

Civile Ord. Sez. 3 Num. 6009 Anno 2018
Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA
Relatore: MOSCARINI ANNA
Data pubblicazione: 13/03/2018

ORDINANZA

sul ricorso 1868-2015 proposto da:

MONNI GIAN PAOLO, elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA PAOLA FALCONIERI, 100, presso lo studio
dell'avvocato PAOLA FIECCHI, rappresentato e difeso
dall'avvocato GIUSEPPE MACCIOTTA giusta procura
speciale a margine del ricorso;

- *ricorrente* -

contro

DEIANA ELINA, SANTI ANNA MARIA, elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA MARIANNA DIONIGI 43, presso
lo studio dell'avvocato FRANCO PILIA, che li
rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARCO
PILIA giusta procura speciale a margine del

2017

1737

controricorso;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 434/2014 della CORTE D'APPELLO
di CAGLIARI, depositata il 09/07/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 19/09/2017 dal Consigliere Dott. ANNA
MOSCARINI;

AM
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

Gian Paolo Monni, conduttore, ricorre per cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello di Cagliari del 7/7/2014 n. 434 che, a conferma della sentenza del Tribunale di Lanusei n. 457 del 2013, ha rigettato l'appello dal medesimo proposto.

All'origine del giudizio il Monni propose opposizione tardiva ai sensi dell'art. 668 c.p.c. avverso l'ordinanza di convalida dello sfratto per morosità emessa in data 18/7/2013 nonché opposizione al decreto ingiuntivo emesso in pari data, con il quale era stato ingiunto il pagamento in favore degli eredi del Deiana, locatore, Anna Maria Santi e Elina Deiana, della somma di € 33.800,00 a titolo di canoni non pagati in relazione al contratto di locazione ad uso diverso stipulato nel febbraio 2010. Si oppose all'ordinanza di convalida per morosità non solo invocando il diverso giudizio di risoluzione per inadempimento del locatore ma anche eccependo la nullità originaria del contratto di locazione per mancanza della registrazione e la conseguente debenza dei canoni per il solo periodo successivo alla registrazione medesima. Il Tribunale, verificata la validità della notifica, dichiarò l'inammissibilità dell'opposizione. La Corte d'Appello di Cagliari, adita dal Monni, ha confermato che sia l'ordinanza di convalida dello sfratto sia il decreto ingiuntivo, emesso contestualmente, fossero stati ricevuti personalmente a mani del Monni, sì da ritenere perfettamente perfezionata la notifica. Quanto alla pretesa illegittimità della sentenza di primo grado che si sarebbe limitata a pronunciare sull'opposizione alla convalida di sfratto omettendo di pronunciarsi espressamente sull'opposizione a decreto ingiuntivo e sulla domanda riconvenzionale, la Corte d'Appello, pur rilevando che i due procedimenti erano distinti, ha analizzato il contenuto per quel che ancora interessa, ha respinto l'opposizione al decreto ingiuntivo rilevando che la registrazione tardiva del contratto non ne determina la nullità, ma opera come condizione di efficacia sospensiva che, una volta verificatasi, retroagisce al momento della stipulazione del contratto (art. 1360 primo comma c.c.) rendendolo pienamente efficace fin dalla sua stipulazione, sì da far ritenere dovuti tutti i canoni di locazione maturati. Infatti, ha aggiunto la Corte di merito, la norma di cui all'art. 1 comma 346 della legge del 2004 n. 311 ha natura

tributaria e l'inadempimento alla medesima non determina la nullità del contratto, come è confermato anche dallo statuto del contribuente (legge del 2000 n. 212, art. 10, terzo comma, ultimo periodo), che l'art. 342 della precitata legge finanziaria ha confermato prevedendo che: "... in caso di omessa registrazione si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso." Ed invero, se secondo questa norma si presume l'esistenza e la validità del contratto di locazione non registrato nei quattro anni precedenti l'accertamento, non sarebbe ragionevole negare tale validità retroattiva in caso di registrazione spontanea.

Avverso la sentenza ricorre per cassazione Gian Paolo Monni senza formulare i motivi di ricorso. Resistono con controricorso Anna Maria Santi e Deiana Elina.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Nelle more tra la Camera di consiglio e la pubblicazione dell'ordinanza è intervenuta la decisione delle Sezioni Unite di questa Corte che ha regolato il caso del contratto di locazione nullo per mancata registrazione, statuendo che (Cass., U, 23601 del 09/10/2017, che ha confermato Cass., 3, n. 10498 del 28/4/2017) il contratto di locazione di immobili, sia ad uso abitativo che ad uso diverso, contenente "ab origine" l'indicazione del canone realmente pattuito (e, dunque, in assenza di qualsivoglia fenomeno simulatorio), ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, da ritenersi consentita in base alle norme tributarie, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", atteso che il riconoscimento di una sanatoria "per adempimento" è coerente con l'introduzione nell'ordinamento di una nullità (funzionale) "per inadempimento" all'obbligo di registrazione.

~~Rispetto a questo insegnamento~~ è ora possibile esaminare i motivi di ricorso che, peraltro, non sono redatti secondo le prescrizioni del codice di rito. Il ricorrente censura l'impugnata sentenza nella parte in cui la medesima ha ritenuto che la registrazione del contratto costituisca un adempimento estrinseco e successivo alla formazione del sinallagma contrattuale e che vada qualificata quale condicio iuris, poco conciliabile con la sanzione di nullità del contratto per omessa

registrazione. Conseguenzialmente con riferimento alla registrazione tardiva rispetto al termine previsto dalla legislazione tributaria, la norma in esame non prevede sanzioni sul piano sostanziale sì da non poter essere equiparata all'ipotesi dell'omessa registrazione. Peraltro l'espressione "nullità" priva di una qualche specificazione, indica una generica improduttività degli effetti che può avere anche carattere temporaneo, come confermato dall'art. 10 del cd. "statuto del contribuente" secondo il quale la violazione di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto. Ancora il comma 346 dell'art. 1 della legge finanziaria del 2005 riconosce la validità del rapporto di locazione anche per un periodo precedente l'accertamento tributario, sicché è difficile comprendere perché questa validità per periodi precedenti non dovrebbe operare nel caso di registrazione pur tardiva ma spontanea. Da quanto esposto in precedenza i "motivi" di ricorso sono tutti contrastanti con l'ormai consolidato orientamento di questa Corte, sicché devono essere tutti rigettati perché infondati. Né il tempo di conclusione del contratto de quo agitur può indurre a conclusioni contrarie in quanto il contratto è stato stipulato nel 2010 e ad esso è inapplicabile la successiva normativa del 14/3/2011 n. 23 che, peraltro, sul punto relativo agli effetti della registrazione tardiva del contratto non appare diversa (si veda sul punto Cass. 6 - 3, n. 20858 del 06/09/2017 "In tema di locazione immobiliare (nella specie per uso abitativo), la mancata registrazione del contratto determina, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, una nullità per violazione di norme imperative ex art. 1418 c.c., la quale, in ragione della sua atipicità, desumibile dal complessivo impianto normativo in materia ed in particolare dalla espressa previsione di forme di sanatoria nella legislazione succedutasi nel tempo e dall'istituto del ravvedimento operoso, risulta sanata con effetti "ex tunc" dalla tardiva registrazione del contratto stesso, implicitamente ammessa dalla normativa tributaria, coerentemente con l'esigenza di contrastare l'evasione fiscale e, nel contempo, di mantenere stabili gli effetti negoziali voluti dalle parti, nonché con il superamento del tradizionale principio di non interferenza della normativa tributaria con gli effetti civilistici del contratto, progressivamente affermatosi a partire dal 1998").

Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato, con le conseguenze in ordine alle spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, e al raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese del giudizio di legittimità liquidate in € 1.900 (oltre € 200 per esborsi), più accessori di legge e spese generali al 15%. Ai sensi dell'art. 13 co. 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, il 19/9/2017

Il Presidente