpire la evasione fiscale rispetto alla quale si produrrebbero conseguenze eccessivamente pregiudizievoli per il conduttore, il quale risulterebbe un occupante sine titulo".

Ma d'altra parte tale orientamento, come detto, era fino al settembre 2015 assolutamente prevalente, rafforzato anche dall'Ordinanza 9/4/2009 n. 110 della Corte Cost. che ha posto l'accento sull'importanza che la registrazione venga alla fin fine effettuata e che l'Erario ottenga il suo scopo senza subire pregiudizio a seguito del ravvedimento dei contraenti (ma la precedente ordinanza del 5/12/2007 n. 420 aveva dichiarato non incostituzionale la previsione di nullità dei contratti non registrati come ricordato a pag. 4 e 5 della sentenza annotata).

E in effetti gli artt. 1344 e 1418 C.C. dichiarano nullo il contratto stipulato in frode alla legge per illiceità della causa: mentre quello in frode al Fisco viene sanzionato solo dall'Ordinamento tributario. E tra le sanzioni non è prevista la nullità.

Come peraltro anche ribadito dallo Statuto dei diritti del Contribuente del 2000 secondo cui le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto: vedi anche Cass. 13621 del 2004.

Altra interpretazione (che però giungeva ad identiche conclusioni) era fornita dalla Giurisprudenza di merito (Trib. Bari 24/10/2011, Trib. Napoli 19/10/2009) che assimilavano la registrazione alla conferma del negozio nullo o invocavano la salvezza finale posta dall'art. 1423 c.c. ritenendo che la registrazione del contratto sani la nullità con efficacia ex tunc.

In realtà da un punto di vista prettamente civilistico la nullità (rilevabile d'ufficio dal giudice: art. 1421 c.c. e 101, u.c., c.p.c. e quindi in deroga all'art. 112 c.p.c., "*ne eat iudex ultra petitum partium*") esclude, come noto, qualsiasi possibile sanatoria poiché il contratto nullo non può essere convalidato ex art. 1423 c.c. (diverse sono la conversione e la rinnovazione ex art. 1424 c.c.) ossia le parti non ne possono in alcun modo confermare o consolidare gli effetti (salvo eccezioni: vedi artt. 590 e 799 c.c.) rinunciando a far valere il vizio che lo affetta; e quand'anche dovessero esprimere tale rinuncia, questa sarebbe a sua volta invalida.

Come noto i tre commi dell'art. 1418 c.c. individuano tre categorie generali di nullità:

- Quella *testuale*, sancita espressamente dalla legge (comma 3°), come ad esempio dall'art. 13, c. 3, L. 9/12/1998 n. 431 sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani che dichiara nulla ogni pattuizione che deroghi ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla stessa legge.
- Si definisce invece nullità *strutturale* la mancanza o il vizio di uno degli elementi essenziali del negozio quali ad esempio i requisiti di cui all'art. 1325 c.c.; o l'illiceità della causa 1343 c.c.: o l'assenza dei requisiti dell'oggetto ex art. 1346 c.c..
- Vi è poi la nullità cd. *virtuale* (1418, comma 1, c.c.) quando un atto è contrario a norme imperative anche se detta nullità non sia prevista espressamente.

In questo caso non è sempre incontrovertibile stabilire quale norma debba considerarsi imperativa o meno.

- Infine la legislazione speciale ha individuato la nuova categoria, che si sta sempre più affermando, della c.d. nullità di *protezione* ai fini di tutela della parte più debole, come nel caso dei contratti del consumatore in cui l'art. 36 del relativo codice (D.lgs n. 206 del 2005) reca appunto il titolo di: "*Nullità di protezione*".

Quest'ultima categoria è usualmente relativa poiché può essere eccepita dal solo conduttore (in contrasto con il carattere assoluto delle altre nullità) e sanabile a determinate condizioni, solo in presenza dell'abuso, da parte del locatore, della sua posizione dominante. Imponendosi in tal caso, e sono in esso, un intervento correttivo ex lege a tutela del contraente debole. (così le S.U. n. 2214).

In questo orientamento interpretativo abbastanza consolidato della giurisprudenza post Cass. 16089/03 in tema di mancata registrazione del contratto di locazione (seguito come detto anche dal Trib. di Genova, sent. n. 1607 del 2014 e dalla Corte d'Appello, sent. n. 244 del 2012 e 163 del 2013), era intervenuta la terza Sezione della Cassazione che con la rigorosa Ordinanza n. 37/14 (in Giur. It. 2014 pag. 533 con nota di Cuffaro) ne ha chiesto alle S. U. un radicale "revirement" in una materia connotata da una diffusissima contrattazione e caratterizzata da una accentuata litigiosità.

L'auspicio della Sezione era basato principalmente su due ragioni: la cd. causa concreta del negozio non registrato, caratterizzata dalla finalità di elusione fiscale nell'ottenere un risultato, vietato dalla legge, di un canone superiore a quello scritto); v. *Roppo, Causa concreta: una storia di successo? Dialogo (non reticente né compiacente) con la giurisprudenza di legittimità e di merito*, in Riv. Dir. Civ. 2013, 957 e segg.

E secondariamente il principio del divieto di abuso del diritto specie in tema di imposte: si chiedeva cioè dichiararsi l'inammissibilità e l'illiceità di un qualsiasi negozio posto in essere con lo scopo di evasione o elusione fiscale: cfr "*Le clausole generali nel diritto privato*", a cura di Rescigno, in Giur. It. 2011, 1689.

Successivamente alla sentenza n. 16089 del 2003 la Corte di Cassazione ha infatti più volte affermato tale divieto (concetto elaborato dalla giurisprudenza comunitaria in materia fiscale, v. Corte di Giustizia 21/2/2006 in causa C-255/02) secondo cui non possono trarsi benefici da operazioni compiute allo scopo di ottenere un indebito vantaggio fiscale in difetto di ragioni apprezzabili che ne giustifichino di diverse dalla mera aspettativa di risparmio fiscale.

Questo spirito dell'ordinanza di rimessione è stato ora accolto dalla sentenza delle S.U. dd. 17/9/2015 n. 18213 (sulla nullità del cd. doppio contratto, il patto con cui – a latere del contratto registrato per un certo canone – le parti si accordino per un corrispettivo maggiore) e dalla n. 18214 di pari data (in Arch. Loc. 2015 pag. 615 e in Notariato 2015 pag. 600) sulla nullità assoluta della locazione abitativa di fatto, stipulata cioè solo in forma verbale.

La sentenza n. 18213 ha infatti affermato il principio per il quale la nullità prevista dall'art. 13, c. 1, L. 431/98 sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone restando invece valido il contratto registrato e quindi dovuto solo il canone apparente grazie ad una particolare interpretazione dell'art. 1414 C.C. (*“l'inquadramento della fattispecie nell'ambito dell'istituto della simulazione non appare seriamente revocabile in dubbio”*) che considera il negozio morfologicamente unico ed identico, non duplicabile in un negozio simulato e dissimulato (pag. 5 della sentenza).

E questa prima conclusione delle S.U. non pare suscettibile di critiche incisive poiché la lettera della legge n. 431 del 1998 è chiara e dirimente *“è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato”*.

Diversa è invece la da sempre ancor più *vexata quaestio* degli effetti della registrazione tardiva, assai diffusa nella pratica.

Le Sezioni Unite, accogliendo come detto lo specifico auspicio della ricordata Ordinanza di rimessione n. 37 del 2014, escludono ora qualsiasi effetto sanante dell'adempimento tardivo dell'obbligo di registrazione, quale fatto extra negoziale inidoneo ad influire sull'aspetto civilistico della validità ed efficacia del contratto.

Come ribadisce infatti la sentenza (pag. 4) del Tribunale di Genova che qui si annota, la controdichiarazione è insanabilmente affetta da nullità per contrarietà a norma imperativa ex art. 1418 1° c. C.C. e non può pertanto sostenersi una sua validità sopravvenuta (pag. 5) come fosse un'impropria forma di conversione negoziale in presenza di un requisito extra formale quale la registrazione tardiva.

Di nullità virtuale trattasi (e assoluta, rilevabile da entrambe le parti e anche d'ufficio, attesa la ratio pubblicistica di contrasto all'evasione fiscale) per violazione di norma imperativa che produce l'insanabilità anche a seguito di registrazione tardiva in quanto fatto a rilievo solo fiscale, inidoneo ad influire sulla validità civilistica: pertanto il patto occulto di maggiorazione del canone oggetto di un procedimento simulatorio rimane insanabilmente nullo.

(Fa eccezione l'ipotesi del comma 5 ex art. 13, L. 431/98 in cui la forma verbale sia stata arbitrariamente imposta dal locatore, nel qual caso l'invalidità è una nullità relativa di protezione del conduttore e quindi solo dallo stesso denunciabile)

Né può valere in senso contrario il richiamato accenno allo Statuto del Contribuente (art. 10, c. 3, L. 212 del 2000) poiché l'interpretazione dell'art. 13 L. 431/98 adottata dalle S.U. viene considerata (come espressamente richiamato dalla sentenza del Tribunale di Genova a pag. 4) *“lex specialis, derogativa ratione materiae, alla lex generalis (benché posteriore)”* costituita dallo Statuto.

Il lungo e dotto procedimento logico argomentativo delle S.U. (vi si richiama un autore che nel lontano

1874 aveva criticato il progetto di legge Minghetti del Novembre 1873, poi non approvato, con il quale già allora si proponeva di introdurre la sanzione della nullità per gli atti non registrati) in forza del quale la sentenza sono giunte all'affermazione del principio dell'insanabilità anche tardiva del contratto non registrato si conclude infine con una considerazione di carattere più generale: che non potrà però non influenzare tutta la giurisprudenza futura, in qualsiasi materia.

Nella sua bella nota citata il Cuffaro ritiene che la soluzione adottata sul punto dalle Sezioni Unite non sia convincente (*"I respectfully dissent"*) e ne invoca una rimeditazione sulla base di numerose argomentate e ben motivate obiezioni, che singolarmente esaminate appaiono anche convincenti.

Non sfugge però all'illustre Autore, alla fine dell'elencazione delle stesse, l'argomento decisivo in senso a lui contrario della norma dell'art. 1, c. 346, L. 311/04 che dichiara nullo l'intero contratto di locazione non registrato e non solo il singolo fatto ex art. 13, L. 431/98.

Questa è infatti la ragione, l'ultima in ordine di elencazione ma probabilmente la più importante, che ha portato le Sezioni Unite alla conclusione non condivisa dal Cuffaro.

Le Sezioni Unite infatti dichiarano espressamente al paragrafo 15 di aver privilegiato la soluzione, ora adottata dal Tribunale di Genova, anche per impedire – “su di un più generale piano etico/costituzionale” – che dinanzi ad una Corte suprema di un Paese europeo una parte possa invocare tutela giurisdizionale adducendo apertamente la propria qualità di evasore fiscale, atteso che l'imposizione e il corretto adempimento degli obblighi tributari (lunghi dall'attenere al solo rapporto individuale contribuente-fisco) afferiscono ad interessi ben più generali: in quanto il rispetto di quegli obblighi da parte di tutti i consociati si risolve in un miglior funzionamento della stessa macchina statale, nell'interesse superiore dell'intera collettività.

È logico cioè che, con un richiamo così elevato al piano etico/costituzionale, le obiezioni più tecniche si svalorizzino a favore di un *"revirement"* che bolla quale evasione fiscale la registrazione tardiva ai fini della sanatoria del contratto.

Principio che pertanto non potrà che essere recepito rapidamente ed integralmente da tutto il circuito giurisprudenziale anche di merito (ad esempio presso il Tribunale di Genova con la sentenza oggi commentata e Trib. di Bari, Sez. III, 10/3/2016) sia di legittimità: v. la recente Cass. n. 7634 dd. 18/4/2016, conforme, in Quot. giur. 2016: non la mancata registrazione dell'atto recante il prezzo reale ma la illegittima sostituzione di un prezzo con un altro è colpita dalla previsione legislativa sicché sarà proprio la clausola successivamente inserita attraverso la controdichiarazione ad essere affetta da nullità ex lege con conseguente perdurante validità di quella sostituenda (il canone apparente) e dell'intero contratto”.

Sulle conseguenze della nullità ex tunc del contratto di locazione e dei relativi diritti delle parti (del conduttore, alla ripetizione dei canoni pagati e del locatore alla restituzione dell'immobile locato) v. anche Corte App. Firenze 26/3/15 n. 526, in Arch. Loc. 2016, pag. 71 con nota di Scripelliti (*Nullità del contratto di locazione e retrocessione delle prestazioni*).

In tal caso il locatore ha diritto alla immediata restituzione dell'immobile detenuto dal conduttore senza alcun titolo e ad un'indennità correlata all'occupazione dell'immobile. Da parte sua il conduttore ha

invece diritto ex art. 2033 c.c. alla ripetizione dei canoni.

Infine solo un breve cenno alla nuova formulazione dell'art. 13 della L. 431 del 1998 a cui la Legge di Stabilità 2016 (in vigore dal 1 Gennaio di quest'anno ma la cui disposizione si applica anche per i contratti di locazione già in essere alla sua entrata in vigore) ha aggiunto, nel primo comma, un secondo periodo: *“è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di 30 giorni dandone documentata comunicazione, nei successivi 60 giorni, al conduttore ed all'Amministratore del Condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, C.C..”* introdotto dalla legge di riforma del Condominio del Giugno 2013.

L'Amministratore dovrà inserire nel Registro i dati anagrafici anche dei conduttori e non potrà non annotare gli estremi della registrazione del relativo contratto.

In estrema conclusione ed ancor più in estrema sintesi si può così oggi (ma dopo 18 anni dalla Legge del 1998 e 13 dalla Cassazione del 2003) avere – per i pratici – la certezza, dopo le S.U. del Settembre 2015, che:

- un contratto di locazione (o che comunque costituisca diritti di godimento di unità immobiliari) è nullo se non è registrato;
- e che nullo rimane anche se registrato tardivamente;
- e che pertanto sia impossibile agire in giudizio in assenza di una registrazione tempestiva.

Genova, 1/7/2016

Avv. Francesco Massimo Tiscornia

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it