

Comunione – Condominio - Locazione

La registrazione tardiva del contratto di locazione e le relative conseguenze, tra le “rivisitazioni” della giurisprudenza di legittimità

di Saverio Luppino

Corte di Cassazione – Terza sez. civile – Ordinanza n. 32934/2018

Locazione – registrazione tardiva – nullità – indebito oggettivo – art. 2033 c.c. – art. 1, c.346, l. 311/2004.

“...Le Sezioni Unite hanno, con la sentenza richiamata, riconosciuto effetto sanante alla registrazione tardiva ed hanno affermato che tale effetto sanante abbia efficacia retroattiva, il che consente di stabilizzare definitivamente gli effetti del contratto, assicurando piena tutela alla parte debole del rapporto, atteso che il conduttore non sarà esposto ad azioni di rilascio, godrà della durata come prevista ab origine dal contratto e non dalla sua registrazione, che, intervenendo a distanza di tempo dalla stipulazione, ne abbrevierebbe significativamente quanto arbitrariamente i termini di scadenza.[\[1\]](#)”

“...nel caso ora all’esame, la sanatoria per intervenuta registrazione, sia pure successiva, non può all’evidenza sanare la nullità del contratto di locazione anche per il periodo di durata dello stesso non indicato nel contratto di locazione successivamente registrato...”

CASO

Il caso in oggetto ha origine da un’intimazione di sfratto per morosità nei confronti del conduttore di immobile adibito ad uso abitativo derivante dal mancato pagamento di una mensilità (agosto 2012) il quale inizialmente si oppone all’intimazione, deducendo difetto di legittimazione passiva, nullità e inefficacia del contratto per il periodo anteriore alla sua registrazione, in particolare la morosità indicata; tuttavia in seguito al rinvio dell’udienza per pendenza di trattative e con salvezza di ogni diritto, rinuncia all’opposizione, invoca termine di grazia, che poi non rispetta e quindi rimane soggetto alla convalida.

Il conduttore interpone appello alla convalida di sfratto ed anche il giudice del secondo grado, conferma l’ordinanza-intervenuta risoluzione del contratto e rigetta l’impugnazione.

“L’impavido” conduttore impugna la sentenza del secondo grado con ricorso per cassazione, affidandosi a tre motivi, sostanzialmente evocando nel motivo principale – quello poi accolto – la nullità del contratto, in ragione della mancata registrazione dello stesso e/o quanto meno

per il periodo di mancata registrazione, con riferimento all'applicazione dell'**art. 1, c.346, l. 311/2004**, non avendo parte locatrice titolo a percepire i canoni per il periodo di effettivo inizio del contratto e comunque antecedente l'intervenuta registrazione, nella specie (agosto 2012).

SOLUZIONE

La Suprema Corte, richiamando l'interpretazione normativa data dalle Sezioni Unite^[2], riteneva che l'intervenuta registrazione tardiva avesse effetto sanante con efficacia retroattiva, ma non riguardava il periodo intercorrente tra il reale inizio dell'occupazione dell'immobile e la data di inizio del rapporto locatizio così come attestata dal contratto (*nel caso di specie nella registrazione è stata indicata come data di inizio locazione quella del 01.09.2012, mentre la locazione ha avuto inizio nel novembre 2011, per effetto dell'iniziale consegna dell'immobile e pagamento dei canoni corrispondenti*).

Gli Ermellini, quindi, accolgono parzialmente il ricorso – esclusivamente il primo motivo, **ritenendo quindi che la parte di negozio non “coperta” da registrazione rimane non sanabile**; il provvedimento impugnato è cassato con rinvio a diversa composizione della Corte d'Appello competente.

QUESTIONI

La nullità conseguente alla mancata registrazione

La sentenza in commento ha il merito di ripercorrere la dibattuta questione riguardante gli effetti dell'obbligo di registrazione del contratto di locazione, in ordine al quale si sono da ultimo pronunciate le Sezioni Unite, con la sentenza n.23601 del 9.10.2017, seppur riguardante locazione ad uso diverso da abitazione.

In effetti, prima dell'intervento di modifica all'art. 13 L.431/98, comma 1[^] in materia di locazione abitative, il quadro legislativo si presentava “disarmonico”, registrando differenti e discrepanti interpretazioni della giurisprudenza di merito, in relazione agli effetti sananti ex nunc o ex tunc, da ultimo prevalendo **la retroattività della sanatoria**.

Le parti si sono confrontate sul tema della nullità contrattuale derivante da mancato adempimento fiscale, di cui all'art. 1, c. 346, l. 311/2004^[3], norma applicabile a qualsiasi tipologia locatizia indipendentemente dall'uso abitativo o meno cui l'immobile sia destinato, rimasta indenne anche al giudizio di costituzionalità; e nella fattispecie in esame, i giudici della suprema corte accolgono il ricorso del conduttore, travolgendo gli effetti della convalida.

A rigore occorrerebbe interrogarsi sulle ragioni conseguenti all'introduzione del procedimento di convalida, in assenza di un contratto di locazione regolarmente registrato, ma evidente che l'indagine (ante riforma dell'articolo 13 L.431/98) non ha formato oggetto di attenzione delle Corti di merito.

La tesi sostenuta a favore **della nullità contrattuale, quantomeno parziale**, considera il contratto non registrato e dunque i pagamenti effettuati non dovuti per venire meno del titolo posto a suo fondamento. Conseguentemente, si ritiene che il locatore possa richiedere solo i canoni rientranti nel periodo risultante dal momento della registrazione del contratto, anche se tardiva e non dall'effettivo inizio del rapporto.

La Corte sulla questione della nullità contrattuale per la mancanza del suddetto adempimento richiama i principi espressi dalle Sezioni Unite, con la recente sentenza n.23601/2017: *“il contratto di locazione ad uso non abitativo (anche abitativo), contenente ab origine la previsione di un canone realmente convenuto e realmente corrisposto (dunque in assenza di simulazione), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell’art.1, comma 346, legge n.311 del 2004, ma, in caso di sua tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, sanabile, volta che il riconoscimento di una sanatoria “per adempimento” appare coerente con l’introduzione nell’ordinamento di una nullità “per inadempimento”.*

La lettura della sentenza delle Sezioni Unite, unitamente ad una sua disamina non strettamente legata al significato letterale, permette di dare soluzione alla questione posta alla base della sentenza qui commentata. Benché la sentenza parli di locazioni ad uso non abitativo e di canoni maggiorati, rispetto a quanto scritto nel titolo, di comune accordo tra conduttore e locatore, è comunemente ritenuto che tale principio possa applicarsi alle locazioni ad uso abitativo. Tutte le somme percepite in eccesso, rispetto a quanto pattuito nel contratto registrato sono considerate non dovute e pertanto afferiscono alla sfera dell'indebito oggettivo ed in quanto tali sono pertanto suscettibili di restituzione.

Nel caso di specie era stato richiesto quanto pattuito, ma la morosità riguardava anche un periodo non ricompreso nel contratto registrato, operando gli ermellini una scissione di fatto, tra il periodo “ufficiale” di inizio della locazione ed il periodo “ufficioso” ante registrazione, considerando tali periodi come riguardanti due distinti contratti: uno registrato, l'altro verbale e quindi nullo ex art. 1 L.431/98.

Le ragioni di censura ad una sanatoria retroattiva tout court, muovono dalla necessità di tutelare maggiormente la parte debole del rapporto in quanto, se è pur vero che la registrazione sanante retroattiva è ammessa, consentendo una protezione della parte debole, assicurandogli stabilità del rapporto derivante dalla durata del contratto e non dalla sua registrazione, che intervenendo a distanza di tempo dalla stipulazione ne, *“abbrevierebbe significativamente quanto arbitrariamente i termini di scadenza “ del contratto”*^[4]; tuttavia, secondo la sentenza in esame, tale sanatoria non può validare la nullità del contratto per una durata non stabilita e non indicata nel rapporto (nella specie, si è scritto dal 5.11.2011 al 31.8.2012, data di effettivo inizio della locazione per effetto dell'intervenuta registrazione del contratto).

Dunque, sarà solo il periodo stabilito nel contratto registrato ad evitare la sanzione della nullità contrattuale, per il resto considerandosi nullo e sottoposto alla disciplina ex art. 2033 c.c., il periodo antecedente la registrazione e conseguentemente ritenendo insussistenti le

ragioni della convalida, afferendo al pagamento di un mese (agosto 2012) antecedente la registrazione, rinvia la causa alla Corte d'appello, affinché "annulli"/riformi, l'intervenuta risoluzione del rapporto.

[1] Corte di Cassazione, ord. n.20858/2017;

[2] Corte di Cassazione, SS.UU. n.23601/2017;

[3] *"I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati."*

[4] Cass. ord. 6.9.2017 n.20858

