

Cass. Civ., SS.UU., Sentenza 09 ottobre 2017, n. 23601**di Ada VORRARO***

SOMMARIO: **1.** La pronuncia: il fatto e il giudizio **1.1.** Il fatto: il *casus belli* a fondamento della sentenza. **1.2.** Il giudizio: le pronunce intervenute sul fatto e i motivi di ricorso in Cassazione. **2.** La *quaestio juris* e il contratto di locazione. **2.1.** La *quaestio juris* sottoposta all'attenzione delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. **2.2.** Il contratto di locazione. **2.2.1.** Nel diritto civile. **2.2.2.** Nel diritto tributario. **2.2.3.** I rapporti tra il diritto civile e il diritto tributario in materia locatizia. **2.2.3.1.** Diverse ricostruzioni a confronto. **2.2.3.2.** Cass. S.U. sent. n. 18213/2015 sul patto occulto di maggiorazione del canone nei contratti di locazione ad uso abitativo. **2.2.3.3.** Cass. Civ., SS.UU., Sentenza 09 ottobre 2017, n. 23601 sul patto occulto di maggiorazione del canone nei contratti di locazione ad uso non abitativo.

1. La pronuncia: il fatto e il giudizio**1.1. Il fatto: il *casus belli* a fondamento della sentenza**

In data 20 ottobre 2008, la signora E.M. e la società M. s.r.l., , procedevano alla stipula di un contratto di locazione ad uso non abitativo che prevedeva la corresponsione di un canone mensile di €. 1.200.

In pari data, le stesse parti concludevano un accordo integrativo che contemplava due canoni locatizi diversi, dell'ammontare di €. 5.500 e 3.500, che il conduttore avrebbe dovuto versare, rispettivamente, nel caso in cui una parte od entrambe avessero proceduto alla registrazione dell'accordo integrativo ovvero avessero omesso siffatta registrazione.

1.2. Il giudizio: le pronunce intervenute sul fatto e i motivi di ricorso in Cassazione

In data 12 febbraio 2009, la signora E.M. intimava alla conduttrice M. s.r.l. lo sfratto per morosità per omesso pagamento del canone pari ad €. 5.500 determinato in forza dell'atto integrativo anzidetto non registrato, avendo ricevuto dal conduttore solo il canone di €. 1.200 come risultante dal contratto di locazione debitamente sottoscritto e registrato. In quella sede, la locatrice

citava in giudizio la società conduttrice ai fini della convalida dello sfratto medesimo.

La società M. s.r.l., nel resistere alla domanda attrice, eccepiva di aver versato il canone determinato nel contratto di locazione stipulato atteso che l'accordo integrativo, da loro stipulato, era invalido in forza dell'art. 79 l. n. 392/1978, oltre che essere stato tardivamente registrato.

Il giudice adito (Tribunale di Catanzaro) che, nel rigettare l'istanza di pronuncia dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c. disponeva il mutamento del rito e con sentenza n.3123/2011, procedeva a una doppia statuizione: da un lato, riteneva il contratto efficace nonostante la tardiva registrazione ma dichiarava nullo l'accordo integrativo e, dall'altro, rilevava il tardivo pagamento dei due canoni, disponendo la risoluzione del contratto.

La conduttrice M. srl, in data 06 febbraio 2012, proponeva appello avverso la sentenza emessa dal giudice di prime cure, chiedendone la riforma, lamentando che l'accertato suo inadempimento era imputabile all'istituto di credito che aveva provveduto ad accreditare, oltre il termine contrattualmente fissato, per un ritardo imputabile all'istituto di credito, i bonifici relativi ai due canoni imputati, tempestivamente disposti.

L'appellata, nel costituirsi, spiegava appello incidentale in ordine alla ritenuta nullità della clausola contrattuale configurante la determinazione reale del canone di locazione.

Il giudice dell'appello (Corte d'appello di Catanzaro), con la sentenza n. 1281/2012, in accoglimento dell'appello incidentale e in parziale riforma della sentenza: dichiarò risolto per inadempimento della M. 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 €. 5.500 mensili, con maggiorazione di interessi legali dalla data di ogni scadenza sino al soddisfo; ritenne che, "la previsione contrattuale aggiuntiva di cui all'art. 2 del patto integrativo valeva a configurarsi alla stregua di controdi chiarazione 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 ex art. 79 l. n. 392/1978, 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 €. 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 n.1281/2012, la società M. s.r.l. proponeva ricorso per cassazione affidato a due motivi.

Con il primo motivo si censurava la sentenza, per il combinato disposto artt. 360 c.1 n.3 e 112 c.p.c., nella parte in cui il giudice d'appello, esaminando prima l'appello incidentale spiegato dalla società M. s.r.l. senza argomentare tale scelta, violava il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato nonché l'obbligo di pronunciare su tutta la domanda.

Con il secondo motivo si denunciava la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1355 c.c., in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per aver ritenuto valide le clausole dell'atto integrativo al contratto di locazione sulla base di una interpretazione non conforme alla reale *voluntas* delle parti. Difatti aveva inammissibilmente ravvisato, nella complessa fattispecie sottoposta al suo esame, una struttura negoziale sottoposta a condizione sospensiva – afferente alla misura del canone in relazione alla eventuale registrazione del contratto -, da considerarsi comunque nulla, ex art. 1355 c.c., in quanto perché rimessa alla mera volontà della parte locatrice.

La ricorrente altresì deduceva la nullità delle pattuizioni contenute nell'accordo integrativo alla luce dei principi affermati dalla Cassazione a Sezioni Unite nella sentenza n.18213/2015 emanata a fronte di una fattispecie analoga a quella che impegnava la Suprema Corte ma riferita a un contratto di locazione a uso abitativo. Nella pronuncia testè citata, il giudice di legittimità dichiarava nulla ogni pattuizione volta a determinare un canone di locazione di importo superiore a quello risultante dal contratto sottoscritto e registrato.

La locatrice, signora M., resisteva in giudizio eccependo, preliminarmente, l'inammissibilità del gravame per violazione dell'art. 360 bis c.p.c., risultando palese che il provvedimento impugnato abbia deciso le questioni di diritto in modo nettamente conforme alla giurisprudenza della Suprema Corte e, nel merito, evidenziava la correttezza dell'interpretazione e della qualificazione giuridica dell'accordo integrativo operata dalla Corte di appello, precisando, a sua volta, ed espressamente, che "a nulla varrebbe obiettare che la registrazione tardiva dell'accordo integrativo sarebbe inutiliter data poiché il contratto non registrato sarebbe addirittura inesistente ex art. 1423 c.c.: in realtà, siffatta prospettazione avrebbe ripercussioni negative non soltanto sugli interessi delle

parti ma altresì sugli interessi dell'erario. Infatti deve ritenersi che l'art. 1 comma 346 I. 311/2004 consenta, analogamente a ciò che accade in ambito fiscale e con effetti valicanti sul piano civilistico, il ravvedimento dei contraenti che non hanno registrato il contratto. Ergo, il contratto non registrato può essere sanato con la registrazione, e tale sanatoria, alla luce di un'ermeneutica costituzionalmente orientata (v. sentenza di primo grado, richiamata dalla Corte di appello di Catanzaro in nota n. 2 a pag. 7) ha efficacia ex tunc".

2. La *quaestio juris* e il contratto di locazione

2.1. La *questio juris* sottoposta all'attenzione delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione

All'esito dell'udienza pubblica del 13 aprile 2016, la terza Sezione Civile della Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 16604/2016 trasmetteva gli atti al Primo Presidente, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, chiedendogli di pronunciarsi sul quesito che segue:

«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 farsi 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».

Per rispondere a tale quesito la Suprema Corte svolge un'attività ricognitiva del composito quadro normativo vigente in materia di locazione di immobili, sia sotto il profilo fiscale e civilistico, oltreché della giurisprudenza sviluppatasi *in punctum*.. All'uopo si reputa necessaria una breve introduzione sul contratto di locazione.

2.2. Il contratto di locazione

Il contratto di locazione, a norma dell'art.1571 cc, è un contratto con cui una parte («locatore») si obbliga a far godere all'altra («conduttore») una cosa mobile o immobile per un certo periodo di tempo, dietro pagamento di un determinato corrispettivo.

Vivace è sempre apparso il dibattito dottrinario in merito alla natura giuridica della locazione.

Secondo la tesi maggioritaria, la locazione sarebbe annoverabile in una categoria intermedia tra quella dei diritti reali e dei diritti obbligatori, ossia quella dei diritti personali di godimento. A sostegno di tale tesi militano diverse considerazioni. *In primis*, è innegabile che la locazione presenti il carattere della realtà, poiché il conduttore soddisfa il proprio interesse attraverso il godimento della cosa senza che sia necessaria la cooperazione di nessun altro soggetto, manca però il requisito dell'assolutezza caratteristico dei diritti reali, perché il diritto del conduttore non è tutelabile *erga omnes*, ma solo nei confronti di determinate categorie di soggetti. Accogliendo tale tesi si può riconoscere al conduttore il potere diretto sulla cosa e allo stesso tempo si spiega come non possa essere acquistato se non a domino, e non possa essere usucapito. Trovano, altresì, giustificazione anche la disciplina del rischio di perimento (che è a carico del proprietario) e la necessità del consenso del proprietario per la cessione del diritto del locatore. In conclusione, la locazione è un contratto consensuale ad effetti obbligatori, da cui nasce un diritto personale di godimento a vantaggio del conduttore ed è un contratto a prestazioni corrispettive in quanto a carico del conduttore è posto, tra l'altro, l'obbligo di pagare il canone, ed in capo al locatore quelli di consentire al conduttore il godimento della res locata¹.

Parti del contratto di locazione sono il locatore e il conduttore.

Il locatore è colui che ha la disponibilità materiale del bene, disponibilità che deriva da un rapporto giuridico che consente di trasferire al conduttore la detenzione e di garantirgli il godimento della cosa locata.

E' conduttore colui che ha stipulato il contratto di locazione al fine di acquisire il godimento del bene locato.

Per effetto della stipula del contratto di locazione, il locatore si obbliga verso il conduttore a consegnargli la cosa locata in buono stato di manutenzione, di mantenerla in stato da servire all'uso pattuito e a garantirgli il pacifico godimento della stessa durante tutta la durata del contratto.

¹ M. FRATINI, *Compendio di diritto civile*, Roma, Nel Diritto Editore, 2013, p.632.

Di contro, il conduttore prende in consegna la cosa locata, acquistandone la detenzione, e si obbliga a conservarla in buono stato, a vigilare su di essa oltretutto di servirsi di essa con la diligenza secondo l'uso concordato dalle circostanze del caso, in modo da restituirla nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deterioramento della stessa dovuto al suo uso. Il conduttore, inoltre, si obbliga a pagare il corrispettivo del godimento corrispondendo un canone mensile presso il domicilio del locatore.

Costituiscono oggetto di locazione i beni mobili (all'uopo si parla di noleggio) e i beni immobili.

Non costituiscono oggetto di locazione: le cose consumabili, i beni immateriali, i beni che fanno parte del demanio pubblico e del patrimonio indisponibile dello Stato o di altri enti pubblici territoriali.

2.2.1 Nel diritto civile

Tra le norme, di matrice civilistica, che rilevano ai fini della risoluzione del caso di specie, si ricordano quelle di cui agli:

- art. 13, c.1, l.431/1998, per cui *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;*
- art. 1, c.346, l.311/2004, per cui *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;*
- art. 3, c. 8 e 9 d.lgs. 23/2011², per cui *per effetto della omessa registrazione del contratto, lo stesso era invalido e sorgeva un diverso rapporto locativo, legalmente determinato quanto a durata e misura del canone;*
- art. 1, c.59, l.208/2015, il quale ha novellato l'art. 13, l.431/1998, introducendo significative modifiche, tra cui la previsione dell'obbligo unilaterale del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione entro il termine perentorio di trenta giorni (c.1, secondo periodo) stabilendo 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.

² Non più vigente perchè dichiarato incostituzionale dalla C.Cost., 10 marzo 2014, sent. n.50.

2.2.2. Nel diritto tributario

La corretta risoluzione del caso sottoposto all'attenzione della Corte di Cassazione a Sezioni Unite impone una preventiva ricognizione pure delle norme afferenti al contratto di locazione sotto il profilo fiscale. Tale quadro normativo risulta compendiarsi di norme quali gli:

- artt. 2, lett. a) e b), e 3, lett. a), del d.P.R. 131/1986 e 5, c.1 lett. b) della "Tariffa" allegata, parte I, ed altresì l'art.2 bis, parte II della medesima Tariffa, secondo cui *sono soggetti a registrazione in contratti di locazione immobiliari, sia se stipulati per iscritto sia se conclusi verbalmente;*
- art. 17, c.1 del d.P.R. 131/1986, come modificato dall'art. 68 l.342/2000, secondo cui *la registrazione del contratto di locazione immobiliare deve essere effettuata entro trenta giorni dalla data dell'atto o dalla sua esecuzione in caso di contratto verbale;*
- art. 76, c.5, del d.P.R. 131/1986, secondo cui la sanzione prevista per la *violazione* delle norme tributarie viene ridotta in caso di c.d. "ravvedimento operoso";
- art. 41 ter, c.2, del d.P.R. 600/1973, secondo cui *in caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.*

Infine, deve citarsi l'art. 10 c.3 l.212/2000 (cd. Statuto dei diritti del contribuente), il quale nell'atto di disciplinare il rapporto tra le regole di diritto tributario e quelle attinenti alla validità civilistica degli atti, sancendoancisce il «principio di tendenziale non interferenza». Difatti la violazione di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non può essere causa di nullità del contratto. La Corte costituzionale è stata, in più occasioni, chiamata a pronunciarsi sulla legittimità costituzionale delle norme tese a riconoscere una rilevanza civilistica al difetto di registrazione degli atti. Difatti il giudice delle leggi provvedeva a:

- dichiarare incostituzionale l'art.7 l.431/1998 nella parte in cui 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 canoni³;
- dichiarare inammissibile la questione di costituzionalità avanzata avverso l'art. 13 l.431/1998 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)⁴;
 - dichiarare manifestamente infondata la questione di costituzionalità avanzata avverso l'art. 1 c.346 l.311/2004, evidenziando l'inconferenza del parametro costituzionale invocato dal remittente (l'art. 24 Cost.) (di natura processuale), stante il carattere sostanziale della norma denunciata e, in cui, afferma il principio secondo cui la norma *de qua* "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 cod. civ."⁵;
 - dichiarare l'incostituzionalità dell'art. 3 commi 8 e 9, d.lgs. 23/2011 per eccesso di delega. 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. 42/2009) conteneva la prescrizione di procedere all'esercizio della delega nel «rispetto dei principi sanciti dallo Statuto dei diritti del contribuente di cui alla legge 27 luglio 2000, n. 212», viene richiamato in particolare l'art. 10 della citata l.212/2000 rilevando che "tanto più la mera inosservanza del termine per la registrazione di un contratto di locazione non può

³ C. Cost., 5 ottobre 2001, sent. n.333

⁴ C. Cost., 8 luglio 2004, ord. n.242

⁵ C. Cost., 22 novembre 2007, sent. n.420

legittimare (come sarebbe nella specie) addirittura una novazione –*per factum principis*– quanto a canone e a durata”⁶.

2.2.3. I rapporti tra il diritto civile e il diritto tributario in materia locatizia

2.2.3.1. Diverse ricostruzioni a confronto

Così ricostruito il quadro normativo e giurisprudenziale che connota il contratto di locazione di immobili (sotto il duplice profilo della rilevanza civilistica e fiscale) la Suprema Corte ripercorreva a ripercorrere brevemente le principali tappe giurisprudenziali sul delicato tema del rapporto fra diritto tributario e diritto privato con precipuo riguardo alle conseguenze civilistiche che possono derivare dalle violazioni tributarie.

Con riferimento alle pratiche societarie di c.d. dividend washing e dividend stripping, un primo e minoritario orientamento⁷, ha ritenuto nullo il contratto che realizzava un illecito risparmio di imposta.

Di contro, un secondo orientamento⁸ sul punto traeva, dalla figura dell’abuso del diritto tributario, la conseguenza della mera inopponibilità all’amministrazione finanziaria dell’operazione elusiva, senza spingersi però a dichiarare la nullità del negozio.

Un terzo e maggioritario orientamento⁹ sosteneva che le norme fiscali non erano riconducibili nell’alveo delle norme imperative in quanto non proibitive e poste a tutela di interessi pubblici settoriali, cosicché la loro violazione non comportava la nullità del contratto che realizzava un (mero) illecito di imposta. Le sanzioni da irrogare dovevano essere ricercate nel sistema tributario. Ivi si affermava il «principio di non interferenza fra le regole del diritto tributario e quelle attinenti alla validità civilistica degli atti»; principio ritenuto confermato anche da diverse norme quali gli artt. 10 c.3 e 10 bis l.212/2000 e 13 c.1 l.431/1998.

Tale ultima norma, infatti, escludeva ogni interferenza tra la regola tributaria concernente l’obbligo di registrazione e la validità dell’atto in forza di un preteso ed indimostrato principio di immodificabilità del canone di locazione abitativa in

⁶ C. Cost., 10 marzo 2014, sent. n.50

⁷ *Ex multis*, Cass. civ., sez. V, 21 ottobre 2005, sent. n. 20398; Cass. civ., sez. V, 26 ottobre 2005, sent. n. 20816; Cass. civ., sez. V, 14 novembre 2005, sent. n.22932.

⁸ In senso conforme, Cass. civ., S.U. 23 dicembre 2008, sent. n. 3005; Cass. civ., sez. V, 25 febbraio 2009, sent. n. 4583.

⁹ Nel medesimo senso, Cass. civ., sez. V, 3 settembre 2001, sent. n. 11351; Cass. civ., sez. V 28 settembre 2001, sent. n.12128; Cass. civ., sez. V, 18 aprile 2002, sent. n. 5582; Cass. civ., sez. II, 28 febbraio 2007, sent. n. 4785; Cass. civ., sez. III, 18 marzo 2008, n. 7282.

corso di rapporto ed escludendo che essa sanzionasse la diversa ipotesi del patto occulto contestuale alla stipula del contratto di locazione, perfettamente valido.

2.2.3.2. Cass. S.U. sent. n. 18213/2015 sul patto occulto di maggiorazione del canone nei contratti di locazione ad uso abitativo

Le SS. UU. della Corte di Cassazione, con la sent. n. 18213/2015, in controtendenza rispetto a questo orientamento, affermavano che la nullità prevista all'art. 13 c.1, l.431/1998 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. In altre parole, ai sensi dell'art. 13, comma 1, della l. 431/1998, il contratto resta valido per il canone apparente, mentre l'accordo simulatorio relativo al maggior canone è affetto da nullità, non sanabile con eventuale registrazione tardiva poiché tale ultima è una vicenda extraneogoziale, inidonea ad influire sulla testuale (in)validità civilistica¹⁰.

Per meglio comprendere i termini della questione, urge precisare che l'invalidità negoziale del patto *de quo*, sembrava recare i connotati sia dell'invalidità testuale che virtuale, atteso che la causa concreta di esso era illecita.

Viene in rilievo la causa concreta del patto occulto in quanto essa risulta ricostruita alla luce del precedente procedimento simulatorio. Essa si presenta come illecita perché caratterizzata dalla vietata finalità di elusione fiscale e, quindi, insuscettibile di sanatoria.

Dalla configurazione della tardiva registrazione come di vicenda extraneogoziale inidonea a influire sulla testuale invalidità civilistica, deriva che la clausola nulla non potrà spiegare alcun effetto. A sostegno di tale conclusione si richiama una pluralità di ragioni ermeneutiche: di tipo letterale, logico e storico sistematico oltretutto etico-istituzionale¹¹.

Sotto il profilo delle ragioni letterale, la nullità è irrimediabilmente affermata dalle norme di cui agli artt. 32 e 79 l.391/1978.

¹⁰ Nota su Cass. civ., S.U., 17 settembre 2015, sent. n. 18213 <http://dirittocivilecontemporaneo.com/2015/09/le-sezioni-unite-sulla-locazione-ad-uso-abitativo-registrata-per-un-canone-inferiore-al-reale-laccordo-relativo-al-maggior-canone-e-nullo-e-non-sanabile-con-eventuale-registrazione-tardiva-mentre/>)

¹¹ A. MIGLIORINO, *Locazione ad uso non abitativo. La tardiva registrazione della clausola contenente il prezzo più alto ha effetto sanante della nullità? La questione rimessa alle Sezioni Unite*, in *Diritto e giurisprudenza commentata* n.6, Roma, Dike, 2016, p. 9 ss.

Sotto il profilo delle ragioni di tipo logico, si assiste alla nullità del contratto per violazione di norme imperative ogniqualvolta dall'analisi della causa in concreto si desuma la finalità elusiva delle parti che intendevano conseguire un illecito risparmio di imposta.

Sotto il profilo delle ragioni di tipo storico-sistematico oltreché etico-costituzionali, nella motivazione della sentenza del 2015, si richiama l'attenzione dell'interprete sull'avvenuta introduzione, in materia locatizia, del principio generale di interferenza dell'obbligo tributario con la validità negoziale¹²; sull'opportunità di raggiungere una omogeneità di effetti tra le discipline succedutesi nel tempo (in particolare quella del 1998 e quella del 2004) ed, infine, sul rilievo etico/costituzionale del corretto adempimento degli obblighi tributari.

La Suprema Corte così argomentava in risposta alle critiche mossegli, in punto di raccordo tra la disciplina dell'art. 13, comma 1 l.431 e l'istituto della simulazione, alla stregua di un inquadramento "monistico" del fenomeno della simulazione relativa oggettiva per cui il procedimento simulatorio consterebbe solo di un accordo di simulare e negozio ostensibile, mentre il patto dissimulato (lungi dall'aver un'autonomia strutturale!) avrebbe la mera natura di strumento probatorio. Ne deriva che la nullità riguarderebbe (non la controdiagnosi, bensì) l'accordo simulatorio¹³.

A parere del collegio, i rilievi critici mossi alla propria decisione, da un lato, prescindono dal dato normativo teso a limitare la nullità al solo patto di maggiorazione del canone (e non all'intero contratto!) e, dall'altro considerano il procedimento sanzionatorio come caratterizzato da due strutture contrattuali. Tale ultima caratterizzazione appare impraticabile visto che gli artt. 1414 c.c. e 1417 c.c. contemplano una fattispecie unitaria. Difatti, le disposizioni di legge successive al 1998 introducono un principio generale di inferenza/interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio, principio generale confermato peraltro dallo stesso giudice delle leggi¹⁴, il che consente di rendere omogenea la soluzione adottata con quella scaturente dalla normativa successiva al 1998. 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

¹² Principio ribadito anche in C. Cost., 22 novembre 2007, sent. n.420.

¹³ Per un'analisi approfondita della questione si rinvia a M. SANTISE, *Coordinate Ermeneutiche di Diritto Civile*, Seconda Edizione, Giappichelli Editore, Torino, 2016, pp. 645 e ss.

¹⁴ C. Cost., 22 novembre 2007, sent. n.420.

locazioni abitative e non– confermata, anche (e soprattutto) alla luce dei successivi interventi normativi *in subiecta materia*.

Ne conseguiva che, a fronte della nullità del patto occulto di maggiorazione non sanabile con la registrazione tardiva –la quale costituiva un fatto extranegoziale inidoneo ad influire sulla (in)validità civilistica della fattispecie– la sanzione di nullità derivasse dalla illegittima sostituzione di un prezzo con un altro, espressamente sanzionata di nullità.

2.2.3.3 Cass. Civ., SS.UU., Sentenza 09 ottobre 2017, n. 23601 sul patto occulto di maggiorazione del canone nei contratti di locazione ad uso non abitativo

L'ordinanza interlocutoria n. 16604/2016, sulla scia della pronuncia *de qua* e, nel rimettere alle Sezioni Unite della Corte di Cassazione la questione come *supra* individuata¹⁵, non sembra dubitare che il contratto di locazione ad uso non abitativo, oggetto della controversia al suo esame, in forza della causa concreta che la caratterizza, si riveli connotato dalla vietata finalità di elusione fiscale e sia, pertanto, conseguentemente affetto da invalidità. Il collegio rimettente, però, ricollega siffatta invalidità allo scopo pratico perseguito dalle parti (*rectius* alla sua causa concreta), in quanto in contrastante con il generale principio antielusivo desumibile dall'art. 53 Cost. (piuttosto che alla previsione dell'art.1 c.346 l.311/2004, la quale viene menzionata solo indirettamente, operando così un riferimento alla fattispecie della nullità virtuale, e non solo testuale, dettata dalla norma ora citata)¹⁶.

Trattasi di una ricostruzione inamovibile rispetto alle molteplici critiche mosse da autorevole dottrina, anche successivamente alle menzionate pronunce della Corte costituzionale (ord. n. 420 del 2007) e delle Sezioni Unite di questa Corte (sent. n. 18213 del 2015).

In particolare, non sembra essere dirimente il rilievo secondo il quale la nullità, in ossequio ai principi del codice civile, andrebbe riferita ai vizi riguardanti l'iter

¹⁵ Che ricordiamo essere se «*la registrazione tardiva di un accordo a latere– consistente in una controdeklarazione di una simulazione oggettiva relativa– possa spiegare efficacia sanante retroattivamente della nullità da cui è affetto*» e, cioè, se le conclusioni raggiunte nella sentenza n. 18213/2015 della Corte di Cassazione a Sezioni Unite si possano estendere anche alle ipotesi di locazione ad uso non abitativo.

¹⁶ M. CAPUTO, *Locazioni ad uso non abitativo, simulazione del prezzo ed effetti della tardiva registrazione dell'accordo recante un canone più elevato*, consultabile presso http://www.iurisprudenzia.it/public/sentenze/636080002586405000_commento%20a%20ordinanza.pdf.

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 (cfr. art. 67 septiesdecies d.lgs. 206/2005). 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 (art. 10, comma 3, I. n. 212 del 2000), atteso che, al di là di ogni considerazione sulla effettiva portata di tale norma, la disposizione dell'art 1, c.346 l.311/2004, 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.

Ad abundantiam, le stesse riflessioni critiche che fan leva sulla ragione fiscale non risultano di per sé decisive, 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 un obiettivo conformativo ben più ambizioso rispetto a quello conseguibile dalle eventuali sanatorie a posteriori, circoscritte alle ipotesi di contenzioso tra le parti.

Con riguardo, infine, alla disposizione di cui all'art.1 c.342 l. 322 più volte citata (che 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 di disposizione esclusivamente tributaria, volta cioè ad assicurare una adeguata entrata fiscale a fronte della riscontrata evasione, senza alcun effetto di diritto civile.

A seguito della puntuale analisi operata dalla Suprema Corte in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, occorre ora indagare il tema, del tutto speculare, delle locazioni non abitative in cui le parti, oltre od anche a prescindere dalla registrazione del contratto, ovvero nonostante essa, abbiano concordato un certo canone, dichiarandone però un altro.

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

Difatti l'art. 13 l.431/1998 risulta vigente solo con riguardo alle locazioni abitative, non essendo stata estesa a quelle di carattere non abitativo, per cui non risulterebbe apparentemente predicabile alcuna nullità testuale dell'accordo di maggiorazione occulta del canone.

Quindi, l'assenza di una norma che sancisca la nullità del patto controdiichiarativo di maggiorazione del canone, renderebbe il procedimento simulatorio¹⁷ *prima facie* "neutro", sul piano tanto volontaristico, quanto causale mentre l'intero contratto rimarrebbe nullo. Siffatta nullità conseguirebbe non già di un vizio endonegoziale, ma (della mancanza) di un requisito extraformale costituito dall'omissione della registrazione del contratto.

Difatti, ove la sanzione della nullità derivasse dalla sola violazione dell'obbligo di registrazione, sarebbe plausibile 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 *ab origine* tra le parti.

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

La normativa tributaria sembra offrire una risposta positiva al quesito, in quanto il termine di 30 giorni per la registrazione del contratto, previsto per assolvere al pagamento dell'imposta di registro, è da ritenersi non perentorio ed altresì perché 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 dall'art. 13 d.lgs. 472/1997.

Resta da valutare se l'art. 13 l.431/1998¹⁸, come mod. dall'art. 1 c.59 l.208/2015 possa impedire una tardiva registrazione del contratto.

¹⁷ Il procedimento simulatorio è costituito dall'accordo tra le parti 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 controdiichiarazione contenente l'oggetto (il prezzo, non il negozio) dissimulato.

¹⁸ L'art. 13 l.431/1998 come mod. dall'art.1 c.59 l.208/2015, con cui è stato previsto l'obbligo unilaterale del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione entro il termine perentorio di trenta giorni, 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.

Tenendo conto del tenore complessivo della disposizione –peraltro dettata con esclusivo riferimento alle locazioni ad uso abitativo– non sembra che essa affermi l'esistenza di una generalizzata "perentorietà" del termine per la registrazione previsto dalla normativa tributaria, considerato che siffatta perentorietà del termine sembri 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.

Ritenendo, pertanto, non illegittima una registrazione tardiva, sembra coerente riconoscere a tale adempimento tardivo l'effetto di sanare la nullità sancita dall'art.1 c.346 l.311/2004, attese il carattere sul piano morfologico, di nullità per difetto di un co-elemento di validità extranegoziale e sul piano funzionale, di invalidità da inadempimento (dell'obbligo di registrazione).

Tale soluzione si pone in linea con una lettura restrittiva dell'art. 1423 c.c., limitata alla insanabilità del negozio nullo salvo convalida, così che 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.

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 dell'art. 1, comma 346, l.311/2004, ma, in caso di sua tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, è sanabile, atteso 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).

Acclarata la possibilità di una registrazione tardiva del contratto di locazione ad uso non abitativo ed il conseguente carattere sanante, si pone il problema di comprendere se tale effetto operi una reviviscenza del contratto con effetti retroattivi o meno.

La Suprema Corte, in un recente arresto¹⁹, fornisce riposta positiva cosicchè l'effetto sanante, destinato a retroagire alla data della conclusione del contratto, stabilizza definitivamente gli effetti del contratto, assicurando piena tutela alla parte debole del rapporto. Una diversa ricostruzione, collocando il *dies a quo* della convenzione negoziale soltanto alla data della registrazione, finirebbe per contrastare con la stessa disciplina legale della durata del contratto, ponendosi al di fuori della stessa ratio della sanatoria, creando un imprevedibile effetto di novazione del contratto originario (indirettamente) *per factum principis*.

Resta ora da esaminare se tale conclusione possa estendersi anche al caso che occupa la Corte nella sentenza oggetto di disamina 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).

All'uopo bisogna distinguere tra il contratto non registrato in toto e il contratto debitamente registrato, contenente un'indicazione simulata di prezzo, cui acceda una pattuizione *a latere* (di regola denominata "accordo integrativo"), 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.

Nel primo caso, il contratto non registrato in toto, contenente l'indicazione del reale corrispettivo della locazione, è "sconosciuto" all'Erario dal punto di vista fiscale ed è 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 l'oggettiva tardività dell'assolvimento dell'obbligo tributario, ed è proprio (e solo) tale inadempimento ad essere sanzionato. In tale ipotesi non viene in rilievo un vizio genetico dell'atto, ma la mancata attuazione di un

¹⁹ Cass. civ., sez. II, 28 aprile 2017, sent. n. 10498. E' possibile consultare il testo integrale della presente pronuncia al link che segue http://www.neldiritto.it/public/pdf/10498_05_2017_no-index.pdf.

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.

Nel secondo caso²⁰, appare inevitabile la riconduzione di tale fattispecie nell'orbita dell'istituto della simulazione, in sintonia con quanto affermato da queste stesse SS. UU. con riferimento alla speculare (e *in parte qua* del tutto sovrapponibile) vicenda delle locazione ad uso abitativo.

Proprio l'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 concreta²¹. 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.1 cc, tale essendo costantemente ritenuto lo stesso articolo 53 Cost., la cui natura di norma imperativa è stata riconosciuta in tempi risalenti²². In tale ottica, acquista una valenza particolarmente significativa l'affermazione della C.Cost. che, nel qualificare la nullità sancita dall'art. 1, c.346 l.311/2004 come genericamente riconducibile all'art. 1418 c.c.²³, non ha ristretto la (evidente) portata della norma al solo comma 3 dell'articolo richiamato (nullità

²⁰ Contratto debitamente registrato, contenente un'indicazione simulata di prezzo, cui acceda una pattuizione *a latere* (di regola denominata "accordo integrativo"), 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.

²¹ La causa concreta, in ossequio alla tesi che configura la causa di un contratto come la funzione economico-individuale consiste nella sintesi 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.

²² Cass. civ., sez.I, 05 gennaio 1985, sent. n. 5 e Cass. civ. S.U., 18 dicembre 1985, sent. n. 6445.

²³ C. Cost., 22 novembre 2007, sent. n.420.

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, 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 imprevedibile nel caso di coincidenza temporale tra i due atti), alla luce dell'effettiva esistenza di un *animus novandi* e di un *aliquid novi*.

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

Se nella sent. n.18213/2015, la Corte di Cass. precisava come la sanzione legislativa della nullità prevista da quella specifica norma colpisse (non la mancata registrazione dell'atto recante il prezzo reale, attese la precipua funzione di controdi chiarazione!, ma) l'illegittima sostituzione di un prezzo con un altro e che proprio la clausola successivamente inserita in via interpretativa attraverso la controdi chiarazione era affetta da nullità *ex lege*, nell'ipotesi sottoposta al suo odierno vaglio, 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 (e 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 controdiagnosi, in (apparente) assenza di una norma simmetrica a quella di cui all'art. 13 l.431/1998.

E' 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 ex art. 1, c.346, l.311/2004, 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.

Norma speculare a quella di cui all'art. 13 l.431/1998 deve, difatti, ritenersi l'art. 79 l.392/1978, la cui costante interpretazione è 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.

Ma va altresì ricordato come 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 *supra* esaminata.

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. 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.

In altre parole, se è vero che una simile soluzione renderebbe più gravose, *quoad effecta*, le ipotesi di simulazione relativa del canone nei contratti di locazione soggetti rispettivamente, alla disciplina dell'art. 13, l.431/1998 (per come interpretato dalle S.U.- sent.n. 18213/2015, che ha ritenuto la perdurante validità del canone apparente e, quindi, dell'intero contratto) e dell'art. 79 l. 392/1998 (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, l'una intesa 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.

La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso. 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. E' 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 vitatur sed non vitiat, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione.

