

Locazione - in genere (nozione, caratteri, distinzioni) - Corte di Cassazione, Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 20858 del 06/09/2017

Locazione immobiliare - Omessa registrazione del contratto - Conseguenze - Nullità - Tardiva registrazione - Sanatoria con efficacia retroattiva - Configurabilità - Ragioni.

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.

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 20858 del 06/09/2017