

Sfratto per finita locazione – Opposizione – Eccezione di nullità del contratto per mancata registrazione – Effetti - Corte di Cassazione, sez. VI, ordinanza n. 35681 del 19 novembre 2021

Infondatezza dell'eccezione – Risoluzione del contratto con ordine di rilascio e condanna del conduttore al pagamento dei canoni non versati - Ricorso per cassazione del conduttore soccombente - Corte di Cassazione, sez. VI, ordinanza n. 35681 del 19 novembre 2021, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il locatore di un immobile intimava al conduttore sfratto per finita locazione e quest'ultimo eccepiva la nullità del relativo contratto per mancata registrazione, con conseguente inesistenza di un valido rapporto tra le parti e il Tribunale adito, con sentenza confermata dalla Corte d'Appello, accoglieva la domanda, ordinando il rilascio del bene e condannando il conduttore al pagamento dei canoni di locazione non versati.

Quest'ultimo ricorreva per cassazione avverso la sentenza d'appello per omessa motivazione su un fatto decisivo e per violazione di legge. Ciò in quanto la mancata registrazione del contratto (nella specie per ben 12 anni) comporta la non debenza dei canoni locatizi e il diritto alla restituzione di quelli corrisposti, precludendo la possibilità per il locatore di agire in giudizio per far valere la morosità del conduttore.

Decisione. La Suprema Corte ha respinto il ricorso, conformandosi a precedente orientamento della stessa Corte (cfr. Cass. n. 215/2021), in quanto il contratto stesso era stato regolarmente registrato al momento della sua stipula, per cui *“l'invalidità del contratto non può dipendere dall'inadempimento di un incombente diverso dalla registrazione iniziale del contratto”*, affermando, in particolare, che *“nella regolare effettuazione iniziale della registrazione trova il proprio fondamento e presupposto esecutivo che non interferisce con la validità negoziale, costituendo solo una modalità di pagamento dell'imposta determinato su un presupposto impositivo reddituale già dichiarato all'amministrazione finanziaria, sottolineando anche che la mancata corresponsione degli importi annuali dell'imposta di registro si pone al di fuori della ratio di repressione dei fenomeni di evasione o elusione dell'imposta reddituale (non risultando, peraltro in alcun modo funzionale all'occultamento dei redditi da fabbricato da parte del locatore; cfr. in senso conforme anche Cass. n. 20938/2015).*