

La rilevabilità d'ufficio  
della nullità del contratto di locazione

Ivrea, 25 marzo 2016

relatore: Ivana Peila

Esame delle sentenze

Corte Costituzionale nn. 50/14 e 169/2015

Cassazione civile Sezioni Unite nn. 18123/15 e 18124/15

Giurisprudenza di merito

# Tipologia di nullità

1) Nullità per mancanza di forma scritta:

Art. 1 comma quarto della legge n. 431 del 1998

2) Nullità dei patti contrari alla legge:

Art. 13 della legge n. 431 del 1998

3) Nullità per omessa registrazione del contratto di locazione

Art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004 (legge finanziaria per il 2005)

Cenni all'art. 3, commi ottavo e nono, del d.lgs n. 23 del 2011

## 1) Nullità per mancanza della forma scritta

- **Legge n. 431/1998**

- Art. 1 comma 4: *«A decorrere dalla entrata in vigore della presente legge, per la stipula di **validi** contratti di locazione è richiesta **la forma scritta**».*

## 1) Nullità per mancanza della forma scritta

- Riguarda soltanto i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati dopo l'entrata in vigore della norma
- Nullità rilevabile d'ufficio dal giudice (art. 1421 c.c.) e con efficacia *ex tunc*
- Nullità non sanabile
- Comporta il rigetto della richiesta di convalida dell'intimazione di sfratto per morosità o f.l.
- Unica eccezione: art. 13, comma V, legge 431/98  
(prima della legge di stabilità del 2016)

## 1) Nullità per mancanza della forma scritta

- La forma scritta è richiesta anche in caso di cessione del contratto: Tribunale di Torino, Sez. VIII, 29 aprile 2014, est. E. Bulgarelli.
- La dichiarazione della nullità determina:
  - - il diritto del conduttore alla ripetizione dei canoni pagati (art. 2033 c.c.);
  - - il diritto del locatore alla restituzione dell'immobile ed a trattenere i canoni riscossi quale corrispettivo dell'occupazione (art. 2041 commi secondo e primo c.c.)

(Corte Appello Firenze, 26 marzo 2015, n. 526)

## 1) Nullità per mancanza della forma scritta

- CORTE DI CASSAZIONE SEZIONI UNITE 17 SETTEMBRE 2015 N. 18214 Presidente Rovelli Est. Travaglino
- 
- 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.

## 1) La nullità per mancanza della forma scritta

- 10.1. La questione rimessa a queste sezioni unite è, pertanto, la seguente:
- *se, in materia di locazioni abitative, l'art. 1, comma 4, della legge n. 431 del 1998, 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 (formulazione all'epoca vigente).*

## 1) La nullità per mancanza della forma scritta

- 2.4. La legge n. 431 del 1998 ha reso definitiva la scelta del legislatore di abbandonare l'idea del canone «equo» imposto per legge, e di fronteggiare, eliminandolo in radice, il fenomeno del cd. "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.**

# 1) La nullità per mancanza della forma scritta

- 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 cd. 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 cd. vincolata: l'art. 1350 c.c. elenca quelli per i quali la forma scritta è prevista a pena di nullità (n. 9: durata superiore ai nove anni).
- 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.

# 1) La nullità per mancanza della forma scritta

- 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 e tuttora appare particolarmente significativo in tal senso.

# 1) La nullità per mancanza di forma scritta

- Tesi elaborate dalla giurisprudenza di merito:

- quasi unanimamente: la forma scritta del contratto di locazione è 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 gruppo 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
- isolata: 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.
- terzo filone interpretativo: necessaria la forma scritta ad essentiam, limitando, peraltro, la rilevabilità della nullità in favore del solo conduttore nella specifica ipotesi di cui all'art. 13, comma 5 della l. n. 431 del 1998, 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 (nella formulazione vigente prima della modifica di cui alla legge di Stabilità 2016)

## 1) La nullità per mancanza di forma scritta

- Adesione al terzo filone:
- interpretazione letterale della disposizione di cui all'art. 13, comma 5 della legge n. 431 del 1998, 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 parti, oltre che d'ufficio ex art. 1421 cod. civ.

## 1) La nullità per mancanza di forma scritta

- **funzione primaria della forma scritta** (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***

# 1) La nullità per mancanza di forma scritta

- 7.4. La norma opera un espresso riferimento all'art. 1, comma 4, ma richiede espressamente, un ulteriore presupposto:

***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.

- **7.6. 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.**
- La deroga ad un principio-cardine dell'ordinamento (l'insanabilità del contratto nullo) non consente un'interpretazione della norma diversa da quella rigorosamente letterale.

## 1) La nullità per mancanza di forma scritta

- 8. Né 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»**.

## 1) La nullità per mancanza di forma scritta

- 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 eventualmente la (parziale) restituzione delle somme versate poiché la restituzione dell'intero canone percepito dal locatore costituirebbe un ingiustificato arricchimento dell'occupante.

## 1) La nullità per mancanza di forma scritta

- Commento:
- il terzo orientamento (ossia quello seguito dalle Sezioni Unite) non si pone in contrasto con il primo (nullità ad substantiam) perché regolano due fattispecie diverse:
- 1) art. 1 comma quarto: nullità assoluta (non sanabile) rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio dal giudice
- 2) art. 13 comma quinto legge 431/1998: nullità di protezione da far valere dal solo dal conduttore nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile (prima della Legge di Stabilità 2016)

## 2) Patti contrari alla legge

- **Art. 13, comma 1, legge n. 431/1998**
- 1. *E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un **importo del canone di locazione superiore** a quello risultante dal **contratto scritto e registrato**: per contratti a canone libero.*
- 3. *E' nulla ogni pattuizione volta a derogare ai **limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge**: per contratti a canone libero e per quelli c.d. convenzionati*

## 2) Patti contrari alla legge

- La nullità ex art. 13 si riferisce solo ai contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo:
- Cass. civ., Sez. III, 29 settembre 2004, n. 19568:
- La norma 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.

## 2) Patti contrari alla legge

- Cass. civ., Sez. III, 27 ottobre 2003, n. 16089
- 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)
- lettura costituzionalmente orientata della norma: 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.

## 2) Patti contrari alla legge

- La nullità è volta a colpire la pattuizione, **nel corso di svolgimento del rapporto di locazione**, di un **canone più elevato** rispetto a quello risultante dal contratto originario.
- La norma è 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).

## 2) Patti contrari alla legge

- Cass. civ., Sez. III, 4 aprile 2009, n. 8148
- Cass. civ., Sez. III, 7 aprile 2010, n. 8230 (conferma Corte Appello Torino, 23 marzo 2005 che aveva riformato Trib. Torino 7 ottobre 2003: accordo simulatorio in sede di stipulazione del contratto che prevedeva un canone maggiore).
- Le sentenze sono precedenti o si applicano a contratti conclusi prima dell'entrata in vigore dell'art. 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004 n. 311 (c.d. legge finanziaria 2005)

## 2) Patti contrari alla legge

- *CASSAZIONE CIVILE SEZIONI UNITE* 17 settembre 2015, n. 18213  
*Presidente: Rovelli LA. Estensore: Travaglino G.*
- 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.
- (si riferisce a contratto stipulato prima della legge finanziaria 2005: contratto scritto e registrato con canone di € 387,35 contro dichiarazione coeva registrata in corso di causa con canone di € 1.700,00).

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- **Legge n. 311/2004** (Finanziaria 2005)
- Art. 1 comma 346: "*I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti reali di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono **nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati***".

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- La norma si applica:
  - - contratti di locazione di immobili sia per uso abitativo che per uso diverso;
  - - contratti che attribuiscono un diritto di godimento
- (Tribunale Torino, Sez. VIII, 17 luglio 2014, est. Pres. V. Nosengo: fattispecie relativa a domanda di rilascio per occupazione senza titolo accolta perché la convenuta non ha provato l'avvenuta registrazione del contratto di **comodato** che asseriva aver stipulato con il dante causa dell'attore).

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- Tribunale di Torino, sentenza 4515/13 est. G.A. Morbelli: rigettata la domanda di accertamento della stipulazione di contratto di comodato reciproco tra due ex coniugi: contratto verbale (oggetto: studio professionale) e registrato solo in corso di causa: rigettata la domanda per assenza di prova dell'esistenza del contratto.

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- Motivazione:
- «attesa la finalità eminentemente fiscale della norma in esame la registrazione, ancorché tardiva, determinando l'emersione del contratto non registrato e l'applicabilità delle relative sanzioni, comporta la **sanatoria ex tunc** della nullità»
- Confermata: Corte Appello Torino, Sez. IV, 2 marzo 2015

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- Giurisprudenza di merito:
- Tesi 1: la **tardiva registrazione** del contratto di locazione **sana con effetti *ex tunc*** la nullità del contratto in quanto l'adempimento previsto dalla normativa fiscale deve essere considerato alla stregua di *condicio iuris*, con la conseguenza che gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiscono al tempo in cui è stato concluso il contratto a norma dell'art. 1360, comma primo, c.c. (cfr in questi termini: Tribunale di Modena, 12 giugno 2006; Tribunale di Reggio Emilia, 5 marzo 2009; Tribunale di Firenze, 1 aprile 2010; Tribunale di Torino, 21 dicembre 2010; Tribunale di Messina, n. 1077/2013; Tribunale di Palermo 3 dicembre 2013; Tribunale di Roma, 14 novembre 2011; Tribunale di Torino, Sezione ottava, n. 4515/2013; Corte di Appello di Torino, Sez. IV, 10 aprile 2013, n. 678);
- Tesi 2: la **tardiva registrazione** del contratto di locazione **sana con effetti *ex nunc*** la nullità del contratto e quindi prima della registrazione il contratto è improduttivo di effetti (Tribunale di Bari, 24 ottobre 2011 (ord.) e sentenza 852/12);
- Tesi 3: la **tardiva registrazione** del contratto di locazione **non sana** la nullità del contratto perché si verte in ipotesi di nullità assoluta (art. 1418 c.c.) rilevabile d'ufficio (Corte di Appello di Brescia, 28 maggio 2012, n. 682; Tribunale Roma , 20 ottobre 2010, Corte Appello di Roma, 24 giugno 2015, n. 3753).

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- La tesi n. 3 richiama la pronuncia della Corte Costituzionale n. 420 del 2007 di manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, sollevata dal Tribunale ordinario di Torino (ord. 1 giugno 2006) nella parte in cui prevede che i contratti di locazione sono nulli se non sono registrati, pur ricorrendo i presupposti per effettuare tale registrazione, per contrasto con l'art. 24 della Costituzione, perché, subordinando il rapporto civilistico all'adempimento di un onere, quale è la registrazione, che ha finalità esclusivamente fiscali, condizionerebbe all'adempimento di tale onere l'esercizio del diritto del locatore di agire in giudizio

La norma non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma **eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 cod. civ.**

## 2) Nullità dei patti contrari alla legge

- Sezioni Unite n. 18213/2015:
- Richiamano le tesi sopra riassunte nonché la tesi della c.d. «invarianza del canone» (Cass. civ., Sez. III, n. 16089 del 2003, sempre ribadita nelle successive decisioni della Cassazione) ed affermano che *«la questione dell'efficacia sanante della tardiva registrazione è questione del tutto mal posta»*

## 2 Nullità dei patti contrari alla legge

- Secondo le Sezioni Unite «manca proprio l'oggetto (e il presupposto) della sanatoria» perché **«l'atto negoziale avente funzione contro-dichiarativa, inserita nell'ambito del procedimento simulatorio, risulta insanabilmente affetto da nullità per contrarietà a norma imperativa»**
- Dell'atto nullo non può predicarsi una ipotetica validità sopravvenuta (o conversione negoziale) in presenza di un requisito extraformale (la registrazione) di un negozio che resta identico salvo l'indicazione del canone maggiore

## 2) Nullità dei patti contrari alla legge

- **14.1 Ragioni di tipo letterale:** l'art. 13 comma 1 sancisce testualmente la *nullità*
- **Ragioni di tipo logico:** la tesi della tutela soltanto ex post dell'invarianza del canone vanifica la duplice *ratio*: colpire in radice l'elusione fiscale ma nel contempo intesa a tutelare la parte «contrattualmente debole»
- **Ragioni di tipo storico-sistematico:** le disposizioni di legge successive al 1998 introducono un principio generale di inferenza/interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio (Corte cost. 420/07)

## 2) Nullità dei patti contrari alla legge

- Considerazioni conclusive di entrambe le decisioni delle Sezioni Unite nn. 18213 e 18214/2015:
- «la soluzione su di un piano etico/costituzionale impedisce che dinanzi al una Corte suprema di un Paese europeo una parte possa invocare tutela giurisdizionale adducendo apertamente e impunemente la propria qualità di evasore fiscale»

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- **Decreto Legislativo n. 23/2011:** Art. 3 commi 8 e 9 (Federalismo Fiscale Municipale):
- comma 8. *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 all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998; 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.*
- comma 9. *Le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 346, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, 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".*
-

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- Il legislatore aveva espressamente previsto la possibilità di registrazione tardiva con sanatoria *ex nunc* a beneficio del solo conduttore:
- sollevate da 5 Tribunali la questione di legittimità costituzionale per violazione degli artt. 3, 23, 41, 42, 53, 55, 70, 76 e 97 Cost.
- **Corte Costituzionale n. 50 del 2014**: dichiarato l'incostituzionalità della disciplina per eccesso di delega (art. 76 Cost.): la legge di delega n. 42 del 2009 aveva previsto che il legislatore delegato si attenesse ai principi sanciti dallo Statuto dei diritti del contribuente

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- **Statuto dei diritti del contribuente** (Legge 212/2000) art. 10 comma terzo:
- *“le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto”*
- **Corte Costituzionale n. 169 del 2015:**
- Sollevato questione di legittimità costituzionale con riferimento agli artt. 3, 42 comma secondo e 136 Cost.
- Corte cost. ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 5 comma 1 ter L.80/14 (c.d. legge tampone per far salvi gli effetti prodotti ed i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti registrati ex art. 3 commi 8 e 9 sino al 31 dicembre 2015) per contrasto con l'art. 136 Cost.

### 3) Nullità per omessa registrazione del contratto

- Tribunale di Torino, Sez. VIII, 10 novembre 2015 est. A. Carbone: fattispecie in cui il conduttore aveva provveduto alla registrazione del contratto a norma dell'art. 3 comma 8 d lgs 223/11 e chiedeva l'accertamento di durata e canone come previsto da tale normativa nonché la restituzione di quanto pagato in eccesso:
- Attesa l'efficacia ex tunc delle declaratorie di incostituzionalità le domande sono state respinte

# Legge di stabilità 2016

- Art. 13, comma quinto, legge n. 431 del 1998:
- Ha ristabilito che per i conduttori che hanno versato un canone annuo sulla base della disciplina di cui all'art. 3, commi ottavo e nono, del d.lgs n. 23 del 2011 (ossia la normativa dichiarata incostituzionale): dalla data di entrata in vigore del d.l n. 23 del 2011 al 16 luglio 2015 il canone annuo è pari al triplo della rendita catastale.

# Legge di stabilità 2016

- Art. 13, comma primo, legge n. 431 del 1998:
- «E' fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore di condominio, ...»

Le conseguenze della nullità sono invariate: il conduttore può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al contratto scritto e registrato.

# Legge di stabilità 2016

- Art. 13, comma sesto, legge n. 431 del 1998
- L'azione da esperire da parte del conduttore nel termine di mesi sei dalla riconsegna dell'immobile è stata prevista non più per le ipotesi in cui «il locatore avesse preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto», bensì «nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla registrazione nel termine di giorni trenta».

# Considerazioni finali

- Dopo le pronunce delle Sezioni Unite nn. 18213 e 18214/2015 (camera di consiglio 13 gennaio 2015, depositate il 17 settembre 2015):
- Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo stipulato in forma verbale è nullo ai sensi dell'art. 1 comma quarto della legge n. 431/98 (**nullità non sanabile e rilevabile d'ufficio** salvo la fattispecie art. 13 comma V (pag. 15), fino all'entrata in vigore della legge stabilità 2016).

## Considerazioni conclusive

- In caso di locazione di immobile ad uso abitativo registrata per un canone inferiore al reale (simulazione oggettiva del prezzo), il contratto resta valido per il canone apparente e l'accordo simulatorio relativo al maggior canone è affetto da nullità ex art. 13 della legge 431/98
- La nullità non è sanabile con la registrazione tardiva perché si basa sulla violazione dell'art. 13 della legge 431/98 e non sull'art. 1 comma 346 della legge 311/04 (peraltro non applicabile al caso di specie)

## Considerazioni conclusive

- La registrazione tardiva (del contratto dissimulato) è un atto avente «carattere extranegoziale, inidonea a spiegare influenza sull'aspetto civilistico della sua validità/efficacia».
- Se la sanzione della nullità derivasse dalla violazione dell'obbligo di registrazione allora sarebbe ragionevole ammettere un **effetto sanante** (c.d. ravvedimento nel sistema tributario)

## Considerazioni conclusive

- Nella fattispecie non è possibile sostenere la sanatoria ex tunc (o ex nunc) per effetto della registrazione perché non è possibile sanare un contratto affetto da nullità per contrarietà a norma imperativa (art. 13 legge 431/98).
- La causa concreta del patto sarebbe un accordo volto all'elusione fiscale.
- La nullità deve pertanto essere rilevata d'ufficio dal giudice.

## Considerazioni conclusive

- Le Sezioni Unite privilegiano la tesi della nullità insanabile richiamando la motivazione della sentenza Corte cost. n. 420 del 2007 (art. 1 comma 346 eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa (art. 1418 c.c.), citano la sentenza Corte cost. n. 50 del 2014 ma non si soffermano sulla motivazione della stessa, ossia sul disposto di cui all'art. 10 comma terzo dello Statuto del contribuente che sancisce che *le violazioni delle disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto.*

## Considerazioni conclusive

- Disciplina dei contratti di locazione ad uso diverso da quello abitativo registrati solo in corso di causa?
- Tribunale di Torino, Sez. VIII, 19 novembre 2015, est. I. Peila:

Richiesta la convalida dell'intimazione di sfratto per morosità nel pagamento di un canone per un contratto di locazione di un box auto stipulato nel 2014 in forma verbale, disposto il mutamento di rito e richiesta la risoluzione del contratto per morosità, pagamento dei canoni e rilascio. Domande accolte in quanto:

la forma verbale è legittima perché non si applica l'art. 1 comma quarto, della legge 431/98

l'accordo concluso tra le parti era lecito e di conseguenza la registrazione del medesimo all'Agenzia delle Entrate, seppure avvenuta soltanto in corso di causa, ha sanato la nullità di cui all'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004.

## Considerazioni conclusive

- La legge di stabilità 2016 sembra invece considerare in modo unitario:
- - nullità per la determinazione di un canone superiore a quello risultante da un contratto scritto e registrato
- - omessa registrazione del contratto di locazione, obbligo ora previsto espressamente dalla legge n. 431 del 1998 (art. 13, comma primo, seconda parte).

## Considerazioni conclusive

- E' ancora sostenibile la tesi della c.d. efficacia sanante della registrazione tardiva?

## Considerazioni conclusive

- Vi sono allora differenti ipotesi di obbligo di registrazione:
- per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo (art. 13, comma primo, seconda parte, legge n. 421 del 1998);
- per i contratti di locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo (art. 1, comma 346 della finanziaria 2005, non abrogata dall'art. 1, comma 59 della legge stabilità 2016).

## Questioni relative alla rilevabilità d'ufficio

- Dopo aver sottoposto alle parti la questione della nullità (nelle ipotesi di nullità rilevabile d'ufficio) le difese possono mutare le domande, e precisamente da domanda di risoluzione per inadempimento del contratto in quella di rilascio dell'immobile per occupazione *sine titulo*?

## Questioni relative alla rilevabilità d'ufficio

- Cass. civ., Sez. Unite, 4 settembre 2012, n. 14828
- alla luce del ruolo che l'ordinamento affida alla nullità contrattuale, quale sanzione del disvalore dell'assetto negoziale e atteso che la risoluzione contrattuale è coerente solo con l'esistenza di un contratto valido, il giudice di merito, investito della domanda di risoluzione del contratto, ha il potere-dovere di rilevare dai fatti allegati e provati, o comunque emergenti "ex actis", una volta provocato il contraddittorio sulla questione, ogni forma di nullità del contratto stesso, purché non soggetta a regime speciale (escluse, quindi, le nullità di protezione, il cui rilievo è espressamente rimesso alla volontà della parte protetta); il giudice di merito, peraltro, accerta la nullità "incidenter tantum" senza effetto di giudicato, a meno che sia stata proposta la relativa domanda, anche a seguito di rimessione in termini, disponendo in ogni caso le pertinenti restituzioni, se richieste.

## Questioni relative alla rilevabilità d'ufficio

- CASS. CIV., SEZIONI UNITE 12 dicembre 2014, n. 26242, *Presidente: Rovelli LA. Estensore: Travaglino*
- Il rilievo "ex officio" di una nullità negoziale - sotto qualsiasi profilo ed anche ove sia configurabile una nullità speciale o "di protezione" - deve ritenersi consentito, sempreché «la parte debole non vi si opponga» (Corte Giustizia causa C-243/08 )
- la rilevazione d'ufficio è obbligatoria e la pronuncia di nullità è invece eventuale perché rimessa alla decisione del contraente debole (pag. 22).

## Questioni relative alla rilevabilità d'ufficio

- I poteri officiosi di rilevazione di una nullità negoziale sussistono **per tutte le ipotesi di risoluzione** (non solo per quella per inadempimento) e anche per le ipotesi di annullamento e rescissione del contratto; non possono estendersi alla rilevazione di una possibile **conversione del contratto**, ostandovi il dettato dell'art. 1424 c.c.

## Questioni relative alla rilevabilità d'ufficio

- CASS. CIV., SEZIONI UNITE 12 DICEMBRE 2014, N. 26243 *Presidente: Rovelli LA. Estensore: Travaglino G.*
- La domanda di accertamento della nullità di un negozio proposta, per la prima volta, in appello è inammissibile ex art. 345, primo comma, cod. proc. civ., salva la possibilità per il **giudice del gravame - obbligato comunque a rilevare di ufficio ogni possibile causa di nullità**, ferma la sua necessaria indicazione alle parti ai sensi dell'art. 101, secondo comma, c.p.c. - di convertirla ed esaminarla come eccezione di nullità legittimamente formulata dall'appellante, giusta il secondo comma del citato art. 345.