

Cassazione civile, sezione II, 13/12/2016 n. 25503

Con la pronuncia in oggetto, la Corte di Cassazione cassa in parte una decisione della Corte d'Appello di Bologna, i cui giudici hanno dato ragione al proprietario di un immobile che aveva richiesto la condanna della conduttrice al pagamento dei canoni di locazione non versati. L'immobile era stato concesso in locazione, senza aver mai registrato il contratto.

Nel caso di specie, la Corte d'Appello di Bologna aveva ritenuto che il contratto di locazione, nonostante non fosse stato registrato, fosse valido ma inefficace, basandosi sul presupposto che la registrazione del contratto prevista dall'art. 1 comma 346 L. 311/2004 – secondo cui i contratti di locazione non registrati sono da considerarsi giuridicamente nulli – fosse una *condicio iuris* di efficacia del contratto.

Ma la Cassazione, nell'odierna pronuncia, rigettando l'interpretazione della Corte bolognese, ha chiarito la portata della disposizione contenuta all'art. 1 comma 346 L. n. 311/2004, stabilendo, anche sulla base della pronuncia della Corte Costituzionale n. 420/2007, che la norma in esame ha elevato "*la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 cod. civ.*"; pertanto i contratti di locazione non registrati non possono considerarsi validi ma inefficaci, bensì propriamente nulli con tutte le conseguenze giuridiche del caso.

In conseguenza di tale determinazione, dunque, la prestazione compiuta in esecuzione di un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo, regolato dall'art. 2033 c.c. e non dall'art. 1458 c.c. (risoluzione per inadempimento), in quanto non esiste alcun contratto da cui tale prestazione possa discendere. L'eventuale irripetibilità di quella prestazione potrà attribuire al locatore, ricorrendone i presupposti, il diritto al risarcimento del danno ex art. 2043 c.c., o al pagamento dell'ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c.