

Nulla l'aumento del canone di locazione con patto aggiunto dopo registrazione anche per locazioni non abitative

di [Fulvio Graziotto](#)

Pubblicato il 7 Giugno 2018

nullo il contratto di locazione di immobili nell'ipotesi in cui il canone riportato nel contratto non sia reale. In particolare è nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili, anche se ad uso non abitativo, concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato

Principio Giurisprudenziale

E nullo il contratto di locazione di immobili nell'ipotesi in cui il canone riportato nel contratto non sia reale. ; quando sia nullo per (la sola) omessa registrazione, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza retroattiva. In particolare nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili, anche se ad uso non abitativo, concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato, con la conseguenza che **il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo**, a prescindere dall'avvenuta registrazione del contratto.

Decisione: Sentenza n. 23601/2017 [Cassazione - Sezioni Unite](#)

Le sezioni unite della Cassazione hanno affermato i seguenti principi di diritto:

A) La mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso - dopo approfondita analisi della disciplina vigente;

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 vitat, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione.

Osservazioni

La pronuncia riguarda le conseguenze della mancata registrazione del contratto di locazione, e la possibilità di effettuarla successivamente: le Sezioni Unite hanno ritenuto che la nullità sia sanabile con la successiva registrazione del contratto, con effetto retroattivo.

L'altro aspetto affrontato riguarda la validità di un accordo successivo attraverso il quale le parti rettificano il canone simulato nel contratto registrato.

Con questa decisione, la Cassazione estende il principio già affermato in tema di locazioni ad uso abitativo, con il quale veniva sancita la nullità del patto successivo alla stipula del contratto registrato.

In sintesi, il Consenso ha ritenuto - anche per le locazioni non abitative - affetto da nullità il patto di maggiorazione del canone sia nel caso che attenga al momento genetico del contratto, sia nel caso intervenga successivamente alla stipula dell'accordo (momento funzionale).

Ciò in quanto il patto aggiuntivo è connaturato da causa illecita, contraria a norma imperativa (art. 79 L. 392/1978).

[blox_button text="SCOPRI QUI IL FORMULARIO PER LA RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE"
link="https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/formulario-riduzione-canone-di-
locazione.html" target="_self" button_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

Giurisprudenza rilevante

Cass. 10498/2017

Cass. Sezioni Unite 18213/2015

[Leggi qui la nostra rassegna di giurisprudenza tributaria](#)

Disposizioni rilevanti

LEGGE 27 luglio 1978, n. 392 Disciplina delle locazioni di immobili urbani

Vigente al: 28-04-2018

Art. 79 - Patti contrari alla legge

E' 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.

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.

In deroga alle disposizioni del primo comma, nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000, e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere provati per iscritto.

[Permalink al Testo Integrale](#)

Codice civile Art. 1418 Cause di nullità del contratto

Vigente al: 28-04-2018

Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente.

Producono nullità del contratto la mancanza di uno dei requisiti indicati dall'art. 1325, l'illiceità della causa, l'illiceità dei motivi nel caso indicato dall'art. 1345 e la mancanza nell'oggetto dei requisiti stabiliti dall'art. 1346.

Il contratto è altresì nullo negli altri casi stabiliti dalla legge.

Parole chiave

#aumentocanonedilocazione, #contrattodilocazione, #canonedilocazione, #locazione, #pattiaggiunti, #registrazione, #simulazione, #scudolegale

7 giugno 2018

Fulvio Graziotto