CASSAZIONE CIVILE, SEZ. UN., 9 OTTOBRE 2017, N. 23601

La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso.

Il contatto di locazione di immobili, quando sia nullo per (la sola) omessa registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente.

È nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità *vitiatur sed non vitiat*, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione.

...Omissis...

Diritto

LE RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è inammissibile quanto al suo primo motivo, mentre risulta fondata la seconda censura.

(*Omissis*)

3. La questione degli effetti di un tardivo adempimento all'obbligo di registrazione del contratto di locazione deve essere esaminata alla luce di un complesso e talvolta disarmonico quadro normativo.

3.1. Viene in rilievo, in primo luogo, la normativa fiscale che prevede la registrazione del contratto di locazione al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 2, lett. a) e b), e art. 3, lett. a), (Testo unico sull'imposta di registro), nonché all'art. 5, comma 1, lett. b) della "Tariffa" allegata, parte I, e all'art. 2 bis, parte II della medesima Tariffa, richiamata dal citato art. 2. Per quanto di interesse in questa sede, tali disposizioni stabiliscono che sono soggetti a registrazione i contratti di locazione immobiliare, sia se stipulati per iscritto sia se conclusi verbalmente, indipendentemente dall'ammontare del canone, esclusi i contratti di durata non superiore a trenta giorni nell'anno (i quali sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso), nonché i contratti di comodato conclusi per iscritto.

3.1.1. Ai sensi dell'art. 17, comma 1, del medesimo D.P.R., come modificato dalla L. 21 novembre 2000, n. 342, art. 68, la registrazione deve essere effettuata entro trenta giorni dalla data dell'atto o dalla sua esecuzione in caso di contratto verbale.

3.2. L'orientamento giurisprudenziale largamente prevalente di questa Corte ha, in proposito, ripetutamente escluso la nullità del contratto a fronte della violazione di una norma tributaria, pur in presenza di alcune pronunce contrastanti con l'orientamento maggioritario, che hanno ritenuto nullo il negozio volto a conseguire un illecito risparmio d'imposta per difetto di causa in concreto, abuso del diritto e/o frode alla legge, evocando all'uopo il generale principio antielusivo desumibile dall'art. 53 Cost., (a mente del quale "tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività"), la cui natura di norma imperativa – e la conseguente sanzione di nullità delle

manifestazioni di autonomia negoziale con essa confliggenti – è stata riconosciuta da questo giudice di legittimità fin dalla risalente pronuncia di cui a Cass. ss.uu. n. 6445 del 1985 (sia pur con riguardo al diverso tema della legittimità della traslazione degli obblighi fiscali).

3.3. Va ancora evidenziato come la stessa normativa consenta la possibilità di una registrazione tardiva anche in caso di decadenza dall'azione di riscossione. A mente del citato D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 5, infatti, "l'intervenuta decadenza non dispensa dal pagamento dell'imposta in caso di registrazione volontaria o quando si faccia uso dell'atto ai sensi dell'art. 6", e il sistema tributario consente il c.d. "ravvedimento operoso", riconoscendo l'attenuazione della sanzione prevista per la violazione delle norme tributarie nei casi ed alle condizioni indicate dal D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, art. 13.

(*Omissis*)

3.5. Il principio di tendenziale non interferenza tra le regole di diritto tributario e quelle attinenti alla validità civilistica degli atti è stato poi recepito dallo stesso legislatore tributario nella L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 10, comma 3, (cd. Statuto dei diritti del contribuente), a mente del quale "le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto".

3.5.1. Coerentemente, lo stesso L. n. 212 del 2000, successivo art. 10 bis, (articolo aggiunto legge dal D.Lgs. 5 agosto 2015, n. 128, art. 1), che abroga e sostituisce il D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 37 bis, (già inserito nel testo del citato D.P.R. dal D.Lgs. 8 ottobre 1997, n. 358, art. 7), stabilisce la mera inopponibilità all'amministrazione finanziaria dei fatti, degli atti e dei contratti che siano sprovvisti di "sostanza economica" e finalizzati, "pur nel rispetto formale delle norme fiscali" a realizzare "essenzialmente vantaggi fiscali indebiti".

(*Omissis*)

3.7. In tale quadro si collocheranno, peraltro, diacronici e non consonanti interventi legislativi nella specifica materia locatizia, che, da un lato, hanno previsto nullità testuali a presidio dell'osservanza degli obblighi tributari, dall'altro hanno specificato ore rotundo gli effetti della (mancata) registrazione del contratto di locazione.

3.8. La prima novità è costituita dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 13, comma 1, a mente del quale "è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione di immobili urbani superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

3.9. A distanza di sei anni, il legislatore è nuovamente intervenuto con una norma che ha ulteriormente esteso la rilevanza della registrazione in ambito privatistico con riferimento alle locazioni di immobili, ivi comprese quelle ad uso diverso dall'abitazione, stabilendo, con la L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346, che "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, essi non sono registrati".

(*Omissis*)

4. La sanzione testuale della nullità conseguente alla omessa registrazione introdotta dalla menzionata normativa in materia locatizia, ove intesa in senso conforme alla lettera della legge

(conformità che, in dottrina e nella giurisprudenza di merito, ha peraltro costituito oggetto di non poche critiche ed oscillazioni interpretative), pone poi il conseguente problema della sanabilità del negozio attraverso una tardiva registrazione, da esaminare (anche) alla luce dell'art. 1423 c.c., in forza del quale "il contratto nullo non può essere convalidato, se la legge non dispone diversamente".

4.1. Non appare un fuor d'opera, sotto il profilo dell'interpretazione storica della normativa succedutasi nel tempo in subiecta materia, rammentare infine l'antico disposto del R.D.L. 27 settembre 1941, n. 1015, art. 1, (abrogato dal D.Lgt. 20 marzo 1945, n. 212, art. 1),

che aveva introdotto la sanzione della nullità "di pieno diritto" degli atti di trasferimento immobiliare ove non registrati in termini di legge.

5. La Corte costituzionale è stata più volte investita della questione di legittimità costituzionale delle norme volte a riconoscere una rilevanza civilistica al difetto di registrazione degli atti, anche con specifico riferimento a quelle concernenti la materia delle locazioni, sia in relazione alla disciplina introdotta dalla riforma del 1998 che a quella del 2004.

5.1. Dopo la riforma del 1998, la prima pronuncia del giudice delle leggi apparve in linea con i principi tradizionali, attesa la declaratoria di incostituzionalità della L. n. 431 del 1998, art. 7, che poneva, quale condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato adibito ad uso abitativo, la dimostrazione, da parte del locatore, della regolarità della propria posizione fiscale quanto al pagamento dell'imposta di registro sul contratto di locazione, dell'ICI e dell'imposta sui redditi relativa ai canoni (Corte cost. n. 333 del 2001).

5.2. In seguito, investita della questione di costituzionalità della L. n. 431 del 1998, art. 13, nella parte in cui sancisce, con riferimento ai soli contratti di locazione ad uso abitativo, la nullità delle pattuizioni volte a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (comma 1) e consente al conduttore di chiedere la restituzione delle somme indebitamente corrisposte (comma 2), il giudice delle leggi, premessa l'esistenza di diversi orientamenti interpretativi (questa Corte, aderendo ad una posizione dottrinaria isolata, aveva interpretato la norma nel senso che essa si limitasse a ribadire la regola della invariabilità soltanto in corso di rapporto del canone originariamente pattuito, con una soluzione che eludeva la questione dei rapporti fra norme fiscali e civilistiche e che, come sottolineato dalla dottrina, si risolveva in una sostanziale interpretatio abrogans della disposizione), con l'ordinanza n. 242 del 2004 dichiarò la manifesta inammissibilità della questione, facendo proprio, sia pur indirettamente, l'interpretazione del giudice di legittimità.

5.3. In tale contesto, il legislatore, come già ricordato, è nuovamente e più incisivamente intervenuto sulla materia con la disciplina di cui alla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, introducendo expressis verbis una comminatoria di nullità conseguente alla mancata registrazione del contratto di locazione, norma peraltro applicabile a tutti i contratti di locazione indipendentemente dall'uso abitativo o meno cui l'immobile sia destinato.

5.4. La Corte Costituzionale sarà chiamata a pronunciarsi per ben tre volte sulla legittimità costituzionale anche di tale norma.

5.4.1. La prima pronuncia, di manifesta infondatezza (ordinanza n. 420 del 2007), evidenziò l'inconferenza del parametro costituzionale invocato dal remittente (l'art. 24 Cost.), stante il carattere sostanziale della norma denunciata. In tale occasione, tuttavia, la Corte affermerà un principio di particolare importanza, secondo il quale la L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, "non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c.".

5.4.2. Altra questione di legittimità costituzionale della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, verrà sollevata in due distinte occasioni dal Tribunale di Napoli in relazione agli artt. 41,3 e 24 Cost.. In entrambi i casi, la Corte ha dichiarato manifestamente inammissibile la questione, con riferimento ai parametri 41 e 3 Cost., e manifestamente infondata quanto al parametro dell'art. 24 Cost., (Corte cost. ord. n. 389 del 19 novembre 2008 e n. 110 del 9 aprile 2009). In particolare, la declaratoria di inammissibilità è stata fondata, quanto al parametro dell'art. 3, sul rilievo che il giudice remittente non aveva adeguatamente individuato "i motivi dell'ipotizzata irragionevolezza intrinseca della norma, limitandosi ad indicare, in termini meramente descrittivi, l'ovvia diversità delle conseguenze per le parti derivanti dalla previsione della nullità del contratto rispetto al regime precedente", nonché, quanto al parametro dell'art. 41, sulla considerazione che nell'ordinanza di remissione non erano state "neppure chiarite le ripercussioni della nullità sull'interesse pubblico perseguito dall'amministrazione finanziaria sotto il profilo della possibilità o meno per la stessa di trattenere le somme eventualmente versate a titolo di imposta di registro", mentre la manifestata infondatezza delle questioni, con riferimento al parametro dell'art. 24 Cost., è stata invece motivata richiamando la motivazione della precedente ordinanza n. 420 del 2007.

5.5. Merita ancora di essere segnalata la sentenza n. 50 del 14 marzo 2014, dichiarativa della illegittimità costituzionale del D.Lgs. n. 23 del 2011, art. 3, commi 8 e 9, per eccesso di delega. Tali disposizioni, relative alle sole locazioni ad uso abitativo, prevedevano, come si è accennato in precedenza, che dalla mancata registrazione "entro il termine di legge" (specificazione temporale che non è invece presente nella L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346) derivassero conseguenze invalidanti per effetto delle quali sorgeva un diverso rapporto locativo, legalmente determinato quanto a durata e misura del canone. Sebbene la pronuncia della Consulta non abbia sottoposto le summenzionate disposizioni allo scrutinio di ragionevolezza (la questione di costituzionalità era stata sollevata da diversi Tribunali con riferimento anche ai parametri 3, 23, 41, 42, 53 e 97), stante la assorbente declaratoria di illegittimità per eccesso di delega, meritano di essere ricordati due passaggi della motivazione, rilevanti ai fini interpretativi delle norme in tema di contratto di locazione non registrato: da un lato, infatti, la disciplina oggetto di censura viene definita "sotto numerosi profili rivoluzionaria sul piano del sistema civilistico vigente"; dall'altro, dopo aver ricordato che la legge delega (L. n. 42 del 2009) conteneva la prescrizione di procedere all'esercizio della delega nel "rispetto dei principi sanciti dallo Statuto dei diritti del contribuente di cui alla L. 27 luglio 2000, n. 212", viene richiamato in particolare l'art. 10

della citata L. n. 212 del 2000, rilevando che "tanto più la mera inosservanza del termine per la registrazione di un contratto di locazione non può legittimare (come sarebbe nella specie) addirittura una novazione – per factum principis – quanto a canone e a durata".

6. Appare nondimeno utile, ai fini che occupano il collegio, ripercorrere brevemente le tappe segnate dagli orientamenti della giurisprudenza di questa Corte sul delicato tema del rapporto fra diritto tributario e diritto privato con riguardo alle conseguenze civilistiche che possono derivare dalle violazioni tributarie.

6.1. In assenza di disposizioni che sancissero testualmente la nullità del negozio giuridico elusivo di una norma tributaria, si è posta la questione se fosse o meno configurabile una nullità virtuale del contratto per frode alla legge (art. 1344 c.c.) o per violazione di una norma imperativa (art. 1418 c.c., comma 1).

6.1.1. La risposta della giurisprudenza largamente prevalente è stata nel senso di negare che la norma fiscale avesse carattere imperativo – in conseguenza della distinzione tra norme imperative e norme inderogabili, nonché del peculiare carattere settoriale dell'interesse sotteso –. Di qui, l'affermazione secondo la quale le norme tributarie, essendo poste a tutela di interessi pubblici di carattere settoriale e non ponendo, in linea di massima, divieti, pur essendo inderogabili, non possono qualificarsi imperative, presupponendo tale qualificazione che la norma abbia carattere proibitivo e sia posta a tutela di interessi generali che si collochino al vertice della gerarchia dei valori protetti dall'ordinamento giuridico (tra le altre, funditus, Cass. sez. 5, n. 11351 del 3 settembre 2001, n. 12128 del 28 settembre 2001, n. 5582 del 18 aprile 2002).

(*Omissis*)

6.4. È stato pertanto riconosciuto, e affermato in larga prevalenza, un principio di non interferenza fra le regole del diritto tributario e quelle attinenti alla validità civilistica degli atti, principio che si è ritenuto confermato dalla stessa normativa tributaria di contrasto all'elusione fiscale, la quale sancisce la mera inopponibilità all'amministrazione finanziaria dei fatti, degli atti e dei contratti che siano sprovvisti di "sostanza economica" e finalizzati, "pur nel rispetto formale delle norme fiscali" a realizzare "essenzialmente vantaggi fiscali indebiti" (così la L. n. 212 del 2000, art. 10 bis, aggiunto dal D.Lgs. 5 agosto 2015, n. 128, art. 1, che abroga e sostituisce il D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 37 bis, a sua volta già inserito nel testo del D.P.R. n. 600 del 1973, dal D.Lgs. n. 358 del 1997, art. 7) e rafforzato dalla stessa L. n. 212 del 2000, art. 10, comma 3, a mente del quale, "le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto".

6.5. In questo quadro "di sistema" si inserisce la norma che introduce la sanzione della nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato nelle locazioni abitative (L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1), della quale la giurisprudenza di legittimità adotterà ancora una volta un'interpretazione stringentemente restrittiva e strettamente civilistica, tale da escludere ogni interferenza tra la regola tributaria concernente l'obbligo di registrazione e la validità dell'atto (e ciò sino all'intervento di queste sezioni unite con la sentenza n. 18213 del 2015), interpretando la dispo-

sizione alla luce di un preteso quanto indimostrato principio di immodificabilità del canone di locazione abitativa soltanto in corso di rapporto, ed escludendo quindi che essa sanzionasse la diversa ipotesi del patto occulto contestuale alla stipula del contratto di locazione, al quale pertanto veniva riconosciuta validità (Cass. n. 16089 del 27 ottobre 2003 e successiva giurisprudenza conforme, tanto di legittimità quanto di merito).

6.5.1. Le Sezioni Unite di questa Corte, con la sentenza poc'anzi citata, modificheranno radicalmente tale orientamento, affermando che la nullità prevista dalla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e dovuto il canone apparente; tale patto occulto, si legge ancora in sentenza, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, vicenda extranegoziale inidonea ad influire sulla testuale (in)validità civilistica (la fattispecie, relativa ad una locazione abitativa, era disciplinata dalla L. del 1998, ed era anteriore all'entrata in vigore della L. del 2004, art. 1 comma 346).

6.5.2. Preciserà, infatti, questa stessa Corte che "non la mancata registrazione dell'atto recante il prezzo reale..., ma la illegittima sostituzione di un prezzo con un altro, espressamente sanzionata di nullità, è colpita dalla previsione legislativa, secondo un meccanismo del tutto speculare a quello previsto per l'inserzione automatica di clausole in sostituzione di quelle nulle: nel caso di specie, l'effetto diacronico della sostituzione è impedito dalla disposizione normativa, sì che sarà proprio la clausola successivamente inserita in via interpretativa attraverso la controdichiarazione ad essere affetta da nullità ex lege, con conseguente, perdurante validità di quella sostituenda (il canone apparente) e dell'intero contratto".

6.5.3. Da tale ricostruzione, che va in questa sede confermata, deriva che nessun rilievo può assumere la successiva registrazione dell'atto contro-dichiarativo recante la pattuizione di un canone maggiore, posto che l'adempimento formale (ed extranegoziale) dell'onere di registrazione di tale patto "non vale a farne mutare sostanza e forma rispetto alla simulazione", risultando "inidoneo a spiegare influenza sull'aspetto civilistico della sua validità/efficacia". Infatti, chiarirà ulteriormente la sentenza, qualsiasi ricostruzione volta a riconoscere un effetto di sanatoria della registrazione "appare questione del tutto mal posta", poiché "manca proprio l'oggetto (e il presupposto) di tale sanatoria": ciò in quanto l'atto negoziale contro-dichiarativo risulta insanabilmente e testualmente nullo per contrarietà a norma di legge (da ravvisare nell'art. 13, comma 1, espressamente volto ad impedire la sostituzione del canone apparente con quello reale convenuto con il patto occulto), restando tale anche a seguito della sopravvenienza di un requisito extraformale ed extranegoziale quale la registrazione.

6.5.4. Oltre che di natura testuale, secondo il ragionamento di queste Sezioni Unite, la riconosciuta, in parte qua, invalidità negoziale aveva altresì i connotati della nullità virtuale, attesa la causa concreta del patto occulto, ricostruita alla luce del precedente procedimento simulatorio, illecita perché caratterizzata dalla vietata finalità di elusione fiscale e, quindi, insuscettibile di sanatoria (in proposito, autorevole dottrina, non condividendo tale soluzione, ha osservato che il problema del rapporto tra regola tributaria e sistema civilistico sarebbe stato eluso dal

questa Corte, alla quale sarebbe "ripugna(to) affermare che la nullità del patto potesse derivare dalla mancata registrazione". La critica non pare cogliere nel segno, volta che una più attenta lettura della sentenza avrebbe consentito di rilevare come, pur non potendo farne applicazione nella fattispecie *ratione temporis*, il problema, ben lungi dall'essere eluso, venisse affrontato *apertis verbis* con la precisazione secondo la quale "se la sanzione della nullità derivasse dalla violazione dell'obbligo di registrazione, allora sembrerebbe ragionevole ammettere un effetto sanante al comportamento del contraente che, sia pur tardivamente, adempia a quell'obbligo (nel sistema tributario è previsto, difatti, il cosiddetto "ravvedimento" D.Lgs. n. 471 del 1997, ex art. 13 comma 1...", non senza aggiungere, ancora, che la soluzione adottata con riferimento alla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, aveva il pregio "di porsi in armonia, *quoad effecta* (anche se non sotto il profilo formale dell'efficacia negoziale della registrazione, predicabile solo a far data dalla L. n. 311 del 2004) con la successiva legislazione intervenuta in subiecta materia".

6.5.5. Sotto tale, ulteriore profilo, si è criticato il ragionamento sviluppato da questa Corte in punto di raccordo tra la disciplina dell'art. 13, comma 1 e l'istituto della simulazione, osservando che le Sezioni Unite avrebbero accolto un inquadramento "monistico" del fenomeno della simulazione relativa oggettiva, in virtù del quale il procedimento simulatorio consterebbe soltanto di accordo di simulare e negozio ostensibile, mentre il patto dissimulato non avrebbe alcuna autonomia strutturale, bensì natura di mero strumento probatorio così che la conseguenza di tale premessa, che nega la sussistenza di un autonomo contratto dissimulato, non potrebbe essere allora la nullità riferita alla controdichiarazione, ma dovrebbe essere la nullità dell'accordo simulatorio, il cui destino verrebbe invece del tutto sottaciuto".

6.5.6. Osserva il collegio che tali rilievi, da un canto, prescindono del tutto dal dato normativo, che limita al solo patto di maggiorazione del canone, e non all'intero contratto, la sanzione della nullità, con conseguente validità (e sopravvivenza) ex lege dell'accordo negoziale "depurato" dal patto illecito; dall'altro, sovrappongono indebitamente la morfologia del "patto dissimulato", di cui si evoca una pretesa "autonomia strutturale", alla sua funzione, così ricadendo nell'errore di considerare il procedimento simulatorio caratterizzato da una duplicità di strutture contrattuali – caratterizzazione, in realtà, del tutto impredicabile, come condivisibilmente sostenuto dalla più accorta dottrina, volta che la fattispecie disciplinata dagli artt. 1414 e 1417 c.c., è fenomenologicamente, prima ancora che giuridicamente, unitaria (di tal che il destino dell'accordo simulatorio, ben lungi dall'essere del tutto sottaciuto, è proprio quello scolpito dalla norma che ne sancisce la perdurante validità ed efficacia, una volta depurato dal patto controdichiarativo contenente la illegittima maggiorazione del canone).

6.6. Tali considerazioni si segnalano per la loro specifica attinenza alla questione oggi nuovamente sottoposta al collegio con riferimento alle locazioni ad uso diverso da abitazione alle quali sia applicabile *ratione temporis* la L. n. 311 del 2004, e possono offrire un primo spunto interpretativo nell'analisi della fattispecie in esame.

6.7. Nella motivazione della sentenza del 2015 si rinvengono, difatti, ulteriori indicazioni,

definite di carattere storico-sistematico ed etico-costituzionale (queste ultime significativamente enfatizzate dall'ordinanza interlocutoria n. 16604/2016), che richiamano l'attenzione dell'interprete sull'avvenuta introduzione nel nostro ordinamento, nella specifica materia della locazione, di un principio generale di interferenza dell'obbligo tributario con la validità negoziale, nonché sulla opportunità di raggiungere una omogeneità di effetti tra le discipline succedutesi nel tempo (in particolare quella del 1998 e quella del 2004) e, infine, sul rilievo etico/costituzionale del corretto adempimento degli obblighi tributari.

6.7.1. In particolare, quanto alle ragioni di tipo storico-sistematico, si legge che "le disposizioni di legge successive al 1998 introducono un principio generale di inferenza/interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio, principio generale di cui è sostanziale conferma nel *dictum* dello stesso giudice delle leggi (Corte cost. 420 del 2007), il che consente di rendere omogenea (sia pur per altra via, che non impinge nell'efficacia della registrazione) la soluzione adottata con quella scaturente dalla normativa successiva al 1998". 6.8. La ricostruzione della fattispecie costituita dalla maggiorazione occulta del canone in termini di procedimento simulatorio deve essere, sul piano morfologico – sia pur con le evidenti ed innegabili differenze funzionali tra locazioni abitative e non – in questa sede confermata, anche (e soprattutto) alla luce dei successivi interventi normativi in subiecta materia.

(*Omissis*)

8. È convincimento del collegio che la soluzione del caso in esame non consenta un'interpretazione diversa da quella che ricostruisce la sanzione legislativa per omessa registrazione in termini di nullità sopravvenuta del contratto di locazione per mancanza di un requisito extraformale di validità. E tale requisito, che opera in guisa di co-elemento esterno di validità del negozio, è stato introdotto dal legislatore per contrastare tanto l'elusione quanto l'evasione fiscale (e non solo l'elusione o l'evasione dell'imposta di registro, ma anche l'evasione delle imposte dirette da parte del locatore sui canoni riscossi).

8.1. Milita in tal senso, in primo luogo, la chiara lettera della disposizione normativa, così che risulterebbe innegabile la forzatura di ogni opzione interpretativa volta a discostarsi da essa, ritenendo (assai sbrigativamente quanto assai poco convincentemente) che il legislatore sia incorso in un lapus calami, adottando in senso del tutto atecnico un termine che, nella teoria del contratto, ha un significato ben definito e non equivoco.

8.2. In secondo luogo, la norma in parola non solo ha reiterato la qualificazione del vizio in quegli stessi termini di nullità già utilizzati dalla L. n. 431 del 1998, art. 13, con riferimento alle sole locazioni ad uso abitativo, ma ne ha anche ampliato l'incidenza, estendendola a tutti i contratti di locazione, e altresì riferendola all'intero contratto e non soltanto al patto occulto di maggiorazione del canone.

8.3. Decisivo risulta, in terzo luogo, l'inequivoco dictum della Corte costituzionale, a mente del quale, come più volte rammentato, l'art. 1, comma 346, eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c..

8.3.1. Nella pronuncia del 2007, il giudice delle leggi opera, peraltro, un generico richiamo all'art. 1418 c.c., senza precisare quale comma di tale articolo verrebbe in rilievo nel caso specifico, ossia se si tratti di una nullità virtuale ai sensi dell'art. 1418 c.c., comma 1, ovvero di una nullità testuale ai sensi del comma 3 del medesimo articolo. In considerazione dell'esplicito riferimento al rango di norma imperativa che la disposizione dell'art. 1, comma 346, avrebbe conferito alla norma tributaria sull'obbligo di registrazione, potrebbe, difatti, ipotizzarsi che la Corte abbia inteso riferirsi ad una fattispecie di nullità virtuale, anche se ciò potrebbe apparire prima facie incongruo, essendo la comminatoria di nullità sancita in modo espresso da una norma di legge (nullità testuale), onde l'apparente irrilevanza della qualificazione della disposizione sull'obbligo di registrazione in termini di norma imperativa o meno.

8.3.2. Ma la scelta terminologica adottata dalla Corte costituzionale potrebbe assumere, ad una più attenta riflessione, una duplice valenza: da un lato, quella di ribadire che proprio di nullità si discorre nella norma (e non già di inefficacia o di altre fattispecie ipotizzate in dottrina e nella giurisprudenza di merito); dall'altro, quella di affermare che comunque, al di là della nullità testuale ivi sancita, la norma tributaria ha assunto per il legislatore carattere imperativo, quantomeno con riferimento ai contratti indicati dal cit. art. 1, comma 346, con conseguente loro nullità (anche) virtuale in caso di omessa registrazione, anche quando non ricorra la specifica ipotesi riconducibile nell'alveo della nullità testuale – considerazione, quest'ultima, che, per quanto si dirà più avanti, potrebbe rilevare con riferimento al caso, propriamente oggetto della questione sollevata dall'ordinanza interlocutoria n. 16604/2016, di doppia pattuizione del canone, l'una indicata in un contratto simulato e registrato, l'altra (maggiore) specificata in un atto dissimulato e non registrato.

9. Come più volte rammentato, questa stessa Corte, pronunciandosi in tema di locazioni ad uso abitativo soggette ratione temporis ad altra disciplina normativa (la L. n. 431 del 1998, art. 13), e stabilendo che il patto occulto di maggiorazione del canone è nullo e che tale nullità non è sanata dalla registrazione tardiva, in quanto quest'ultima, in quella fattispecie (locazione stipulata ante 2004, e soggetta alla sola disciplina dell'art. 13 cit.), costituiva un fatto extranegoziale inidoneo ad influire sulla (in)validità civilistica della fattispecie, ha poi specificato come la sanzione di nullità derivasse non dalla mancata registrazione, bensì dalla (diversa) vicenda endonegoziale costituita dalla illegittima sostituzione di un prezzo con un altro, espressamente sanzionata di nullità – mostrando così di ritenere, sia pur implicitamente, la L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, senz'altro idoneo ad incidere a sua volta, ed autonomamente, sul negozio civilistico in termini di (in)validità, in consonanza con il *dictum* del giudice delle leggi di cui alla ordinanza n. 420 del 2007.

(*Omissis*)

11. La ricostruzione in termini di vera e propria nullità testuale sancita dall'art. 1, comma 346 cit. resiste poi, ad avviso del collegio, alle molteplici critiche, pur efficacemente e suggestivamente argomentate, mosse da autorevole dottrina anche successivamente alle menzionate pronunce della Corte costituzionale (ord. n. 420 del 20007) e delle Sezioni Unite di questa Corte (sent. n. 18213 del 2015).

11.1. In particolare, non sembra dirimente il rilievo secondo il quale la nullità, in ossequio ai principi del codice civile, andrebbe riferita ai vizi riguardanti l'iter formativo e costitutivo dell'atto negoziale, essendo stato condivisibilmente osservato che esistono nel nostro ordinamento anche altre ipotesi di nullità derivanti da un difetto extragenetico attinente ad elementi estrinseci e successivi rispetto alla formazione del contratto, tali da indurre ad una rivisitazione della categoria tradizionale della nullità (un esempio è offerto dall'art. 67 septiesdecies del codice del consumo, di cui al D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, che prevede la nullità del contratto se il fornitore ostacola l'esercizio del diritto di recesso da parte del contraente, non rimborsa le somme da questi eventualmente pagate o viola gli obblighi di informativa precontrattuale; o ancora dal D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 46 e 47, che, in tema di compravendita immobiliare stipulata in violazione di norme edilizie che impongono alle parti specifiche dichiarazioni o allegazioni urbanistiche, discorrono di atti nulli "che possono essere confermati" e di atti nulli "non convalidabili").

11.2. Neppure giova richiamare il tradizionale orientamento sul principio di non – interferenza delle violazioni di carattere tributario rispetto alla validità del contratto, elevato a regola positiva dalla statuto dei diritti del contribuente (L. n. 212 del 2000, art. 10, comma 3), volta che, al di là di ogni considerazione sulla effettiva portata di tale norma, la disposizione dell'art. 1, comma 346, della Finanziaria 2005, circoscritta al solo ambito delle locazioni (e dunque *lex specialis*), non costituisce una prescrizione di esclusivo carattere tributario, ma introduce un regola di diritto civile, comminando una speciale nullità nei rapporti tra privati, sia pure per effetto di una violazione di carattere tributario, come autorevolmente sostenuto dallo stesso giudice delle leggi.

11.3. Le stesse riflessioni critiche che fan leva sulla ragione fiscale la quale resterebbe insoddisfatta dalla ricostruzione della norma in termini di nullità (in ipotesi, insanabile) – non risulta di per sé decisiva, ben potendo il legislatore, nella sua discrezionalità politica, scegliere di adottare una disposizione normativa caratterizzata da finalità preventive e dissuasive, rendendo non conveniente alle parti di omettere la registrazione salvo provvedervi in caso di sopravvenuto conflitto tra gli stessi contraenti, così prefiggendosi (come è stato condivisibilmente osservato) un obiettivo conformativo ben più ambizioso rispetto a quello conseguibile dalle eventuali sanatorie a posteriori, circoscritte alle ipotesi di contenzioso tra le parti.

11.4. Con riguardo, infine, alla disposizione di cui alla stessa L. n. 311 del 2004, comma 342, la quale presuppone espressamente l'esistenza del rapporto di locazione, in caso di omessa registrazione, per i quattro anni anteriori a quello in cui il rapporto è stato accertato, appare poi condivisibile l'osservazione che ne evidenzia la natura, questa si, di disposizione esclusivamente tributaria, volta cioè ad assicurare una adeguata entrata fiscale a fronte della riscontrata evasione, senza alcun effetto di diritto civile.

12. Vanno pertanto riaffermati, sul piano dell'analisi morfologica della fattispecie, i principi affermati da queste sezioni unite con la più volte citata sentenza del 2015 in tema di locazioni abitative, predicativi della natura di procedimento simulatorio della vicenda negoziale volta ad occultare la maggiorazione convenzionale del canone.

13. Occorre ora indagare il tema, del tutto speculare, delle locazioni non abitative volta che le parti, oltre od a prescindere dalla registrazione del contratto, ovvero nonostante essa, abbiano concordato un certo canone, dichiarandone però un altro.

13.1. Va osservato, in premessa, che, sul piano funzionale, le fattispecie locative sembrerebbero differenziarsi a seconda che il rapporto contrattuale abbia o meno carattere abitativo.

13.2. Con riguardo alle locazioni non abitative, difatti, potrebbe rilevarsi, prima facie, la mancanza di una norma espressa che sancisca la nullità testuale del patto di maggiorazione del canone, come invece espressamente previsto dalla L. n. 492 del 1998, art. 13, per le locazioni abitative.

13.2.1. Per esse, la sanzione di nullità del (solo) patto di maggiorazione – che, attesane la natura di controdichiarazione dissimulatoria (al di là ed a prescindere dalla forma negoziale di volta in volta assunta), ne impedisce il dispiegarsi degli effetti – non si estende, difatti, all'intero contratto (se registrato), che resta, pertanto, valido ed efficace, ai sensi del citato art. 13, salva, dopo il 2004, la nullità del contratto tout court per omessa registrazione.

13.2.2. Tale previsione normativa non è stata espressamente estesa, dal legislatore del 1998, alle locazioni non abitative, in relazione alle quali, pertanto, non risulterebbe apparentemente predicabile alcuna nullità testuale dell'accordo di maggiorazione occulta del canone.

13.3. Il procedimento simulatorio, costituito dall'accordo tra le parti (che ne consacra e ne cristallizza l'incontro delle volontà volto a stipulare una locazione con prezzo fittizio) e dall'(unica) convenzione negoziale (i.e. il contratto di locazione), perfetta in ogni suo elemento, il cui oggetto (il prezzo) simulato risulta essere diverso alla luce della controdichiarazione contenente l'oggetto (il prezzo, non il negozio) dissimulato, risulterebbe, pertanto, prima facie "neutro" (come accade per ogni vicenda di simulazione relativa, rispetto alla quale il legislatore del '42 adotterà un atteggiamento felicemente definito agnostico dalla dottrina), sul piano tanto volontaristico, quanto causale (salvo quanto ancora si dirà sull'intento evasivo/elusivo del locatore), proprio per l'assenza di una norma che sancisca la nullità del patto controdichiarativo di maggiorazione del canone.

La nullità è, di converso, stabilita per l'intero contratto (e non per il solo patto controdichiarativo), in conseguenza non già di un vizio endonegoziale, ma (della mancanza) di un requisito extraformale costituito dall'omissione della registrazione del contratto.

13.4. Questa stessa Corte, con la sentenza del 2015, aveva avuto modo di affermare che, se la sanzione della nullità derivasse dalla sola violazione dell'obbligo di registrazione, allora sembrerebbe ragionevole ammettere un effetto sanante al comportamento del contraente che, sia pur tardivamente, adempia a quell'obbligo.

Si pone allora, come prima questione, quella della configurabilità di una possibile sanatoria a seguito della tardiva registrazione di un (qualsivoglia) contratto di locazione che contenga l'indicazione del canone reale, come convenuto fin ab origine tra le parti.

14. In tale prospettiva, occorre preliminarmente verificare se una tardiva registrazione possa dirsi legittima.

La normativa tributaria sembra offrire una risposta positiva al quesito, considerato che il termine di trenta giorni previsto per assolvere al pagamento dell'imposta di registro non è qualificato come perentorio (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 17, comma 1, come modificato dalla L. 21 novembre 2000, n. 342, art. 68) e che l'art. 38, dello stesso decreto, prevede che "la nullità... dell'atto non dispensa dall'obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta". È inoltre prevista la possibilità di una registrazione volontaria tardiva anche in caso di decadenza dall'azione di riscossione (citato D.P.R. n. 131 del 1986, art. 76, comma 5), ed è lo stesso sistema tributario a consentire il c.d. "ravvedimento operoso", riconoscendo l'attenuazione della sanzione prevista per la violazione delle norme tributarie nei casi ed alle condizioni indicate dal D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, art. 13.

14.1. Resta da valutare se un ostacolo alla possibilità di tardiva registrazione sia stato introdotto a seguito della novella della L. n. 431 del 1998, art. 13, come recentemente modificato dalla L. 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, comma 59, (c.d. legge di stabilità 2016), laddove è stato previsto l'obbligo unilaterale del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione entro il termine perentorio di trenta giorni (comma 1, secondo periodo dell'art. 13 cit.) stabilendosi altresì che, in caso di inottemperanza a tale obbligo, il conduttore possa chiedere al giudice di accertare la esistenza del contratto e rideterminarne il canone in misura non superiore al valore minimo di cui al precedente art. 2.

15. Valutando complessivamente tale disposizione, peraltro dettata con esclusivo riferimento alle locazioni ad uso abitativo, non sembra che da essa possa desumersi l'introduzione di una generalizzata "perentorietà" del termine per la registrazione previsto dalla normativa tributaria, considerato che la perentorietà del termine sembra circoscritta alla condotta del solo locatore, ed esclusivamente al fine di far operare la correlata possibilità per il conduttore di ottenere la conformazione del contratto (altrimenti nullo perché non registrato nel termine) al canone autoritativamente predeterminato, come previsto dalla nuova disposizione. Ma ciò, si ripete, per i soli contratti di locazione ad uso abitativo.

16. Ritenendo, pertanto, non illegittima una registrazione tardiva, sembra coerente riconoscere a tale adempimento tardivo l'effetto di sanare la nullità sancita dal comma 346 della Finanziaria 2004, attesone il carattere:

– sul piano morfologico, di nullità per difetto di un coelemento di validità extranegoziale

– sul piano funzionale, di invalidità da inadempimento (dell'obbligo di registrazione).

17. Tale soluzione si pone in linea con quanto condivisibilmente affermato da quella dottrina che propone una lettura restrittiva dell'art. 1423 c.c., limitata alla insanabilità del negozio nullo salvo convalida, così che (al di là dell'improprietà del termine adottato dal legislatore del 1942, essendo l'effetto di convalida predicabile con riferimento al solo negozio annullabile, del quale è destinato a fissarne definitivamente l'efficacia già temporaneamente e provvisoriamente prodottasi fin dalla conclusione del contratto), la norma non può ritenersi ostativa alla (eccezionale) ammissibilità di altre ipotesi di cd. sanatoria (ovvero di "recupero" degli effetti negoziali, come più correttamente proposto da altra dottrina) delle nullità contrattuali (ne testimonierebbero la

legittimità alcune fattispecie previste dallo stesso codice, come la conferma delle disposizioni testamentarie e delle donazioni nulle; il matrimonio putativo; l'esecuzione del contratto di lavoro nullo; la cosiddetta pubblicità sanante ex art. 2652 c.c., n. 6; la sanatoria delle nullità delle deliberazioni assembleari di s.p.a. per mancanza del verbale, emendabile mediante verbalizzazione che preceda la successiva assemblea con effetto ex tunc; l'obbligo dell'assicuratore di pagare l'indennizzo anche quando il contratto sia nullo, perché stipulato in assenza di autorizzazione all'esercizio, ex art. 167, comma 2, Cod. ass.).

18. Può, pertanto, concludersi che il contratto di locazione ad uso non abitativo (non diversamente, peraltro, da quello abitativo), contenente ab origine la previsione di un canone realmente convenuto e realmente corrisposto (e dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, 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 (funzionale) "per inadempimento" (entrambi i termini da intendersi, come ovvio, in senso diverso da quello tradizionalmente riservato al momento esecutivo del rapporto negoziale).

18.1. È difatti innegabile che, nel caso di specie, l'interprete sia chiamato a confrontarsi con una vicenda di nullità efficacemente definita impropria o atipica – a tacer d'altro perché il contratto produce i suoi effetti almeno fino a trenta giorni dalla sua stipulazione, termine ultimo per effettuare la registrazione, per poi assumere la qualificazione negativa sancita dal legislatore, mentre l'ammissibilità di un effetto di sanatoria troverebbe ulteriore conferma nella interpretazione sistematica delle norme di registro, e, segnatamente, di quelle sulla registrazione d'ufficio (D.P.R. n. 131 del 1986, artt. 15 e 65).

19. La conseguente questione che si pone, all'esito del riconoscimento, alla registrazione tardiva, di un effetto sanante, è quella se tale effetto operi una reviviscenza del contratto con effetti retroattivi o meno.

19.1. La evidente anomalia della vicenda, che diacronicamente alterna una fase di piena validità ed efficacia del rapporto contrattuale ad una in cui subentra la totale invalidità ed inefficacia proprie della disciplina della nullità, in assenza di significativi indici normativi che possano indirizzare l'interprete verso l'una o l'altra soluzione (la sola fattispecie di sanatoria ove viene sancita espressamente la retroattività è quella di cui all'art. 2379 bis c.c., in tema di verbali assembleari di società), induce a ritenere che l'effetto sanante sia destinato a retroagire alla data della conclusione del contratto (in termini, di recente, Cass. sez. III n. 10498 del 2017).

19.1. L'effetto di sanatoria con efficacia retroattiva consente, difatti, di stabilizzare definitivamente gli (assai instabili) effetti del contratto, assicurando piena tutela alla parte debole del rapporto, volta che il conduttore non sarà esposto ad azioni di rilascio, godrà della durata della locazione come prevista ab origine nel contratto (e non dalla data della registrazione che, intervenendo a distanza di tempo dalla stipulazione, ne abbrevierebbe significativamente quanto arbitrariamente i termini di scadenza), conserverà il diritto all'avviamento, quello alla prelazione,

ed ancora quello alla libera trasferibilità dell'azienda e del contratto.

19.2. Una diversa opzione, collocando il *dies a quo* della convenzione negoziale soltanto alla data della registrazione (lasciandone inalterato il *dies ad quem*), finirebbe poi per contrastare con la stessa disciplina legale della durata del contratto, ponendosi al di fuori della stessa ratio della sanatoria, che finirebbe per creare un impredicabile effetto di novazione del contratto originario (indirettamente) per *factum principis*.

20. Resta ora da esaminare se tale conclusione possa estendersi anche al caso che oggi occupa la Corte, e cioè all'ipotesi in cui la fattispecie concreta sia costituita da un accordo simulatorio cui consegua non già la tardiva registrazione dell'intero contratto che preveda, ab origine, la corresponsione del canone reale, ma quella del solo patto dissimulato (raccordo integrativo" del caso di specie) volto ad occultare un canone maggiore, dopo che il contratto contenente il canone simulato sia stato a sua volta e previamente registrato, sulla premessa per cui la sanatoria da tardiva registrazione elimina soltanto la nullità (testuale) sopravvenuta, lasciando impregiudicata la sorte del contratto qual era fino alla violazione dell'obbligo di registrazione (inidonea a spiegare efficacia sanante su di una eventuale nullità da vizio genetico).

La eventuale sanatoria della nullità sopravvenuta, in altri termini, non esime l'interprete dall'esaminare il contratto nel suo status quo ante.

21. Tanto la giurisprudenza quanto la dottrina che hanno affrontato il tema della nullità introdotta dall'art. 1, comma 346 cit. hanno, difatti, trattato le connesse problematiche senza distinguere tra le ipotesi di totale omissione della registrazione del contratto contenente ab origine l'indicazione del canone realmente dovuto (in assenza, pertanto, di qualsivoglia procedimento simulatorio) e quelle di simulazione del canone con registrazione del solo contratto simulato recante un canone inferiore, cui acceda il cd. "accordo integrativo" con canone maggiorato (ipotesi alla quale potrebbe ancora aggiungersi quella della mancata registrazione dello stesso contratto contenente il canone simulato, oltre che del detto accordo integrativo).

22. È convincimento del collegio che le due fattispecie non consentano di pervenire ad una soluzione omogenea.

Sul piano tanto morfologico, quanto (e soprattutto) su quello funzionale, difatti, le due vicende negoziali sono caratterizzate da evidenti dissonanze, volta che:

22.1. il contratto non registrato in toto, contenente l'indicazione del reale corrispettivo della locazione, è "sconosciuto" all'Erario dal punto di vista fiscale e nullo dal punto di vista civilistico in virtù di una testuale previsione normativa che ricollega la sanzione di invalidità al comportamento illecito (l'inadempimento all'obbligo di registrazione). Sanata l'invalidità successivamente alla stipula del contratto attraverso la registrazione tardiva, ciò che rileva è proprio (e solo) l'oggettiva tardività dell'assolvimento dell'obbligo tributario, ed è proprio (e solo) tale inadempimento ad essere sanzionato, al di là ed a prescindere dalla circostanza che esso sia o meno riconducibile all'accordo negoziale delle parti, potendo dipendere dalla scelta di uno solo dei contraenti e finanche da un impedimento alla tempestiva registrazione o da una mera incuria; in altri termini, in tale ipotesi non viene in rilievo un vizio genetico dell'atto, ma la mancata attua-

zione di un obbligo ad esso conseguente, in relazione al quale ben può ricavarsi dal sistema la possibilità di un adempimento tardivo, che integri diacronicamente la fattispecie con il necessario co-elemento esterno di validità, costituito dal requisito extra formale della registrazione, con effetti sananti dal momento in cui l'atto stesso è stato posto in essere.

22.2. Diverso è il caso di un contratto debitamente registrato, contenente un'indicazione simulata di prezzo, cui acceda una pattuizione a latere (di regola denominata "accordo integrativo", come nel caso di specie), non registrata e destinata a sostituire la previsione negoziale del canone simulato con quella di un canone maggiore rispetto a quello formalmente risultante dal contratto registrato. Appare inevitabile la riconduzione di tale fattispecie nell'orbita dell'istituto della simulazione, in sintonia con quanto affermato da queste stesse Sezioni Unite con riferimento alla speculare (e in parte qua del tutto sovrapponibile) vicenda della locazione ad uso abitativo. Il (medesimo) procedimento simulatorio si sostanzia, difatti, sul piano morfologico, in un previo accordo simulatorio e in una successiva, unica convenzione negoziale, tanto nell'ipotesi di simulazione assoluta (assenza di effetti negoziali) quanto di simulazione relativa (produzione di effetti diversi da quelli riconducibili al negozio apparente), mentre la cd. controdichiarazione non è altro che uno strumento probatorio idoneo a fornire la "chiave di lettura" del negozio apparente, caratterizzata dalla sua eventualità e dalla irrilevanza della contestuale partecipazione alla sua stesura di tutti i soggetti protagonisti dell'accordo – tanto che l'atto contro dichiarativo può anche provenire da uno solo di essi, e sostanziarsi in una dichiarazione unilaterale, perciò solo priva di ogni veste contrattuale. Sicché non appare corretto, in punto di diritto, va ripetuto, discorrere di contratto simulato e contratto dissimulato come di due diverse e materialmente separate convenzioni negoziali (né tantomeno appare corretto ricondurre il cd. negozio dissimulato alla controdichiarazione, come talora si suole affermare). Ebbene, proprio tale accordo simulatorio, in quanto volto a celare un canone maggiore rispetto a quello indicato nel contratto scritto e registrato, disvela la finalità di elusione ed evasione fiscale che un simile patto è funzionalmente destinato a realizzare e, dunque, la sua causa concreta, da intendersi quest'ultima nella più moderna nozione di scopo pratico del negozio, sintesi, cioè, degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare, quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato. Osservata da tale prospettiva, la fattispecie della simulazione (relativa) del canone locatizio risulta affetta da un vizio genetico, attinente alla sua causa concreta, inequivocabilmente volta a perseguire lo scopo pratico di eludere (seppure parzialmente) la norma tributaria sull'obbligo di registrazione dei contratti di locazione. Se tale norma tributaria si ritiene essere stata elevata a "rango di norma imperativa", come sembra suggerire l'evoluzione normativa e giurisprudenziale più recente e come precisato dalla stessa Corte costituzionale, deve concludersi che la convenzione negoziale sia intrinsecamente nulla, oltre che per essere stato violato parzialmente nel quantum l'obbligo di (integrale) registrazione, anche perché ab origine caratterizzata da una causa illecita per contrarietà a norma imperativa (ex art. 1418 c.c., comma 1), tale essendo costantemente ritenuto lo stesso art. 53 Cost. – la cui natura di norma imperativa (come tale, direttamente precettiva) è stata, già in tempi ormai risalen-

ti, riconosciuta dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 5 del 1985; Cass. ss. uu. n. 6445 del 1985). In tale ottica, acquista una valenza particolarmente significativa l'affermazione della Corte costituzionale che, nel qualificare la nullità sancita dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, come genericamente riconducibile all'art. 1418 c.c., non ha ristretto la (evidente) portata della norma al solo comma 3, dell'articolo richiamato (nullità testuale), ma ne ha implicitamente evidenziato la rilevanza anche ai fini del comma 1 (nullità virtuale), sottolineandone l'effetto di aver elevato a norma imperativa la disposizione tributaria sull'obbligo di registrazione dei contratti ivi contemplati. Trattandosi di un vizio riconducibile al momento genetico del contratto, e non (soltanto) ad un mero inadempimento successivo alla stipula (sanzionato dalla nullità testuale di cui al comma 346 della Finanziaria 2004), nelle fattispecie simulatorie del canone locatizio contenuto in un contratto già registrato deve allora ravvisarsi la diversa ipotesi di una nullità virtuale, secondo la concezione tradizionale di tale categoria – e, quindi, tradizionalmente insanabile ex art. 1423 c.c.: in tal caso, infatti, la nullità deriva non dalla mancata registrazione (situazione suscettibile di essere sanata con il tardivo adempimento), ma, a monte, dall'illiceità della causa concreta del negozio, che una tardiva registrazione non appare idonea a sanare.

Non senza considerare, ancora, che, dalla registrazione del cd. "accordo integrativo", ove questo presenti i caratteri di cui all'art. 1321 c.c., se ne dovrebbe trarre, ove se ne predicassero liceità, validità ed efficacia, la sua configurazione in termini di nuovo contratto, cui attribuire (del tutto fittiziamente, e del tutto erroneamente, come si è visto) il carattere o dell'accordo novativo ovvero del negozio di accertamento: caratteri, evidentemente, del tutto inesistenti, salvo che, nella sua riconosciuta facoltà di interpretazione del contratto, il giudice di merito non accerti, nel singolo caso, l'effettivo carattere novativo dell'accordo (novazione peraltro impredicabile nel caso di coincidenza temporale tra i due atti), alla luce dell'effettiva esistenza di un *animus novandi* e di un *aliquid novi*.

23. Si rende conseguentemente necessario estendere l'indagine alla sorte del contratto di locazione regolarmente registrato, e contenente l'indicazione del canone simulato.

23.1. Con specifico riguardo all'analoga fattispecie simulatoria riferita alla locazione ad uso abitativo e soggetta alla disciplina della L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, la più volte citata sentenza di queste Sezioni Unite del 2015 ebbe modo di precisare come la sanzione legislativa della nullità prevista da quella specifica norma colpisse non la mancata registrazione dell'atto recante il prezzo reale (attesane la precipua funzione di controdichiarazione), ma la illegittima sostituzione di un prezzo con un altro, sicché "sarà proprio la clausola successivamente inserita in via interpretativa attraverso la controdichiarazione ad essere affetta da nullità *ex lege*, con conseguente, perdurante validità di quella sostituenda (il canone apparente) e dell'intero contratto".

24. Nell'ipotesi oggi sottoposta al vaglio di questa Corte, che ha ad oggetto una locazione ad uso non abitativo, ciò che la disciplina legislativa del 2004 ha inteso non solo sanzionare, ma anche elevare a rango di norma imperativa, è proprio l'obbligo di registrazione, non il divieto di sostituzione di un canone con un altro.

Ma è proprio quell'obbligo che la causa concreta dell'accordo intercorso tra le parti è funzionalmente volta (ancorché parzialmente) ad eludere: occorre, pertanto, valutare se, negata in premessa la esistenza di un autonomo contratto dissimulato, la nullità possa ancora essere riferita alla sola controdichiarazione, in (apparente) assenza di una norma simmetrica a quella di cui alla L. del 1998, art. 13.

25. È convincimento del collegio che, se in caso di omessa registrazione del contratto contenente la previsione di un canone non simulato ci si trova di fronte ad una nullità testuale L. n. 311 del 2004, ex art. 1, comma 346, sanabile con effetti *ex tunc* a seguito del tardivo adempimento all'obbligo di registrazione, nel caso di simulazione relativa del canone di locazione, e di registrazione del contratto contenente la previsione di un canone inferiore per finalità di elusione fiscale, si è in presenza, quanto al cd. "accordo integrativo", di una nullità virtuale insanabile, ma non idonea a travolgere l'intero rapporto – compreso, quindi, il contratto reso ostensibile dalle parti a seguito della sua registrazione.

26. Norma speculare, in via interpretativa, rispetto a quella di cui alla L. del 1998, art. 13, deve, difatti, ritenersi la L. n. 392 del 1978, art. 79.

26.1. Non ignora il collegio che la costante interpretazione della disposizione in parola si sia storicamente assestata, nella giurisprudenza di questa stessa Corte, nel senso che la sanzione di nullità in essa prevista abbia avuto riguardo alle (sole) vicende funzionali del rapporto, colpendo, pertanto, le sole maggiorazioni del canone previste in itinere e diverse da quelle consentite *ex lege*, e non anche quelle convenute al momento della conclusione dell'accordo.

26.2. Ma va altresì ricordato come, *mutatis mutandis*, la stessa linea di pensiero sia stata adottata, dalla stessa giurisprudenza di legittimità, anche con riferimento all'interpretazione dell'art. 13, dettato in tema di locazioni abitative – delle quali si era ritenuto parimenti predicabile la sanzione di nullità della maggiorazione del canone se, e solo se, quella maggiorazione avesse avuto diacronico riferimento a momenti diversi e successivi rispetto a quello della stipula dell'accordo.

Al momento, cioè funzionale, e non genetico, del rapporto.

Questa interpretazione è stata rivisitata e modificata dalla sentenza del 2015.

Per le stesse ragioni in essa esposte, è convincimento del collegio che anche la lettura dell'art. 79, della legge cd. sull'equo canone debba essere oggi modificata nel senso che il patto di maggiorazione del canone è nullo anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale, del rapporto.

27. Il collegio non ignora che, in tal modo, i casi, apparentemente più gravi, e cioè quelli di totale omissione della registrazione del contratto, risulterebbero soggetti ad un disciplina meno rigida (conseguente al riconoscimento di una sanatoria della nullità derivante dalla loro omessa registrazione), ma la diversa gravità delle conseguenze può trovare una congrua spiegazione nella maggiore gravità del vizio che inficia le ipotesi simulatorie rispetto a quelle in cui manchi la registrazione del contratto tout court: un vizio genetico e voluto da entrambe le parti nel primo caso, un inadempimento successivo alla stipula di un contratto geneticamente valido, nel secondo caso.

27.1. È vero, in altri termini, che una simile soluzione renderebbe più gravose, *quoad effecta*, le ipotesi di simulazione relativa del canone nei contratti di locazione soggetti rispettivamente, alla disciplina della L. n. 431 del 1998, art. 13, (per come interpretato dalle S.U. con la sentenza n. 18213 del 2015, che ha ritenuto la perdurante validità del canone apparente e, quindi, dell'intero contratto) e della L. n. 392 del 1998, art. 79, (per come oggi interpretato), rispetto a quelle concernenti i contratti di locazione, ad uso abitativo e non, cui sia invece applicabile la normativa (e la possibilità di sanatoria, per quanto in precedenza esposto) introdotta dalla Finanziaria del 2004.

Tuttavia, una simile conseguenza sembra coerente non solo con il diverso tenore delle predette norme, le une intese a vietare la sostituzione di una clausola sostanziale del contratto, l'altra a sanzionare direttamente la violazione della norma tributaria, ma anche con l'intenzione del legislatore del 2004, evidentemente tesa ad ampliare e rafforzare, rispetto alla normativa del 1998, l'effetto dissuasivo nei confronti degli infedeli locatori, e non pare affatto priva di ragionevolezza rispetto agli interessi pubblici inerenti al prelievo fiscale, in quanto mira a spiegare proprio quell'effetto dissuasivo, inteso nel senso di non rendere conveniente alle parti la registrazione di un contratto contenente un canone simulato consentendo loro di provvedere alla registrazione dell'"accordo integrativo" solo in caso di sopravvenuto conflitto tra i contraenti – in tal guisa prefiggendosi un obiettivo conformativo ben più ambizioso rispetto a quello conseguibile dalle eventuali sanatorie a posteriori.

28. La soluzione così adottata ha il pregio di ricondurre ad unità la disciplina delle nullità e della (eventuale) sanatoria di tutti i contratti di locazione, ad uso abitativo e non.

Il ricorso deve, pertanto, essere accolto nei limiti di cui in motivazione.

(*Omissis*)

JUS CIVILE

FABIO RUSSO

Dottorando di ricerca – Università Ca' Foscari di Venezia

SULLA VALIDITÀ DEL PATTO DI MAGGIORAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

SOMMARIO: *1. Il caso. – 2. Il patto di maggiorazione del canone di locazione. – 3. Le argomentazioni della Corte. – 4. Osservazioni.*

1. – Tizio (locatore) e la Società Alfa s.r.l. (conduttrice), in data 20 ottobre 2008, sottoscrivevano un contratto di locazione ad uso non abitativo, a cui si attribuiva efficacia retroattiva al 1° maggio 2008, per un canone annuo di euro 14.400,00, pari ad euro 1200,00 mensili. Contestualmente alla stipula di detto contratto, le parti sottoscrivevano un altro atto, detto "accordo integrativo", con il quale convenivano che il canone "reale ed effettivo" della locazione, maggiore di quello precedentemente indicato, sarebbe stato: (*I*) nel caso in cui detto accordo integrativo fosse stato registrato, di euro 5500,00 mensili; (*II*) diversamente, nell'ipotesi di omessa registrazione dell'accordo, il canone dovuto sarebbe stato di euro 3500,00 mensili. Il primo contratto venne registrato in data 4 novembre 2008 mentre l'accordo integrativo venne registrato in data 22 gennaio 2009.

In data 13 febbraio 2009 Tizio intimò alla società Alfa s.r.l. lo sfratto per morosità lamentando il mancato pagamento del canone di euro 5500,00 stabilito dall'accordo integrativo. La società Alfa s.r.l., nel resistere alla domanda, contestò la validità di detto accordo e sostenne di aver correttamente adempiuto pagando il canone convenuto di euro 1200,00 mensili. Il Giudice di prime cure escluse l'inefficacia del contratto per intempestiva registrazione ma ritenne nulla la pattuizione aggiuntiva, poiché contenente la illegittima previsione di un aumento automatico del canone, e riconobbe in euro 1200,00 mensili l'importo dovuto dalla conduttrice. Tuttavia, preso atto della tardività del pagamento di due mensilità, il contratto venne risolto in funzione della prevista clausola risolutiva espressa.

Il 6 febbraio 2012 la società Alfa s.r.l. propose appello verso la sentenza contestando la ritenuta tardività del pagamento delle due mensilità. La conduttrice, infatti, sosteneva che il pagamento era avvenuto in tempo attraverso bonifico bancario e che il ritardato accredito era stato dovuto a un fatto imputabile esclusivamente all'istituto di credito. Tizio, nel costituirsi, propose appello incidentale contestando la ritenuta nullità dell'accordo integrativo che, a suo dire, non configurava già la previsione di un aumento automatico del canone bensì la determinazione del reale canone di locazione. La corte di appello, in parziale accoglimento dell'appello incidentale:

– dichiarò risolto per inadempimento della società Alfa s.r.l. il contratto di locazione stipulato tra le parti in data 20 ottobre 2008;

– condannò la società al pagamento delle differenze dovute tra il canone corrisposto e quello effettivamente dovuto, pari ad Euro 5.500 mensili, con maggiorazione di interessi legali dalla data di ogni scadenza sino al soddisfo;

– ritenne che, contrariamente alla tesi sostenuta dalla difesa dell'appellante e fatta propria dal Tribunale, "la previsione contrattuale aggiuntiva di cui all'articolo 2 del patto integrativo" registrato prima dell'introduzione del giudizio e ritenuto efficace dal primo Giudice con motivazione espressa e non censurata "valeva a configurarsi alla stregua di controdichiarazione attestante la simulazione relativa del prezzo", posta in essere per "intuibili scopi di elusione fiscale";

– osservò che, nella specie, non era configurabile un illecito "aumento" del canone, nullo L. n. 392 del 1978, ex articolo 79, in quanto "il complesso regolamento delle rispettive posizioni patrimoniali operato dalle parti conduce(va) a ritenere di essere dinanzi ad un canone di locazione fissato sin da subito in Euro 5.500 mensili: ne fa(ceva) fede il fatto che il contratto sottoscritto il 20 ottobre 2008 facesse retroagire i suoi effetti al primo maggio dello stesso anno, con la previsione di uno sconto in ragione della mancata registrazione dell'effettivo importo contrattuale";

– affermò essersi in presenza di "un contratto sottoposto a condizione sospensiva – pienamente lecita ed anzi imposta afferente alla misura del canone e legata alla registrazione del contratto reale".

Avverso la sentenza della Corte di Appello la società Alfa s.r.l. propose ricorso per Cassazione denunciando la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1355 cc., in riferimento all'art. 360 comma 1, n. 3, c.p.c., in ragione dell'errata interpretazione dell'atto integrativo non corrispondente alla reale comune intenzione delle parti. La ricorrente dedusse altresì la nullità delle pattuizioni di cui all'accordo integrativo alla luce dei principi di diritto affermati dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 18213 del 17 settembre 2015 con la quale era stata sancita "la nullità di ogni pattuizione volta a determinar un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, al di là e a prescindere da qualsivoglia elemento esterno all'atto". Tizio resistette con controricorso eccependo preliminarmente l'inammissibilità del gravame per violazione dell'art. 360 bis c.p.c. ed evidenziando, altresì, la correttezza dell'interpretazione e della qualificazione giuridica dell'accordo integrativo operato dalla Corte di Appello.

All'esito dell'udienza pubblica del 13 aprile 2016 la Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione, con ordinanza n. 16604 del 5 agosto 2016, trasmetteva gli atti al Primo Presidente, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, ponendo la questione così sintetizzata in sentenza: "Se, in tema di contratti di locazione ad uso diverso da quello di abitazione, nell'ipotesi di tardiva registrazione (anche) del contestuale e separato accordo recante l'importo del canone maggiorato rispetto a quello indicato nel primo contratto registrato, sia configurabile un'ipotesi di sanatoria di tale nullità, ovvero se anche per le locazioni ad uso diverso da abitazione debba far-

si applicazione del principio affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte (Cass. S.U., 17 settembre 2015, n. 18213, rv. 636471) con riferimento ai contratti di locazione ad uso abitativo, secondo il quale, su di un più generale piano etico/costituzionale, l'esclusione di una qualsivoglia efficacia sanante della registrazione tardiva consente di impedire che dinanzi ad una Corte suprema di un paese Europeo una parte possa invocare tutela giurisdizionale adducendo apertamente ed impunemente la propria qualità di evasore fiscale, e sia proprio la Corte di legittimità ad affermarne la liceità".

2. – L'interprete che si approccia alla disciplina del contratto di locazione sperimenta un senso di smarrimento dovuto alla difficoltà di inquadrare le molteplici norme speciali, sparse in una pluralità di provvedimenti, che paiono mal coordinarsi con gli istituti codicistici. I plurimi interventi legislativi, spinti dal lodevole obiettivo di contrasto all'evasione [1], hanno finito, infatti, per generare un quadro confuso di difficile lettura che ha dato adito ad un ampio dibattito dottrinale e giurisprudenziale ancora oggi ben lontano dall'essere risolto [2]. Tra le questioni maggiormente

[1] Nonostante i tentativi del legislatore di scoraggiare la stipula di contratti di locazione "in nero" risulta però ancora particolarmente diffusa la pratica di occultare, in tutto o in parte, il canone di locazione al fisco. Sebbene negli ultimi anni si segnali, infatti, un significativo calo delle locazioni in nero, l'ultimo dato disponibile, relativo al 2015, indicato dal "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto dell'evasione fiscale" allegato alla "Nota di Aggiornamento del Documento di Economia e Finanza 2017", stima ancora un'evasione pari a 1,33 miliardi.

[2] Tra i contributi più significativi si segnala BUSET, G., *Alle Sezioni Unite il patto occulto di maggiorazione del canone e la locazione ad uso diverso*, in *NGCC*, 2017, 2, pp. 224 ss.; BUSET, G., *Locazione non registrata e prestazione indebita di far godere*, in *NGCC*, 2017, 6, pp. 859 ss.; BUSET, G., *Registrazione tardiva della locazione e sanzioni civili: interviene la Corte costituzionale*, nota a Corte Cost., 14 marzo 2014 n. 50, in *NGCC*, 2014, pp. 769 ss.; COSTABILE, C., *L'obbligo di registrazione a pena di nullità dei contratti di locazione: esegesi della norma e sua applicabilità ai rapporti locativi in corso stipulati prima dell'1 gennaio 2005*, nota a Trib. Palermo, 25 marzo 2009, in *Giur. Merito*, 2010, 5, pp. 1282 ss.; CUFFARO, V., *Ancora sulla nullità del contratto di locazione non registrato (soluzioni interpretative e dubbi di costituzionalità)*, in *Il corriere del merito*, 2007, 11, pp. 1241 ss.; CUFFARO, V., *Aporie della giurisprudenza e pervicacia del legislatore in tema di locazione e obbligo di registrazione*, nota a Cass. Civ., sez. un., 17 settembre 2015 n. 18213, in *Giur. It*., 2016, pp. 324 ss.; CUFFARO, V., *Il problema della mancata registrazione del contratto di locazione*, nota a Cass. Civ., sez. III, 3 gennaio 2014 n. 37, in *Giur. It.*, 2014, pp. 533 ss.; CUFFARO, V., *Orwell e il contratto di locazione: note a margine dell'art. 1, co. 50, legge 29 dicembre 2015, n. 208*, in *Il corriere giuridico*, 2016, 5, pp. 597 ss.; CUFFARO, V., *Violazione di obblighi tributari e nullità del contratto di locazione*, in *Riv. Dir. Civile*, 2011, 4, pp. 357 ss.; DI MARZIO, M., *Anche dopo la finanziaria 2005 il contratto di locazione non registrato non è nullo,* in *Immobili e Proprietà,* 2007, 1, pp. 41 ss.; DI MARZIO, M., *Ancora della nullità del contratto di locazione per omessa registrazione,* nota a Trib. Palermo, 25 marzo 2009, in *Giur. Merito,* 2010, 5, pp. 1276 ss.; DI MARZIO, M., *La nullità del contratto di locazione,* in *Immobili e proprietà,* 2014, 1, pp. 37 ss.; DI MARZIO, M., *La nullità del contratto di locazione per omessa registrazione,* nota a Trib. Modena, 12 giugno 2006, in *Gius. Civ.,* 2007, 2, pp. 484 ss.; DI MARZIO, M., *La sorte del contratto di locazione non registrato,* in *Immobili e Proprietà,* 2009, 8, pp. 512 ss.; DI MARZIO, M., *Omessa registrazione del contratto di locazione: la Corte Costituzionale cancella le sanzioni al locatore, il Legislatore le proroga,* in *Immobili e proprietà,* 2014, 7, pp. 451 ss.; GIOVE, S., *La registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo non è prescritta a pena di nullità,* nota a Cass. Civ., sez. III, 27 ottobre 2003 n. 16089, in *Corriere Giuridico,* 2014, 10, pp. 1342 ss.; GIOVE, S., *Sulla validità della clausola di aumento del canone di locazione,* nota a Cass. Civ., III sez., 1 febbraio 2000 n. 1070, in *NGCC,* 2000, pp. 43 ss.; PADOVINI, F., *La disciplina della locazione immobiliare fra regime attuale e prospettive future,* in *NGCC,* 2012, pp. 265

discusse rientra, senza dubbio, quella relativa alla validità di un "patto di maggiorazione" del canone coevo alla stipula del contratto di locazione. Nella prassi è infatti frequente la malsana abitudine di registrare un contratto di locazione con un canone inferiore rispetto a quello effettivamente previsto (e voluto) dalle parti in un "accordo integrativo" (o patto di maggiorazione) destinato a rimanere occulto [3]. Detta fattispecie configura, evidentemente, un tipico caso di simulazione parziale relativa [4], che trova la propria disciplina negli artt. 1414 ss. del Codice Civile. Come è facile intuire, pertanto, il problema è esclusivamente di ordine fiscale e, come tale, dovrebbe trovare soluzione in sanzioni tributarie [5]. Il legislatore, invece, ripetendo gli infelici errori del passato [6], ha disposto la nullità dei contratti di locazione, comunque stipulati, «*se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati*» (art. 1, comma 346, l. 311/2004) e ha previsto, in tema di locazione ad uso abitativo, la nullità di «*ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato*» (art.

---

ss.; PADOVINI, F., *Locazione ad uso abitativo e diritti fondamentali,* in *NGCC,* 2016, 1, pp. 197 ss.; PADOVINI, F., *Locazioni abitative, patti contrari alla legge e registrazione: dal rapporto di fatto all'efficacia ultrattiva?,* in *NGCC,* 2016, 5, pp. 985; TRONCONE, F., *Aspetti civilistici dell'obbligo di registrare il contratto di locazione (prima parte),* in *Studium Iuris,* 2016, 1, pp. 11 ss.; TRONCONE, F., *Aspetti civilistici dell'obbligo di registrare il contratto di locazione (seconda parte),* in *Studium Iuris,* 2016, 2, pp. 143 ss.; ULESSI, C., BUSET, G., *Locazione abitativa e patto occulto di maggiorazione del canone,* nota a Cass. Civ., sez. un., 17 settembre 2015 n. 18213, in *NGCC,* 2016, 2, pp. 268 ss.

[3] La Corte di Cassazione sez. un., 17 settembre 2015 n. 18213, in *NGCC,* 2016, 2, pp. 268 ss. (nota di ULESSI, C., BUSET, G., *Locazione abitativa e patto occulto di maggiorazione del canone*) e in *Giur. It*., 2016 (nota di CUFFARO, V., *Aporie della giurisprudenza e pervicacia del legislatore in tema di locazione e obbligo di registrazione*) ha così ricostruito la fattispecie «*a) Parte locatrice e parte conduttrice convengono, con accordo simulatorio, di stipulare un contratto di locazione indicando, in seno ad esso – destinato alla registrazione – un canone inferiore a quello realmente pattuito; b) Le parti redigono materialmente un contratto di locazione contenente l'indicazione di tale canone fittizio; c) Le stesse parti, con controdichiarazione scritta (coeva alla stipula), alla cui redazione partecipano tutte e contestualmente, convengono che il canone indicato nel contratto registrato deve essere modificato in aumento, secondo quanto indicato nella controdichiarazione stessa, avendo il locatore manifestato il proprio intento di frodare il fisco*».

[4] In tema di simulazione è nota la distinzione tra simulazione assoluta e relativa. La prima si ha «allorché le parti, attraverso l'accordo (simulatorio) che assume esclusiva rilevanza interna tra di esse, intendono che il contratto (simulato) apparentemente stipulato sia tra loro del tutto improduttivo di effetti giuridici […]. Diversamente nell'ipotesi di simulazione relativa nella quale il contratto dissimulato esplicita la vera intenzione delle parti diretta a realizzare effetti giuridici differenti rispetto a quelli palesati nel contratto simulato.» (VENDITTI, C., *La simulazione,* in *Diritto Civile, norme, questioni, concetti,* (a cura di AMADIO, G., MACARIO F.), I, il Mulino, Bologna, 2014, pp. 838-839. Si segnalano sul tema: AURICCHIO, A., *La simulazione nel negozio giuridico. Premesse generali,* Napoli, 1957; DISTASO, N., *La simulazione dei negozi giuridici*, Torino, 1960; GENTILI, A., *Simulazione dei negozi giuridici,* in *Digesto delle discipline privatistiche,* 4° ed., Torino, Utet, 1999; SACCO, R., *«Simulazione (diritto civile)»,* in *Enc. giur*., XXVIII, Roma, 1992.

[5] Del resto, l'art. 10, comma 3, ultima parte, L. 27 luglio 2000, n. 212 prevede che «*le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto*». Sul tema si rinvia a PAPPA MONTEFORTE, V., *Violazioni tributarie e validità del contratto,* in *Notariato,* 2, 2009, pp. 189 ss. il quale rileva che «ogni volta che il legislatore ha fatto ricorso alla nullità del contratto per sanzionare le violazioni tributarie (situazione questa che più volte ha caratterizzato le scelte legislative), le norme hanno avuto vita breve.» Vedi altresì CUFFARO, V., *Violazione di obblighi tributari e nullità del contratto di locazione*, cit., pp. 357 ss.

[6] Si fa riferimento, in particolare, all'art. 1, r.d.l. 27.9.1941, n. 1015 che disponeva la nullità delle alienazioni immobiliari non registrate.

13, comma 1, l. 431/1998) [7]. È possibile dunque ravvisare almeno due ordini di problemi relativi alla validità di un patto di maggiorazione contestuale alla stipula del contratto di locazione: (*I*) il primo, concernente l'interpretazione da attribuire all'art. 13, comma 1, l. 431/1998; (*II*) il secondo, relativo alla possibilità di una registrazione tardiva, per così dire, "sanante". Cominciando da quest'ultimo, è opinione oramai maggioritaria in giurisprudenza che la nullità del contratto di locazione possa essere sanata, con efficacia *ex tunc,* da una registrazione tardiva [8]. A questa conclusione si giunge rammentando che il sistema tributario prevede il cosiddetto "ravvedimento operoso" (D.Lgs. n. 471 del 1997, ex art. 13, comma 1) «consistente nel versamento di una sanzione pecuniaria ridotta per correggere errori ed omissioni o per versare in ritardo l'imposta dovuta, alla condizione che la violazione non sia già stata constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza [9]». Si argomenta, infatti, che «la tesi della nullità, che in ragione della sua atipicità, risulti sanabile con effetto *ex tunc* è coerente con i principi che sottendono al complessivo impianto normativo in materia dell'obbligo di registrazione del contratto di locazione ed in particolare con la espressa previsione di forme di sanatoria nella normativa succedutasi nel tempo e dell'istituto del ravvedimento operoso, norma che il legislatore ha mantenuto stabile nel tempo potenziandone l'applicazione [10]». Il problema, però, per ciò che qui maggiormente interessa, è comprendere se detta efficacia sanante possa aversi anche in caso di registrazione tardiva del solo patto di maggiorazione. A tal fine risulta preminente la questione relativa al significato da attribuire all'art. 13, comma 1, l. 431/1998: secondo una prima ricostruzione, fatta propria dalla Suprema Corte fino al 2015, la norma sancirebbe esclusivamente il *principio di invariabilità del canone in corso di rapporto* [11], per cui sarebbe salvo l'eventuale patto di maggiorazione coevo alla stipula del

---

[7] L'art. 1, comma 59, L. n. 280/2015 ha recentemente modificato l'art. 13, comma 1, l. 431/1998 che ha attualmente la seguente formulazione: «*è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile*».

[8] Le Sezioni Unite, nella sentenza che si annota, ricordano comunque che «nella giurisprudenza di merito si registrano soluzioni interpretative assai difformi, che riflettono il dibattito dottrinario emerso a seguito della Finanziaria del 2005, e che possono sostanzialmente ricondursi a tre orientamenti: quello dell'interpretazione antiletterale della nullità conseguente alla mancata registrazione, ritenuta condizione di efficacia sanabile ex tunc (Trib. Modena 12 giugno 2006; Trib. R. Emilia; Trib. Firenze 1 aprile 2009; Trib. Bergamo 7 febbraio 2012); quello predicativo della nullità sanabile con effetti ex nunc (Trib. Napoli 19 ottobre 2009; Trib. Bari 24 ottobre 201; Trib. Lecce 8 gennaio 2014; TAR Trento, 9.12.2010, n. 230); quello, infine, della nullità assoluta ed insanabile (Corte di appello Roma n. 3753 del 24 giugno 2015)».

[9] In questi termini Cass. Civ., sez. un., 17/09/2015 n. 18213, cit., p. 273.

[10] Cass. Civ., sez. III, 28/04/2017, n.10498, in *Guida al diritto,* 2017, 23, 44 (nota di: PISELLI, M., *Un giusto equilibrio tra le diverse esigenze dei privati e del Fisco*).

[11] Cass. Civ, 27.10.2003, n. 16089, in *NGCC,* 2004, I, 623 ss. (nota di CASCIONE, C., *L'art. 13 della l. n. 431/1998, tra divieto di simulazione relativa e principio di invariabilità del canone*) e in *Corriere Giuridico,* 2014,

contratto di locazione registrato tardivamente; secondo la giurisprudenza più recente, sintetizzata dalla sentenza a Sezioni Unite n. 18213 del 17 settembre 2015, la norma sanzionerebbe, invece, ogni sostituzione di un prezzo con un altro, ivi compresa, dunque, quella contestuale alla stipula del contratto registrato [12]. La registrazione tardiva, quindi, secondo il Supremo Collegio, non avrebbe alcuna efficacia sanante in quanto il patto sarebbe comunque contrario a norma imperativa; il contratto di locazione registrato, invece, manterrebbe la sua validità ed efficacia pur contenendo un canone apparente non corrispondente alla vera volontà delle parti. Adottando quest'ultima prospettiva, pertanto, la Suprema Corte ha sancito, nel 2015, che «*in tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, la nullità prevista dall'art. 13, comma 1, della l. n. 431 del 1998 sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente; il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extranegoziale inidoneo ad influire sulla validità civilistica* [13]».

Questo arresto giurisprudenziale, che comunque non è andato esente da critiche e perplessi-

---

10, pp. 1342 ss. (nota di GIOVE, S., *La registrazione del contratto di locazione ad uso abitativo non è prescritta a pena di nullità*) aveva infatti ritenuto che «*in tema di locazioni abitative, l'art. 13, comma 1o, della l. 9.12.1998, n. 431, nel prevedere la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (e nel concedere in tal caso al conduttore, al comma 2o, l'azione di ripetizione), non si riferisce all'ipotesi della simulazione relativa del contratto di locazione rispetto alla misura del corrispettivo (né a quella della simulata conclusione di un contratto di godimento a titolo gratuito dissimulante una locazione con corrispettivo), in tal senso deponendo una lettura costituzionalmente orientata della norma, giacché, essendo valido il contratto di locazione scritto ma non registrato (non rilevando, nei rapporti tra le parti, la totale omissione dell'adempimento fiscale), non può sostenersi che essa abbia voluto sanzionare con la nullità la meno grave ipotesi della sottrazione all'imposizione fiscale di una parte soltanto del corrispettivo (quello eccedente il canone risultante dal contratto scritto e registrato) mediante una pattuizione scritta ma non registrata […]».* Analogamente Cass. Civ., sez. III, 03/04/2009, n. 8148, in *Giust. civ. Mass*. 2009, 4, 583 e Cass. Civ., sez. III, 07/04/2010, n. 8230, *Ced Cassazione*, 2010. Critico CUFFARO, V., *Violazione di obblighi tributari e nullità del contratto di locazione*, cit., pp. 369-370 «la lettura che della disposizione ha compiuto la Corte di Cassazione è certo singolare giacché attribuisce al testo normativo un significato che non sembra sottrarsi al rilievo di irrazionalità pur espressamente paventato, in quanto la soluzione prospettata non è in grado di spiegare in che modo in un sistema di libera determinazione del canone dovrebbe essere nullo il patto successivo di rideterminazione del canone (di incerta configurabilità), mentre è lecito il patto contestuale che moduli nel tempo la misura del corrispettivo. L'interpretazione additata dalla Corte appare poi in sicuro contrasto con la lettera della legge».

[12] La Suprema Corte ha, infatti, sostenuto che «*l'interpretazione dell'art. 13 deve [...] condursi alla stregua della più generale riflessione secondo cui già nel 1998 la volontà del legislatore era quella di sanzionare di nullità la sola previsione occulta di una maggiorazione del canone apparente, così come indicato nel contratto registrato, in guisa di vera e propria lex specialis, derogativa ratione materiae, alla lex generalis (benché posteriore) costituita dal c.d. statuto del contribuente*», per cui, ha concluso, «*non la mancata registrazione dell'atto recante il prezzo reale (attesane la funzione già in precedenza specificata di controdichiarazione), ma la illegittima sostituzione di un prezzo con un altro, espressamente sanzionata di nullità, è colpita dalla previsione legislativa, secondo un meccanismo del tutto speculare a quello previsto per l'inserzione automatica di clausole in sostituzione di quelle nulle: nel caso di specie, l'effetto diacronico della sostituzione è impedito dalla disposizione normativa, sì che sarà proprio la clausola successivamente inserita in via interpretativa attraverso la controdichiarazione ad essere affetta da nullità ex lege, con conseguente, perdurante validità di quella sostituenda (il canone apparente) e dell'intero contratto*».

[13] Cass. Civ., sez. un., 17 settembre 2015 n. 18213, cit.

tà [14], è esplicitamente richiamato dall'ordinanza n. 16604 del 05.08.2016 della III Sezione Civile con la quale si è rimessa al Primo Presidente la questione relativa alla possibilità di estendere i principi affermati nel 2015 anche alle locazioni ad uso non abitativo per le quali non sussiste, però, una norma analoga all'art. 13, comma 1, l. 431/1998.

3. – Al quesito sull'estensibilità dei principi sanciti dalla sentenza del 2015 alle locazioni ad uso non abitativo la Suprema Corte risponde con una sentenza-trattato, di ben 50 pagine, nella quale, oltre a ricostruire le tappe legislative e giurisprudenziali della travagliata disciplina in materia locatizia, si impegna in un'insolita apologia della decisione del 2015 (dello stesso relatore). La Corte, infatti, prima di entrare nel merito della questione preferisce confermare la soluzione precedentemente adottata rispondendo anche ad alcune critiche della dottrina che vengono, addirittura, esplicitamente richiamate [15].

Al di là di queste digressioni, il Supremo Collegio si dice convinto che la sanzione legislativa, per omessa registrazione, si configuri in termini di nullità sopravvenuta del contratto di locazione per mancanza di un requisito extraformale di validità. A sostegno di questo convincimento si invoca la lettera dell'art. 1, comma 346, l. 311/2004 e il dictum della Corte Costituzionale che, a dire del Collegio, eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa. Questa conclusione, secondo la Corte, non risulta scalfita né dal rilievo secondo il quale la nullità andrebbe riferita ai vizi riguardanti l'iter formativo e costitutivo dell'atto negoziale né dal tradizionale orientamento relativo al principio di non interferenza delle violazioni di carattere tributario rispetto alla validità del contratto. Il primo appunto, infatti, viene superato rilevando che nell'ordinamento esistono altre ipotesi di nullità derivanti da un difetto extragenetico (ad esempio l'art. 67 *septiesdecies* del codice del consumo); il secondo, sostenendo che la disposizione dell'art. 1, comma 346, l. 311/2004 non costituisce una prescrizione di esclusivo carattere tributario, ma introduce una sanzione civile come conseguenza di una violazione di carattere tributario.

---

[14] Per una critica puntuale si rinvia a ULESSI, C., BUSET, G., *Locazione abitativa e patto occulto di maggiorazione del canone,* cit., pp. 277 ss. e CUFFARO, V., *Aporie della giurisprudenza e pervicacia del legislatore in tema di locazione e obbligo di registrazione*, cit., pp. 332 ss. il quale ritiene poco convincente la Sentenza sul piano della argomentazione logica, della realizzazione della *ratio legis*, della razionalità della disciplina complessiva delle locazioni urbane, dell'individuazione dell'obiettivo perseguito dalla legge e del sistema del codice. Si segnala altresì il commento di RESTUCCIA, V., *La nullità della clausola simulatoria del canone di locazione,* in *Jus Civile,* 6, 2016, pp. 553 ss.

[15] Diversi dubbi sorgono sulla legittimità di queste citazioni posto che l'art. 118, comma 3, disp. Att. C.p.c. dispone che «*in ogni caso deve essere omessa ogni citazione di autori giuridici*». Tra l'altro, si rammenta, lo stesso articolo impone la *succinta* esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione. È pur vero che la norma è priva di sanzione ma lascia comunque perplessi la palese violazione ad opera della Suprema Corte che, mostrando di essere consapevole della forzatura, tenta di giustificarsi sostenendo che «tali considerazioni si segnalano per la loro specifica attinenza alla questione oggi nuovamente sottoposta al collegio con riferimento alle locazioni ad uso diverso da abitazione alle quali sia applicabile ratione temporis la L. n. 311 del 2004, e possono offrire un primo spunto interpretativo nell'analisi della fattispecie in esame».

A questo punto la Corte, prendendo atto dell'assenza di una norma analoga all'art. 13, comma 1, l. 431/1998 in materia di locazioni ad uso non abitativo, distingue l'ipotesi della tardiva registrazione del contratto di locazione, che contenga l'indicazione del canone reale, da quella dell'accordo simulatorio «cui consegua non già la tardiva registrazione dell'intero contratto che preveda, ab origine, la corresponsione del canone reale, ma quella del solo patto dissimulato ("accordo integrativo" del caso di specie) volto ad occultare un canone maggiore».

Circa la prima ipotesi, affrontata solo *en passant*, la Corte conferma la possibilità di una registrazione tardiva sanante. Conclusione, questa, cui si giunge considerando che il termine di trenta giorni, previsto per assolvere al pagamento dell'imposta di registro, non è qualificato come perentorio e che lo stesso sistema tributario consente il c.d. "ravvedimento operoso". Il problema conseguenziale che si pone è, dunque, quello relativo all'efficacia di detta sanatoria ossia se la stessa operi *ex tunc* ovvero *ex nunc*. Sul punto la Corte, pur riconoscendo l'assenza di significativi indici normativi, sostiene di propendere per la prima opzione volta a far retroagire l'efficacia sanante alla conclusione del contratto. Questa soluzione, infatti, secondo il Supremo Collegio, permetterebbe di stabilizzare definitivamente gli effetti del contratto assicurando piena tutela alla parte debole del rapporto.

L'ipotesi della simulazione, invece, solleva problematiche che possono essere così riassunte: posto che nessuna norma vieta esplicitamente l'accordo simulatorio, con il quale si conviene di occultare il reale canone di una locazione ad uso non abitativo, e che la registrazione tardiva del contratto di locazione, secondo quanto sancito dalla stessa Corte di Cassazione, ha efficacia sanante *ex tunc*, ci si interroga sull'estensibilità di detta sanatoria anche al patto di maggiorazione registrato tardivamente. Sul punto la Corte ritiene non assimilabile l'ipotesi dell'omessa registrazione in toto di un contratto con un canone reale con quella dell'omessa registrazione del solo patto di maggiorazione. Il primo contratto, infatti, secondo il Collegio, non sarebbe inficiato da alcun vizio genetico ma solo dalla mancata attuazione di un obbligo ad esso conseguente, onde si ritiene sempre possibile rimediare all'omissione con una registrazione tardiva. Nel secondo caso, invece, la Corte rintraccia un'ipotesi simulatoria, monisticamente intesa [16], avente una finalità di elusione ed evasione fiscale (anche se i due termini designano situazioni giuridiche profondamente differenti), che, pertanto, si pone in contrasto con la norma tributaria, elevata al rango di norma imperativa, sull'obbligo di registrazione dei contratti di locazione. In sostanza, la Corte ritiene che «trattandosi di un vizio riconducibile al momento genetico del contratto, e non (soltanto) ad un mero inadempimento successivo alla stipula (sanzionato dalla nullità testuale di cui al comma 346 della Finanziaria 2004), nelle fattispecie simulatorie del canone locatizio contenuto in un contratto già registrato deve allora ravvisarsi la diversa ipotesi di una nullità virtuale, secondo la concezione tradizionale di tale categoria – e, quindi, tradizionalmente insanabile ex articolo 1423 c.c.: in tal caso, infatti, la nullità deriva non dalla mancata regi-

[16] Per la Corte, infatti, il patto di maggiorazione costituisce solo uno «strumento probatorio idoneo a fornire la "chiave di lettura" del negozio apparente».

strazione (situazione suscettibile di essere sanata con il tardivo adempimento), ma, a monte, dall'illiceità della causa concreta del negozio, che una tardiva registrazione non appare idonea a sanare».

Posto, dunque, che, secondo la Suprema Corte, l'accordo simulatorio è insanabilmente nullo per contrarietà a norma imperativa, ci si interroga, ancora, sulla sorte del contratto di locazione regolarmente registrato che però contenga un canone simulato. La Corte, non potendo utilizzare la stessa argomentazione del 2015, fondata su un'interpretazione dell'art. 13, comma 1, l. 431/1998 volta a sancire l'illegittimità della sostituzione di un prezzo con un altro, si dice convinta, anche in considerazione dell'art. 79, l. n. 392/1978, che «nel caso di simulazione relativa del canone di locazione, e di registrazione del contratto contenente la previsione di un canone inferiore per finalità di elusione fiscale, si è in presenza, quanto al cd. "accordo integrativo", di una nullità virtuale insanabile, ma non idonea a travolgere l'intero rapporto». Secondo la Corte, infatti, il comma 1 dell'art. 79, l. n. 392/1978, che dispone la nullità di «*ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge*», potrebbe reinterpretarsi [17] «nel senso che il patto di maggiorazione del canone è nullo anche se la sua previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale, del rapporto».

All'esito di queste argomentazioni, la Corte si mostra consapevole del fatto che, paradossalmente, risulti più conveniente per i locatori non registrare in toto il contratto di locazione rispetto all'ipotesi di una registrazione parziale, ma, ciò nonostante, ritiene la distinzione per nulla «priva di ragionevolezza rispetto agli interessi pubblici inerenti al prelievo fiscale, in quanto mira a spiegare proprio quell'effetto dissuasivo, inteso nel senso di non rendere conveniente alle parti la registrazione di un contratto contenente un canone simulato consentendo loro di provvedere alla registrazione dell'"accordo integrativo" solo in caso di sopravvenuto conflitto tra i contraenti – in tal guisa prefiggendosi un obiettivo conformativo ben più ambizioso rispetto a quello conseguibile dalle eventuali sanatorie a posteriori».

Posto tutto quanto sopra, il Collegio rinvia alla Corte di appello al fine dell'applicazione dei seguenti principi: «(A) La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso; (B) Il contratto di locazione di immobili, quando sia nullo per (la sola) omessa registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza *ex tunc*, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente; (C) è nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità *vitiatur sed non vitiat*, con la conseguenza che il solo patto

[17] La Corte, infatti, si dice consapevole che «la costante interpretazione della disposizione in parola si sia storicamente assestata, nella giurisprudenza di questa stessa Corte, nel senso che la sanzione di nullità in essa prevista abbia avuto riguardo alle (sole) vicende funzionali del rapporto, colpendo, pertanto, le sole maggiorazioni del canone previste in itinere e diverse da quelle consentite ex lege, e non anche quelle convenute al momento della conclusione dell'accordo».

di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione».

4. – Nella sua portata dirompente, la sentenza che si annota non manca di sollevare dubbi e perplessità. Invero, molteplici sono i punti critici della decisione in esame [18], quanto meno in riferimento all'ipotesi, che qui più interessa, dell'omessa registrazione del solo patto di maggiorazione.

La Corte, infatti, da un lato, ricostruisce la fattispecie simulatoria in termini unitari, attribuendo all'accordo integrativo la mera funzione di «strumento probatorio idoneo a fornire la "chiave di lettura" del negozio apparente», dall'altro scinde categoricamente il contratto simulato dal patto dissimulato sancendo la validità del primo e la nullità del secondo per violazione di norma (virtuale) tributaria imperativa. Tale soluzione appare, in verità, assolutamente strabica. Se l'accordo simulatorio è infatti unico non si comprende perché, a voler ragionare come la Corte, la nullità debba colpire solo il patto di maggiorazione e non invece anche il contratto contenente un canone solo apparente, posto che l'operazione, nella sua interezza, si pone in contrasto con l'ipotetica norma virtuale imperativa. Non si comprende, ad ogni modo, perché un canone non voluto dalle parti, come provato dal patto occulto, possa essere efficace, in palese contrasto al disposto dell'art. 1414 c.c. [19]. Né è dato sapere, ancora, perché, nonostante l'accordo simulatorio sia nel chiaro interesse di entrambe le parti (che conseguono, ambedue, un significativo vantaggio), debba essere "punito" solo il locatore infedele e non anche il conduttore [20]. In sostanza, a voler ammettere che sia corretto il ragionamento della Corte sulla nullità insanabile del patto di maggiorazione, non si comprende come possa salvarsi il contratto di locazione registrato con un canone fittizio sul quale è certamente carente l'accordo delle parti.

---

[18] Critico nei confronti della sentenza GIGLIOTTI, F., *Riflessi civilistici della (mancata) registrazione del contratto di locazione, tra nodi problematici ed esigenze di sistema,* nota a Cass. Civ., SS.UU., 9 ottobre 2017, n. 23601, in *I Contratti,* 1, 2018, pp. 34 ss.; si veda anche SCARPA, A., *Regolarizzazione solo in presenza di "affitto" reale,* in *Guida al diritto,* 44, 2017, pp. 47 ss.. Si segnalano altresì le seguenti note: SALVIATO, F., *Nuovi profili di nullità del contratto di locazione non registrato,* in *Immobili & Proprietà,* 2, 2018, pp. 117 ss.; MOSCARDI, V., *La nullità del contratto di locazione non registrato alla luce della pronuncia delle SS.UU. della corte di cassazione*., in *Cammino Diritto,* 11, 2017; MARCELLO, D., *Le locazioni ad uso non abitativo. profili tributari e interferenze civilistiche, nullità e sanatorie,* in *giustiziacivile.com,* 5 febbraio 2018.

[19] Il contrasto con l'art. 1414 c.c. è già messo in evidenza in GIGLIOTTI, F., *Riflessi civilistici della (mancata) registrazione del contratto di locazione, tra nodi problematici ed esigenze di sistema,* cit., p.45.

[20] Sul punto, correttamente, ULESSI, C., BUSET, G., *Locazione abitativa e patto occulto di maggiorazione del canone,* cit., p. 279, in commento alla sentenza del 2015, sostengono, che «riguardo alla tutela del conduttore, sembra sfuggire ai giudici di legittimità non solo che dell'omessa registrazione quest'ultimo è compartecipe e beneficia fiscalmente (imposta di registro), ma soprattutto che lo statuto speciale di protezione del locatario d'abitazione non involge affatto il profilo della determinazione del canone (art. 2, comma 1o, l. n. 431/1998). Prospettiva corretta per inquadrare la prassi in esame è quella che muove dalla volontà del locatore, cui il conduttore aderisce, di inserire nel contratto da registrare un canone apparente *minorato* rispetto a quello liberamente e consensualmente fissato, di per sé del tutto *legittimo* nel suo ammontare, e non già quella di un locatore che intende imporre a controparte una maggiorazione del canone in precedenza pattuito».

I dubbi, ad ogni modo, non si riducono a quanto sopra ma investono la stessa conclusione relativa alla nullità insanabile del patto di maggiorazione. Nessuna norma, infatti, si ribadisce, vieta esplicitamente un accordo simulatorio in materia di locazione ad uso non abitativo e il tentativo della Corte, in senso contrario, appare palesemente forzato ed errato. Infatti, la Corte si affanna per rintracciare nell'art. 1, comma 346, l. 311/2004 la norma imperativa che sancisca la nullità (virtuale) dell'accordo simulatorio, avente la causa concreta di evadere o eludere il fisco, ma dimentica, come osservato da attenta dottrina, che «la violazione di una norma imperativa importa nullità del contratto "salvo che la legge disponga diversamente" (art. 1418, comma 1o, ult. parte). E la legge, nel caso di specie, *dispone diversamente* bensì, proprio all'art. 10, comma 3°, secondo periodo, l. n. 212/2000, il quale, escludendo che la violazione di norme tributarie costituisca causa di nullità, indirettamente sancisce che le conseguenze (sanzionatorie) della violazione vadano ricercate altrove» [21].

Del resto, non è chiaro come il disporre la nullità del solo patto di maggiorazione registrato (tardivamente) possa tutelare l'interesse del fisco, posto che un canone maggiore comporterebbe un prelievo maggiore.

In definitiva, dalle argomentazioni della Corte, dalle forzature interpretative, dalle discutibili conclusioni, appare chiaro che l'obiettivo prefissato dal Supremo Collegio fosse quello di uniformare la disciplina in tema di locazioni [22]. L'uniformazione delle discipline, però, non può perseguirsi disinteressandosi delle conseguenze sistematiche e dei dati normativi e, comunque, non rientra tra i compiti primari del giudice. È vero, però, che sarebbe stato probabilmente più difficile giustificare la palese disparità di regime tra le locazioni ad uso abitativo, in seguito alla sentenza del 2015, e quelle ad uso diverso.

---

[21] BUSET, G., *Alle Sezioni Unite il patto occulto di maggiorazione del canone e la locazione ad uso diverso*, cit., p. 231 in nota. Sul tema più generale dei rapporti tra disciplina civilistica e disciplina tributaria DI ROSA, G., *Abuso dell'autonomia negoziale ed elusione tributaria*, in *Osservatorio di diritto civile e commerciale*, 2016, 1, p. 41 ss., anche in ragione dei distinti angoli di osservazione e delle consequenziali (differenti) sanzioni predisposte.

[22] La Corte infatti vanta che «la soluzione così adottata ha il pregio di ricondurre ad unità la disciplina delle nullità e della (eventuale) sanatoria di tutti i contratti di locazione, ad uso abitativo e non».