Civile Sent. Sez. 3 Num. 34156 Anno 2019
Presidente: GRAZIOSI CHIARA
Relatore: GORGONI MARILENA
Data pubblicazione: 20/12/2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 25724-2017 proposto da:

TRABATTONI MICHELE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FLAMINIA VECCHIA 670, presso lo studio dell'avvocato PATRIZIA MARINO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato DANIELE ANGELO GIUSTO;

2019

1981

- ricorrente -

contro

GETASHVILI MANANA HERNANDEZ, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MONTE ZEBIO, 30, presso lo studio dell'avvocato ALFREDO BIAGINI, che lo

rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1437/2017 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 02/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 02/10/2019 dal Consigliere Dott. MARILENA GORGONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. MARIO FRESA che ha concluso per la rimessione al 1° Presidente, in subordine rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato PAVONE GIUSEPPE per delega orale;

udito l'Avvocato GIANCARLO PENZAVALLI per delega;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

Michele Trabattoni ricorre, avvalendosi di un solo motivo, illustrato con memoria, per la cassazione della sentenza n. 1437/2017 della Corte d'Appello di Milano.

Resiste con controricorso Manara Getashvili Hernandez.

Michele Trabattoni era stato convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano da Manara Getashvili Hernandez, la quale, assumendo di aver preso in locazione un immobile in Milano, sito in via Turati, ma di non averne mai ottenuto la disponibilità, chiedeva che il giudice pronunciasse la risoluzione del contratto e condannasse il locatore, Michele Trabattoni, alla restituzione di euro 25.000,00 corrisposti a titolo di anticipo sui canoni, ed al pagamento di euro 4.849,50 per le spese sostenute per soggiornare in Hotel a Milano.

Costituitosi in giudizio, l'odierno ricorrente chiedeva il rigetto della domanda attorea e proponeva domanda riconvenzionale di condanna della conduttrice al pagamento dei canoni dovutigli per euro 31.291,66.

Con sentenza n. 7410/2016 il giudice di prime cure rigettava la domanda di risoluzione del contratto e di pagamento delle spese per il soggiorno in hotel, dichiarava nullo il contratto di locazione per tardiva registrazione e condannava il convenuto alla restituzione di euro 25.000,00, oltre agli interessi, a Manara Getashvili Hernandez, rigettava la sua domanda riconvenzionale.

La Corte d'Appello di Milano, con la sentenza oggetto dell'odierno ricorso, investita del gravame da Michele Trabattoni confermava la sentenza di prime cure e condannava l'appellante alle spese di lite.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con un unico motivo il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 346 della l. 311/2004 e dell'art. 1418 c.c., la violazione dell'art. 13, comma 1, del d.lgs. 471/1997 in materia di ravvedimento sanante in caso di errori o omissioni nel versamento d'imposta nonché dell'art. 10 comma 3 della l. 212/2000.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

L'errore imputato alla Corte territoriale è quello di avere supportato la propria motivazione limitandosi a riprodurre un precedente di questa Corte regolatrice, la sentenza a sezioni unite n. 18212/15, la cui applicazione al caso di specie è comunque contestata dal ricorrente, perché riferentesi ad una ipotesi, quella di patto occulto relativo alla maggiorazione del canone, non sussistente nella fattispecie per cui è causa, assumendo che la registrazione tardiva, consentendo di far emergere il sommerso, avrebbe sanato *ex tunc* il contratto nullo perché non registrato, ed invocando l'applicazione di altri due precedenti di questa Corte, le sentenze n. 10498/2017 e n. 20858/2017, che, diversamente dalla precedente pronuncia a sezioni unite n. 18212/15, ammettono che la tardiva registrazione abbia effetto sanante retroattivo della nullità del contratto, una volta adempiuto il precetto tributario.

1.1. Il motivo è fondato.

La controversa questione degli effetti sananti della registrazione tardiva del contratto è stata risolta dalle Sezioni unite di questa Corte, con la sentenza del 9 ottobre 2017, n. 23601, la quale ha sancito il principio di diritto secondo cui il contratto di locazione di immobili urbani, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente fin dal principio il canone realmente pattuito, e quindi esulando dalle ipotesi nelle quali ricorra il cosiddetto "accordo simulatorio" (che conduce ad altre e diverse dinamiche in punto di invalidità della clausola e del contratto), ove non registrato nel termine, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311/2004; tuttavia, la registrazione tardiva – tanto per effetto dell'art. 4 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131 (testo unico imposta di registro), che, pur nel prevedere l'obbligo di registrazione del contratto di locazione nel termine di 30 giorni dalla sottoscrizione, ne ammette la sanatoria con registrazione tardiva, con applicazione delle relative sanzioni al contravventore, al quale, oltretutto, il sistema tributario consente il ricorso allo strumento del c.d. ravvedimento operoso (art. 13 d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472), quanto ai sensi dell'art. 10 dello Statuto del contribuente, a mente del quale "le violazioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto" – lo sana, posto che il riconoscimento di una sanatoria per adempimento appare coerente

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

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). Tale registrazione rimessa all'iniziativa di entrambe le parti, locatore e conduttore, sana il contratto, con decorrenza *ex tunc* degli effetti giuridici del medesimo, giacché una soluzione diversa si risolverebbe in una inaccettabile "novazione del contratto originario (indirettamente) per *factum principis*", inficiando la "disciplina legale della durata del contratto".

La questione nasceva dal fatto che l'art. 1, comma 346, della legge prevede che "i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti reali di godimento, di unità immobiliari o di singole porzioni, comunque stipulati, sono nulli se ricorrendone i presupposti non sono registrati" — l'obbligo di registrazione riguarda i contratti di locazione e di comodato siano stipulati in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, i contratti di locazione stipulati in forma verbale (art. 3 d.p.r. n. 131/1986), i contratti di locazione e di comodato stipulati in forma scritta non autenticata (art. 5, Tariffa parte prima, d.p.r. n. 131/1986), a meno che si tratti di locazioni di durata non superiore a 30 giorni complessivi annui; per questi ultimi, infatti, se non stipulati in forma pubblica o per scrittura privata autenticata, la registrazione diventa obbligatoria solo in "caso d'uso" (art. 2-bis, tariffa parte seconda, d.p.r. n. 131/1986) —.

La disposizione, pur sospettata di illegittimità costituzionale (sull'assunto che la previsione di una nullità contrattuale, dipendente dall'inadempimento di un onere fiscale, comporti la violazione della autonomia privata di cui all'art. 41 Cost. e della capacità contributiva, di cui all'art. 53, comma 1, Cost.), è più volta uscita indenne dallo scrutinio del giudice delle leggi (Corte Cost. 5/12/2007, n. 420; Corte Cost. 25/11/2008, n. 389; Corte Cost. 9/04/2009, n. 110).

E, pur risultando in contrasto con la disposizione dell'art. 4 del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, cit., e con l'evocato art. 10 dello Statuto del contribuente, non aveva impedito l'adozione di un altro discusso intervento normativo: l'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, secondo cui: a) in caso di omessa registrazione entro il termine stabilito dalla legge, il contratto di locazione deve autoritativamente ritenersi sottoposto ad una durata di quattro anni,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

rinnovabili secondo la previsione del comma 1, dell'art. 1, della L. n. 431/1998 (4+4), a decorrere dalla data di registrazione, volontaria o d'ufficio, nonché con la stessa decorrenza, ad un canone pari al triplo della rendita catastale; b) le disposizioni contenute nell'art. 1, comma 346, della L. 30 dicembre 2004, n. 311 devono applicarsi anche nei casi del contratto di locazione registrato per un importo inferiore a quello effettivo ovvero di contratto di comodato fittizio; provvedimento in parte qua dichiarato affetto da incostituzionalità per eccesso di delega dalla sentenza n. 50 del 14/03/2014, n. 50, la quale aveva provocato "a cascata" altri due interventi della Corte Costituzionale per far fronte alla falla normativa seguita alla prima dichiarazione di incostituzionalità: Corte Cost. 16/07/2015, n. 169 e Corte Cost. 13/04/2017, n. 87.

In seno alla giurisprudenza, peraltro, la disposizione oggetto di riflessione aveva messo in discussione il "principio di non interferenza" tra le norme di diritto tributario e le regole relative alla validità civilistica degli atti, di tal modo che la violazione delle prime si riteneva non determinasse l'invalidità dei secondi. Si escludeva infatti la ricorrenza di una nullità virtuale (*ex* art. 1418, comma 1, cc.) disconoscendo alle disposizioni tributarie, nonostante la loro inderogabilità, natura imperativa in quanto poste a tutela di interessi pubblici di carattere settoriale e tendenzialmente non proibitive; la norma imperativa presupponendo invece un carattere proibitivo e la tutela di interessi generali (Cass. 05/11/1999, n. 12327); il che aveva costretto a misurarsi con una nullità singolare, definita sopravvenuta, *praeter legem* o sospesa, perché non derivante da un vizio genetico dell'atto o da un elemento di struttura o di funzione, bensì dal successivo inadempimento di un obbligo "esterno" di registrazione del contratto (di cui comunque l'art. 1, comma 346, della l. n. 311/2014 non sembrerebbe costituire un esempio isolato, data la tendenza del legislatore più recente a servirsi della nullità a scopo sanzionatorio: cfr. artt. 67-septiesdecies, comma 4, Cod. cons.; art. 46, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380; art. 2, d. legis. 20 giugno 2005, n. 122).

Proprio allo scopo di rispettare le caratteristiche della nozione tipica della nullità e contemperare la sanzione con il principio di non interferenza, era prevalsa, presso una parte della giurisprudenza di merito, la reinterpretazione della

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

disposizione, qualificando la registrazione del contratto come condizione di efficacia dello stesso, con conseguente applicazione dell'art. 1360 c.c. e riconoscimento di efficacia *ex tunc* alla tardiva registrazione.

La sconfessione di tale indirizzo è stata determinata dalla Consulta che con l'ordinanza 5/12/2007, n. 420 – seguita dalla ord. 19/11/2008, n. 389 e dalla ord. 9/4/2009, n. 110 – ha elevato la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c.

Sebbene l'art. 1, comma 346 non si occupi della sanatoria della nullità, la giurisprudenza più recente di questa Corte, che ha preceduto la pronuncia a sezioni unite n. 23601/2017 – cfr. soprattutto Cass. 28/04/2017, n. 10498; Cass. 06/09/2017, n. 20858 – già si era cimentata nello sforzo di chiarire il significato del termine nullità, di adeguarsi alle tre citate decisioni del Giudice delle leggi e di "smarcarsi" dal principio di non interferenza, ammettendo la sanabilità del contratto, giacché, se è vero che l'art. 1423 c.c. richiede a tal fine una previsione di legge *ad hoc*, e benché manchi una disposizione espressa in questo senso, dal complessivo esame della normativa tributaria emerge con certezza la possibilità di una tardiva registrazione (in particolare, cfr. artt. 38 e 76, comma 5, d.p.r. n. 131/1986, nonché l'istituto del "ravvedimento operoso" di cui all'art. 13, d.legisl. n.472/1997), vieppiù giustificata dal carattere "improprio o atipico" di tale nullità, che si caratterizza per il mancato compimento di un'attività "esterna" al negozio stesso, il quale, di per sé, risulta perfezionato e privo di difetti strutturali. La registrazione provoca un effetto sanante *ex tunc*, retroagendo alla data di conclusione del negozio, considerata l'evidente anomalia della vicenda, che diacronicamente alterna una fase di piena validità ed efficacia del rapporto ad una in cui subentra la totale invalidità ed inefficacia proprie della disciplina della nullità e la stabilizzazione definitiva degli effetti del contratto che può dare l'efficacia sanante retroattiva.

Resta da precisare che, a differenza di quanto affermato dal ricorrente a p. 24, la L. 6 dicembre 1998, n. 431, art. 13, come recentemente modificato dalla L. 28 dicembre 2015, n.208, art.1, comma 59, (c.d. legge di stabilità 2016), prevede l'obbligo unilaterale del locatore di provvedere alla registrazione del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

contratto di locazione entro il termine perentorio di trenta giorni (comma 1, secondo periodo dell'art. 13 cit.), stabilendo altresì che, in caso di inottemperanza a tale obbligo, il conduttore può 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.

La più volte evocata sentenza n. 23601/2017 delle Sezioni Unite ha tuttavia ritenuto, sulla scorta di una valutazione complessiva, che la novella dell'art. 13 della l. n. 431 del 1998, a dispetto del suo tenore letterale, non introduca affatto un termine perentorio, per due ragioni: perché il termine è imposto al solo locatore e perché la fissazione del termine è destinata a soddisfare la specifica possibilità per il conduttore di ottenere la conformazione del contratto (altrimenti nullo perché non registrato nel termine) al canone autoritativamente predeterminato, come previsto dalla nuova disposizione. Ne consegue l'irrilevanza nel caso di specie dell'eventuale ritardo con cui il locatore ha provveduto alla registrazione, proprio perché la registrazione tardiva non è illegittima ed è coerente riconoscerle "l'effetto di sanare la nullità sancita dal comma 346 della Finanziaria 2004, attesone 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)" (Cass. n. 23601/2017).

La Corte territoriale, motivando *per relationem*, non ha rilevato che le questioni di fatto sottese al giudizio erano diverse da quelle cui si riferiva la sentenza di questa Corte n. 18213/2015 richiamata ed applicata. Escludendo l'efficacia sanante della registrazione, la Corte regolatrice aveva deciso in ordine ad una vicenda relativa ad un contratto di locazione con patto volto ad occultare il canone effettivo: ipotesi che anche i principi di diritto sopra richiamati, cui dovrà attenersi la Corte territoriale in sede di rinvio, sottraggono alla efficacia sanante con effetto retroattivo, perché l'atto negoziale inserito in un procedimento simulatorio presenta un vizio sul piano morfologico su cui è indifferente la registrazione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2. Il ricorso merita accoglimento; di conseguenza, la sentenza impugnata viene cassata e la controversia rinviata alla Corte d'Appello di Milano in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

PQM

La Corte accoglie il ricorso, cassa la decisione impugnata e rinvia la controversia alla Corte d'Appello di Milano in diversa composizione anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso il 2 ottobre 2019 nella Camera di Consiglio della Terza Sezione civile della Corte di Cassazione.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale