

## LEZIONE C11

### I singoli contratti

**Sommario:** 1. La compravendita. - 1.1. In caso di vendita di immobili a prezzo agevolato, l'obbligo di contenere i prezzi di cessione grava non soltanto sul costruttore titolare della concessione ma anche sull'acquirente (Cass. Sez. Un. 16 settembre 2015, n. 18135). - 1.2. Garanzia per evizione derivante da vincoli pubblicistici. L'art. 1489 è applicabile anche ai vincoli pubblicistici? Contrasto giurisprudenziale. - 2. I Contratti di godimento. La locazione. - 2.1. Locazione ad uso abitativo: simulazione del canone, diverso e più alto di quello contenuto nel contratto registrato (Cass. Sez. Un. 17 settembre 2015 n. 18213). - 2.2. Locazione ad uso abitativo. Per le Sezioni Unite (17 settembre 2015 n. 18214) è nullo il contratto stipulato senza la forma scritta. - 2.3. Risoluzione anticipata per inadempimento contrattuale, il locatore ha diritto al risarcimento del danno (Cass. 13 febbraio 2015, n. 2865) - 3. Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione. Il *rent to buy*. - 3.1. Introduzione. - 3.2. La differenza rispetto alla locazione finanziaria. - 3.3. Risoluzione per inadempimento. - 3.4 Oneri condominiali e acquisto in regime di comunione legale e di convivenza di fatto. - 4. Contratti di cooperazione nell'altrui attività giuridica. - 4.1. La mediazione, in particolare la natura giuridica: mediazione atipica e mandato. Le pronunce della giurisprudenza e le critiche della dottrina. - 4.2. Alla mediazione atipica si applicano le norme relative all'iscrizione all'albo per la liquidazione del compenso del mediatore tipico? Contrasto giurisprudenziale e rimessione alle Sezioni Unite (Cass. ordinanza 4 novembre 2015, n. 22558). - 5. Contratti per la prestazione di servizi. L'appalto. - 5.1. La responsabilità ex art. 1669 c.c. Le Sezioni Unite (3 febbraio 2014, n. 2284) chiariscono la natura giuridica e i rapporti con l'art. 2043 c.c.. - 6. I contratti aleatori. - 6.1. Il contratto di assicurazione. - 6.1.1. La clausola c.d. *claims made*. La Cassazione (13 febbraio 2015, n. 2872) ne riconosce la astratta validità, definendo quali i sinistri indennizzabili. - 6.2. Contratto atipico di finanziamento a scopo previdenziale (Cass. 30 settembre 2015, n. 19559). - 7. I contratti atipici. - 7.1. Il leasing. Le Sezioni Unite (5 ottobre 2015, n. 19785) definiscono gli strumenti di tutela dell'utilizzatore in caso di vizi della cosa.

*Con la presente lezione passeremo dall'empireo dei massimi sistemi relativi al contratto in generale allo scandaglio dei singoli contratti con una breve analisi introduttiva dell'istituto evidenziando, in modo particolare, i contrasti giurisprudenziali, quelli sopiti da vari interventi delle Sezioni Unite, e quelli non ancora composti, le riflessioni della dottrina e le novità legislative più significative, con particolare riferimento a quelle intervenute nel corso del 2015.*

## 1. La compravendita

*1.1. In caso di vendita di immobili a prezzo agevolato, l'obbligo di contenere i prezzi di cessione grava non soltanto sul costruttore titolare della concessione ma anche sull'acquirente (Cass. Sez. Un. 16 settembre 2015, n. 18135)*

La **legge 22 ottobre 1971, n. 865**, prevede che la proprietà di un **immobile costruito in regime di edilizia convenzionata e agevolata** sia **trasferita ad un prezzo determinato** secondo i parametri di cui all'art. 35 della medesima legge e non in base alle ordinarie regole di mercato.

**L'art. 20, L. 17 febbraio 1992, n. 179**, dispone, altresì, che gli alloggi di edilizia agevolata **non possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto** e previa autorizzazione della regione, salvo che sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati.

Alla luce di tale dato normativo, ci si è chiesti **se il vincolo sulla determinazione del prezzo** (di cui alla prima legge indicata), sia da considerarsi **soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare**, e, quindi, in definitiva, **se l'obbligo di contenere il prezzo di cessione** gravi soltanto sul costruttore titolare della concessione o **anche sull'acquirente, ove intenda ritrasferire il bene**.

Orbene secondo un **primo orientamento giurisprudenziale**, già, espresso dalla Cassazione con sent. n. 13006 del 2/10/2000 e ribadito, da ultimo, nella decisione n. 7630 del 2011, **l'obbligo di contenere i prezzi** di cessione di immobili, costruiti sulla base di concessione edilizia rilasciata a contributo ridotto, nei limiti della convenzione-tipo approvata dalla Regione ai sensi dell'art. 7 legge 28 gennaio 1977 n. 10, **grava soltanto sul costruttore**, titolare della concessione, o su colui che è, in questa, subentrato, **ma non sull'acquirente dell'immobile che intenda, a sua volta, rivenderlo**".

Questa **conclusione** viene **fondata** sul rilievo che la lettera della L. n. 10 del 1977, (art. 7: "per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente art. 3 e ridotto alla sola quota di cui all'art. 5 qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dal successivo art. 3) si presenta **chiara nell'individuare nel soggetto che abbia ottenuto la concessione edilizia a contributo ridotto** (che quindi abbia concluso con il Comune la convenzione necessaria, ovvero l'atto d'obbligo equivalente), il **destinatario degli obblighi assunti di**

**contenere i prezzi di cessione** ed i **canoni** di locazione degli alloggi, nei limiti indicati nella stessa convenzione e per la prevista durata della sua validità. **L'estensione di questi obblighi ad altri** (che non sia il mero subentrante nella posizione di concessionario), e, in particolare, l'estensione a chi sia acquirente dell'alloggio dal concessionario costruttore, **non trova giustificazione** nella esplicita norma di **legge**, che **non esprime alcun riferimento soggettivo ulteriore** rispetto a quello del concessionario costruttore, del comune e della regione, e ricollega all'accordo (o atto d'obbligo equivalente) l'impegno di alienare o locare a prezzi limitati gli alloggi costruiti con concessione rilasciata a contributo ridotto; di tale accordo è parte specifica il concessionario costruttore, e, quindi, solo su quest'ultimo ricade l'obbligo assunto. Del resto le modalità di determinazione del prezzo di cessione sono coerenti con la limitazione alla sola persona del concessionario costruttore dell'impegno assunto di contenere il prezzo di cessione (od il canone di locazione) degli alloggi costruiti, a fronte del connesso e a lui soltanto riconosciuto beneficio di riduzione del contributo per il rilascio della concessione edilizia.

Una **recente pronuncia del giudice di legittimità** (ord. **4 luglio 2014, n. 15406**), tuttavia, ha ritenuto l'orientamento richiamato non del tutto convincente se non altro perché **non offre una visione completa e complessiva dell'intera normativa** in tema di edilizia agevolata e, soprattutto, perché non coglie l'essenziale *ratio* della normativa. In estrema sintesi, l'orientamento contrario – si obietta – se **ha valorizzato l'autonomia contrattuale**, quale valore costituzionalmente garantito, **non ha tenuto conto dell'altro valore**, non meno costituzionalmente garantito, dal quale è attratta la normativa relativa all'edilizia agevolata, quello, cioè, del **diritto all'abitazione**.

Piuttosto, come ha avuto modo di evidenziare la Corte di Appello di Roma, richiamando un orientamento della Suprema Corte (Cass. n. 9266 del 1995), la **previsione di cui all'art. 35, commi quindicesimo e diciannovesimo, della legge 22 ottobre 1971 n. 865**, relativa al divieto temporaneo, a pena di nullità, di alienazione di alloggi costruiti su aree comprese nei piani Peep e cedute in proprietà ai comuni, costituisce una **prescrizione di ordine pubblico generale**, dettata dal legislatore, per prevenire l'eventualità che le agevolazioni concesse nel quadro di una politica abitativa di interesse sociale possano trasformarsi in un inammissibile strumento di speculazione. E, ad un tempo, la Corte romana ha avuto modo di osservare che mentre, sotto il vigore della legge 167 del 1962, il vincolo perpetuo di alienazione poteva dirsi efficace ostacolo alla realizzazione degli scopi speculativi degli immobili costruiti con contributo pubblico, la sopravvenuta temporaneità del divieto ha impedito di conferire allo stesso, analoga efficacia, imponendo, quindi, al fine di assicurare la finalità cui sarebbe preordinata la normativa in materia di edilizia pubblica e agevolata, di ritenere

sussistenti i vincoli attinenti al prezzo di vendita, anche per i successivi acquirenti.

Ora, è, questa, **un'interpretazione** che risulterebbe **confermata anche dalla legislazione successiva**.

È affermazione pacifica presso gli studiosi della materia, che **l'art. 3 della legge 85/1994**, laddove ha introdotto una deroga al vincolo di inalienabilità quinquennale, ha **confermato l'esistenza del vincolo del prezzo massimo di cessione** non avendone disposta l'abrogazione.

Non solo, ma, mentre il vincolo di inalienabilità è previsto sia per gli alloggi costruiti su aree cedute in proprietà sia su aree concesse in diritto di superficie, alla cui tipologia appartiene la fattispecie in esame, il **vincolo di prezzo imposta dalla legge 865 del 1971 è riferito solo alle aree concesse in diritto di superficie**, settore che non è stato oggetto della riforma operata dalla legge n. 179/1992 o dalla legge 85/1994. 3) E, di più, va evidenziato che l'art. 5, c. 3-*bis*, D.L. 13 maggio 2011 n. 70 (cd. "decreto sullo sviluppo 2011"), in sede di conversione con Legge 12 luglio 2011 n. 106, ha inserito nel suddetto art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, dopo il comma 49, i seguenti nuovi commi: 49-*bis*". I **vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione** delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché, del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere **rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione** in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo.

Sicché, **anche la successiva e più recente normativa in materia di edilizia pubblica agevolata e convenzionata evidenzia la necessità della persistenza del vincolo attinente al prezzo di vendita**, almeno fin quando esso non sia stato eliminato con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale determinato, anche per le unità di diritto di superficie.

Il **carattere di questione di particolare importanza** ha spinto Cass. **4 luglio 2014, n. 15406** a rimettere la causa alle **Sezioni Unite** al fine di comporre il suindicato contrasto.

Le Sezioni Unite, con sentenza **16 settembre 2015, n. 18135**, hanno stabilito che il **vincolo di prezzo costituisce onere reale** dell'immobile di

edilizia convenzionata e pertanto **grava anche sull'acquirente** del medesimo bene.

La **ratio di tale decisione** è volta a preservare una **politica del diritto finalizzata a garantire il diritto alla casa**, facilitando l'acquisizione di alloggi a prezzi contenuti (grazie al concorso del contributo pubblico), **ai ceti meno abbienti: e non certo quella di consentire successive operazioni speculative** di rivendita a prezzo di mercato.

La pronuncia, inoltre, evidenzia come il **vincolo alla determinazione del prezzo** discenda, in tutti i casi, **direttamente dalla legge**.

Si richiama a tal fine la disposizione contenuta nel decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in legge 12 luglio 2011, n. 106 (Semestre Europeo – *Prime disposizioni urgenti per l'economia* 13 maggio 2011 n. 70): che ha **aggiunto** al comma 49 dell'**art. 31** (*Norme particolari per gli enti locali*) della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*) il **comma 49-bis**, in precedenza esaminato.

Come si vede, – evidenzia la decisione in esame – la **possibilità di rimuovere i vincoli relative alla determinazione del prezzo massimo di cessione** (nonché del canone massimo di locazione) contenuto in una convenzione P.E.E.P. è **subordinata a tre presupposti**: 1) decorso di almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento; 2) richiesta del singolo proprietario; 3) determinazione della percentuale del corrispettivo, calcolata secondo parametri legali da parte del Comune.

Dal testo normativo sopra riportato emerge, dunque, con chiarezza che il **vincolo del prezzo non è affatto soppresso automaticamente a seguito della caduta del divieto di alienare**; ed anzi, in assenza di convenzione *ad hoc* (da redigere in forma pubblica e soggetta a trascrizione), segue il bene nei successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita.

### *1.2. Garanzia per evizione derivante da vincoli pubblicistici. L'art. 1489 è applicabile anche ai vincoli pubblicistici? Contrasto giurisprudenziale*

Si ha **evizione** (*evincere est aliquid vincendo auferre*) quando il **compratore è privato**, in tutto o in parte, **del diritto sulla cosa acquistata**, in **conseguenza dell'azione che un terzo abbia esercitato** sulla cosa stessa.

L'evizione, dunque, **non si identifica con una qualsiasi molestia di fatto**, ma ricorre **solo quando il terzo faccia valere diritti reali sulla cosa oggetto della compravendita**, e di tali diritti risulti, poi, effettivamente titolare.

**L'ipotesi principale è quella dell'azione di rivendicazione** esperita da un terzo nei confronti del venditore il quale risulti alla fine soccombente.

Si ha inoltre evizione quando un terzo creditore del venditore abbia sottoposto a espropriazione forzata la cosa oggetto della vendita, se questa non è stata trascritta prima del pignoramento.

È importante precisare che il diritto del terzo che fonda l'evizione deve preesistere alla conclusione del contratto, pur manifestandosi successivamente; pertanto non costituisce evizione la nuova alienazione del venditore, che risponde per illecito extracontrattuale ma non è inadempiente perché il diritto è già stato trasferito ex art. 1376.

Con una recentissima pronuncia, n. **5561**, depositata il **19 marzo 2015**, la Corte di Cassazione è intervenuta in tema di garanzie nel contratto di vendita, analizzando in particolare il *discrimen* tra garanzia per evizione, totale o parziale (artt. 1483 e 1484 c.c.), e la garanzia per oneri e diritti che diminuiscono il libero godimento del bene (art. 1489 c.c.).

La vicenda sottesa alla pronuncia in commento riguarda la **domanda di riduzione del prezzo di vendita di una abitazione unifamiliare** con circostante terreno in relazione al quale, **successivamente alla vendita, parte del terreno** veniva sottoposto dall'amministrazione ad occupazione temporanea in esecuzione di un piano di **esproprio** scaturente da PRG. In accoglimento della relativa domanda, la Corte di appello confermava la decisione del Tribunale limitandosi a rideterminare la somma dovuta dal venditore a titolo di riduzione del prezzo di vendita. Afferma sul punto il giudice di merito che il vincolo espropriativo derivante da PRG importava una evizione parziale, trovando quindi applicazione l'art. 1484 c.c. e non l'art. 1489 c.c., con la conseguenza che la **responsabilità del venditore non è esclusa dal fatto che al compratore fosse noto il vincolo o fosse comunque lo stesso conoscibile in applicazione di una presunzione di conoscibilità** da accordare ai provvedimenti normativi, in quanto la garanzia per evizione ha effetto per il solo fatto della perdita del diritto. Sul punto veniva quindi interposto ricorso per cassazione deciso con la sentenza in commento, la quale analizza il rapporto tra garanzia per evizione e garanzia di cui all'art. 1489 c.c. definendone altresì la disciplina.

La Corte ha preso le mosse dalla premessa per cui **l'evizione totale o parziale** si verifica quanto l'acquirente sia privato in tutto o in parte del bene alienato, mentre se la privazione riguarda esclusivamente limitazioni inerenti il godimento del bene o imposizioni di oneri che lascino integra l'acquisizione patrimoniale, trova applicazione l'art. 1489 c.c., riguardante i vizi della cosa venduta. Su tali basi la pronuncia in commento ha qualificato la fattispecie in esame quale evizione parziale, affermando che ricorre la garanzia per evizione nel caso in cui l'immobile venduto venga espropriato in esecuzione di un vincolo di piano regolatore particolareggiato preesistente al contratto ed avente incidenza specifica e reale sulla cosa venduta, perché tale vincolo incide sulla

radice stessa del rapporto negoziale, limitando od escludendo il diritto trasmesso. Ciò premesso, la Corte ha rigettato il ricorso, chiarendo che la garanzia per evizione è svincolata dalla conoscenza o conoscibilità del vincolo da cui origina, in quanto gli effetti della garanzia per evizione, che sanziona l'inadempimento da parte del venditore dell'obbligazione di cui all'art. 1476 c.c., conseguono al mero fatto obiettivo della perdita del diritto acquistato, indipendentemente dalla colpa del venditore e dalla stessa conoscenza da parte del compratore della possibile causa della futura evizione, in quanto detta perdita comporta l'alterazione del sinallagma contrattuale e la conseguente necessità di porvi rimedio con il ripristino della situazione economica del compratore quale era prima dell'acquisto.

Oltre a quanto dinnanzi esposto, è stato evidenziato (ACHILLE) un ulteriore aspetto della sentenza in esame che assume non secondaria importanza, vale a dire la portata della garanzia di cui all'art. 1489 c.c. che garantisce il compratore da oneri e diritti reali o personali non apparenti che incidono sul libero godimento del bene e che non sono stati dichiarati nel contratto. Al riguardo, la pronuncia ha affermato in differenti passaggi che la garanzia di cui all'articolo citato è da escludere nel caso in cui i vincoli siano di origine pubblicistica, dovendosi in tal caso presumere la conoscenza del vincolo stesso. Si legge infatti nella sentenza in commento che le prescrizioni del piano regolatore generale, una volta approvate e pubblicate nelle forme previste, hanno valore di prescrizioni di ordine generale di contenuto normativo, come tali assistite da una presunzione legale di conoscenza da parte dei destinatari. Continua quindi la Corte affermando che i vincoli da essi imposti non possono qualificarsi come oneri non apparenti gravanti sull'immobile secondo la previsione dell'art. 1489 c.c. e non sono, conseguentemente, invocabili dal compratore come fonte di responsabilità del venditore che non li abbia dichiarati nel contratto.

Sul punto deve tuttavia segnalarsi come una recente pronuncia di legittimità abbia invece riaffermato un differente e più condivisibile principio (ACHILLE), ritenendo che la garanzia di cui all'art. 1489 c.c. è applicabile anche in ipotesi di vincoli urbanistici di inedificabilità, in tal caso configurandosi per l'ipotesi di cosa gravata non già da oneri non apparenti, attinenti alla materialità del bene compravenduto e al suo modo di essere nella realtà materiale, bensì l'ipotesi di onere a favore di terzo gravante sulla res vendita, che consiste in un vincolo giuridico incidente sul godimento del proprietario e sul suo diritto (Cass. n. 22343/2014).

Su tale ultimo punto sembra quindi consolidarsi il contrasto nella giurisprudenza di legittimità, che interpreta in maniera contrastante l'apparenza cui si riferisce il disposto dell'art. 1489 c.c..



## 2. I Contratti di godimento. La locazione

*2.1. Locazione ad uso abitativo: simulazione del canone, diverso e più alto di quello contenuto nel contratto registrato (Cass. Sez. Un. 17 settembre 2015 n. 18213)*

La locazione è il contratto con il quale una parte (locatore) si obbliga a fare godere all'altra (locatario o conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo (art. 1571 c.c.); inoltre, esiste una copiosa disciplina di leggi speciali che riguarda, segnatamente, la locazione di immobili urbani.

In particolare, **per gli immobili adibiti ad uso abitativo** (con esclusione di quelli di interesse storico o artistico, di edilizia residenziale pubblica o locati per finalità turistiche), la l. n. 431/1998 offre alle parti la seguente opzione: concludere un **contratto con canone libero** (con divieto, a pena di nullità, di clausole o vantaggi economici o normativi volti ad aumentarlo), ma di durata **non inferiore a quattro anni, rinnovabile per altri quattro**, nonché, alla seconda scadenza, di nuovo rinnovabile alle stesse condizioni, salvo diversa comunicazione del locatore almeno sei mesi prima; **oppure contrarre sulla base di quanto stabilito**, anche per il canone, **in appositi contratti-tipo** definiti fra le organizzazioni della proprietà e dei conduttori. In tal caso, **il proprietario gode di agevolazioni fiscali**, ma la durata del contratto non può essere inferiore a tre anni, prorogata, in difetto di accordo sul rinnovo, di altri due anni, a loro volta rinnovabili salvo disdetta inviata sei mesi prima per lettera raccomandata.

**L'art. 1, comma 4**, L. 9 dicembre 1998, n. 431 dispone che **“per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta”**. **Non parlando** la norma di **“forma scritta a pena di nullità”** ma solo di **“stipula di validi contratti”** ci si è chiesti **se il requisito formale** della forma scritta non fosse **richiesto ai soli fini della prova**.

Inoltre, secondo alcuni interpreti, in mancanza dell'indicazione espressa, ad es. **“a pena di nullità”**, questa doveva intendersi **non come “assoluta” ma come “relativa”**, anche detta **“nullità di protezione”**, quindi eccezionale solo ad istanza della parte; in questo caso sarebbe stata rilevabile solo dal conduttore, parte debole del contratto.

Il problema, in sede giurisprudenziale, si è posto rispetto alla pratica diffusa in base alla quale, per evidenti ragioni di risparmio fiscale, si procede alla **registrazione di un contratto** contenente un **canone di locazione inferiore a quello realmente corrisposto** dal conduttore al locatore.

Sul punto si confrontavano **due orientamenti giurisprudenziali contrapposti**.



Secondo una **prima posizione giurisprudenziale**, inaugurata da Cass. 27 ottobre 2003, n. 16089, e successivamente consolidatasi nella giurisprudenza di legittimità, la L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, **nel prevedere la nullità di ogni pattuizione** volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (e nel concedere in tal caso al conduttore, al secondo comma, l'azione di ripetizione), **non si riferisce all'ipotesi della simulazione relativa del contratto di locazione rispetto alla misura del corrispettivo** (né a quella della simulata conclusione di un contratto di godimento a titolo gratuito dissimulante una locazione con corrispettivo).

In tal senso deporrebbe una **lettura costituzionalmente orientata della norma**, giacché, essendo valido il contratto di locazione scritto ma non registrato (non rilevando, nei rapporti tra le parti, la totale omissione dell'adempimento fiscale), non può sostenersi che essa abbia voluto sanzionare con la nullità la meno grave ipotesi della sottrazione all'imposizione fiscale di una parte soltanto del corrispettivo (quello eccedente il canone risultante dal contratto scritto e registrato) mediante una pattuizione scritta ma non registrata. La nullità prevista dalla citata L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, è volta piuttosto a colpire la pattuizione, nel corso di svolgimento del rapporto di locazione, di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario (descritto, come impone, a pena di nullità, l'art. 1, comma 4, della medesima legge, e registrato, in conformità della regola della generale sottoposizione a registrazione di tutti i contratti di locazione indipendentemente dall'ammontare del canone), la norma essendo espressione del principio della invariabilità, per tutto il tempo della durata del rapporto, del canone fissato nel contratto (salva la previsione di forme di aggiornamento, come quelle ancorate ai dati Istat)".

**Altra parte della giurisprudenza** (Cass., ordinanza del **3 gennaio 2014, n. 37**), al contrario, ha ritenuto **non condivisibili gli assunti del primo orientamento** secondo cui, come visto:

- a) la mancata registrazione del contratto di locazione non determina alcuna nullità negoziale (non essendo stata la registrazione del contratto di locazione elevata a requisito di validità del contratto);
- b) la correlazione della nullità della pattuizione di un canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato con l'omessa registrazione del patto recante la maggiorazione non è desumibile dal tenore della L. n. 431 del 1998, art. 13, commi 1 e 2;
- c) il contratto scritto ma non registrato deve ritenersi valido, stante la pretesa, "palese irragionevolezza" della tesi secondo cui si sarebbe voluto sanzionare con la nullità la meno grave ipotesi della sottrazione alla imposizione fiscale di una parte soltanto del corrispettivo (quella eccedente il canone risultante dal contratto scritto e registrato) mediante una pattuizione scritta

ma non registrata, laddove tale sanzione non è viceversa prevista in caso di totale omissione dell'adempimento;

d) si configura piuttosto (come sostenuto dall'odierno ricorrente), una legittima ipotesi di simulazione relativa, con la conseguenza che il canone dovuto non può che essere quello effettivamente "voluto" dalle parti, e risultante dalla controdedichiarazione.

**L'orientamento favorevole alla dichiarazione di nullità dell'accordo simulatorio** relativo alla corresponsione del maggiore canone di locazione, ha altresì opinato come, a tale esito si pervenga **alla luce** dell'affermarsi di **due** fondamentali e recenti **approdi giurisprudenziali**, quello sulla **causa in concreto** e quello in tema di **abuso del diritto**.

Sotto il **primo profilo**, si osserva che, in considerazione della segnalata "finalità fiscale" della normativa, dovrebbe aversi riguardo alla sostanza dell'operazione posta in essere dalle parti, in quanto la pattuizione di un canone superiore rispetto a quello indicato nel contratto scritto e registrato risulta funzionalmente volta a realizzare proprio il risultato vietato dalla norma, a garantire cioè al locatore di ritrarre dalla locazione dell'immobile un reddito superiore rispetto a quello assoggettato ad imposta. La **causa concreta** del negozio, dunque, andrebbe ricercata nello scopo di ottenere uno specifico **risultato vietato dalla legge**, onde la imprevedibilità di una sua validità/efficacia.

Sotto il secondo profilo si rammenta che, in epoca successiva all'affermarsi dell'orientamento *de quo*, la Suprema Corte aveva più volte affermato e applicato il **principio del divieto di abuso del diritto** (Cass. 18/9/2009, n. 20106; Cass. 15/10/2012, n. 17642, di cui si è riferito *amplius* nella lezione C7), specie in tema di imposte, in particolare precisando che l'esame delle operazioni poste in essere dal contribuente deve essere in ogni caso compiuto alla stregua del principio desumibile dal relativo concetto elaborato dalla giurisprudenza comunitaria (in materia fiscale, *ex aliis*, Corte di Giustizia 21/2/2006, in causa C-255/02), secondo cui non possono trarsi benefici da operazioni che, seppure realmente volute e quand'anche immuni da invalidità, risultino, alla stregua di un insieme di elementi obiettivi, compiute essenzialmente allo scopo di ottenere un indebito vantaggio fiscale, in difetto di ragioni economicamente apprezzabili che le giustificano, diverse dalla mera aspettativa di quel risparmio fiscale.

Tale, **generale principio "antielusivo"** trovava il suo fondamento **nell'art. 53 della Costituzione** ed ora, come visto nella lezione C7, è stato **positivizzato** dal legislatore nella norma di cui all'**art. 10 bis della legge 212/2000**, introdotta dall'art.1 del D. Lgs 5 agosto 2015, n. 128.

Le **Sezioni Unite** sono state investite del compito di **comporre l'indicato contrasto** proprio dall'ordinanza n.37 del gennaio 2014 e hanno dato risposta al quesito da cui si è partiti, con un'articolata sentenza del **17 settembre 2015 n. 18213**.