

SCUOLA FORENSE “FONDAZIONE VINCENZO GERACI”

CORSO 2017

LA NULLITA' NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI

RACCOLTA GIURISPRUDENZIALE

Cass. civ. Sez. Unite, 17-09-2015, n. 18213

In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, la nullità prevista dall'art. 13, comma 1, della l. n. 431 del 1998 sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente; il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extranegoziale inidoneo ad influire sulla validità civilistica. (Rigetta, App. Roma, 06/02/2007)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROVELLI Luigi Antonio - Primo Presidente f.f. -

Dott. ODDO Massimo - Presidente di Sez. -

Dott. RORDORF Renato - Presidente di Sez. -

Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere -

Dott. CAPPABIANCA Aurelio - Consigliere -

Dott. CHIARINI Maria Margherita - Consigliere -

Dott. VIVALDI Roberta - Consigliere -

Dott. NAPOLETANO Giuseppe - Consigliere -

Dott. TRAVAGLINO Giacomo - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 4853-2008 proposto da:

F.E., elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE LIEGI 42, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO G. ALOISIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLA FRANCO, per delega a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

S.V.C., B.J., M.P.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 102/2007 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 06/02/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/01/2015 dal Consigliere Dott. GIACOMO TRAVAGLINO;

udito l'Avvocato Roberto G. ALOISIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso, previa conferma dell'orientamento espresso dalla sentenza della Suprema Corte n. 16089 del 2003, siccome non retroattivamente smentito dalla *L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346*.

Svolgimento del processo

1. F.E., proprietario di un villino locato a S. C.V., B.J., e M.P., intimò ai conduttori, in data 30 gennaio 2004, lo sfratto per morosità, contestando loro l'omesso pagamento dei canoni dei mesi di dicembre 2003 e gennaio 2004, per un totale di Euro 3.400.

1.1. Si costituirono i conduttori, negando l'esistenza della denunciata morosità in quanto l'importo del canone mensile, risultante dal contratto stipulato il primo marzo 2003 e registrato il successivo 31 marzo, era stato convenuto in Euro 387,35, di tal che la scrittura privata redatta a latere, che prevedeva il pagamento della maggior somma di Euro 1700, doveva ritenersi nulla ai sensi della *L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 13, comma 1*.

1.1.2. Essi vantavano, pertanto, un credito verso il locatore pari ad Euro 11.813,85 a titolo di somme versate in eccesso sino al dicembre del 2003.

1.2. Con ricorso del 9 marzo 2004 i conduttori ribadirono l'illiceità della pretesa del F., chiedendo che l'entità del canone dovuto fosse definitivamente accertato nella misura di Euro 387,35 mensili, con condanna del locatore al pagamento della somma di Euro 11.813,85, versata in eccesso.

1.3. Il F., costituendosi nel secondo giudizio, sostenne che il contratto contenente la previsione di un canone più basso era stato redatto e registrato "a fini soltanto fiscali" (i.e., per sua esplicita ammissione, al fine di consentirgli di evadere in parte qua le imposte dovute), mentre il "vero contratto" (e il canone reale voluto dalle parti) era quello indicato "nel contratto dissimulato" (successivamente registrato in data 24 maggio 2004).

Non essendo la registrazione, *ratione temporis*, un requisito di validità della convenzione negoziale di locazione, questa doveva ritenersi pienamente efficace nella sua forma (e sostanza) di contratto dissimulato.

2. Il Tribunale di Roma, sezione distaccata di Ostia, riuniti implicitamente i giudizi, ritenne nullo, con riferimento al canone dissimulato, la convenzione stipulata in difformità da quella del primo marzo 2003, recante il canone di Euro 387,35.

2.1. Secondo il giudice di prime cure, nella specie, non poteva configurarsi una fattispecie di simulazione, in quanto nel secondo "contratto" era previsto che, in deroga al punto 3 della convenzione di locazione regolarmente registrata, il canone mensile fosse integrato con altri Euro 1262,65 di modo che l'importo totale (comprensivo delle spese consortili) ammontasse a Euro 1700,00.

Si trattava, a suo giudizio, di una modifica del precedente contratto, da ritenersi nulla a fronte del chiaro tenore letterale della *L. n. 431 del 1998, art. 13*.

2.2. Rigettate le domande del F., il Tribunale stabilì, pertanto, che il canone dovuto dai conduttori era pari ad Euro 387,35, condannando il locatore al pagamento, in favore dei predetti, della somma di Euro 11.813,85 (oltre agli interessi legali dalla messa in mora), a titolo di indebitto oggettivo.

3. Nel proporre appello, F.E. lamentò, da un canto, l'errore di fatto in cui era incorso il giudice di primo grado ritenendo che la scrittura privata fosse successiva al contratto registrato il 31 marzo 2003, laddove il maggior canone era stato coevamente e liberamente accettato sin dall'inizio dalle controparti;

dall'altro, la falsa interpretazione della *L. n. 431 del 1998, art. 13*, poichè la registrazione del contratto di locazione rappresentava un adempimento di carattere esclusivamente fiscale, e non un ostacolo al diritto di agire in giudizio.

4. La Corte d'Appello capitolina respinse l'impugnazione, confermando l'interpretazione adottata dal Tribunale - predicativa della inconfigurabilità di una simulazione del canone stabilito nel primo dei due contratti -, versandosi piuttosto in tema di integrazione negoziale per effetto del secondo contratto.

4.1. Il giudice di secondo grado preciserà, peraltro, in motivazione, che, anche volendo considerare "il secondo contratto alla stregua di un negozio dissimulato", esso sarebbe stato comunque affetto da nullità, con piena vigenza del primo, in applicazione della *L. n. 431 del 1998, art. 13*, a mente del quale doveva considerarsi nulla "ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

5. Avverso la sentenza d'appello il F. ha proposto ricorso per cassazione.

5.1 Sostiene il ricorrente che la fattispecie oggetto del giudizio riguardava la locazione di un immobile ad uso abitativo in relazione alla quale si era proceduto ad uno sfratto per morosità nel pagamento del canone, il cui reale ammontare era stato indicato e convenuto tra le parti in una separata scrittura privata, stipulata contestualmente al contratto di locazione registrato con un canone di minore importo.

5.1.1. Aveva dunque errato la Corte d'Appello nel ritenere inconfigurabile una fattispecie di simulazione negoziale, discorrendo invece di "integrazione successiva del canone" - per poi aggiungere ad abundantiam che, in ogni caso, quand'anche di vera e propria simulazione fosse stato lecito discorrere, il "contratto dissimulato" sarebbe risultato nullo *L. n. 431 del 1998, ex art. 13*.

5.2. Nella specie, difatti, si era in presenza di una vera e propria intesa simulatoria, relativa al prezzo, concordato tra le parti per meri fini fiscali, posto che l'accordo originario recante la previsione del canone realmente dovuto risaliva addirittura alla proposta di locazione formulata dalla parte conduttrice e successivamente accettata dal ricorrente.

5.3. Il primo motivo di ricorso, con il quale si lamenta la violazione e falsa applicazione degli *artt. 1414, 1417, 2697, 2733 e 2735 cod. civ.*, si conclude con i seguenti quesiti di diritto:

- Se, nel caso di specie, le parti abbiano posto in essere un contratto relativamente simulato quanto al prezzo, fissando il canone di locazione di Euro 1700 come risulta dal contratto integrativo dissimulato, che era diretto a produrre effetti tra le parti ai sensi *dell'art. 1414 c.c.*, comma 2;

- Se, nel caso di stipulazione di due atti in pari data, il secondo dei quali stabilisca un canone di locazione maggiore di quello risultante dal primo, ai fini della valutazione degli obblighi delle parti il giudice non debba tener conto anche dell'importo fissato nel secondo accordo;

- Se, in tema di interpretazione del contratto, il giudice non debba tener conto di tutte le pattuizioni intercorse tra le parti stabilendo il rapporto tra le stesse.

5.4. Il secondo motivo di ricorso denuncia un vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Il ricorrente lamenta, sotto altro aspetto, l'illogicità e la contraddittorietà della motivazione della sentenza con riferimento alla qualificazione della scrittura privata non registrata (fino al momento della lite) non come contratto dissimulato bensì come integrazione del primo contratto quanto al canone pattuito.

Dall'insieme della documentazione prodotta, invece, sarebbe emerso che, sin dalla fase delle trattative, la volontà delle parti era quella di stipulare un contratto simulato, senza possibilità di individuare una successione temporale tra i due contratti, redatti contestualmente nello stesso arco temporale.

Si sottolinea ancora che la cosiddetta controdi chiarazione costituisce atto di riconoscimento e di accertamento della simulazione e non atto richiesto ad substantiam per l'esistenza dell'accordo simulatorio, di modo che, mentre è necessario per l'esistenza della simulazione che l'accordo simulatorio sia coevo all'atto simulato, e vi partecipino tutte le parti contraenti, la controdi chiarazione può essere successiva all'atto e può provenire anche da una sola delle parti contraenti.

Il motivo si conclude con la formulazione dei seguenti quesiti di diritto - il cui contenuto, nella sostanza, può ritenersi equivalente alla "chiara indicazione del fatto controverso" (c.d.

"quesito di fatto") imposta dall'art. 366 bis c.p.c. nella formulazione antecedente alla sua abrogazione ex *L. n. 69 del 2009* :

- Se l'atto comprovante l'accordo simulatorio in ordine ad un canone di locazione di maggiore e diverso importo rispetto a quello risultante dal contratto scritto e registrato può essere sia coevo perchè stipulato in pari data, sia successivo al negozio apparente;

- Se la controdi chiarazione costituisce atto di riconoscimento o di accertamento della simulazione e non atto richiesto ad substantiam per l'esistenza dell'accordo simulatorio, che può essere successivo a quello simulato e provenire anche da una sola delle parti contraenti;

- Se la controdi chiarazione può risultare anche da un atto, quale il ricorso ex *art. 447-bis cod. proc. civ.* , sottoscritto dalla sola parte contro nel cui interesse è redatta ed avente valore confessorio.

5.5. Il terzo motivo di ricorso lamenta, infine, la violazione e falsa applicazione della *L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1*, norma che, al contrario di quanto affermato in sentenza, non eleverebbe la registrazione a requisito di validità del contratto, come già affermato da questa Corte con la sentenza n. 16809 del 2003.

Questi i quesiti di diritto formulati a conclusione dell'esposizione della censura:

- Se deve ritenersi valido ed efficace tra le parti il patto, non registrato o (come nel caso di specie) registrato tardivamente, con il quale si determina un canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato;

- Se la *L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1* si riferisca all'ipotesi di simulazione del canone di locazione oppure esclusivamente a quella in cui, nel corso dello svolgimento del rapporto, venga pattuito un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario, che deve restare invariato salvo l'eventuale aggiornamento ISTAT per tutta la durata del rapporto.

- Se l'occultamento a fini fiscali di parte del canone di locazione determini o meno la nullità della relativa pattuizione.

6. La terza sezione di questa Corte, con ordinanza interlocutoria n. 37/2014, ha rimesso alle Sezioni Unite gli atti del procedimento, evidenziando la necessità di rimeditare l'orientamento espresso da Cass. 16089 del 2003, secondo cui, in tema di locazioni abitative, la *L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 13, comma 1*, 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 2, 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. La nullità prevista dal citato art. 13, comma 1, è volta piuttosto a colpire la pattuizione, nel corso di svolgimento del rapporto di locazione, di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario (descritto, come impone, a pena di nullità, l'art. 1, comma 4, della medesima legge, e registrato, in conformità della regola della generale sottoposizione a registrazione di tutti i contratti di locazione indipendentemente dall'ammontare del canone), la norma essendo espressione del principio della invariabilità, per tutto il tempo della durata del rapporto, del canone fissato nel contratto (salva la previsione di forme di aggiornamento, come quelle ancorate ai dati Istat).

6.1. Nell'ordinanza di rimessione, il collegio della terza sezione rammenta che, al tale pronuncia, ne sono seguite altre del medesimo tenore (ex aliis, Cass. n. 8230 del 07 aprile 2010, n. 8148 del 3 aprile 2009, n. 19568 del 29 settembre 2004), ma ritiene di non poter ulteriormente confermare tale orientamento (peraltro formatosi in contrapposizione all'opposto indirizzo interpretativo adottato dalla giurisprudenza di merito, secondo la quale la registrazione costituirebbe un vero e proprio requisito di validità del contratto di locazione).

6.2. Dopo aver evocato il percorso argomentativo con la quale questa Corte, con la sentenza del 2003, era giunta alla conclusione sopra indicata, si rammenta ancora che la pronuncia aveva, a suo tempo, condiviso e fatta propria una isolata tesi dottrina - peraltro disattesa dalla pressochè unanime dottrina specialistica -, sottolineandosi poi come la norma introdotta dal legislatore nel 1998 fosse funzionale a promuovere l'emersione delle locazioni in nero per contrastare il mercato sommerso degli affitti e il fenomeno dell'evasione o dell'elusione fiscale, con l'intento di superare la tesi dell'irrelevanza degli obblighi tributari ai fini della validità del contratto.

6.2.1. La tesi accolta dalla sentenza n. 16089 del 2003 appariva, pertanto, in contrasto con la stessa lettera della legge, in quanto la *L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1*, non consentiva alcuna distinzione tra pattuizioni cronologicamente anteriori o posteriori, ovvero tra contratti "liberi" e a "canone fisso". Diversamente da quanto anche di recente affermato (da ultimo, Cass. 7/4/2010, n. 8230), non poteva fondatamente sostenersi che soltanto all'esito dell'entrata in vigore della *L. n. 311 del 2004, art. 1*,

comma 346, la norma tributaria fosse stata elevata al rango di norma imperativa, con conseguente nullità del negozio ai sensi *dell'art. 1418 c.c.* in caso di relativa violazione.

6.4. Non apparivano condivisibili al collegio remittente, in particolare, gli assunti secondo cui:

a) la mancata registrazione del contratto di locazione non determinava alcuna nullità negoziale (non essendo stata la registrazione del contratto di locazione elevata a requisito di validità del contratto);

b) la correlazione della nullità della pattuizione di un canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato con l'omessa registrazione del patto recante la maggiorazione non era desumibile dal tenore della *L. n. 431 del 1998, art. 13, commi 1 e 2*;

c) il contratto scritto ma non registrato doveva ritenersi valido, stante la pretesa, "palese irragionevolezza" della tesi secondo cui si sarebbe voluto sanzionare con la nullità la meno grave ipotesi della sottrazione alla imposizione fiscale di una parte soltanto del corrispettivo (quella eccedente il canone risultante dal contratto scritto e registrato) mediante una pattuizione scritta ma non registrata, laddove tale sanzione non era viceversa prevista in caso di totale omissione dell'adempimento;

d) si configurava piuttosto (come sostenuto dall'odierno ricorrente), una legittima ipotesi di simulazione relativa, con la conseguenza che il canone dovuto non poteva che essere quello effettivamente "voluto" dalle parti, e risultante dalla controdedichiarazione.

6.5. L'auspicato revirement avrebbe potuto, inoltre, affermarsi, affermarsi alla luce di due fondamentali e recenti approdi giurisprudenziali, quello sulla causa in concreto e quello in tema di abuso del diritto.

6.5.1. Sotto il primo profilo, si osserva che, in considerazione della segnalata "finalità fiscale" della normativa, dovrebbe aversi riguardo alla sostanza dell'operazione posta in essere dalle parti, in quanto la pattuizione di un canone superiore rispetto a quello indicato nel contratto scritto e registrato risulta funzionalmente volta a realizzare proprio il risultato vietato dalla norma, a garantire cioè al locatore di ritrarre dalla locazione dell'immobile un reddito superiore rispetto a quello assoggettato ad imposta. La causa concreta del negozio, dunque, andrebbe ricercata nello scopo di ottenere uno specifico risultato vietato dalla legge, onde la imprevedibilità di una sua validità/efficacia (si sottolinea, in proposito, come questa stessa Corte, in altre occasioni, abbia avuto modo di affermare che la norma volta alla tutela di interessi pubblicistici si profila per ciò stesso come imperativa ed inderogabile, non soltanto nei rapporti tra P.A. e privato - Cass. ss.uu. 17/6/1996, n. 5520-, ma anche in quelli tra privati -Cass. ss.uu. 17/12/1984, n. 6600; Cass. 17/12/1993, n. 12495, e, in tema di locazioni, Cass. 4/2/1992, n. 1155-, anche se l'orientamento non poteva dirsi pacifico -in senso contrario, difatti, si sono espresse Cass. 22/3/2004, n. 5672; Cass. 20/3/1985, n. 2034, e, in tema di locazioni, Cass., 17/12/1985, n. 7412-).

6.5.2. Sotto il secondo profilo si rammenta che, in epoca successiva all'affermarsi dell'orientamento de quo, questa stessa Corte aveva più volte affermato e applicato il principio del divieto di abuso del diritto (Cass. 18/9/2009, n. 20106; Cass. 15/10/2012, n. 17642), specie in tema di imposte, in particolare precisando che l'esame delle operazioni poste in essere dal contribuente deve essere in ogni caso compiuto alla stregua del principio desumibile dal relativo concetto elaborato dalla giurisprudenza comunitaria (in materia fiscale, ex aliis, Corte di Giustizia 21/2/2006, in causa C-255/02), secondo cui non possono trarsi benefici da operazioni che, seppure realmente volute e quand'anche immuni da invalidità, risultino, alla stregua di un insieme di elementi obiettivi, compiute essenzialmente allo scopo di ottenere un indebito vantaggio fiscale, in difetto di ragioni

economicamente apprezzabili che le giustificano, diverse dalla mera aspettativa di quel risparmio fiscale (tra le altre, Cass. 29/9/2006, n. 21221; Cass. ss.uu. 23/12/2008, n. 30055; Cass. 9/3/2011, n. 5583; Cass. 28/6/2012, n. 10807; Cass., 30/11/2012 n. 21390, e, tra le più recenti, Cass. 6/12/2013, n. 27352). Tale, generale principio "antielusivo" trovava il suo fondamento *nell'art. 53 della Costituzione*, la cui ratio rendeva ultroneo l'eventuale accertamento della simulazione o del carattere fraudolento dell'operazione, da valutare, viceversa, nella sua reale essenza, non potendo al riguardo influire ragioni economiche meramente marginali o teoriche, inidonee a fornire una spiegazione alternativa dell'operazione rispetto al mero risparmio fiscale, come tali quindi manifestamente inattendibili o assolutamente irrilevanti rispetto alla predetta finalità (Cass. 21/4/2008, n. 10257).

7. Sulla base di queste argomentazioni, che hanno indotto il collegio remittente a ritenere che negozio posto in essere al fine di realizzare la vietata finalità di evasione o elusione fiscale non potrebbe più, sotto plurimi profili, (continuare a) ritenersi ammissibile e lecito, l'ordinanza interlocutoria ravvisa la necessità di rimeditare l'orientamento affermatosi in seno alla giurisprudenza di questa Corte all'indomani della ricordata pronuncia n. 16089 del 2003, sollecitando l'intervento di queste sezioni unite in considerazione della circostanza che "il rigetto del ricorso, con conseguente conferma dell'impugnata decisione, comporterebbe la necessità di farsi luogo ad un radicale revirement di un orientamento interpretativo ormai consolidato presso il giudice di legittimità, al fine di evitarsi -in una materia connotata da una diffusissima contrattazione e caratterizzata da un'accentuata litigiosità- un contrasto potenzialmente foriero di disorientanti oscillazioni interpretative che potrebbero conseguire e comunque quale questione di massima di particolare importanza".

Motivi della decisione

1. Il ricorso è infondato.

2. Vanno premesse al suo esame le considerazioni che seguono.

3. La norma di cui alla *L. n. 431 del 1998, art. 13* trova applicazione nel caso di specie in quanto il contratto è stato stipulato nel marzo del 2003, in epoca, cioè, antecedente all'entrata in vigore della *L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346*, (legge finanziaria 2005), a mente del quale "I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati", disposizione destinata a trovare applicazione solo per i contratti stipulati a partire dal 1 gennaio 2005.

3.1. La *L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346*, prevede che i contratti di locazione sono nulli se non sono registrati.

3.2. Il *D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23* (Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale) ha ulteriormente innovato la disciplina della registrazione dei contratti di locazione ad uso abitativo con l'art. 3, commi 8 e 9, che testualmente recita: "Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:

a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio; b) al rinnovo si applica la disciplina di cui alla citata *L. n. 431 del 1998, art. 2, comma 1*; c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti. 9. Le disposizioni di cui alla *L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346*, ed al comma 8 del presente

articolo si applicano anche ai casi in cui: a) nel contratto di locazione registrato sia stato indicato un importo inferiore a quello effettivo; b) sia stato registrato un contratto di comodato fittizio (sull'esito del giudizio di costituzionalità di tali norme, *amplius, infra, sub 4.4*).

3.3. Norma di carattere generale risulta, infine, quella di cui alla *L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 10, commi 1 e 3*, (Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente), secondo cui: "I rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede" e "Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto".

4. Va poi ricordato come la stessa Corte costituzionale sia stata più volte investita della questione in esame o di questioni ad essa connesse.

4.1. La prima pronuncia che merita di essere segnalata è quella relativa alla *L. n. 431 del 1998, art. 7* (che poneva quale condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato, adibito ad uso abitativo, la dimostrazione, da parte del locatore, della regolarità della propria posizione fiscale quanto al pagamento dell'imposta di registro sul contratto di locazione, dell'ICI e dell'imposta sui redditi relativa ai canoni).

Il giudice delle leggi (con la sentenza n. 333 del 2011) ritenne costituzionalmente illegittima la norma perchè l'onere in parola, imposto al locatore a pena di improcedibilità dell'azione esecutiva, aveva finalità esclusivamente fiscali, prive di qualsivoglia connessione con il processo esecutivo e con gli interessi che lo stesso è diretto a realizzare, traducendosi così in una preclusione o in un ostacolo all'esperimento della tutela giurisdizionale, in violazione *dell'art. 24 Cost.*.

4.2. Con l'ordinanza n. 420 del 2007, la Corte costituzionale, investita della questione di costituzionalità della *L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346*, nella parte in cui prevede che i contratti di locazione sono nulli se non sono registrati, pronunciò ordinanza di manifesta infondatezza della questione, per avere il remittente evocato *l'art. 24 Cost.* che costituiva nella specie parametro non conferente, stante il carattere sostanziale della norma denunciata, non attinente alla materia delle garanzie di tutela giurisdizionale. In tale occasione, tuttavia, la Corte ritenne di dovere affermare che la *L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346*, non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la cui violazione determinava la nullità del negozio ai sensi *dell'art. 1418 cod. civ.*.

4.3. La Consulta si è poi occupata *ex professo* dell' *art. 13 della L. n. 431* nella parte in cui, rispettivamente, si sanciva la nullità delle pattuizioni volte a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (comma 1) e consentiva al conduttore di chiedere la restituzione delle somme indebitamente corrisposte (comma 2). Con l'ordinanza n. 242 del 2004, la questione venne dichiarata manifestamente inammissibile perchè il rimettente, pur alla luce delle diverse tesi predicate in giurisprudenza circa la natura e gli effetti della registrazione del contratto di locazione e la corrispondente pluralità di opinioni dottrinarie, aveva omesso quel doveroso tentativo di ricercare un'interpretazione adeguatrice del testo di legge denunciato.

4.4. Vanno infine essere segnalate due ulteriori pronunce di manifesta inammissibilità della questione di costituzionalità della *L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346*, con riferimento ai parametri di cui agli *artt. 3 e 41 Cost.*, e di manifesta infondatezza e on riferimento al parametro di cui *all'art. 24 Cost.* (ord. nn. 389 del 2008 e 110 del 2009), nonchè la sentenza n. 50 del 2104, con la quale il giudice delle leggi ha dichiarato la incostituzionalità per eccesso di delega del *D.Lgs. n. 23 del 2011, art. 3, commi 8 e comma 9*.

5. Appare opportuno rammentare ancora (sia pur con inevitabile sintesi) le riflessioni della dottrina specialistica in subiecta materia, atteso che il problema dell'incidenza della violazione delle norme fiscali o tributarie sulla validità o efficacia degli atti negoziali dei privati ebbe a porsi sin da epoca assai risalente (in particolare, nel pensiero di un autore che, nel 1874, si sarebbe espresso con toni fortemente critici nei confronti del progetto di legge Minghetti del novembre 1873, poi respinto dal voto della Camera del 24 maggio 1874, con il quale si proponeva di introdurre la sanzione della nullità civilistica per gli atti non registrati).

5.1. Il dibattito dottrinario, sviluppatosi dopo l'approvazione della *L. n. 431 del 1998, art. 13, commi 1 e 2*, è poi proseguito con riferimento, dapprima, all'art. 1, comma 346, della legge finanziaria del 2005, e, successivamente, al *D.Lgs. n. 23 del 2011, art. 3*.

5.2. Si è così sostenuto:

- da un canto, che la norma di cui al citato art. 13, nella parte in cui sancisce 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), si applicherebbe anche nell'ipotesi di un contratto di locazione rispettoso della forma scritta e debitamente registrato al quale acceda una controdiplomazia scritta indicativa di un canone di importo superiore a quello indicato nel contratto registrato (si ritiene, cioè, sulla base di una interpretazione letterale della norma, certamente ricompresa nel suo ambito di applicazione l'ipotesi di simulazione relativa di uno degli elementi del contratto, da ritenersi nullo e improduttivo, in parte qua, di alcun effetto tra le parti);

- dall'altro, che la registrazione non potrebbe essere considerata un requisito strutturale del contratto in aggiunta a quelli indicati *dall'art. 1325 cod. civ.*, di talchè la sua mancanza non dovrebbe incidere sulla validità del medesimo - di qui, i dubbi di costituzionalità sia per l'irragionevolezza intrinseca della norma, sia per violazione *dell'art. 53 Cost.*: e ciò perchè il principio *quod nullum est nullum producit effectum* impone di considerare che, in presenza di un contratto nullo, il fisco non potrebbe esigere i periodi di imposta antecedenti a tale rilevamento, mentre non potrebbe esservi interferenza tra violazioni di ordine fiscale e la disciplina della validità del contratto (tale impostazione trova fondamento sulla distinzione tra frode alla legge, determinativa, ai sensi del 1344 c.c., dell'illiceità della causa - con conseguente nullità del contratto *ex art. 1418 c.c.* -, e frode al fisco, i cui effetti rimangono confinati entro l'ambito dell'ordinamento tributario, poichè, si aggiunge, la nullità è collegata alla tutela di interessi "superindividuali" e non particolari come quelli di cui è portatore il fisco);

- dall'altro ancora, che il sintagma "nullità di ogni pattuizione" sarebbe predicativo di una nullità atipica, speciale, ed estranea al paradigma della nullità come disegnata dal codice civile: nonostante la formula utilizzata dal legislatore, si dovrebbe pertanto ritenere che la norma abbia inteso introdurre una condicio iuris diretta a negare l'efficacia di un contratto *ex se* perfetto. La registrazione avrebbe, conseguentemente, l'effetto di sanare il rapporto locatizio con efficacia *ex nunc*, così che i canoni dovuti dal conduttore, se non ancora pagati, sarebbero inesigibili e, se già corrisposti, ripetibili *ex lege*;

- infine, che la registrazione del contratto sarebbe un presupposto legale estrinseco di validità del negozio: tale interpretazione prende le mosse dalla necessità di una lettura sistematica della materia, che tenga conto anche dell'art. 1, comma 346, L. finanziaria del 2005 (il quale sancisce, come già accennato, che "i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i

presupposti, non sono registrati"). La risposta al problema dell'efficacia ex nunc o ex tunc della registrazione tardiva della pattuizione dissimulata postulerebbe, dunque, coerenza con la disciplina della fattispecie, ancor più grave, dell'omissione integrale dell'onere di registro, ribaltandosi, altrimenti, nell'ambito del regime civilistico della violazione fiscale il generale principio di uguaglianza di cui *all'art. 53 Cost.*. In considerazione, quindi, della più grave fattispecie della omessa registrazione, si dovrebbe ritenere che il legislatore abbia comminato una nullità espressa e tassativa, idonea a rientrare, tra "quei casi stabiliti dalla legge" di cui è menzione *nell'art. 1418 c.c.*, u.c..

5.3. All'indomani dell'entrata in vigore della norma, venne poi formulata una diversa (e isolata) tesi, secondo cui il legislatore avrebbe inteso introdurre esclusivamente il principio di invarianza del canone, destinato a concretizzarsi nel divieto di ogni successivo aumento del canone inizialmente pattuito, a pena di nullità: tesi, quest'ultima, come si pone in evidenza nell'ordinanza interlocutoria, seguita e fatta propria da questa Corte (nel tentativo di offrire un'interpretazione costituzionalmente orientata alla norma), cui in seguito altri autori aderiranno, ritenendo che il giudice di legittimità, nel proporre una lettura della disposizione di legge e del suo ambito di operatività volta ad allontanarne i dubbi di costituzionalità, prospettasse la condivisibile interpretazione in base alla quale un contratto di locazione concluso in forma scritta, ma non registrato, è valido e vincolante per le parti, e può essere fatto valere in giudizio.

6. Il primo e secondo motivo di ricorso, che lamentano sotto molteplici aspetti un'erronea applicazione di norme di legge e un'erronea interpretazione della fattispecie concreta da parte del giudice di appello - che, in via principale, aveva ritenuto inconferente il richiamo all'istituto della simulazione oggettiva parziale (di prezzo) -, pur nella fondatezza in diritto di buona parte delle relative argomentazioni, non possono essere accolti.

6.1. Afferma, in sintesi, il ricorrente:

- che non si sarebbe potuto in alcun modo dubitare della predicabilità di una intesa simulatoria vertente sul prezzo per meri fini fiscali, posto che l'accordo originario con indicazione del canone realmente dovuto risaliva addirittura alla proposta di locazione formulata dalla parte conduttrice il 4.12.2002, accettata dal locatore il successivo 24.12.2002;

- che da tale "testo negoziale" si sarebbero poi diramate le due ulteriori pattuizioni, una contenuta nel contratto di locazione dell'1.3.2003, contenente la previsione di un canone pari ad Euro 387,35, l'altra consegnata ad una scrittura privata a latere (così testualmente definita dal ricorrente al folio 6 dell'odierno atto di impugnazione, e così altrettanto testualmente definita nell'intestazione dell'atto in parola), coeva al primo contratto, recante la previsione di un "canone integrato" pari ad Euro 1262,65, il tutto per un corrispettivo totale di Euro 1700, comprensivo di Euro 50 per spese consortili;

- che la ricordata proposta prevedeva l'obbligo del conduttore di garantire il locatore con una fideiussione bancaria a prima richiesta per l'importo di Euro 25.000, nonché di procedere ad un deposito cauzionale pari a Euro 4.950 (corrispondente all'importo di tre mensilità del canone realmente dovuto);

che, contestualmente all'immissione in possesso dell'immobile, i conduttori avevano versato al F. due assegni di 1700 Euro ciascuno (pari a due mensilità del canone effettivo di locazione);

che, in data 1.3.2003, venivano contestualmente redatti tanto il contratto di locazione con indicazione del canone apparente, quanto la scrittura privata a latere nella quale era indicato il canone aggiuntivo per complessivi Euro 1700;

che una corretta analisi della complessa vicenda non avrebbe potuto condurre a soluzione diversa da quella dall'accertamento della simulazione parziale del contratto relativamente al corrispettivo della locazione (così, testualmente, parte ricorrente, ancora al folio 6 dell'impugnazione), non essendovi alcuna incompatibilità "tra simulazione relativa e integrazione negoziale, essendo la seconda niente altro che l'effetto della prima, posto che il negozio dissimulato integra o modifica il contratto simulato, così che, della scrittura a latere, il giudice avrebbe dovuto tenere debitamente conto in quanto idonea ad indicare l'oggetto del contratto realmente voluto" (come si legge al folio 8 del ricorso);

che, contraddittoriamente, il giudice di merito, dopo avere escluso la simulazione, aveva poi ritenuto pienamente vigente tanto il primo quanto il secondo "contratto", senza peraltro tener conto dell'importo fissato nell'accordo a latere (testualmente definito, al folio 9, "negozio dissimulato"), essendo chiaro l'intento di occultamento del corrispettivo a fini fiscali;

che palesemente erronea in punto di fatto appariva la stessa ricostruzione cronologica degli eventi operata dalla Corte territoriale, discorrendosi, in motivazione di "patto successivo al primo" - con ciò omettendosi del tutto di considerare che il contratto di locazione e la scrittura privata a latere erano stati stipulati contestualmente; che la controdedichiarazione, in base al meccanismo simulatorio, doveva ritenersi "una specie di negozio ausiliario che fa corpo con il contratto simulato, nel senso di determinare il significato e la portata della dichiarazione apparente, che costituisce atto di riconoscimento o di accertamento della simulazione, e non atto richiesto ad substantiam per l'esistenza dell'accordo simulatorio". Di tal che, si prosegue, "se è necessario, per l'esistenza della simulazione che l'accordo simulatorio sia coevo all'atto simulato e vi partecipino tutte le parti contraenti, nulla impedisce, viceversa, che la controdedichiarazione sia posteriore a tale atto, e provenga anche da una sola delle parti;

- che, nel caso in esame, l'assetto voluto dai contraenti era quello di tenere celato al fisco l'effettivo importo del canone tramite la contestuale stipulazione di due accordi, nel secondo dei quali le parti dichiaravano il reale contenuto del rapporto.

7. Osserva il collegio che l'inquadramento della fattispecie concreta nell'ambito dell'istituto della simulazione non appare seriamente revocabile in dubbio.

7.1. La ricostruzione che, della complessa vicenda, compie l'odierno ricorrente, in larga misura conforme a diritto, deve peraltro essere in parte corretta, in parte precisata.

7.2. E' conforme a diritto la tesi del ricorrente secondo cui, nella specie, ci si troverebbe al cospetto di un procedimento simulatorio (attesa la natura sostanzialmente "procedimentale" dell'istituto disciplinato dagli *artt. 1414 c.c. e ss.*), mentre va respinta la conseguente ricostruzione in termini di vera e propria "duplicazione" negoziale - i.e. di attuazione di tale procedimento attraverso la attuazione di un primo negozio simulato e di un secondo, autonomo negozio dissimulato.

7.2.1. Il procedimento simulatorio si sostanzia, difatti, sul piano morfologico, in un accordo simulatorio e in una successiva, quanto unica, convenzione negoziale, tanto nell'ipotesi di simulazione assoluta (assenza di effetti negoziali) quanto di simulazione relativa (produzione di effetti diversi da quelli riconducibili al negozio apparente).

7.2.2. Tanto nel caso della simulazione assoluta, quanto in quello della simulazione relativa, difatti, l'atto stipulato dalle parti è unico (mentre, come di qui a breve meglio si dirà, la c.d.

controdedichiarazione non è altro che uno strumento probatorio idoneo a fornire la "chiave di lettura" del negozio apparente, caratterizzata dalla eventualità e dalla irrilevanza della contestuale partecipazione alla sua stesura di tutti i soggetti protagonisti dell'accordo, tanto che essa può anche

provenire da uno solo di essi, e sostanziarsi in una dichiarazione unilaterale, perciò solo priva di ogni veste contrattuale).

7.2.3. Non appare, pertanto, corretto in punto di diritto discorrere di contratto simulato e contratto dissimulato come di due diverse e materialmente separate convenzioni negoziali (nè tantomeno appare corretto ricondurre il c.d. negozio dissimulato alla controdi chiarazione, come talora si suole affermare).

7.2.3. Tale unità strutturale della simulazione è poi destinata ad evolvere, sul piano funzionale: o nella improduttività di effetti (simulazione assoluta) ovvero nella produzione di effetti diversi da quelli riconducibili, pur sempre, a quell'unica convenzione negoziale stipulata dalle parti. Il caso paradigmatico dell'istituto della simulazione, difatti - la compravendita destinata a celare una donazione - è palese conferma della bontà di tale ricostruzione dell'istituto, volta che i protagonisti dell'accordo, recatesi da un notaio, presenziano e partecipano alla redazione di un unico contratto - apparentemente, una compravendita -, che in realtà costituisce esso stesso (di qui la dissimulazione negoziale) donazione, a condizione che, di tale contratto, quell'atto di (apparente) compravendita contenga i requisiti di sostanza e di forma.

7.2.4. E' questo il senso della disposizione di cui *all'art. 1414 c.c.*, comma 2, nella parte in cui, consentendo la produzione degli effetti del contratto "diverso da quello apparente" che "le parti abbiano voluto concludere", impone, di tale contratto dissimulato, la sussistenza "dei requisiti di sostanza e di forma", che non possono essere ricercati se non nell'unica convenzione negoziale materialmente stipulata (nell'esempio poc'anzi ricordato, nel contratto di compravendita, che produrrà gli effetti della donazione a condizione, che, di esso, contenga appunto "i requisiti di sostanza e di forma", e cioè risulti redatto per atto pubblico, in presenza di due testimoni, e sia caratterizzato, sul piano causale, dall'indispensabile intento di liberalità).

7.3. Così precisati gli aspetti terminologici (oltre che sostanziali) del procedimento simulatorio, con riferimento, rispettivamente, al contratto simulato e a quello dissimulato, nel senso della relativa uni(cità) morfologica (unità che, diversamente, il ricorrente mostra a più riprese di non cogliere appieno, discorrendo di negozio simulato e di negozio dissimulato con riferimento, rispettivamente, al primo contratto di locazione recante l'indicazione del canone apparente e alla "scrittura privata a latere", della quale, peraltro, egli riconosce altrove la natura di controdi chiarazione), va ulteriormente indagata la fattispecie (quale quella in esame) della simulazione relativa oggettiva parziale.

7.3.1. Non è questa la sede per esaminare funditus la questione della riconducibilità tout court di tale fattispecie all'istituto della simulazione, ovvero (come più pensosamente suggerito da autorevole, risalente dottrina) di estrapolarne tutte le ipotesi di c.d. simulazione (soggettiva per interposizione fittizia e) oggettiva parziale, come la stessa dizione normativa sembrerebbe suggerire (*l'art. 1414 c.c.* limita, difatti, l'operatività dell'istituto all'area dell'intera struttura negoziale sub specie della produzione/non produzione di effetti, poichè i due sintagmi "contratto simulato" e "contratto dissimulato" sembrano destinati a circoscriverne l'ambito di applicazione alle sole ipotesi di convenzioni negoziali valutate nel loro complesso, e non attraverso la scomposizione dei relativi elementi di validità/efficacia).

7.3.2. Nel convenirsi con la tradizionale impostazione - che estende anche ai singoli elementi negoziali l'applicabilità delle regole della simulazione - deve comunque osservarsi che la innegabile unità strutturale del procedimento simulatorio (i.e. l'unicità della convenzione negoziale, oggetto di simulazione tanto assoluta quanto relativa) va a più forte ragione predicata con riferimento alla simulazione oggettiva di prezzo.

7.4. Il relativo procedimento simulatorio consta, difatti, di un previo accordo tra tutte le parti e di un unico negozio (nella specie, il contratto di locazione contenente l'indicazione di un canone fittizio), cui accede (in guisa di elemento non essenziale del procedimento) una controdedichiarazione contenente l'indicazione del prezzo realmente convenuto.

7.5. La natura della controdedichiarazione, all'interno di tale procedimento, è pertanto quella, e solo quella, di un atto destinato, in caso di controversia tra le parti, alla prova della (dis)simulazione parziale dell'oggetto dell'obbligazione (nella specie, il prezzo della locazione).

7.5.1. Tale natura, sul piano morfologico, non consente di indagare (attesa la sostanziale inutilità di tale indagine) sulla forma, contrattuale o meno, che la controdedichiarazione è destinata a rivestire nel caso concreto: come lo stesso ricorrente non omette di rammentare, difatti, tale controdedichiarazione può assumere perfino la veste della dichiarazione unilaterale, addirittura non coeva, ma successiva, alla stipula del negozio (Cass. n. 14590 del 2003, ex aliis).

7.5.2. All'interno del procedimento simulatorio, risulta, pertanto, del tutto irrilevante che la controdedichiarazione assuma forma di atto unilaterale, ovvero (come nella specie) forma e sostanza di contratto - del tutto sovrapponibile al primo, ma contenente l'indicazione del vero prezzo dovuto.

7.5.3. La sua funzione resta, difatti, rigorosamente limitata al piano interpretativo (quello che consente, cioè, di disvelare e far prevalere la realtà sull'apparenza) e al piano probatorio (attesa la indefettibilità in caso di controversia insorta successivamente tra le parti, cui non è consentita la prova per testimoni o per presunzioni, salva illiceità del negozio).

7.6. La morfologia e la funzione di quello che viene impropriamente definito da parte del ricorrente come "secondo contratto" (nella specie, addirittura registrato, all'indomani dell'inadempimento dei conduttori all'obbligo di corrispondere il canone dissimulato), restano, pertanto rigorosamente circoscritte a tale, duplice piano di indagine (onde, va ripetuto, la irrilevanza della forma contrattuale), e non ne mutano, appunto, morfologia e funzione:

quella, esclusiva, di controdedichiarazione (come a più riprese mostra, per altro verso, di ritenere lo stesso ricorrente nel discorrere di "scrittura privata a latere"), che, una volta redatta, completa e conclude il procedimento di simulazione relativa oggettiva parziale.

7.7. Alla luce di tali premesse, la ricostruzione della fattispecie concreta può essere compiuta nei termini che seguono:

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 controdedichiarazione 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 controdedichiarazione stessa, avendo il locatore manifestato il proprio intento di frodare il fisco.

7.7.1. Così completatosi il procedimento simulatorio, la prima delle due funzioni di tale controdedichiarazione, quella interpretativa del contratto (dis)simulato in parte qua, consente di "rileggere" la convenzione negoziale (l'unica convenzione esistente e rilevante sul piano contrattuale)

nel senso che il canone dovuto era pari a 1700 Euro e non agli apparenti 365 indicati nell'atto registrato.

7.8. Tale sostituzione deve ritenersi nulla, ai sensi e per gli effetti della *L. n. 431 del 1998, art. 13*.

7.8.1. Non può, difatti, darsi ulteriore seguito all'interpretazione della norma adottata da questa Corte con la più volte ricordata sentenza n. 16089 del 2003.

8. E ciò ritiene il collegio di poter affermare alla stregua delle considerazioni che seguono.

8.1. La sentenza n. 16089 poneva in stretta relazione, comparandole, due fattispecie apparentemente omogenee, quella della elusione fiscale parziale e quella (più grave) dell'evasione totale delle imposte, affermando che la mancata previsione, ex *L. n. 431 del 1998*, di una nullità testuale per il contratto non registrato (vicenda funzionale alla più grave violazione fiscale costituita dalla evasione totale) impediva di considerare nullo il contratto registrato con un canone inferiore a quello realmente pattuito, volta che tale ipotesi (funzionale alla realizzazione di una meno grave elusione parziale), se ricondotta nell'alveo dell'*art. 1418 c.c.*, avrebbe implicato non pochi problemi di costituzionalità della norma di cui all'*art. 13 della L. del 1998*.

8.1.2. L'accento veniva posto, pertanto, sulle conseguenze e sulla rilevanza della registrazione del negozio rispetto alla eventuale declaratoria di nullità dello stesso: sulla possibilità, in altri termini, che proprio la (mancata) registrazione fosse il parametro di riferimento per valutare l'eventuale effetto di nullità del contratto di locazione.

8.2. Posta in questi termini la questione, la soluzione adottata dal collegio della 3 sezione civile nel 2003 non poteva che essere quella predicata in sentenza, poichè la *L. del 1998* conteneva disposizioni testualmente volte ad escludere che la mancata registrazione del contratto ne comportasse ipso facto la nullità: di qui, la insuperabile difficoltà di ritenere nullo il contratto registrato con canone fittizio, attesa la minor gravità, sul piano fiscale, dell'elusione parziale rispetto all'evasione totale.

9. E' convincimento di queste sezioni unite che la quaestio nullitatis debba, peraltro, essere posta in termini affatto diversi rispetto a quelli delineati dalla sentenza del 2003 con riferimento alla fattispecie in esame - salvo quanto in seguito si andrà esponendo con riferimento alla ipotesi (quale quella di specie) di registrazione successiva del contratto contenente l'indicazione del canone realmente pattuito e realmente versato dal conduttore.

9.1. La ritenuta omogeneità delle fattispecie astratte esaminate dalla pronuncia del 2003, difatti, risulta soltanto apparente.

9.2. L'ipotesi disciplinata dall'*art. 13 commi 1 e 2*, e la relativa previsione di nullità del patto volto a determinare un maggior canone rispetto a quello dichiarato nel contratto registrato con canone fittizio, correttamente ricondotta nell'alveo del procedimento simulatorio, come si è avuto modo di chiarire, non consente alcuna comparazione con la fattispecie del contratto non registrato.

9.3. L'interpretazione dell'*art. 13* deve, difatti, 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* (benchè posteriore) costituita dal c.d. *statuto del contribuente*.

9.4. La corretta evocazione, compiuta dal collegio remittente con l'ordinanza interlocutoria, dell'istituto della causa negoziale sì come rivisitato da questa Corte con la sentenza 10490/2006, predicativa del carattere c.d. "concreto" dell'elemento causale, consente di affermare che lo scopo del

procedimento simulatorio è indiscutibilmente quello dell'occultamento al fisco della differenza tra la somma indicata nel contratto registrato e quella effettivamente percepita dal locatore.

9.5. Ma ciò non significa che il legislatore del 1998 abbia voluto sancire un obbligo di registrazione del contratto con norma imperativa la cui violazione comporterebbe la nullità dell'intero contratto.

9.5.1. Iscritta tout court nell'orbita della simulazione, la fattispecie è difatti destinata ad essere esaminata sotto il profilo della validità del contratto di locazione registrato, e della invalidità della sola pattuizione contenente l'indicazione del canone maggiorato, così come indicata nella controdedichiarazione, della quale, come si è già più volte sottolineato, non rileva in alcun modo, sotto l'aspetto funzionale, la forma adottata.

9.5.2. Il procedimento simulatorio, difatti, nell'operare secondo la scansione diacronica poc'anzi indicata, si sostanzia nella stipula dell'unico contratto di locazione (registrato), cui accede, in guisa di controdedichiarazione - che consente la sostituzione, in via interpretativa, dell'oggetto del negozio (i.e. il prezzo reale in luogo di quello apparente) -, la scrittura (nella specie, coeva alla locazione, e redatta in forma contrattuale) con cui il locatore prevede di esigere un corrispettivo maggiore da occultare al fisco.

9.5.3. La sostituzione, attraverso il contenuto della controdedichiarazione, dell'oggetto apparente (il prezzo fittizio) con quello reale (il canone effettivamente convenuto) contrasta con la norma imperativa che tale sostituzione impedisce, e pertanto lascia integra la (unica) convenzione negoziale originaria, oggetto di registrazione.

9.5.4. Non la mancata registrazione dell'atto recante il prezzo reale (attese la funzione già in precedenza specificata di controdedichiarazione), 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 controdedichiarazione ad essere affetta da nullità ex lege, con conseguente, perdurante validità di quella sostituenda (il canone apparente) e dell'intero contratto.

10. S'intende come, all'interno di tale procedimento simulatorio, nessun rilievo assuma la forma adottata dalle parti per la controdedichiarazione.

10.1. Anche se (come nella specie) tale forma assuma veste contrattuale tout court, non per questo essa perde la sua duplice (ed esclusiva) funzione interpretativa e probatoria.

10.2. L'atto contenente l'indicazione del reale oggetto della convenzione negoziale, difatti, non va valutato, ex se, sul piano morfologico, come avulso dal più complesso procedimento simulatorio, onde, all'interno di esso, la sua funzione nasce e si esaurisce al tempo stesso esclusivamente sui due piani poc'anzi ricordati (non senza considerare che la stessa controdedichiarazione, in ipotesi astratta, potrebbe addirittura mancare, non essendo elemento essenziale del procedimento simulatorio, la sua funzione risultando in stretta dipendenza soltanto con le eventuali necessità probatorie in caso di lite).

10.3. Nessun rilievo, dunque, può assumere la veste contrattuale eventualmente divisata dalle parti, nè tampoco spiega influenza, all'interno del divisato procedimento simulatorio, la sua successiva registrazione, estranea e non rilevante in seno al quello stesso procedimento, come accaduto nel caso di specie.

10.4. L'adempimento formale (ed extranegoziale) dell'onere di registrazione dell'atto controdi dichiarativo, difatti, non vale a farne mutare sostanza e funzione rispetto alla simulazione: la sua eventuale, diversa rilevanza andrà invece valutata successivamente, sul piano della sua validità e della sua efficacia, in caso di registrazione tardiva, come meglio di qui a breve si dirà.

11. Si pone, difatti, in astratto (e il ricorrente pone in concreto), la ulteriore questione della validità e della efficacia (in ipotesi, retroattiva o meno) dell'atto de quo, contenente l'indicazione del reale canone di locazione, una volta che il locatore abbia proceduto alla sua tardiva registrazione.

11.1. Va premesso che, a seguito della registrazione dell'atto controdi dichiarativo avente forma contrattuale successivamente registrato, si è in presenza della prosecuzione di quello stesso rapporto di locazione, così che, sostituendosi a quello originario il prezzo realmente pattuito tra le parti, sarebbe consentito al fisco di esigere quanto realmente dovuto dal fraudolento locatore.

11.2. Nell'ambito del procedimento simulatorio, la sostituzione dell'importo del canone fittizio con quello realmente pattuito e riscosso pro tempore, vietata ex lege, con conseguente nullità del patto contenente la previsione del canone effettivamente preteso dal locatore, non può influire sulla pretesa impositiva, volta che il prezzo versato in eccedenza può essere oggetto di ripetizione, anch'essa ex lege, da parte del conduttore (il quale, sul piano probatorio, potrà giovarsi, nel formulare domanda riconvenzionale di ripetizione a fronte della domanda di sfratto per morosità intentata dal locatore, della presunzione di pagamento dei canoni arretrati fino alla data in cui il locatore stesso abbia, come nella specie, giudizialmente lamentato l'inadempimento della relativa obbligazione, così esonerandosi lo stesso conduttore dall'onere -ai limiti della materiale impossibilità- di dimostrare il versamento del canone in eccedenza fino a quella data rispetto a quello indicato nel contratto registrato, versamento del quale, comprensibilmente, egli non potrà dar prova, avendo il locatore avuto cura di non lasciare tracce documentali di tale illegittima ricezione).

11.3. La soluzione della nullità di tale patto non può essere diversa in presenza dell'adempimento tardivo dell'obbligo di registrazione, la quale, attese, razione temporis, il carattere extranegoziale, è inidonea a spiegare influenza sull'aspetto civilistico della sua validità/efficacia - diversamente finendo per incidere, del tutto inammissibilmente, sulla sua struttura e sulla sua morfologia.

11.4. Se la sanzione della nullità derivasse dalla violazione dell'obbligo di registrazione, allora sembrerebbe ragionevole ammettere un effetto sanante al comportamento del contraente che, sia pur tardivamente, adempia a quell'obbligo (nel sistema tributario è previsto, difatti, il cosiddetto "ravvedimento" *D.Lgs. n. 471 del 1997*, ex art. 13, comma 1, - disciplina poi confermata ex *D.L. 6 dicembre 2011, n. 201* -, consistente nel versamento di una sanzione pecuniaria ridotta per correggere errori ed omissioni o per versare in ritardo l'imposta dovuta, alla condizione che la violazione non sia già stata constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati abbiano avuto formale conoscenza).

11.5. Tale soluzione è stata adottata da parte della giurisprudenza di merito, che si è fatta portatrice di numerose interpretazioni "correttive" del testo legislativo del 1998 (sovente operando uno specifico riferimento alla L. n. 431 del 2004, art. 1, comma 346), interpretazioni tendenti a qualificare la nullità ivi prevista come sanabile, ovvero a ritenere che il legislatore, pur facendo riferimento alla categoria della nullità, volesse in realtà sanzionare di inefficacia l'atto de quo (le tesi che ammettono l'efficacia sanante si sono poi a loro volta divise tra quelle che attribuiscono alla registrazione un'efficacia sanante ex nunc e quelle predicative di efficacia sanante ex tunc).

11.6. Si è altresì osservato che il riconoscimento di una efficacia sanante alla tardiva registrazione consentirebbe al fisco di evitare il danno derivante dalla preclusione alla tassabilità del nuovo contratto registrato recante l'indicazione del canone maggiore rispetto a quello risultante nel contratto originariamente registrato.

12. Risulta evidente, alla luce delle considerazioni sinora esposte, che la questione dell'efficacia sanante della tardiva registrazione è questione del tutto mal posta.

12.1. La autonomia e diacronia del procedimento simulatorio rispetto al contratto successivamente registrato - sia pur nella singolarità di una vicenda in cui il medesimo atto partecipa al tempo stesso della natura di contro-dichiarazione (all'interno di quel complesso procedimento) e di vero e proprio contratto quale risultante dalla successiva registrazione - si pone, nondimeno, come del tutto ostativa a qualsiasi ricostruzione della fattispecie volta a predicare, della registrazione, un effetto di sanatoria, poichè, come si è esposto sinora, manca proprio l'oggetto (e il presupposto) di tale sanatoria.

12.2. L'atto negoziale avente funzione contro-dichiarativa, inserita nell'ambito del procedimento simulatorio, risulta, come già detto, insanabilmente affetto da nullità per contrarietà a norma imperativa.

13.3. Di quel medesimo atto nullo non può, pertanto predicarsi una ipotetica validità sopravvenuta (i.e., una sia pur impropria forma di conversione negoziale) in presenza di un requisito extraformale (la registrazione) di un negozio che, sul piano morfologico, resta identico salva la indicazione del canone diverso e maggiore.

13.4. Lo scopo tout court dissuasivo dell'intento di elusione fiscale, di cui la legge del 1998 costituisce indiscutibile ratio (secondo quanto risulta dalla stessa relazione di accompagnamento della Vili Commissione permanente ambiente territorio e lavori pubblici, che indica con chiarezza come l'obiettivo della *legge n. 431 del 1998* fosse quello di "introdurre misure atte a combattere il fenomeno dell'evasione fiscale che appare particolarmente presente in questo settore", in aggiunta alla volontà di realizzare una liberalizzazione controllata del mercato locativo), sarebbe difatti fortemente attenuata, se non del tutto vanificata, dal riconoscimento di una qualsivoglia efficacia sanante alla registrazione tardiva: il legislatore, sanzionando di nullità ogni patto volto alla previsione di un maggior canone, aveva inteso, in via principale, contrastare proprio il fenomeno del c.d. mercato sommerso degli affitti, perseguendo incondizionatamente l'emersione del fenomeno delle locazioni c.d. "in nero". La causa concreta di tale patto, ricostruita alla luce del precedente procedimento simulatorio, si rivela, pertanto, come ineluttabilmente caratterizzata dalla vietata finalità di elusione fiscale, e conseguentemente affetta dalla medesima nullità che la caratterizzava all'interno del detto procedimento.

14. Soltanto un nuovo accordo (del tutto teorico) di tipo novativo rispetto al precedente contratto scritto e registrato consentirà, pertanto, alle parti di modificare il precedente assetto negoziale, con conseguente, relativo assoggettamento alla corrispondente imposizione fiscale.

14. La soluzione così adottata ha il pregio di porsi in armonia, quoad effecta (anche se non sotto il profilo formale dell'efficacia endonegoziale della registrazione, predicabile solo a far data dalla *L. n. 311 del 2004*) con la successiva legislazione intervenuta in subiecta materia, di cui è cenno in precedenza.

14.1. Tanto è a dirsi per ragioni di ermeneutica di tipo letterale, logica e storico/sistemica.

14.1.1. Ragioni di tipo letterale, in quanto il comma 1 dell'art. 13 non lascia spazio, sotto tale profilo, a dubbi interpretativi di sorta: è testualmente sancita la nullità di ogni pattuzione volta a determinare

un importo del canone di locazione superiore a quella risultante dal contratto scritto e registrato, al di là ed a prescindere da qualsivoglia elemento esterno all'atto (i.e. la sua registrazione);

14.1.2. Ragioni di tipo logico, in quanto una diversa interpretazione -quella, cioè, predicativa della tutela soltanto ex post dell'invarianza del canone - si risolverebbe, al di là di quanto sinora si è andati esponendo, nella sostanziale vanificazione della duplice ratio sottesa alla disposizione in esame, volta, in via principale, a colpire in radice l'elusione fiscale, ma nel contempo intesa, sia pur in via subordinata, a tutelare la parte contrattualmente "debole" al momento della stipula del negozio - al momento in cui, cioè, al locatore è attribuito un potere contrattuale fortemente asimmetrico, che gli consente di pretendere e di imporre un canone maggiorato (e occultato) quale unica condizione per la concessione del godimento dell'immobile alla controparte, condizione cui il conduttore non potrebbe che sottostare se comunque interessato ad ottenere la disponibilità di quell'immobile -. Il criterio della successiva invarianza del canone, difatti, risulta in larga misura irrilevante e sostanzialmente inutile agli indicati fini di tutela, volta che qualsivoglia successiva pretesa di aumento dello stesso sarebbe facilmente paralizzata, in caso di controversia, dalla semplice eccezione di adempimento dell'obbligo contrattuale risultante dal canone fittiziamente convenuto e indicato nel contratto registrato.

14.1.3. Ragioni di tipo storico-sistematico, se si pensa che le disposizioni di legge successive al 1998 introducono un principio generale di inferenza/interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio, principio generale di cui è sostanziale conferma nel dictum dello stesso giudice delle leggi (Corte cost. 420 del 2007, sopra ricordata sub 4.2), il che consente di rendere omogenea (sia pur per altra via, che non impinge nell'efficacia delle registrazioni) la soluzione adottata con quella scaturente dalla normativa successiva al 1998.

15. Soluzione che, infine, su di un più generale piano etico/costituzionale, impedisce altresì che, dinanzi ad una Corte suprema di un Paese Europeo, una parte possa invocare tutela giurisdizionale adducendo apertamente e impunemente la propria qualità di evasore fiscale, volta che l'imposizione e il corretto adempimento degli obblighi tributari, lungi dall'attenere al solo rapporto individuale contribuente-fisco, afferiscono ad interessi ben più generali, in quanto il rispetto di quegli obblighi, da parte di tutti i consociati, si risolve in un miglior funzionamento della stessa macchina statale, nell'interesse superiore dell'intera collettività.

16. Il terzo motivo di ricorso, con il quale si denuncia una pretesa violazione e falsa applicazione del principio secondo cui la registrazione non è stata elevata dal legislatore speciale a requisito di validità del contratto o di patti inerenti il canone di locazione: in particolare, violazione e falsa applicazione degli *artt. 1414 e 1417 c.c.* , nonché della *L. n. 431 del 1998, art. 13* (amplius, supra, sub 5.5.), non ha giuridico fondamento, per le ragioni esposte nel corso dell'esame delle censure che precedono.

Il ricorso, previa correzione della motivazione della sentenza impugnata (il cui dispositivo risulta conforme a diritto) è pertanto rigettato.

Nessun provvedimento deve essere adottato in ordine alla spese del presente giudizio, non avendo le parti inteso svolgere attività difensiva in questa sede.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Nulla per le spese.

Così deciso in Roma, il 13 gennaio 2015.

Depositato in Cancelleria il 17 settembre 2015

Cass. civ. Sez. Unite, 17-09-2015, n. 18214

Il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, comma 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore. (Rigetta, App. Roma, 12/05/2010)

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROVELLI Luigi Antonio - Primo Presidente f.f. -

Dott. ODDO Massimo - Presidente di Sez. -

Dott. RORDORF Renato - Presidente di Sez. -

Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere -

Dott. CAPPABIANCA Aurelio - Consigliere -

Dott. CHIARINI Maria Margherita - Consigliere -

Dott. VIVALDI Roberta - Consigliere -

Dott. NAPOLETANO Giuseppe - Consigliere -

Dott. TRAVAGLINO Giacomo - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 1658-2011 proposto da:

C.S., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 132, presso lo studio dell'avvocato MARETTO MASSIMO, rappresentata e difesa dall'avvocato FAIOLA ARNALDO, per delega a margine del ricorso; ammessa al gratuito patrocinio il 24/01/2011;

- ricorrente -

contro

P.I., elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE ANGELICO 97, presso lo studio dell'avvocato LEONE GENNARO, che la rappresenta e difende, per delega a margine del controricorso;

- controricorrente -

P.C., elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE ANGELICO 97, presso lo studio dell'avvocato LEONE GENNARO, che lo rappresenta e difende, per delega a margine del controricorso e ricorso incidentale;

T.G., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 132, presso lo studio dell'avvocato MARETTO MASSIMO, che lo rappresenta e difende, per delega a margine del controricorso e ricorso incidentale;

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

avverso la sentenza n. 1424/2010 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 12/05/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/01/2015 dal Consigliere Dott. GIACOMO TRAVAGLINO;

udito l'Avvocato Fabio VERONI per delega dell'avvocato Arnaldo Faiola;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per: statuire il principio per cui "la *L. n. 431 del 1998, art. 1, 4* prevede che i contratti di locazione disciplinati dalla stessa legge devono esser stipulati in forma scritta e che, in difetto, la conseguente nullità possa essere fatta valere ai sensi *dell'art. 1421 c.c.* " e rigettare il ricorso principale; dichiarare assorbito il ricorso incidentale P. e rigettare il ricorso incidentale T.; compensare le spese.

Svolgimento del processo

1. P.I. concesse in locazione un immobile di sua proprietà, sito in Fondi, al padre C., con facoltà di sublocazione.

1.1. Questi concesse a sua volta in godimento l'appartamento a T.G. e a Co.Si..

2. La P. ottenne, in data 26 giugno 2006, un provvedimento di convalida di sfratto per morosità nei confronti del padre, che pose in esecuzione estromettendo la Co. dal possesso dell'immobile.

2.1. Nel proporre opposizione all'esecuzione, quest'ultima espose di aver ricevuto in locazione l'appartamento da P.C. fin dal febbraio 2003, verso un canone di locazione pari Euro 100, poi aumentato ad Euro 250 a seguito di alcuni interventi di manutenzione, sostenendo che la convalida di sfratto era effetto di dolo e collusione dei P. ai suoi danni.

2.2. P.C., con autonomo ricorso, poi riunito al procedimento di opposizione, agì a sua volta per la risoluzione del contratto concluso con T.G. e la convivente C. S., a suo dire morosi nel pagamento dell'indennità mensile di occupazione dal gennaio 2006.

3. Il Tribunale di Latina, riuniti i giudizi, dichiarò che tra Co.Si. e P.C. era stato stipulato, fin dal maggio 2003, un contratto di locazione per il canone mensile di Euro 250.

3.1. In particolare, con riguardo alla mancanza di forma scritta, il giudice di primo grado affermò che l'eventuale nullità del negozio poteva essere fatta valere dalla sola parte conduttrice, trattandosi di una nullità relativa. Ne conseguiva la inefficacia della procedura esecutiva per rilascio proposta da P.I. nei confronti della Co., potendo quest'ultima vantare un diritto di godimento opponibile a colei che agiva per il rilascio, oltre a quello al risarcimento dei danni, patrimoniali e non, patiti a causa del trasloco in altra abitazione.

3.2. P.C. e I. furono pertanto condannati a reimmettere la Co. nel possesso dell'immobile, e il solo P.C. anche al risarcimento del danno, mentre le sue domande nei confronti della Co. e del T. furono rigettate.

4. Propose appello P.C., chiedendo, previa declaratoria di nullità del contratto per mancanza della forma scritta, il rigetto delle domande svolte da Co.Si. e la risoluzione del rapporto intercorso con il T., oltre alla sua condanna al pagamento dei canoni /indennità di occupazione per dieci mensilità.

5. La Corte d'Appello di Roma, chiamata a decidere sull'appello principale del P. e su quello incidentale del T., relativo alle sole spese del giudizio, rigettò tutte le domande proposte da C.S. (già Co.Si.) e dallo stesso P..

5.1. Ritene il giudice di secondo grado che il contratto di locazione intercorso tra il C. e la Co. - C. fosse nullo per difetto dell'imprescindibile requisito della forma scritta, richiesta ad substantiam dalla *L. n. 431 del 1998, art. 1, comma 4*, con la conseguenza che nessun risarcimento del danno poteva essere accordato alla conduttrice, non legittimata ad opporre un valido titolo di godimento a cagione del rilevato difetto di forma del contratto.

5.2. Specificò la Corte capitolina che, nonostante la forma scritta non fosse espressamente prevista "sotto pena di nullità", secondo quanto disposto *dall'art. 1325 c.c.*, n. 4, un'interpretazione di tipo sistematico induceva a ritenere che la prescrizione del citato art. 1, comma 4, secondo cui "... per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta" imponesse per essi l'adozione di una forma ad substantiam, attesa la regola di qualificazione di cui *all'art. 1352 cod. civ.*, alla stregua della quale, in difetto di univoche prescrizioni, la forma deve intendersi imposta per la validità del contratto, piuttosto che soltanto ad probationem, mentre l'art. 2739, comma 1, in tema di fattispecie sottratte al giuramento, richiamava "il contratto per la validità del quale sia richiesta la forma scritta", con univoco riferimento proprio ai casi nei quali la forma è prevista ad essentialiam.

5.3. La ratio della normativa di cui alla legge del 1998 doveva rinvenirsi, secondo il giudice di appello, nell'esigenza di certezza e trasparenza del rapporto sia tra le parti che nei confronti del fisco, al fine di fronteggiare un mercato caratterizzato da una consolidata prassi di contratti in tutto od in parte simulati, mentre lo stesso fondamento costituzionale di tale limite all'autonomia negoziale doveva individuarsi *nell'art. 41 Cost.*, comma 3, e nel successivo art. 53 quanto ai conseguenti obblighi tributari. La tesi secondo la quale il difetto della forma scritta avrebbe dato luogo ad una nullità soltanto relativa, suscettibile di essere fatta valere solo dalla parte debole del contratto (i.e. dal conduttore), non trovava quel tassativo riscontro normativo che, ai sensi *dell'art. 1421 cod. civ.* ("Salve diverse disposizioni di legge,..."), doveva ritenersi imprescindibile per derogare alla regola della nullità assoluta.

5.4. Nè appariva utilmente evocabile, a giudizio della Corte territoriale, della citata *L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 5*, che abilitava il solo conduttore ad agire per la c.d. "riconduzione del rapporto di fatto", in quanto la norma non aveva attinenza con la disciplina della validità del contratto, mirando piuttosto a sanzionare la condotta del locatore volta ad imporre alla controparte l'instaurazione di un rapporto di mero fatto (a tacere della circostanza che, nel caso di specie, la domanda di riconduzione non era stata concretamente esperita).

6. La sentenza è stata impugnata con ricorso per cassazione da C.S., che lo illustra con due motivi.

6.1. Con il primo motivo si denuncia la violazione e/o falsa applicazione delle norme di cui alla *L. n. 431 del 1998*, con riferimento *all'art. 360 cod. proc. civ.*, comma 1, nn. 3 e 5.

Con il secondo motivo si denuncia la violazione e/o falsa applicazione delle norme di diritto in relazione *all'art. 360 cod. proc. civ.*, comma 1, nn. 3 e 5, anche per omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

6.2. Secondo la ricorrente, la mancanza di forma scritta di un contratto di locazione ad uso abitativo comportava una nullità soltanto relativa, con la conseguenza che la violazione del relativo obbligo spiegava effetti sfavorevoli per il solo locatore e non anche per il conduttore, come implicitamente desumibile dal quinto comma della *L. n. 431 del 1998, art. 13*, che ammetteva espressamente la legittimità della locazione di fatto.

6.2.1. Resiste P.I. sostenendo che la *L. n. 431 del 1998* richiede invece *tout court* la forma scritta ad *substantiam*, ed evidenziando che la C. non aveva promosso alcuna azione di riconduzione del contratto *L. n. 431 del 1998*, ex art. 13, comma 5.

7. Resistono ancora con controricorso P.C. e T. G., proponendo, il primo, ricorso incidentale condizionato affidato ad un motivo, il secondo, ricorso incidentale illustrato da due motivi.

7.1. Il P. denuncia la violazione e falsa applicazione della *L. n. 431 del 1998* e *dell'art. 1453 c.c.*, avendo egli già dedotto in sede appello che i conviventi C. e T. erano rimasti morosi nel pagamento del canone, con conseguente richiesta di risoluzione del rapporto per grave inadempimento: anche qualora il contratto di locazione fosse stato ritenuto valido nonostante la mancanza della forma prescritta ad *substantiam*, la risoluzione avrebbe dovuto essere comunque pronunciata per grave inadempimento della controparte.

7.2. Il T. propone a sua volta due motivi di ricorso incidentale, il primo relativo alla mancata pronuncia sulla domanda di risarcimento danni ex *art. 96 cod. proc. civ.*, il secondo con riferimento alla compensazione delle spese nel giudizio in violazione degli *artt. 91 e 92 cod. proc. civ.*.

8. Con ordinanza interlocutoria n. 20480 del 2014 la terza sezione di questa Corte, nell'esaminare preliminarmente e congiuntamente i motivi del ricorso principale, osserverà che la Corte di merito aveva ritenuto inapplicabile, nel caso di specie, l'istituto della c.d. nullità di protezione, ritenendo la ratio della *legge n. 431 del 1998* non già funzionale a tutelare i diritti del conduttore, ma piuttosto a garantire una posizione di equidistanza tra le parti contraenti.

8.1. Nell'ordinanza di rimessione si evidenzia ancora come la giurisprudenza di legittimità (diversamente da quella di merito, non unanime sul punto) non si fosse mai pronunciata sui temi in questione se non marginalmente -affermando che la previsione di nullità per ipotesi determinate prevista dall'art. 13 della stessa legge non si applica agli immobili inclusi nella categoria catastale A/8 (abitazioni in villa) per i quali, non essendo prevista alcuna nullità collegata a limiti di durata del rapporto o di misura del canone, resta esclusa la speciale azione del conduttore di riconduzione del rapporto a condizioni conformi allo schema della valida locazione (Cass. 29 settembre 2004 n. 19568).

9. Si rammenta ancora, con il provvedimento interlocutorio, come, con una precedente ordinanza (n. 37 del 2014), la stessa terza sezione avesse ravvisato la necessità di rivedere l'orientamento interpretativo delineato dalla sentenza n. 16089 del 2003 (e seguito da tutta la giurisprudenza successiva) secondo cui, "in tema di locazioni abitative, la *L. 9 dicembre 1998, n. 431, art. 13, comma 1*, 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 2, 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. E ciò perchè, 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. La nullità prevista dal citato art. 13, comma 1, è volta piuttosto a colpire la pattuizione, nel corso di svolgimento del rapporto di locazione, di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario (scritto, come impone, a pena di nullità, l'art. 1, comma 4, della medesima legge, e registrato, in conformità della regola della generale sottoposizione a registrazione di tutti i contratti di locazione indipendentemente dall'ammontare del canone), la norma essendo espressione del principio della invariabilità, per tutto il tempo della durata del rapporto, del canone fissato nel contratto" (la questione è stata oggetto di discussione alla medesima udienza pubblica del 13 gennaio 2015, ed è stata risolta da queste sezioni unite con sentenza depositata in pari data a quella della presente pronuncia).

10. Con l'ordinanza di rimessione, il collegio della terza sezione civile ha pertanto rappresentato l'opportunità - per ragioni di completezza e sistematicità - di trattare anche il problema della portata dell'azione di riconduzione nell'ottica della ricorrenza o meno di una nullità che invalida il rapporto locativo, perchè la materia delle locazioni si presenta di rilevante impatto sociale ed una valutazione unitaria dei problemi indicati mira a prevenire potenziali, diverse visioni interpretative fornendo all'interprete un valido e sicuro ausilio per la loro pronta risoluzione.

10.1. La questione rimessa a queste sezioni unite è, pertanto, la seguente:

se, in materia di locazioni abitative, la *L. n. 431 del 1998, art. 1, comma 4*, nella parte in cui prevede che "per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta", prescriva il requisito della forma scritta ad substantiam ovvero ad probationem, e, nel primo caso, se l'eventuale causa di nullità sia riconducibile alla categoria delle nullità di protezione alla luce della disposizione di cui all'art. 13, comma 5 della stessa legge, a mente del quale "Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 2 ovvero dal comma 3 dell'art. 2. Tale azione è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'art. 2 ovvero quello definito ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti".

Motivi della decisione

1.1 ricorsi, principale e incidentali, proposti avverso la medesima sentenza, devono essere riuniti.

1.1. Il ricorso principale è infondato.

1.2. Al rigetto del ricorso principale conseguono l'assorbimento del ricorso incidentale condizionato di P.C. e il rigetto del ricorso di T.G..

2. All'esame del ricorso principale vanno premesse le considerazioni che seguono.

2.2. La disciplina codicistica della locazione di immobili urbani è stata integrata, negli ultimi decenni, da numerosi interventi di legislazione speciale, concernente in particolare i contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo.

2.3. La materia, come è noto, ha trovato una sua prima disciplina organica nella *L. n. 392 del 1978*, ispirata all'esigenza di realizzare un meccanismo di determinazione legale del contenuto del contratto - e, in particolare, del canone di locazione -, calcolato sulla base di una serie di parametri oggettivi.

2.3.1. Come pressochè unanimemente ritenuto dai commentatori della normativa, la scelta del legislatore, di forte stampo dirigistico, ha prodotto risultati estremamente negativi, causando gravi distorsioni del mercato delle abitazioni. I proprietari, - salvo far ricorso alla sistematica pressa dei c.d. affitti in nero - preferirono togliere dal mercato i propri appartamenti, ritenendo oltremodo antieconomico concederli in locazione ad un canone spesso irrisorio, assai lontano dal vero valore di mercato e con alti rischi di perdita della relativa disponibilità per lungo tempo.

2.3.2. Il fenomeno del ritiro del mercato delle locazioni di un considerevole numero di immobili rese così necessario un nuovo intervento del legislatore, dapprima timidamente derogatorio rispetto alla ratio sottesa alla *L. del 1978* (il riferimento è al *D.L. 11 luglio 1992, n. 333, art. 11*, contenente la normativa dei c.d. "patti in deroga"), e poi del tutto speculare ad essa, a far data dalla *L. n. 431 del 1998*.

2.3.3. Il primo intervento, del 1992, consentì, nei contratti di locazione ad uso abitativo, la libera pattuizione del corrispettivo, bilanciata da un sostanziale raddoppio della durata del contratto, mentre tutti gli altri aspetti del rapporto contrattuale continuarono ad essere regolati dalla precedente disciplina.

2.4. La *L. n. 431 del 1998* ha reso definitiva la scelta del legislatore di abbandonare definitivamente l'idea del canone "equo" imposto per legge, e di fronteggiare, eliminandolo in radice, il fenomeno del c.d. "sommerso".

2.4.1. Venne così sancita in via definitiva la liberalizzazione del canone delle locazioni ad uso abitativo, bilanciata da una maggiore stabilità del rapporto contrattuale, con espressa previsione dell'obbligo della forma scritta e della registrazione del contratto.

2.4.2. I contratti che ricadono nell'ambito applicativo della legge sono le locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo che non abbiano ad oggetto beni vincolati o che non siano costruiti nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica o che non siano alloggi locati per finalità esclusivamente turistiche (art. 1).

2.4.3. La legge prevede due possibili modalità di contrattazione:

una prima, libera, una seconda strutturata secondo modelli-tipo, frutto di accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (art. 2, comma 3).

2.5. Il legislatore detterà pochissime prescrizioni, limitandosi a richiedere la forma scritta e a disciplinare la durata del contratto, che varia a seconda si sia scelto il modello a forma libera oppure quello concordato tra associazioni. Nel primo caso, infatti, è prevista una durata minima di quattro anni rinnovabili per ulteriori quattro, mentre nel secondo la durata minima è di tre anni rinnovabili per altri due.

3. Con specifico riguardo al problema della forma negoziale dei contratti di locazione, va premesso come, nel nostro sistema codicistico, viga, secondo l'opinione dominante (peraltro non condivisa da

autorevole dottrina), un principio generale di libertà della forma, in applicazione del quale, in linea generale, la manifestazione di volontà contrattuale non richiederebbe forme particolari, potendo realizzarsi attraverso qualsiasi modalità idonea a manifestarla, ivi compresi comportamenti c.d. concludenti.

3.1. Il (presunto) principio della libertà di forma non è privo di eccezioni. E' noto che, per alcuni atti la legge, richiede che la volontà sia manifestata attraverso particolari modalità espressamente stabilite, attraverso la stipula di contratti a forma c.d. vincolata: l'art. 1350 elenca quelli per i quali la forma scritta è prevista a pena di nullità.

3.2. La forma vincolata risponde ad una molteplicità di esigenze:

quella di garantire certezza sull'esistenza e sul contenuto del contratto, oltre che sulla stessa volontà delle parti; quella di rendere possibili i controlli sul contenuto contratto previsti nell'interesse pubblico (come per la contrattazione con la pubblica amministrazione); quella di rendere trascrivibile il contratto a fini di pubblicità, per rendere opponibili a terzi i diritti che ne scaturiscono; quella di protezione del contraente che, con l'adozione della forma scritta, viene reso edotto e consapevole delle obbligazioni assunte.

3.4. Tra le molte teorie elaborate sulla complessa tematica della forma negoziale, va posto l'accento su quelle che ne valorizzano il contenuto, privilegiando il valore funzionale alla forma, da valutarsi in concreto, in relazione alla ratio espressa dallo specifico "tipo" contrattuale. Di qui, l'imprevedibilità di una automatica applicazione della disciplina della nullità in mancanza della forma prevista dalla legge ad *substantiam*, essendo piuttosto necessario procedere ad un'interpretazione assiologicamente orientata, nel rispetto dei valori fondamentali del sistema. Così, il carattere eccezionale o meno della norma sulla forma, ovvero il suo carattere derogabile o inderogabile, non potrà essere definito in astratto e in via generale, ma dovrà risultare da un procedimento interpretativo che dipende dalla collocazione che la norma riceve nel sistema, dalla ratio che esprime, dal valore che per l'ordinamento rappresenta.

3.5. Tali, condivisibili tendenze c.d. "neoformaliste" tendono a favorire l'emersione del rapporto economico sottostante a ciascun atto negoziale, evolvendo verso una vera e propria mutazione genetica del ruolo stesso della forma del contratto, non più soltanto indice di serietà dell'impegno obbligatorio, o mezzo di certezza o idoneità agli effetti pubblicitari, ma strumento che consenta anche di rilevare l'eventuale squilibrio esistente tra i contraenti e di tutelare la parte debole del rapporto (anche se, in senso opposto, altra parte della dottrina continua a ritenere che l'art. 325 c.c. , n. 4 evochi il requisito della forma, *sic et simpliciter*, come mero elemento necessario nella struttura del contratto, senza attribuire alcun rilievo all'elemento teleologia), di tal che, sul piano sostanziale, sarebbe preclusa quell'attività ermeneutica - consentita invece dal diritto processuale - volta alla valutazione sull'idoneità dell'atto al raggiungimento dello scopo).

4. Tanto premesso sul piano generale, va ancora ricordato come, in epoca antecedente alla *L. n. 431 del 1998*, tanto la disciplina codicistica quanto la *L. n. 392 del 1978* non imponevano alcuna forma particolare al contratto di locazione, tanto ad uso abitativo quanto per uso diverso (l'unica ipotesi di obbligo di forma scritta era, difatti, quella relativa ai contratti di durata ultranovennale, ex *art. 1350 c.c. , n. 8*, interpretato, peraltro, in senso assai restrittivo da questa stessa Corte di legittimità).

4.1. La *L. n. 431 del 1998* - funzionale, come già ricordato, all'esigenza di far emergere l'enorme numero di contratti in nero determinatosi a seguito dell'imposizione dell'equo canone, all'art. 1, comma 4 - ha invece previsto, testualmente, che, a decorrere dalla data della sua entrata in vigore, "per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta".

4.2. La necessità della forma scritta apparve, illico et immediate, ispirata a tutte quelle esigenze poc'anzi evidenziate.

4.2.1. In primo luogo, si volle assicurare certezza a rapporti giuridici che coinvolgono un così importante bene della vita.

4.2.2. In secondo luogo, si decise di "stabilizzare" un canone che, seppure liberalizzato, doveva incondizionatamente rimanere quello indicato nel contratto per tutta la durata del rapporto.

4.2.3. Infine, e soprattutto, si volle assicurare la più ampia pubblicità al rapporto, al fine di contrastare l'evasione fiscale.

La prescrizione della forma scritta, difatti, appare volta essenzialmente a tutelare l'interesse alla trasparenza del mercato delle locazioni in funzione dell'esigenza di un più penetrante controllo fiscale, esigenza avvertita in modo significativo in un settore dove, come poc'anzi ricordato, a causa della precedente disciplina dirigistica il fenomeno dell'evasione era divenuto inarginabile. E proprio il collegamento funzionale (anche se non strutturale) tra forma scritta e registrazione del contratto apparve a tuttora appare particolarmente significativo in tal senso.

4.2.4. La stessa relazione di accompagnamento della 8 Commissione permanente Ambiente territorio e lavori pubblici (presentata alla Presidenza il 25.11.1998) indica con chiarezza come l'obiettivo della *L. n. 431 del 1998* fosse quello di "introdurre misure atte a combattere il fenomeno dell'evasione fiscale che appare particolarmente presente in questo settore", in aggiunta alla volontà di realizzare una liberalizzazione controllata del mercato locativo.

4.3. Si così osservato che l'interesse generale, di rilevanza pubblicistica, troverebbe ulteriore conferma proprio nella previsione del requisito della forma scritta anche nei casi in cui manchi un'esigenza di protezione del conduttore riconducibile alla stabilità del rapporto di locazione o ad una specifica posizione di debolezza - come nel caso delle locazioni stipulate per finalità esclusivamente turistiche e di quelle che hanno ad oggetto immobili di lusso, espressamente sottratte all'applicazione della *L. n. 431 del 1995*, art. 13, comma 5.

5. Tale la conclusione cui perviene la pressochè unanime dottrina, che, salvo alcune isolate voci contrarie, ritiene che la *L. n. 431 del 1998* richieda per i contratti di locazione ad uso abitativo la forma scritta a pena di nullità.

6. Dal suo canto, la giurisprudenza di merito sembra aver privilegiato quasi unanimemente l'interpretazione secondo la quale la forma scritta del contratto di locazione sia richiesta ad substantiam. La norma speciale, difatti, secondo alcune pronunce, andrebbe letta in combinato disposto con *l'art. 1418 cod. civ.* - che sanziona con la nullità la mancanza di uno dei requisiti di cui *all'art. 1325 cod. civ.* ivi compresa la forma del contratto se prevista a pena di nullità -, mentre, secondo altre, andrebbe coniugata con il disposto dell'art. 1350 n. 13 - che contempla, tra gli atti che devono farsi per iscritto a pena di nullità, anche quelli "specificamente indicati dalla legge" -. Un ultimo grappo di sentenze evocano, infine, le norme di cui agli *artt. 1352 e 2739 cod. civ.* quanto al significato da attribuire al requisito di forma in difetto di univoche prescrizioni.

6.1. Del tutto isolate appaiono, per converso, le interpretazioni di segno opposto offerte da altra parte della giurisprudenza di merito, secondo cui la mancanza di una espressa previsione della sanzione della nullità dovrebbe indurre a ritenere che la forma scritta richiesta per il contratto di locazione di immobile ad uso abitativo sia soltanto ad probationem, e non un requisito essenziale del contratto.

6.2. Un terzo filone interpretativo ritiene, infine, necessaria la forma scritta ad essentiam, limitando, peraltro, la rilevanza della nullità in favore del solo conduttore nella specifica ipotesi di cui alla *L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 5*, che gli accorda una speciale tutela nel caso in cui gli sia stato imposto, da parte del locatore, un rapporto di locazione di fatto, stipulato soltanto verbalmente. Il conduttore potrebbe, cioè far valere egli solo la nullità qualora il locatore abbia imposto la forma verbale, abusando della propria posizione dominante all'interno di un rapporto gioco-forza asimmetrico.

7. E' convincimento di queste sezioni unite che l'ultima delle soluzioni proposte dalla giurisprudenza di merito debba essere condivisa.

7.1. A tale conclusione deve pervenirsi, innanzitutto, sulla base di una interpretazione letterale della disposizione di cui alla *L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 5*, che limita all'elemento caratterizzante costituito dall'"abuso" del locatore la necessità di un riequilibrio del rapporto mediante l'introduzione di un'ipotesi di nullità relativa: ne consegue, logicamente, che, in mancanza di tale "abuso", la nullità debba ritenersi assoluta (e, quindi, non sanabile) e rilevabile da entrambe le parti, oltre che d'ufficio ex *art. 1421 cod. civ.*.

7.2. Se la forma scritta risponde alla finalità di attribuire alle parti, ed in specie al conduttore, uno status di certezza dei propri diritti e dei propri obblighi, la sua funzione primaria (coerente con la ratio dell'intero dettato normativo di cui alla legge 431) deve comunque ritenersi quella di trarre dall'ombra del sommerso - e della conseguente evasione fiscale - i contratti di locazione.

7.3. Il comma 5 dispone, difatti, testualmente, che "nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi al pretore, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 2 ovvero dal comma 3 dell'art. 2. Tale azione è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, in violazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 4, e nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il pretore determina il canone dovuto, che non può eccedere quello definito ai sensi del comma 3 dell'art. 2 ovvero quello definito ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati; nei casi di cui al presente periodo il pretore stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti".

7.4. La norma opera un espresso riferimento all'art. 1, comma 4, ovvero all'ipotesi di un contratto nullo per mancanza di forma scritta che abbia dato luogo ad un rapporto di locazione di fatto. Si richiede, tuttavia, espressamente, un ulteriore presupposto, ovvero che sia il locatore ad aver preteso l'instaurazione del rapporto di fatto, e che quindi la nullità del contratto sia a lui attribuibile, mentre il conduttore deve averla solo subita. Si disciplina, pertanto, la fattispecie concreta del locatore che ponga in essere una coazione idonea ad influenzare il processo di formazione della volontà del conduttore, condizionando alla forma verbale l'instaurazione del rapporto di locazione in violazione dell'articolo 1, comma 4.

7.5. E' in tal caso che il conduttore sarà il (solo) soggetto legittimato a chiedere che la locazione di fatto, nulla per vizio di forma, venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto in relazione al canone predeterminato in sede di accordi definiti ai sensi del comma 3 dell'art. 2 ovvero ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3.

7.6. In deroga ai principi generali della insanabilità del contratto nullo, pertanto, la norma di cui all'art. 13, comma 5, riconosce al conduttore la possibilità di esperire una specifica azione finalizzata alla

sanatoria del rapporto contrattuale di fatto venutosi a costituire in violazione di una norma imperativa. Ma proprio la portata eccezionalmente derogatoria ad un principio-cardine dell'ordinamento (i.e. la insanabilità del contratto nullo) non consente un'interpretazione della norma diversa da quella rigorosamente letterale.

7.7. Il giudice dovrà pertanto accertare, da un canto, l'esistenza del contratto di locazione stipulato verbalmente in violazione della *L. n. 431 del 1998, art. 1, comma 4*, e, dall'altro, la circostanza che tale forma sia stata imposta da parte del locatore e subita da parte del conduttore contro la sua volontà, così determinando ex tunc il canone dovuto nei limiti di quello definito dagli accordi delle associazioni locali della proprietà e dei conduttori ai sensi del comma 3 dell'art. 2, con il conseguente diritto del conduttore alla restituzione della eccedenza pagata.

8. Nè la innegabile difficoltà probatoria di tale circostanza (gravando il relativo onere sul conduttore, in ossequio alle tradizionali regole del relativo riparto) può condurre a soluzione diversa, non potendo un principio (e una maggior difficoltà) di carattere processuale incidere sulla ricostruzione sostanziale della fattispecie.

8.1. In conformità con la lettera della legge, la nullità di protezione, e le relative conseguenze, sarà pertanto predicabile solo in presenza dell'abuso, da parte del locatore, della sua posizione "dominante", imponendosi il tal caso, e solo in esso, a causa della eccessiva asimmetria negoziale, un intervento correttivo ex lege a tutela del contraente debole. In concreto, sarà pertanto necessario che il locatore ponga in essere una inaccettabile pressione (una sorta di violenza morale) sul conduttore al fine di costringerlo a stipulare il contratto in forma verbale, mentre, nel caso in cui tale forma sia stata concordata liberamente tra le parti (o addirittura voluta dal conduttore), torneranno ad applicarsi i principi generali in tema di nullità. Il locatore potrà agire in giudizio per il rilascio dell'immobile occupato senza alcun titolo, e il conduttore potrà ottenere la (parziale) restituzione delle somme versate a titolo di canone nella misura eccedente quella del canone "concordato" - poichè la restituzione dell'intero canone percepito dal locatore costituirebbe un ingiustificato arricchimento dell'occupante.

8.2. Non può, pertanto darsi seguito alla tesi, pur sostenuta da parte della giurisprudenza di merito e da alcuni autori in dottrina, secondo cui il collegamento tra l'art. 13, comma 5 e la *L. n. 431 del 1998, art. 1, comma 4*, integrerebbe tout court gli estremi della nullità di protezione o relativa anche nel caso l'uso della forma verbale sia stato deciso volontariamente da entrambe le parti contraenti.

8.3. Pur vero che il riconoscimento, in tal caso, di una fattispecie di natura di nullità assoluta avrebbe come conseguenza l'obbligo di restituzione dell'immobile con effetto immediato dalla dichiarazione di nullità del contratto, venendo meno il suo titolo giustificativo (e così determinandosi un indebolimento della posizione del conduttore, esposto all'azione di nullità del locatore che, evitando la forma scritta prescritta dalla legge, avrebbe così un permanente strumento di pressione nei confronti del contraente più debole), va di converso considerato che tale assunto muove da un presupposto infondato in diritto, quello, cioè, dell'assimilabilità della suddetta disposizione con altre che introducono obblighi di forma (nelle varie fasi della formazione del contratto, dalle trattative alla stipulazione definitiva) in funzione di protezione del contraente maggiormente esposto al rischio contrattuale (nei contratti bancari di investimento, ad esempio, la forma scritta è dettata in funzione del superamento di uno squilibrio informativo che caratterizza il rapporto tra le parti ed è diretta a fornire al contraente debole tutte le informazioni necessarie per assumere consapevolezza del rischio cui si espone nell'investimento e per avere la possibilità di verificare la conformità del contratto definitivo con quanto è stato oggetto di informativa preliminare).

8.4. Tali finalità non possono ritenersi predicabili con riguardo al requisito di forma scritta del contratto di locazione. In primo luogo, non può ravvisarsi un collegamento tra prescrizione di forma e obblighi informativi in quanto non vi sono particolari rischi connessi allo svolgimento del contratto e non è dato riscontrare quello squilibrio informativo che tipicamente caratterizza le relazioni che intercorrono tra contraenti deboli e contraenti professionali. In secondo luogo, la prescrizione di forma non è dettata in funzione strumentale del contenuto, il quale, nell'ordinaria modalità di svolgimento delle relazioni contrattuali, risulta agevolmente comprensibile dal conduttore.

8.5. Queste considerazioni, coniugate con la già ricordata esigenza di procedere ad un'interpretazione rigorosamente letterale della norma in esame, sebbene non escludano una più generale intentio legis di tutelare il conduttore - che pur risulta da una pluralità di norme dettate nel suo esclusivo interesse - inducono a ritenere definitivamente esclusa la possibilità di applicazione analogica delle norme che prevedono nullità relative.

9. L'interpretazione letterale della norma in parola non consente, in definitiva, soluzione diversa. Sancire che, per la stipula di validi contratti di locazione, è necessaria la forma scritta, significa a contrario affermare che il contratto di locazione privo di tale requisito è invalido (i.e., nullo). Nè vale obiettare che nella categoria dell'invalidità rientra anche il contratto annullabile, perchè nel territorio della disciplina positiva non si rinvergono ipotesi di annullabilità per vizio di forma.

10. Non senza osservare ancora, su di un più generale piano etico/costituzionale, e nel rispetto della essenziale ratio della legge del 1998, che la soluzione adottata impedisce che, dinanzi ad una Corte suprema di un Paese Europeo, una parte possa invocare tutela giurisdizionale adducendo apertamente e impunemente la propria qualità di evasore fiscale, volta che l'imposizione e il corretto adempimento degli obblighi tributari, lungi dall'attenere al solo rapporto individuale contribuente-fisco, afferiscono ad interessi ben più generali, in quanto il rispetto di quegli obblighi, da parte di tutti i consociati, si risolve in un miglior funzionamento della stessa macchina statale, nell'interesse superiore dell'intera collettività.

Il ricorso principale è pertanto rigettato, con conseguente rigetto di quello incidentale del T. e con assorbimento di quello condizionato del P..

Le spese del giudizio di Cassazione possono essere integralmente compensate, attesa la complessità delle questioni trattate, l'assenza di precedenti di legittimità e il contrasto esistente in seno alla giurisprudenza di merito.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, rigetta quello principale, assorbito il ricorso incidentale condizionato del P., rigetta il ricorso incidentale del T. e compensa le e spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, il 13 gennaio 2015.

Depositato in Cancelleria il 17 settembre 2015

La nullità prevista dalla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, sanziona il patto occulto di maggiorazione del canone, che, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extraneogoziale inidoneo ad influire sulla validità dell'atto. Ne consegue che resta valido il solo contratto registrato ed è quindi dovuto solamente il canone apparente. **Cass. civ. Sez. III, 31-01-2017, n. 2368**

Cass. civ. Sez. Unite, Sent., (ud. 07/02/2017) 09-10-2017, n. 23601

In tema di locazioni ad uso abitativo, nessun rilievo può assumere la successiva registrazione di un patto contro-dichiarativo recante la pattuizione di un canone maggiore, posto che l'adempimento formale dell'onere di registrazione di tale patto non vale a farne mutare sostanza e forma rispetto alla simulazione, risultando inidoneo a spiegare influenza sull'aspetto civilistico della sua validità/efficacia. Infatti, l'atto negoziale contro-dichiarativo risulta insanabilmente e testualmente nullo per contrarietà a norma di legge, da ravvisare nell' art. 13, comma 1 della L. 9 dicembre 1998 n. 431, espressamente volto ad impedire la sostituzione del canone apparente con quello reale convenuto con il patto occulto, restando tale anche a seguito della sopravvenienza di un requisito extraformale ed extraneogoziale quale la registrazione. Cass. civ. Sez. Unite, 09-10-2017, n. 23601

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONI UNITE CIVILI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. RORDORF Renato - Primo Presidente f.f. -

Dott. DI AMATO Sergio - Presidente di Sezione -

Dott. AMOROSO Giovanni - Presidente di Sezione -

Dott. TRAVAGLINO Giacomo - rel. Presidente di Sezione -

Dott. BIELLI Stefano - Consigliere -

Dott. CAMPANILE Pietro - Consigliere -

Dott. MANNA Felice - Consigliere -

Dott. TRIA Lucia - Consigliere -

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 4647/2013 proposto da:

MEDICAL S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DI PRISCILLA 35/2, presso lo studio dell'avvocato GIANFRANCO MARCELLO, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

M.D.A.E., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FRANCESCO SAVERIO NITTI 72, presso lo studio dell'avvocato VALENTINA ROSSI, rappresentata e difesa dall'avvocato FRANCESCO SACCHI;

- controricorrente -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 28/12/2012;

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/02/2017 dal Presidente Dott. GIACOMO TRAVAGLINO;

udito l'avvocato Ernesto MOCCI per delega dell'avvocato Francesco Sacchi;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GIOVANNI GIACALONE, che ha concluso chiedendo l'accoglimento del ricorso.

Svolgimento del processo

1. Con atto notificato in data 13 febbraio 2009, la signora M.D.A.E. intimò alla MEDICAL s.r.l. lo sfratto per morosità in relazione a due immobili da lei stessa concessi in locazione ad uso non abitativo con contratto del 20 ottobre 2008 - del quale si era convenuta l'efficacia retroattiva al 1 maggio 2008 contestualmente citando la società conduttrice per la convalida.

1.1. A sostegno della domanda, l'attrice lamentò il mancato pagamento del canone di Euro 5.500 mensili, così determinato in ragione di un cd. "atto integrativo" del contratto di locazione formalmente vigente tra le parti, avendo ricevuto dal conduttore la minor somma mensile di Euro 1.200.

1.2. La signora M. specificò che, alla data del 20 ottobre 2008, era stato sottoscritto tra le parti un contratto di locazione, registrato in data 4 novembre 2008, il quale prevedeva, all'art.4, un canone annuo di Euro 14.400,00, pari ad Euro 1.200, mensili e, contestualmente, un altro atto, definito accordo integrativo, a sua volta registrato in data 22 gennaio 2009, nel quale, con due distinte clausole (artt. 2 e 3), venivano indicati come dovuti due diversi canoni, entrambi maggiorati rispetto a quello, pari a 1200 Euro, risultante dal contratto registrato il 4 novembre 2008, ma tra loro diversificati nel senso che un primo canone, pari ad Euro 5500 (da intendersi "reale ed effettivo", in luogo di quello risultante dal contratto concluso in pari data) avrebbe dovuto trovare concreta applicazione nel caso che una o entrambe le parti avessero proceduto alla registrazione dell'accordo integrativo, mentre l'altro, ridotto rispetto a quello definito "reale ed effettivo", ma a sua volta maggiorato rispetto a quello indicato nel contratto registrato, pari ad Euro 3500, sarebbe stato corrisposto dal conduttore nell'ipotesi di omessa registrazione del medesimo accordo.

1.3. In particolare, l'art. 2 del detto accordo integrativo prevedeva che "Le parti, di comune accordo, hanno convenuto che il reale ed effettivo corrispettivo della locazione è determinato, viceversa, in Euro 66.000 annue, pari a rate mensili di Euro 5.500 cadauna che la conduttrice si obbliga espressamente a corrispondere alla locatrice, in moneta avente corso legale oppure a mezzo bonifico bancario, nel termine essenziale del giorno 15 di ogni mese, considerata la tipologia del locale, nonché l'ubicazione".

1.4. Il successivo art. 3 del medesimo accordo conteneva la seguente previsione condizionata: "Avendo le parti concordemente stabilito di non sottoporre il presente atto integrativo a registrazione, detto canone resta ridotto ad Euro 42.000 annue pari ad Euro 3.500 mensili per il primo sessennio e ad Euro 50.400 annue pari ad Euro 4.200 mensili per l'eventuale secondo sessennio; resta inteso che qualora una o entrambe le parti dovessero procedere alla registrazione del presente atto integrativo, il canone di locazione da corrispondere sarà quello stabilito nel suo intero ed iniziale ammontare di Euro 66.000 pari ad Euro 5.500 mensili. Resta, in ogni caso, immutato il termine di scadenza di pagamento mensile del canone di cui al punto precedente".

2. La MEDICAL s.r.l., nel resistere alla domanda, sostenne di aver corrisposto il canone dovuto (Euro 1200 mensili), contestando la validità dell'accordo integrativo in quanto posto in essere in violazione della L. n. 392 del 1978, art. 79, oltre che tardivamente registrato.

3. Il giudice adito, rigettata l'istanza di pronuncia dell'ordinanza ex art. 665 c.p.c., dispose il mutamento del rito, fissando i termini per il deposito di memorie integrative.

3.1. Con sentenza n. 3123/2011, resa in data 6 dicembre 2011, il Tribunale di Catanzaro escluse l'inefficacia del contratto per intempestiva registrazione, ritenendo tuttavia la nullità della pattuizione aggiuntiva, in quanto contenente la illegittima previsione di un aumento automatico del canone, fissando in Euro 1.200 l'importo mensile dovuto dalla conduttrice.

3.2. Così inquadrata la fattispecie sul piano normativo, il Tribunale rilevò poi la tardività del pagamento di due canoni (di novembre e dicembre 2008, rispettivamente pagati il 17 novembre ed il 17 dicembre dello stesso anno), ritenendo conseguentemente operativa la clausola risolutiva espressa contrattualmente pattuita.

3.3. Il contratto fu pertanto dichiarato risolto.

4. Con ricorso depositato il 6 febbraio 2012, la Medical s.r.l. propose appello avverso la sentenza, censurandola nella parte in cui era stato accertato un inesistente inadempimento del conduttore, essendo stato il pagamento dei canoni di novembre e dicembre 2008 disposto con tempestivi bonifici

(rispettivamente in data 12 novembre ed 11 dicembre), mentre l'accredito era avvenuto oltre il termine contrattualmente fissato solo a causa di un ritardo imputabile all'istituto di credito; invocata, pertanto, l'operatività dei principi di correttezza e buona fede, l'appellante chiese la riforma dell'impugnata sentenza, previa conferma della validità del (solo) contratto di locazione stipulato il 20 ottobre 2008.

4.1. L'appellata, nel costituirsi, contestò le avverse difese spiegando appello incidentale in ordine alla ritenuta nullità della clausola contrattuale n. 2, configurante, a suo dire, non già la previsione di un aumento automatico del canone, ma la determinazione reale del canone di locazione.

5. La Corte d'appello di Catanzaro, previa sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata, con sentenza n. 1281 del 2012, in accoglimento dell'appello incidentale e in parziale riforma della sentenza:

- dichiarò risolto per inadempimento della MEDICAL 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'art. 2 del patto integrativo" registrato prima dell'introduzione del giudizio e ritenuto efficace dal primo Giudice con motivazione espressa e non censurata "valeva a configurarsi alla stregua di controdichiarazione attestante la simulazione relativa del prezzo", posta in essere per "intuibili scopi di elusione fiscale";

- osservò che, nella specie, non era configurabile un illecito "aumento" del canone, nullo L. n. 392 del 1978, ex art. 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".

6. Avverso la sentenza della Corte calabrese la MEDICAL s.r.l. ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi.

6.1. Con il primo motivo viene lamentata la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, sostenendosi che il giudice di appello avrebbe esaminato in via preliminare l'appello incidentale spiegato dalla M. di Amato senza chiarire gli "evidenti motivi" cui fa riferimento la sentenza impugnata per spiegare tale scelta, e non avrebbe, di converso, esaminato l'appello principale, violando così il principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato nonché l'obbligo di pronunciare su tutta la domanda.

6.2. Con il secondo motivo viene denunciata la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362 e 1355 c.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, e in particolare censurata la sentenza impugnata per aver ritenuto la validità delle clausole contenute negli artt. 2 e 3, dell'atto integrativo al contratto di locazione sulla base di una interpretazione non corrispondente alla reale comune intenzione delle parti, quale invece desumibile da una corretta ricostruzione dell'economia generale dell'accordo che tenesse conto dell'intimo collegamento esistente tra le due clausole. Ad avviso della ricorrente, infatti, non appariva condivisibile l'affermazione dalla Corte d'appello secondo cui il canone di locazione sarebbe stato fissato "sin da subito" in Euro 5.500 mensili, in quanto dalla lettura combinata degli artt. 2 e 3, dell'atto integrativo - la cui analisi era stata colpevolmente e completamente omessa dal giudice di secondo grado - emergeva un accordo che prevedeva: "a) il versamento di somme ulteriori rispetto al canone pattuito nel contratto di locazione; b) la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, comportando variazioni in aumento in relazione ad eventi oggettivi predeterminati del tutto diversi ed indipendenti rispetto alle variazioni annue del potere di acquisto della moneta: previsioni entrambe nulle in ragione di quanto previsto dalla L. n. 392 del 1978, art. 79". Erroneo appariva, dunque, il risultato dell'indagine ermeneutica svolta dalla Corte territoriale, che inammissibilmente aveva 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 perchè rimessa alla mera volontà della parte locatrice.

6.3. Nella memoria depositata ex art. 378 c.p.c., inoltre, la ricorrente ha altresì dedotto la nullità delle pattuizioni di cui all'accordo integrativo alla luce dei principi di diritto affermati da queste stesse sezioni unite con la sentenza n. 18213 del 17 settembre 2015, emessa in epoca successiva al deposito del ricorso, con la quale, in relazione a fattispecie identica a quella di cui si oggi discute, seppure relativa ad una locazione ad uso abitativo, era stata sancita "la nullità di ogni pattuizione volta a determinare 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" (così al folio 13 della memoria di parte ricorrente).

6.4. La signora M. di Amato ha resistito con controricorso, eccependo preliminarmente l'inammissibilità del gravame per violazione dell'art. 360 bis c.p.c., risultando a suo dire "palese che il provvedimento impugnato abbia deciso le questioni di diritto in modo nettamente conforme alla giurisprudenza di Codesta Suprema Corte", e non emergendo dai motivi di ricorso alcun elemento utile per mutare l'orientamento della stessa. Ha richiamato all'uopo le sentenze della terza sezione di questa stessa Corte n. 2901 del 9 febbraio 2007 (con la quale venne confermata la pronuncia di merito che aveva ritenuto legittima la pattuizione complessiva iniziale del canone sulla base di quanto

stabilito nel contratto e in "una scrittura integrativa in pari data"), n. 2902 del 9 febbraio 2007 (secondo la quale la qualificazione giuridica dell'aumento del canone, se lecita o illecita, era " rimessa all'apprezzamento di fatto del giudice del merito") e n. 4210 del 23 febbraio 2007 (a mente della quale, "in materia di contratto di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, in relazione al principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive i tempo nell'arco del rapporto, ovvero prevede variazioni in aumento in relazione ad eventi oggettivi predeterminati del tutto diversi ed indipendenti rispetto alle variazioni annue del potere di acquisto della moneta - deve ritenersi legittima, ex artt. 32 e 79, della legge sull'equo canone, salvo che essa non costituisca un espediente diretto a neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria - nel qual caso è nulla").

Nel merito, la controricorrente ha altresì evidenziato 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 poichè 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 la L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, 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".

6.5. Tali argomentazioni, e tale linea difensiva, sono state sostanzialmente reiterate ed ulteriormente ampliate con le note illustrative (il cui contenuto va testualmente riportato, sia pur in parte qua, per le ragioni di cui più innanzi si dirà), ove si legge (f. 9-10) come "sicuramente non sfugga a questa difesa che le sezioni unite della Corte, in tema di locazione immobiliare abitativa, abbiano stabilito che la nullità prevista dalla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, sanziona esclusivamente il patto di maggiorazione del canone, oggetto di un procedimento simulatorio, mentre resta valido il contratto registrato e resta dovuto il canone apparente; il patto occulto, in quanto nullo, non è sanato dalla registrazione tardiva, fatto extranegoziale inidoneo ad influire sulla validità civilistica. Ma tale principio non è applicabile al caso in esame, in primis perchè il giudizio non verte in tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, mentre la disciplina delle locazioni ad uso diverso continua a trovare la sua fonte principale nella L. n. 392 del 1978; inoltre, la norma di cui al citato art. 13, non è applicabile al caso in esame, in quanto nessun patto successivo tendente ad aumentare il canone di locazione è stato stipulato tra le parti, nè v'è stata alcuna imposizione del locatore nei confronti della conduttrice tale da far sorgere l'esigenza di apprestare al contraente debole un adeguato ed effettivo strumento di tutela. Il contratto di locazione e l'atto integrativo non sono e non possono essere intesi come due pattuizioni diverse, bensì costituiscono un unico atto e un tutt'uno sin dall'inizio, il primo esistendo in funzione del secondo e viceversa. La volontà delle parti era soltanto quella di celare all'erario un prezzo di canone maggiore, attraverso un contratto, simulato solo nel prezzo, perfettamente legittimo e rientrante nella sfera della libera autonomia contrattuale delle parti. Una diversa interpretazione porterebbe all'inevitabile conseguenza che tutti i contratti simulati sarebbero nulli. Il canone, dunque, è stato determinato dalle parti di comune accordo sin dall'inizio del rapporto, anche se il contratto è stato successivamente registrato. La volontà delle parti era ben chiara: entrambe avrebbero

risparmiato denaro, la conduttrice pagando una somma notevolmente minore (Euro 3500) a fronte di 5500 mensili" (e ciò se il contratto non fosse stato registrato) "e la locatrice avrebbe pagato meno tasse".

7. All'esito dell'udienza pubblica del 13 aprile 2016, la terza sezione civile di questa Corte, con ordinanza n. 16604 del 5 agosto 2016, ha trasmesso gli atti al Primo Presidente, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, ponendo una questione di massima di particolare importanza "in una materia connotata da diffusissima contrattazione e caratterizzata da un'accentuata litigiosità", quale quella concernente i contratti di locazione ad uso diverso da abitazione, che può riassumersi nei termini che seguono:

"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/constituzionale, 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".

7.1. In particolare, si legge nell'ordinanza interlocutoria:

- che, per effetto della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso da abitazione, deve ritenersi legittima la clausola con cui si convenga una determinazione del canone in misura differenziata, crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, purchè ancorata ad elementi certi e predeterminati (idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale e del tutto indipendenti dalle eventuali variazioni annuali del potere di acquisto della moneta), e sempre che non risulti una sottostante volontà delle parti volta in realtà a perseguire surrettiziamente lo scopo di neutralizzare esclusivamente gli effetti della svalutazione monetaria e ad eludere pertanto i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge c.d. sull'equo canone, incorrendo conseguentemente nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79 (principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità: per tutte, Cass. 5 marzo 2009, n. 5349 e, di recente, Cass. 24 marzo 2015, n. 5849);

- che, nella specie, la pattuizione "si appalesava in effetti volta a perseguire proprio siffatta finalità vietata, unitamente a quella di risparmio fiscale per la locatrice";

- Che particolare rilievo rivestiva proprio la finalità fiscale della vicenda, ricostruita (come affermato dalla Corte d'appello e come in sostanza ammesso dalla stessa locatrice) in termini di pattuizione

complessa volta a perseguire e realizzare un'elusione fiscale a vantaggio del locatore, e pertanto costituente un'operazione simulatoria che ne lasciava emergere la "sua intima realtà di strumento negoziale funzionalmente volto ad eludere i diritti di terzi, ed in particolare del Fisco". - che, alla luce della stessa giurisprudenza di questa Corte, ai fini dell'interpretazione dell'intera operazione negoziale, assumeva decisivo rilievo la sua natura sostanziale, della quale sicuro indice rilevatore era anche la causa concreta del negozio, cioè lo scopo pratico perseguito dalle parti, che, nella fattispecie in esame, rilevava "come imprescindibilmente connotato dalla vietata finalità di elusione fiscale, e, pertanto, conseguentemente affetta da invalidità". - Che, alla luce delle osservazioni di cui all'ordinanza interlocutoria n. 37 del 3 gennaio 2014, che aveva rimesso a queste sezioni Unite (onde rimeditare gli esiti di un precedente orientamento), la questione del significato da attribuire alla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, là dove prevede la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo di canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato, le S.U. si erano pronunciate con la sentenza n. 18213 del 2015, operando un radicale revirement nella materia delle locazioni abitative rispetto alla precedente e consolidata giurisprudenza;

- Che, per altro verso, questa Corte, anche a Sezioni Unite, aveva avuto modo di affermare (in diverse fattispecie ma in termini generali), e sia pur con giurisprudenza non uniforme, che "la norma tutelante interessi pubblicistici si profila per ciò stesso come imperativa ed inderogabile, non soltanto nei rapporti tra privati" e che, pertanto, il patto avente finalità di elusione fiscale non poteva riconoscersi come valido ed efficace "impinguendo nella violazione dell'interesse pubblicistico sotteso alla norma fiscale elusa", così ponendosi "in contrasto con il generale principio antielusivo desumibile dall'art. 53 Cost.", la cui tutela aveva altresì trovato riconoscimento nella giurisprudenza di legittimità mediante il ricorso alla figura dell'abuso del diritto (Cass. S.U. n. 5520 del 17 giugno 1996, Cass. S.U. n. 6600 del 17 dicembre 1984, Cass., sez. 1, n. 12495 del 17 dicembre 1993, e, nello specifico tema delle locazioni, Cass. sez. 3, n. 1155 del 4 febbraio 1992). L'orientamento contrario era, invece, rappresentato, tra le altre, da Cass. sez. 3, n. 5672 del 22 marzo 2004. - che, nella identica fattispecie esaminata nel 2015 dalla Sezioni Unite di questa Corte con riferimento alle locazioni ad uso abitativo (in una vicenda *ratione temporis* non soggetto alla Legge del 2004), era stato comunque posto in rilievo che l'art. 1, comma 346, prevedeva in termini generali la nullità dei contratti di locazione non registrati, e che la Corte costituzionale, investita della questione di costituzionalità di tale norma, aveva ritenuto come essa non introducesse ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, elevando la norma tributaria al rango di norma imperativa, la cui violazione determinava la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c..

8. In ragione di tali riflessioni, l'ordinanza interlocutoria ha posto a queste sezioni unite la questione se, pur al di là ed a prescindere dalla violazione della L. n. 392 del 1978, art. 79, anche per i contratti di locazione ad uso diverso da abitazione debba farsi - in ipotesi di atti negoziali integranti un mero escamotage per realizzare una finalità di elusione fiscale - applicazione del principio affermato nella citata sentenza del 2015 con riferimento ai contratti di locazione ad uso abitativo, giungendo così a formulare la questione poco sopra riportata.

Motivi della decisione

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

1.1. L'inammissibilità del primo motivo risulta evidente conseguenza della facoltà, per il giudice del merito, di esaminare le questioni di diritto a lui sottoposte nell'ordine che egli ritiene più opportuno, per giungere alla soluzione della vicenda processuale sulla base di quella che viene ritenuta (nella specie, del tutto correttamente) la ragione più liquida (Cass. ss.uu. 26242/2014).

2. Quanto al secondo motivo di ricorso, si osserva in premessa che le questioni di diritto poste al collegio sono state oggetto di approfondimento e di ampliamento, da parte del ricorrente, in seno alle memorie depositate ex art. 378 c.p.c., all'esito della pubblicazione della sentenza di queste stesse sezioni unite (Cass. 18123/2015) resa su una analoga questione, in tema, peraltro, di locazioni abitative.

2.1. A tale approfondimento ed ampliamento ha puntualmente ed esaustivamente replicato la controricorrente (così mostrando di accettare il contraddittorio sulle questioni proposte in extensum dalla controparte), e tanto esime questa Corte dal sottoporre ad entrambe le parti, ex art. 101 c.p.c., comma 2, le eventuali questioni rilevabili ex officio al fine di consentire "il deposito in cancelleria di quelle (stesse) memorie contenenti osservazioni sulle medesime questioni" (art. 101, comma 2, ult. parte, nella formulazione L. n. 69 del 2009, ex art. 45), osservazioni che risultano, nei fatti, già sottoposte all'attenzione del collegio (supra, sub 6.5. della parte espositiva).

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

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

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

3.2. L'orientamento giurisprudenziale largamente prevalente di questa Corte ha, in proposito, ripetutamente escluso la nullità del contratto a fronte della violazione di una norma tributaria, pur in presenza di alcune pronunce contrastanti con l'orientamento maggioritario, che hanno ritenuto nullo

il negozio volto a conseguire un illecito risparmio d'imposta per difetto di causa in concreto, abuso del diritto e/o frode alla legge, evocando all'uopo il generale principio antielusivo desumibile dall'art. 53 Cost., (a mente del quale "tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività"), la cui natura di norma imperativa - e la conseguente sanzione di nullità delle manifestazioni di autonomia negoziale con essa confliggenti - è stata riconosciuta da questo giudice di legittimità fin dalla risalente pronuncia di cui a Cass. ss.uu. n. 6445 del 1985 (sia pur con riguardo al diverso tema della legittimità della traslazione degli obblighi fiscali).

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

3.4. Quanto alle imposte sui redditi, con specifico riferimento ai contratti di locazione immobiliare, il D.P.R. n. 600 del 1973, art. 41 ter, (inserito nel testo del citato D.P.R., dalla L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 342), al comma 2, stabilisce, a sua volta, che "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".

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

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

3.6. Meritano inoltre di essere ricordati il D.P.R. n. 131 del 1986, art. 20, dal quale si è ulteriormente desunto il principio dell'autonomia dell'interpretazione fiscale del contratto rispetto alla sua interpretazione civilistica ("L'imposta è applicata secondo la intrinseca natura e gli effetti giuridici degli atti presentati alla registrazione, anche se non vi corrisponda il titolo o la forma apparente"), l'art. 62 dello stesso decreto (a mente del quale "i patti contrari alle disposizioni del presente testo

unico, compresi quelli che pongono l'imposta e le eventuali sanzioni a carico della parte inadempiente, sono nulli anche fra le parti") e l'art. 72, il quale specifica la sanzione tributaria conseguente alla "occultazione di corrispettivo" (stabilendo che "se viene occultato anche in parte il corrispettivo convenuto, si applica la sanzione amministrativa dal duecento al quattrocento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato, detratto, tuttavia, l'importo della sanzione eventualmente irrogata ai sensi dell'art. 71").

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

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

3.9. A distanza di sei anni, il legislatore è nuovamente intervenuto con una norma che ha ulteriormente esteso la rilevanza della registrazione in ambito privatistico con riferimento alle locazioni di immobili, ivi comprese quelle ad uso diverso dall'abitazione, stabilendo, con la L. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, comma 346, che "i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, essi non sono registrati".

3.10. Sebbene non più vigente, è utile ancora ricordare che il D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo municipale), all'art. 3, commi 8 e 9, aveva previsto un particolare regime in caso di omessa o tardiva registrazione del contratto di locazione, nonché in caso di registrazione di un contratto di comodato fittizio e di una locazione recante un canone inferiore rispetto a quello realmente pattuito: la durata del rapporto avrebbe dovuto essere legalmente rideterminata in quattro anni rinnovabili decorrenti dal momento della registrazione tardiva e il canone annuale veniva predeterminato nella misura del triplo della rendita catastale dell'immobile, ove inferiore a quella pattuita: tali disposizioni sono state successivamente dichiarate incostituzionali, sia pur per eccesso di delega, con sentenza della Corte Cost. 14 marzo 2014 n. 50, e la stessa sorte ha subito il D.L. 28 marzo 2014, n. 47, art. 5, comma 1 ter, (convertito in L. 23 maggio 2014, n. 80), destinato ad evitare temporaneamente la caducazione degli effetti già prodotti sui contratti di locazione in virtù della disciplina di cui alle norme incostituzionali - a sua volta dichiarato incostituzionale con sentenza del 16 luglio 2015 n. 169.

3.11. Le misure adottate dal legislatore nel 2011 sono state, da ultimo, sostanzialmente riproposte con la L. 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, comma 59, il quale ha novellato la L. n. 431 del 1998, art. 13, introducendo significative modifiche. Il nuovo testo di tale articolo, oltre a riproporre, al comma 5, quel meccanismo di sanzione della mancata registrazione del contratto di locazione mediante la determinazione autoritativa del canone imposto, di cui al D.Lgs. n. 23 del 2011, art. 3, comma 8, già

dichiarato incostituzionale, prevede altresì l'obbligo unilaterale del locatore di provvedere alla registrazione del contratto di locazione entro il "termine perentorio di trenta giorni" (comma 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.

4. La sanzione testuale della nullità conseguente alla omessa registrazione introdotta dalla menzionata normativa in materia locatizia, ove intesa in senso conforme alla lettera della legge (conformità che, in dottrina e nella giurisprudenza di merito, ha peraltro costituito oggetto di non poche critiche ed oscillazioni interpretative), pone poi il conseguente problema della sanabilità del negozio attraverso una tardiva registrazione, da esaminare (anche) alla luce dell'art. 1423 c.c., in forza del quale "il contratto nullo non può essere convalidato, se la legge non dispone diversamente".

4.1. Non appare un fuor d'opera, sotto il profilo dell'interpretazione storica della normativa succedutasi nel tempo in subiecta materia, rammentare infine l'antico disposto del R.D.L. 27 settembre 1941, n. 1015, art. 1, (abrogato dal D.Lgt. 20 marzo 1945, n. 212, art. 1), che aveva introdotto la sanzione della nullità "di pieno diritto" degli atti di trasferimento immobiliare ove non registrati in termini di legge.

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Merita ancora di essere segnalata la sentenza n. 50 del 14 marzo 2014, dichiarativa della illegittimità costituzionale del D.Lgs. n. 23 del 2011, art. 3, commi 8 e 9, per eccesso di delega. Tali disposizioni, relative alle sole locazioni ad uso abitativo, prevedevano, come si è accennato in precedenza, che dalla mancata registrazione "entro il termine di legge" (specificazione temporale che non è invece presente nella L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346) derivassero conseguenze invalidanti per effetto delle quali sorgeva un diverso rapporto locativo, legalmente determinato quanto a durata e misura del canone. Sebbene la pronuncia della Consulta non abbia sottoposto le summenzionate disposizioni allo scrutinio di ragionevolezza (la questione di costituzionalità era stata sollevata da diversi Tribunali con riferimento anche ai parametri 3, 23, 41, 42, 53 e 97), stante la assorbente declaratoria di illegittimità per eccesso di delega, meritano di essere ricordati due passaggi

della motivazione, rilevanti ai fini interpretativi delle norme in tema di contratto di locazione non registrato: da un lato, infatti, la disciplina oggetto di censura viene definita "sotto numerosi profili rivoluzionaria sul piano del sistema civilistico vigente"; dall'altro, dopo aver ricordato che la legge delega (L. n. 42 del 2009) conteneva la prescrizione di procedere all'esercizio della delega nel "rispetto dei principi sanciti dallo Statuto dei diritti del contribuente di cui alla L. 27 luglio 2000, n. 212", viene richiamato in particolare l'art. 10 della citata L. n. 212 del 2000, rilevando che "tanto più la mera inosservanza del termine per la registrazione di un contratto di locazione non può legittimare (come sarebbe nella specie) addirittura una novazione - per factum principis - quanto a canone e a durata".

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

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

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

6.2. Pur in presenza di pronunce di segno opposto - le quali, con specifico riferimento alla pratiche societarie di c.d. dividend washing e dividend stripping, hanno ritenuto nullo il contratto che realizzava un illecito risparmio di imposta (Cass. sez. 5, n. 20398 del 21 ottobre 2005, n. 20816 del 26 ottobre 2005, n. 22932 del 14 novembre 2005) -, successive decisioni riaffermeranno nuovamente il tradizionale principio secondo il quale le pattuizioni contenute in un contratto che siano dirette ad eludere, in tutto o in parte, la normativa fiscale, non implicano di per sè la nullità del contratto stesso, trovando nel sistema tributario le relative sanzioni (Cass., sez. 2, n. 4785 del 28 febbraio 2007, nonchè, nella specifica materia delle locazioni ad uso non abitativo, Cass. sez. 3, n. 7282 del 18 marzo 2008).

6.3. Altre decisioni hanno tratto dalla figura dell'abuso del diritto tributario, in tema di dividend washing e dividend stripping, la conseguenza della mera inopponibilità all'amministrazione

finanziaria dell'operazione elusiva, senza spingersi però a dichiarare la nullità del negozio (Cass. S.U., n. 30055 del 23 dicembre 2008; Cass., sez. 5, n. 4583 del 25 febbraio 2009).

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

6.5. In questo quadro "di sistema" si inserisce la norma che introduce la sanzione della nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato nelle locazioni abitative (L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1), della quale la giurisprudenza di legittimità adoterà ancora una volta un'interpretazione stringentemente restrittiva e strettamente civilistica, tale da escludere ogni interferenza tra la regola tributaria concernente l'obbligo di registrazione e la validità dell'atto (e ciò sino all'intervento di queste sezioni unite con la sentenza n. 18213 del 2015), interpretando la disposizione alla luce di un preteso quanto indimostrato principio di immodificabilità del canone di locazione abitativa soltanto in corso di rapporto, ed escludendo quindi che essa sanzionasse la diversa ipotesi del patto occulto contestuale alla stipula del contratto di locazione, al quale pertanto veniva riconosciuta validità (Cass. n. 16089 del 27 ottobre 2003 e successiva giurisprudenza conforme, tanto di legittimità quanto di merito).

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

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

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

6.5.4. Oltre che di natura testuale, secondo il ragionamento di queste Sezioni Unite, la riconosciuta, in parte qua, invalidità negoziale aveva altresì i connotati della nullità virtuale, attesa la causa concreta del patto occulto, ricostruita alla luce del precedente procedimento simulatorio, illecita perchè caratterizzata dalla vietata finalità di elusione fiscale e, quindi, insuscettibile di sanatoria (in proposito, autorevole dottrina, non condividendo tale soluzione, ha osservato che il problema del rapporto tra regola tributaria e sistema civilistico sarebbe stato eluso dal questa Corte, alla quale sarebbe "ripugna(to) affermare che la nullità del patto potesse derivare dalla mancata registrazione". La critica non pare cogliere nel segno, volta che una più attenta lettura della sentenza avrebbe consentito di rilevare come, pur non potendo farne applicazione nella fattispecie *ratione temporis*, il problema, ben lungi dall'essere eluso, venisse affrontato *apertis verbis* con la precisazione secondo la quale "se la sanzione della nullità derivasse dalla violazione dell'obbligo di registrazione, allora sembrerebbe ragionevole ammettere un effetto sanante al comportamento del contraente che, sia pur tardivamente, adempia a quell'obbligo (nel sistema tributario è previsto, difatti, il cosiddetto "ravvedimento" D.Lgs. n. 471 del 1997, ex art. 13 comma 1...", non senza aggiungere, ancora, che la soluzione adottata con riferimento alla L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, aveva il pregio "di porsi in armonia, *quoad effecta* (anche se non sotto il profilo formale dell'efficacia negoziale della registrazione, predicabile solo a far data dalla L. n. 311 del 2004) con la successiva legislazione intervenuta in *subiecta materia*".

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

6.5.6. Osserva il collegio che tali rilievi, da un canto, prescindono del tutto dal dato normativo, che limita al solo patto di maggiorazione del canone, e non all'intero contratto, la sanzione della nullità,

con conseguente validità (e sopravvivenza) ex lege dell'accordo negoziale "depurato" dal patto illecito; dall'altro, sovrappongono indebitamente la morfologia del "patto dissimulato", di cui si evoca una pretesa "autonomia strutturale", alla sua funzione, così ricadendo nell'errore di considerare il procedimento simulatorio caratterizzato da una duplicità di strutture contrattuali - caratterizzazione, in realtà, del tutto imprevedibile, come condivisibilmente sostenuto dalla più accorta dottrina, volta che la fattispecie disciplinata dagli artt. 1414 e 1417 c.c., è fenomenologicamente, prima ancora che giuridicamente, unitaria (di tal che il destino dell'accordo simulatorio, ben lungi dall'essere del tutto sottaciuto, è proprio quello scolpito dalla norma che ne sancisce la perdurante validità ed efficacia, una volta depurato dal patto controdiichiarativo contenente la illegittima maggiorazione del canone).

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

6.7. Nella motivazione della sentenza del 2015 si rinvergono, difatti, ulteriori indicazioni, definite di carattere storico-sistematico ed etico-costituzionale (queste ultime significativamente enfatizzate dall'ordinanza interlocutoria n. 16604/2016), che richiamano l'attenzione dell'interprete sull'avvenuta introduzione nel nostro ordinamento, nella specifica materia della locazione, di un principio generale di interferenza dell'obbligo tributario con la validità negoziale, nonché sulla opportunità di raggiungere una omogeneità di effetti tra le discipline succedutesi nel tempo (in particolare quella del 1998 e quella del 2004) e, infine, sul rilievo etico/costituzionale del corretto adempimento degli obblighi tributari.

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

7. Nella giurisprudenza di merito si registrano soluzioni interpretative assai difformi, che riflettono il dibattito dottrinario emerso a seguito della Finanziaria del 2005, e che possono sostanzialmente ricondursi a tre orientamenti: quello dell'interpretazione antiletterale della nullità conseguente alla mancata registrazione, ritenuta condizione di efficacia sanabile ex tunc (Trib. Modena 12 giugno 2006; Trib. R. Emilia; Trib. Firenze 1 aprile 2009; Trib. Bergamo 7 febbraio 2012); quello predicativo della nullità sanabile con effetti ex nunc (Trib. Napoli 19 ottobre 2009; Trib. Bari 24 ottobre 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), mentre la soluzione adottata dal

legislatore con la L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, è stata accolta, in dottrina, da critiche ad oggi ancora non sopite, quasi tutte tendenzialmente tendenti ad interpretazioni abroganti o, quantomeno, volte a limitare la portata della invalidità sancita dalla norma (le soluzioni proposte spaziano dall'ipotesi della nullità, sanabile o insanabile, a quella, prevalente, della condicio juris, a quella della fattispecie a formazione progressiva, a quella ancora del difetto di un elemento costitutivo del negozio, a quella, infine, della "validità o invalidità sospesa").

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

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

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

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

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

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

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

10. La stessa ordinanza interlocutoria che ha rimesso a queste Sezioni Unite la questione non sembra dubitare che la stipulazione oggetto della controversia al suo esame, in considerazione della causa concreta che la caratterizza, si riveli come imprescindibilmente connotata dalla vietata finalità di elusione fiscale, e pertanto conseguentemente affetta da invalidità. Pur ravvisando una evidente fattispecie di nullità nella pattuizione de qua, il collegio remittente sembra altresì ricollegare tale invalidità allo scopo pratico perseguito dalle parti (Le. alla sua causa concreta), in quanto in contrasto con il generale principio antielusivo desumibile dall'art. 53 Cost., piuttosto che alla previsione della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, la quale viene menzionata solo indirettamente, operando così un riferimento alla fattispecie della nullità virtuale, e non (solo) testuale, dettata dalla norma ora citata.

11. La ricostruzione in termini di vera e propria nullità testuale sancita dall'art. 1, comma 346 cit. resiste poi, ad avviso del collegio, alle molteplici critiche, pur efficacemente e suggestivamente argomentate, mosse da autorevole dottrina anche successivamente alle menzionate pronunce della Corte costituzionale (ord. n. 420 del 2007) e delle Sezioni Unite di questa Corte (sent. n. 18213 del 2015).

11.1. In particolare, non sembra dirimente il rilievo secondo il quale la nullità, in ossequio ai principi del codice civile, andrebbe riferita ai vizi riguardanti l'iter formativo e costitutivo dell'atto negoziale, essendo stato condivisibilmente osservato che esistono nel nostro ordinamento anche altre ipotesi di

nullità derivanti da un difetto extragenetico attinente ad elementi estrinseci e successivi rispetto alla formazione del contratto, tali da indurre ad una rivisitazione della categoria tradizionale della nullità (un esempio è offerto dall'art. 67 septiesdecies del codice del consumo, di cui al D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, che prevede la nullità del contratto se il fornitore ostacola l'esercizio del diritto di recesso da parte del contraente, non rimborsa le somme da questi eventualmente pagate o viola gli obblighi di informativa precontrattuale; o ancora dal D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 46 e 47, che, in tema di compravendita immobiliare stipulata in violazione di norme edilizie che impongono alle parti specifiche dichiarazioni o allegazioni urbanistiche, discorrono di atti nulli "che possono essere confermati" e di atti nulli "non convalidabili").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- sul piano morfologico, di nullità per difetto di un coelemento di validità extranegoziale - sul piano funzionale, di invalidità da inadempimento (dell'obbligo di registrazione).

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

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

18. Può, pertanto, concludersi che il contratto di locazione ad uso non abitativo (non diversamente, peraltro, da quello abitativo), contenente ab origine la previsione di un canone realmente convenuto e realmente corrisposto (e dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi della L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, ma, in caso di sua tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, sanabile, volta che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" appare coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" (entrambi i termini da intendersi, come ovvio, in senso diverso da quello tradizionalmente riservato al momento esecutivo del rapporto negoziale).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22.1. il contratto non registrato in toto, contenente l'indicazione del reale corrispettivo della locazione, è "sconosciuto" all'Erario dal punto di vista fiscale e nullo dal punto di vista civilistico in virtù di una testuale previsione normativa che ricollega la sanzione di invalidità al comportamento illecito (l'inadempimento all'obbligo di registrazione). Sanata l'invalidità successivamente alla stipula del contratto attraverso la registrazione tardiva, ciò che rileva è proprio (e solo) l'oggettiva tardività dell'assolvimento dell'obbligo tributario, ed è proprio (e solo) tale inadempimento ad essere sanzionato, al di là ed a prescindere dalla circostanza che esso sia o meno riconducibile all'accordo negoziale delle parti, potendo dipendere dalla scelta di uno solo dei contraenti e finanche da un impedimento alla tempestiva registrazione o da una mera incuria; in altri termini, in tale ipotesi non viene in rilievo un vizio genetico dell'atto, ma la mancata attuazione di un obbligo ad esso conseguente, in relazione al quale ben può ricavarsi dal sistema la possibilità di un adempimento tardivo, che integri diacronicamente la fattispecie con il necessario co-elemento esterno di validità, costituito dal requisito extra formale della registrazione, con effetti sananti dal momento in cui l'atto stesso è stato posto in essere.

22.2. Diverso è il caso di un contratto debitamente registrato, contenente un'indicazione simulata di prezzo, cui acceda una pattuizione a latere (di regola denominata "accordo integrativo", come nel caso di specie), non registrata e destinata a sostituire la previsione negoziale del canone simulato con quella di un canone maggiore rispetto a quello formalmente risultante dal contratto registrato. Appare inevitabile la riconduzione di tale fattispecie nell'orbita dell'istituto della simulazione, in sintonia con quanto affermato da queste stesse Sezioni Unite con riferimento alla speculare (e in parte qua del tutto sovrapponibile) vicenda delle locazione ad uso abitativo. Il (medesimo) procedimento simulatorio si

sostanza, difatti, sul piano morfologico, in un previo accordo simulatorio e in una successiva, unica convenzione negoziale, tanto nell'ipotesi di simulazione assoluta (assenza di effetti negoziali) quanto di simulazione relativa (produzione di effetti diversi da quelli riconducibili al negozio apparente), mentre la cd. controdedichiarazione non è altro che uno strumento probatorio idoneo a fornire la "chiave di lettura" del negozio apparente, caratterizzata dalla sua eventualità e dalla irrilevanza della contestuale partecipazione alla sua stesura di tutti i soggetti protagonisti dell'accordo - tanto che l'atto contro dichiarativo può anche provenire da uno solo di essi, e sostanziarsi in una dichiarazione unilaterale, perciò solo priva di ogni veste contrattuale. Sicchè non appare corretto, in punto di diritto, va ripetuto, discorrere di contratto simulato e contratto dissimulato come di due diverse e materialmente separate convenzioni negoziali (nè tantomeno appare corretto ricondurre il cd. negozio dissimulato alla controdedichiarazione, come talora si suole affermare). Ebbene, proprio tale accordo simulatorio, in quanto volto a celare un canone maggiore rispetto a quello indicato nel contratto scritto e registrato, disvela la finalità di elusione ed evasione fiscale che un simile patto è funzionalmente destinato a realizzare e, dunque, la sua causa concreta, da intendersi quest'ultima nella più moderna nozione di scopo pratico del negozio, sintesi, cioè, degli interessi che lo stesso è concretamente diretto a realizzare, quale funzione individuale della singola e specifica negoziazione, al di là del modello astratto utilizzato. Osservata da tale prospettiva, la fattispecie della simulazione (relativa) del canone locatizio risulta affetta da un vizio genetico, attinente alla sua causa concreta, inequivocabilmente volta a perseguire lo scopo pratico di eludere (seppure parzialmente) la norma tributaria sull'obbligo di registrazione dei contratti di locazione. Se tale norma tributaria si ritiene essere stata elevata a "rango di norma imperativa", come sembra suggerire l'evoluzione normativa e giurisprudenziale più recente e come precisato dalla stessa Corte costituzionale, deve concludersi che la convenzione negoziale sia intrinsecamente nulla, oltre che per essere stata violata parzialmente nel quantum l'obbligo di (integrale) registrazione, anche perchè ab origine caratterizzata da una causa illecita per contrarietà a norma imperativa (ex art. 1418 c.c., comma 1), tale essendo costantemente ritenuto lo stesso art. 53 Cost. - la cui natura di norma imperativa (come tale, direttamente precettiva) è stata, già in tempi ormai risalenti, riconosciuta dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 5 del 1985; Cass. ss. uu. n. 6445 del 1985). In tale ottica, acquista una valenza particolarmente significativa l'affermazione della Corte costituzionale che, nel qualificare la nullità sancita dalla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, come genericamente riconducibile all'art. 1418 c.c., non ha ristretto la (evidente) portata della norma al solo comma 3, dell'articolo richiamato (nullità testuale), ma ne ha implicitamente evidenziato la rilevanza anche ai fini del comma 1 (nullità virtuale), sottolineandone l'effetto di aver elevato a norma imperativa la disposizione tributaria sull'obbligo di registrazione dei contratti ivi contemplati. Trattandosi di un vizio riconducibile al momento genetico del contratto, e non (soltanto) ad un mero inadempimento successivo alla stipula (sanzionato dalla nullità testuale di cui al comma 346 della Finanziaria 2004), nelle fattispecie simulatorie del canone locatizio contenuto in un contratto già registrato deve allora ravvisarsi la diversa ipotesi di una nullità virtuale, secondo la concezione tradizionale di tale categoria - e, quindi, tradizionalmente insanabile ex art. 1423 c.c.: in tal caso, infatti, la nullità deriva non dalla mancata registrazione (situazione suscettibile di essere sanata con il tardivo adempimento), ma, a monte, dall'illiceità della causa concreta del negozio, che una tardiva registrazione non appare idonea a sanare.

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

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

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

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

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

Ma è proprio quell'obbligo che la causa concreta dell'accordo intercorso tra le parti è funzionalmente volta (ancorchè 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 controdi chiarazione, in (apparente) assenza di una norma simmetrica a quella di cui alla L. del 1998, art. 13.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28. La soluzione così adottata ha il pregio di ricondurre ad unità la disciplina delle nullità e della (eventuale) sanatoria di tutti i contratti di locazione, ad uso abitativo e non. Il ricorso deve, pertanto, essere accolto nei limiti di cui in motivazione.

Il procedimento è rinviato alla Corte di appello di Catanzaro, in altra composizione, che, in sede di rinvio, applicherà i seguenti principi di diritto, oltre a provvedere alla liquidazione delle spese del presente giudizio:

(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) 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.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di cassazione, alla Corte di appello di Catanzaro, in altra composizione.

Così deciso in Roma, il 7 febbraio 2017.

Depositato in Cancelleria il 9 ottobre 2017