



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE GAETANO ANTONIO	Presidente
FRASCA	
EMILIO IANNELLO	Consigliere
PASQUALE GIANNITI	Consigliere - Rel.
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
PASQUALINA ANNA PIERA	Consigliere
CONDELLO	

LOCAZIONE ABITATIVA -
MANCATO VERSAMENTO DI
ALCUNE ANNUALITA'
DELL'IMPOSTA DI REGISTRO

Ud. 30/03/2023 CC A
Cron.
R.G.N. 26263/2019

Ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 26263/2019 proposto da:

██████████ ██████████, domiciliata ex lege in Roma, presso la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████
██████████;

-ricorrente -

contro

██████████ ██████████;

- intimato -

avverso la sentenza n. 149/2019 della CORTE D'APPELLO di REGGIO CALABRIA, depositata il 26/02/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/03/2023 dal Consigliere Pasquale Gianniti;



RILEVATO CHE:

1. Con contratto di locazione di bene immobile ad uso abitativo, stipulato e registrato il 26 giugno 2006, [REDACTED] [REDACTED] concesse a [REDACTED] [REDACTED] il godimento di un immobile di sua proprietà

La [REDACTED] si rese morosa nel pagamento dei canoni

Il [REDACTED] si rivolse al Tribunale di Reggio Calabria che con sentenza n. 1249/2015 dichiarò la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento (consistito nel mancato prolungato pagamento dei canoni) della [REDACTED], ordinando alla stessa il rilascio dell'immobile locato entro la data del 31 dicembre 2015, con condanna alla rifusione delle spese processuali.

2. Avverso la sentenza del giudice di primo grado proponeva appello la [REDACTED], osservando che il contratto di locazione, per cui è causa, già stipulato e registrato il 26 giugno 2006 e successivamente prorogato per mancata disdetta, non aveva costituito oggetto di successiva registrazione in relazione agli anni per i quali era maturata la morosità, rilevata dal giudice di primo grado, ragion per cui detto contratto sarebbe nullo in parte qua e, in quanto tale, sarebbe non idoneo a fondare una richiesta di pagamento di canoni.

Si costituiva in appello il [REDACTED]

La Corte di Appello di Reggio Calabria con sentenza n. 149/2019 rigettava l'impugnazione, condannando la [REDACTED] alla rifusione delle spese processuali relative al grado e provvedendo con separato decreto alla liquidazione del compenso dovuto al difensore della predetta, già ammessa al gratuito patrocinio.

3. Avverso la sentenza della corte territoriale ha proposto ricorso la [REDACTED].

Non sono state svolte difese da parte dell'intimato.



Il Procuratore generale presso la Corte non ha depositato conclusioni.

CONSIDERATO CHE:

1. Il ricorso di [REDACTED] è affidato ad un solo motivo con il quale la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1 comma 346, della legge n. 311/2004 nella parte in cui la corte territoriale ha disatteso il *dictum* contenuto in alcuni arresti di questa Corte (in particolare, oltre alla sentenza n. 20038 del 2015, da lei espressamente richiamata nella memoria illustrativa, anche gli arresti di cui ai provvedimenti nn. 27169 del 2016, 23601 del 2017 e 32934 del 2018), secondo i quali, salvo comportamento sanante, è nullo il contratto di locazione in presenza di un mancato pagamento che costituisca violazione tributaria.

Osserva che nel caso di specie il locatore aveva sì richiesto il pagamento del canone sulla base di una pattuizione che si riferiva ad un contratto *ab origine* registrato, ma detta pattuizione non era stata registrata, con la conseguenza che, al fine di realizzare lo sfratto, il ricorrente avrebbe dovuto pagare l'imposta di registro per le annualità morose.

2. Il ricorso è inammissibile sotto un duplice profilo.

2.1. Invero, secondo un consolidato principio di diritto (già affermato da Cass. n. 359 del 2005, seguita da numerose conformi, e ribadito, in motivazione espressa, sebbene non massimata, da Cass., Sez. Un., n. 7074 del 2017) «Il motivo d'impugnazione è rappresentato dall'enunciazione, secondo lo schema normativo con cui il mezzo è regolato dal legislatore, della o delle ragioni per le quali, secondo chi esercita il diritto d'impugnazione, la decisione è erronea, con la conseguenza che - in quanto, per denunciare un errore, bisogna identificarlo e, quindi, fornirne la rappresentazione - l'esercizio del



diritto d'impugnazione di una decisione giudiziale può considerarsi avvenuto in modo idoneo soltanto qualora i motivi con i quali è esplicito si concretino in una critica della decisione impugnata e, quindi, nell'esplicita e specifica indicazione delle ragioni per cui essa è errata, le quali, per essere enunciate come tali, debbono concretamente considerare le ragioni che la sorreggono e da esse non possono prescindere, dovendosi, dunque, il motivo che non rispetti tale requisito considerarsi nullo per inidoneità al raggiungimento dello scopo. In riferimento al ricorso per Cassazione tale nullità, risolvendosi nella proposizione di un "non motivo", è espressamente sanzionata con l'inammissibilità ai sensi dell'art. 366 n. 4 cod. proc. civ.>>.

Orbene, nel caso di specie, la Corte di appello di Reggio Calabria, confermando la sentenza del giudice di primo grado, ha rigettato l'appello della ██████████ sulla base della seguente motivazione: <<La nullità per mancata registrazione del contratto di locazione concerne l'iniziale ed unica registrazione, effettuata la quale il contratto si sottrae ad ogni nullità, mentre il mancato eventuale versamento dell'imposta di registro per alcune delle annualità successive, seppure sanzionata dal punto di vista fiscale, non interferisce sulla validità negoziale (cfr., soprattutto in motivazione, Cassazione nr. 20938 del 2015)>>

Senonché la ricorrente, nell'illustrazione del motivo, non si affatto confronta con la suddetta *ratio* motivazionale.

Donde un primo profilo di inammissibilità del ricorso.

2.2. Un secondo profilo di inammissibilità del ricorso ex art. 360-*bis* numero 1 c.p.c. sta nel fatto che in esso non si rinvencono elementi per confermare o mutare il principio di diritto affermato da questa Corte con sentenza n. 20938 del 2015 (espressamente richiamata nella sentenza impugnata), secondo la quale:



<<... del tutto corretta deve reputarsi la decisione con la quale la corte di appello ha affermato la validità ed efficacia del contratto di locazione dedotto in giudizio. E' infatti dirimente osservare, in primo luogo, che il contratto di locazione in oggetto (anteriore alla l. 311/04) venne regolarmente registrato all'atto della sua stipulazione; tanto che gli stessi conduttori riferiscono l'asserita causa di invalidità o inefficacia negoziale non già alla mancata registrazione in quanto tale, bensì al mancato versamento di alcune annualità successive di imposta. Vale a dire, ad un incombente - diverso dalla registrazione iniziale del contratto, e che anzi proprio nella regolare effettuazione di quest'ultima trova il proprio fondamento e presupposto esecutivo - la cui inosservanza viene certamente sanzionata dalla normativa fiscale, senza con ciò interferire sulla validità negoziale; costituendo una modalità di corresponsione dell'imposta (alternativa a quella cumulativa iniziale per l'intera durata contrattuale prevista) determinata su un presupposto impositivo reddituale già dichiarato all'amministrazione finanziaria. In secondo luogo, non viene qui in alcun modo dedotto che, nel corso dello svolgimento del rapporto di locazione, si sia derogato al principio basilare di invariabilità del canone, costituente il cuore della questione interpretativa di cui si è dato conto. Ciò perché la vicenda modificativa del contratto (di cui si lamenta impropriamente la 'mancata registrazione') non ha riguardato l'entità del canone (rimasta immutata nel corso del rapporto), ma unicamente la modificazione soggettiva costituita dalla successione degli eredi all'originario conduttore. Sicché la mancata corresponsione degli importi annuali dell'imposta di registro si pone, nella specie, al di fuori della menzionata ratio di repressione dei fenomeni di evasione o elusione dell'imposta reddituale; non risultando in alcun modo funzionale (secondo la stessa prospettazione di parte conduttrice)



all'occultamento dei redditi da fabbricato da parte del locatore. Vieppiu considerando che non viene nemmeno dedotto che la parte locatrice abbia fittiziamente comunicato all'amministrazione finanziaria la cessazione del rapporto in data anteriore a quella reale (in concomitanza con la ricordata modificazione soggettiva dal lato del conduttore), così da impedire od ostacolare l'azione di verifica del dovuto da parte dell'amministrazione finanziaria medesima>>.

In definitiva, vero è che, come affermato dalla ricorrente, il contratto di locazione per cui è causa, contrariamente a quello esaminato da Cass. n. 20038/2015, è stato stipulato e registrato successivamente all'entrata in vigore della legge n. 311 del 2004.

Ma è altrettanto vero che questa Corte in detta sentenza, contrariamente a quanto sostenuto da parte ricorrente, ha chiaramente riferito la norma dell'art. 1, comma 346 alla registrazione originaria o a registrazioni successive di accordi modificativi del canone che debbono essere novativi, dato il tenore del comma 346.

D'altronde, anche nel caso di specie, come in quello esaminato nel richiamato precedente, ricorre una ipotesi (non già di mancata registrazione, ma) di mancato versamento di alcune annualità successive di imposta, cioè di un incombente che non soltanto è diverso dalla registrazione iniziale del contratto, ma che, anzi, proprio nella regolare effettuazione della registrazione iniziale del contratto trova il proprio fondamento e presupposto esecutivo.

Anche nel caso di specie non viene dedotto che, nel corso dello svolgimento del rapporto di locazione, si sia derogato al principio basilare di invariabilità del canone (soltanto del tutto genericamente ed anzi ambiguamente e senza dire se e dove la prospettazione sarebbe stata introdotta nel giudizio di merito, parte ricorrente parrebbe adombrare che vi sarebbe stato un patto di aumento del



canone: si confrontino le ultime tre righe della pag. 2 e primo rigo della pag. 3).

Anche nel caso di specie non viene dedotto che la parte locatrice abbia fittiziamente comunicato all'amministrazione finanziaria la cessazione del rapporto in data anteriore a quella reale, così da impedire od ostacolare l'azione di verifica del dovuto da parte dell'amministrazione finanziaria medesima.

In definitiva, il ricorso va deciso alla stregua del seguente principio di diritto:

<<Il mancato versamento di alcune annualità della imposta di registro, successive a quella iniziale, è sì sanzionato dalla normativa fiscale, ma non rileva agli effetti della validità negoziale del contratto cui si riferisce la previsione di nullità di cui alla norma dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, atteso che essa si riferisce alla registrazione originaria del contratto>>.

3. Per le ragioni che precedono il ricorso è inammissibile.

Alla inammissibilità del ricorso non consegue alcuna condanna in punto di spese, non essendosi difesa la parte intimata, ma consegue la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.



Così deciso in Roma, il 30 marzo 2023, nella camera di consiglio
della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Raffaele G. A. Frasca

