

# NULLITÀ DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NON REGISTRATO QUALI CONSEGUENZE?

Laura Gilardoni

In generale, come tutti sappiamo, la nullità del contratto determina il venir meno di tutti gli effetti da esso prodotti, cioè come se lo stesso non fosse mai stato stipulato.

In questo articolo cercheremo di individuare i motivi per i quali recentemente la Corte di Cassazione – sentenza n. 25503 del 13.12.2016 - ha ritenuto opportuno ribadire come la mancata registrazione del contratto, - fattispecie non espressamente prevista dal codice civile, sia inquadrabile come vizio che comporta la declaratoria della sua nullità con la ovvia conseguenza che la prestazione compiuta in esecuzione del contratto nullo attribuirà al *solvens* il diritto di ottenere il risarcimento del danno ex art. 2043 c.c. o il pagamento dell'ingiustificato arricchimento ex art.2041 c.c.

In buona sostanza l'omessa registrazione – obbligazione che, è bene ricordare, con la Finanziaria 2016 viene posta ad esclusivo carico del locatore - consentirà all'inquilino di chiedere la restituzione delle somme da questi pagate per l'intera durata del contratto a titolo di risarcimento del danno ovvero a titolo di ingiustificato arricchimento.

La sentenza in commento, oggettivamente in linea con i più recenti interventi anche delle Sezioni Unite del 2015, partendo dal presupposto che gli articoli n. 1 comma 346 della Legge 311/2004 (c.d. Finanziaria 2005) e dell'art. 13 comma 1 della Legge 431 del 1998, - articoli che dichiarano la nullità dei contratti di locazione non registrati - siano qualificati come norme "*imperative*" (in questo senso la Corte Costituzionale ordinanze n. 420/2007 e n. 389/2008), conclude sostenendo che la loro violazione determina la nullità del

negozio giuridico ai sensi e per gli effetti dell'art. 1418 comma 1 cod.civ. (*il contratto è nullo quando è contrario a norma imperativa, salvo che la legge disponga altrimenti*).

La corte prosegue chiarendo come a tali conclusioni si giunge esaminando il tenore letterale della norma e la sua specificità, caratteristiche queste che convincono che si tratti di nullità in senso stretto con quello che giuridicamente ne consegue: il locatore ed il conduttore non potrebbero pretendere alcuna prestazione inerente al contratto in questione.

Sulla base di quanto appena sopra esposto, per le prestazioni già effettuate, il conduttore potrebbe chiedere la restituzione di quanto indebitamente versato ed il locatore potrebbe tentare di ottenere la corresponsione di una somma a titolo di indennità in base all'istituto dell'arricchimento senza causa essendosi comunque attuata una occupazione sia pure *sine titolo*.

Queste le conclusioni della Corte di Cassazione che non paiono risultare in contrasto con i più recenti interventi legislativi volti a chiarire quale debba essere **la quantificazione del canone in tali ipotesi**.

Il legislatore, infatti, dimostrando in tal modo di proseguire il percorso di repressione al fenomeno dell'elusione fiscale radicato in materia locatizia sin dal 2005, è intervenuto nuovamente

- **sia per coprire il vuoto normativo creato dalla scure della Corte Costituzionale in punto** (ci riferiamo in particolare alla dichiarata incostituzionalità dell'art. 3 commi 8 e 9 decreto

legislativo 23/2011 che, per combattere la piaga delle locazioni “in nero” aveva conferito all’inquilino la possibilità di registrare di propria iniziativa il contratto di locazione inesistente per il fisco)

- sia per regolamentare in via definitiva la quantificazione del canone in tali fattispecie di omessa registrazione.

Ed infatti.

Quanto al vuoto normativo questi è stato coperto con l’inserimento nella Legge Finanziaria del 2016 del nuovo comma 5 nell’art. 13 a norma del quale “... per i conduttori che, per gli effetti della disciplina dell’articolo 3 commi 8 e 9, del decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23, prorogati dall’articolo 5 comma 1-ter del decreto-legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, hanno versato nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizioni di cui al citato articolo 3 comma 8 del decreto legislativo n. 23 del 2011, l’importo del canone dovuto ovvero dell’indennità di occupazione maturata, su base annua è pari al triplo della rendita catastale dell’immobile nel periodo considerato. Con l’inserimento di tale nuovo comma il legislatore si è trovato costretto a disciplinare il destino dei

versamenti effettuati dal conduttore nel periodo in cui la norma non era ancora stata dichiarata incostituzionale disciplina che sicuramente sarà oggetto di numerose discussioni.

Quanto alla **quantificazione del canone**, è stato inserito il nuovo comma 6 (dell’art. 13 della legge 431/98 così come novellato dalla legge n. 208/2015), con in quale, il legislatore, ha voluto definitivamente precisare come, nelle ipotesi di omessa registrazione del contratto “... il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell’articolo 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. L’autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti”.

Conclusivamente.

Partendo dal presupposto che il contratto di locazione non registrato è certamente nullo e che si tratta di nullità insanabile, il legislatore ha voluto, nella logica di contenere le conseguenze devastanti di una tale situazione, fissare dei principi utili a individuare i criteri per la quantificazione del canone.

Occorre, a questo punto, attendere l’orientamento delle Corti di merito che certamente non mancheranno di intervenire in punto.



Grattacieli di Milano di sera