



Le patologie del contratto di locazione

Una nullità testuale che per oltre
trenta anni non è stata letta come
nullità (art. 13, co. 1 L. 431/98)

Una legislazione
tecnica: la vicenda
L. 23/11

Una nullità a intermittenza: contratto
valido – non valido - valido

La difficoltà di coordinare
norme civili e tributarie
e sanatorie

Una norma
viene riconosciuta
torna a essere di prot
1 e 13, co. 6 L. 431/98)

Il coniglio estratto dal cilindro. Una norma
imperativa “ma non troppo” con un
parente stretto: la condicio iuris

Un sussulto di orgoglio del giudice ma la sostanziale
impotenza di fronte al fenomeno dell'evasione fiscale

I PROTAGONISTI: DUE ISTITUTI E UNA PRASSI ILLECITA DIFFUSA

**Le nullità
negoziali**

**L'accordo
simulatorio
sul canone**

**“Affitti” in
nero**

Le nullità negoziali

Mancanza o impossibilità originaria di un elemento costitutivo o dannosità sociale

Impossibilità di convalida se la legge non dispone diversamente
(art. 1423 c.c.)

L'accordo simulatorio sul canone

Simulazione relativa: tra le parti ha effetto il contratto che esse hanno voluto realmente stipulare. Il contratto dissimulato deve presentare i requisiti di sostanza e forma (art. 1414, co. 2, c.c.)

La forma del contratto

Art. 1, co. 4, L. 9.12.98, n. 431

A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta

Una figlia concede in locazione un immobile al padre con facoltà di sublocazione. La figlia sfratta il genitore. Si oppone all'esecuzione un terzo, asserendo di aver ricevuto in locazione l'immobile dal padre e che la convalida di sfratto è affetta da dolo e collusione ai suoi danni

art. 13, co. 5, L. 9.12.98, n. 431

(c.d. azione di riconduzione a conformità)

[... 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 ...] testo precedente alla L. 28.12.15, n. 208

Art. 13, co. 6, L. 9.12.98, n. 431 (dall'1.1.16)

... Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine [30 gg] di cui al comma 1 del presente articolo ...

ampliamento della previsione normativa: dai casi di abusiva imposizione della forma verbale a tutti i casi di contratto non registrato

Nel caso concreto i giudici di merito si erano divisi:

□ per il Tribunale l'assenza di forma scritta del contratto di sublocazione integra una **nullità relativa** che può essere fatta valere solo dal conduttore [c.d. **neoformalismo di protezione**]. La procedura esecutiva di rilascio è inefficace

□ per la Corte di Appello il contratto di sublocazione è **nullo per difetto del requisito di forma** e nessun risarcimento è riconoscibile al subconduttore. Il requisito di forma è previsto per tutte le locazioni abitative

Le interpretazioni prese in considerazione da Cass., s.u., 17.9.15, n. 18214

- nullità *ad probationem* per mancanza di una espressa previsione della sanzione di nullità (tesi isolata)
- nullità *ad substantiam* richiamando l'art. 1418 c.c. o l'art. 1350 n. 13 c.c. o l'art. 1352 c.c.
- nullità *ad essentiam* con legittimazione limitata al solo conduttore nella specifica ipotesi in cui il locatore abbia imposto un rapporto di fatto concluso solo verbalmente

certezza nei rapporti
giuridici riguardante un
rilevante bene della vita

**stabilizzare il
canone**
“liberalizzato”
dopo la svolta
anti dirigistica

Assicurare
pubblicità al
rapporto per
contrastare
l'evasione fiscale

Argomenti **contro** la nullità di protezione

**Non vi è lo
squilibrio
informativo che
contraddistingue
la relazione fra
contraenti
professionali e
clienti**

**La relazione
contrattuale
risulta
agevolmente
comprensibile
dal conduttore**

La soluzione di S.U. 18214/15

□ se la forma verbale è concordata liberamente si applicano i principi generali in tema di nullità. Entrambe le parti possono fare valere la nullità. Il conduttore può ottenere solo la restituzione delle somme eccedenti il canone concordato

□ se si tratta di un “provato” abuso del locatore (è il conduttore che deve provare che la forma verbale sia stata imposta) solo il conduttore può chiedere che la locazione di fatto sia ricondotta a un modello legale con applicazione del canone concertato (accordi in sede locale previsti dall’art. 2, co. 3 fra organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative) [nullità di protezione]

La soluzione di S.U. 18214/15

**affermare che per la stipula di
validi contratti è necessaria la
forma scritta**

significa

**affermare che il contratto privo di
tale requisito è invalido e cioè
nullo**

Cass, sez. III, 9.4.21, n. 9475

□ La modifica dell'art. 13, co. 6, a tre mesi di pubblicazione di Cass. 18214/15, estende la facoltà del conduttore di chiedere la riconduzione del contratto a condizioni conformi dall'ipotesi eccezionale dell'abuso a quella più generale della mancata registrazione del contratto (comprendente anche il caso di contratto concluso verbalmente), indipendentemente dal fatto che ciò sia dipeso da un' imposizione del locatore

□ Se, come affermano le SU, il carattere relativo della nullità deriva dall'esperibilità dell'azione di riconduzione, **la nullità assoluta vede ristretto il campo di applicazione all'ipotesi remota di contratto non scritto ma registrato**

**La simulazione
sull'importo
del canone
nelle locazioni
a uso abitativo**

Il locatore [intimante in una prima causa e resistente rispetto a una domanda di restituzione in una seconda causa] **di un villino alle porte di Roma deduce che il canone di euro 378 del contratto registrato era stato indicato «solo a fini fiscali» mentre il canone reale voluto dalle parti era quello indicato nel contratto dissimulato di euro 1.700 registrato in corso di causa**

Art. 13, co. 1 e 2, L. 9.12.98, n. 431

- 1. È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. ...***
- 2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato.***

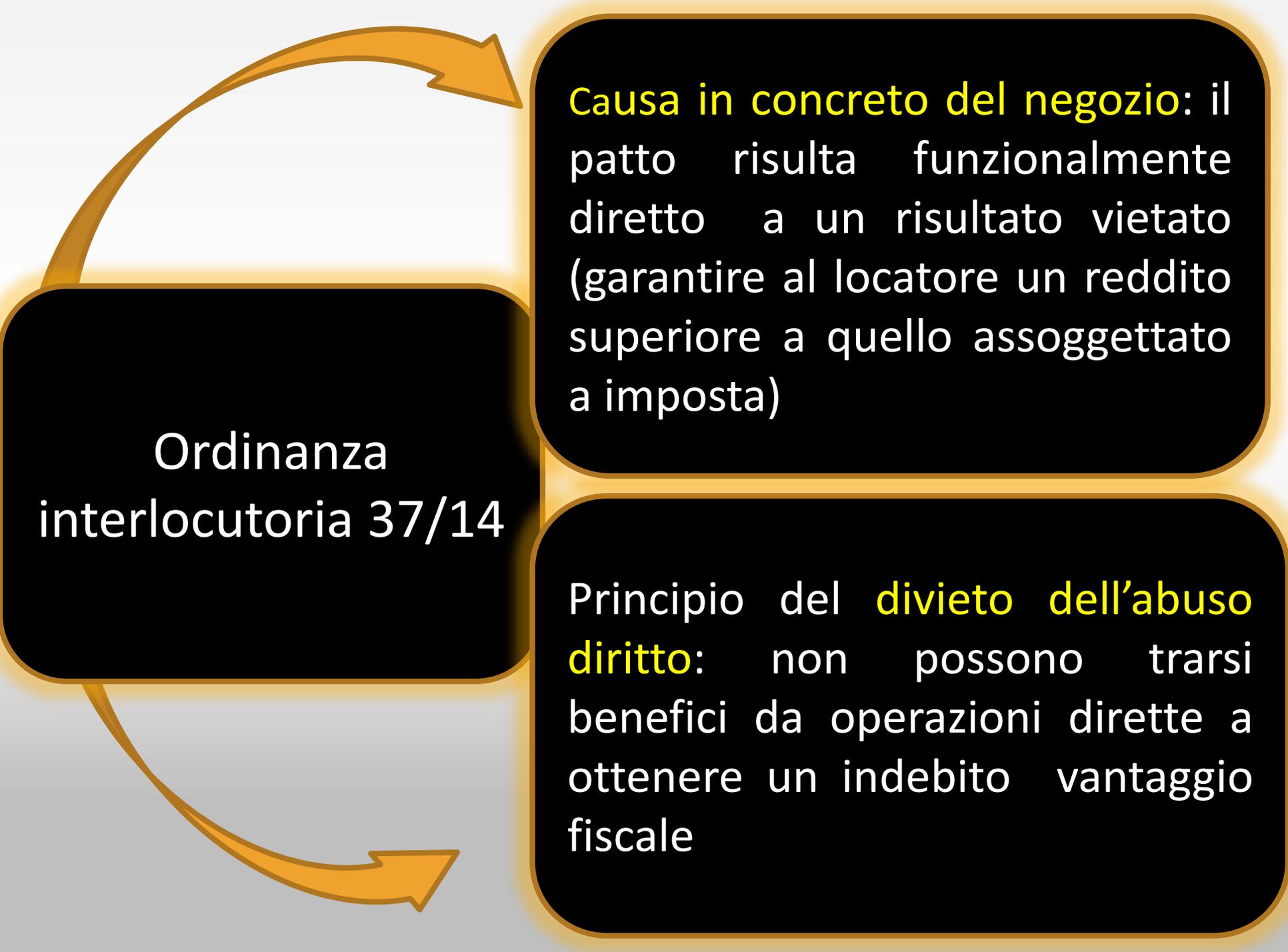
I giudici di merito accolgono le richieste del conduttore:

□ per il Tribunale il locatore aveva fatto valere una modifica del primo contratto

□ per la Corte di Appello il patto, anche qualora si trattasse di un negozio dissimulato, sarebbe nullo ex art. 13 L. 431/98

Il locatore invoca il precedente di Cass., sez. III, 27.10.03, n. 16089:

“... 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 ... mediante una pattuizione scritta ma non registrata. La nullità prevista dal citato art. 13, co. 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” (conf. Cass., sez. III, 3.4.09, n. 8148)



Ordinanza
interlocutoria 37/14

Causa in concreto del negozio: il patto risulta funzionalmente diretto a un risultato vietato (garantire al locatore un reddito superiore a quello assoggettato a imposta)

Principio del **divieto dell'abuso diritto:** non possono trarsi benefici da operazioni dirette a ottenere un indebito vantaggio fiscale

La soluzione di Cass. 18213/15

La causa concreta del patto simulatorio è caratterizzata da una finalità vietata di elusione fiscale. L'atto negoziale con funzione contro dichiarativa è affetto da nullità per contrarietà a norma imperativa

Non hanno rilievo né la forma della controdeklarazione (strumento probatorio che potrebbe consistere anche in una dichiarazione unilaterale) né la successiva registrazione

□ **ragioni letterali**: è sancita la nullità di ogni pattuizione volta a determinare il canone in un importo più elevato

□ **ragioni logiche**: la norma ha una duplice *ratio* a) colpire l'elusione fiscale; b) tutelare la parte debole al momento della stipula

□ **ragioni storiche**: successivamente al 1998 sono state introdotte norme che introducono un principio d'interferenza fra obbligo tributario e validità del contratto

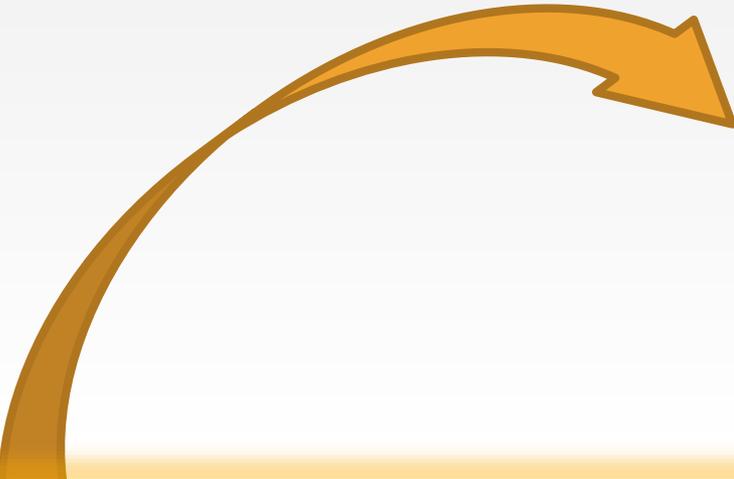
e ...

□ **ragioni etico/costituzionali:** “ ... la soluzione 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** ... 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”

**La simulazione
sul canone nelle
locazioni a uso
NON abitativo**

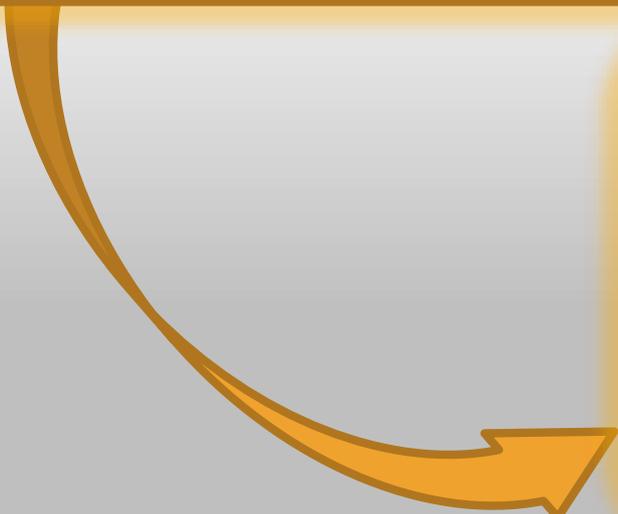
l'attrice lamenta il mancato pagamento del canone di € **5.500** mensili, determinato con un c.d. "atto integrativo" del **contratto di locazione 20.10.08**, avendo ricevuto dal conduttore la minor somma mensile di € **1.200**. **Contestualmente** al contratto registrato che prevedeva quel canone era stato sottoscritto un atto, definito **accordo integrativo**, a sua volta registrato poco prima dell'intimazione di sfratto, nel quale, con due distinte clausole venivano indicati due canoni entrambi maggiorati:

- un **primo canone**, pari ad € **5.500** (da intendersi «reale ed effettivo») avrebbe dovuto trovare concreta applicazione nel caso che una o entrambe le parti avessero proceduto alla registrazione dell'accordo integrativo;
- un **secondo canone** ridotto rispetto a quello definito «reale ed effettivo», ma a sua volta maggiore rispetto a quello indicato nel contratto registrato, pari ad € **3.500**, sarebbe stato corrisposto dal conduttore nell'ipotesi di omessa registrazione del medesimo accordo.



... è configurabile una **sanatoria** in caso di registrazione ?

Ordinanza interlocutoria 16604/16: nelle locazioni a uso diverso, in caso di tardiva registrazione del separato accordo sul canone maggiorato ...



Possono essere ribaditi i **principi stabiliti da Cass. 18213/15** relativamente ai contratti a uso abitativo ?

Cosa cambia rispetto al caso esaminato dalle S.U. nel 2015 ?

**non è applicabile
l'art. 13 L. 431/98**

**Alla fattispecie concreta
è applicabile l'art.1 co. 346
L. 311/04**

art. 1 co. 346: 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.

S.U. 23601/17 muovono dal loro precedente del 2015 con quattro precisazioni:

1. l'invalidità del patto occulto non è solo una nullità testuale ma **anche una nullità virtuale dipendente dalla causa concreta del patto**

2. la nullità deriva dalla **vietata sostituzione del canone** e non dalla omessa registrazione

3. ANZI **se** la nullità derivasse dalla **violazione dell'obbligo fiscale** sarebbe ragionevole ipotizzabile un **effetto sanante**

4. la **registrazione tardiva** della controdi chiarazione sul maggior canone è **irrilevante**

Mancata registrazione del contratto contenente l'indicazione del canone voluto

Mancata attuazione di un obbligo con possibilità di un adempimento tardivo

Simulazione del canone con registrazione del solo canone simulato

Causa vizio **genetico attinente alla causa concreta illecita**: (scopo pratico del negozio) volta a eludere una norma imperativa

Occorre distinguere

Problema: come posso sostenere che la nullità si riferisca solo alla controdedichiarazione in assenza di una norma come l'art. 13 L. 431/98 per le locazioni non abitative ?

**Cass. 23601/17
Art. 79 L. 392/78**

La norma non colpisce solo i patti di maggiorazione del canone conclusi nel corso del rapporto (momento funzionale) ma anche quelli conclusi al momento del contratto attraverso una simulazione (momento genetico)

Art. 79 L. 27.7.78, n. 392

È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge.

2 Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge. ...

**la tardiva
registrazione del
contratto**

**Art. 1 co. 346 L. 30.12.04, n. 311
(Finanziaria 2005)**

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

Art. 10, co. 3 L. 27.7.00, n. 212

Statuto dei diritti del contribuente

(principi generali dell'ordinamento tributario)

Legge ordinaria con funzione di orientamento ermeneutico

Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto.

L'art. 10 è considerato espressione del tradizionale principio di non interferenza fra normativa tributaria e regole civilistiche sulla validità degli atti

❑ L'art. 1. co. 346 **non** è applicabile ai meri **rinnovi** di contratti

❑ È applicabile a **tutte le locazioni**, anche alle locazioni non abitative

❑ Non disciplina le conseguenze di una **tardiva registrazione**

❑ La nullità dipende da un **fatto estrinseco** al rapporto e successivo alla data della stipula

È stata superata la regola secondo cui l'illecito fiscale non vizia il contratto e non lo rende contrario alla legge ?

**L'impostazione tradizionale
distingue tra:**

- norme inderogabili fiscali che tutelano “interessi settoriali” e non pongono in linea di massima dei divieti**
- norme imperative che hanno carattere proibitivo e tutelano interessi generali**

La giurisprudenza di merito si è divisa:

A) non è una nullità ma una **condizione legale sospensiva di efficacia** del contratto con applicazione dell'art. 1360 c.c.: l'avveramento della condizione produce (di regola) effetti **ex tunc**

➤ mentre certa dottrina (Rescigno) sostiene che l'art. 1360 c.c. (retroattività della condizione) ha carattere eccezionale e non può essere esteso in via analogica alla *condicio iuris*, altra (Bianca) ritiene che deve accertarsi di volta in volta se la funzione della condizione legale sia incompatibile con un effetto retroattivo



La giurisprudenza di merito si è divisa:

B) è una “vera e propria” **nullità**

➤ per alcune decisioni il contratto nullo **non può essere sanato** ex art. 1423 c.c. se la legge non dispone diversamente e la **registrazione tardiva** è un adempimento **rilevante solo ai fini fiscali**

➤ per altre è possibile una **sanatoria ex nunc**

Corte Cost. 5.12.07, n. 420

“tale 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 c.c.”

L'art.1 co. 346 L. 311/04 sembrava aver trovato il suo completamento nell'art 3 d.lgs.14.3.11, n. 23, che aveva disciplinato le conseguenze della tardiva registrazione dei contratti di locazione a uso abitativo

Art. 3 co. D.L.vo 14.3.11, n. 23

La disciplina riservava ai conduttori un trattamento di favore nel caso avessero fatto emergere i contratti in nero: la durata del contratto diventava di quattro anni dalla data di registrazione e il canone annuo veniva calcolato in misura corrispondente al triplo della rendita catastale

La novità non stava nell'affermare l'effetto sanante della tardiva registrazione ma nella disciplina del contratto sanato

Tra scadenza del termine per registrazione e l'eventuale registrazione il contratto è nullo

**CONCLUSIONE
DEL
CONTRATTO**

**DOPO LA SCADENZA
DEL TERMINE PER
REGISTRAZIONE**

REGISTRAZIONE

Tra conclusione del contratto e termine per la registrazione il contratto è valido ed efficace

Reviviscenza del contratto con contestuale sostituzione ex lege delle clausole su A) durata e rinnovo B) entità del canone

Le critiche:

1. Eccessivo **sacrificio economico** per il locatore: è un canone inferiore anche del 70/80% ai valori di mercato
2. Pur essendo identici gli obblighi tributari, **si trattano diversamente le locazioni abitative** dalle restanti
3. Il meccanismo genera una vistosa **disparità di trattamento in favore dei conduttori** nonostante tutte le parti del contratto siano ugualmente obbligate sul piano tributario
4. Un contratto parzialmente nullo va fatto salvo ex **art. 1419 c.c.** solo ove risulti che le parti lo avrebbero ugualmente voluto
5. Il **T.U. imposta di registro** consente la registrazione tardiva

Corte Cost. 14.3.14, n. 50

- ❖ La **disciplina** destinata a introdurre elementi essenziali di un contratto di locazione a uso abitativo è **priva di copertura di una legge di delegazione**
- ❖ il tema della lotta all'**evasione fiscale** non consente d'individuare l'oggetto su cui il legislatore delegato deve intervenire
- ❖ la legge delega prescriveva di rispettare i principi dello **Statuto dei diritti del contribuente**: la mera inosservanza di un termine per la registrazione non può legittimare una novazione per *factum principis* del contratto per durata e canone

Il legislatore è intervenuto:

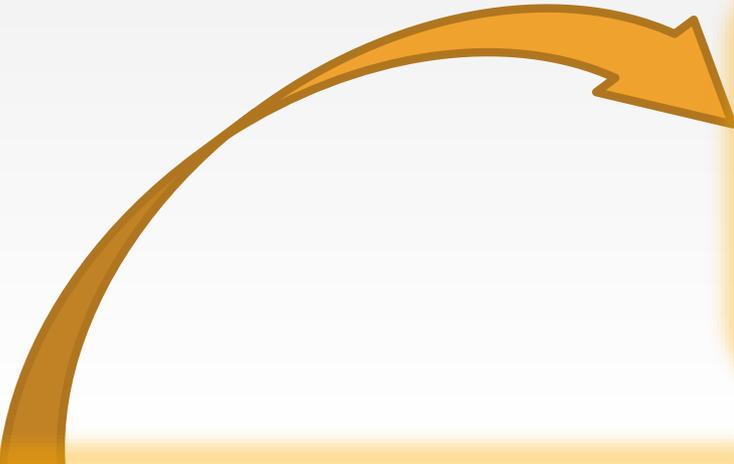
- con una disposizione (art. 5, co. 1 ter d.l. 47/14) che differiva gli effetti della dichiarazione d'incostituzionalità al 31.12.15, a sua volta dichiarata incostituzionale (Corte cost. 169/15) per violazione del giudicato costituzionale
- riscrivendo l'art. 13, co. 5 l. n. 431/98 per determinare, per i conduttori che avevano versato un canone in misura ridotta in base alla disciplina incostituzionale, l'entità del canone/indennità dovuto sino nel periodo 2011-15

Cass., s.u., 7.2.17, n. 23601: l'art. 1, co. 346 prevede una nullità sopravvenuta per mancanza di un requisito extraformale

□ **lettera della disposizione:** non è l'unico caso di nullità dipendente da **elementi estrinseci** e successivi all'atto

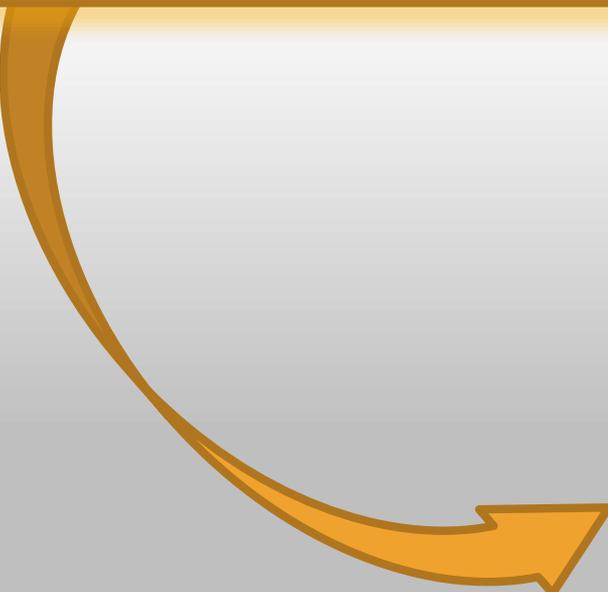
□ la norma tributaria è stata elevata, come riconosciuto dalla Corte Cost. 420/07, al rango di **norma imperativa** introducendo una regola di diritto civile. Costituisce lex specialis rispetto allo Statuto del Contribuente

... è peraltro una nullità
atipica funzionale per
inadempimento



La soluzione discende dalla disciplina dell'**imposta di registro** e del ravvedimento operoso

È **sanabile** ? La risposta riguarda tutte le locazioni ed è positiva



La **perentorietà** del termine per la registrazione prevista dalla novella dell'art. 13 L. 431/98 serve solo per legittimare la richiesta del conduttore di richiedere l'applicazione di un canone predeterminato nei casi di locazione a uso abitativo

La sanatoria è **retroattiva**?
La risposta è positiva

Opportunità di **stabilizzare** gli effetti del contratto anche per tutelare la parte debole **fin dalla conclusione del contratto**

Opportunità di **evitare una novazione per factum principis** che incida sulla disciplina legale di efficacia del contratto

Nel registrare il contratto nel settembre 2012 il locatore indica come data d'inizio del rapporto l'1/9/12 anziché il 5/11/11. Il conduttore lamenta a) di non dover pagare i canoni b) in subordine di non dover pagare i canoni sino al settembre 2012

Il processo si era concluso in primo grado con una convalida dello sfratto dopo la concessione del termine di grazia e l'appello era stato respinto

Cass., sez. III, 20.12.18, n. 32934:

□ richiama i principi in tema di sanatoria ex tunc espressi da Cass. 23601/17

□ la sanatoria non può riguardare la nullità del contratto di locazione per il periodo non indicato nel contratto registrato (novembre 2011 – agosto 2012)

□ la decisione sorprende più per quello che lascia intendere che per quello che dice:

È possibile una **sanatoria parziale** del contratto di locazione, comunque utile per risolvere il contratto per inadempimento del conduttore

La benevolenza verso il locatore lascia qualche **perplessità**: il locatore registra un contratto con una clausola (non tanto dissimulata ma) mai pattuita a cui viene comunque attribuito valore giuridico

Le parti concludono due contratti di locazione a uso abitativo a distanza di qualche mese: il primo con canone di € 400 non è registrato; il secondo con canone di € 200 è registrato il giorno successivo. Il locatore prima di agire in giudizio per chiedere la risoluzione per inadempimento registra anche il primo contratto e sostiene che il canone era di € 400

Per il giudice di merito la seconda pattuizione costituisce una simulazione assoluta, solo per eludere il fisco, e quindi nulla

Cass. 8968/23

Cass., sez. III, 30.4.23, n. 8968:

□ la registrazione del primo contratto verrebbe ad operare, con una vera e propria eterogenesi dei fini, a danno del conduttore

□ la stipulazione e registrazione del secondo contratto va valutata come automatica rinuncia a registrare la prima pattuizione contrattuale, e quindi a sanarla retroattivamente

**La indennità di
occupazione al di fuori
dei casi espressamente
regolati dal legislatore**

Nullità del contratto: risarcimento e restituzioni

**Responsabilità
precontrattuale**

Risarcimento del danno

**Impossibilità di
restituzione della
prestazione)**

**È dovuto il valore della
prestazione, che si
riduce all'arricchimento
in caso di buona fede di
chi ha usufruito della
prestazione (art. 2037, 2
e 3 co. c.c.)**

Cass., sez. III, 12.2.19, n. 3971:

in presenza della nullità di un contratto di locazione, la parte che abbia usufruito del godimento dell'immobile non può pretendere la restituzione di quanto versato a titolo di corrispettivo perché si produrrebbe un arricchimento senza causa in danno del locatore

L'ingiustificato arricchimento del conduttore in caso di nullità del contratto di locazione

A) Valore locativo di mercato

Perché dovrebbe convenire a un locatore concludere un contratto valido ?

B) Valore del canone concertato
(art. 2 richiamato dall'art. 13, co 6 L. 431/98)

C) Triplo della rendita catastale
(art. 2 richiamato dall'art. 13, co 5 L. 431/98)

Appare relegato dal legislatore a un'indennità applicabile per un periodo transitorio oramai superato

**VI RINGRAZIO PER
L'ATTENZIONE
PRESTATA**