



**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Locazione immobiliare ad uso abitativo - Omessa registrazione del contratto - Conseguenze - Nullità - Tardiva registrazione - Sanatoria con efficacia retroattiva - Configurabilità - Conseguenze - Canone originariamente pattuito - Validità

Raffaele Frasca	- Presidente -	Oggetto
Antonietta Scrima	- Consigliere -	R.G.N. 17986/2021
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	
Marco Dell'Utri	- Consigliere -	Cron.
Pasqualina A.P. Condello	- Consigliere -	UP - 21/12/2022

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 17986/2021 R.G. proposto da

(omissis) , rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis) ,

con domicilio eletto presso il suo studio in (omissis)

;

- *ricorrente* -

contro

(omissis) , rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis)

, con domicilio eletto presso il suo studio in (omissis)

;



- *controricorrente* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 24/2021, depositata il 5 gennaio 2021.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 21 dicembre 2022 dal Consigliere Emilio Iannello.

### FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 24802/2015 del 9 dicembre 2015 il Tribunale di Roma dichiarò risolto il contratto di locazione dell'immobile ad uso abitativo di proprietà di (omissis), con ordine di rilascio entro il 31 gennaio 2016 e la condanna del conduttore, (omissis)

, al rimborso, in favore del locatore, della differenza tra il canone originariamente concordato nel contratto di locazione (stipulato il 1° marzo 2007 e tardivamente registrato il 23 novembre 2011), pari a € 960, e quello *medio tempore* corrisposto nel periodo compreso tra il mese di dicembre 2011 (nella ridotta misura, pari al triplo della rendita catastale, prevista dell'art. 3, commi 8 e 9, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, norme dichiarate incostituzionali per eccesso di delega da Corte cost. n. 50 del 2014) e la sentenza della Corte Costituzionale n. 169 del 2015, depositata il 16 luglio 2015 (che aveva dichiarato l'incostituzionalità, per violazione dell'art. 136 Cost., dell'art. 5, comma 1-ter, del d.l. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, che aveva fatto salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, «*gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti*» sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi di quelle norme del d. lgs. n. 23 del 2011 già dichiarate incostituzionali).

Il Tribunale ritenne, infatti, che, per effetto di detta (seconda) declaratoria di illegittimità costituzionale, riprendesse vigore la disciplina vigente antecedentemente al d.lgs. n. 23 del 2011, e che fosse pertanto dovuta la differenza tra i canoni concordati in contratto ed il canone ridotto *ex lege*, corrisposto *medio tempore*, prima della



pronuncia della Corte Costituzionale del luglio 2015.

2. Il (omissis) non impugnò la decisione quanto alla declaratoria di risoluzione del contratto per morosità, avendo rilasciato l'immobile, ma la censurò limitatamente al capo di condanna al pagamento del maggior importo, a titolo di canoni di locazione, lamentando la violazione dell'art. 13, comma 5, legge n. 9 dicembre 1998, n. 431, il quale — nel testo novellato dell'art. 1, comma 59, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, entrata in vigore dopo la pubblicazione della sentenza impugnata — così dispone:

*«5. Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato».*

3. Con la sentenza in epigrafe la Corte d'appello di Roma ha accolto il gravame, reputando dunque, in sostanza, che a ragione il conduttore sostenesse che la citata novella aveva confermato la legittimità della operata riduzione del canone nell'intervallo di tempo considerato.

Per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado, per quanto in questa sede interessa, ha rigettato la domanda del locatore.

La motivazione della sentenza si articola essenzialmente nei seguenti passaggi argomentativi:

a) con la sentenza, nelle more sopravvenuta, n. 87 del 2017,



depositata il 13 aprile 2017, la Corte delle leggi aveva salvato dall'incostituzionalità l'evocato novellato testo dell'art. 13, comma 5, legge n. 431 del 1998, ritenendo che esso non riaffermava gli effetti della norma dichiarata incostituzionale, perché non ripristinava alcuna forma di sanatoria *ex lege* dei pregressi contratti non registrati, venuti meno *ex tunc*, per effetto delle precedenti declaratorie di illegittimità costituzionale delle richiamate disposizioni del 2011 e del 2014;

b) successivamente a quella pronuncia la giurisprudenza di legittimità si è definitivamente orientata nel senso che la tardiva registrazione operi la sanatoria con efficacia retroattiva del contratto di locazione (Cass. Sez. U. 09/10/2017, n. 23601), con ciò facendo venir meno uno degli espliciti presupposti dell'opzione ermeneutica offerta in precedenza dalla Corte Costituzionale;

c) la conseguenza di tale mutato quadro ermeneutico non può essere però, l'inapplicabilità ai contratti di locazione tardivamente registrati del citato novellato testo dell'art. 13, comma 5, legge n. 431 del 1998, come ritenuto da Cass. 24/09/2019, n. 23637, sul presupposto, non condiviso dalla Corte d'appello, che detta norma, alla luce della interpretazione fornita dalla Corte costituzionale, sia da riferire alle sole indennità compensative delle mere occupazioni di fatto;

d) la norma, infatti, secondo la Corte romana «*non può che riferirsi ad un contratto sanato ex tunc e, quindi, valido, con conseguente recupero della naturale alterità dei richiami espliciti al "canone di locazione dovuto" – proprio di un rapporto in corso de iure - "ovvero dell'indennità di occupazione", da ascrivere all'eventualità che il contratto sia cessato ed il conduttore sia in mora ex art. 1591 c.c.*»; e la *ratio* di ciò «*è da rinvenire nella tutela della buona fede del conduttore a fronte della apparente vigenza di una normativa che lo abilitava a pagare il canone entro limiti predeterminati e la cui sancita*



*illegittimità costituzionale (per ragioni comunque non attinenti a tale legale predeterminazione) lo avrebbe fatto divenire a posteriori moroso e, quindi, esposto alla risoluzione per inadempimento».*

4. Avverso tale sentenza (omissis) propone ricorso per cassazione affidato ad un solo motivo, cui resiste (omissis) depositando controricorso.

Essendo state ritenute sussistenti le condizioni per la trattazione del ricorso ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ., il relatore designato ha redatto proposta, che è stata notificata alle parti unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza della Corte.

5. All'esito dell'adunanza camerale, in vista della quale il controricorrente aveva depositato memoria, la Sesta Sezione Civile di questa Corte, Sottosezione Terza, con ordinanza interlocutoria n. 10404 del 31 marzo 2022, reputando insussistenti le condizioni di cui all'art. 375 cod. proc. civ. per la trattazione camerale del ricorso, ha disposto la rimessione della causa a questa sezione ordinaria.

È stata quindi fissata l'odierna udienza pubblica, della quale è stata data rituale comunicazione alle parti.

Il P.M. ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso.

Parte resistente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Si dà preliminarmente atto che per la decisione del presente ricorso, fissato per la trattazione in pubblica udienza, questa Corte ha proceduto in camera di consiglio, senza l'intervento del procuratore generale e dei difensori delle parti, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, in combinato disposto con l'art. 16, comma 1, d.l. 30 dicembre 2021, n. 228 (che ne ha prorogato l'applicazione alla data del 31 dicembre 2022), non avendo alcuna delle parti né il Procuratore Generale fatto richiesta di trattazione orale.

2. Con l'unico motivo di ricorso (omissis) denuncia, con



riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ.,  
«violazione o falsa applicazione di norme di diritto».

Sostiene, in sintesi, che una volta rimossa dall'ordinamento la norma dichiarata incostituzionale (ovvero l'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23), il conduttore risulta aver reiteratamente e manifestamente corrisposto un canone inferiore a quello concordato, senza essere a ciò legittimato da alcuna disposizione di legge e, quindi, versando in mora per tutti i canoni contrattuali nel frattempo scaduti e non integralmente versati.

### 3. Il motivo è infondato.

La questione posta dal ricorso in esame è stata di recente affrontata e risolta da questa Corte, con sentenza n. 26493 del 22/09/2022, sulla base di considerazioni esegetiche che hanno condotto al meditato superamento di precedenti orientamenti dissonanti.

#### 3.1. È stato in quella occasione evidenziato che:

a) è bensì vero che, secondo la sentenza della Corte costituzionale n. 87 del 2017, l'art. 1, comma 59, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, novellando, tra l'altro, il quinto comma dell'art. 13 della legge 431 del 1998, non ha *«sostanzialmente ripristina(to) la disciplina del d.lgs. n. 23 del 2011, commi 3, 8 e 9, e successive modifiche, attribuendo al conduttore il diritto di versare il canone annuo nella misura del triplo della rendita catastale dell'immobile»*, atteso che la Consulta ha precisato espressamente che *«il novellato comma 5 dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998 ... non ripristina (né ridefinisce il contenuto relativo a durata e corrispettivo) dei pregressi contratti non registrati la cui convalida, per effetto delle richiamate disposizioni del 2011 e del 2014 [commi 8 e 9 dell'art. 3 del d.lgs. n. 23 del 2011 e comma 1-ter dell'art. 5 del d.l. n. 47 del 2014, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 80 del 2014 del 2014] è venuta meno, ex tunc, in conseguenza delle*



*correlative declaratorie di illegittimità costituzionale ...»;*

b) tuttavia la stessa Corte costituzionale ha aggiunto che «... una volta che il legislatore del 2015 si è disinteressato del ripristino dei rapporti giuridici di locazione sorti in base a contratti non registrati tempestivamente, la disciplina inerente al pagamento dell'importo annuo "pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato" non può altrimenti collegarsi che alla pretesa situazione di fatto della illegittima detenzione del bene immobile in forza di titolo nullo e privo di effetti ed essere comunque attinente al profilo dell'arricchimento indebito del conduttore, cui è coerente il pagamento di una indennità di occupazione e non di un canone di locazione, non affatto dovuto. ... La nuova disciplina si rivolge comunque soltanto alla particolare platea di conduttori individuata alla stregua della situazione di fatto determinatasi in base agli effetti della disciplina di cui del D.Lgs. n. 23 del 2011, art. 3, commi 8 e 9, prorogati del D.L. n. 47 del 2014, art. 5, comma 1-ter, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del suddetto D.Lgs. del 2011 a quella (16 luglio 2015) di deposito della sentenza caducatoria n. 169 del 2015. E, per tale profilo, opera una selezione che trova giustificazione nella particolare situazione di diritto, ingenerata dalla normativa poi dichiarata illegittima, sulla quale il conduttore aveva però riposto affidamento (fino alla data, appunto della declaratoria di siffatta illegittimità), essendosi conformato a quanto disposto .... La (pur solo) parziale coincidenza dell'importo del parametro indennitario, previsto dalla disposizione censurata, con quello del canone legale, individuato dalle pregresse norme dichiarate costituzionalmente illegittime, non è dunque sufficiente a determinare la violazione del giudicato costituzionale, atteso, appunto, il più ampio e differente assetto disciplinatorio dettato dalle norme dichiarate illegittime - le quali avevano mantenuto intatti gli effetti di un (convalidato) rapporto giuridico locatizio, con tutti i correlativi



*obblighi (reciproci), legali e convenzionali, e con le eventuali ricadute sul contenzioso concernente l'attuazione del rapporto stesso - rispetto alla disciplina recata della L. n. 431 del 1998, art. 13, vigente comma 5, che quel rapporto conferma, invece, essere venuto meno ex tunc, regolandone soltanto le implicazioni indennitarie, in termini di occupazione sine titolo».*

Poste tali premesse il precedente richiamato (Cass. n. 26493 del 2022) ha svolto i seguenti passaggi argomentativi:

— la pronuncia della Consulta, là dove ha ritenuto non violativo dell'art. 136 Cost. il testo attuale dell'art. 13, comma, 5 della l. n. 431 del 1998, lo ha fatto escludendo che con il suo disposto si sia inteso salvare l'efficacia del contratto dall'intervenuta registrazione con gli effetti conseguenti quanto alla durata;

— in tal modo, la Consulta si è occupata degli effetti della registrazione solo sotto tale profilo e non anche con riguardo al regime generale di una tardiva registrazione sulla nullità comminata dall'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004;

— se ne desume che il comportamento del conduttore che avesse proceduto alla registrazione del contratto stipulato nella vigenza della norma ora detta in applicazione della disciplina del d.lgs. n. 23 del 2011, e successiva proroga, disciplina dichiarata incostituzionale, non è stata oggetto in alcun modo della valutazione espressa dal Giudice delle Leggi.

3.2. Ciò precisato il detto precedente passa a considerare il *decisum* espresso dalle Sezioni Unite di questa Corte con la sentenza n. 23601 del 9/10/2017 (non senza sottolineare che tale pronuncia, decisa in data 7/02/2017, ma pubblicata ben dopo la decisione della Consulta, pur dando atto dell'attuale testo dell'art. 13, comma 5, legge n. 431 del 1998, non si è fatta carico, tuttavia, di esaminare la sentenza n. 87 del 2017 della Corte Costituzionale, depositata in data 13/04/2017).





Al riguardo sono svolte due considerazioni:

a) il principio di diritto affermato dalle Sezioni Unite — nel senso che *«il contatto di locazione di immobili, quando sia nullo per (la sola) omessa registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza ex tunc, nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente»* — ha certamente una valenza generale nell'esegesi del comma 346 citato e, dunque, esprime - nonostante il silenzio delle Sezioni Unite - un'esegesi che "copre", sotto il profilo della validità (retroattiva) del contratto conseguente a successiva registrazione anche le fattispecie, come quella di cui è processo, nelle quali la registrazione fosse intervenuta durante il periodo di vigenza delle disposizioni incostituzionali indicato dall'art. 13, comma 5, testo attuale;

b) tale estensione, per quanto si è detto circa il significato della sentenza della Consulta n. 87 del 2017, *«non confligge con il dictum del Giudice delle Leggi inteso nei sensi indicati sopra»*

3.3. In conclusione, nel raccordare le due pronunce (quella della Consulta e quella delle Sezioni Unite), il precedente che si sta qui evocando enuncia il seguente principio di diritto:

*«Per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 87 del 2017 e della salvezza del testo dell'art. 13, comma 5, della l. n. 431 del 1998, introdotto dall'art. 1, comma 59, della l. n. 208 del 2015, i contratti di locazione abitativa tardivamente registrati ad iniziativa del conduttore dalla data di entrata in vigore del d.lgs. n. 23 del 2011 sino al 16 luglio 2015, in forza della disposizione dell'art. 1, comma 346 della l. n. 311 del 2004, risultano validi ed efficaci, in quanto il Giudice delle Leggi ha escluso che il comma 5 abbia inteso sancire la validità del contratto secondo il regime della registrazione disciplinata dal testo del comma 5 introdotto dal d.lgs. n. 23 del 2011 e dalla successiva proroga di cui alla legge n. 47 del 2014, ma non ha, invece, in alcun modo escluso gli effetti della registrazione ai sensi del*



*citato comma 346. Sempre per effetto della sentenza della Consulta, il canone o l'indennità di occupazione dovuti dal conduttore nel periodo su indicato sono dovuti nell'ammontare precisato dal comma 5 attualmente vigente, ancorché l'intervenuta registrazione, una volta apprezzata alla stregua dell'art. 1, comma 346, retroagisca, giusta Cass., Sez. Un., n. 23601 del 2017, alla data di stipulazione del contratto, se concluso per iscritto».*

4. Questo Collegio presta piena adesione a detto principio e intende darvi continuità, anche sulla scorta delle seguenti considerazioni che appare utile aggiungere ad ulteriore chiarificazione degli esposti e condivisi passaggi argomentativi.

A) Con sentenza n. 50 del 14 marzo 2014 la Corte costituzionale dichiarò l'illegittimità costituzionale dell'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, per contrasto con l'art. 76 Cost., sotto il profilo del difetto di delega.

Giova rammentare che il comma 8 dichiarato incostituzionale così recitava: *«Ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina:*

*a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio;*

*b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998;*

*c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento, dal secondo anno, in base al 75 per cento dell'aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai».*

Alla declaratoria di incostituzionalità, per difetto di delega, la citata sentenza del Giudice delle leggi pervenne sul rilievo, in sintesi,



che all'ambito normativo della legge delega la citata norma risultava del tutto estranea, «essendo questa destinata ad introdurre una determinazione legale di elementi essenziali del contratto di locazione ad uso abitativo (canone e durata), in ipotesi di ritardata registrazione dei contratti o di simulazione oggettiva dei contratti medesimi, pur previste ed espressamente sanzionate nella disciplina tributaria di settore».

B) La successiva disposizione di cui al comma 1-ter dell'art. 5 del d.l. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 - con cui erano «fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23» - è stata, a sua volta, dichiarata costituzionalmente illegittima, per violazione dell'art. 136 Cost., con sentenza n. 169 del 2015, depositata il 16 luglio 2015.

C) Analogo sospetto di illegittimità costituzionale, per violazione del giudicato costituzionale, era stato successivamente sollevato con riferimento al comma 59 dell'art. 1 legge 28 dicembre 2015, n. 208, che, come detto, ha novellato il comma 5 dell'art. 13 della L. 9 dicembre 1998, n. 431, sostituendolo con una norma del seguente tenore: *«Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'articolo 3, commi 8 e 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo*



*considerato».*

D) Corte costituzionale n. 87 del 13 aprile 2007 ha dichiarato infondata detta questione avendo ritenuto, in buona sostanza, che, diversamente dalla norma di cui al comma 1-ter dell'art. 5 del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, dichiarata incostituzionale con sentenza n. 169 del 2015, scopo della norma non fosse quello di far salvi gli effetti dei commi 8 e 9 dell'art. 3 d.lgs. n. 23 del 2011 oggetto della prima pronuncia di incostituzionalità, quanto piuttosto quello di *«prevedere una predeterminazione forfettaria del danno patito dal locatore e/o della misura dell'indennizzo dovuto dal conduttore (Corte di cassazione, sezione terza, sentenza 13 dicembre 2016, n. 25503), in ragione della occupazione illegittima del bene locato, stante la nullità del contratto e, dunque, l'assenza di suoi effetti ab origine».*

E) La motivazione di detta pronuncia è estremamente chiara e univoca e non consente alcun dubbio sul fatto che la norma censurata (ripetesi, l'art. 13, comma 5, legge 9 dicembre 1998, n. 431, come sostituito dall'art. 1, comma 59, legge 28 dicembre 2015, n. 208) sia stata interpretata dalla Consulta, in detta occasione, come volta a regolare rapporti che, per effetto della nullità prevista dall'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004 in caso di mancata registrazione del contratto di locazione e della illegittimità costituzionale dell'art. 3, commi 8 e 9, d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'articolo 5, comma 1-ter, del d.l. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, si fossero svolti senza la copertura di un valido titolo contrattuale, dovendosi in sostanza escludere – proprio per l'efficacia delle precedenti declaratorie di incostituzionalità e in contemplazione del precetto di cui all'art. 136 della Costituzione – che il disposto della nuova norma, nell'*intentio legis*, fosse da intendere come determinativo del dovuto da parte del conduttore nel presupposto che la registrazione intervenuta in contemplazione del disposto dei decreti dichiarati



incostituzionali avesse avuto l'effetto di determinare la validità del contratto già pendente e nullo in dipendenza del comma 346 dell'art. 1 già citato.

F) Particolarmente chiari in tal senso i seguenti passaggi della motivazione che conviene qui di seguito riportare (enfasi aggiunta per quelli che appaiono maggiormente significativi):

*«Tanto è anche testualmente confermato dalla disposizione censurata là dove, in questa, **il riferimento al "canone di locazione dovuto" si completa con l'espressione "ovvero" (da intendere in senso specificativo) "l'indennità di occupazione maturata"**, poiché è proprio (e soltanto) il riferimento a tale indennità che risulta coerente ed armonico rispetto alla invalidità del contratto ed alla caducazione del rapporto ex tunc, correlandosi alla detenzione dell'immobile senza titolo.*

*«In altri termini, una volta che il legislatore del 2015 si è disinteressato del ripristino dei rapporti giuridici di locazione sorti in base a contratti non registrati tempestivamente [scilicet: registrati secondo il disposto dei decreti a suo tempo dichiarati illegittimi dalla Consulta], **la disciplina inerente al pagamento dell'importo annuo "pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato" non può altrimenti collegarsi che alla pregressa situazione di fatto della illegittima detenzione del bene immobile in forza di titolo nullo e privo di effetti; ed essere dunque propriamente attinente al profilo dell'arricchimento indebito del conduttore, cui è coerente il pagamento di una indennità di occupazione e non di un canone di locazione, non affatto dovuto.***

*«È significativo, in tale contesto, anche il venire meno della previsione dell'adeguamento ISTAT dell'importo dovuto, consentaneo, invero, soltanto al canone quale corrispettivo della locazione in essere.*



*«La nuova disciplina si rivolge, comunque, soltanto alla particolare platea di conduttori individuata alla stregua della situazione di fatto determinatasi in base agli effetti della disciplina di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del D.Lgs. n. 23 del 2011, prorogati dall'art. 5, comma 1-ter, del D.L. n. 47 del 2014, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del suddetto d.lgs. del 2011 a quella (16 luglio 2015) di deposito della sentenza caducatoria n. 169 del 2015. E, per tal profilo, opera una selezione che trova giustificazione nella particolare situazione di diritto, ingenerata dalla normativa poi dichiarata illegittima, sulla quale il conduttore aveva però riposto affidamento (fino alla data, appunto della declaratoria di siffatta illegittimità), essendosi conformato a quanto da essa disposto».*

G) Nessun dubbio, dunque, può sussistere sul fatto che, secondo l'interpretazione accolta dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 87 del 2017, l'art. 13, comma 5, l. cit., là dove fissa l'importo del triplo della rendita catastale dell'immobile quale ammontare dovuto nel periodo considerato da chi abbia detenuto l'immobile, considera la norma non come volta a regolare, in via di eterointegrazione, rapporti sorti sulla base di valido contratto di locazione, ma come esclusivamente diretta a regolare la **«situazione di fatto della illegittima detenzione del bene immobile in forza di titolo nullo e privo di effetti»**.

H) Fermo tutto ciò, non va però dimenticato che si tratta pur sempre di interpretazione operata in funzione di un obiettivo specifico e limitato, quello cioè di escludere che la norma sottoposta a sindacato di costituzionalità potesse essere letta come volta a fare salvi gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'articolo 3, commi 8 e 9, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, sull'implicito ma chiaro postulato che, ove invece interpretata in quest'ultimo senso, la norma non



sarebbe potuta sfuggire a declaratoria di incostituzionalità per contrasto con l'art. 136 Cost..

I) Ebbene, solo in tale direzione e in tali limiti l'interpretazione predetta è vincolante per il giudice comune.

Va in tal senso richiamato il principio, consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, secondo cui *«il vincolo che deriva, sia per il giudice a quo sia per tutti gli altri giudici comuni, da una sentenza interpretativa di rigetto, resa dalla Corte costituzionale, è soltanto negativo, consistente cioè nell'imperativo di non applicare la norma ritenuta non conforme al parametro costituzionale evocato e scrutinato dalla Corte costituzionale, così da non ledere la libertà dei giudici di interpretare ed applicare la legge (ai sensi dell'art. 101, secondo comma, Cost.) e, conseguentemente, neppure la funzione di nomofilachia attribuita alla Corte di cassazione dall'art. 65 dell'ordinamento giudiziario, non essendo preclusa la possibilità di seguire, nel processo a quo o in altri processi, "terze interpretazioni" ritenute compatibili con la Costituzione, oppure di sollevare nuovamente, in gradi diversi dello stesso processo a quo o in un diverso processo, la questione di legittimità costituzionale della medesima disposizione, sulla base della interpretazione rifiutata dalla Corte costituzionale, eventualmente evocando anche parametri costituzionali diversi da quello precedentemente indicato e scrutinato»* (Cass. Sez. U. n. 27986 del 16/12/2013).

L) Una volta, dunque, che sia esclusa una interpretazione che intenda attribuire alla norma il significato che la Corte costituzionale ha detto non essere consentito perché confliggente con il parametro costituzionale dell'art. 136 Cost. (nella specie quello di sottoporre il rapporto nel periodo successivo alla registrazione alla disciplina prevista dall'art. 3, comma 8, d. lgs. n. 23 del 2011) resta in astratto aperta e consentita ogni altra diversa interpretazione, anche diversa da quella che «in positivo» sia stata data dalla Corte delle leggi.



M) Ed è proprio giunti a questo punto dell'analisi che viene in rilievo il principio affermato da Cass. Sez. U. n. 23601 del 2017 il quale indubbiamente determina un contesto esegetico (sul piano almeno del c.d. diritto vivente) del tutto nuovo e diverso da quello tenuto presente dalla Consulta al momento della pronuncia della sentenza n. 87 del 13 aprile 2017.

N) La sanatoria retroattiva del contratto, affermata innovativamente da detto arresto nomofilattico, in conseguenza della successiva sua registrazione, è effetto che prescinde totalmente dalla disciplina (incostituzionale) dettata dall'art. 3, commi 8 e 9, d. lgs. n. 23 del 2011, i quali dunque non tornano affatto in gioco, in nessuno degli aspetti del rapporto ivi regolati: invero, l'esegesi del comma 346 dell'art. 1 legge n. 311 del 2004 nel senso che preveda una c.d. nullità di protezione a favore del conduttore e, dunque, tale da risolversi ed elidersi retroattivamente, nel caso di una registrazione successiva comunque intervenuta, con conseguente acquisizione di validità del contratto, è un'esegesi che consente di attribuire alla registrazione intervenuta nella vigenza dei decreti legge dichiarati incostituzionali e, dunque, in contemplazione di essa, comunque l'effetto indicato dalle Sezioni Unite in sede di esegesi del comma 346 citato e ciò senza contraddire il *dictum* del Giudice delle Leggi, atteso che Esso ha salvato l'attuale comma 5 dell'art. 13 della l. n. 431 del 1998 escludendo solo che esso potesse avere determinato la salvezza degli effetti salvifici della registrazione siccome contemplata e valutata dai decreti legge in precedenza dichiarati incostituzionali.

O) Il vincolo «negativo» posto dalla sentenza interpretativa di rigetto della Corte costituzionale è, dunque, rispettato se la norma in allora scrutinata dalla Consulta in relazione a quello specifico oggetto ed a quel parametro venga nuovamente sottoposta al vaglio esegetico del giudice comune, e segnatamente di quello di legittimità, in rapporto al mutato contesto esegetico e con un apprezzamento del





fatto storico della registrazione secondo esso, cioè alla stregua della diversa norma dell'art. 1, comma 346, e non invece della stessa registrazione siccome supposta dai decreti legge dichiarati illegittimi e considerati non richiamati in vigore con riferimento all'efficacia di essa dalla disposizione che il Giudice delle Leggi ha ritenuto legittima.

P) Ebbene, in tale contesto è certamente da escludere che la norma novellata di cui all'art. 13, comma 5, legge n. 431 del 1998, là dove in sostanza riconosce l'efficacia del versamento — da parte dei conduttori che abbiano registrato il contratto uniformandosi alla disciplina di all'art. 3, commi 8 e 9, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, prorogata dall'art. 5, comma 1-ter, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, nel periodo intercorrente tra la sua entrata in vigore e la pubblicazione della sentenza che ne ha dichiarato l'incostituzionalità — di importo pari a quello ivi dettato non possa essere considerata applicabile sol perché, in base a valutazione giuridica nuova e del tutto prescindente dalle norme dichiarate incostituzionali, alla registrazione debba nondimeno riconoscersi efficacia sanante del contratto.

R) Risulterebbe invero paradossale e anche in contrasto con il principio di uguaglianza una lettura che quella previsione di favore riservasse solo a chi avesse detenuto l'immobile, nel periodo considerato, in base a contratto per altre ragioni nullo e non invece in favore di chi, sia pur tardivamente, abbia comunque assolto l'onere di registrazione in adempimento dei doveri nei confronti del Fisco; si tratterebbe peraltro di discriminare che non troverebbe giustificazione in alcuna considerazione di valore legata alla condotta dei destinatari di detta disciplina, derivando piuttosto e unicamente dagli effetti indiretti di un mutamento del quadro giurisprudenziale di riferimento; senza dire che, a seguire l'interpretazione qui avversata, la norma verrebbe in buona sostanza privata di significato e svuotata di possibilità pratiche di applicazione.



S) Non può in tal senso sfuggire che le considerazioni dedicate dalla sentenza della Consulta alle ragioni che giustificano la disposizione scrutinata (salvandola dal dubbio di costituzionalità) — ragioni in sostanza rappresentate dall'esigenza di tutela dell'affidamento riposto dal conduttore che si sia conformato alla disciplina indicata, fino alla declaratoria della sua illegittimità — rimangono certamente tutte e per intero valide indipendentemente dal fatto che, per un successivo mutamento di giurisprudenza, alla registrazione sia stato anche riconosciuto effetto sanante retroattivo.

T) Mette conto peraltro ed ancora rimarcare che, se è vero, come detto, che la motivazione della sentenza n. 87 del 2017 è chiara nello svilire il riferimento testuale nella norma al «canone di locazione», è anche vero che, anche sul punto, tale lettura fu chiaramente funzionale — in un contesto esegetico in cui l'esegesi del comma 346 dell'art. 1 era nel senso di considerare irrilevante per salvare il contratto una successiva registrazione — allo scopo di escludere che la norma potesse, in alcuna sua parte, essere intesa come volta a fare salvi gli effetti delle norme dichiarate incostituzionali, le quali avevano derogato al precetto dell'art. 1, comma 346, come inteso prima della successiva esegesi delle Sezioni Unite; anche in tale parte dunque l'interpretazione (invero, semanticamente forzata) è vincolante solo nel suo aspetto negativo, ossia nel senso di escludere che possa farsi riferimento al regime del rapporto quale regolato dall'art. 3, comma 8, d. lgs. n. 23 del 2011, ma non esclude — come s'è già detto — che, nel diverso orizzonte aperto da Cass. Sez. U. n. 23601 del 2017, la norma, anche in quella parte, possa tornare ad essere sottoposta a diversa e più coerente lettura.

U) Va, del resto, considerato che la circostanza che il legislatore del d.l. n. 208 del 2015, nell'introdurre con l'art. 1, comma 59, il testo dell'art. 13, comma 5, della l. n. 431 del 1998 salvato dalla Corte Costituzionale, avesse fatto riferimento — come si legge nel



testo vigente - all'importo «del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata», si doveva spiegare come si spiega quale espressione volta a comprendere come oggetto da regolare - in relazione a registrazioni intervenute sulla base della disciplina del d.lgs. n. 23 del 2011, prorogata dal d.l. n. 47 del 2014, convertito con modificazioni dalla l. n. 80 del 2014 - sia contratti di locazione ancora pendenti, sebbene invalidamente in forza della nullità comminata dall'art. 1, comma 346, non più elisa da dette registrazioni a seguito delle precedenti declaratorie di illegittimità della relativa normativa legittimante, sia rapporti contrattuali ormai cessati (per morosità o altro), ma sempre registrati in base a detta normativa. L'oggetto di disciplina così individuato dal legislatore della novella del 2015 era da spiegare in questi termini e non implicava in alcun modo, con il riferimento ai "contratti di locazione" un avallo della loro validità, bensì l'indicazione di un oggetto di disciplina. La Consulta, nel salvare dall'illegittimità la novellazione, non ha inteso riferirsi all'oggetto di disciplina di essa nei termini appena indicati, ma alla conseguenza del fatto che la registrazione non era più idonea, per le precedenti declaratorie di illegittimità costituzionale - non interferenti, come s'è veduto, col disposto dell'art. 1, comma 346 come poi interpretato dalle Sezioni Unite, ma assunto nell'esegesi anteriormente praticata - a salvare il contratto e, dunque, i contratti pendenti cui si era riferita la formula del comma 5 dell'art. 13. In pratica, il riferimento unitario all'indennità di occupazione non era relativo alla formulazione usata nel detto comma, ma alla conseguenza del venire meno dell'efficacia sanante delle registrazioni contemplate dai decreti legge dichiarati illegittimi, il cui disposto non è stato ripristinato.

5. Per le considerazioni che precedono deve in conclusione pervenirsi al rigetto del ricorso.

Avuto tuttavia riguardo alla complessità della questione trattata



ed all'esistenza di precedenti pronunce dissonanti di questa stessa Corte, si ravvisano i presupposti per l'integrale compensazione delle spese.

6. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

### **P.Q.M.**

rigetta il ricorso. Compensa integralmente le spese processuali.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 dicembre 2022

Il Consigliere estensore  
(Emilio Iannello)

Il Presidente  
(Raffaele Frasca)

