

**Locazione - in genere (nozione, caratteri, distinzioni) - Corte di Cassazione, Sez. U ,
Sentenza n. 23601 del 09/10/2017**

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

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.

Corte di Cassazione, Sez. U , Sentenza n. 23601 del 09/10/2017