

29 CONTRASTO**IL RILIEVO GIURIDICO DELLA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Con il presente contributo si esamina il recente approdo delle Sezioni Unite (Cass., Sez. un., 17 settembre 2015, n. 18215) circa il rilievo giuridico da attribuire alla registrazione del contratto di locazione. In specie, la risoluzione ermeneutica inerisce all'ipotesi in cui il contratto di locazione, formalmente registrato, rechi un canone fittizio, oggetto di simulazione tra le parti, successivamente integrato da una controdeklarazione (negozio dissimulato), in cui viene indicato il reale ammontare del canone medesimo e che verrà registrata solo tardivamente. Da qui, il quesito relativo al riconoscimento o meno di un effetto sanante della registrazione tardiva.

SOMMARIO: **1.** La questione di diritto. **2.** La focalizzazione. **2.1.** Il (fallito) tentativo di un'interpretazione costituzionalmente orientata (Cass., sez. III, 27 ottobre 2003, n. 16089). **2.2.** Il carattere imperativo dell'art. 13 legge n. 431 del 1998 (Cass., Sez. un., 17 settembre 2015, n. 18213/18214/18215). **3.** Spunti problematici.

1. La questione di diritto.

L'art. 13 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, rubricato "Patti contrari alla legge" sancisce, al primo comma, che: "È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato." Tale disposizione ha creato non poche aporie ermeneutiche circa la portata da conferire alla nullità ivi stabilita. Difatti, inizialmente, il Giudice di legittimità, forzando decisamente il dato letterale della norma, ha escluso potesse parlarsi di una vera e propria sanzione di nullità "testuale", poiché la registrazione del contratto di locazione non costituisce requisito essenziale ai fini della validità del contratto *ex art. 1325 c.c.*, ma solo un adempimento fiscale a tutela dell'Erario. Di contrario avviso il recente arresto delle Sezioni Unite, che si sono attestate su una posizione diametralmente opposta a seguito di un

necessario *revirement* giurisprudenziale in materia, sollecitato dall'*ordinanza interlocutoria n. 37 del 2014*.

■ Il caso

Tizio, proprietario di un villino dato in locazione a Caio e Sempronio, intima a entrambi lo sfratto per morosità, contestando loro l'omesso pagamento dei canoni dei mesi di dicembre 2003 e gennaio 2004, per un totale di euro 3400,00. I conduttori, costituiti in giudizio, negano l'esistenza della denunciata morosità in quanto l'importo del canone mensile, risultante dal contratto stipulato nel marzo 2003 e regolarmente registrato, era di importo di gran lunga inferiore rispetto a quello risultante dalla scrittura privata redatta a latere, la quale, pertanto, doveva considerarsi nulla, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 1, legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Sia il giudice di prime cure che la Corte d'Appello investite del caso de quo hanno rigettato le pretese attoree, comminando la sanzione della nullità della scrittura privata redatta a latere, alla stregua di una successiva integrazione negoziale non consentita a fronte del chiaro tenore letterale dell'art. 13 legge n. 431 del 1998, senza ravvisare alcuna fattispecie simulatoria con intento elusivo, sebbene quest'ultimo fosse stato confermato dal medesimo attore soccombente.

Quest'ultimo, dunque, nonostante la c.d. "doppia conforme", ha proposto ricorso per cassazione, lamentando innanzitutto violazione e falsa applicazione della disciplina in materia di simulazione, ex artt. 1414 e ss. c.c., nonché il carattere coevo e non diacronico della scrittura privata, quale atto di riconoscimento e di accertamento della volontà di entrambe le parti di stipulare un contratto simulato.

2. La focalizzazione.

Come accennato in premessa, il Giudice di legittimità, con l'intento, rivelatosi poi vano, di effettuare un'*interpretazione costituzionalmente orientata* della disposizione contenuta nell'art. 13, comma 1, legge n. 431 del 1998, ha forzato il dato letterale al punto da *escludere* la comminatoria di una vera e propria sanzione di nullità.

Pertanto, con *ordinanza interlocutoria, 3 gennaio 2014, n. 37*, la terza sezione della Corte di cassazione ha investito le Sezioni Unite del delineato nodo ermeneutico, sollecitando l'esercizio della *funzione nomofilattica* ed evidenziando, al contempo, la necessità di *rimeditare* l'orientamento espresso da *Cass., 27 ottobre 2003, n. 16089*.

■ **2.1. Il (fallito) tentativo di un'interpretazione costituzionalmente orientata (Cass., sez. III, 27 ottobre 2003, n. 16089).**

La Cassazione nel 2003, con sentenza del 27 ottobre 2003, n. 16089, ha in primo luogo precisato che l'art. 13 della legge in esame non potesse applicarsi al caso sottoposto al suo esame, ove si era realizzata una simulazione relativa "totale" e non "parziale". Difatti, si trattava di un contratto di comodato, ergo a titolo gratuito, che dissimulava un contratto di locazione, pertanto i Giudici di legittimità hanno ritenuto non rientrasse nell'ambito di applicazione dell'art. 13 legge, 9 dicembre 1998, n. 431, ove espressamente ci si riferisce a un "contrasto" tra (soli) canoni relativi a un contratto di locazione effettivo e non al caso in cui oggetto di simulazione è un negozio che non prevede alcun corrispettivo, come, appunto, il comodato.

In secondo luogo, si è ritenuto valido il contratto di locazione redatto in forma scritta, richiesta ad substantiam, ma non registrato, senza che rilevi, nei rapporti tra le parti, la totale omissione dell'adempimento fiscale. Non potrebbe sostenersi, infatti, che l'art. 13, nei commi 1 e 2, abbia voluto sanzionare con la nullità soltanto la meno grave ipotesi della sottrazione all'imposizione fiscale di una parte del corrispettivo (quella eccedente il canone risultante dal contratto scritto e registrato), mediante una pattuizione (anch'essa) scritta ma non registrata: una siffatta interpretazione, ha sostenuto la Corte, imporrebbe di dubitare della legittimità costituzionale della norma, in riferimento all'art. 3 Cost., per palese irragionevolezza. Pertanto, i Giudici di legittimità, in ossequio ad una interpretazione della norma costituzionalmente orientata, hanno escluso che l'art. 13, comma 1, sanzionasse con la nullità la pattuizione ivi prevista, in conseguenza della mancata registrazione dell'accordo ulteriore avente ad oggetto un canone più elevato, e concedesse al conduttore, in tale ipotesi, nel comma 2, l'azione di ripetizione.

Occorreva, quindi, ricercare altrove le ragioni della tutela in tal senso apprestata a favore del conduttore.

Difatti, andando stavolta "oltre" il dato legislativo, la terza sezione della Cassazione ha individuato, nel medesimo art. 13, la distinzione tra i cc.dd. "contratti liberi" e "contratti convenzionati", di cui, tuttavia, non si fa menzione se non nell'art. 2 della medesima legge. Ciò al fine di corroborare la tesi sostenuta, in virtù della quale l'obbligo di registrazione costituisce oggetto di un mero adempimento fiscale a esclusivo favore dell'Erario; sicché l'art. 13 è piuttosto volto a tutelare il conduttore, parte debole per antonomasia nel contratto di locazione, ex post, ossia in forza del c.d. principio della "invarianza del canone", che deve operare ed essere rispettato in entrambe le succitate tipologie contrattuali di locazione.

L'art. 13 della legge, 9 dicembre 1998, n. 431, dunque, non sarebbe idoneo a connotare come norma imperativa la disciplina fiscale che impone l'obbligo di registrazione: il

contratto di locazione, per essere valido ed efficace, deve essere redatto in forma scritta, non necessariamente registrato, sebbene l'importanza di tale registrazione emerga in altri articoli della legge, 9 dicembre 1998, n. 431, tra cui l'art. 7, dichiarato poi illegittimo costituzionalmente dalla Consulta per violazione del diritto di difesa, ex art. 24 Cost., in quanto subordinava a tale adempimento fiscale l'esecuzione del provvedimento di rilascio ottenuto dal locatore.

La registrazione del contratto di locazione non integra, dunque, un elemento essenziale ai fini della validità del contratto, ex art. 1325 c.c., né le norme fiscali impositive dell'obbligo di registrazione *de quo* costituiscono norme imperative, di guisa tale da giustificare la sanzione della nullità ex art. 1418 c.c.

■ 2.2. Il carattere imperativo dell'art. 13 legge n. 431 del 1998 (Cass., Sez. un., 17 settembre 2015, n. 18213/18214/18215).

L'*auspicato revirement* avrebbe potuto affermarsi alla luce dei più recenti approdi giurisprudenziali in tema di "causa in concreto", ossia il reale scopo perseguito dai contraenti in forza del regolamento negoziale volontariamente concordato, e di "abuso del diritto", che assume non poca rilevanza nei rapporti *cc.dd. asimmetrici*, dove si evidenzia uno squilibrio dei poteri contrattuali tra le parti in causa.

È proprio grazie a queste ultime due nozioni di matrice squisitamente giurisprudenziale che il Supremo Consesso di Legittimità, con sentenza del 17 settembre 2015, n. 18213, ha risolto la descritta aporia ermeneutica, recuperando la *ratio sottesa* alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, in generale, e all'art. 13 in particolare.

La finalità, infatti, era quella di smascherare e contrastare il *c.d. mercato sommerso degli affitti*, che aveva inesorabilmente determinato il sorgere del fenomeno delle *locazioni cc.dd. "in nero"*: lo scopo era dunque eminentemente *antielusivo*, volto a tutelare il principio di eguaglianza nel concorrere alle spese pubbliche, in ragione della capacità contributiva di ciascuno ex art. 53 Cost.

Inoltre, i Giudici di legittimità hanno precisato la *sussumibilità* del caso sottoposto al loro esame, nella fattispecie *simulatoria* di cui agli artt. 1414 e ss. c.c., postulando l'*unità strutturale* della medesima, tale per cui la sanzione di inefficacia dell'accordo *simulatorio prescinde* dalla natura *coeva* o *diacronica* del negozio *dissimulato*, nel caso di specie indicato come *controdi chiarazione o scrittura privata a latere*.

La dichiarata *unicità morfologica della simulazione negoziale*, a più riprese ribadita in sentenza, permette di accedere ad un altro snodo fondamentale: *l'irrilevanza del carattere unilaterale o meno della controdi chiarazione*.

Le Sezioni Unite, infatti, accennano sostanzialmente a due macrotipologie di simulazione, conosciute dal nostro ordinamento: *la simulazione assoluta e la*

simulazione relativa. La prima, si ha quando l'accordo simulatorio cela un contratto inesistente; la seconda opera quando le parti stipulano un contratto simulato, in realtà volendo un altro contratto (dissimulato), sicché quest'ultimo produrrà effetti solo se il negozio simulato avrà i requisiti di forma e di sostanza richiesti *ex lege*. Tipico è, a tal proposito, l'esempio della compravendita con cui si simula una donazione: quest'ultima produrrà effetti solo se la compravendita verrà redatta con la prescritta forma c.d. "ultrasolenne" e sussista il c.d. intento di liberalità.

Invero, si tratta solo delle due ipotesi di simulazione espressamente tipizzate nel nostro codice civile. A queste si aggiungono: *la simulazione soggettiva*, detta anche *interposizione fittizia*, che si realizza quando una delle parti cela il reale contraente, che deve far parte del contratto dissimulato, necessariamente, per l'effetto, trilaterale; *la simulazione oggettiva*, che inerisce alla prestazione del contratto. *La simulazione oggettiva, può essere anche "parziale"*, quando viene simulata solo una parte della prestazione, ossia il prezzo o il canone, come nel caso che qui interessa.

I Giudici di legittimità, contrariamente a quanto affermato nel 2003, qualificano la fattispecie negoziale intercorsa tra le parti in causa come tipico esempio di *simulazione relativa parziale, avente ad oggetto "solo" il canone della locazione*. Pertanto, l'applicazione della nozione della *causa in concreto* consente di affermare che lo scopo del procedimento simulatorio intervenuto tra le parti in causa era inequivocabilmente quello di occultare al fisco *la differenza* tra la somma indicata nel contratto registrato e quella effettivamente percepita dal locatore.

Con l'ulteriore conseguenza che, non la mancata registrazione dell'atto recante il prezzo reale (definito controdiagnosi o scrittura privata *a latere*), bensì 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 dell'inserzione automatica di clausole sostitutive 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, attraverso la controdiagnosi, ad essere affetta da nullità ex lege, con conseguente perdurante validità di quella sostituenda (il canone inferiore apparente) e dell'intero contratto (c.d. principio di conservazione)*.

Nell'ambito del procedimento simulatorio si prescinde dunque, dalla forma rivestita dalla controdiagnosi, che permane rigorosamente ancorata alla *sua duplice funzione interpretativa e probatoria*: "interpretativa" perché consente di far prevalere la realtà sull'apparenza; "probatoria" in quanto si tratta dell'unico strumento di prova ammesso in caso di controversia insorta successivamente tra le parti, che non possono ricorrere a testimoni o presunzioni, salva l'illiceità