

Nullità dei contratti di locazione ad uso diverso

Data articolo:

2017-05-12 00:00:00



E' prassi piuttosto – e purtroppo – diffusa quanto rischiosa che le parti di un contratto di **locazione ad uso diverso** ritardino la sua registrazione, soprattutto nelle ipotesi in cui il conduttore deve eseguire opere di ristrutturazione ed adeguamento dell'immobile locato.

Tale cattivo costume rischia di esporre il rapporto contrattuale ad una censura giudiziale di **nullità** in virtù del disposto art. 1, comma 346 della L. 30 dicembre 2004, n. 311 (c.d. Legge Finanziaria 2005) che pone a carico di ciascuna parte del contratto di locazione l'obbligo della sua registrazione entro trenta giorni dalla stipulazione del medesimo, a pena, per l'appunto, di sua nullità. Obiettivo del presente contributo è quello di prendere posizione nell'ambito di un quadro normativo poco chiaro e, oltretutto, scarsamente supportato da una giurisprudenza altalenante.

A parere di chi scrive, alla luce delle interpretazioni fornite dalla Corte Costituzionale (Cost. 14 marzo 2014, n. 50:) in commento ai principi sanciti dallo Statuto dei Diritti del Contribuente (art. 10: "*Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto*"), nell'ipotesi in esame non può determinarsi la nullità del contratto di locazione, ancorché la norma introdotta dalla Legge Finanziaria 2005 preveda il contrario, per un quadruplice ordine di ragioni:

1. in primo luogo, la normativa richiamata, in quanto di derivazione fiscale, è da intendersi **improduttiva di effetti in ambito sostanziale**, con efficacia ex tunc della sanatoria del contratto conseguente all'intervento postumo del contraente, come peraltro sancito dalla Suprema Corte di Cassazione con Sentenza n. 16089 del 27 ottobre 2003 (ribadito da **Cass. Ord. 3 gennaio 2014**);
2. la norma in questione, inoltre, riconduce la nullità del contratto esclusivamente alla sua omessa registrazione e non anche alle ipotesi di tardiva registrazione;
3. in tali casi e, cioè, nelle ipotesi di registrazione oltre il termine di trenta giorni, è da intendersi prevalente, in quanto **normativa speciale**, l'art. 17 del D.P.R. n. 131/1986 (c.d. Testo Unico sull'Imposta di Registro), che sancisce espressamente la persistenza dell'obbligo di registrazione del contratto di locazione in capo alle parti anche dopo la scadenza del termine di trenta giorni dalla sua stipulazione, sanzionando, per di più, il tardivo adempimento con sanzioni pecuniarie ed interessi di mora;
4. infine, con richiamo alla disciplina civilistica della convalida del contratto affetto da nullità, come prevista dall'art. 1423 c.c., il cui effetto è tipicamente retroattivo nei casi in cui è ammessa dalla legge, la fattispecie disciplinata dall'art. 1 comma 346, comma 346 L. 311/2004 è da qualificarsi in termini di **nullità sanabile in via retroattiva** e ciò perché altrimenti l'efficacia del negozio sarebbe imputabile non alla volontà del disponente, ma esclusivamente al negozio di convalida (da ultimo, Trib. Roma, Ord. 16.07.2014, n. 20989).

Si badi bene: le considerazioni sopra esposte valgono esclusivamente per le ipotesi di tardiva registrazione di contratto di **locazione ad uso diverso** e non anche per le ipotesi di tardiva – od omessa – registrazione di

contratto di locazione ad uso abitativo, per i quali è, invece, pacifica l'applicazione della disciplina dettata dall'art. 13 L. 9 dicembre 1998, n. 431 (come novellato dall'art. 1, comma 59 L. 28 dicembre 2015, n. 208), il cui primo comma sanziona con la nullità ex tunc del contratto in ipotesi di sua mancata registrazione entro il termine perentorio di trenta giorni dalla stipula, ponendo tale onere a carico del locatore.
