Cass. civ. sez. un. del 9 ottobre 2017 n. 23601

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 (ancorché 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 all'art. 13 della legge del 1998.

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 ex art. 1, comma 346, I. n. 311/2004, 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 é 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 all'art. 13 della legge del 1998 deve, difatti, ritenersi l'art. 79 della legge 392/1978.

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 dell'art. 13, I. 431 del 1998 (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 dell'art. 79 I. 392 del 1998 (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.