



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 esclude 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:

JUS CIVILE



– 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 controdeduzione 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 avvicina 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'evasione¹, 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 risolto². Tra le questioni maggiormente

¹Nonostante 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.

²Tra 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 occulto³. Detta fattispecie configura, evidentemente, un tipico caso di simulazione parziale relativa⁴, 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 tributarie⁵. Il legislatore, invece, ripetendo gli infelici errori del passato⁶, 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 controdiagnosi 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 controdiagnosi 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 PAPPALÀ, 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.

JUS CIVILE



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 tardiva⁸. 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 conoscenza⁹». 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'applicazione¹⁰». 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 antilettale 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 2011; 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 registrato¹². 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 extraneogoziale 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 (attese la funzione già in precedenza specificata di controdedicazazione), 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 controdedicazazione 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.

JUS CIVILE



tà¹⁴, 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 richiamate¹⁵.

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».

JUS CIVILE



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 consequenziale 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 intesa¹⁶, 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-

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

JUS CIVILE



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 reinterpretersi¹⁷ «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

¹⁷La 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 dirimpante, la sentenza che si annota non manca di sollevare dubbi e perplessità. Invero, molteplici sono i punti critici della decisione in esame¹⁸, 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 conduttore²⁰. 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».

JUS CIVILE



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 locazioni²². 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».